



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 (antigua calle Santa Nonia).

-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 (antes Santa Nonia), tienen forma irregular, siendo la

FECHA DE FIRMA: 25/07/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF76882E36D78A80407D768E0D6499E748235689E35F7F
 PUESTO DE TRABAJO: Sede de León
 Sede de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN

fachada del número 2, 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	
<p>PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS</p> <p style="text-align: right;"><i>ComG</i> - 8 FEB. 2000 EL SECRETARIO</p>	<p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN Nº CATALOGO: 183 Aprobación Definitiva Pleno Municipal 28 ABR. 2000 EL SECRETARIO</p>
 	<p>CARACTERIZACIÓN</p> <p>DENOMINACIÓN: Iglesia de Santa Nonia.</p> <p>SITUACIÓN: C. Santa Nonia, 26.</p> <p>REFERENCIA CATASTRAL: 90911 - 05.</p> <p style="text-align: center;">DESCRIPCIÓN</p> <p>TIPOLOGÍA: Edificio singular.</p> <p>ÉPOCA: Principios del siglo XIX (1800).</p> <p>DESCRIPCIÓN: Tiene planta de cruz latina y crucero amplio cubierto con cúpula. La fachada, muy austera, se remata con una espadaña.</p> <p>Estructura de muros de carga; cerramiento de aplacado de piedra; cubierta de teja; carpintería de madera y cerrajería de forja.</p> <p>AUTOR:</p> <p style="text-align: center;">CARACTERÍSTICAS</p> <p>PROPIEDAD: Otras instituciones.</p> <p>USO ACTUAL: Equipamiento religioso.</p> <p>USO HISTÓRICO: Equipamiento religioso.</p> <p>ORDENANZA PGOU: Ensanche con patio de manzana (ENI), con aplicación complementaria del art. 231.</p> <p>ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.</p> <p style="text-align: center;">PROTECCIÓN ACTUAL</p> <p style="text-align: center;">OBSERVACIONES</p> <p>La fachada ha sido restaurada recientemente, sustituyéndose el enfoscado por aplacado de piedra.</p>
<p>DETERMINACIONES GENERALES</p> <p>GRADO DE PROTECCIÓN: 2</p> <p>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.</p> <p>ELEMENTOS A CONSERVAR: La totalidad de los elementos formales (excepto fachada principal), estructurales y de organización espacial.</p> <p style="text-align: center;">PARTICULARES</p> <p>ACTUACIONES PERMITIDAS: Restauración, conservación, consolidación y rehabilitación de nivel elemental y básica, reestructuración de nivel parcial.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

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

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: 25/10/2024
FECHA DEL CERTIFICADO: 25/10/2024
HASH DEL CERTIFICADO: JF78838E36D9B8A8001768E6D06299B748275E89E35F7F

PUESTO DE TRABAJO: Secretaría

NOMBRE: María Jesús Rodríguez

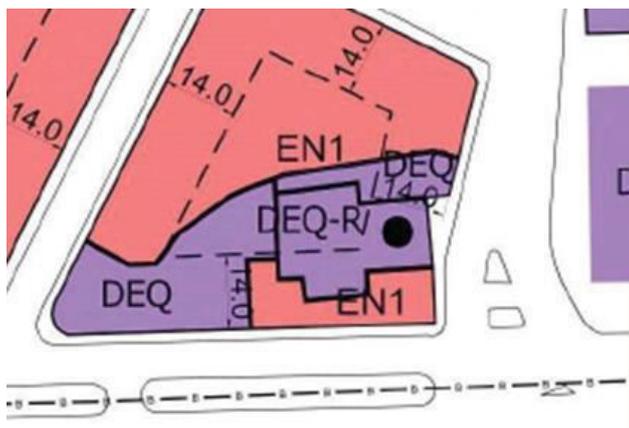
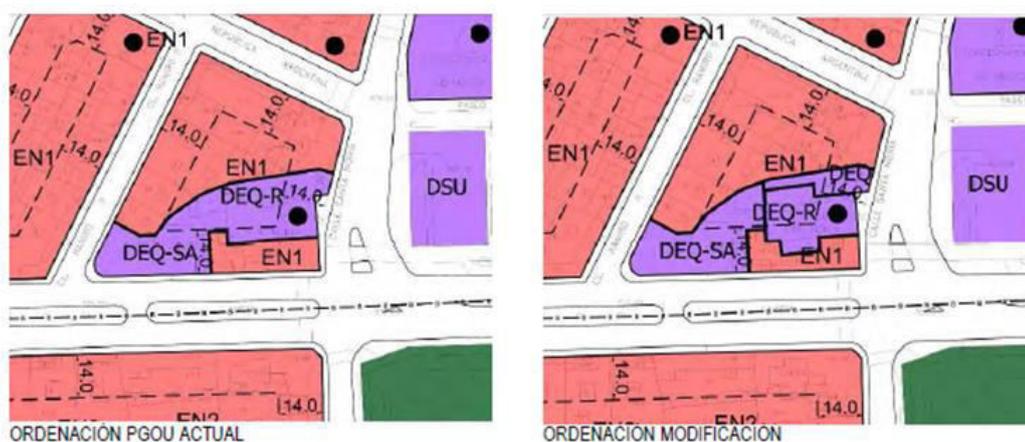


IMAGEN PGOU 2004

La imagen de ordenación anterior se corresponde con una Modificación de PGOU aprobada definitivamente por Pleno Municipal en sesión de 28/04/2014, que se encuentra también incluida en el Archivo de Planeamiento Urbanístico y OT vigente de CyL, identificada como Libro U, Instrumento PGOU, fecha de publicación 12/06/2014, Título "MODIFICACIÓN DEL PGOU Nº 1/2013 RELATIVO A DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL Y DE ORDENACIÓN DETALLADA DE DIVERSOS SUELOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En la pág. 9 de la Memoria de aquel documento de Modificación se puede observar el cambio introducido en la parcela, derivado de que, por error, el PGOU había extendido la consideración de Equipamiento Religioso a la parcela del nº 2 colindante con la iglesia de Santa Nonia, por lo que se procedió a corregir esta situación calificando dicha parcela como DEQ, equipamiento genérico.



