

ESTUDIO DE DETALLE

(EN SUELO URBANO CONSOLIDADO)

SITUACIÓN: C/ COFRADÍA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO, nº 2 - 4

PROPIETARIO: DIÓCESIS DE LEÓN y COFRADÍA DEL DULCE NOMBRE DE JESÚS NAZARENO

ARQUITECTO: D. J.A. LIÉBANA FRESNO en representación de LIÉBANA ARQUITECTOS, S.L.

MEMORIA VINCULANTE

1.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto la realización de un Estudio de Detalle en las parcelas sitas en la calle Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno de León, números 2 y 4.

-La referencia catastral de la parcela del nº 2 es 091105TN8199S0001KA, encontrándose inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de León al tomo 3575, libro 807, folio 85, 1ª Inscripción, a nombre de Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno, con CIF G24044422, domicilio en c/ Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno, 2 (Ver Anexo I de la presente Memoria).

-La referencia catastral de la parcela del nº 4 es 99091105TN8199S0001RA encontrándose inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de León al tomo 2909, libro 381, folio 29, 1ª Inscripción, a nombre del Obispado de León, con CIF R2400036F, domicilio en Pza. de Regla, 7 (Ver Anexo I de la presente Memoria). En la parcela en cuestión se encuentra situada la Iglesia de Santa Nonia, vinculada históricamente a las actividades y culto de la Cofradía titular de la parcela colindante, en el nº 2.

En consecuencia con lo expuesto, los promotores del presente Estudio de Detalle son a su vez titulares de las dos parcelas afectadas por el mismo.



Imagen catastral parcelas nº 2 y 4 de la calle Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno



José Ángel Liébana Fresno, Arquitecto, en representación de “Liébana Arquitectos S.L.P”, por encargo realizado por las propiedades, es el redactor del presente Estudio de Detalle.

2.- PARCELAS AFECTADAS

Las parcelas objeto del Estudio de Detalle, con frente a la calle Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno, tienen forma irregular, siendo la fachada del número 2,

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF76824E96D9A84041768E0D6499E74823568E15F7F
 PUESTO DE TRABAJO: Sede de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8
 Solicitud de registro
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8
 NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez

propiedad de la Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno, en líneas de 7,59 y 3,57 m., y la del número 4, propiedad de la Diócesis de León, donde se asienta la iglesia de Santa Nonia, de 12,75 m. El resto de los linderos son irregulares, con un fondo variable en torno a los 33,97 m. en el centro de las parcelas.

La parcela sita en el número 2 de la calle presenta linde al norte en línea quebrada de 4,12 y 30,24 m., al oeste, o fondo, en línea recta de 3,10 m. y otra de 4,35 m., no siendo continuas estas medidas, al este o frente, en líneas de 7,59 y 3,57 m., y al sur, en dos líneas no continuas de 16,40 y 15,19 m., disponiendo de una superficie catastral de 159,00 m² y una superficie real de 197,42 m².

La parcela sita en el número 4 de la calle, tiene una forma irregular en forma de cruz latina, como corresponde a la Capilla que en ella se enclava, con linde al norte, con el nº 2 de la calle, en líneas de 12,83, 4,35 y 15,19 m., al oeste, o fondo, en tres líneas de 4,24, 3,80 y 16,26 m., al este o frente, en línea de 12,75 m, y al sur, en cinco líneas de 3,80, 4,24, 11,95, 4,16 y 12,61 m., disponiendo de una superficie catastral de 476,00 m² y una superficie real de 465,09 m².

Las parcelas se describen gráficamente en los planos del presente documento, donde se pueden apreciar los linderos señalados.

La parcela del nº 2 cuenta actualmente con una edificación en planta baja que se encuentra retranqueada 4,19 m. respecto a la alineación oficial, si bien esta superficie intermedia, utilizada materialmente como acera, es en realidad un espacio privado que forma parte de la propiedad de la Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno, tal y como se aprecia en la documentación gráfica adjunta y en el título de propiedad. De hecho, así queda recogido en la ordenación del PGOU, quedando toda la propiedad integrada dentro de alineación. La edificación se utiliza como sede de la Cofradía, cuyo nacimiento data del año 1611, siendo lugar de salida de los pasos de Semana Santa y lugar de la administración de la misma durante todo el año.

La parcela del nº 4, perteneciente a la Diócesis de León, contiene, como se ha señalado, una Capilla cuyo nombre es de Santa Nonia, ocupando la totalidad del solar. Este inmueble se encuentra incluido en el Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos del Plan Especial del Conjunto Urbano de León (PECU), aprobado el 28/04/2020. Se adjunta imagen de la ficha individualizada de Catálogo, que es la nº 183 del mismo.

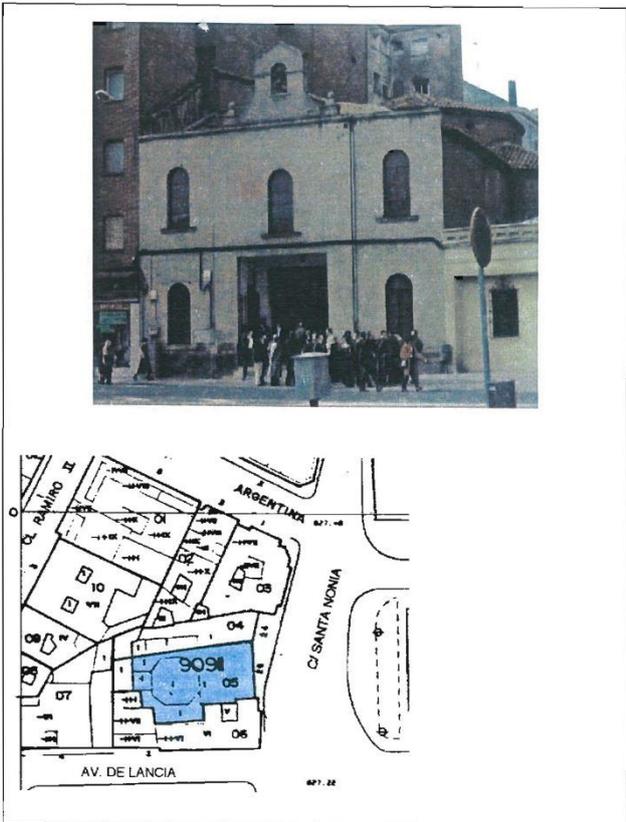
Ficha nº183 Plan Especial Conjunto Urbano Ciudad de León

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

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

Aprobación Provisional
CMG - 8 FEB. 2000
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Nº CATALOGO: 183
Aprobación Definitiva
Pleno Municipal 28 ABR. 2000



CARACTERIZACIÓN

DENOMINACIÓN: Iglesia de Santa Nonia.

SITUACIÓN: C. Santa Nonia, 26.

REFERENCIA CATASTRAL: 90911 - 05.

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Edificio singular.

ÉPOCA: Principios del siglo XIX (1800).

DESCRIPCIÓN: Tiene planta de cruz latina y crucero amplio cubierto con cúpula. La fachada, muy austera, se remata con una espadaña.

Estructura de muros de carga; cerramiento de aplacado de piedra; cubierta de teja; carpintería de madera y cerrajería de forja.

AUTOR:

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Otras instituciones.

USO ACTUAL: Equipamiento religioso.

USO HISTÓRICO: Equipamiento religioso.

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

ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.

PROTECCIÓN ACTUAL

OBSERVACIONES

La fachada ha sido restaurada recientemente, sustituyéndose el enfoscado por aplacado de piedra.

DETERMINACIONES GENERALES

GRADO DE PROTECCIÓN: 2

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:

En la documentación histórica aparece la existencia de una iglesia en este enclave como condicionante de la traza urbanística del ensanche, la traza se fuerza a respetar el edificio existente, lo que le otorga un importante valor histórico.

ELEMENTOS A CONSERVAR:

La totalidad de los elementos formales (excepto fachada principal), estructurales y de organización espacial.

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:

Restauración, conservación, consolidación y 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 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.

La composición y tratamiento de la fachada no tiene ningún valor, aparte ha sido modificada en varias ocasiones, se deberá modificar para que armonice con el resto de la construcción.

3.- ANTECEDENTES Y MODIFICACIONES A INTRODUCIR

Durante el tiempo de aplicación de los Planes Generales de 1982 y 2004 se han realizado numerosos Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en la ciudad de León, permaneciendo en lo sustancial la normativa reguladora que sobre la materia se contenía en el PGOU anterior, de 1982.

Sobre el solar del nº 2 existe una edificación de planta baja dedicada a la sede de la Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno, edificio no afectado por ningún tipo de protección de la edificación o catalogación del Plan Especial del Conjunto Urbano de la ciudad de León, ni de otro tipo de planeamiento. Se prevé la demolición

FECHA DE FIRMA: 26/03/2024
FIRMA DEL CERTIFICADO: JF 08024396D92A84001F68C0D0499B4742625684E354F

PUESTO DE TRABAJO: Sección de Registro

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

de la misma para construir de nuevo la sede de la Cofradía, de acuerdo con la calificación urbanística con la que cuenta del suelo urbano, DEQ (Equipamiento del Sistema Local, en este caso, privado).



Sobre el solar del nº 4 existe un edificio dedicado a la Capilla de Santa Nonia, que se encuentra protegido con un grado de protección 2 (Integral) según el Catálogo del Plan Especial del Conjunto Urbano de la ciudad de León (PECU). El solar, desde el punto de vista urbanístico, tiene la calificación de DEQ-R (Equipamiento del Sistema Local - Religioso).



FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: JF78834E96D92A840417686CDD6299E74825E68E5E4F

PUESTO DE TRABAJO: Sede de Registro

NOMBRE: María Victoria Rodríguez Rodríguez

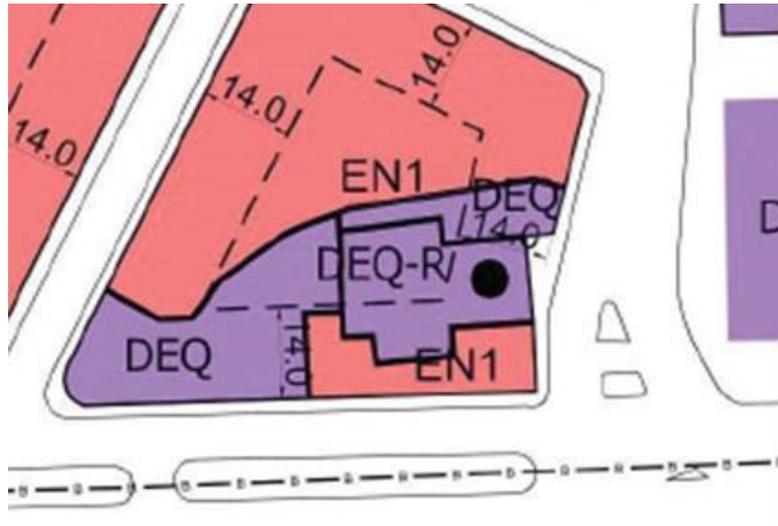


IMAGEN PGOU 2004

Los parámetros de ordenación de ambos solares se regulan por el artículo 41 de las NNUU del PGOU, relativo al sistema de equipamientos, debiendo aplicarse en este caso el supuesto de parcelas incluidas en una manzana cerrada, alineada a vial, por lo que son aplicables las condiciones de volumen propias de la manzana en la que se sitúan, en este caso, las correspondientes a la calificación de ENSANCHE 1 (EN1), que, para este caso concreto, consisten en un número máximo de 6 plantas (B+5), en razón del ancho de vial al que da frente, y 14,00 m. de fondo, en la forma que se recoge en los planos de ordenación del PGOU.

Como se puede observar, las alineaciones marcadas por el PGOU para una y otra parcela no se encuentran en continuidad, quedando el plano de la capilla retranqueado respecto al de la otra parcela.

Pues bien, la aplicación de estos parámetros de ordenación produce en este caso algunas disfunciones que pretenden corregirse con este Estudio de Detalle.

En primer lugar, resulta incongruente que un bien catalogado con alto nivel, como es la iglesia de Santa Nonia, que se sitúa en el nº 4, que presenta actualmente dos alturas (a salvo el elemento de cúpula del crucero), se regule con parámetros urbanísticos de B+5 y fondo edificable máximo de 14,00 m, quedando en manifiesta

disconformidad con el planeamiento. Por otra parte, en el solar colindante correspondiente al nº 2 de la calle, el ejercicio de los derechos edificatorios previstos en el PGOU, también en B+5, generaría un volumen adelantado sobre la fachada de la Iglesia, así como una enorme medianería a lo largo de toda la pared de colindancia, con un resultado volumétrico general ciertamente inadecuado.

Así las cosas, con el presente Estudio de Detalle se pretende una solución que permita articular adecuadamente los volúmenes de ambas parcelas, con la mejor adecuación a la actual Iglesia de Santa Nonia, respetando en la medida de lo posible su imagen y perspectiva. Siendo éste un objetivo deseable desde el punto de vista de la imagen urbana, lo es doblemente en este caso por la especial vinculación que la Cofradía promotora de este Estudio de Detalle tiene históricamente con la citada iglesia, siendo lugar de culto, reunión y actividad de los hermanos cofrades, especialmente durante la celebración de la Semana Santa.

Básicamente se pretende:

-Por una parte, atribuir al nº 4 de la calle, donde se sitúa la Iglesia, unos parámetros volumétricos coincidentes con su realidad actual, esto es, consolidar el volumen actual de la Iglesia en B+1 (más la zona de cúpula), todo ello en congruencia con las condiciones que presenta un bien protegido con un alto nivel de catalogación, eliminando con ello la actual situación de disconformidad que presenta con respecto al planeamiento vigente. Esta situación del planeamiento constituye en sí mismo una contradicción dentro de las determinaciones del PGOU.

La nueva ordenación supone por tanto una reducción del aprovechamiento teórico de la parcela, pero ello se asume por los promotores del Estudio de Detalle, en el bien entendido que únicamente se prevé a futuro el estricto mantenimiento del actual edificio, sin alteración de su actual situación edificatoria.

-Por otra parte, redistribuir el volumen del nº 2 de la calle. Se retranquea el plano de fachada hasta alinearse con el plano de la actual iglesia, a excepción

de una zona colindante con el edificio situado al norte, nº 1 de la Av. República Argentina, que se aprovechará para disponer el núcleo de comunicación y ocultar la medianería colindante. Se retranquea también, en dos saltos, el plano sur, respecto del lindero con la iglesia, a partir de la planta primera, a fin de evitar la aparición de una medianería en esta colindancia, con lo que podrá tratarse este paramento como fachada, con apertura de luces y vistas. Así, las plantas 2ª y 3ª se retranquean 2,00 m. sobre este lindero sur, y las 4ª y 5ª, otros 2,00 m. adicionales. En el espacio resultante en planta baja entre la nueva alineación retranqueada a vial y la definida por el PGOU, se prevé no obstante la configuración de un porche cubierto, abierto a la vía pública, pero integrado en la propiedad privada.

En el caso de esta parcela, tampoco se agotará la edificabilidad prevista en el PGOU.

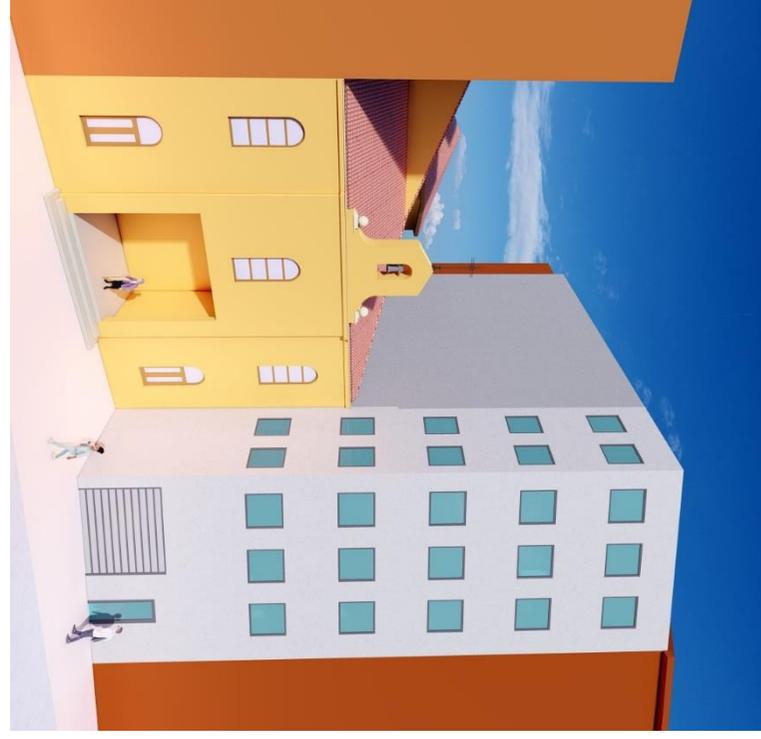
Con ello se persigue una adecuada articulación de volúmenes entre ambas parcelas y una mejora de la perspectiva visual de la Capilla de Santa Nonia, que queda mejor salvaguardada, lo que se describe adecuadamente en los planos de ordenación, donde se define el sólido resultante y los retranqueos pretendidos.

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

Volumetría según Estudio de Detalle



Volumetría actual según PGOU de León



APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 01/03/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC26C7BE87151610A4BA8

Documento firmado digitalmente

LEÓN

LIÉBANA ARQUITECTOS S.L.P

PUESTO DE TRABAJO:
Vicesecretaria

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC26C7BE87151610A4BA8

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO:
3E109BE96DD8ABC7755ECD1489B43825BEAE96FF

4.- LEGISLACIÓN APLICABLE

4.1 - NORMATIVA URBANÍSTICA

Legislación Autonómica

El Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes. Se tiene en cuenta lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos:

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

Planeamiento Municipal

La ordenación del Municipio en materia urbanística corresponde al vigente PGOU, aprobado por orden FOM1270/2004, de 4 de agosto, de la Consejería de Fomento de Castilla y León, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León en fecha 5 de agosto de 2004, así como sus modificaciones posteriores.

Asimismo, el PGOU regula en el artículo 18 de sus Normas Urbanísticas algunos supuestos de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, estableciendo diversas condiciones para su elaboración. En cualquier caso se admite la definición del nuevo volumen de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad sobre el que especifique el Plan General en vigor, para lo cual hay que realizar un estudio comparativo entre la edificabilidad inicial según el Plan General y la edificabilidad resultante según el Estudio de Detalle.

En este documento se justifica en su conjunto el cumplimiento del art. 18 de las NNUU del PGOU.

4.2.- TRAMITACIÓN

Los dueños de los solares promueven el Estudio de Detalle para su presentación ante el Ayuntamiento de León, conteniendo la documentación especificada en el artículo 154.1 del RUCYL, en orden a la aprobación inicial y subsiguiente tramitación por dicha administración.

De acuerdo con lo establecido en el artº 52 de la LUCyL y 153 del RUCyL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuesto para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre *“Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico”*, aprobada mediante Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, dirigida a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos procedimentales de la Ley de Urbanismo y Reglamento y su relación con la normativa sectorial.

