

**MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN  
RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL  
PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN**

**FICHA Nº44 - EDIFICIO GRAN VIA SAN MARCOS 26**

FECHA DE FIRMA: 01/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
Firmado digitalmente en León - https://sede.aytoleones.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE:  
Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G  
Firmado digitalmente en León - https://sede.aytoleones.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS JUAN CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
17/04/2024 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
17/04/2024 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

## CONTENIDO

### MEMORIA VINCULANTE

<b>1. ANTECEDENTES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>4. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL.....</b>	<b>4</b>
<b>5.OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO.....</b>	<b>4</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....</b>	<b>7</b>
<b>7. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE .....</b>	<b>15</b>
<b>8. IMPLICACIÓN EN LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS .....</b>	<b>15</b>
<b>9.IMPLICACIÓN EN EL AUMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD .....</b>	<b>16</b>
<b>10.TRÁMITE AMBIENTAL.....</b>	<b>16</b>
<b>11.EFECTOS SOBRE RIESGOS CIVILES - PROTECCIÓN CIUDADANA .....</b>	<b>17</b>
<b>12.PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....</b>	<b>19</b>
<b>13.CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010 .....</b>	<b>20</b>
<b>14.INFORME LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES .....</b>	<b>20</b>
<b>15.LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.....</b>	<b>21</b>
<b>16.RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>23</b>
<b>17.TRAMITACIÓN .....</b>	<b>23</b>
<b>18.PRESENTACIÓN .....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXOS .....</b>	
<b>ANEXO I: DOCUMENTACIÓN ACTUAL .....</b>	
<b>ANEXO II: DOCUMENTACIÓN MODIFICADA .....</b>	
<b>ANEXO III: NORMATIVA ARQUEOLÓGICA PGOU .....</b>	
<b>ANEXO IV: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....</b>	

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
 30/08/2023

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
 Secretaria Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
 NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

## MEMORIA VINCULANTE

### 1. ANTECEDENTES

El presente documento constituye una MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN (en adelante PGOU) que afecta a la ficha nº44 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León (en adelante PECU).

Se redacta por Carlos Quiñones Muñoz, arquitecto colegiado 11.221 en el COAL, por encargo de la propiedad del bien inmueble sito en la Avenida Gran Vía San Marcos 26 de León, Hermanas Población Rodríguez C.B.

El encargo tiene por objeto modificar las determinaciones particulares fijadas en la ficha nº44 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del PECU, cambiando las condiciones de edificación en el único sentido de que se permita el incremento de la altura de edificación (en realidad, exclusivamente respecto de la última planta abuhardillada existente), todo ello por motivos de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética, manteniendo el número de plantas existentes actualmente (PB+3), debiendo modificar para ello el grado de protección que tiene el edificio, pasando de Grado II: Integral a Grado III: Estructural.

### 2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, de acuerdo con las modificaciones en sus últimas versiones/revisiones. La presente modificación se adapta a las citadas disposiciones legales.

En el artículo 58 de la LUCyL se señala que se entiende por modificación los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, y dice que contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

El RUCyL recoge en su artículo 169 las condiciones y la documentación que deberán incluirse en las modificaciones del planeamiento, y, especialmente, la limitación de las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en él para el instrumento modificado, y contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, haciendo referencia a algunos aspectos que a continuación se desarrollan.

### 3. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

El único instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito del municipio de León es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de León, cuya revisión vigente fue aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 4 de agosto de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León de 5 de agosto de 2004.

Resulta también de aplicación, y de forma especial al caso, el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León (PECU), aprobado definitivamente con fecha de 28 de abril de 2000, comprensivo del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos, con excepción del ámbito del Plan Especial de la Ciudad Antigua (PECA), que incluye su propio catálogo de la edificación.

### 4. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

El presente documento para la Modificación del PGOU de León propone la alteración de determinación relativa a la protección de un elemento catalogado por el PECU de la Ciudad de León, el edificio incluido en la ficha 44 y situado en la Avenida Gran Vía San Marcos 26 de León, con grado de protección 2.

### 5. OBJETO, JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO

El presente documento tiene por objeto la modificación de una serie de determinaciones recogidas en la ficha nº44 en el Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos, contenido en el Volumen 2 del PECU de León, asumido como Catálogo Arquitectónico del Plan General de Ordenación Urbana de León.

Tras un análisis de la asignación del grado de protección realizada por el PECU de la ciudad de León, se considera que el grado de protección resulta excesivo e innecesariamente restrictivo en relación con los valores históricos y arquitectónicos que el elemento ostenta.

En la edificación objeto de la presente modificación, el grado de protección se considera excesivo, lo que implica una restricción en las posibilidades de intervención incompatible con la puesta en valor del elemento que se pretende proteger, impidiendo además la adecuada adaptación a los usos y tipologías previstos por el planeamiento y que son con los que actualmente cuenta. Cuenta con valores ambientales, cuya conservación responde a la necesidad de preservar la imagen del paisaje urbano y de los valores estéticos y tipológicos de la arquitectura ecléctica e historicista propia de la zona en las que se encuentra, constituyendo la base del recuerdo histórico del ensanche, y con valor estructural, entendiéndose como tal la articulación del espacio interior en torno a los elementos principales que delimitan la escalera.

El objeto de la presente modificación es el de ajustar el grado de protección establecido por el PECU de la Ciudad de León para este elemento catalogado cuyas características no responden al nivel de protección asignado, todo ello con el exclusivo y concreto fin de permitir la modificación de la altura del inmueble (que en realidad afecta únicamente a la última planta o ático actual), manteniendo el número de plantas existente, de modo que la tercera planta (ó ático), actualmente con el uso de vivienda, cumpla con las condiciones marcadas por el planeamiento urbanístico y normativa técnica en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y/o eficiencia

FECHA DE FIRMA: 01/04/2024 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FECHA DE FIRMA: 30/08/2023 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD  
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G

energética. Se pretende flexibilizar las condiciones de edificación del inmueble catalogado, permitiendo la ejecución de obras convenientes e incluso necesarias que no resultan autorizables con el grado de protección vigente, así como la adaptación de la edificación a las necesidades normativas, técnicas y funcionales actuales.

A tal efecto debe tenerse en cuenta también que el edificio en cuestión, que cuenta únicamente con B+3 plantas (la última en ático o abuhardillada), se encuentra afectado por la Ordenanza de Ensanche 1 (EN 1), que permitiría alcanzar B+5 plantas según dicha calificación, a lo que habría de añadirse la edificabilidad no materializada correspondiente tanto al pasaje privado lateral de la parcela como a la parte de patio posterior no edificado en planta baja. Se trata por tanto de un inmueble cuyo aprovechamiento real se encuentra muy por debajo del que le correspondería por su calificación.

Se trata por tanto de una modificación de las condiciones de catálogo ciertamente limitada y proporcionada.

El incremento de altura se basa en la necesidad de ajustar:

1/ Las dos viviendas existentes en la planta ático a:

- Las actuales condiciones de altura interior mínima marcadas por el PGOU; actualmente cuenta con una altura libre de 1,75m en las zonas más desfavorables, en estancias como salón, dormitorios...
- Las condiciones de accesibilidad por fachada marcadas por el CTE DB-SI5 / Intervención de los bomberos, donde se especifica que los huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios han de tener una dimensión mínima de 0,80m y de 1,20m (horizontal y vertical); la actual altura del edificio no permite disponer huecos en fachada de esta dimensión vertical.

2/ El edificio completo a:

- Las condiciones de accesibilidad marcadas por el CTE DB-SUA9 / Accesibilidad, donde se especifica que es necesaria la instalación de un ascensor accesible, dado que hay que salvar más de dos plantas desde entrada principal accesible. La maquinaria del elevador se debe ubicar (por las limitaciones que impone la estructura de muros de carga que delimita la escalera) encima del hueco de ascensor; la actual altura del edificio no permite instalar el ascensor sin tener que ejecutar un casetón que sobresalga de la cubierta que modificaría negativamente la volumetría.
- Las condiciones de eficiencia energética marcadas por el CTE DB-HE con carácter general y DB-HS-3 / Calidad del aire interior, debiendo ubicar, por razones técnicas, las instalaciones de acondicionamiento térmico y ambiental necesarias para reducir el consumo de energía (ventilación con recuperación de calor, aerotermia, equipos de producción fotovoltaica...) en el espacio sobrante entre el techo del ático y la cubierta; la actual altura del edificio no permite ejecutar estas instalaciones.

En este punto debe dejarse constancia de que los parámetros volumétricos y de edificabilidad vienen fijados realmente por la ordenanza atribuida por el PGOU, de tal manera que las determinaciones del Catálogo de Edificios y Bienes Protegidos lo que vienen a hacer en realidad es limitar, en algunos casos, la posibilidad de aplicación de dichos parámetros, por razón precisamente de la protección del edificio, lo cual constituye una restricción singular que impide,

NOMBRE: Eilena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CAMINO CARLOS - 11850892G  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal  
FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
FECHA DE CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

en ciertos casos, que se materialicen los derechos de propiedad que las ordenanzas del PGOU han establecido.

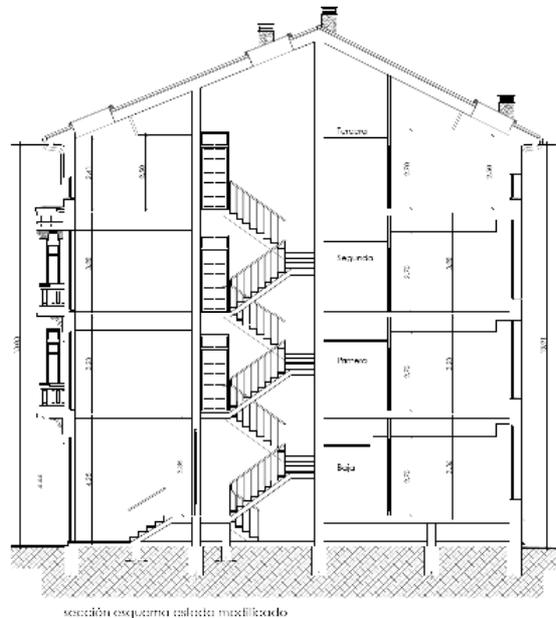
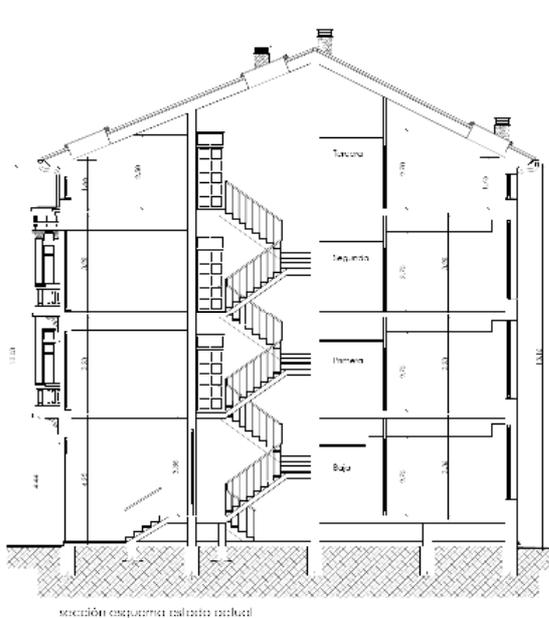
La modificación aquí propuesta se justifica en la necesaria implementación de los mecanismos normativos que permitan mejorar la consecución de los fines planteados en la memoria vinculante del PGOU de León, asumido como Catálogo Propio por el Plan General. Es decir, racionalizar las posibilidades de intervención sobre la edificación incluida en el catálogo solo puede redundar en beneficio de la conservación de los valores contenidos en las mismas que justificaron su inclusión en el mismo en su momento. En los casos de precisión y puesta en concordancia de los distintos documentos constitutivos del Plan Especial, la presente modificación se justifica en el necesario establecimiento de un régimen de intervención más realista sobre el inmueble.