Los parámetros de ordenación del solar del nº 2 se regularían por el artículo 41 de las NNUU del PGOU, supuesto A, relativo al sistema de equipamientos situados en manzanas reguladas por ordenanza de alineación a vial que no ocupen una manzana completa, debiendo aplicarse en este caso las condiciones de alineación a vial propias de la manzana en la que se sitúan, en este caso, las correspondientes a la calificación de ENSANCHE 1 con patio de manzana (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.

Los parámetros de ordenación del nº 4, edificio catalogado, se regularían en principio conforme al mismo artículo, supuesto C, por tratarse de inmueble afectado por planeamiento asumido, en este caso el Plan Especial del Conjunto Urbano, PECU, por cuanto habrá que remitirse a dicho instrumento de planeamiento. El citado PECU, según la ficha de Catálogo nº 183, correspondiente a la Iglesia de Santa Nonia, vuelve no obstante a remitir otra vez a la Ordenanza PGOU propia de la manzana en la que se sitúa, que como se señaló, para este caso es la de "ENSANCHE con patio de manzana 1" - EN1 (ver apartado "CARACTERÍSTICAS" de la ficha). En cualquier caso, en la ficha de Catálogo se establecen condiciones particulares de edificación en razón de la protección, según apartado "CONDICIONES DE EDIFICACIÓN", que serían las que en última instancia prevalecen, y que establece:

“

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Las de la ordenanza de aplicación definida 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

“

Por tanto, debe entenderse que son aplicables estas condiciones volumétricas y de edificabilidad particulares del PECU en razón de la catalogación del inmueble, esto es, manteniendo las que actualmente presenta el edificio (B+1, aparte su cúpula

y elementos singulares), y así se considerará a los efectos del presente Estudio de Detalle.

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.

Básicamente, en el solar correspondiente al nº 2 de la calle, colindante con la capilla, el ejercicio de los derechos edificatorios previstos en el PGOU, en B+5 y con la alineación que se fija, 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, consolidar los parámetros volumétricos del nº 4 de la calle, donde se sitúa la Iglesia, coincidentes con su realidad actual, esto es, el volumen actual en B+1 (más la zona de cúpula y otros elementos singulares), todo ello en congruencia con las condiciones que presenta un bien protegido con un alto nivel de catalogación. Se consolidan por tanto los parámetros

volumétricos que se desprenden de las condiciones particulares de la ficha de Catálogo.

-Por otra parte, redistribuir el volumen del nº 2 de la calle a fin de articularse con el de la Iglesia. 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, no 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 meramente indicativa del resultado volumétrico pretendido.



Volumetría actual según PGOU de León



Volumetría según Estudio de Detalle

El futuro edificio, así resuelto, se destinará, como se ha señalado, a oficinas y sede de la Cofradía promotora de este Estudio de Detalle, y en concreto, la planta baja, a depósito de pasos procesionales y almacén, cuestión que se sustanciará en la correspondiente licencia que ampare las futuras obras pretendidas.

FECHA DE FIRMA: 25/07/2024
FECHA DEL CERTIFICADO: 25/07/2024
HASH DEL CERTIFICADO: JF78832E396D92A84041768E0D6499B748725689E35F7F

PUESTO DE TRABAJO:
Secretaría

NOMBRE:
María Jesús Rodríguez

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.

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

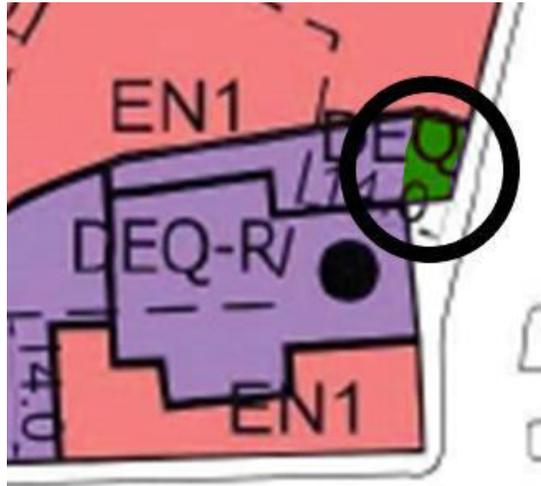
5.1.- SOLAR DEL Nº 2 DE LA CALLE COFRADÍA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