Transcurridos los plazos de información y recibidos los informes sectoriales, corresponderá al Ayuntamiento de León la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

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

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

5.- ESPECIFICACIONES DE LAS PARCELAS ACTUALES SEGÚN PGOU DE LEÓN

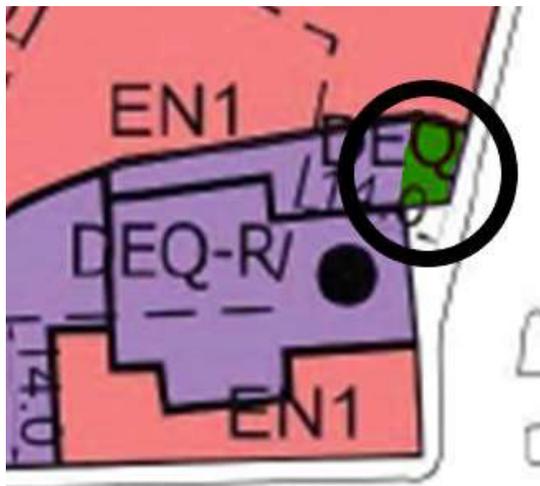
5.1.- SOLAR DEL Nº 2 DE LA CALLE COFRADÍA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

Esta parcela cuenta con una calificación DEQ (Equipamiento del Sistema Local, en este caso, privado) y forma parte de una manzana urbana dotada de la ordenanza EN1 con patio de manzana y fondo edificable de 14,00 metros.

El solar constituye una porción de una antigua propiedad de la Excm. Diputación de León y fue adquirido por la Cofradía a dicha institución provincial en fechas relativamente recientes. Contaba con una superficie inicial de 251,27 m², según ficha catastral antigua, y por diversas circunstancias, la colindante Capilla de Santa Nonia ocupó en su momento 62,54 m² de la propiedad para ejecutar un brazo de la planta de cruz latina y sacristía, con la consiguiente disminución de superficie. Según reciente medición, la superficie es de 197,42 m².

La medición real de la parcela, cuya superficie y linderos se describen en el apartado 2 de esta Memoria, presenta por tanto ligeras diferencias con respecto a la antigua parcela catastral, cuya imagen se adjunta, entre ellas, la señalada reducción de superficie en su lateral sur como consecuencia de la construcción de la colindante iglesia de Santa Nonia.

La cuestión más significativa no obstante es que la parcela en cuestión, según plano catastral antiguo, y título de compraventa, llega a alcanzar la alineación a vial que el PGOU señala para la misma, a pesar de que hoy en día una parte de la misma se encuentra ocupada materialmente como acera y destinada al uso público (en verde en la imagen), siendo en realidad un espacio privado, pues nunca llegó a ser obtenido por el Ayuntamiento. De hecho, el PGOU así lo recoge en sus planos de ordenación, no como espacio público, sino integrado dentro de la alineación y calificación privativa del suelo. El Estudio de Detalle se redacta partiendo de esta situación de la titularidad del suelo.



En verde, espacio privado ocupado por acera



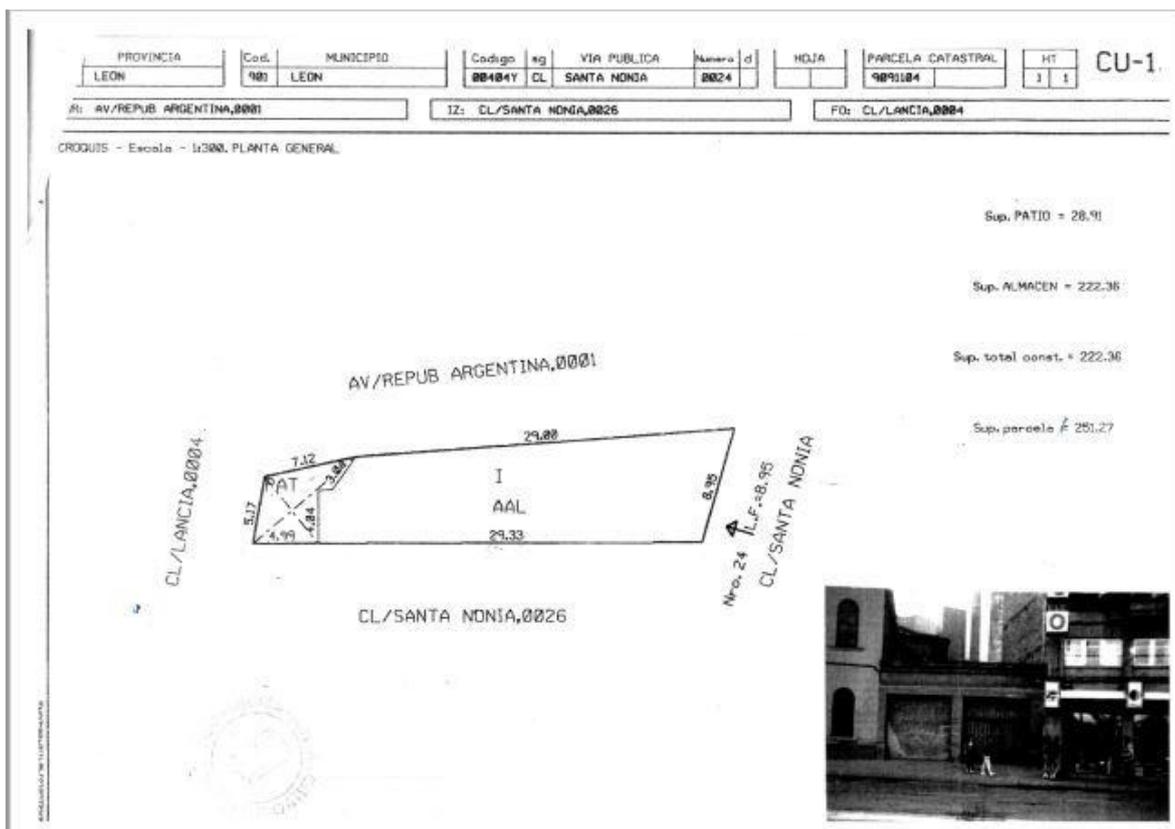
Espacio privado ocupado por la Acera Actual

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: JF70882E9ED7B8A44E1758E0D0499E7A0225E89E15F4F

PUESTO DE TRABAJO: Sede de Registro

NOMBRE: Marianela Rodríguez Rodríguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8



Antigua ficha catastral de la parcela

5.2.- SOLAR DEL Nº 4 DE LA CALLE COFRADÍA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

Esta parcela cuenta con una calificación DEQ-R (Equipamiento del Sistema Local, Religioso, en este caso, privado) y forma parte de una manzana urbana dotada de la ordenanza EN1 con patio de manzana y fondo edificable de 14 metros.

Como se puede apreciar en el plano que se incluye en la ficha nº 183 del Plan Especial del Conjunto Urbano de la Ciudad de León, reflejada en el apartado 1.2 de la presente Memoria, no se representa en él el brazo norte de la cruz latina de la Capilla, espacio que todavía aparece representado como si formase parte de la propiedad del nº 2 de la calle, cuando en realidad forma parte del nº 4. La Capilla construida sobre este nº 4, en forma de cruz latina y amplio crucero cubierto con una cúpula, pertenece al Obispado de León y presenta una ocupación del 100% de la superficie del terreno. La

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3F70834E96D9D8A80407686C0D0499E74023569E55F7
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

PUESTO DE TRABAJO: Sede de Registro

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

fachada, muy austera, se remata con una espadaña. Cuenta con estructura de muro de carga, cerramiento de aplacado de piedra, cubierta de teja, carpintería de madera y cerrajería de forja.

La altura de la fachada en la parte superior del peto de fachada, es de 9,74 metros y el alero de la cúpula, de 12,38 metros.

La fachada está formada por dos cuerpos horizontales con tres huecos distribuidos simétricamente con respecto a la entrada principal, que se sitúa en el eje de la fachada. Sobre el crucero central se levanta el cimborrio cubierto con una cúpula de ocho lados y cubierta inclinada con teja árabe, el resto de la planta que no forma la cruz latina, se dedica a sacristía en planta baja. La cubierta se realiza con faldones con aguas hacia el perímetro a excepción de la nave central que se cubre a un agua hacia el norte hasta llegar la cumbre al límite sur de la propiedad.



FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 3F76824E96D92A00404768E0D6499E748255E89E35F7F

PUESTO DE TRABAJO: Sede de Legario

NOMBRE: María Victoria Rodríguez Rodríguez



Por el norte linda con el número 2 de la calle Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno, objeto de este Estudio de Detalle también, que tiene asignada una altura de B+5. Por el sur linda con un edificio residencial con una altura de B+5 y por el oeste, con otra propiedad particular, con calificación igualmente DEQ, destinada actualmente a uso asistencial, no siendo estas propiedades objeto del Estudio de Detalle.

5.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SEGÚN PGOU.

5.3.1.- SOLAR DEL Nº 2 DE LA CALLE COFRADÍA DEL DULCE NOMBRE DE JESÚS NAZARENO

El aprovechamiento urbanístico actual asignado a la presente parcela de suelo urbano consolidado, sería el resultante de la aplicación de la ordenanza ENSANCHE 1 (EN 1), según los planos de ordenación del PGOU y artºs 200 a 209 de sus Normas Urbanísticas:

- Clasificación del suelo: Urbano consolidado
- Calificación: DEQ (Equipamiento sistema local)
- Ordenanza aplicable: Ensanche 1 (EN 1), según artº 41 NNUU
- Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
- Frentes de vial: 7,59 m. al este y 3,57 m. al sur
- Ocupación planta baja: 100% (artº 208 NNUU)

NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF76832E96D98A8041768E0D6499E74825E68E5E7F
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

- Ocupación planta pisos: 14 m. de fondo (artº 205 NNUU y planos de ordenación del PGOU)
- Nº máximo de plantas: B+5
- Régimen de usos: Equipamiento privado

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

Según los parámetros especificados y la norma reguladora de derechos de cuerpos volados cerrados (artº 186 de las NNUU), se obtienen las siguientes edificabilidades totales para la parcela (planos 3 y 4):

PLANTA BAJA (SOLAR)----- 197,42 m²

EDIFICABILIDAD CALLE COFRADÍA D. N. DE JESÚS NAZARENO Nº 2

PLANTA BAJA.....	197,42 m²
PLANTA PRIMERA	122,41 m²
PLANTA SEGUNDA	122,41 m²
PLANTA TERCERA.....	122,41 m²
PLANTA CUARTA	122,41 m²
PLANTA QUINTA	122,41 m²
VUELOS.....	Según el artículo 186 de las NNUU
LONGITUD FACHADA	7,59 m.
VUELO MÁXIMO (1/10 ancho calle y máx. 1,20).....	1,20 m.
LONGITUD MÁXIMA VUELOS.....	70%

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024 HASH DEL CERTIFICADO: 3F70832E396D92A8A0401768E0D0699B748255E8E1554F
 PUESTO DE TRABAJO: Sede de Legajo
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8
 NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez

Nº DE PLANTAS.....B+5

SUPERFICIE VUELOS 7,59x0,70x1,20=6,37 m²

6,37x5=31,85 m²

TOTAL C/ COFRADÍA D. N. JESÚS NAZARENO Nº2 841,32 m²

TOTAL m² CONSTRUIDOS SOBRE RASANTE 841,32 m²

5.3.2.- SOLAR DEL Nº 4 DE LA CALLE COFRADÍA DEL DULCE NOMBRE DE JESÚS NAZARENO

El aprovechamiento urbanístico actual asignado a la presente parcela de suelo urbano consolidado, sería el resultante de la aplicación de la ordenanza ENSANCHE 1 (EN 1), según los planos de ordenación del PGOU y artºs 200 a 209 de sus Normas Urbanísticas:

- .- Clasificación del suelo: Urbano consolidado
- .- Calificación DEQ-R (Equipamiento sistema local - Religioso)
- .- Ordenanza aplicable: Ensanche 1 (EN 1), según artº 41 NNUU
- .- Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
- .- Frentes de vial: 12,75 m. al este.
- .- Ocupación planta baja: 100% (artº 208 NNUU)
- .- Ocupación planta pisos: 14 m. de fondo (artº 205 NNUU y planos de ordenación del PGOU)
- .- Nº máximo de plantas: B+5
- .- Régimen de usos: Equipamiento privado - Religioso

Deben hacerse algunas aclaraciones al respecto de estos parámetros. Por una parte, cabe señalar que la ordenanza reguladora señala también una edificabilidad mediante parámetro, o índice numérico, pero ésta tiene un carácter meramente teórico, pues la edificabilidad resultante de los parámetros volumétricos (fondos y alturas), siempre resulta inferior a aquélla, siendo conocido que por aplicación del artº

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3F76824E596D9B2A840417686E0D6499E748255E89E35F7F
 PUESTO DE TRABAJO: Sede de Registro
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

94.1.b) del RUCYL (y del propio PGOU), resultaría aplicable esta última por ser la menor de las obtenidas por ambos criterios.

Según los parámetros especificados y la norma reguladora de derechos de cuerpos volados cerrados (artº 186 de las NNUU), se obtienen las siguientes edificabilidades totales para la parcela (planos 14 y 15).

PLANTA BAJA (SOLAR) ----- **465,09 m²**

EDIFICABILIDAD CALLE COFRADÍA D. N. DE JESÚS NAZARENO Nº 4

PLANTA BAJA.....	465,09 m²
PLANTA PRIMERA.....	281,38 m²
PLANTA SEGUNDA.....	281,38 m²
PLANTA TERCERA.....	281,38 m²
PLANTA CUARTA.....	281,38 m²
PLANTA QUINTA.....	281,38 m²
VUELOS.....	Según el artículo 186 de las NNUU
LONGITUD FACHADA.....	12,75 m.
VUELO MÁXIMO.....	(1/10 ancho calle y máx. 1,20) 1,20 m.
LONGITUD MÁXIMA VUELOS.....	70%
Nº DE PLANTAS.....	B+5
SUPERFICIE VUELOS.....	12,75x0,70x1,20= 10,71 m²
	10,71x5= 53,55 m²

TOTAL C/ COFRADÍA D. N. JESÚS NAZARENO Nº 4 1.925,54 m²

TOTAL m² CONSTRUIDOS SOBRE RASANTE 1.925,54 m²

NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria de Urbanismo
FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
FECHA DEL CERTIFICADO: 06/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: JF708324E96D9B8A0017686E0D6499E74825E68E15E4F
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

En cualquier caso, el futuro proyecto de edificación podrá contemplar una planta menos de las máximas autorizables, de acuerdo con lo señalado en el artº 144, punto 4, de las Normas Urbanísticas del PGOU.

6.- PLANES ESPECIALES

El edificio existente en el solar del nº 4 de la calle Cofradía del D.N. de Jesús Nazareno se encuentra catalogado como bien y elemento protegido, con un grado de protección nº 2, según la ficha nº 183 del Catálogo del Plan Especial del Conjunto Urbano de la Ciudad de León, aprobado definitivamente el 28 de abril del 2000, ficha que se ha incluido en apartado anterior de esta Memoria.

El Estudio de Detalle objeto de este documento pretende, entre otras cuestiones, adaptar los parámetros de edificación de esta parcela para que exista congruencia con las condiciones de protección que se desprenden de su inclusión en el Catálogo del citado Plan Especial, evitando una evidente situación de disconformidad con el planeamiento.

7.- JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS. REGULACIÓN DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

- A) El punto 1.c no es aplicable al caso que nos ocupa pues ni se generan espacios libres, *"ni se trata de ordenar volúmenes o bloques aislados"*, pues se trata del tipo de ordenación con alineación a vial, entre medianerías, conformando manzanas cerradas.
- B) El punto 1.d establece que el Estudio de Detalle no debe reducir la latitud de los viales o espacios libres, ni aumentar la ocupación del suelo, ni la densidad de

uso marcadas en el PGOU, cumpliéndose con lo establecido en este apartado. No se aumenta la densidad de uso deducida de las condiciones de ordenación aplicables, como se desprende del estudio comparativo de edificabilidad que se incluye en esta Memoria y planos.

- C) La nueva ordenación del volumen que se introduce respecto de la prevista en el PGOU no genera la aparición de nuevas medianerías vistas, tal y como prescribe el punto 1.3, al contrario, se suprime la que teóricamente se produciría con respecto a la iglesia de ejercitar los derechos edificatorios según PGOU en la parcela del nº 2 de la calle.

En cuanto al cumplimiento del destino de la edificación al uso establecido en el PGOU de León, permanecen los usos de DEQ y DEQ-R para los números 2 y 4, respectivamente.

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

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, en los artículos:

Artº 131: "*Objeto*"

Artº 132: "*Coherencia con el planeamiento general*"

Artº 133: "*Determinaciones en suelo urbano consolidado*"

Artº 136: "*Documentación*"

Cuya justificación se realiza a continuación:

Artº 131: "Objeto":

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

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

Las determinaciones de ordenación detallada, calificación, se encuentran en este caso determinadas en el PGOU de León, asignando a ambas parcelas la condición de DEQ (Equipamiento del sistema local), y dada su inclusión en una manzana cerrada, serían de aplicación los parámetros volumétricos correspondientes a la ordenanza de ENSANCHE (EN1), regulados en el artº 200 y siguientes de las Normas del PGOU. El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de orden volumétrico en las parcelas, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, según regulación del artº 42 de la LUCyL, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

Artº 132: "Coherencia con el planeamiento general":

- 1) *"No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor".*

El municipio de León cuenta con un instrumento de planeamiento general en vigor, que es el actual PGOU, aprobado en 2.004.

El Estudio de Detalle puede establecer determinaciones dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general.

- 2) *"Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, alterar o modificar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante".*

La ordenación del Estudio de Detalle propuesta solamente reordena el volumen de las edificaciones para adaptarse a lo regulado en el planeamiento general de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de sus NNUU, así como en la normativa urbanística de Castilla y León, siendo vinculantes el resto de las determinaciones del Plan General para las parcelas objeto de estudio. Se mantienen las condiciones de protección del edificio catalogado, reforzando incluso este régimen al atribuir unas condiciones volumétricas congruentes con su catalogación.

- 3) *"Los Estudios de Detalle deben también:*

- a) *Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*
- b) *Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio”.*

El Estudio de Detalle propuesto es coherente con la actividad urbanística propuesta por el Plan General y queda enmarcado dentro de las determinaciones que establece el PGOU de León para los terrenos.

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

El Estudio de Detalle propuesto solamente produce una redistribución del volumen edificable, no aumentando la edificabilidad ni el número de viviendas, al contrario, se reduce el aprovechamiento previsto en el PGOU. No deben por lo tanto establecerse nuevas reservas para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas. Además, debe tenerse en cuenta que no se trata de parcelas de uso residencial, sino adscritas al equipamiento del sistema local (en este caso, privado), por cuanto no cabe también por esta razón incremento de viviendas o densidad de población. En distintos apartados de esta Memoria, y planos, se identifican de forma expresa y clara las modificaciones volumétricas introducidas.