En cualquier caso, y como ya se ha dejado constancia de ello, se trata de una corrección de catálogo de alcance muy limitado y correctamente justificado, en un edificio cuyo aprovechamiento real se encuentra muy por debajo del previsto en el PGOU.

Cabe señalar en este punto que la ficha nº44 en el Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos justifica la protección del inmueble por tratarse de un “Edificio historicista de principios de siglo próximo en su concepción a las viviendas unifamiliares que aún se conservan diferenciándose en que se proyecta para vivienda plurifamiliar”.

El interés público de esta modificación, al hilo de lo señalado en los párrafos anteriores, se acredita en la racionalización de las condiciones de protección del inmueble tratado en este documento, consecuencia de lo cual ha de ser la mejora en las condiciones de protección de aquellos elementos realmente valiosos que ostenta, así como en la clarificación del régimen urbanístico de aplicación.

El interés público y la finalidad quedan, por tanto, acreditados.



FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS JUAN CARLOS - 11850892G

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

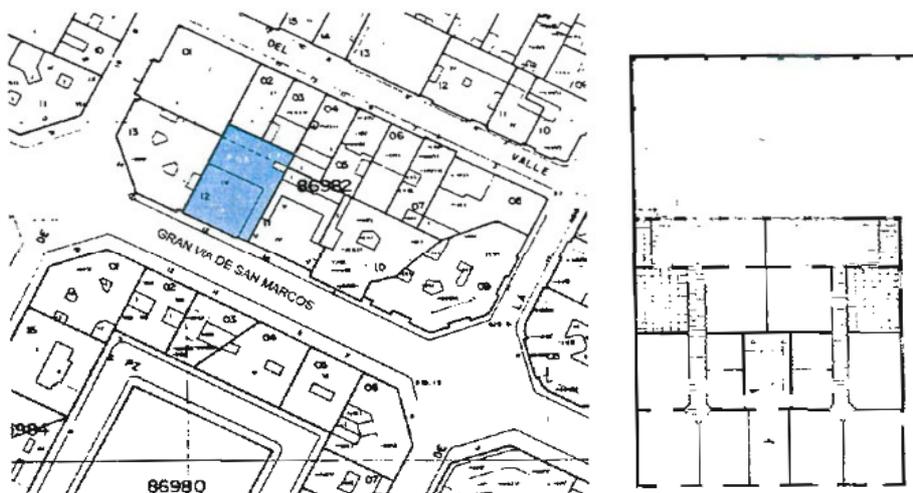
## 6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, se propone la modificación del grado de protección establecido por el PECU, posibilitando una más racional posibilidad de intervención, de acuerdo con las actuales exigencias en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética y ahorro de energía, al mismo tiempo que se garantiza el mantenimiento de los valores tipológicos y estéticos realmente susceptibles de protección.

Las condiciones de edificación reflejadas en la ficha nº44 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos son excesivamente restrictivas y suponen una limitación al uso de previsto por el PGOU. Se propone la alteración de las determinaciones señaladas en la ficha, con el objeto de facilitar la resolución de las necesidades funcionales del edificio, y garantizar su utilización en condiciones adecuadas para el destino previsto por el planeamiento, sin que esto suponga una merma en la protección de los valores merecedores de ella.

En este caso se considera conveniente permitir la elevación de altura sin adición de plantas. De esta forma se consigue adaptar el edificio a las actuales exigencias en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética y ahorro de energía, consiguiendo complementariamente reducir el impacto visual negativo para el entorno por la presencia de la medianería vista del inmueble colindante incluido en la ficha nº45 en el Catálogo (en ningún caso se podrá superar la altura de ésta edificación), haciendo constar que los ejemplos de actuaciones similares de intervención en edificios catalogados que se han realizado en la ciudad han conseguido un resultado, por lo general, satisfactorio, autorizándose al efecto obras de reestructuración total.

Se trata de un edificio entre medianeras de planta baja más tres (la tercera, ático o bajocubierta). Composición clasicista y simétrica, con decoración centrada en el enmarcado de los vanos y en el remate del cuerpo de miradores, con estructura de muros de carga y que data de principios del siglo XX. Se destina al uso principal de vivienda plurifamiliar, albergando otros usos distintos en la planta baja. El Plan General de Ordenación Urbana asigna a la parcela la ordenanza de edificación EN1 (Ensanche, grado 1).



El Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano asigna un grado de protección 2 (integral) al inmueble en la ficha 44 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos.

FECHA DE FIRMA: 01/04/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
 30/08/2023

PUJESTO DE TRABAJO:  
 Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
 Secretaria Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
 NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

# APROBACIÓN INICIAL - PLENO

Fecha: 01/04/2024

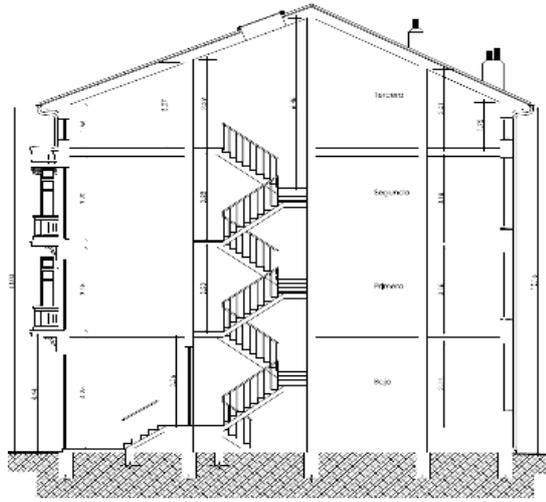
LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

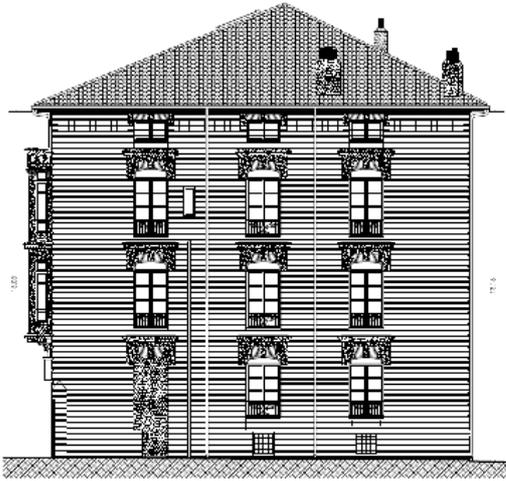
Documento firmado digitalmente



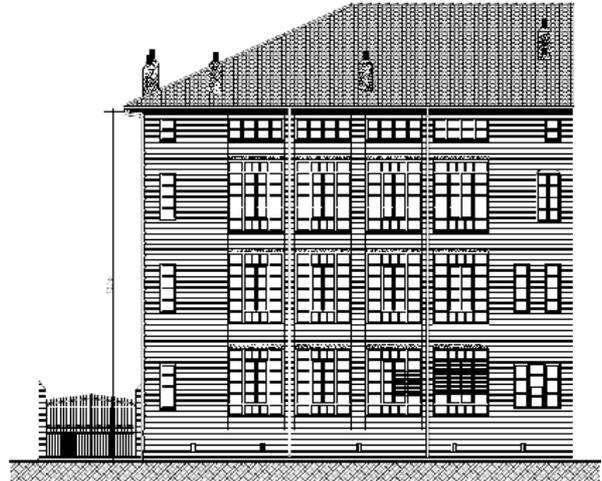
alzado PRINCIPAL



sección A-A-



alzado lateral DERECHO



alzado POSTERIOR

alzados y sección

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
17/04/2024 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
17/04/2024 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD  
30/08/2023 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE:  
Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G  
QUINONES CARLOS CARLOS

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

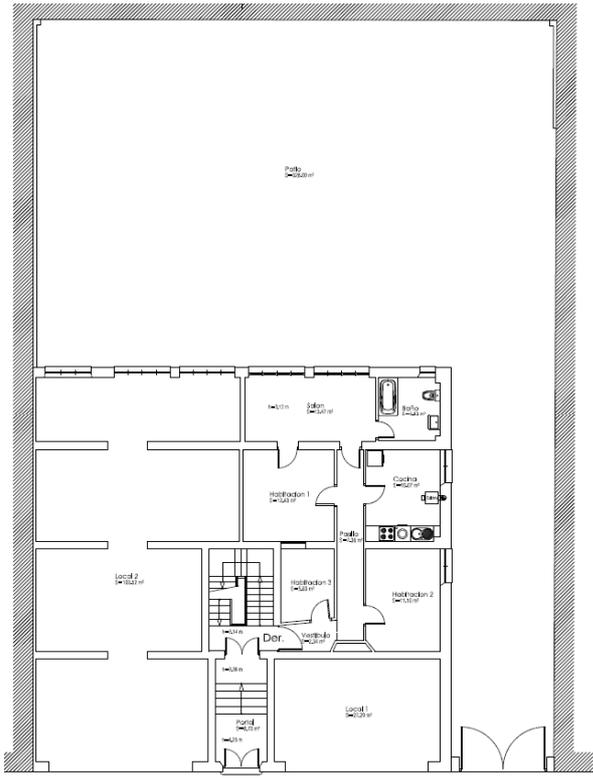
# APROBACIÓN INICIAL - PLENO

Fecha: 01/04/2024

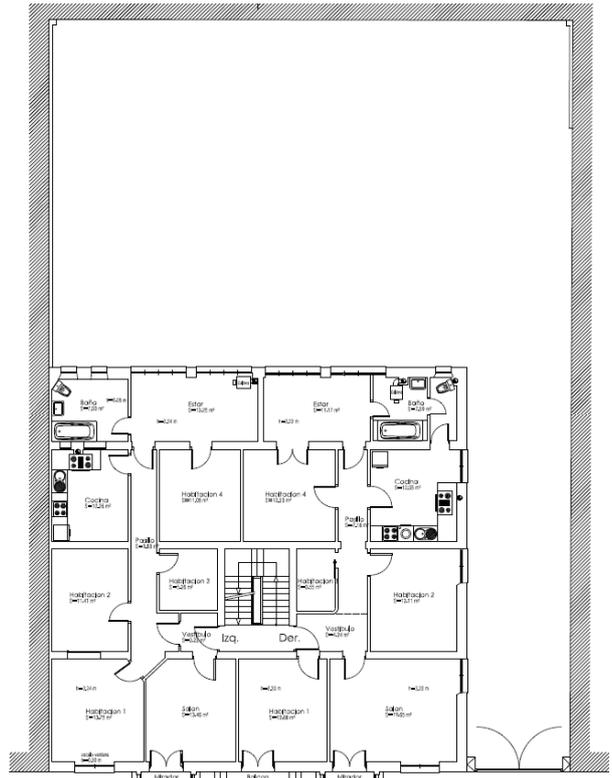
LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