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

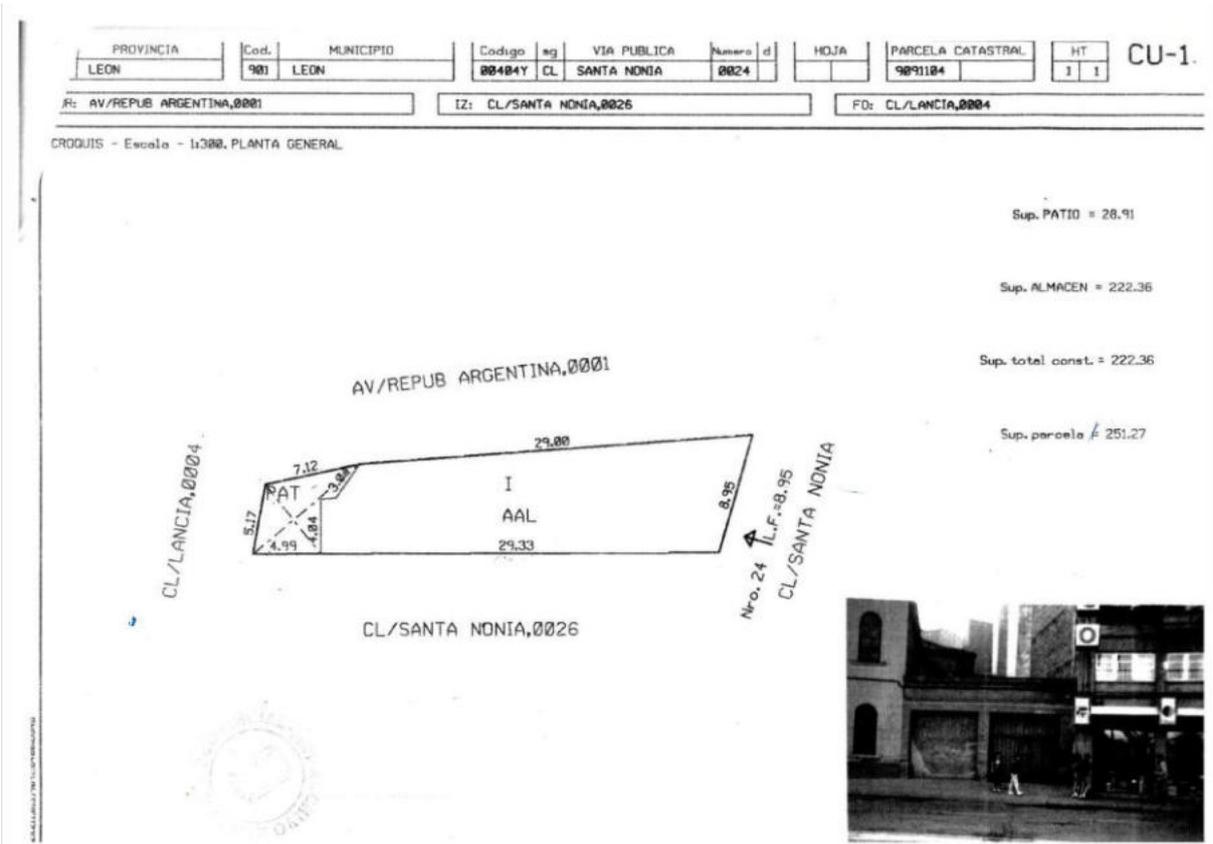


Espacio privado ocupado por la Acera Actual

FECHA DE FIRMA: 25/07/2024
HASH DEL CERTIFICADO: JF78838E36D7B8A8001768E0D0499B748275684E35F7F

PUESTO DE TRABAJO: Secretaria@ajleon.es

NOMBRE: María Victoria Rodríguez



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 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: 25/10/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3F76838E96D93A80401768E0D6499B7482755E89E35F7F

PUESTO DE TRABAJO:
 Sede de Legado

NOMBRE:
 María Victoria Rodríguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C27A2492E0F10C4E42AC



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.

NOMBRE: María Victoria Rodríguez Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Secretaria de Gestión
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF76832E36D7B8A001F768E0D6299B748235689E35F7F
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC

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)
- .- 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 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
SUPERFICIE VUELOS	7,59x0,70x1,20=6,37 m ²
	6,37x5=31,85 m ²

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

TOTAL m² CONSTRUIDOS SOBRE RASANTE 841,32 m²

FECHA DE FIRMA: 25/07/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF76832E36D92A8001768E0D6299E742725E89E35F7
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC

PUESTO DE TRABAJO:
 Sección de Registro

NOMBRE:
 María Victoria Rodríguez

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

Si bien el planeamiento de aplicación remite genéricamente a la Ordenanza de Ensanche 1, se entiende que el aprovechamiento de la parcela sería el derivado de las condiciones particulares de la ficha de Catálogo PECU, que supone el mantenimiento de las condiciones de ocupación de parcela y alturas existentes actualmente.

Por tanto el aprovechamiento de la parcela es el que presenta actualmente el edificio catalogado, que no sufre alteración como consecuencia de este Estudio de Detalle.

- .- Clasificación del suelo: Urbano consolidado
- .- Calificación: DEQ-R (Equipamiento sistema local - Religioso)
- .- Ordenanza aplicable: Según artº 41 NNUU, con remisión a planeamiento asumido, en este caso, Plan Especial del Conjunto Urbano, PECU. Este remite a su vez a Ordenanza Ensanche 1, con aplicación de condiciones particulares, lo que implica el mantenimiento de ocupación de parcela y alturas existentes actuales.
- .- Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
- .- Frentes de vial: 12,75 m. al este.
- .- Ocupación planta baja: Actual, según ficha PECU
- .- Ocupación planta pisos: Actual, según ficha PECU
- .- Nº máximo de plantas: Actual, según ficha PECU
- .- Régimen de usos: Equipamiento privado - Religioso

Actualmente, el edificio presenta ocupación total en planta baja, equivalente a la superficie del solar, de **465,09 m²**, una pequeña ocupación en planta primera correspondiente al coro, más los elementos singulares propios de la Iglesia como son la cúpula. Estas condiciones se mantienen en el E. D.

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 articular correctamente la volumetría del edificio a construir en el solar colindante del nº 2 con el citado edificio catalogado.

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 la parcela sita en el nº 2 de la calle 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, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, según regulación del artº 42 de la LUCyL, por tanto, dentro de la competencia 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 consolidarse las 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, concurren en este caso especiales razones de interés público que motivan la redacción del presente documento. Se trata de 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 el volumen de la iglesia del nº 4, que forma parte del Catálogo, integrando su perspectiva urbana, y permitiendo suprimir la medianería que se formaría en la colindancia de aplicarse las actuales condiciones de edificación según PGOU. La volumetría de la propia Iglesia, dotada de un nivel de protección 2 en el Catálogo de elementos protegibles del PECU, se mantiene en congruencia con lo determinado en el PECU y su realidad constructiva actual.