Artº 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado":

- 1) *“En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para*

completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:

- a) *En los artículos 92 a 100, para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana”.*

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

Artº 136: "Documentación":

El presente documento contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación, tal y como se prescribe en el artº 136 del RUCyL. Esta Memoria contiene igualmente, en su apartado 11, un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

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

- a) *Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigente, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.*

En apartados anteriores se han cumplimentado estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contienen en el Estudio de Detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no hay afección de determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también queda señalada, en tanto que el artº 18 de sus Normas Urbanísticas establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos (ver el apartado 7 de esta Memoria).

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

Nos remitimos igualmente a distintos epígrafes de esta Memoria y planos, donde se da cumplimentación a estos extremos (ver especialmente apartados 3 y 10 de esta Memoria). El Estudio de Detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en diversos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada de carácter volumétrico.

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

El presente Estudio de Detalle no establece determinaciones que pudieran completar la ordenación detallada del Plan General sino una reordenación del volumen regulado por el PGOU.

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

9.- JUSTIFICACIÓN INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El interés público, conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle se sustenta en que su elaboración viene determinada en el marco de una regulación específica que se contiene en el propio PGOU (artº 18 de las NNUU), estableciendo criterios para su desarrollo en el ámbito del suelo urbano consolidado. Estando contenidos en dicha regulación los criterios y bases que regulan la formulación de estos instrumentos, cuyo objeto es el de resolver cuestiones puntuales de la trama urbana acerca de tratamiento

de medianerías, se estima que el interés público, conveniencia y oportunidad están implícitos en el propio planeamiento general, que establece de forma reglada los fines y normas perseguidas, en cuanto a tratamiento de la imagen urbana, lo que se aborda mediante el presente documento.

En cualquier caso, como se desprende del resto de apartados de esta Memoria, en este caso concurren especiales aspectos de interés público que motivan la redacción del presente documento. Por una parte, como ya se señaló, se trata de disponer condiciones volumétricas para la parcela del nº 4 de la calle congruentes con la catalogación de un bien como es la iglesia de Santa Nonia, dotada de un nivel de protección 2 en el Catálogo de elementos protegibles del PECU, de tal manera que sean congruentes con este régimen, frente a los parámetros de PGOU aplicables actualmente a dicho bien, que lo dejan en una situación de disconformidad con el planeamiento (lo que supone en sí mismo una contradicción). Por otra parte, establecer unas condiciones volumétricas adecuadas para la edificación a realizar en el nº 2 de la calle, de tal manera que se articule adecuadamente con la citada iglesia, integrando su perspectiva urbana, y permitiendo suprimir la medianería que se formaría en la colindancia de aplicarse las actuales condiciones de edificación según PGOU

Dado que uno de los fundamentos del Estudio de Detalle consiste en no generar medianerías vistas, en base a la habilitación y regulación que expresamente se sustenta en la normativa urbanística del planeamiento general, debe suponerse la conveniencia e interés público que emana de la regulación normativa.

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

10.- JUSTIFICACIÓN ESTADO ACTUAL y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA DEL PLAN GENERAL

En relación con el Estudio comparativo que prescribe el artículo 131 del RUCYL entre estado actual y propuesto, se ha desarrollado una tabla comparativa de

superficies construidas o edificabilidades entre ambos estados para cada parcela (nº 2 y nº 4).

Las tablas adjuntas reflejan la ordenación de volumen que se propone en el presente Estudio de Detalle con respecto a la ordenación del PGOU de León, derivada de la calificación de los suelos como Equipamiento (DEQ-R y DEQ), a los que son aplicables parámetros volumétricos de la ordenanza existente en la manzana en la que se sitúan, ENSANCHE 1 (EN 1).

La ordenación final no altera la edificabilidad total asignada por el PGOU para los solares, quedando definido el sólido capaz de la futura edificación en la documentación gráfica.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, resultando inferior la superficie edificable en el estado modificado. En planos se observan igualmente las condiciones de sección y gálibo que deberán observarse en el nuevo edificio a construir en el nº 2 (plano 5)

EDIFICABILIDAD CALLE COFRADÍA D. N. DE JESÚS NAZARENO Nº 2 SEGÚN PGOU VIGENTE

PLANTA BAJA.....	197,42 m ²
PLANTA PRIMERA	122,41 m ²
PLANTA SEGUNDA	122,41 m ²
PLANTA TERCERA.....	122,41 m ²
PLANTA CUARTA	122,41 m ²
PLANTA QUINTA	122,41 m ²
VUELOS	Según el artículo 186 de las NNUU
LONGITUD FACHADA	7,59 m.
VUELO MÁXIMO (1/10 ancho calle y máx. 1,20).....	1,20 m.
LONGITUD MÁXIMA VUELOS	70%
Nº DE PLANTAS.....	B+5

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: JF7082E36D92A8A0017686E0D6299E7A8255E89E35F7

PUESTO DE TRABAJO: Sede de León

NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

SUPERFICIE VUELOS

7,59x0,70x1,20=6,37 m²

6,37x5=31,85 m²

TOTAL C/ COFRADÍA D. N. JESÚS NAZARENO Nº2 841,32 m²

TOTAL m² CONSTRUIDOS SOBRE RASANTE 841,32 m²

**EDIFICABILIDAD CALLE COFRADÍA D. N. DE JESÚS NAZARENO Nº 4 SEGÚN
PGOU VIGENTE**

PLANTA BAJA..... 465,09 m²

PLANTA PRIMERA..... 281,38 m²

PLANTA SEGUNDA 281,38 m²

PLANTA TERCERA..... 281,38 m²

PLANTA CUARTA 281,38 m²

PLANTA QUINTA 281,38 m²

VUELOS Según el artículo 186 de las NNUU

LONGITUD FACHADA 12,75 m.

VUELO MÁXIMO (1/10 ancho calle y máx. 1,20) 1,20 m.

LONGITUD MÁXIMA VUELOS 70%

Nº DE PLANTAS B+5

SUPERFICIE VUELOS 12,75x0,70x1,20= 10,71 m²

10,71x5= 53,55 m²

TOTAL C/ COFRADÍA D. N. JESÚS NAZARENO Nº 4 1.925,54 m²

TOTAL m² CONSTRUIDOS SOBRE RASANTE 1.925,54 m²

NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Sección de Urbanismo
 FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF70824E96D92A44047686CDD6499E74825E89E35F7F
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

EDIFICABILIDAD CALLE COFRADÍA D. N. DE JESÚS NAZARENO Nº 2 SEGÚN ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

PLANTA BAJA (CERRADO).....	182,10 m ²
PORCHE CUBIERTO Y ABIERTO AL EXTERIOR	7,66 m ²
PLANTA PRIMERA	109,75 m ²
TERRAZA EXTERIOR	6,45 m ²
PLANTA SEGUNDA	87,54 m ²
VUELO EXTERIOR	2,26 m ²
PLANTA TERCERA	87,54 m ²
PLANTA CUARTA	66.78 m ²
VUELO EXTERIOR	2.26 m ²
PLANTA QUINTA	66.78 m ²

TOTAL C/ COFRADÍA D. N. JESÚS NAZARENO Nº 2 619,12 m²

TOTAL m² CONSTRUIDOS SOBRE RASANTE 619,12 m²

INFERIOR A LA EDIFICABILIDAD INICIAL DE 841,32 m²

EDIFICABILIDAD CALLE COFRADÍA D. N. DE JESÚS NAZARENO Nº 4 SEGÚN ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

PLANTA BAJA	465,09 m ²
PLANTA PRIMERA	449,36 m ²

TOTAL C/ COFRADÍA D. N. JESÚS NAZARENO Nº 4 914,45 m²

TOTAL m² CONSTRUIDOS SOBRE RASANTE 914,45 m²

INFERIOR A LA EDIFICABILIDAD INICIAL DE 1.925,54 m²

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 3F70824E96D92A80407F68E0D06299E7A825E89E35F7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

PUESTO DE TRABAJO: Sede de León
Sede de León

NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez

En cualquier caso, a los efectos del estado reformado de esta parcela, teniendo en cuenta que se trata de un edificio que presenta condiciones volumétricas singulares, se entenderá que queda recogida enteramente por la ordenación que en este Estudio de Detalle se plantea, consolidando su volumen y condiciones actuales. Ello se hace en congruencia igualmente con la catalogación de esta edificación se recoge en el vigente Plan especial del Conjunto Urbano de León, ficha nº 183 (Iglesia de Santa Nonia).

En cuanto a las modificaciones que pretenden introducirse respecto de la ordenación prevista en el PGOU, ello se describe detalladamente a lo largo de esta Memoria, especialmente en el apartado 3, así como en los planos que se incorporan.

La edificabilidad resultante en el presente Estudio de Detalle no llega a alcanzar la asignada por el Plan General de Ordenación Urbana de León justificándose con todo lo expuesto las exigencias de los artículos 131 y posteriores del RUCYL, así como de los artículos 17 y 18 del PGOU.

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

El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio materializará la edificabilidad total máxima, incluidos los derechos de vuelo, siempre dentro del volumen o “sólido capaz” definido gráficamente, y dentro también de la edificabilidad máxima que se define en cada planta, (planos, 6, 7, 8, 9, 10 y 11). El resto de las ordenanzas de edificación y usos del PGOU, y el aprovechamiento bajo cubierta, según criterios del artículo 149 de las NNUU, serán aplicables al margen de las determinaciones específicamente establecidas en el Estudio de Detalle.

Tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos que forman parte de este documento, se reflejan cuadros resúmenes donde se hace la comparación entre la edificabilidad inicial y la edificabilidad final.

Las ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, como es en este caso, la de Equipamiento del sistema local (DEQ), así como la de ENSANCHE 1 (EN1), a la que

hay que remitirse para definir las condiciones de volumen, carecen de determinaciones en materia de densidad de viviendas o población, por lo que no se incumplen estos índices, no introduciéndose tampoco en el presente Estudio de Detalle determinación alguna al respecto.

Dado que no se incrementa la edificabilidad, ni se afecta a espacios libres o de equipamientos públicos, no se produce afección de los supuestos de los artículos 172 y 173 del RUCyL.

11.- RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo señalado en el artº 25.3 del R.D.L 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un denominado “Resumen ejecutivo” que señale los siguientes extremos:

-Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

-En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El plano de situación inserto a continuación da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento, que se recoge también en los diferentes apartados que integran este Estudio de Detalle, concretándose en las parcelas de los nºs 2 y 4 de la calle Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno de León, de 197,42 y 465,09 m², respectivamente.

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

12.- RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

En el presente apartado se señalan las relaciones del Estudio de Detalle con lo establecido en otro tipo de normas o legislación sectorial, justificando en su caso su cumplimiento.

12.1.- RELACIÓN CON LA ACCESIBILIDAD

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

Se trata de terrenos dotados de la totalidad de los servicios urbanísticos y las determinaciones que se introducen en cuanto a la ordenación detallada tan solo se refieren a modificaciones de volumen, no implicando en ningún caso la creación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, sobre *condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

Las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de *Accesibilidad y Supresión de Barreras*, así como el Reglamento que la desarrolla no tienen incidencia sobre el Estudio de Detalle que aquí se redacta.

Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de Edificación o las Normas

Urbanísticas del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el Estudio de Detalle.

12.2.- INFLUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIUDADANA

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

"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos".

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

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

Para la redacción de la presente Estudio de Detalle se ha procedido a recabar información acerca de los riesgos existentes en su ámbito, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana

de Castilla y León, y se hace constar de forma expresa que, en lo que se conoce, la única posible afección de áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo es la efectuada por la Confederación Hidrográfica del Duero, que en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación.

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

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

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

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

12.3.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

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

La situación o ámbito de actuación del Estudio de Detalle se corresponde con dos parcelas de la calle Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno, por tanto un área situada fuera del recinto amurallado romano de la ciudad. Tampoco se encuentra afectadas por la delimitación del *Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la ciudad antigua de León*.

Los terrenos se encuentran incluidos en el área o zona de "Protección Arqueológica" nº 5 de las definidas en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, "Monasterio San Claudio". Deberá estarse en tal sentido a la normativa sobre protección arqueológica, tanto a la legislación sobre Patrimonio Cultural como a la del propio PGOU de León.

Se deberá estar a lo dispuesto en los artºs 55 a 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y la normativa que lo complementa, así como a lo contenido en el artº 312 "Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos", de la normativa urbanística del PGOU de León.

En cualquier caso, la actuación quedará supeditada a lo que se determine tanto por el Ayuntamiento de León, a través de sus servicios de arqueología, como por la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Castilla y León, específicamente en lo que se refiere al futuro proyecto constructivo, pues, como se ha dicho, el Estudio de Detalle en sí no implica actuaciones materiales sobre el terreno.

12.4.- RELACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE CON LA PROTECCIÓN DEL RUIDO

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su artº. 7, "Planeamiento territorial y urbanístico", se establece:

1- "En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley."

Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado, en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones,

las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de la ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento, pues carece del alcance territorial que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica. No obstante, lo anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

A este respecto debe señalarse que la ciudad de León cuenta con un *Mapa Estratégico de Ruido*, aprobado por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente mediante la ORDEN FYM/717/2012 de 21 de agosto, y un *Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León*, aprobado por ORDEN FYM/937/2013 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, actualizado en el año 2017, realizado por el Laboratorio de Acústica Aplicada de la Universidad de León

Se acompañan, en el Anejo nº 4, estas determinaciones acústicas, contenidas tanto en el *Mapa de Ruido* como en el *Plan de Acción*, que incluyen planos de niveles sonoros y planos de zonificación del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, de donde se desprenden los siguientes niveles sonoros para el tráfico viario para la zona:

	C/ Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno	
Ld	65 - 69,9 db	
Le	65 - 69,9 db	
Ln	55 – 59,9 db	
Lden	65 - 69,9 db	

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

Los datos expresados han de tenerse en cuenta a la hora de la redacción del Proyecto de Ejecución para la futura edificación que se realice en el solar.

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3F76824E96D92A80404068E0D6499E748255E8E55F7
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

PUESTO DE TRABAJO: Sede de León
 Sede de León

NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez

12.5.- ASPECTOS EN CUANTO A LAS REDES DE TELECOMUNICACIONES

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

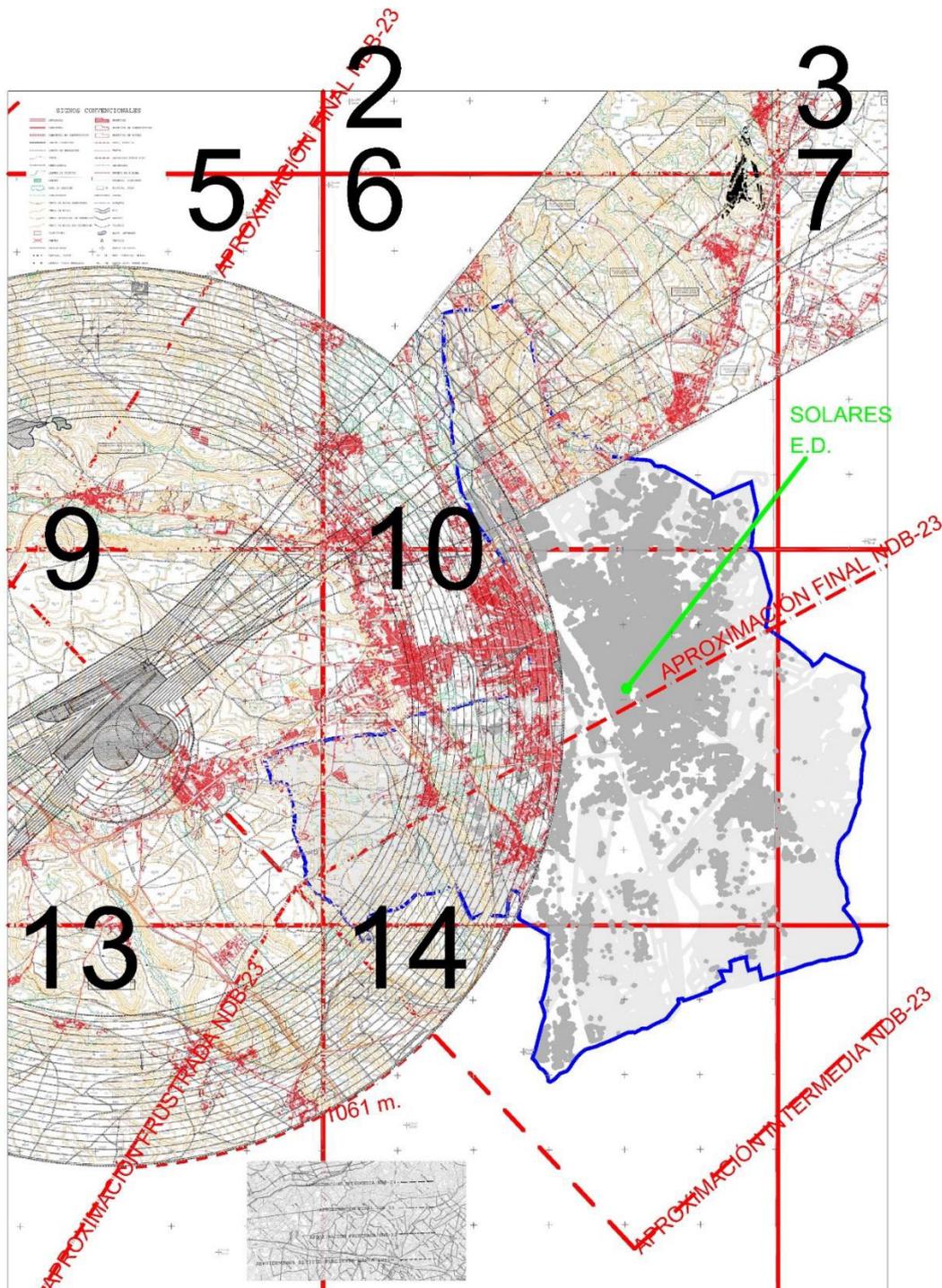
Según lo señalado en el artº 5, letra c) de la ITU 1/2016, "sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico", el informe del citado Ministerio solo será exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al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

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

12.6.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Al encontrarse la totalidad del ámbito del Estudio de Detalle objeto de redacción incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto (BOE núm. 238, de 3 de octubre), la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas.

Se incluye en el presente documento plano correspondiente a la definición de las servidumbres aeronáuticas del citado Aeródromo.



FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: JF70824E96D92A8404F768E0D06499E48235E89E35F7

PUESTO DE TRABAJO: Sede de León

NOMBRE: María Jesús Rodríguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

13.- TRAMITE AMBIENTAL

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

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

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la precitada Ley 21/2013, el promotor del Estudio de Detalle, junto con el propio documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, presentará ante el Ayuntamiento de León la solicitud de inicio de la *evaluación ambiental estratégica simplificada*, acompañada del correspondiente documento ambiental estratégico, que contendrá la documentación requerida por el precitado artículo.

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

14.- FINAL

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

León, diciembre de 2.023

EL ARQUITECTO



D. JOSÉ ÁNGEL LIÉBANA FRESNO

en representación de LIÉBANA ARQUITECTOS, S.L.