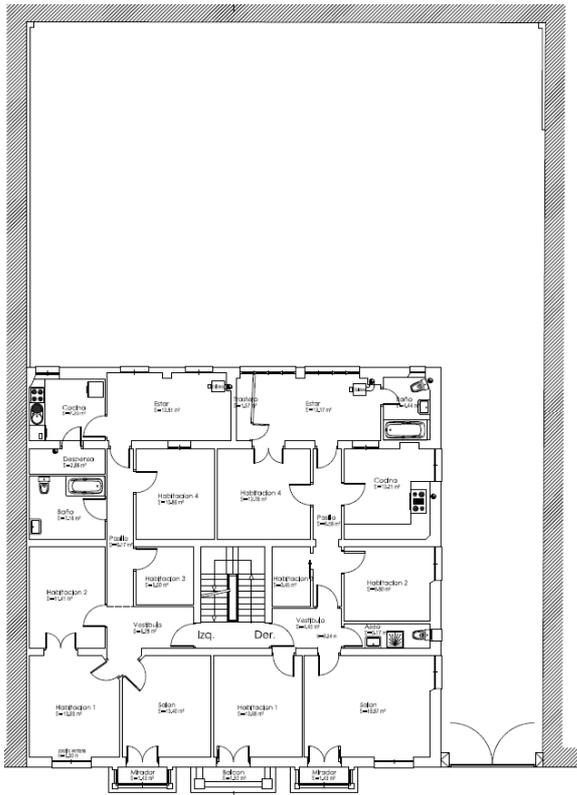
Documento firmado digitalmente



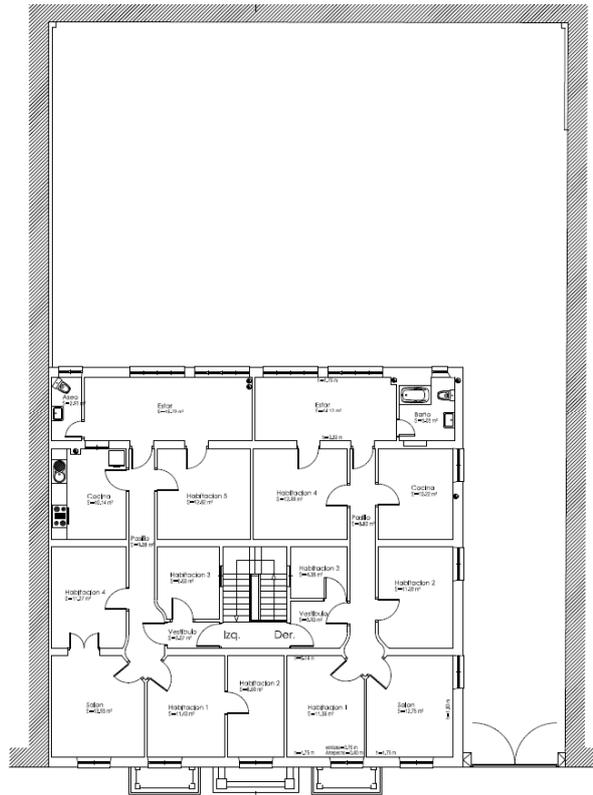
planta BAJA



planta PRIMERA



planta SEGUNDA



planta TERCERA

plantas del inmueble

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
17/04/2024 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFECC57AE2  
17/04/2024 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD  
30/08/2023 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE:  
Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

El Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano justifica la protección de este inmueble en el hecho de que se trata de un edificio historicista de principios de siglo próximo en su concepción a las viviendas unifamiliares que aún se conservan diferenciándose en que se proyecta para Vivienda plurifamiliar



fachada principal (a la izda., edificio incluido en la ficha 45 del catálogo)

Por tanto, de lo anterior se deduce que si bien el edificio presenta valores individuales y compositivos de interés, todo ello puede quedar perfectamente amparado por el régimen de protección que se desprende del Grado 3 del PECU, esto es “Estructural”, que es un nivel más restrictivo y exigente que el 4, “Escénico o Ambiental”. Pero el Grado 2 con el que cuenta actualmente el inmueble, “Integral”, resulta sin duda excesivo y fuera de proporción, pues lo acerca a un nivel prácticamente monumental que dista mucho de la realidad objetiva del inmueble.

De ahí que se proponga la modificación del Grado 2 al 3, posibilitando al menos adiciones parciales, que como queda dicho, resultan también de alcance muy limitado y justificadas en el plano técnico.

Téngase en cuenta que uno de los valores atribuidos al edificio, que es el de la condición tipológica de “palacete” dada su condición “semiexenta”, no se pierde por los cambios que se pretenden.

Con mayor razón puede afirmarse lo señalado respecto a las características del inmueble en su interior. El actual Grado de Protección del edificio, 2, define como elementos a conservar la totalidad de los elementos formales y estructurales, los elementos fundamentales de relación interior y el jardín trasero y la entrada de carruajes.

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

**Elementos estructurales:**

- Muros de carga, que constituyen la estructura vertical, a la vez que delimitan los espacios interiores y condicionan la distribución de los mismos. La estructura se hace protagonista del edificio en los muros de carga de fachada y en los muros que encuadran y sirven de soporte a la escalera, como elementos de relación interior.
- Patio interior (jardín en la ficha de protección) con tratamiento de segundo orden con respecto a la fachada del edificio. La fachada posterior, aún sin el ornato y la composición de la principal, sí presenta el interés de su articulación en galerías acristaladas, entendiéndose que debe propugnarse su conservación o rehabilitación desde la presente modificación.
- En ningún lugar se originan espacios interiores con una altura mayor que la concebida para cada planta. Existe un lucernario de que sirve a la escalera. La cubierta se forma a tres aguas.
- La escalera, con forma rectangular, tiene un hueco central y una meseta de llegada con servicio a dos viviendas por planta. En torno a ella se articula interiormente el edificio por lo que se considera conveniente su conservación. No obstante, no tiene ninguna particularidad destacable, ni en su trazado, ni en sus dimensiones, ni en su configuración formal, ni en su cubrición ni en los materiales de construcción.
- No se hace ninguna mención al valor de los elementos estructurales en la ficha del edificio.

**Elementos arquitectónicos interiores:**

- El esquema interior del edificio es básico, composición con un núcleo de escaleras centrado e iluminado cenitalmente por lucernario que distribuye en cada planta dos viviendas y articula el espacio interior. Los espacios se distribuyen desde un pasillo pparalelo a la calle, de modo convencional, sacando luces las distintas estancias a la fachada de Gran Via San Marcos, a la fachada lateral a paso de carruajes o a la fachada trasera a patio (jardín en la ficha de protección).
- No existe ningún tipo de elemento de riqueza formal, tales como artesonados, hornacinas, molduras, estucados, cerrajerías interiores, carpinterías singulares... En realidad, y salvando las dimensiones globales de cada unidad funcional y la altura libre de las estancias, nada difiere de una construcción mucho más reciente en el tiempo.
- No se hace ninguna mención al valor de los elementos arquitectónicos interiores en la ficha del edificio.

FECHA DE CERTIFICADO: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

# APROBACIÓN INICIAL - PLENO

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente



escalera y portal

## Fachadas:

- El edificio, categorizado entre medianeras aunque en realidad se encuentra pareado con el incluido en la ficha nº45 del Catálogo, dispone de tres fachadas, la principal a la avenida Gran Vía San Marcos, con una composición marcadamente simétrica, organizada en cinco líneas verticales, la central con balcones volados, flanqueada por dos cuerpos volados cerrados y rematada por ventanales de la misma dimensión sin voladizo. Se trata de una composición apreciable aunque no presenta escudos ni ningún otro elemento representativo reseñable.
- La fachada lateral tiene un tratamiento secundario, al paso de carruajes por el que se accede al patio posterior, relacionada con la principal en la composición formal de las líneas que la rematan.



FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
FECHA DEL CERTIFICADO: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD  
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS JAVIER QUINONES CARLOS - 11850892G

- La fachada trasera tiene un tratamiento completamente secundario, al patio posterior o jardín, sin relación alguna con la principal en la composición formal, aunque su articulación en forma de galerías acristaladas resulta apreciable y de interés.



En cuanto al uso inicial del edificio, vivienda plurifamiliar, se ha mantenido en el tiempo, siendo actualmente de uso privado, residencial. La planta baja es netamente comercial.

A la vista de todo lo expuesto anteriormente, se puede concluir que el edificio presenta indudables valores de interés compositivo y tipológico, concretados fundamentalmente en sus fachadas y elementos exteriores, su condición semi-exenta en forma de “palacete”, con paso de carruajes lateral al patio-jardín trasero y el propio jardín, como elementos caracterizadores del paisaje urbano, así como algunos componentes internos como son los estructurales que delimitan la escalera como elementos de relación interior. Estos son los valores que otorgan a la edificación el carácter y la justificación de la protección, pero que se entienden plenamente salvaguardados con la modificación que se propone al Grado o Nivel 3, “Estructural”, compatibilizando con ello la posibilidad de abordar otras actuaciones de rehabilitación también necesarias en el orden de la habitabilidad y adecuación de la edificación.

No se aprecia por otra parte la existencia de otros componentes (forjados, artesonados, hornacinas, pinturas, escudos, blasones, solados, elementos de carpintería o cerrajería...) reseñables que harían al edificio merecedor del Grado de Protección 2.

Por tanto, se propone la modificación del grado de protección establecido por el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano, pasando del grado 2 (Integral) al grado 3 (Estructural), que es suficiente para la consecución de los objetivos de protección contenidos en la ficha del PECU. De esta forma se flexibiliza la posibilidad de intervención en el elemento catalogado, garantizándose el mantenimiento de los elementos que ostentan valores tipológicos y estéticos susceptibles de protección.

A continuación se describen los cambios propuestos en la ficha nº 44 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos contenido en el volumen 2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León (PECU):

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
QUINONES CARLOS - 11850892G

**DETERMINACIONES****GENERALES****GRADO DE PROTECCIÓN:** 2**JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:**

Edificio historicista de principios de siglo próximo en su concepción a las viviendas unifamiliares que aún se conservan diferenciándose en que se proyecta para Vivienda plurifamiliar.

**ELEMENTOS A CONSERVAR:**

La totalidad de los elementos formales y estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior. Jardín trasero y entrada de carruajes.

**PARTICULARES****ACTUACIONES PERMITIDAS:**

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

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:

**Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente.**

**No se permite la sustitución del edificio.**

**ACTUACIONES NECESARIAS:**

Las propias de su conservación.

En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.

Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.

Eliminación de elementos espúreos.

**DETERMINACIONES****GENERALES****GRADO DE PROTECCIÓN:** 3**JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:**

Edificio historicista de principios de siglo próximo en su concepción a las viviendas unifamiliares que aún se conservan diferenciándose en que se proyecta para Vivienda plurifamiliar.

**ELEMENTOS A CONSERVAR:**

La totalidad de los elementos formales. Los elementos fundamentales de relación interior. Jardín trasero y entrada de carruajes.