Queda ya manifestado por otra parte el especial vínculo existente entre la Cofradía que este Estudio de Detalle promueve y la citada Iglesia.

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) y del Plan Especial PECU que afecta al edificio catalogado.

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
SUPERFICIE VUELOS	7,59x0,70x1,20=6,37 m ²
	6,37x5=31,85 m ²

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 (Y PLAN ESPECIAL CONJUNTO URBANO)**

OCUPACIÓN: La del edificio actual, según ficha nº 183 PECU

ALTURAS: La del edificio actual, según ficha nº 183 PECU

Actualmente, el edificio presenta ocupación total en planta baja, equivalente a la superficie del solar, de 465,09 m², con una pequeña ocupación en planta primera correspondiente al coro, más los elementos singulares propios de la Iglesia como son la cúpula.

**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**

OCUPACIÓN: La del edificio actual, según ficha nº 183 PECU

ALTURAS: La del edificio actual, según ficha nº 183 PECU

Actualmente, el edificio presenta ocupación total en planta baja, equivalente a la superficie del solar, de 465,09 m², con una pequeña ocupación en planta primera correspondiente al coro, más los elementos singulares propios de la Iglesia como son la cúpula. Estas condiciones se mantienen en el E. D.

En consecuencia, la parcela del nº 4 de la calle no sufre alteraciones en su edificabilidad, aprovechamiento o volumetría.

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 en el nº 2 de la calle, 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.

Los terrenos se describen igualmente a lo largo de la Memoria, especialmente en el apartado 1.1, al que nos remitimos, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal.

El alcance de dicha alteración se refiere a determinaciones de ordenación detallada de carácter meramente volumétrico, que se describen pormenorizadamente también en la presente Memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

En cuanto a los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, debe aclararse que ésta es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los términos señalados en el art.º 156 del RUCYL, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión. En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión 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 encuentran aquellas solicitudes de licencia que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto con el régimen urbanístico vigente como con 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 del 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

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.

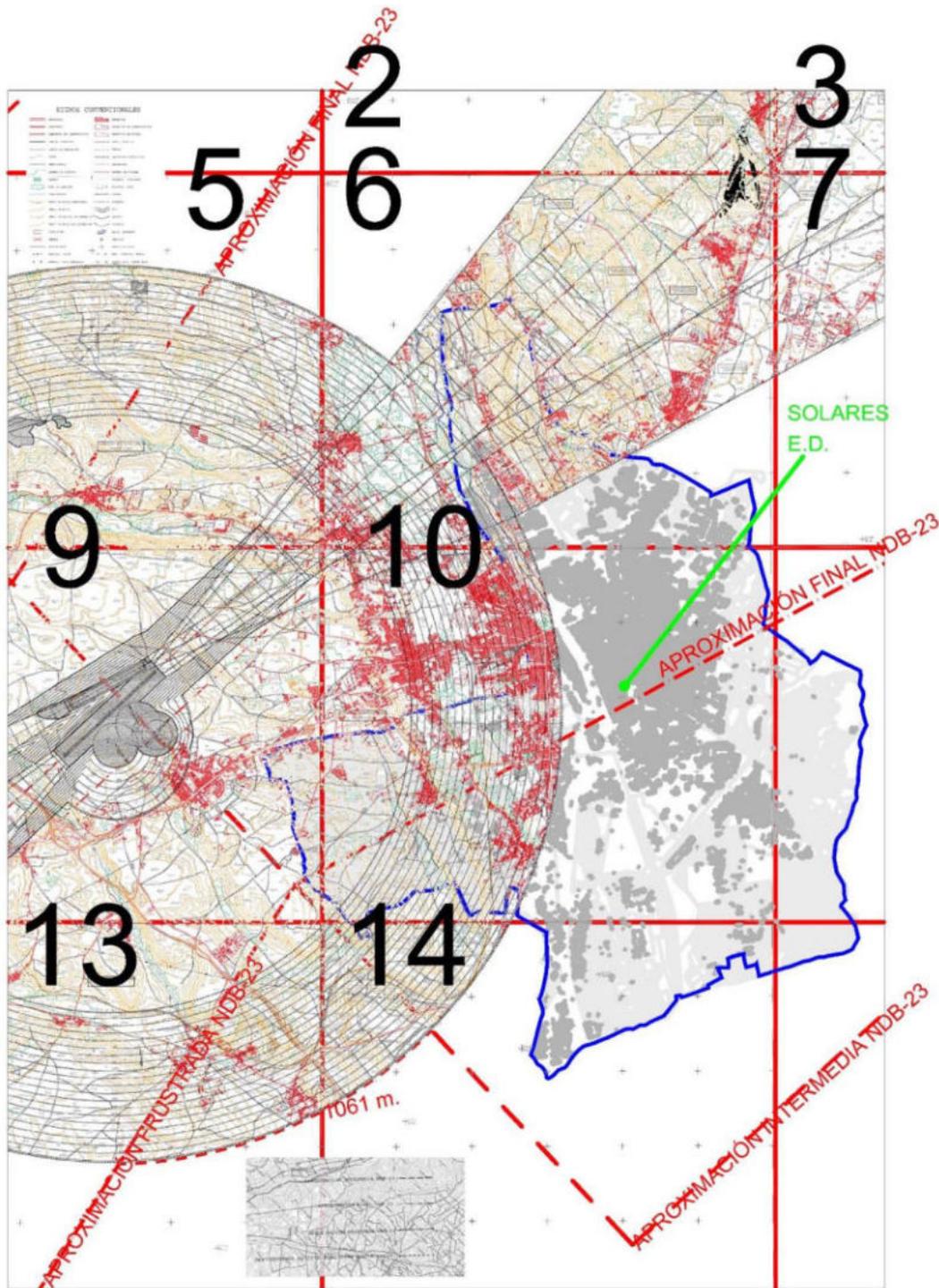
A la vista de lo señalado, y dado que el Estudio de Detalle tiene un alcance limitado, reduciéndose a regular ciertos aspectos de la ordenación de la volumetría en parcela de dominio privado, sin aumento de la edificabilidad, ni afección de la urbanización del entorno por tratarse de un área urbana consolidada 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.