NOMBRE: María Victoria Rodríguez Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria de Gestión
 FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3F78834E96D98A84D17686CDD6499E74825E69E35F7F
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

1. ANEJOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

1.1. ANEJO 1.- NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES

NOMBRE: María Victoria Rodríguez Rodríguez
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria de Registro
FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
HASH DEL CERTIFICADO: 3F7683A5F96D92A8A041768E0D6499E7A825E89E35F7F
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8



Nota simple Informativa
SIN VALOR PROBATARIO
(Arts. 222 y 225 L.H.)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N° 3

CALLE CARMEN, 7 Planta: 1
24001 LEÓN

Teléfono: 987273752 Fax: 987239395

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS
Solicitante: LIBBANA ARQUITECTOS SL

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE LEÓN SEC. 1ª B N°: 36695
CRU: 24014000156483,
trasladada de FINCA DE LEÓN SEC 1 N°: 16715

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 01/03/2024

LA SECRETARÍA
Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDD0C26C7BE87151610A4BA8

LIBBANA: FINCA en el término municipal de León en el casco de dicha ciudad, emplazada en la **Calle de Santa Nonia número veinticuatro** a donde da su fachada, con dos trapas e cierran la entrada de vehículos al local. De planta irregular presenta un ancho fachada a la calle de unos ocho metros y cincuenta centímetros, y un fondo medio unos veintiocho metros y cincuenta centímetros. En sus primeros catorce metros de fondo presenta una anchura media de ocho metros, estrechándose en el fondo restante hasta una anchura en torno a tres metros y diez centímetros. La finca se encuentra ocupada en su totalidad por una edificación de una sola planta formada por estructura vertical de muros de fábrica de ladrillo y pilares metálicos con estructura cubierta a base de cerchas y correas metálicas con placas de fibrocemento como material de construcción. Se encuentra compartimentada en diversas dependencias. En el interior del local presenta acabados de suelos de terrazo, paramentos enfoscados y pintados, falsos techos de placas de fibra de vidrio en su parte delantera y deplacas de escayola en las zonas traseras. Dispone de instalaciones de electricidad, saneamiento, detección de incendios, etc. La antigüedad de la construcción es de cuarenta y un años, presentado unas buenas condiciones de mantenimiento y conservación. Tiene una superficie de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, siendo la superficie construida total aproximada de ciento cincuenta y cinco metros y cuarenta decímetros cuadrados. Linda: norte con los edificios emplazados en la calle República Argentina números uno y tres, referencias catastrales 9091103 y 9091102; sur iglesia de Santa Nonia de la Diócesis de León; este calle de situación, Santa Nonia; y oeste edificio emplazado en la calle Ramiro II tres, de doña Mercedes Florente Arranz, referencia número 9091110. REFERENCIA CATASTRAL: 9091104TN8199S0001KA.

COORDINACION CON EL CATASTRO: No coordinado con catastro

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO	G240444422	3575	807	85	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.					

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE León S.6 24014000156483

Pág: 1 de 3

C A R G A S

Gravada con una HIPOTECA a favor de la entidad "CAJA LABORAL POPULAR COOP. DE CREDITO" constituida en escritura otorgada en León el día 30 de abril de 2.014 ante su Notario Don Lorenzo Población Rodríguez número 932 de protocolo, en garantía de préstamo, para garantizar la devolución total del capital prestado, es decir, **CIENTO SESENTA MIL EUROS**; del pago de sus intereses retributivos de **dos años** en perjuicio de terceros al tipo de interés máximo del **4% anual**; del pago de **TREINTA MIL CUATROCIENTOS EUROS** en concepto de intereses de demora a un tipo máximo a efectos hipotecarios del 19% anual; así como de la cantidad de **OCHO MIL EUROS** para costas, incluidos los honorarios de abogado, procurador y notario en su caso, si la caja los utilizara para defensa de sus intereses. Se tasa la finca hipotecada en la cantidad de CIENTO SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS, señalando el deudor e hipotecante como domicilio para las notificaciones y requerimientos que procedan, el de la Capilla de Santa Nonia s/n. El plazo de duración es de NOVENTA Y SEIS MESES, contados a partir de la fecha de la escritura de constitución. Así resulta de la inscripción 2ª, fechada el día quince de septiembre de dos mil quince.

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

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

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

ADVERTENCIAS

Los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

La conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 01/03/2024

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDD0C26C7BE87151610A4BA8

criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 01/03/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

Documento firmado digitalmente



Nota simple Informativa
SIN VALOR PROBATORIO
(Arts. 222 y 225 L.H.)

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS
Solicitante: LIEBANA ARQUITECTOS SL

DESCRIPCION DE LA FINCA
FINCA DE LEÓN SEC. 1ª B N°: 20715
CRU: 24014000589151,

FINCA: FINCA URBANA situada en León, ayuntamiento de León, a la calle Santa Nonia número 26, que linda: frente entrando o este con calle de su situación, al fondo entrando u oeste con Sanatorio López Otazú, a la derecha entrando o norte con finca propiedad de la Excelentísima Diputación Provincial de León, a la izquierda entrando sur con edificio Lancia número 2, propiedad de la Comunidad de Propietarios. La superficie total de la finca urbana es de CUATROCIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS, distribuidos en su totalidad. **REFERENCIA CATASTRAL: 9091105TN8199S0001RA.**

COORDINACION CON EL CATASTRO: No coordinado con catastro

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
OBISPADO DE LEON		R2400036F	2909	381	29
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de dominio, desde tiempo inmemorial. En virtud de certificación expedida el día 08/06/98 por el Obispo de León don Antonio Villaplana Molina.					1

CARGAS

NO hay cargas registradas.

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE LEÓN S.6 24014000589151

Pág: 1 de 2

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

ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 01/03/2024

LA SECRETARÍA

Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDDOC26C7BE87151610A4BA8

1.2. ANEJO 2.- TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN

LIÉBANA ARQUITECTOS S.L.P
LEÓN

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

1 - Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de fa ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de estas normas, las siguientes condiciones:

a) El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación independiente aislada en otro caso.

b) Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.

c) En los espacios libres resultantes, en su caso, en la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos deberá ser 2/3, (dos tercios), la altura del más alto. La separación mínima entre bloques, medida en cualquier dirección, será al menos de ocho metros.

d) No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el número siguiente.

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

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

2 - Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:

a) La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en el Plan General, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.

b) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.

c) En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en estas Normas, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.

3- En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.

4- En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de 1.000 m,² (mil metros cuadrados), y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de 10 m, (diez metros).

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 01/03/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC26C7BE87151610A4BA8 Documento firmado digitalmente

**1.3. ANEJO 3.- TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS. 309 A 314 DEL
PGOU DE LEÓN**

LIÉBANA ARQUITECTOS S.L.P

LEÓN

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

1- El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2. y 40.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.

2- El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisolubles de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

3- Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.

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

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

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

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

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

Art.º 311. Zonas de protección arqueológica.

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

A - Zona 1

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

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

B - Zona 2

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

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

C - Zona 3

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

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

D - Zona 4

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

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

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

E - Zona 5

Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y

Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterio. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas inhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardorromana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de los que hoy constituye el Jardín de San Francisco.

En relación con lo anterior habría que poner a la iglesia de Santa Nonia, levantada en el lugar donde según la tradición sufrió martirio la santa. Su ubicación debe de estar relacionada, al igual que el Monasterio de San Claudio, con un templo martirial construido sobre parte de una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.

Al norte del Jardín de San Francisco se levantó, hasta el año 1967, la Casa de Misericordia fundada por el Obispo Quadrillero.

F - Zona 6. Enterramiento de La Candamia 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.

G -Zona 9. Necrópolis Judía

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

J - Zona 10. Yacimiento Romano

Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un Picus viarius, del que incluso conoceríamos su nombre -Ad Legionem VII Geminam-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.

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

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

L - Zona 12. El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina

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

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

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

A - Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios

mecánicos. Éstos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc.

De la realización de esta inspección y de los resultados de la misma se dará cuenta al Servicio Territorial de Cultura de Castilla y León a los efectos previstos en el artículo 55.5 de la Ley 12/2002 precitada.

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

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

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

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

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

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3F76824E36D92A8A04047686CDD6499E74825E68E55F7
 PUESTO DE TRABAJO: Sede de Registro
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8
 NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez

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

Artº. 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.

Artº. 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:

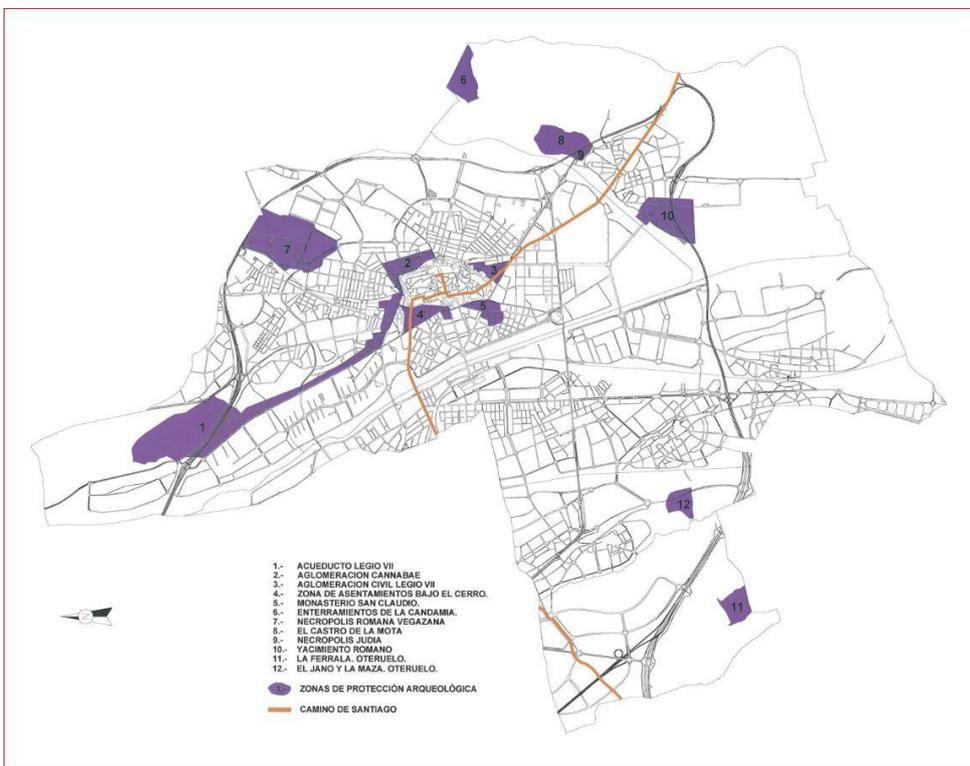
a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que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

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: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3F70838E396D9B2A84041768E0D0499E74825E589E55F7

PUESTO DE TRABAJO: Sede de León
 Sede de León

NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez

1.4. ANEJO 4.- DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

NOMBRE: María Victoria Rodríguez Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaría
 FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3F7882E96D92A001768E0D6499E7A825E89E35F7F
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C26C7BE87151610A4BA8

Se acompañan los Mapas Estratégicos de Ruido de León, Foco ruidoso; ruido total, con los correspondientes niveles sonoros Ld, Le, Ln, Lden, así como el mapa de Zonificación acústica de León, correspondiendo al ámbito de las parcelas:

Área Acústica según la Ley 5/2009, Ley del Ruido de Castilla y León es; Tipo 2.- Área levemente ruidosa, (residencial, hospedaje).

	<i>C/ Cofradía del Dulce Nombre de Jesús Nazareno</i>	
Ld	65-69,9 dBA	
Le	65-69,9 dBA	
Ln	60-64,9 dBA	
Lden	70-74,9 dBA	



Mapa de Ruido Total Ld

FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF70824E96D92A4401F686CDD6499E748255E89E35F7F
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

PUESTO DE TRABAJO: Sección de Urbanismo

NOMBRE: María Victoria Rodríguez Rodríguez



Mapa de Ruido Total Lden



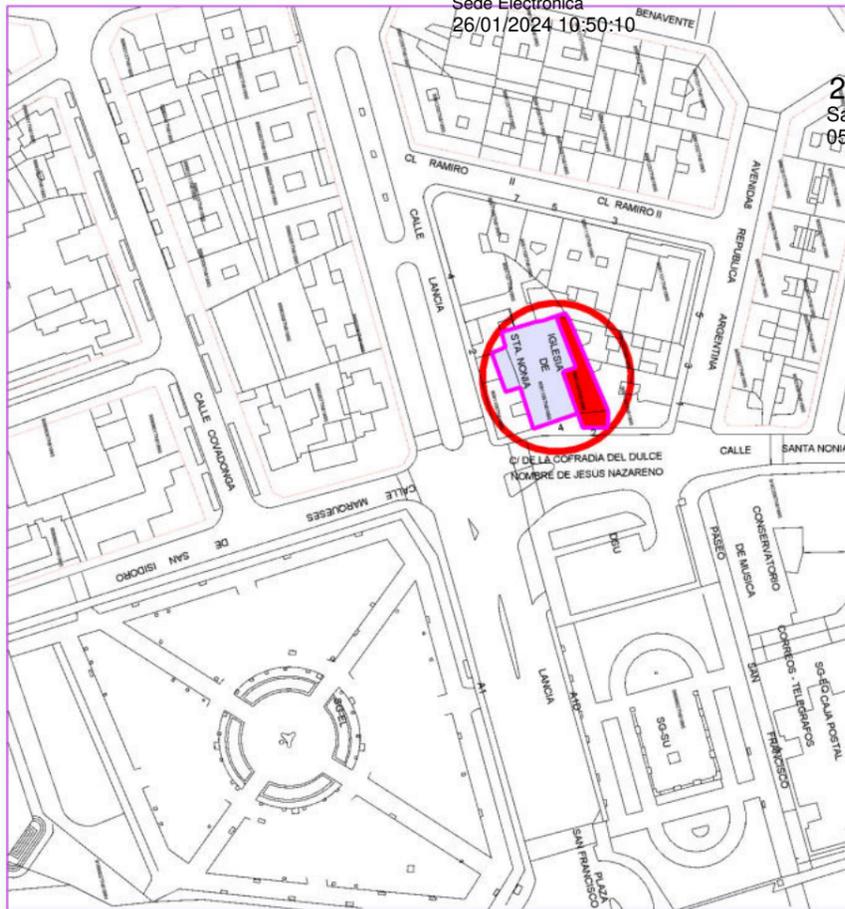
Mapa de Ruido Total Ln



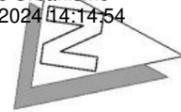
Mapa de Ruido Total Le

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría de León
 FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF76834E96D92A44017656CDD6499E748235684E554F
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8
 NOMBRE: María Mónica Rodríguez

4541 / 2024
 Sede Electrónica
 26/01/2024 10:50:10



2510 / 2024
 Salidas Urbanismo
 05/02/2024 14:14:54

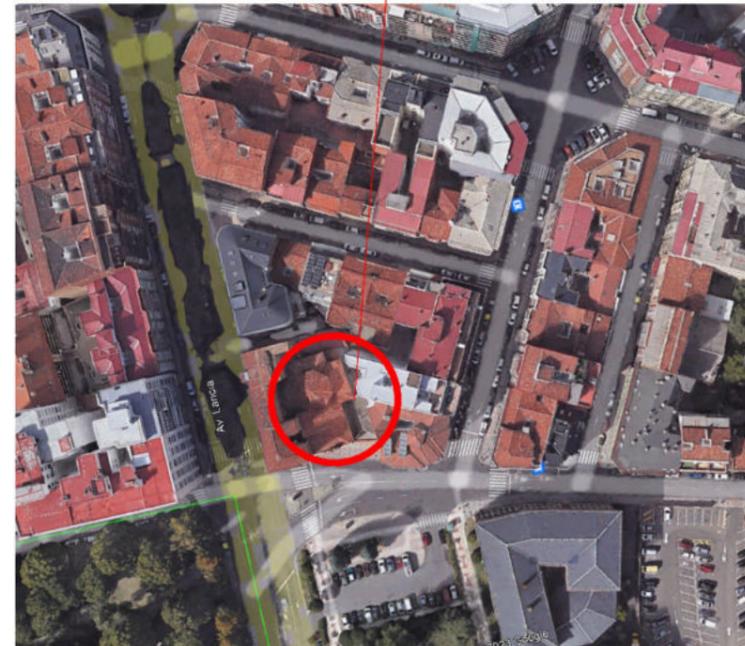


APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 01/03/2024 LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8 Documento firmado digitalmente