**PARTICULARES****ACTUACIONES PERMITIDAS:**

**Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación integral, reestructuración parcial, con mantenimiento en todo caso de fachada y resto de paramentos exteriores, así como núcleo vertical de comunicación.**

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:

**Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y número de plantas existentes actualmente.**

**Se permite el aumento de la altura de arranque del alero en la última planta de edificación (hasta 0,80 m. por encima de la altura actual) y modificación de elementos estructurales que no sean fachadas ni sirvan de apoyo a la escalera. La elevación se hará de forma mimética, debiendo reproducirse la formalización del alero actualmente existente.**

**No se permite la sustitución del edificio ni el vaciado total del espacio interior.**

**ACTUACIONES NECESARIAS:**

Las propias de su conservación.

En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.

Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.

Eliminación de elementos espúreos.

## 7. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

No se han aprobado definitivamente Directrices de Ordenación Territorial que afecten al Municipio de León. Tampoco existen a nivel provincial o regional, por lo que se puede decir que no existe incidencia de esta modificación en la ordenación territorial.

Por otra parte, el tipo de modificación que se plantea, referida exclusivamente a aspectos puntuales de la catalogación del bien protegido, carece de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, que tienen un alcance mucho más general.

La modificación propuesta, como queda señalado, supone alteraciones sobre el Catálogo de elementos protegidos. No obstante lo anterior, se trataría de modificación en el ámbito de determinaciones de "ordenación detallada" al tratarse de aspectos referidos a las "Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo", tal y como se señala en el artículo 42.1.g) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en caso de que se tratase de la propia confección o relación de Catálogo, se trataría de determinaciones de "ordenación general", según el artº 41.d de la señalada LUCyL, pero no es el caso).

En este supuesto, la modificación debería tramitarse en su condición de aspectos de ordenación detallada.

La modificación propuesta desde el presente documento contribuye a la adecuación de las determinaciones referentes a la catalogación contenidas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León, asumido por el PGOU, de forma que se ajusten a la realidad física, favoreciendo la consecución de los objetivos del planeamiento y la eliminación de incoherencias y errores materiales detectados.

Por tanto, se considera que la aprobación de la presente modificación no implica una influencia negativa en la ordenación general vigente.

## 8. IMPLICACIÓN EN LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS

Analizando la propuesta de modificación descrita en el presente documento, cabe señalar que en ningún caso supone la disminución de la superficie ni de la funcionalidad de los espacios libres públicos y de los equipamientos, al tratarse de una mera alteración de las determinaciones fijadas en el Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos. Por lo tanto, no procede la previsión de nuevas superficies señalada en el art. 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS JUAN CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

## 9. IMPLICACIÓN EN EL AUMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD

La presente modificación supone aumento respecto de la altura actual del inmueble, pero no en la edificabilidad o número de plantas, tampoco de la densidad de población previsto por el PGOU, al referirse a meras precisiones determinativas. Queda ya señalado a este respecto que el inmueble, en su actual configuración, se encuentra muy por debajo del aprovechamiento teórico permitido por el planeamiento según la ordenanza de aplicación, Ensanche (precisamente por las vinculaciones de protección que el Plan Especial establece). Por tanto, en ningún caso se produce incremento de volumen o edificabilidad sobre las previsiones teóricas del planeamiento y el contenido del derecho de propiedad.

Como ya se ha expuesto en la presente memoria, los parámetros volumétricos teóricos de la parcela (altura máxima de edificación PB+5 respecto un ancho de calle 20m) y de edificabilidad vienen fijados por la ordenanza EN-1 atribuida a la parcela por el PGOU, y en ningún caso se superan, al contrario, quedan muy por debajo de ello.

Como ya se ha dicho anteriormente, se trata de una modificación encaminada a ajustar el grado de protección establecido por el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano.

Asimismo, se pretende dar la posibilidad de permitir algunos tipos de obras, que no están permitidas en el grado de protección asignado en la actualidad.

Las determinaciones del Catálogo de Edificios y Bienes Protegidos limitan en algunos casos dichos parámetros, por razón de la protección del edificio, lo cual constituye una restricción singular que impide la materialización sobre la finca de la edificabilidad otorgada por las ordenanzas del PGOU. Por tanto, el aumento de la altura máxima sin aumento de número de plantas no implica un incremento en la edificabilidad máxima fijada por la ordenanza.

Por todo lo anterior, se concluye que no debe hacerse previsión especial en relación con el supuesto contemplado en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León al respecto del incremento de la edificabilidad.

## 10. TRÁMITE AMBIENTAL

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente documento, en su calidad de instrumento de planeamiento, debe someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica, en este caso simplificada, con los contenidos y trámites que se señalan en el art. 29 de la citada ley.

En tal sentido se acompaña a este documento el correspondiente Documento Ambiental Estratégico DAE y solicitud de inicio de trámite firmada por el promotor del expediente.

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

## 11. EFECTOS SOBRE RIESGOS CIVILES - PROTECCIÓN CIUDADANA

De acuerdo con reciente modificación del artº 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa (así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico), se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

En el caso que nos ocupa, entendemos que nos hallamos en este último supuesto, no constando al técnico redactor del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en las áreas objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

Debe tenerse en cuenta que el objeto y alcance del presente documento no es el de alterar el régimen urbanístico de los suelos en el sentido de establecer una nueva calificación o una nueva implantación, sino simplemente una mínima variación del grado de protección de un edificio concreto, sin afectar en lo sustancial a su situación urbanística. Por tanto, el alcance de la modificación que se propone entendemos que carece de relevancia en el orden de protección civil, pues se trata de mínimas afecciones sobre suelos cuya calificación no se altera en lo sustancial respecto lo señalado en el vigente PGOU, instrumento en el que ya se recogía una evaluación de riesgos a la hora de establecer la calificación urbanística de cada suelo.

La vigente revisión del PGOU de León, incorpora dentro de sus documentos de análisis del territorio y diagnóstico una evaluación de riesgos naturales existentes en el municipio (páginas II-25 al II-28 del Tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa, en el epígrafe 12, Procesos y Riesgos, del capítulo 2, Medio Físico y Natural, de forma especial y concreta en materia de riesgos geológicos internos y externos, hidrogeo-climáticos y riesgos de avenidas, lo cual hubo de tenerse en cuenta a la hora de clasificar el suelo y establecer el uso y aprovechamiento del mismo. En estas áreas en concreto, no se delimitó ninguno de los riesgos señalados.

Por otra parte, se ha procedido a recabar información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de planeamiento de áreas delimitadas por las administraciones competentes que se encuentren sometidas a riesgos tecnológicos (como pueden ser los de tipo nuclear, transporte de mercancías peligrosas por carretera o por ferrocarril, almacenamiento de mercancías peligrosas, establecimientos SEVESO u otro tipo de establecimientos), no constatándose la existencia de ninguna de ellas. Asimismo, se ha recabado información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de planeamiento de áreas delimitadas por las administraciones competentes que se encuentren sometidas a riesgos naturales (como pueden ser inundaciones, incendios forestales, sismos, movimientos de tierras o condiciones climatológicas), no constatándose la existencia de ninguna de ellas.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal  
FECHA DE FIRMA: 01/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

## APROBACIÓN INICIAL - PLENO

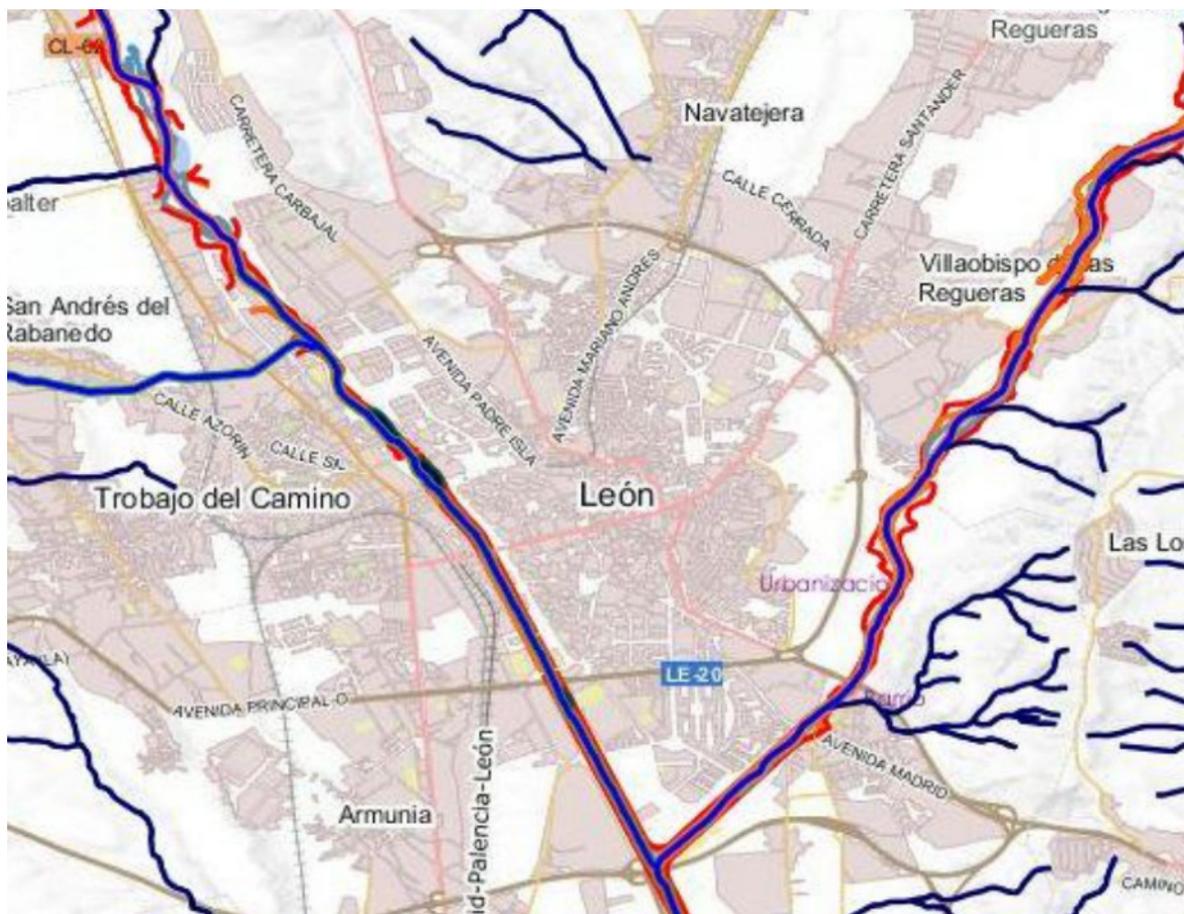
Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

La Confederación Hidrográfica del Duero, en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación. En cualquier caso se trata de un documento en el que se realiza una evaluación preliminar, a gran escala sobre el territorio (1/100.000) y sin gran concreción, pudiéndose comprobar en la documentación gráfica del proyecto LINDE generada por el mismo organismo, donde se delimitan el dominio público hidráulico y los riesgos de avenida -Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino-, que las líneas de inundación frecuente, ocasional (T=100) y excepcional (T=500 años) de los cauces de los ríos Torío y Bernesga no inciden sobre las áreas supuestamente afectadas por la modificación, que prácticamente sería todo el suelo urbano o urbanizable del término municipal, áreas que ya fueron excluidas de estas zonas de riesgo cuando el PGOU procedió a su clasificación.



Situación líneas inundación T=100 (línea azul) y T=500 (línea roja) de los cauces del término municipal

No obstante, se estará a lo que se determine por el Excmo. Ayto. de León en el ámbito del procedimiento en cuanto a la petición o no del informe de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León respecto a la delimitación de riesgos en este término municipal.