Por tanto, se concluye que el documento no estaría sometido al informe al que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones por no afectar al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

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: 25/07/2024
NOMBRE DEL CERTIFICADO: JF 68824E36D9B8A80417686E0D0499B748235684E354F

PUESTO DE TRABAJO: Sede de León
Sede de León

NOMBRE: María Jesús Rodríguez Rodríguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC

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.

Por otro lado, no resultaría aplicable al caso que nos ocupa, en lo que se entiende, el supuesto del artº 12 del Decreto-ley 2/2002, de 23 de junio, de Castilla y León, por el que se adoptan "*medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica*", que modifica el apartado 2 del artº 50 del Decreto Legislativo 1/2015, texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. En dicho precepto se exceptúa de evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otros, a los Estudios de Detalle, pero para ello deben darse ciertas

condiciones, entre ellas, la de que el instrumento de planeamiento general que desarrolla, haya sido sometido a evaluación ambiental.

No constando en principio que esta condición se produzca en este caso, parece necesario someter el documento a dicha evaluación ambiental, como ha ocurrido en otros supuestos similares dentro del término municipal.

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, julio de 2.024

EL ARQUITECTO



D. JOSÉ ÁNGEL LIÉBANA FRESNO

en representación de LIÉBANA ARQUITECTOS, S.L.

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

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27A2492E0F10C4E42AC

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 acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: UNO DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

Solicitante: LIEBANA 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

URBANA: 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 que cierran la entrada de vehículos al local. De planta irregular presenta un ancho de fachada a la calle de unos ocho metros y cincuenta centímetros, y un fondo medio de 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 cubrición. 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 Llorente 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 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa.	G24044422	3575	807	85	1

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

Pág: 1 de 3

HASH DEL CERTIFICADO: F88A08E14C4E42ACD86C4D32889E4482482485F85F9
 FECHA DE FIRMA: 25/07/2024

PUESTO DE TRABAJO: Sede de registro

NOMBRE: María Urán Martínez Rodríguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27A2492E0F10C4E42AC

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.

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

NOMBRE: María Urtekarriñeas Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario/a
 FECHA DE FIRMA: 25/10/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F88A02E14C4E42ACD2898E4A827B5F856F
 Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27A2492E0F10C4E42AC
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es -

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 dpo@corpme.es



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9091104TTN8199S0001KA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL COFDIA D N JESUS NAZARENO 2
24003 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 153 m²

Año construcción: 1960

Construcción

Destino
ALMACEN

Escalera / Planta / Puerta

1/00/01

Superficie m²

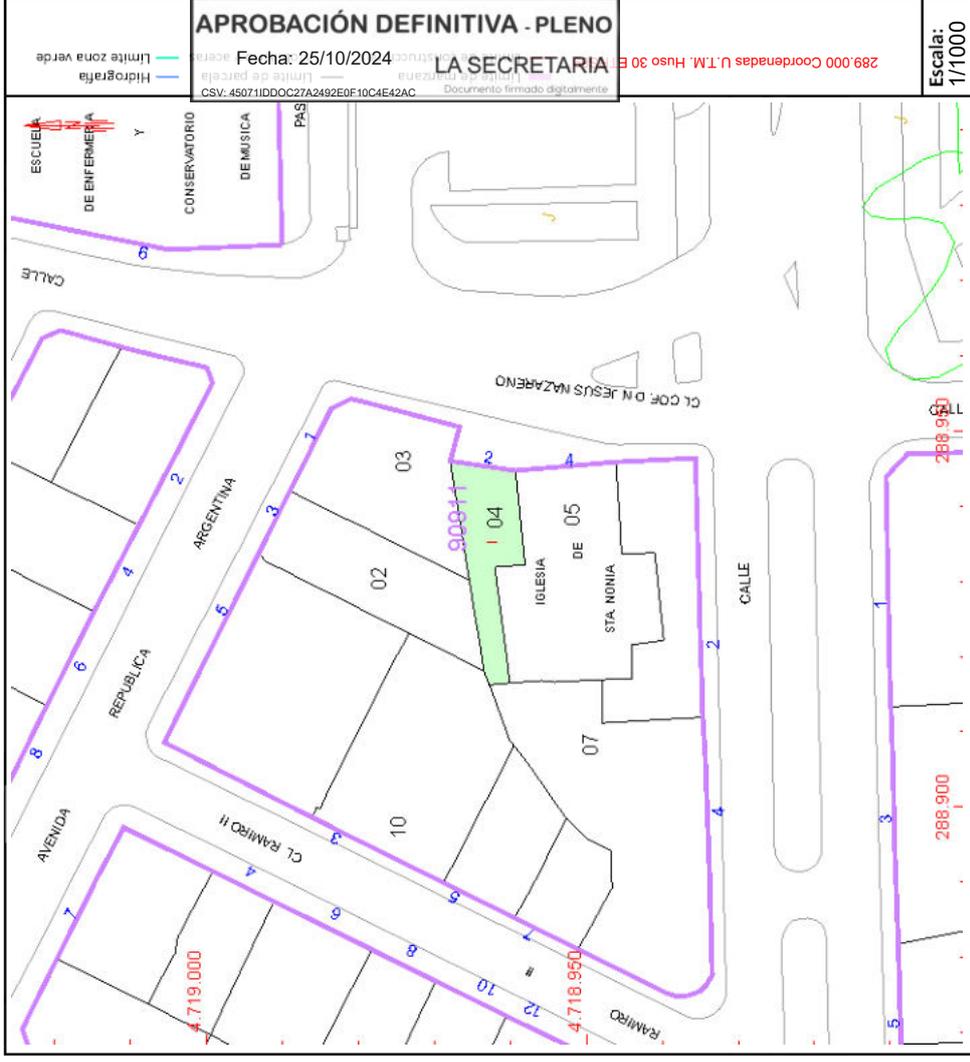
153

PARCELA

Superficie gráfica: 159 m²

Participación del inmueble: 99,999900 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27A2492E0F10C4E42AC

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 acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Fecha de Emisión: 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,

URBANA: 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 o 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, construidos 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	1

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.