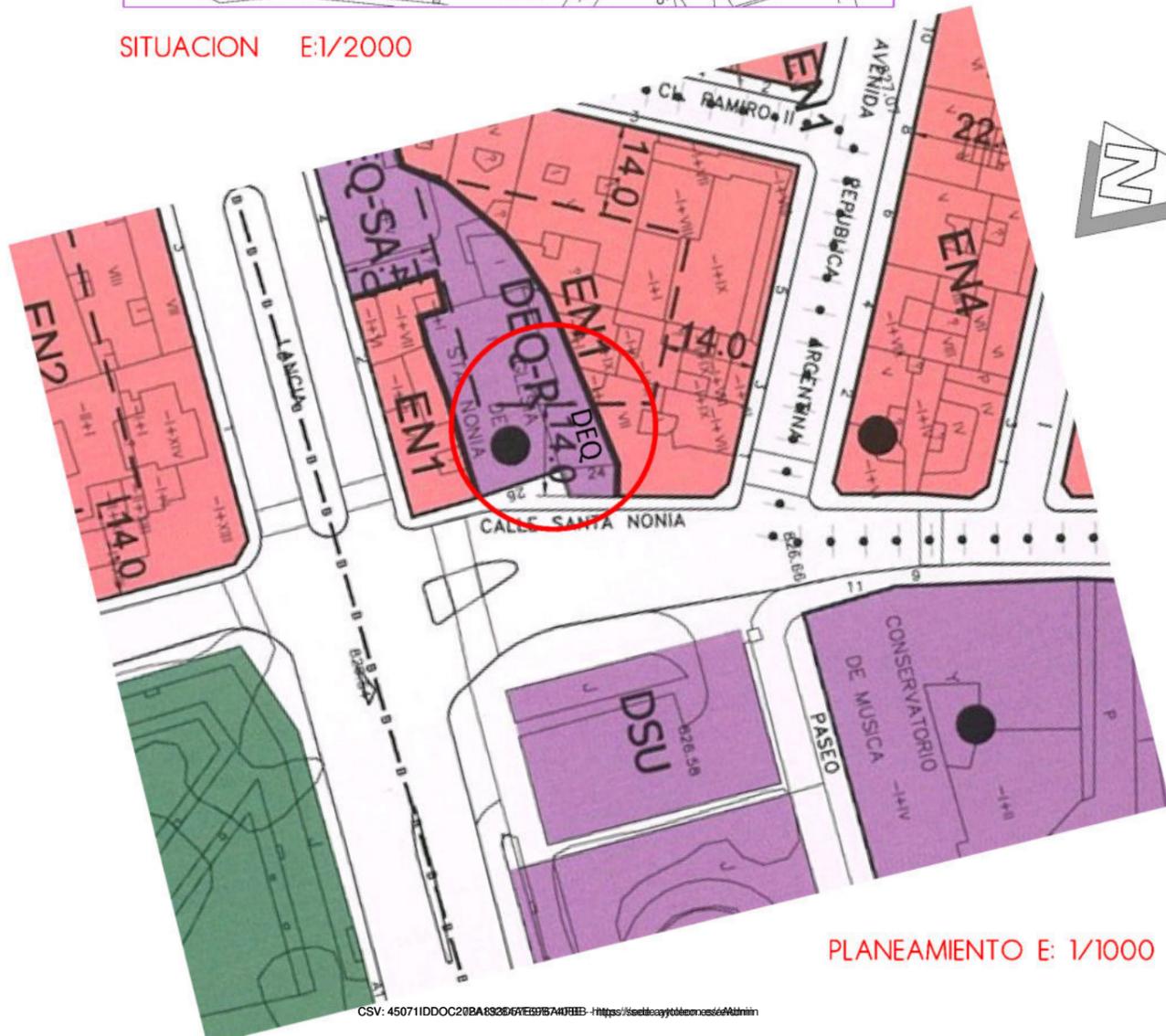
ESTUDIO DETALLE



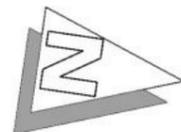
EMPLAZAMIENTO



SITUACION E:1/2000



PLANEAMIENTO E: 1/1000

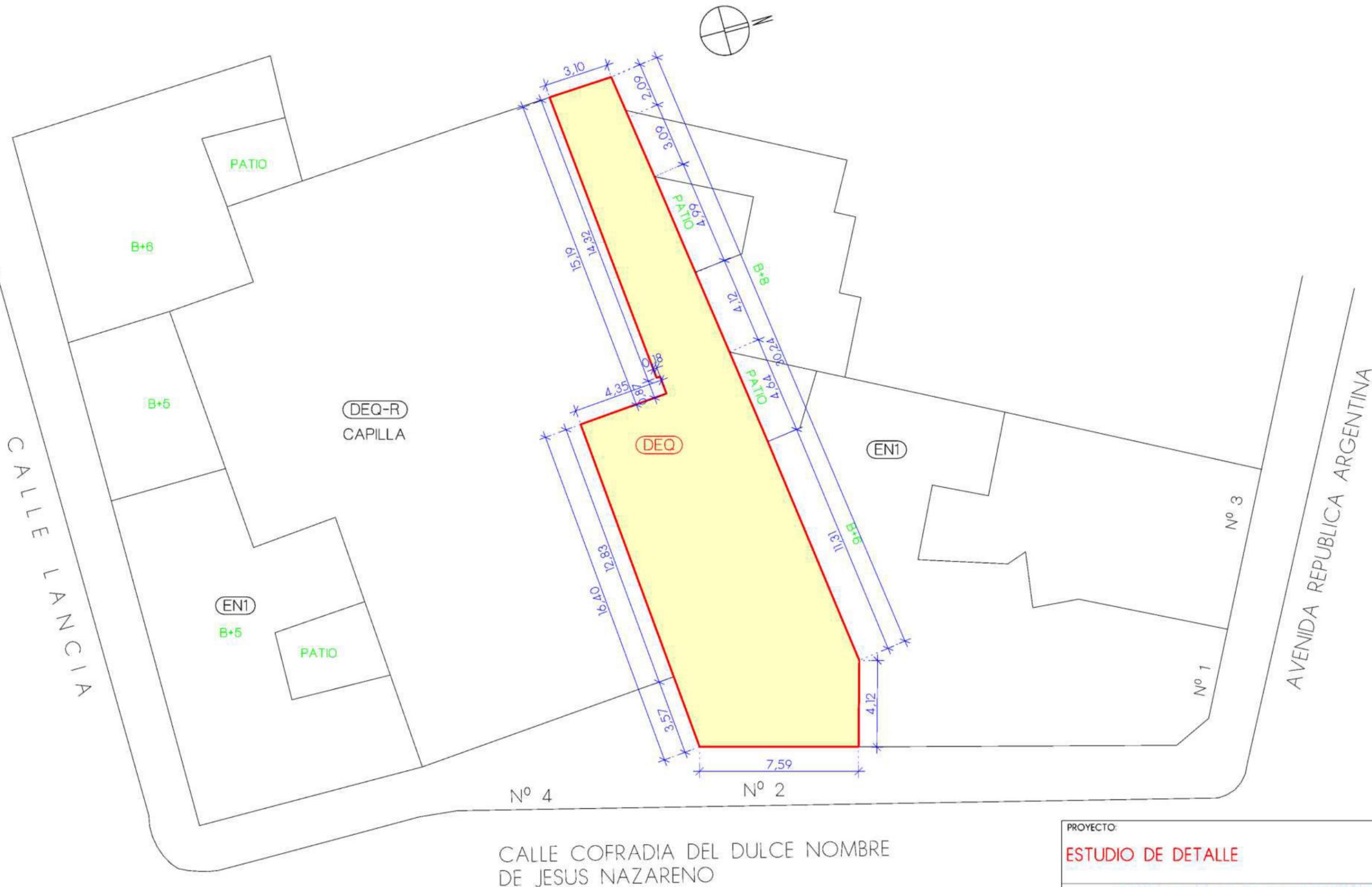


ESTUDIO DETALLE



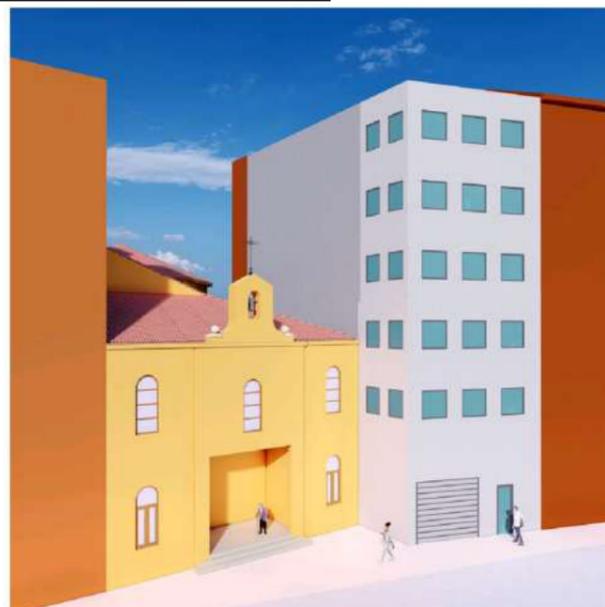
VISTA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO 
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)		
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN		
PLANO: SITUACIÓN PLANEAMIENTO EMPLAZAMIENTO		
PLANO Nº 1	ESCALA 1/2000 1/1000 S/E	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEÓN
REFERENCIA 123091153	FECHA DIEMBRE 2023	
NOMBRE: María María Fuentes Rodríguez		



CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE
DE JESUS NAZARENO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO  C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEON
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEON)		
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEON		
PLANO: PARCELA Nº 2		
PLANO Nº	2	
ESCALA	1/200	
REFERENCIA	123091153	
FECHA	DICIEMBRE 2023	



EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTAS	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	197.42 m ²	

CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTAS	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	197.42 m ²	
PLANTA PRIMERA	122.41 m ²	6.37 m ²
PLANTA SEGUNDA	122.41 m ²	6.37 m ²
PLANTA TERCERA	122.41 m ²	6.37 m ²
PLANTA CUARTA	122.41 m ²	6.37 m ²
PLANTA QUINTA	122.41 m ²	6.37 m ²
TOTAL	809.47 m ²	31.85 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD		841,32 m ²

PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
 FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96D8A9CF759ECCD1498B43826BEAE95FF
 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC26C7BE87151610A4BA8

Firmante: Ayuntamiento de León
 Puesto: Sello de Organo
 Fecha Firma: 26/01/2024 10:50:41



CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEON)		 C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEON			
PLANO: PLANTA BAJA EDIFICABILIDAD ACTUAL	PLANO Nº 3 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023		

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 01/03/2024 LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC26C7BE87151610A4BA8 Documento firmado digitalmente



EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTA	INTERIOR	VUELOS
PLANTA 1º-2º-3º-4º-5º	122.41 m ²	6.37 m ²

CALCULO DE VUELOS POR PLANTA

VUELOS SEGUN EL ARTICULO 186 NNUU
CALLE COFRADIA DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO 120m
 $S = 7.59 \times 0.70 \times 120 = 6.37 \text{ m}^2$

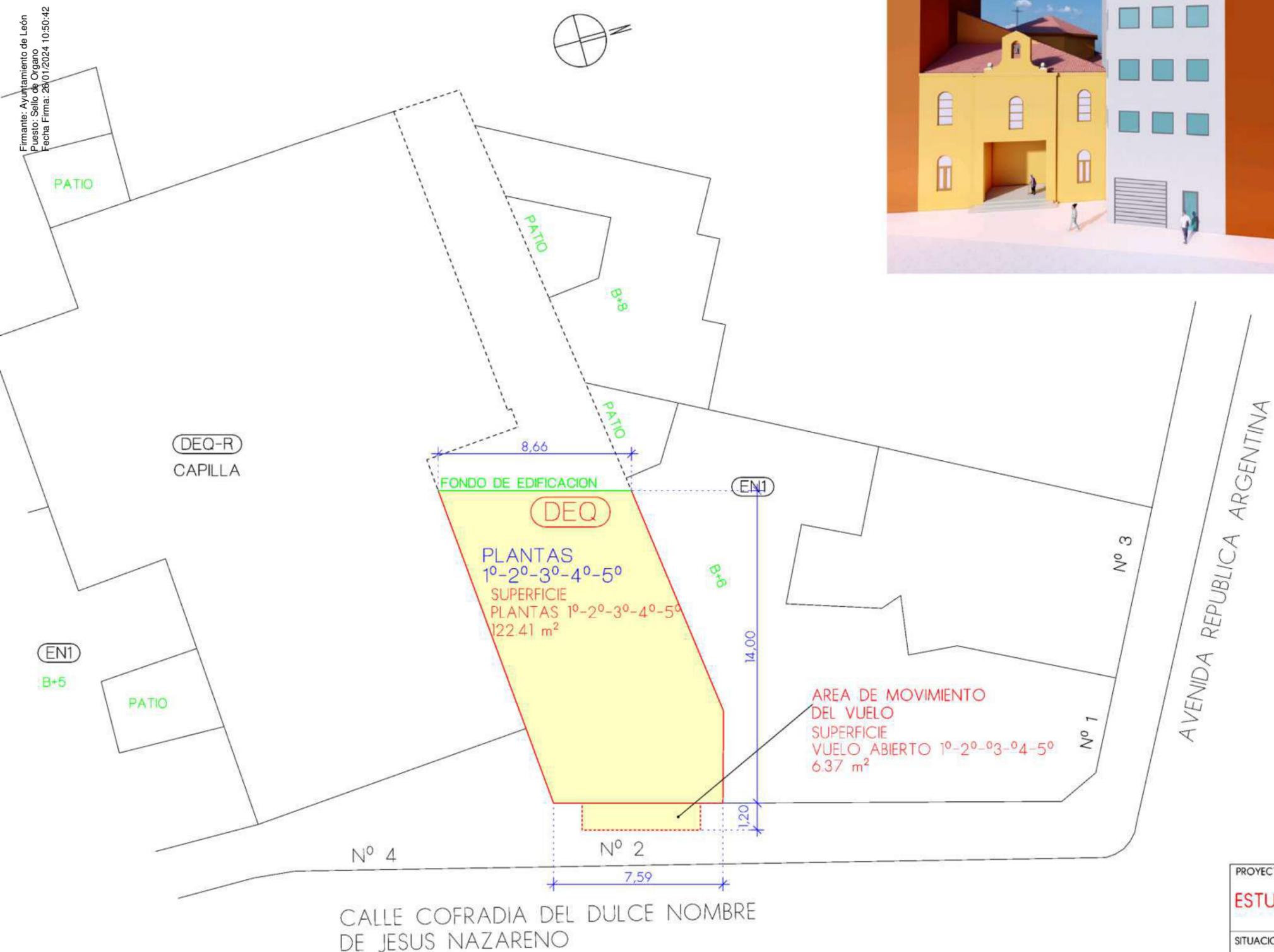
TOTAL SUPERFICIE DE VUELOS = 3185 m²

CRITERIO DE ALTURAS
SEGUN ARTICULO 190 NNUU

CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTAS	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	197.42 m ²	
PLANTA PRIMERA	122.41 m ²	6.37 m ²
PLANTA SEGUNDA	122.41 m ²	6.37 m ²
PLANTA TERCERA	122.41 m ²	6.37 m ²
PLANTA CUARTA	122.41 m ²	6.37 m ²
PLANTA QUINTA	122.41 m ²	6.37 m ²
TOTAL	809.47 m ²	31.85 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD		841,32 m ²

Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 26/01/2024 10:50:42

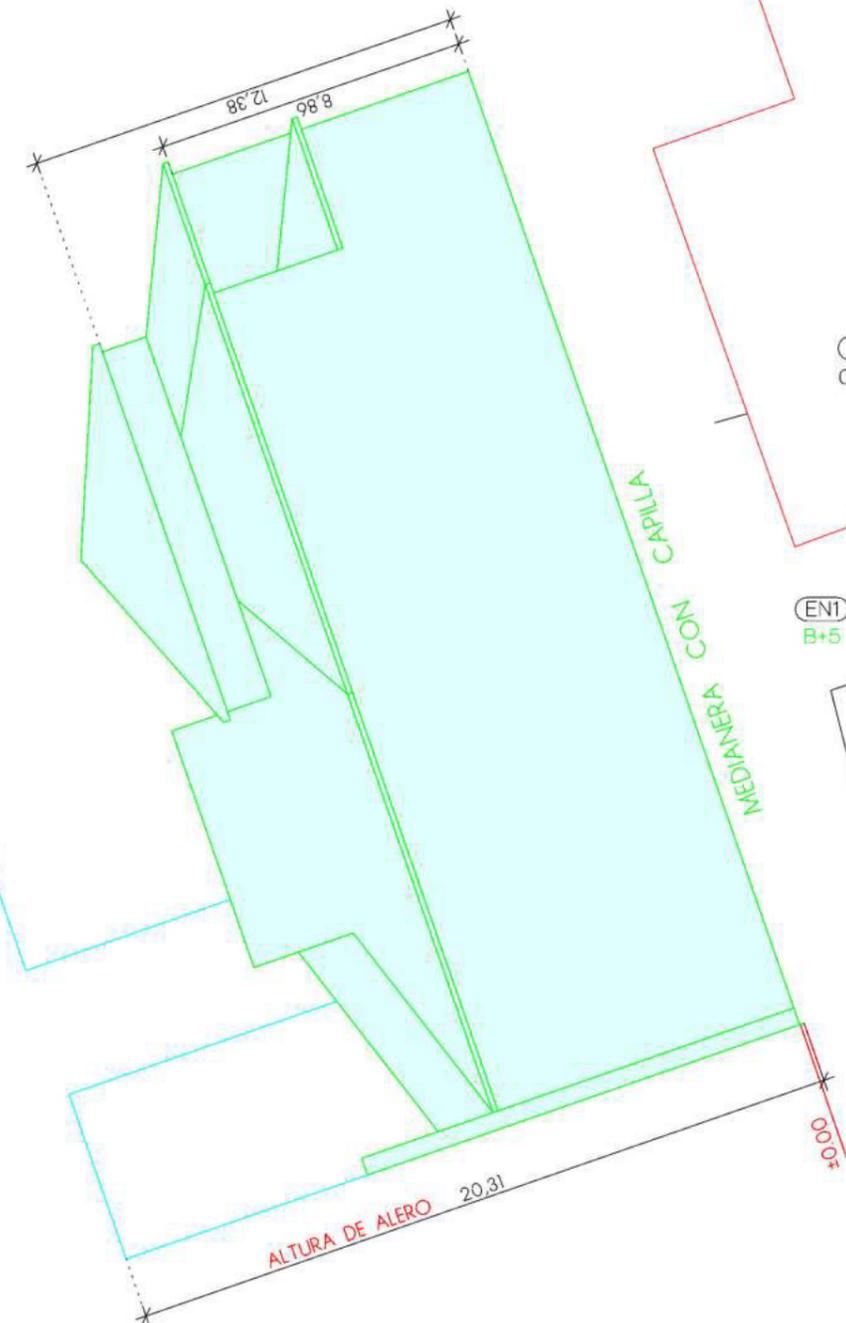


PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO 
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)		
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN		C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEÓN
PLANO: PLANTA 1º-2º-3º-4º-5º EDIFICABILIDAD ACTUAL	PLANO Nº 4 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023	

NOMBRE: María María Fuentes Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: ViceSecretaria
 FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E169BE96DBA6CF759ECCD1498B43826BEAE95FF
 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC26C7BE87151610A4BA8

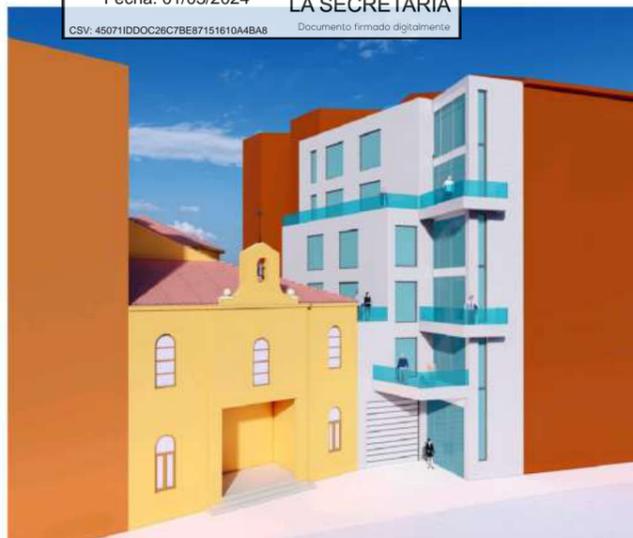


Firmante: Ayuntamiento de León
 Puesto: Sello de Organo
 Fecha Firma: 26/01/2024 10:50:43



Nº 4 Nº 2
 CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)		 C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN			
PLANO: ALZADOS COLINDANTES	PLANO Nº 5		
	ESCALA 1/200		
	REFERENCIA 123091153		
	FECHA DICIEMBRE 2023		