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS JUAN QUINONES CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

## 12. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

A los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que, como se desprende del presente documento, la modificación que se pretende, en su condición de instrumento de planeamiento, carece de incidencia ejecutiva sobre la protección o vigilancia arqueológica, ni se deriva de ella ningún tipo de intervención sobre el territorio. Se trata de precisiones normativas que no tienen un ámbito territorial específico o concreto (incidirían sobre distintas partes del término municipal), pues se refieren a aspectos muy puntuales de ordenanzas reguladoras, de general aplicación a ámbitos o zonas así calificadas, zonas donde el PGOU prevé ya expresamente por otra parte la posibilidad de edificación y uso.

Como se ha señalado, el alcance de la presente modificación es básicamente el de introducir ciertas precisiones en el nivel de protección de un edificio concreto, sin referirse a un terreno o ámbito concreto, y como documento de planeamiento no se prevén acciones de edificación o urbanización como consecuencia directa del mismo.

En cualquier caso, los actos ejecutivos o de intervención sobre el uso suelo que de alguna manera pudiesen en el futuro desprenderse o relacionarse con la presente modificación (licencias de obras o actividad), se encontrarían sujetas lógicamente a las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica del Plan General, recogidas en los artículos 309 y siguientes, debiéndose identificar en el marco de los correspondientes expedientes de licencia de obras o actividad las correspondientes afecciones, incluidas las que puedan referirse a las zonas de vigilancia arqueológica identificadas en dicho PGOU.

En la tramitación del presente documento se recabará el preceptivo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Castilla y León, siendo procedente también la emisión de informe por el sr. Arqueólogo Municipal atendiendo a la legislación vigente en materia de patrimonio y a las zonas delimitadas por el Plan General.

Además de las citadas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, serán de aplicación en los actos ejecutivos las determinaciones contenidas en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, en la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en la normativa que la desarrolle o sustituya. De acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León, las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de arqueología. La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica del Plan General, establecen que, con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura y ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras o que en alguna medida afecten al subsuelo de las zonas arqueológicas definidas por el Plan, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. 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.

Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras. 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.

Las obligaciones contenidas en las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica acerca de la inspección arqueológica a realizar, 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.

### **13. CONDICIONES ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS. ORDEN VIV/561/2010**

La presente modificación, por su naturaleza, carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos, pues afecta exclusivamente a suelos privativos. Se trata de suelos clasificados como suelo urbano consolidado, dotados de la totalidad de servicios y cuyo desarrollo no implica la implantación o modificación de elementos del espacio público urbanizado.

En consecuencia, se estima que no existe incidencia sobre disposiciones estatales o autonómicas reguladoras de la materia, tales como la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”, la Ley 3/1998, de 24 de junio, de “Accesibilidad y Supresión de Barreras” o el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el “Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras”.

### **14. INFORME LEY 11/2022, DE 28 DE JUNIO, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5, letra c), de la ITU 1/2016, aprobada por ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (hoy de Asuntos Económicos y Transformación Digital) previsto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, solo es exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y, en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento. A los efectos señalados, debe precisarse que el objeto de la presente modificación no supone afección o incidencia sobre el citado despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, tal y como se desprende de los contenidos desarrollados a lo largo de la presente Memoria. La modificación, por su naturaleza, carece de efectos ejecutivos sobre el territorio y su objeto consiste en ciertas adaptaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU sobre aspectos regulatorios de edificación en suelos urbanos ya calificados, careciendo por tanto el documento de contenidos o determinaciones que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, extremo de lo que aquí se deja constancia.

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal  
FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

No obstante, se estará a lo que se determine por el Excmo. Ayto. de León en el ámbito del procedimiento en cuanto a la petición o no del informe señalado.

## **15. LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN**

La directiva europea 2002/49/CE sobre “Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental”, ha sido adaptada al derecho interno español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la cual ha sido desarrollada por tres reales decretos:

- Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referido a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León publica la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido en el Boletín Oficial del día 9 de junio de 2009 entrando en vigor a los dos meses de su publicación. Esta ley, entre otras cuestiones, obliga dentro de su disposición adicional primera, a las entidades locales de más de 20.000 habitantes a realizar un “mapa de ruido” de su localidad, antes del 30 de Junio del año 2012, realizándolo sobre datos obtenidos en el año anterior, y que permita el desarrollo de los programas de acción para la corrección de los impactos detectados en el año siguiente. Asimismo la Ley 5/2009 también obliga a las citadas entidades, a la elaboración, aprobación de la propuesta, revisión y ejecución de los denominados planes de acción en materia de contaminación acústica antes del 18 de julio de 2013, correspondientes a los mapas de ruido efectuados.

En cuanto al Municipio de León, debe indicarse que una vez realizado el correspondiente “mapa de ruido” de la ciudad, aprobado tanto por el Ayuntamiento de León, en sesión de Junta de Gobierno Local de fecha 25/05/2012, como por la Junta de Castilla y León, mediante la ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto, se han realizado, a fecha actual, los trabajos para la confección del correspondiente “plan de acción”.

El citado “plan de acción” lleva aparejada la delimitación de zonas acústicas del Municipio y va encaminado a afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en las diferentes zonas declaradas. Asimismo determina las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límite de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica, y protege las zonas tranquilas en el municipio y en campo abierto contra el aumento de la contaminación acústica.

En este contexto, cabe indicar que la determinación de las actuaciones a realizar una vez conocidas las superaciones de los objetivos de calidad acústica, en las diferentes zonas acústicas a considerar se concreta en el plan de acción. Se ha aprobado con fecha 28/11/2013 el citado plan de acción contra el ruido de la ciudad de León.

Por otra parte, el Artículo 7 de la citada Ley del Ruido de Castilla y León, establece literalmente:

“1.- En los instrumentos de planificación territorial y 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. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley (modificado por art. 29.1 de Ley núm. 7/2014, de 12 de septiembre. LCyL\2014\309).

2.- En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

3.- La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.”

De estas prescripciones legales cabe deducir que se introduce una evidente distinción entre “instrumentos de planificación territorial y planeamiento urbanístico”, entendidos estos últimos como instrumentos de ordenación general (Planes Generales) e “instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo”. A los primeros corresponde establecer la zonificación acústica, zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, estimándose que los últimos deben limitarse a incluir las determinaciones acústicas que aquellos hayan establecido.

En el caso concreto del presente documento, la Modificación que se propone afecta de forma evidente a determinaciones de ordenación detallada, como repetidamente se ha señalado, no estableciéndose determinaciones propias de la ordenación general. Y dentro de ello, se trata de determinaciones que carecen de una localización física concreta (no se trata de la modificación del régimen urbanístico de un determinado suelo, sino de un mero aspecto regulador de ordenanza), no afectarían más que a supuestos de reforma o rehabilitación, y por supuesto, no tratan de establecer parámetros básicos de ordenación, en términos de clasificación, calificación o uso de los suelos, en cuanto que éstos ya están establecidos por el planeamiento. Por tanto, en razón de la naturaleza y contenidos de la modificación que se propone, el presente documento parece que se escapa a las exigencias previstas en la citada ley de Ruido de Castilla y León, que parecen dirigirse a instrumentos de planeamiento que puedan tener otro tipo de alcance urbanístico, como pueden ser aquéllos en los que sí puedan establecerse “ex novo”, o alterarse, parámetros básicos de la ordenación o del régimen urbanístico de los suelos.

En consecuencia, a los efectos del presente documento de planeamiento, no se señalan especiales condiciones en materia acústica o de ruido, remitiéndonos a los propios proyectos ejecutivos que en aplicación de lo que en este documento se regula pudiesen desarrollarse, que son los que, en su caso, deberán concretar las medidas específicas para adecuarse a las exigencias normativas aplicables, entre ellas, las que puedan desprenderse de los objetivos de calidad acústica regulados en el “mapa de ruido” municipal y su “plan de acción”.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD  
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
QUINONES CARLOS - 11850892G  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal  
FECHA DE FIRMA: 17/04/2024 11:06:23  
FECHA DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

## 16. RESUMEN EJECUTIVO

Dando cumplimiento al mandato contenido en el apartado c del artículo 112 del RUCyL, se incluye como parte integrante del presente documento un resumen ejecutivo de la modificación propuesta en el PGOU.

Al efecto, el plano de situación inserto seguidamente da cuenta de los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, en los que además se propone la suspensión del otorgamiento de licencias con la Aprobación Inicial de esta modificación, indicándose el alcance de las alteraciones en el apartado 5 de este documento.

## 17. TRAMITACIÓN

El artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican. Asimismo, el artículo 154 establece que en los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al órgano municipal competente la aprobación inicial de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

## 18. PRESENTACIÓN

Señalado lo anterior, se presenta la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su tramitación reglamentaria y aprobación inicial, si procediese, por el órgano competente.

En León, agosto de 2023

QUIÑONES  
MUÑOZ CARLOS  
- 11850892G

Digitally signed by QUIÑONES  
MUÑOZ CARLOS - 11850892G  
DN: c=ES,  
serialNumber=IDCES-11850892G,  
givenName=CARLOS, sn=QUIÑONES  
MUÑOZ, cn=QUIÑONES MUÑOZ  
CARLOS - 11850892G  
Date: 2023.08.30 10:06:09 +02'00'

Carlos Quiñones Muñoz

Arquitecto

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
FECHA DE CERTIFICADO: 30/08/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS MUÑOZ CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

## ANEXOS

### ANEXOS 1 y 2: documentación afectada por la modificación

Se incluye como anexo al documento de propuesta de modificación del PGOU de León las hojas del mismo que se verían afectadas por la aprobación del mismo.

Volumen 2 del Catálogo de Edificios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León, la modificación de la Ficha nº44 y la actualización de la relación de bienes protegidos.