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.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de 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 dpo@corpme.es

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27A2492E0F10C4E42AC
 NOMBRE: María Urquía Martínez Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Secretario/a
 FECHA DE FIRMA: 25/10/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: F83A03E14C4C4B4D7886A4024898E44827485F56F



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9091105TN8199S0001RA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL COFDIA D N JESUS NAZARENO 4
24003 LEON [LEÓN]

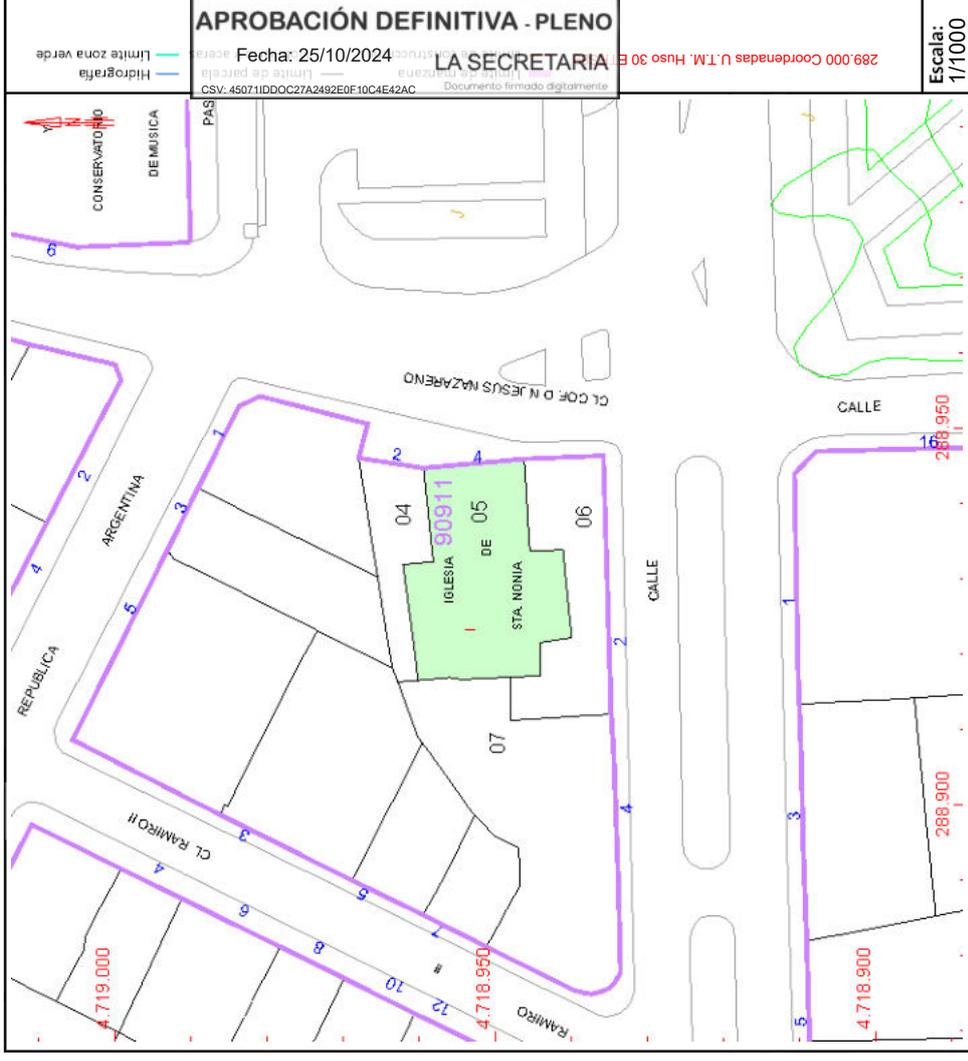
Clase: URBANO
Uso principal: Religioso
Superficie construida:
Año construcción: 1900

Construcción

Destino: RELIGIOSO
Escalera / Planta / Puerta: 1/00/01
Superficie m²: 423

PARCELA

Superficie gráfica: 476 m²
Participación del inmueble: 99,999900 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

1.2. ANEJO 2.- DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se acompañan los Mapas Estratégicos de Ruido de León, Foco ruidoso; ruido total, con los correspondientes niveles sonoros Ld, Le, Ln, Lden, así como el mapa de Zonificación acústica de León, correspondiendo al ámbito de 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: 26/07/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: JF70882E98D1B8A810758E0D0299B7A26256E9E158F7F
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC

PUESTO DE TRABAJO: Sise de Registro

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - **NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez**