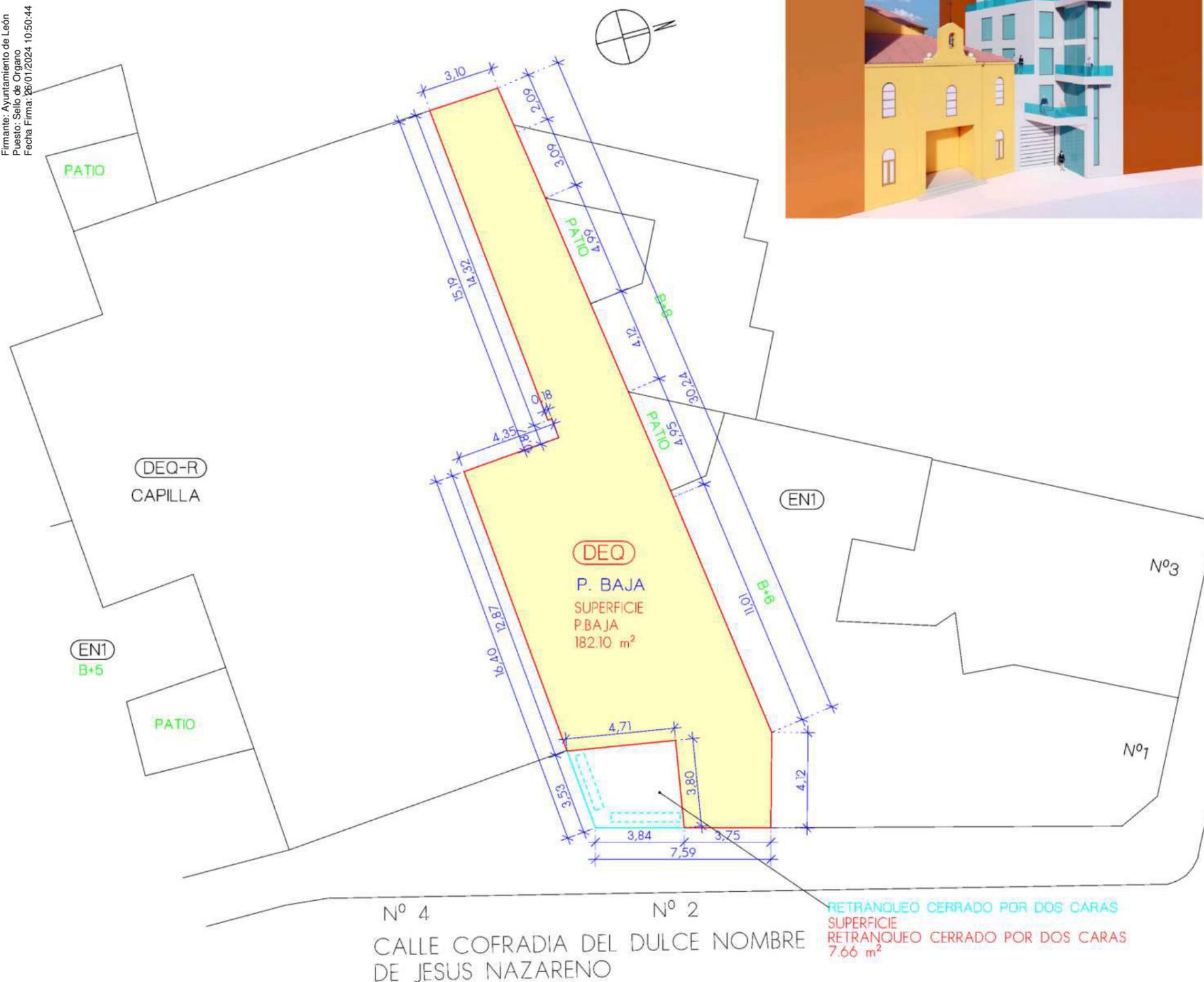
CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD REFORMADA DE PLANTAS	INTERIOR	VUELOS	RETRANQUEO
PLANTA BAJA	182,10 m ²		7,66 m ²
PLANTA PRIMERA	109,75 m ²	6,45 m ²	
PLANTA SEGUNDA	87,54 m ²	2,26 m ²	
PLANTA TERCERA	87,54 m ²		
PLANTA CUARTA	66,78 m ²	2,26 m ²	
PLANTA QUINTA	66,78 m ²		
TOTAL	600,49 m ²	10,97 m ²	7,66 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	619,12 m ²		

NOTA:

EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PODRÁ CONTEMPLAR UNA PLANTA MENOS DE LAS MÁXIMAS AUTORIZABLES, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 144, PUNTO 4, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 26/01/2024 10:50:44



AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº4 (LEÓN)		 C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEÓN	
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN			
PLANO: PLANTA BAJA EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO Nº 6		
ESCALA 1/200	REFERENCIA 123091153		
FECHA DICIEMBRE 2023			

FECHA DEL CERTIFICADO: 3E109BE98DB8BCF759ECCD1498B438266AE95FF
FECHA DE FIRMA: 26/01/2024

PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría

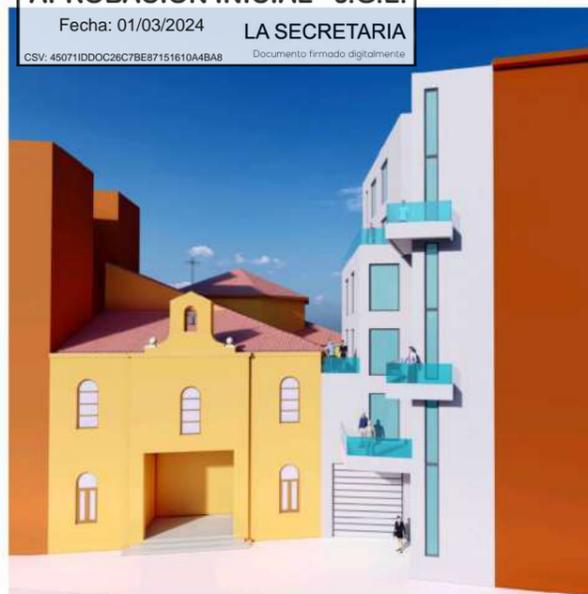
NOMBRE: María María Fuentes Rodríguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC26C7BE87151610A4BA8

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 01/03/2024 LA SECRETARIA

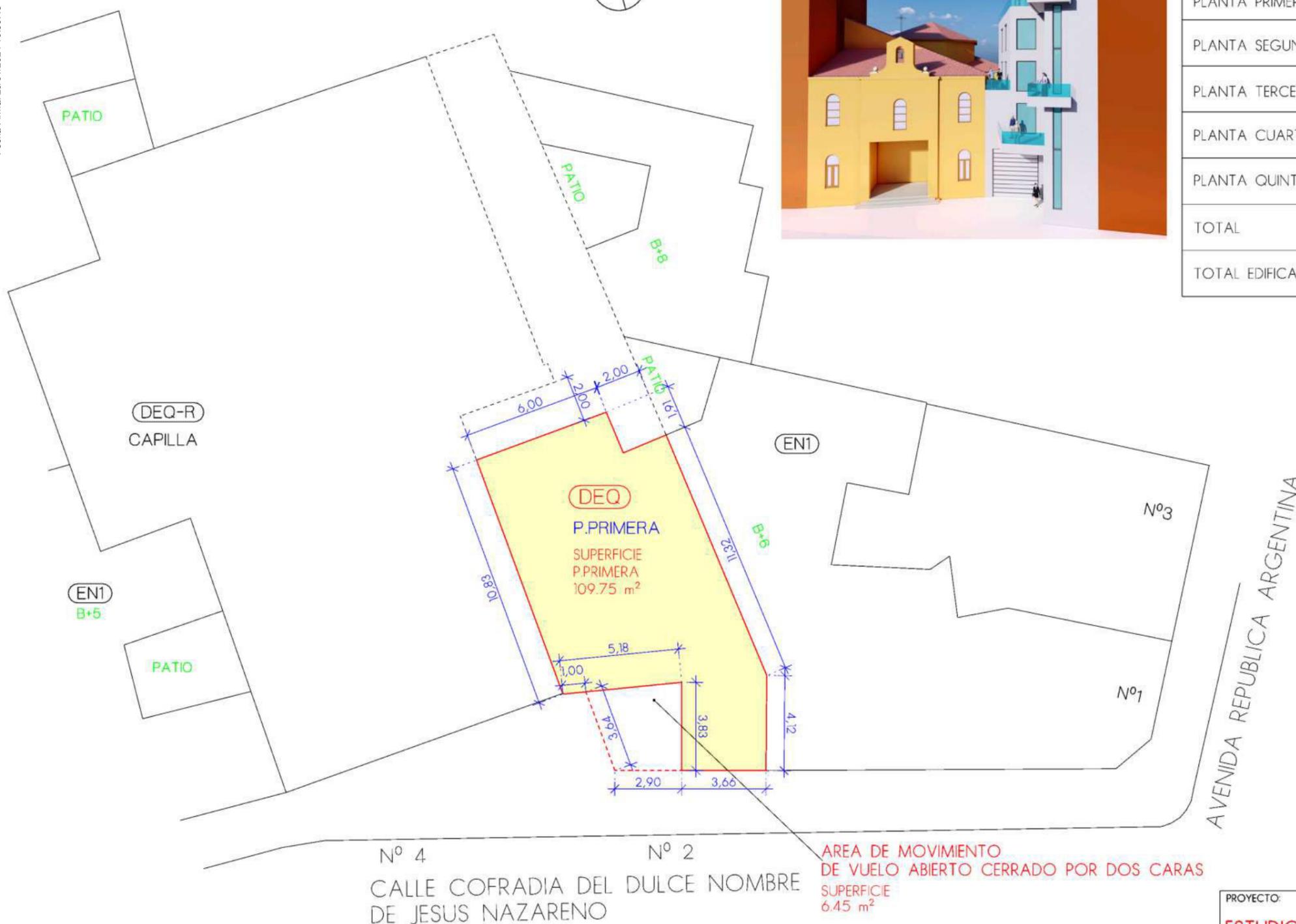
CSV: 45071IDDOC26C7BE87151610A4BA8 Documento firmado digitalmente



CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD REFORMADA DE PLANTAS	INTERIOR	VUELOS	RETRANQUEO
PLANTA BAJA	182,10 m ²		7,66 m ²
PLANTA PRIMERA	109,75 m ²	6,45 m ²	
PLANTA SEGUNDA	87,54 m ²	2,26 m ²	
PLANTA TERCERA	87,54 m ²		
PLANTA CUARTA	66,78 m ²	2,26 m ²	
PLANTA QUINTA	66,78 m ²		
TOTAL	600,49 m ²	10,97 m ²	7,66 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	619,12 m ²		

NOTA:
EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PODRÁ CONTEMPLAR UNA PLANTA MENOS DE LAS MÁXIMAS AUTORIZABLES, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 144, PUNTO 4, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

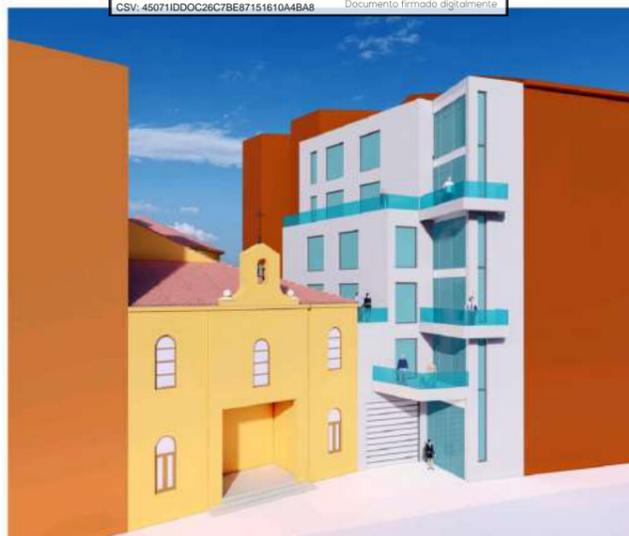


AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA

Nº 4 Nº 2
CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

AREA DE MOVIMIENTO DE VUELO ABIERTO CERRADO POR DOS CARAS
SUPERFICIE 6.45 m²

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)		 C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN			
PLANO:	PLANO Nº 7		
PLANTA PRIMERA EDIFICABILIDAD REFORMADA	ESCALA 1/200		
	REFERENCIA 123091153		
	FECHA DICIEMBRE 2023		

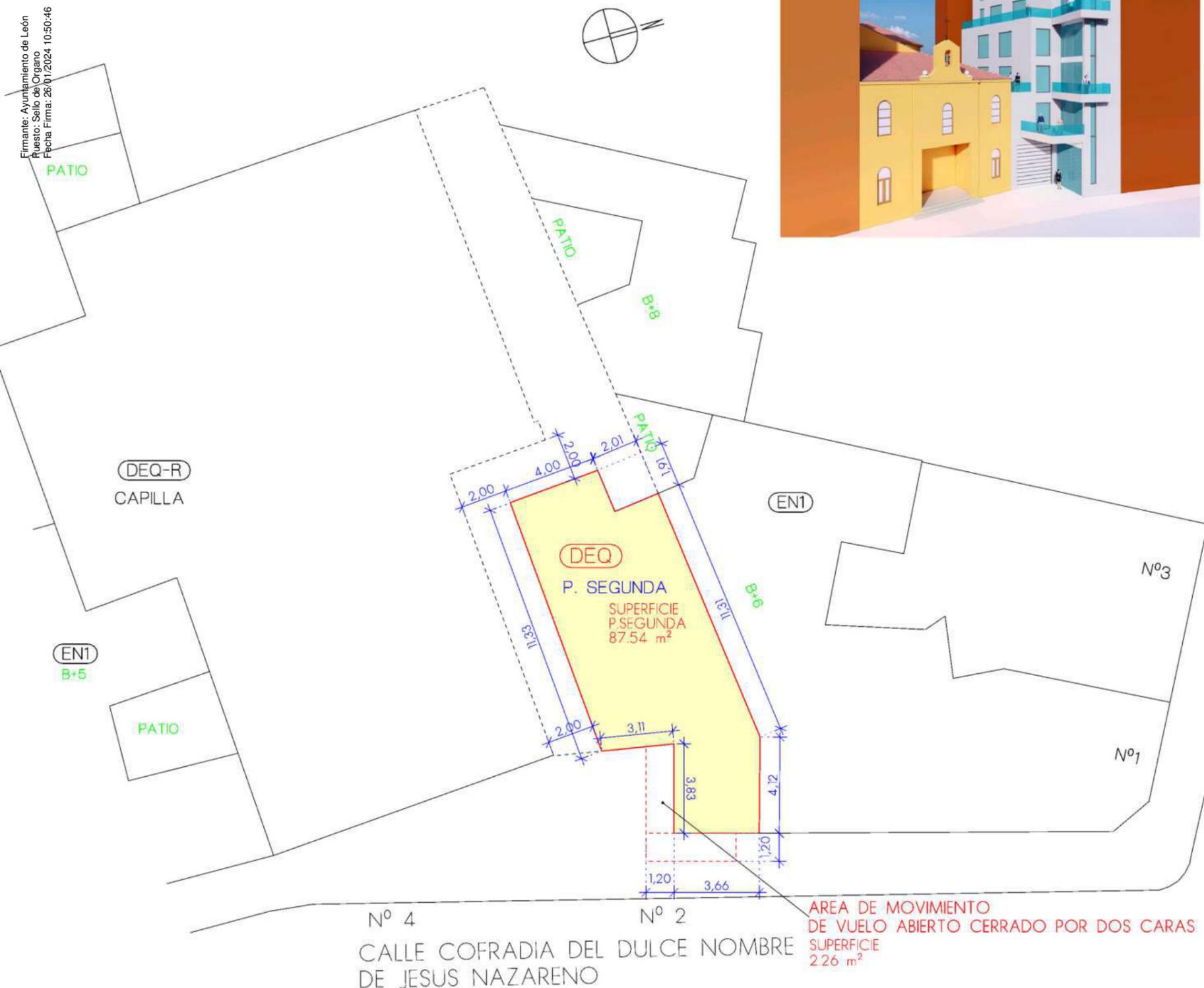


CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD REFORMADA DE PLANTAS	INTERIOR	VUELOS	RETRANQUEO
PLANTA BAJA	182,10 m ²		7,66 m ²
PLANTA PRIMERA	109,75 m ²	6,45 m ²	
PLANTA SEGUNDA	87,54 m ²	2,26 m ²	
PLANTA TERCERA	87,54 m ²		
PLANTA CUARTA	66,78 m ²	2,26 m ²	
PLANTA QUINTA	66,78 m ²		
TOTAL	600,49 m ²	10,97 m ²	7,66 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	619,12 m ²		

NOTA:

EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PODRÁ CONTEMPLAR UNA PLANTA MENOS DE LAS MÁXIMAS AUTORIZABLES, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 144, PUNTO 4, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.



AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO		
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº4 (LEON)				
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN				
PLANO: PLANTA SEGUNDA EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO Nº 8 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023			C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEON



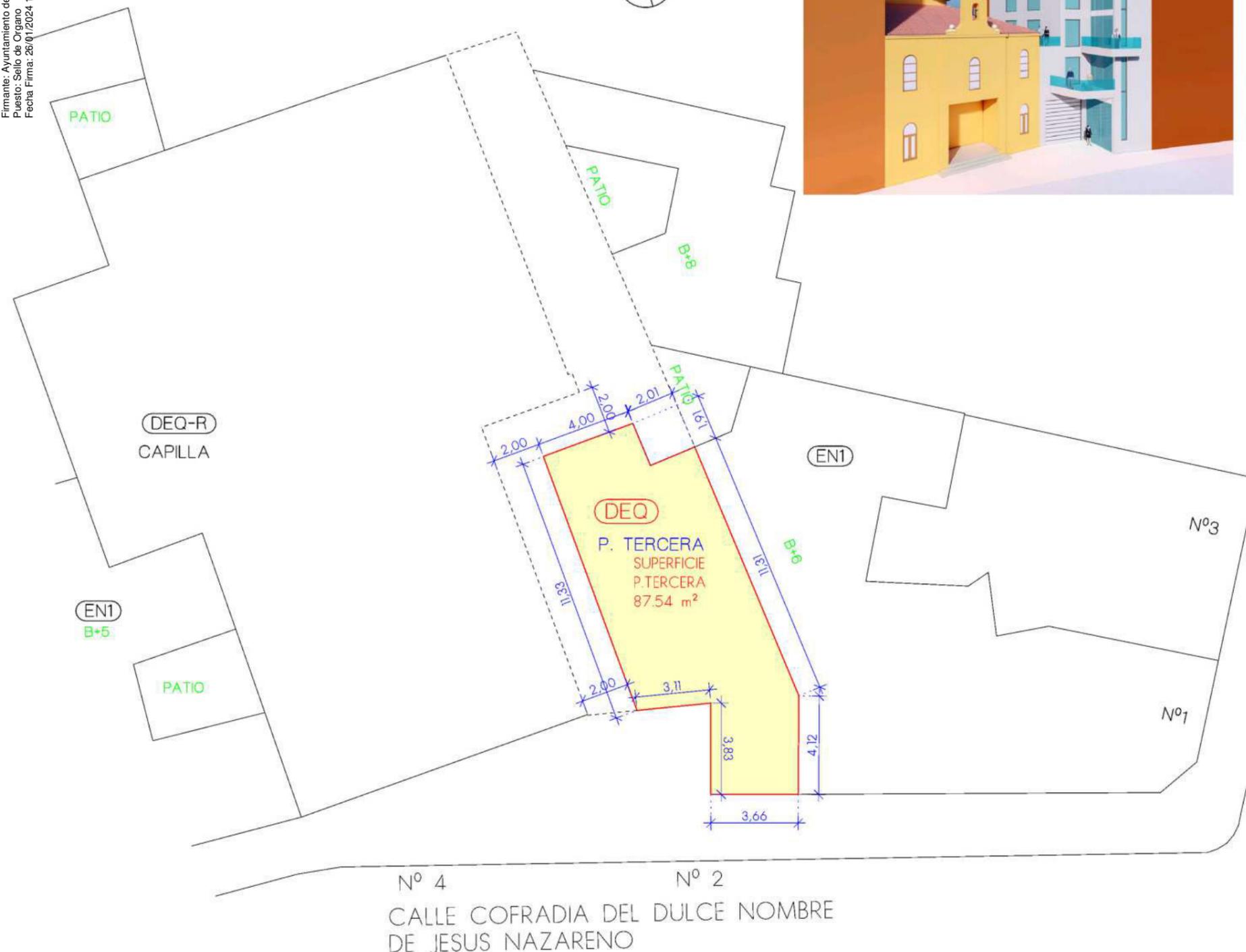
CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD REFORMADA DE PLANTAS	INTERIOR	VUELOS	RETRANQUEO
PLANTA BAJA	182,10 m ²		7,66 m ²
PLANTA PRIMERA	109,75 m ²	6,45 m ²	
PLANTA SEGUNDA	87,54 m ²	2,26 m ²	
PLANTA TERCERA	87,54 m ²		
PLANTA CUARTA	66,78 m ²	2,26 m ²	
PLANTA QUINTA	66,78 m ²		
TOTAL	600,49 m ²	10,97 m ²	7,66 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	619,12 m ²		