### ANEXO 3: Normativa arqueologica PGOU. Transcripción artículos 309 a 314 del PGOU

QUIÑONES MUÑOZ  
CARLOS - 11850892G

Digitally signed by QUIÑONES MUÑOZ CARLOS -  
11850892G  
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-11850892G,  
givenName=CARLOS, sn=QUIÑONES MUÑOZ,  
cn=QUIÑONES MUÑOZ CARLOS - 11850892G  
Date: 2023.08.30 10:07:07 +02'00'

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
17/04/2024 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
17/04/2024 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC2710F7B0A652E9A9C6463PD

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE:  
Elena Ferrero Calzada  
QUIÑONES MUÑOZ CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es>

**ANEXO 1: documentación actual**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CAMINO JUAN CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
17/04/2024 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
17/04/2024 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

## APROBACIÓN INICIAL - PLENO

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

### RELACION DE BIENES PROTEGIDOS, POR CALLES

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
1	4	Alcázar de Toledo, 6
2	1	Alcázar de Toledo, 11 / San Agustín, 8
3	1	Alcázar de Toledo, 13
4	4	Alfonso V, 3 y 5
5	1	Alvaro López Núñez, 12
6	4	Alvaro López Núñez, 16
7	1	Antibióticos , 128 y 130 / Obispo Inocencio Rodríguez
8	3	Antibióticos , 128 y 130
9	1	Astorga, 16
10	3	Astorga, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31
11	1	Astorga S/N
12	2	Astorga S/N
13	4	Bernardo del Carpio, 13 y 15
14	2	Burgo Nuevo, 5 / Villa Benavente
15	4	Burgo Nuevo,15 / Gil y Carrasco / Fuero
16	4	Carmen, 6
17	1	Carretera de Asturias, S/N
18	3	Colón, 3
19	4	Colón, 8 / Padre Arintero
20	2	Colón, 10 / Roa de la Vega
21	3	Colón, 20 / Lucas de Tuy
22	4	Colón, 23 / Lucas de Tuy
23	3	Colón, 38 / Juan de Badajoz
24	4	Conde Guillén, 2 / Santiesteban y Osorio
25	2	Condesa de Sagasta, 12, 14, 16
26	2	Condesa de Sagasta, 26 / Lucas de Tuy
27	2	Condesa de Sagasta, 28
28	3	Doctor Fleming, 57

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
29	2	Facultad de Veterinaria, 3 y 5
30	2	Facultad de Veterinaria, 21
31	1	Facultad de Veterinaria, 27 / Antonio Valbuena
32	2	Facultad de Veterinaria / Luis de Sosa / Lancia / Antonio Valbuena
33	2	Facultad de Veterinaria, S/N / Fernández Ladreda
34	2	Fajeros, 8
35	4	Gil y Carrasco, 4
36	4	Gil y Carrasco, 5
37	4	Gil y Carrasco, 6 / Burgo Nuevo
38	4	Gil y Carrasco, 7 / Burgo Nuevo
39	1	Gómez Salazar, 26
40	3	Gran Vía de San Marcos, 2 / Plaza de Santo Domingo
41	2	Gran Vía de San Marcos, 4 / Heroes Leoneses
42	2	Gran Vía de San Marcos, 15
43	2	Gran Vía de San Marcos, 20
44	2	Gran Vía de San Marcos, 26
45	2	Gran Vía de San Marcos, 28 / Lucas de Tuy
46	2	Gran Vía de San Marcos, 30 / Lucas de Tuy
47	2	Gran Vía de San Marcos, 31
48	3	Gran Vía de San Marcos, 33 / Roa de la Vega
49	3	Gran Vía de San Marcos, 43 / Lucas de Tuy
50	3	Gran Vía de San Marcos, 45 / Lucas de Tuy
51	2	Independencia, 14 / Santa Nonia / Puerta de la Reina
52	2	Independencia, 18
53	4	Joaquín Costa, 2 / Padre Isla
54	2	Juan de Badajoz, 2 / Suero de Quiñones / Rodríguez del Valle
55	4	Juan Lorenzo Segura, 2 / Carmen, 3
56	4	Juan Lorenzo Segura, 4

**APROBACIÓN INICIAL - PLENO**

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

**RELACION DE BIENES PROTEGIDOS, POR CALLES**

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
57	2	Juan Madrazo, 14 / Roa de la Vega
58	4	Julio del Campo, 1 / Padre Isla
59	4	Julio del Campo, 2 / Padre Isla, 19
60	4	Julio del Campo, 3
61	4	Julio del Campo, 5
62	4	Julio del Campo, 7
63	2	Julio del Campo, 9
64	4	Julio del Campo, 10
65	4	Julio del Campo, 11 / Joaquina Vedruna
66	4	Julio del Campo, 12
67	4	Julio del Campo, 13 / Plaza de la Inmaculada, 10
68	4	La Torre, 3
69	3	La Torre, 4
70	2	La Torre, 6
71	4	León XIII / Miguel Angel / Ponce de León
72	3	Lope de Vega, 1 / Gran Vía de San Marcos / Joaquina Vedruna
73	4	Lope de Vega, 10
74	3	Lope de Vega, 13 / Ramón y Cajal
75	3	Magdalena de la, 9
76	4	Magdalena de la, 9
77	1	Mariano Andrés, 1 / Alvaro López Nuñez / Ctra. Asturias
78	2	Mariano Andrés, 68
79	1	Mariano Andrés, 68 y 70
80	1	Mariano Andrés, 193
81	3	Ordoño II, 2 / Plaza Santo Domingo
82	2	Ordoño II, 4
83	2	Ordoño II, 5
84	3	Ordoño II, 7

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
85	2	Ordoño II, 8 / Alfonso V
86	2	Ordoño II, 9
87	3	Ordoño II, 12
88	2	Ordoño II, 14
89	2	Ordoño II, 15 / Gil y Carrasco
90	2	Ordoño II, 16 / Alcázar de Toledo, 2
91	2	Ordoño II, 18 / Alcázar de Toledo, 1
92	2	Ordoño II, 19
93	2	Ordoño II, 20
94	3	Ordoño II, 23
95	2	Ordoño II, 24 / Juan Lorenzo Segura
96	2	Ordoño II, 25
97	2	Ordoño II, 27 / Capitan Cortés
98	4	Ordoño II, 28 y 30
99	2	Ordoño II, 29
100	2	Ordoño II, 31 / Villafranca, 2
101	2	Ordoño II, 32 / Plaza Guzmán / Av. Roma
102	2	Ordoño II, 33
103	2	Ordoño II, 35
104	2	Ordoño II, 37
105	3	Ordoño II, 41 / Plaza Guzmán / República Argentina
106	3	Padre Isla, 1 / Plaza Santo Domingo
107	2	Padre Isla, 2 / Plaza Santo Domingo / Ramón y Cajal
108	3	Padre Isla, 3 / Héroes Leoneses
109	3	Padre Isla, 4
110	4	Padre Isla, 6
111	4	Padre Isla, 10
112	4	Padre Isla, 11 / Lope de Vega, 5

FECHA DE FIRMA: 01/04/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
 SECRETARIA MUNICIPAL  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

**APROBACIÓN INICIAL - PLENO**

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

**RELACION DE BIENES PROTEGIDOS, POR CALLES**

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
113	4	Padre Isla, 12
114	4	Padre Isla, 14 / Lope de Vega, 8
115	1	Padre Isla,16 / Lope de Vega, 7
116	4	Padre Isla, 24 / La Torre, 2
117	4	Padre Isla, 25
118	4	Padre Isla, 27
119	2	Padre Isla, 30
120	2	Padre Isla, 34
121	3	Padre Isla, 39
122	3	Padre Isla, 41 y 43
123	4	Padre Isla, 44
124	1	Padre Isla, 48 / Renueva
125	2	Padre Isla, 48 / Renueva
126	4	Padre Isla, 51 / Luis Carmona
127	2	Palencia, 2 y 4
128	3	Paseo del Parque s/n
129	4	Plaza Colón, 1 / Roa de la Vega
130	4	Plaza de Colón, 17 / Roa de la Vega
131	1	Plaza de la Iglesia (Armunia)
132	1	Plaza de la Iglesia (Oteruelo)
133	1	Plaza de la Iglesia (Trobajo del Cerecedo)
134	4	Plaza de la Iglesia (Armunia)
135	2	Plaza de la Inmaculada, 6
136	2	Plaza Fernando Merino (Plaza Elíptica), 12 /Conde Guillén /Bernardo del Carpio
137	2	Plaza Guzmán el Bueno, 4 / Republica Argentina / Facultad de Veterinaria
138	1	Plaza San Francisco
139	1	Plaza Santa Ana
140	3	Puerta Reina, 1 / Santa Nonia / Independencia

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
141	2	Rafael Mª de Labra / Federico Echevarría
142	4	Ramiro Fernández Valbuena, 3
143	4	Ramiro Fernández Valbuena, 9 y 11
144	3	Ramiro Fernández Valbuena, 13
145	2	Ramón y Cajal, 3
146	3	Ramón y Cajal, 5
147	4	Ramón y Cajal, 17
148	4	Ramón y Cajal, 19
149	4	Ramón y Cajal, 21
150	2	Ramón y Cajal, 23 / La Torre
151	4	Ramón y Cajal, 33
152	4	Ramón y Cajal, 35
153-154	2	Ramón y Cajal, 39 / Renueva, 1
155	4	Ramón y Cajal, 45
156	4	Ramón y Cajal, 47 y 49
157	3	Renueva, 2, 4, 6 y 8 / Ramón y Cajal
158	4	Republica Argentina, 2 / Santa Nonia
159	4	Republica Argentina, 7 / Ramiro II
160	4	Republica Argentina, 12 / Villa Benavente / Garcia I
161	3	Republica Argentina, 19 / Plaza Picara Justina / Conde Guillén
162	3	Republica Argentina, 21 y 23 / Plaza Picara Justina / Santiesteban y Osorio
163	2	Republica Argentina, 33 / Modesto Lafuente
164	3	Roa de la Vega, 16 / Gran Vía de San Marcos
165	4	Roma, 1 / Alcazar de Toledo, 15
166	2	Roma, 3 y 5 / San Agustín
167	4	Roma, 4 / Colón
168	4	Roma, 6
169	4	Roma, 8 y 10

E: **Armero Cajada**  
 PUESTO DE TRABAJO: **Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística**  
 SECRETARIA MUNICIPAL  
 FECHA DE FIRMA: **17/04/2024**  
 HASH DEL CERTIFICADO: **2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2**  
 FECHA DE FIRMA: **30/08/2023**  
 FIRMA: **62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7**  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: **45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD**

**APROBACIÓN INICIAL - PLENO**

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

**RELACION DE BIENES PROTEGIDOS, POR CALLES**

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
170	3	Roma, 9
171	4	Roma, 12
172	4	Roma, 14
173	4	Roma, 16
174	4	Roma, 17
175	2	Roma, 18 / Cardenal Lorenzana
176	2	Roma, 20 / Cardenal Lorenzana
177	3	Roma, 26
178	1	San Antonio, 53 (Altos de Nava)
179	1	San Francisco. Paseo
180	1	San Froilán, 60
181	1	San Mamés, 8 / Beneficencia
182	3	Santa Nonia, 18
183	2	Santa Nonia, 26
184	3	Santa Nonia, s/n
185	4	Santiesteban y Osorio, 10-B / Bernardo del Carpio / Alfonso IX
186	3	Santiesteban y Osorio, 11 / Bernardo del Carpio
187	4	Santiesteban y Osorio, 14 y 16 / Bernardo del Carpio, 11
188	4	Santiesteban y Osorio, 15 / Bernardo del Carpio
189	4	Suero de Quiñones, 4
190	4	Suero de Quiñones, 5 / Roa de la Vega
191	4	Suero de Quiñones, 6
192	4	Suero de Quiñones, 7
193	2	Suero de Quiñones, 8
194	4	Suero de Quiñones, 9
195	4	Suero de Quiñones, 11
196	4	Suero de Quiñones, 26
197	3	Travesía de las Fuentes, 2 / San Juan Bosco (Armunia)

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
198	2	Villa Benavente, 2 / Burgo Nuevo / Cortes Leonesas
199	3	Villafranca, 6 y 8 / República Argentina, 26 y 28
200	3	Villafranca, 9 / Burgo Nuevo
201	2	Zonas de vías junto al puente de circunvalación

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
17/04/2024 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
17/04/2024 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

E: 11850892G  
Pablo Carrero Calzada  
ZARZARLOS - 11850892G

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

# APROBACIÓN INICIAL - PLENO

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

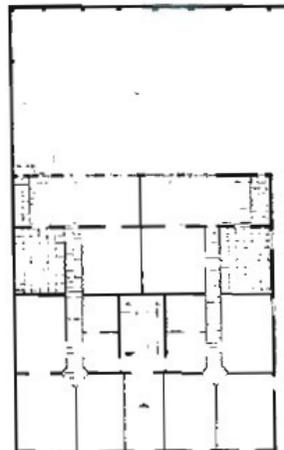
CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

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

Nº CATÁLOGO:

**44**



### CARACTERIZACIÓN

**DENOMINACIÓN:** Gran Vía de San Marcos, 26.

**SITUACIÓN:** Gran Vía de San Marcos, 26.

**REFERENCIA CATASTRAL:** 86982 - 12.

### DESCRIPCIÓN

**TIPOLOGÍA:** Edificio entre medianeras.

**ÉPOCA:** Principios del siglo XX.

**DESCRIPCIÓN:** Edificio baja mas dos plantas con ático. Composición correcta y simétrica; el tratamiento del ladrillo en bandas horizontales incrementa la plasticidad de la fachada principal. Es interesante el cuerpo de galerías que da al jardín posterior al que se accede por una entrada de carruajes.