NOTA:

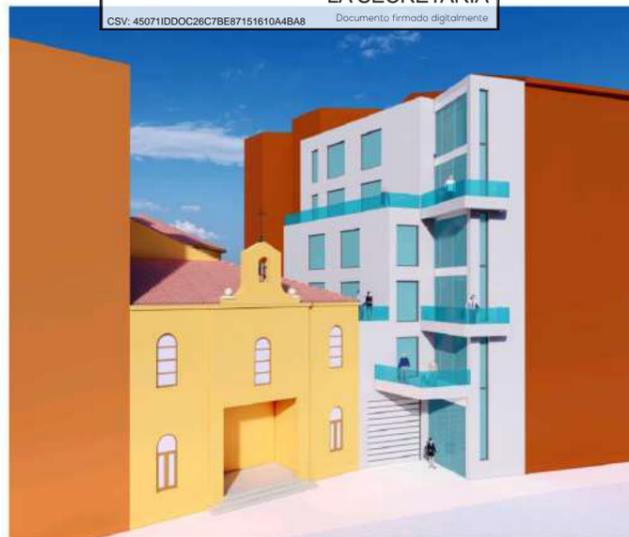
EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PODRÁ CONTEMPLAR UNA PLANTA MENOS DE LAS MÁXIMAS AUTORIZABLES, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 144, PUNTO 4, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 26/01/2024 10:50:47



AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)			
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN			
PLANO: PLANTA TERCERA EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO Nº 9	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEON	
	ESCALA 1/200		
	REFERENCIA 123091153		
	FECHA DICIEMBRE 2023		



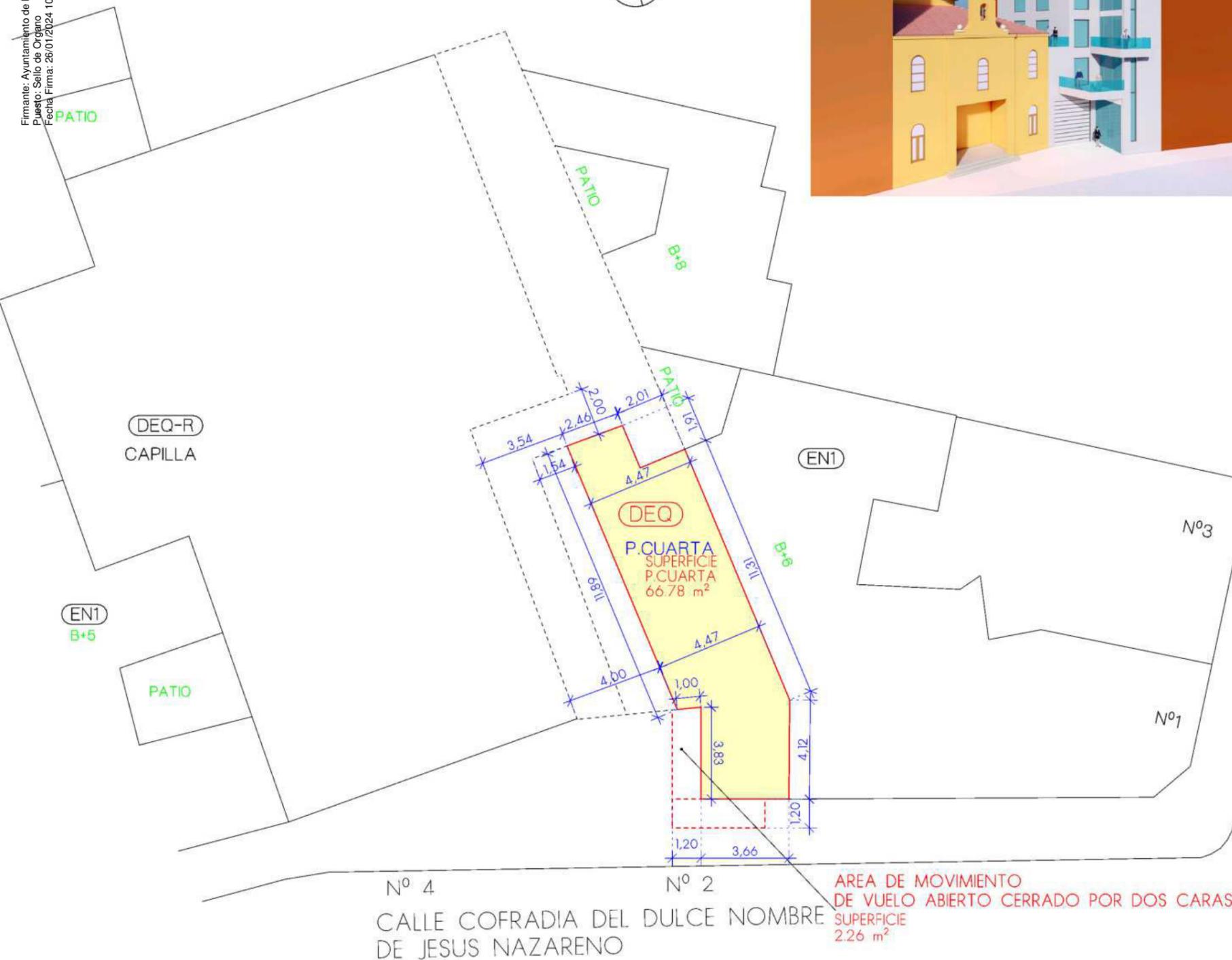
CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD REFORMADA DE PLANTAS	INTERIOR	VUELOS	RETRANQUEO
PLANTA BAJA	182,10 m ²		7,66 m ²
PLANTA PRIMERA	109,75 m ²	6,45 m ²	
PLANTA SEGUNDA	87,54 m ²	2,26 m ²	
PLANTA TERCERA	87,54 m ²		
PLANTA CUARTA	66,78 m ²	2,26 m ²	
PLANTA QUINTA	66,78 m ²		
TOTAL	600,49 m ²	10,97 m ²	7,66 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	619,12 m ²		

NOTA:

EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PODRÁ CONTEMPLAR UNA PLANTA MENOS DE LAS MÁXIMAS AUTORIZABLES, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 144, PUNTO 4, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 26/01/2024 10:50:50



AREA DE MOVIMIENTO DE VUELO ABIERTO CERRADO POR DOS CARAS
SUPERFICIE 2.26 m²

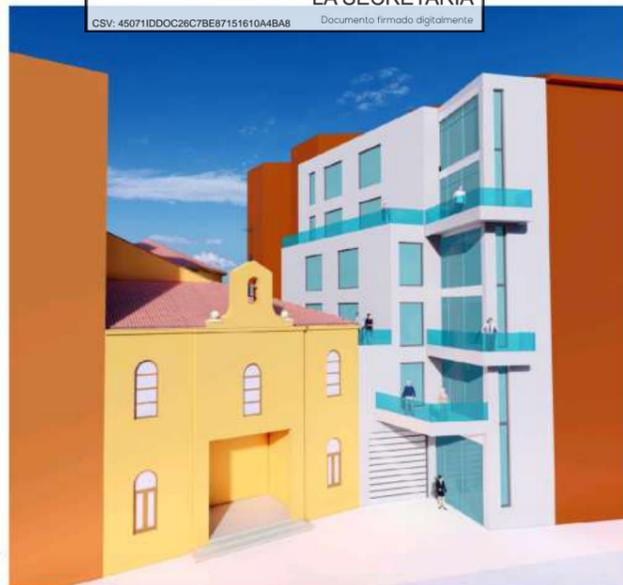
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO		
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)				
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN				
PLANO: PLANTA CUARTA EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO Nº 10 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023			C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanearquitectos@coel.es 24004 LEÓN

CUADRO GENERAL

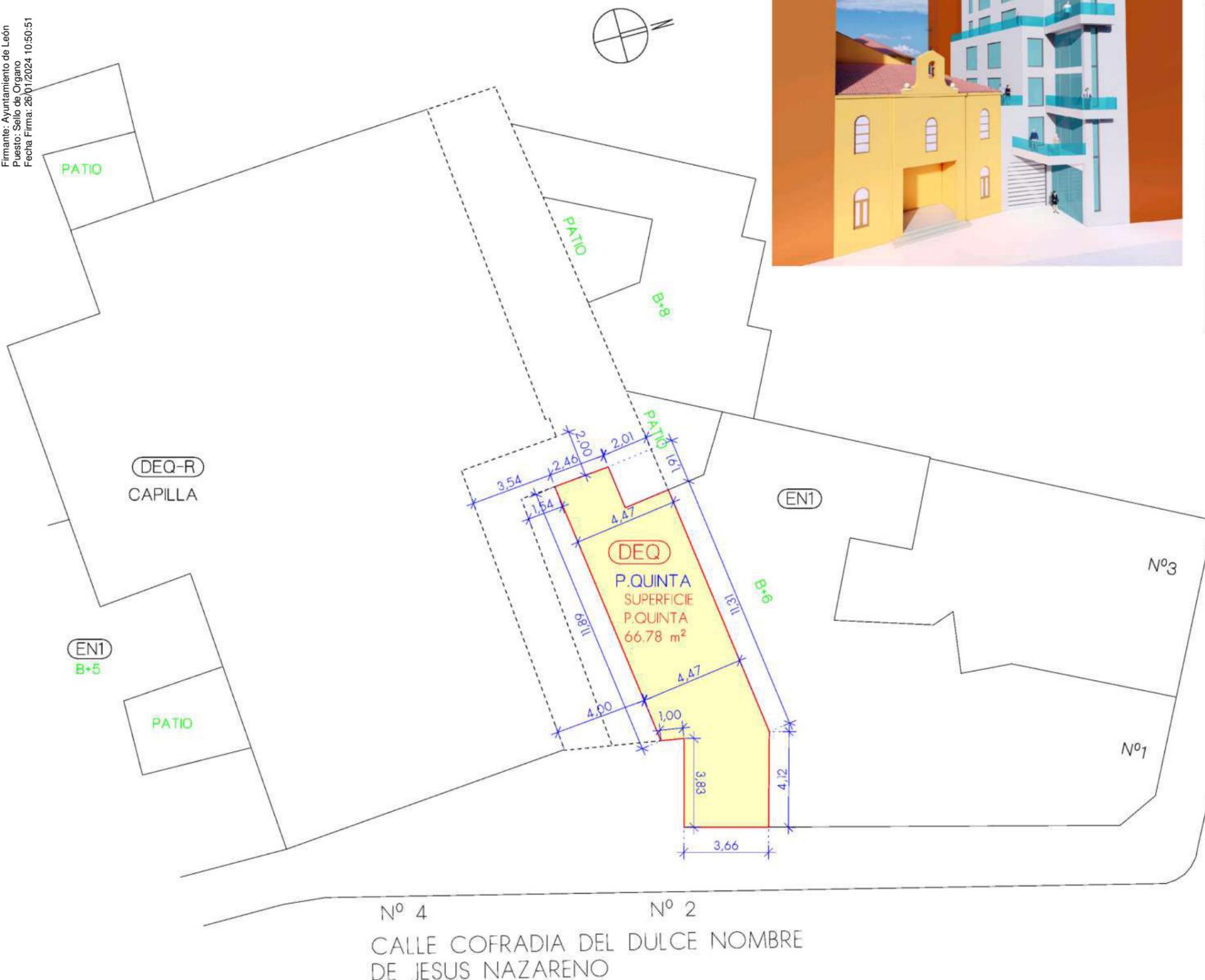
EDIFICABILIDAD REFORMADA DE PLANTAS	INTERIOR	VUELOS	RETRANQUEO
PLANTA BAJA	182,10 m ²		7,66 m ²
PLANTA PRIMERA	109,75 m ²	6,45 m ²	
PLANTA SEGUNDA	87,54 m ²	2,26 m ²	
PLANTA TERCERA	87,54 m ²		
PLANTA CUARTA	66,78 m ²	2,26 m ²	
PLANTA QUINTA	66,78 m ²		
TOTAL	600,49 m ²	10,97 m ²	7,66 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	619,12 m ²		

NOTA:

EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PODRÁ CONTEMPLAR UNA PLANTA MENOS DE LAS MÁXIMAS AUTORIZABLES, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 144, PUNTO 4, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.



Firmante: Ayuntamiento de León
Puesto: Sello de Organo
Fecha Firma: 26/01/2024 10:50:51

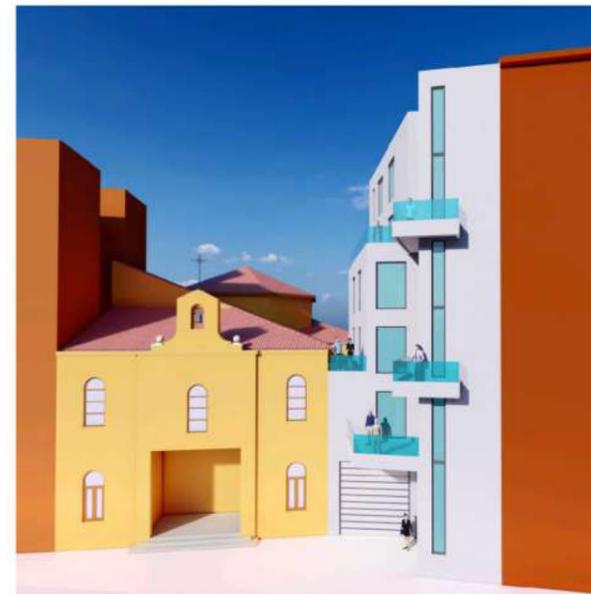
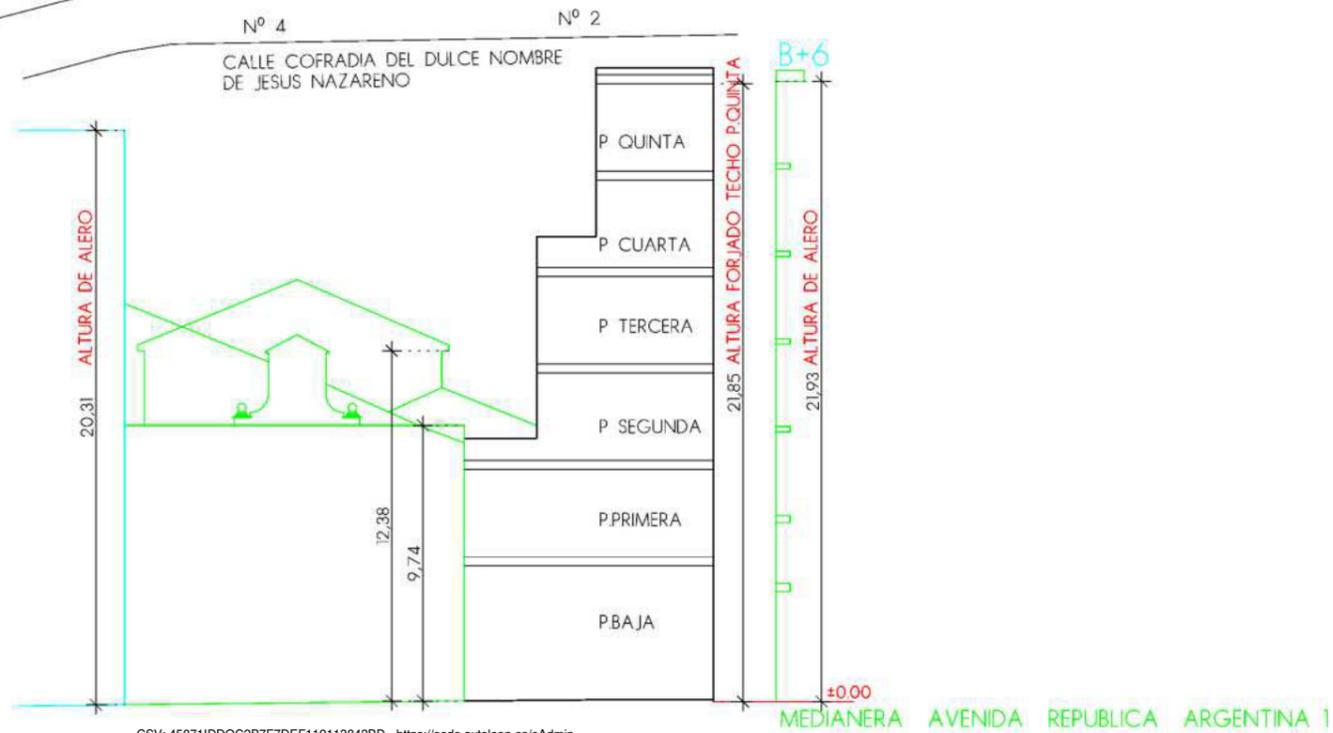


AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA

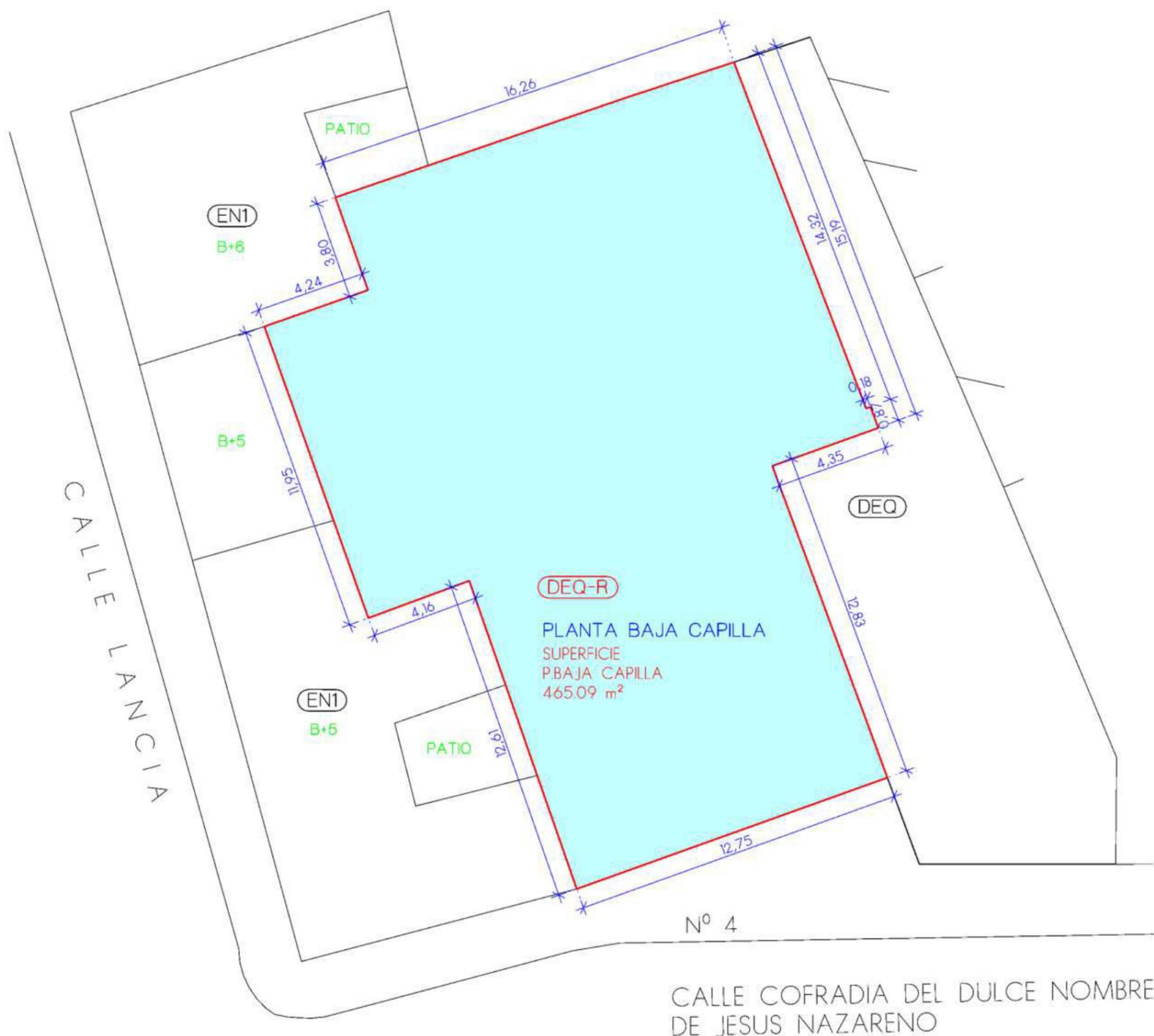
Nº 4 Nº 2
CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)		 C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN			
PLANO:	PLANO Nº 11		
PLANTA QUINTA EDIFICABILIDAD REFORMADA	ESCALA 1/200		
	REFERENCIA 123091153		
	FECHA DICIEMBRE 2023		

NOMBRE: María María Fuentes Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaria
 FECHA DE FIRMA: 06/03/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96DD8A8BCF755ECCD1498B438265EAE95FF
 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC26C7BE87151610A4BA8



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)			
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN			
PLANO: ALZADOS COLINDANTES	PLANO Nº 12	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad	
	ESCALA 1/250	TELF. 987 - 27 32 92	
	REFERENCIA 123091153	E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es	
	FECHA DICIEMBRE 2023	24004 LEÓN	



EDIFICABILIDAD ACTUAL DE CAPILLA	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	465,09 m ²	

CUADRO GENERAL

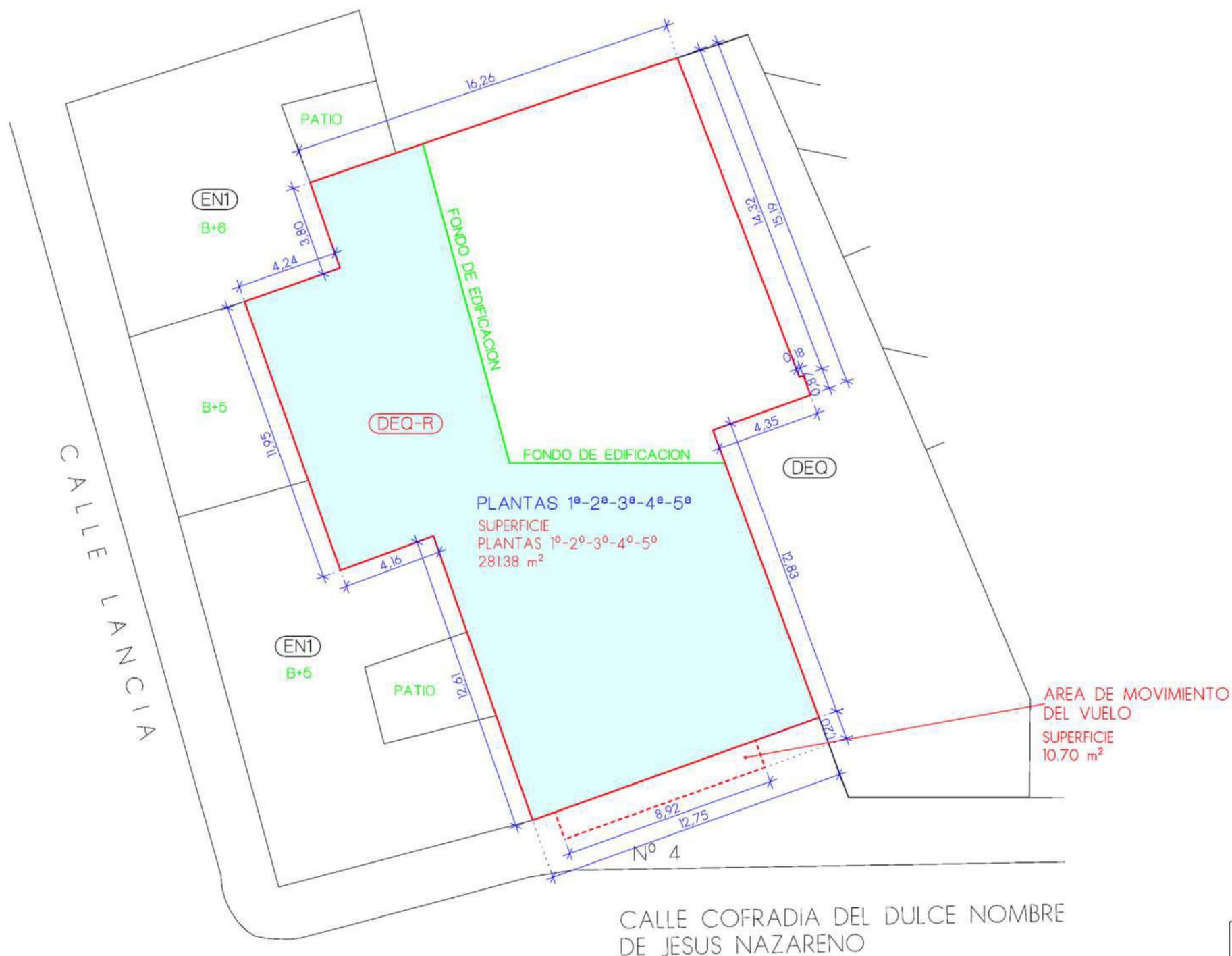
EDIFICABILIDAD ACTUAL DE CAPILLA	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	465,09 m ²	
PLANTA PRIMERA	281,38 m ²	10,71 m ²
PLANTA SEGUNDA	281,38 m ²	10,71 m ²
PLANTA TERCERA	281,38 m ²	10,71 m ²
PLANTA CUARTA	281,38 m ²	10,71 m ²
PLANTA QUINTA	281,38 m ²	10,71 m ²
TOTAL	1871,99 m ²	53,55 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD		1925,54 m ²

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEON)			
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEON			
PLANO:	PLANO Nº 14	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEON	
PLANTA BAJA EDIFICABILIDAD ACTUAL	ESCALA 1/200		
	REFERENCIA 123091153		
	FECHA DICIEMBRE 2023		

EDIFICABILIDAD ACTUAL DE CAPILLA	INTERIOR	VUELOS
PLANTAS 1º-2º-3º-4º-5º	281,38 m ²	10,70 m ²

CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD ACTUAL DE CAPILLA	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	465,09 m ²	
PLANTA PRIMERA	281,38 m ²	10,71 m ²
PLANTA SEGUNDA	281,38 m ²	10,71 m ²
PLANTA TERCERA	281,38 m ²	10,71 m ²
PLANTA CUARTA	281,38 m ²	10,71 m ²
PLANTA QUINTA	281,38 m ²	10,71 m ²
TOTAL	1871,99 m ²	53,55 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD		1925,54 m ²



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)			
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN			
PLANO: PLANTAS 1º-2º-3º-4º-5º EDIFICABILIDAD ACTUAL	PLANO Nº 15 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es 24004 LEÓN	

CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD REFORMADA DE CAPILLA	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	465,09 m ²	
PLANTA PRIMERA	449,36 m ²	
TOTAL	914,45 m ²	
TOTAL EDIFICABILIDAD	914,45 m ²	

NOTA:

EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PODRÁ CONTEMPLAR UNA PLANTA MENOS DE LAS MÁXIMAS AUTORIZABLES, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 144, PUNTO 4, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Aprobación Provisional
Nº CATALOGO: 183
Aprobación Dada: 28 ABR. 2000
Pleno Municipal: 28 ABR. 2000
EL SECRETARIO

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




CARACTERIZACIÓN
DENOMINACIÓN: Iglesia de Santa Nona.
SITUACIÓN: C. Santa Nona, 26.
REFERENCIA CATASTRAL: 90911 - 05.
DESCRIPCIÓN: Edificio singular.
TIPOLOGÍA: Edificio singular.
ÉPOCA: Principios del siglo XIX (1800).
DESCRIPCIÓN: Tiene planta de cruz latina y crucero amplio cubierto con cúpula. La fachada, muy austera, se remata con una espadaña.
Estructura de muros de carga; cerramiento de aplacado de piedra; cubierta de teja; carpintería de madera y cerrajería de forja.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
En la documentación histórica aparece la existencia de una iglesia en este enclave como condicionante de la traza urbanística del ensanche. La traza se fuerza a respetar el edificio existente, lo que le otorga un importante valor histórico.

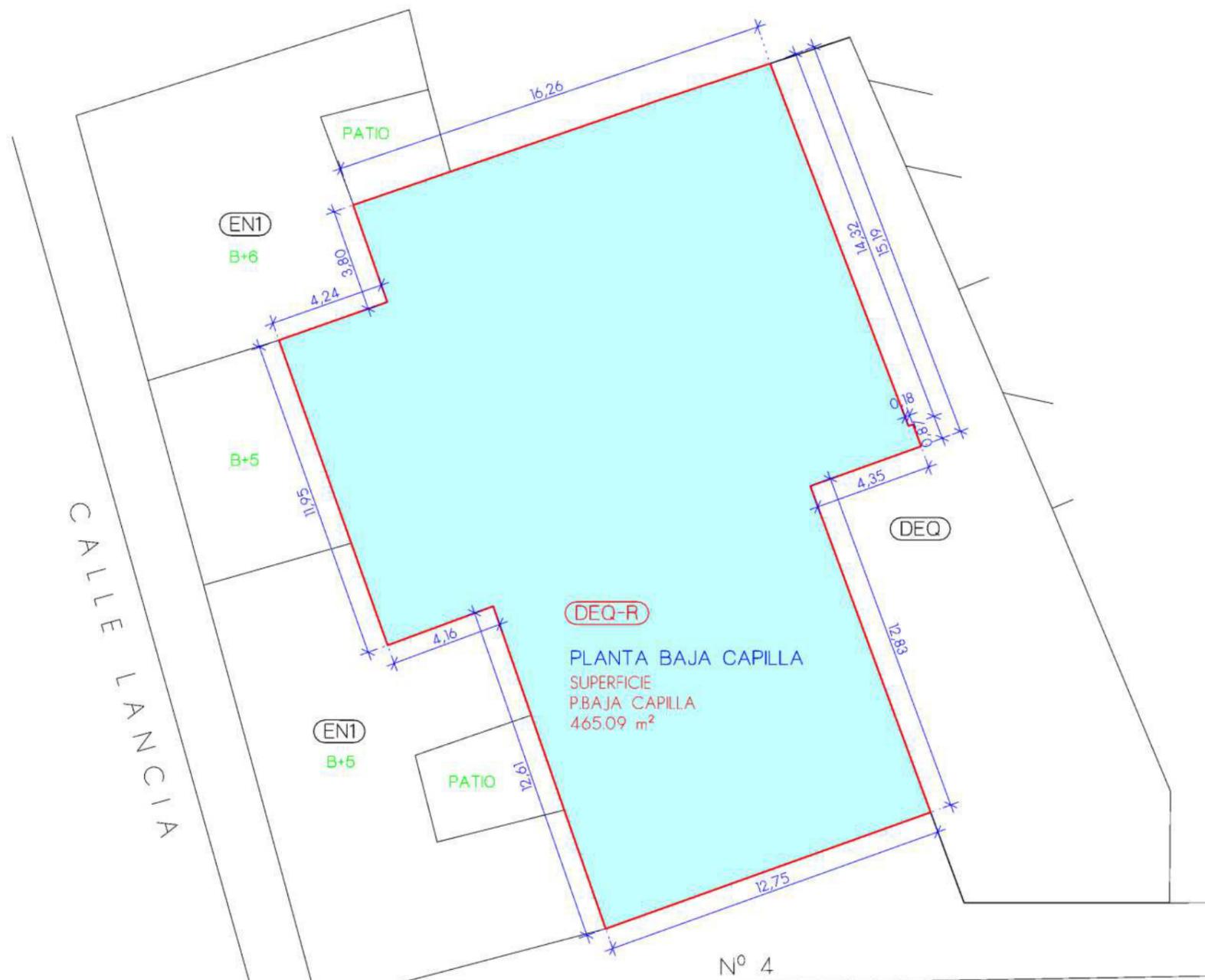
ELEMENTOS A CONSERVAR:
La totalidad de los elementos formales (excepto fachada principal), estructurales y de organización espacial.

ACTUACIONES PERMITIDAS:
Restauración, conservación, consolidación y 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 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.
La composición y tratamiento de la fachada no tiene ningún valor, aparte ha sido modificada en varias ocasiones, se deberá modificar para que armonice con el resto de la construcción.

ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.
PROTECCIÓN ACTUAL:
OBSERVACIONES:
La fachada ha sido restaurada recientemente, sustituyéndose el enfoscado por aplacado de piedra.



CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)

PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN

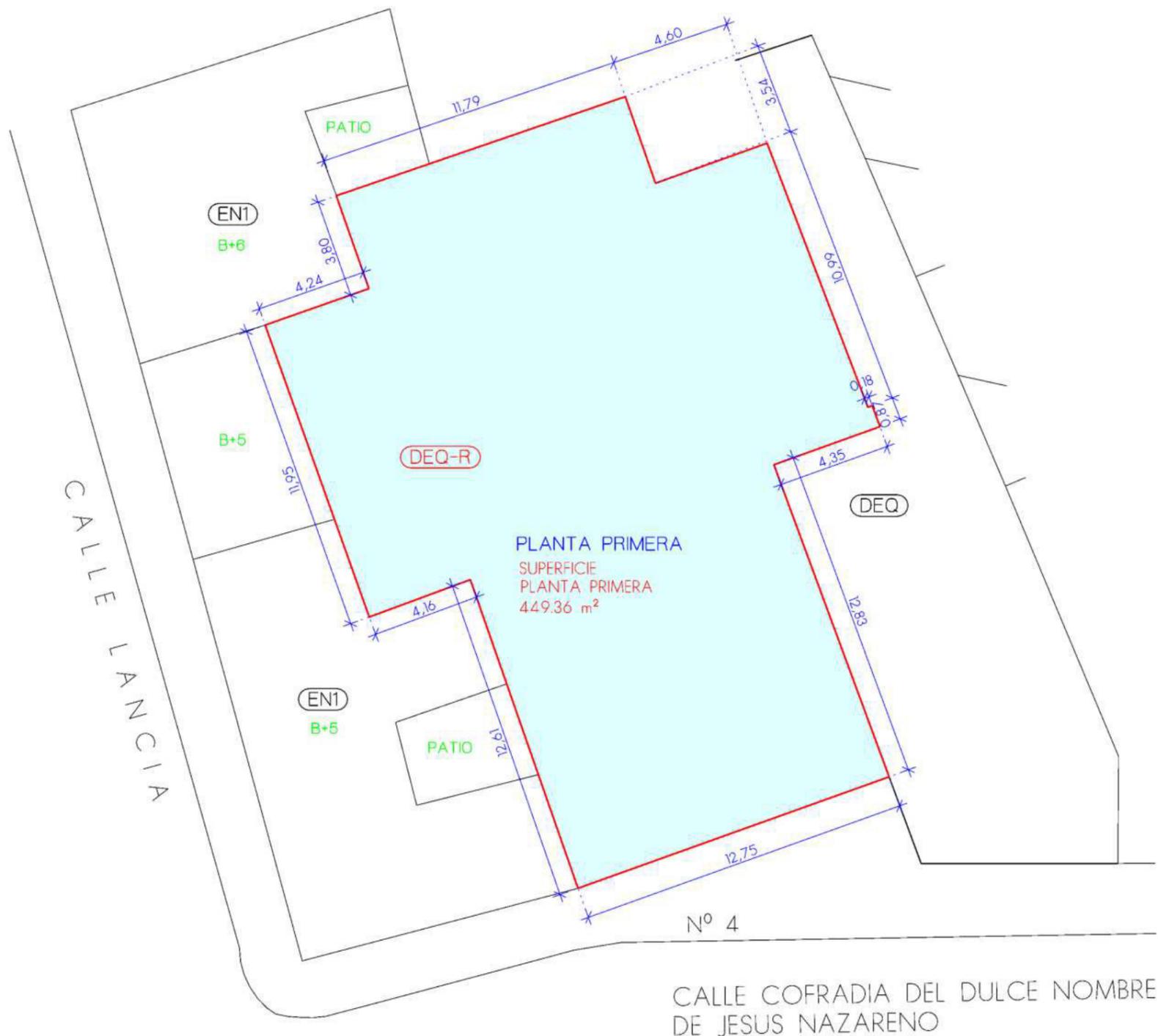
PLANO:
PLANTA BAJA EDIFICABILIDAD REFORMADA

PLANO Nº 16
ESCALA 1/200
REFERENCIA 123091153
FECHA DICIEMBRE 2023

J.A. LIEBANA FRESNO
ARQUITECTO



C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad
TELF. 987 - 27 32 92
E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es
24004 LEÓN



CUADRO GENERAL

EDIFICABILIDAD REFORMADA DE CAPILLA	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	465,09 m ²	
PLANTA PRIMERA	449,36 m ²	
TOTAL	914,45 m ²	
TOTAL EDIFICABILIDAD	914,45 m ²	

NOTA:

EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN PODRÁ CONTEMPLAR UNA PLANTA MENOS DE LAS MÁXIMAS AUTORIZABLES, DE ACUERDO CON LO SEÑALADO EN EL ARTICULO 144, PUNTO 4, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEON)			
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN			
PLANO: PLANTA PRIMERA EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO Nº 17	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanearquitectos@coel.es 24004 LEON	
	ESCALA 1/200		
	REFERENCIA 123091153		
	FECHA DICIEMBRE 2023		