Estructura de muros de carga; cerramiento de ladrillo cara vista; cubierta de teja y carpintería de madera.

**AUTOR:** Isidoro Sainz – Ezquerria y Rozas

### CARACTERÍSTICAS

**PROPIEDAD:** Privada

**USO ACTUAL:** Uso principal Vivienda

plurifamiliar; otros usos.

**USO HISTÓRICO:** Vivienda plurifamiliar.

**ORDENANZA PGOU:** Ensanche con patio de manzana 1 (EN1), con aplicación complementaria del art. 231

**ESTADO CONSERVACIÓN:** Bueno.

### PROTECCIÓN ACTUAL OBSERVACIONES

En 1922 se añade una planta y la planta baja se adapta para locales.

### DETERMINACIONES

#### GENERALES

**GRADO DE PROTECCIÓN:** 2

**JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:**

Edificio historicista de principios de siglo próximo a su concepción a las viviendas unifamiliares que se conservan diferenciándose en que se proyecta para Vivienda plurifamiliar.

**ELEMENTOS A CONSERVAR:**

La totalidad de los elementos formales estructurales. Los elementos fundamentales relación interior. Jardín trasero y entrada carruajes.

#### PARTICULARES

**ACTUACIONES PERMITIDAS:**

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

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:

Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente.

No se permite la sustitución del edificio.

**ACTUACIONES NECESARIAS:**

Las propias de su conservación. En el caso de ser necesarias obras de consolidación las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.

Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.

Eliminación de elementos espúreos.

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
FIRMA: 62879195274D9C625FC7619CB9587A327FF348A  
HASH DE CERTIFICADO: 2BEEA1E8C762914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbana  
Secretaría Municipal  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD  
E: 11850692G  
ZCARLOS - 11850692G

**ANEXO 2: documentación modificada**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CAMINO JUAN CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

PUESTO DE TRABAJO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
17/04/2024 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
17/04/2024 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

**APROBACIÓN INICIAL - PLENO**

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

**RELACION DE BIENES PROTEGIDOS, POR CALLES**

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
1	4	Alcázar de Toledo, 6
2	1	Alcázar de Toledo, 11 / San Agustín, 8
3	1	Alcázar de Toledo, 13
4	4	Alfonso V, 3 y 5
5	1	Alvaro López Núñez, 12
6	4	Alvaro López Núñez, 16
7	1	Antibióticos , 128 y 130 / Obispo Inocencio Rodríguez
8	3	Antibióticos , 128 y 130
9	1	Astorga, 16
10	3	Astorga, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31
11	1	Astorga S/N
12	2	Astorga S/N
13	4	Bernardo del Carpio, 13 y 15
14	2	Burgo Nuevo, 5 / Villa Benavente
15	4	Burgo Nuevo,15 / Gil y Carrasco / Fuero
16	4	Carmen, 6
17	1	Carretera de Asturias, S/N
18	3	Colón, 3
19	4	Colón, 8 / Padre Arintero
20	2	Colón, 10 / Roa de la Vega
21	3	Colón, 20 / Lucas de Tuy
22	4	Colón, 23 / Lucas de Tuy
23	3	Colón, 38 / Juan de Badajoz
24	4	Conde Guillén, 2 / Santiesteban y Osorio
25	2	Condesa de Sagasta, 12, 14, 16
26	2	Condesa de Sagasta, 26 / Lucas de Tuy
27	2	Condesa de Sagasta, 28
28	3	Doctor Fleming, 57

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
29	2	Facultad de Veterinaria, 3 y 5
30	2	Facultad de Veterinaria, 21
31	1	Facultad de Veterinaria, 27 / Antonio Valbuena
32	2	Facultad de Veterinaria / Luis de Sosa / Lancia / Antonio Valbuena
33	2	Facultad de Veterinaria, S/N / Fernández Ladreda
34	2	Fajeros, 8
35	4	Gil y Carrasco, 4
36	4	Gil y Carrasco, 5
37	4	Gil y Carrasco, 6 / Burgo Nuevo
38	4	Gil y Carrasco, 7 / Burgo Nuevo
39	1	Gómez Salazar, 26
40	3	Gran Vía de San Marcos, 2 / Plaza de Santo Domingo
41	2	Gran Vía de San Marcos, 4 / Heroes Leoneses
42	2	Gran Vía de San Marcos, 15
43	2	Gran Vía de San Marcos, 20
44	3	Gran Vía de San Marcos, 26
45	2	Gran Vía de San Marcos, 28 / Lucas de Tuy
46	2	Gran Vía de San Marcos, 30 / Lucas de Tuy
47	2	Gran Vía de San Marcos, 31
48	3	Gran Vía de San Marcos, 33 / Roa de la Vega
49	3	Gran Vía de San Marcos, 43 / Lucas de Tuy
50	3	Gran Vía de San Marcos, 45 / Lucas de Tuy
51	2	Independencia, 14 / Santa Nonia / Puerta de la Reina
52	2	Independencia, 18
53	4	Joaquín Costa, 2 / Padre Isla
54	2	Juan de Badajoz, 2 / Suero de Quiñones / Rodríguez del Valle
55	4	Juan Lorenzo Segura, 2 / Carmen, 3
56	4	Juan Lorenzo Segura, 4

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
 Secretaria Municipal  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

**APROBACIÓN INICIAL - PLENO**

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

**RELACION DE BIENES PROTEGIDOS, POR CALLES**

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
57	2	Juan Madrazo, 14 / Roa de la Vega
58	4	Julio del Campo, 1 / Padre Isla
59	4	Julio del Campo, 2 / Padre Isla, 19
60	4	Julio del Campo, 3
61	4	Julio del Campo, 5
62	4	Julio del Campo, 7
63	2	Julio del Campo, 9
64	4	Julio del Campo, 10
65	4	Julio del Campo, 11 / Joaquina Vedruna
66	4	Julio del Campo, 12
67	4	Julio del Campo, 13 / Plaza de la Inmaculada, 10
68	4	La Torre, 3
69	3	La Torre, 4
70	2	La Torre, 6
71	4	León XIII / Miguel Angel / Ponce de León
72	3	Lope de Vega, 1 / Gran Vía de San Marcos / Joaquina Vedruna
73	4	Lope de Vega, 10
74	3	Lope de Vega, 13 / Ramón y Cajal
75	3	Magdalena de la, 9
76	4	Magdalena de la, 9
77	1	Mariano Andrés, 1 / Alvaro López Nuñez / Ctra. Asturias
78	2	Mariano Andrés, 68
79	1	Mariano Andrés, 68 y 70
80	1	Mariano Andrés, 193
81	3	Ordoño II, 2 / Plaza Santo Domingo
82	2	Ordoño II, 4
83	2	Ordoño II, 5
84	3	Ordoño II, 7

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
85	2	Ordoño II, 8 / Alfonso V
86	2	Ordoño II, 9
87	3	Ordoño II, 12
88	2	Ordoño II, 14
89	2	Ordoño II, 15 / Gil y Carrasco
90	2	Ordoño II, 16 / Alcázar de Toledo, 2
91	2	Ordoño II, 18 / Alcázar de Toledo, 1
92	2	Ordoño II, 19
93	2	Ordoño II, 20
94	3	Ordoño II, 23
95	2	Ordoño II, 24 / Juan Lorenzo Segura
96	2	Ordoño II, 25
97	2	Ordoño II, 27 / Capitan Cortés
98	4	Ordoño II, 28 y 30
99	2	Ordoño II, 29
100	2	Ordoño II, 31 / Villafranca, 2
101	2	Ordoño II, 32 / Plaza Guzmán / Av. Roma
102	2	Ordoño II, 33
103	2	Ordoño II, 35
104	2	Ordoño II, 37
105	3	Ordoño II, 41 / Plaza Guzmán / República Argentina
106	3	Padre Isla, 1 / Plaza Santo Domingo
107	2	Padre Isla, 2 / Plaza Santo Domingo / Ramón y Cajal
108	3	Padre Isla, 3 / Héroes Leoneses
109	3	Padre Isla, 4
110	4	Padre Isla, 6
111	4	Padre Isla, 10
112	4	Padre Isla, 11 / Lope de Vega, 5

FECHA DE FIRMA: 01/04/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
 SECRETARIA MUNICIPAL  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

**APROBACIÓN INICIAL - PLENO**

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

**RELACION DE BIENES PROTEGIDOS, POR CALLES**

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
113	4	Padre Isla, 12
114	4	Padre Isla, 14 / Lope de Vega, 8
115	1	Padre Isla,16 / Lope de Vega, 7
116	4	Padre Isla, 24 / La Torre, 2
117	4	Padre Isla, 25
118	4	Padre Isla, 27
119	2	Padre Isla, 30
120	2	Padre Isla, 34
121	3	Padre Isla, 39
122	3	Padre Isla, 41 y 43
123	4	Padre Isla, 44
124	1	Padre Isla, 48 / Renueva
125	2	Padre Isla, 48 / Renueva
126	4	Padre Isla, 51 / Luis Carmona
127	2	Palencia, 2 y 4
128	3	Paseo del Parque s/n
129	4	Plaza Colón, 1 / Roa de la Vega
130	4	Plaza de Colón, 17 / Roa de la Vega
131	1	Plaza de la Iglesia (Armunia)
132	1	Plaza de la Iglesia (Oteruelo)
133	1	Plaza de la Iglesia (Trobajo del Cerecedo)
134	4	Plaza de la Iglesia (Armunia)
135	2	Plaza de la Inmaculada, 6
136	2	Plaza Fernando Merino (Plaza Elíptica), 12 /Conde Guillén /Bernardo del Carpio
137	2	Plaza Guzmán el Bueno, 4 / Republica Argentina / Facultad de Veterinaria
138	1	Plaza San Francisco
139	1	Plaza Santa Ana
140	3	Puerta Reina, 1 / Santa Nonia / Independencia

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
141	2	Rafael Mª de Labra / Federico Echevarría
142	4	Ramiro Fernández Valbuena, 3
143	4	Ramiro Fernández Valbuena, 9 y 11
144	3	Ramiro Fernández Valbuena, 13
145	2	Ramón y Cajal, 3
146	3	Ramón y Cajal, 5
147	4	Ramón y Cajal, 17
148	4	Ramón y Cajal, 19
149	4	Ramón y Cajal, 21
150	2	Ramón y Cajal, 23 / La Torre
151	4	Ramón y Cajal, 33
152	4	Ramón y Cajal, 35
153-154	2	Ramón y Cajal, 39 / Renueva, 1
155	4	Ramón y Cajal, 45
156	4	Ramón y Cajal, 47 y 49
157	3	Renueva, 2, 4, 6 y 8 / Ramón y Cajal
158	4	Republica Argentina, 2 / Santa Nonia
159	4	Republica Argentina, 7 / Ramiro II
160	4	Republica Argentina, 12 / Villa Benavente / Garcia I
161	3	Republica Argentina, 19 / Plaza Picara Justina / Conde Guillén
162	3	Republica Argentina, 21 y 23 / Plaza Picara Justina / Santiesteban y Osorio
163	2	Republica Argentina, 33 / Modesto Lafuente
164	3	Roa de la Vega, 16 / Gran Vía de San Marcos
165	4	Roma, 1 / Alcazar de Toledo, 15
166	2	Roma, 3 y 5 / San Agustín
167	4	Roma, 4 / Colón
168	4	Roma, 6
169	4	Roma, 8 y 10

E: **Arriero Cajada**  
 PUESTO DE TRABAJO: **Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística**  
 SECRETARIA MUNICIPAL  
 FECHA DE FIRMA: **17/04/2024**  
 HASH DEL CERTIFICADO: **2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2**  
 FECHA DE FIRMA: **30/08/2023**  
 FIRMA: **62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7**  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: **45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD**

**APROBACIÓN INICIAL - PLENO**

Fecha: 01/04/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD

Documento firmado digitalmente

**RELACION DE BIENES PROTEGIDOS, POR CALLES**

FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
170	3	Roma, 9
171	4	Roma, 12
172	4	Roma, 14
173	4	Roma, 16
174	4	Roma, 17
175	2	Roma, 18 / Cardenal Lorenzana
176	2	Roma, 20 / Cardenal Lorenzana
177	3	Roma, 26
178	1	San Antonio, 53 (Altos de Nava)
179	1	San Francisco. Paseo
180	1	San Froilán, 60
181	1	San Mamés, 8 / Beneficencia
182	3	Santa Nonia, 18
183	2	Santa Nonia, 26
184	3	Santa Nonia, s/n
185	4	Santiesteban y Osorio, 10-B / Bernardo del Carpio / Alfonso IX
186	3	Santiesteban y Osorio, 11 / Bernardo del Carpio
187	4	Santiesteban y Osorio, 14 y 16 / Bernardo del Carpio, 11
188	4	Santiesteban y Osorio, 15 / Bernardo del Carpio
189	4	Suero de Quiñones, 4
190	4	Suero de Quiñones, 5 / Roa de la Vega
191	4	Suero de Quiñones, 6
192	4	Suero de Quiñones, 7
193	2	Suero de Quiñones, 8
194	4	Suero de Quiñones, 9
195	4	Suero de Quiñones, 11
196	4	Suero de Quiñones, 26
197	3	Travesía de las Fuentes, 2 / San Juan Bosco (Armunia)

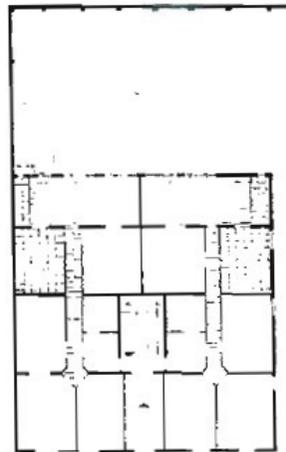
FICHA Nº	GRADOS DE PROTECCION	SITUACION
198	2	Villa Benavente, 2 / Burgo Nuevo / Cortes Leonesas
199	3	Villafranca, 6 y 8 / República Argentina, 26 y 28
200	3	Villafranca, 9 / Burgo Nuevo
201	2	Zonas de vías junto al puente de circunvalación

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
17/04/2024 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
17/04/2024 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

PUESTO DE TRABAJO: HASH DEL CERTIFICADO:  
Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

E: 11850892G  
Pablo Carrero Calzada  
ZARZARLOS - 11850892G

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD



**CARACTERIZACIÓN**

DENOMINACIÓN: Gran Vía de San Marcos, 26.

SITUACIÓN: Gran Vía de San Marcos, 26.

REFERENCIA CATASTRAL: 86982 - 12.

**DESCRIPCIÓN**

TIPOLOGÍA: Edificio entre medianeras.

ÉPOCA: Principios del siglo XX.

DESCRIPCIÓN: Edificio baja mas dos plantas con ático. Composición correcta y simétrica; el tratamiento del ladrillo en bandas horizontales incrementa la plasticidad de la fachada principal. Es interesante el cuerpo de galerías que da al jardín posterior al que se accede por una entrada de carruajes.

Estructura de muros de carga; cerramiento de ladrillo cara vista; cubierta de teja y carpintería de madera.

AUTOR: Isidoro Sainz – Ezquerria y Rozas

**CARACTERÍSTICAS**

PROPIEDAD: Privada

USO ACTUAL: Uso principal Vivienda plurifamiliar; otros usos.

USO HISTÓRICO: Vivienda plurifamiliar.

ORDENANZA PGOU: Ensanche con patio de manzana 1 (EN1).

ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.

**PROTECCIÓN ACTUAL  
OBSERVACIONES**

En 1922 se añade una planta y la planta baja se adapta para locales.

**DETERMINACIONES**

**GENERALES**

GRADO DE PROTECCIÓN: 3

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:

Edificio historicista de principios de siglo próximo en concepción a las viviendas unifamiliares que aún conservan diferenciándose en que se proyecta una Vivienda plurifamiliar.

ELEMENTOS A CONSERVAR:

La totalidad de los elementos formales. Los elementos fundamentales de relación interior. Jardín trasero y entrada de carruajes.

**PARTICULARES**

ACTUACIONES PERMITIDAS:

**Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación integral, reestructuración parcial, con mantenimiento en todo caso de fachada y resto de paramentos exteriores, así como núcleo vertical de comunicación.**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:  
Se mantienen las condiciones de ocupación de parcelas, fondos edificados y número de plantas existentes actualmente.

**Se permite el aumento de la altura de arranque alero en la última planta de edificación (hasta 0,80m por encima de la altura actual) y modificación de elementos estructurales que no sean fachadas ni sistema de apoyo a la escalera. La elevación se hará de forma mimética, debiendo reproducirse la formalización alero actualmente existente.**

**No se permite la sustitución del edificio ni el vaciado total del espacio interior.**

ACTUACIONES NECESARIAS:

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

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
 HASH DEL DOCUMENTO: 2BEEA1E806702814E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
 FIRMA: 62879195274D9C625FC7619CB9587A327FF348A  
 SECRETARÍA MUNICIPAL  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C27BFF4CAED803784CBD

**ANEXO 3: Normativa arqueologica PGOU. Transcripción artículos 309 a 314 del PGOU**

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CAMINO CARLOS - 11850892G  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27BFF4CAED803784CBD  
FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

...

### **Sección 3ª Normas de protección del patrimonio histórico construido.**

#### **Subsección 1ª. Protección y vigilancia arqueológica.**

##### **Artículo 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.**

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

##### **Artículo 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".*

### **Artículo 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:*

#### **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.*

#### **Zona 2.**

*En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil -cannabaeasentada 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.*

#### **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.*

#### **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.*

#### **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 monasterial. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.*

*Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis 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.*

#### **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.*

#### **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.*

#### **Zona 8.**

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

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

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal  
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
QUINONES CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

**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”.*

**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.*

**Zona 11.**

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

**Zona 12.**

*El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina. Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.*

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

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

*A. Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Éstos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc. De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.*

FECHA DE FIRMA: 01/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal  
NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
QUINONES CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

*B. Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.*

*C. En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.*

*D. La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.*

*E. La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.*

*F. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.*

*G. El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.*

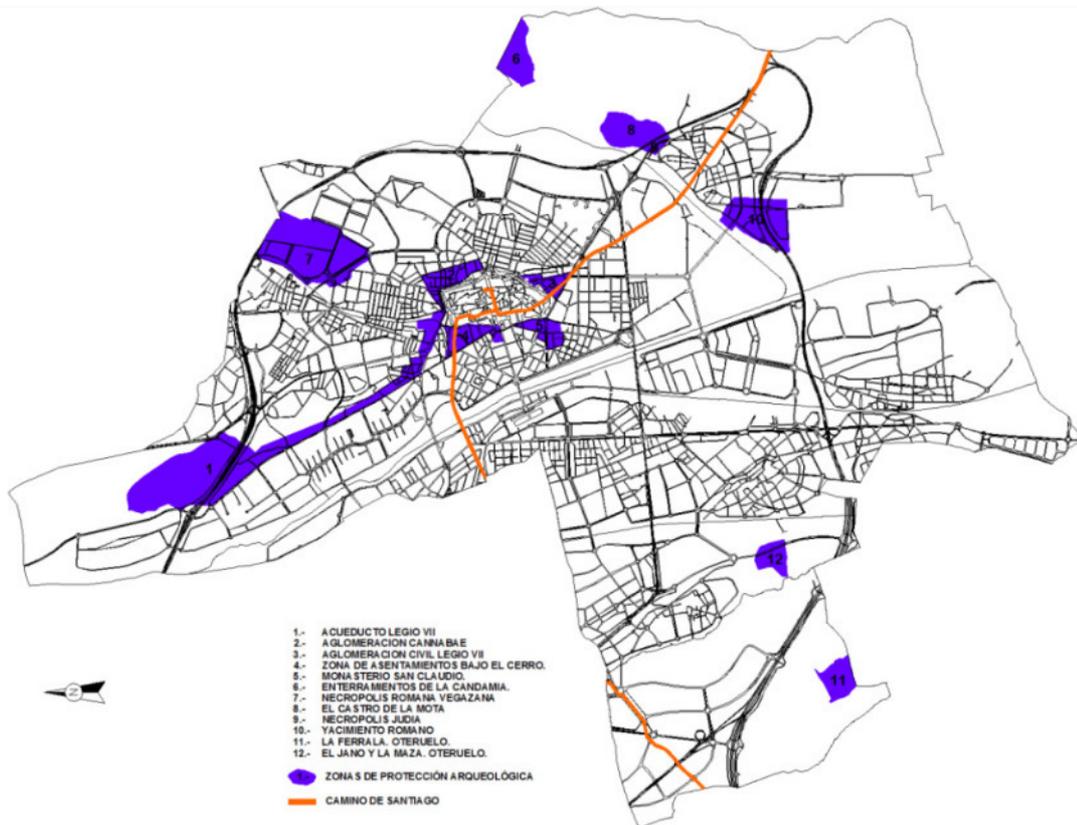
*H. Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.*

*I. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.*

FECHA DE FIRMA: 17/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFECC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS JUAN CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD



**Artículo 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 DE FIRMA: 01/04/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
 FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
 PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
 Secretaria Municipal  
 NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
 NOMBRE: QUINONES CARLOS - 11850892G  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD

**Artículo 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 aquella 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.

FECHA DE FIRMA: 01/04/2024  
FECHA DE CERTIFICADO: 01/04/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2  
FIRMA: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7  
30/08/2023

PUESTO DE TRABAJO: Jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística  
Secretaría Municipal

NOMBRE: Elena Ferrero Calzada  
NOMBRE: CARLOS CARLOS - 11850892G  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27BFF4CAED803784CBD