Mapa de Ruido Total Lden



Mapa de Ruido Total Ln

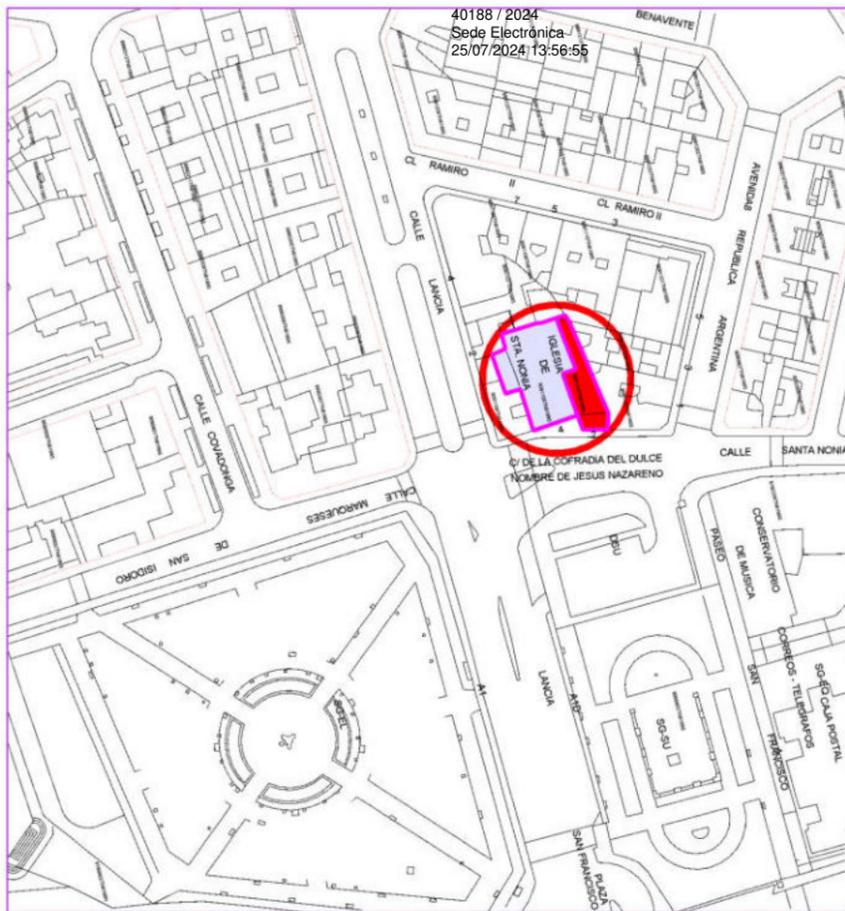


Mapa de Ruido Total Le

FECHA DE FIRMA: 26/07/2024
HASH DEL CERTIFICADO: JF 2682E9D1B8A041F758E0D0499E87A2625E89E156F7

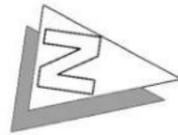
PUESTO DE TRABAJO: Sistema de gestión

NOMBRE: María Nieves Rodríguez

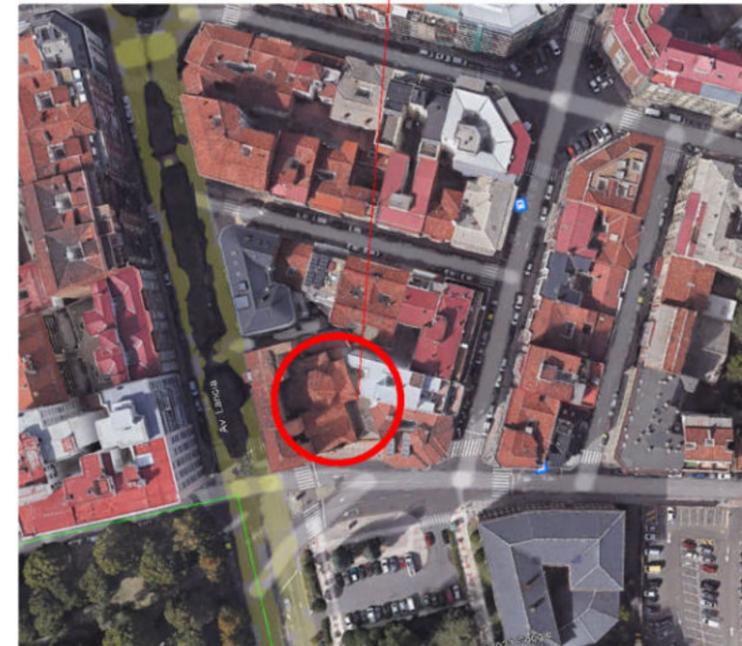


SITUACION E:1/2000

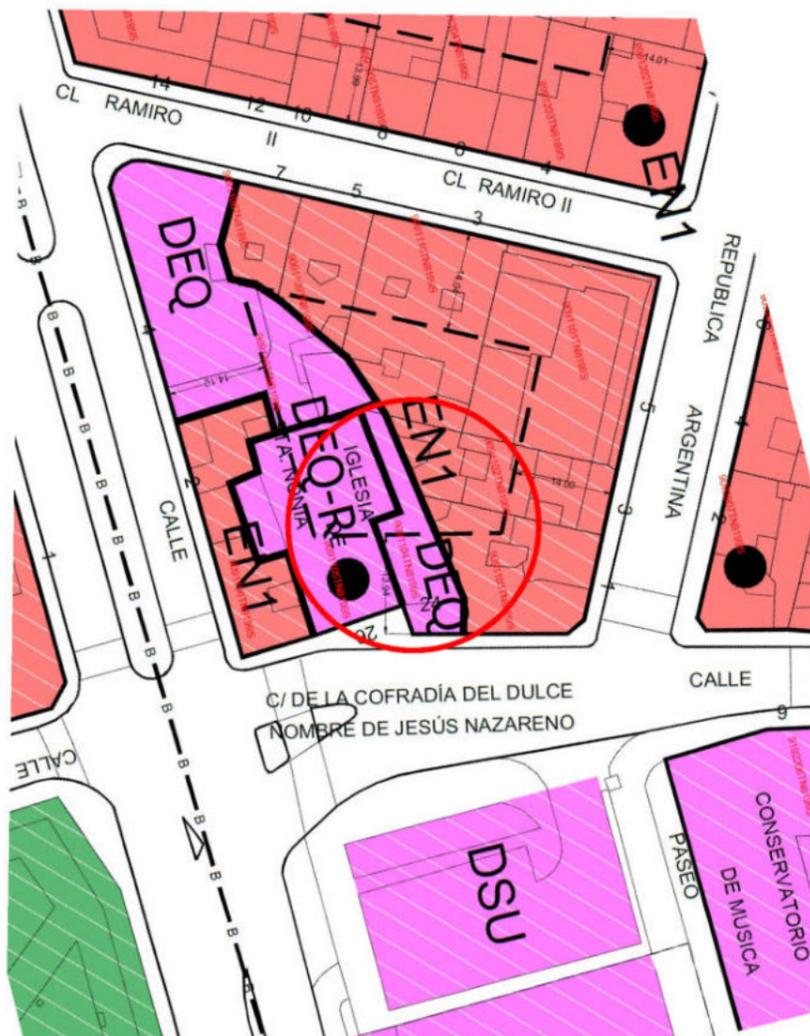
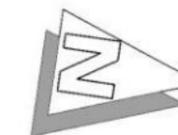
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente



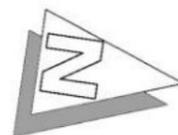
ESTUDIO DETALLE



EMPLAZAMIENTO



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	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coal.es 24004 LEÓN
ESCALA	1/2000 1/1000 S/E	
REFERENCIA	123091153	
FECHA	DICIEMBRE 2023	

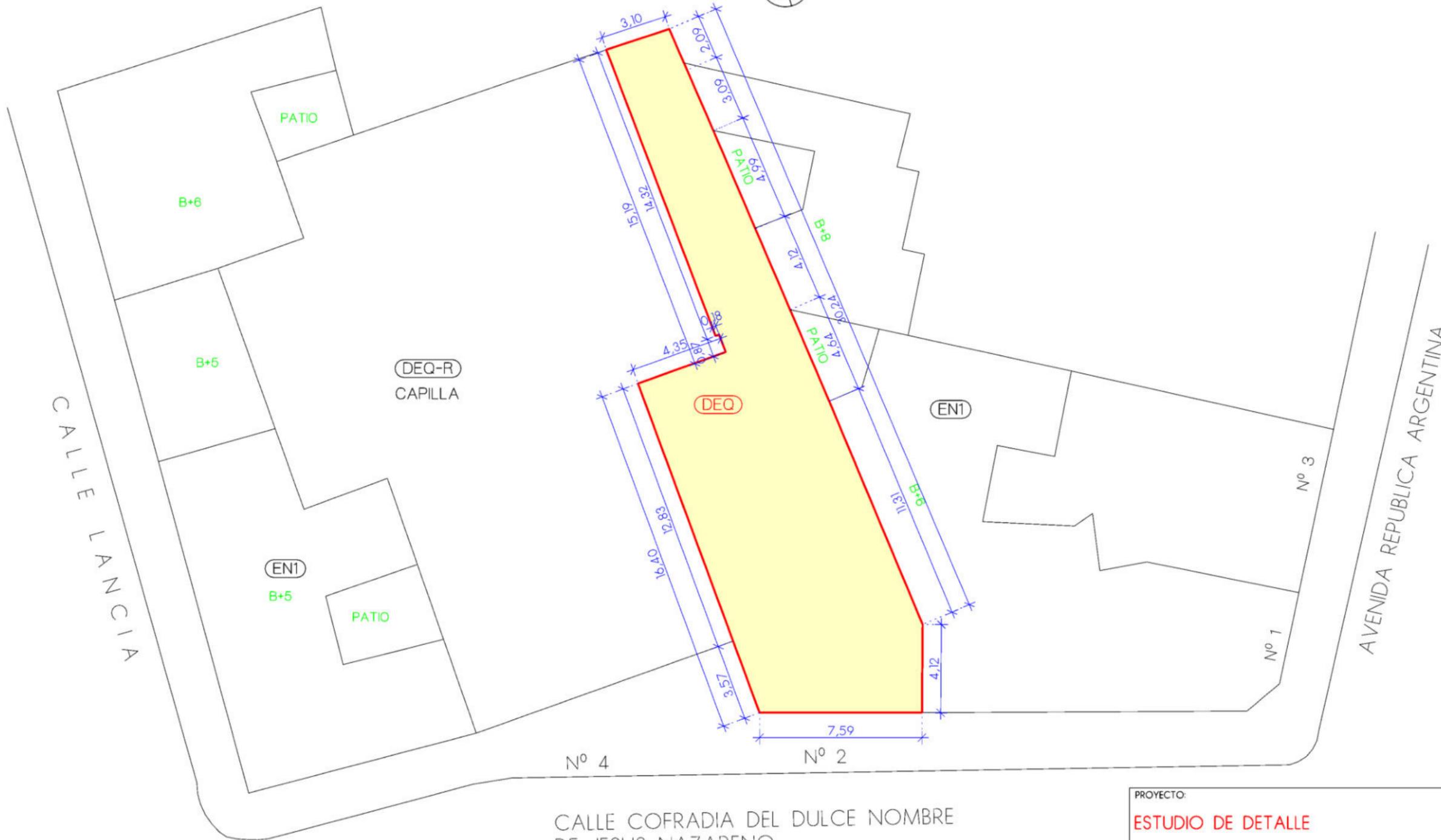
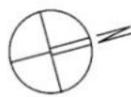
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC

Documento firmado digitalmente



CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

PROYECTO:		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
ESTUDIO DE DETALLE			
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		C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad	
PLANO:	PLANO Nº 2	TELF. 987 - 27 32 92	
PARCELA Nº 2	ESCALA 1/200	E-MAIL: liebanarquitectos@coel.es	
	REFERENCIA 123091153	24004 LEON	
	FECHA DICIEMBRE 2023		

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente



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
 NOMBRE: María María Fuentes Rodríguez
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC
 FECHA DEL CERTIFICADO: 28/11/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96DDB8BCF758ECCD1498B438265EAE95FF



CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

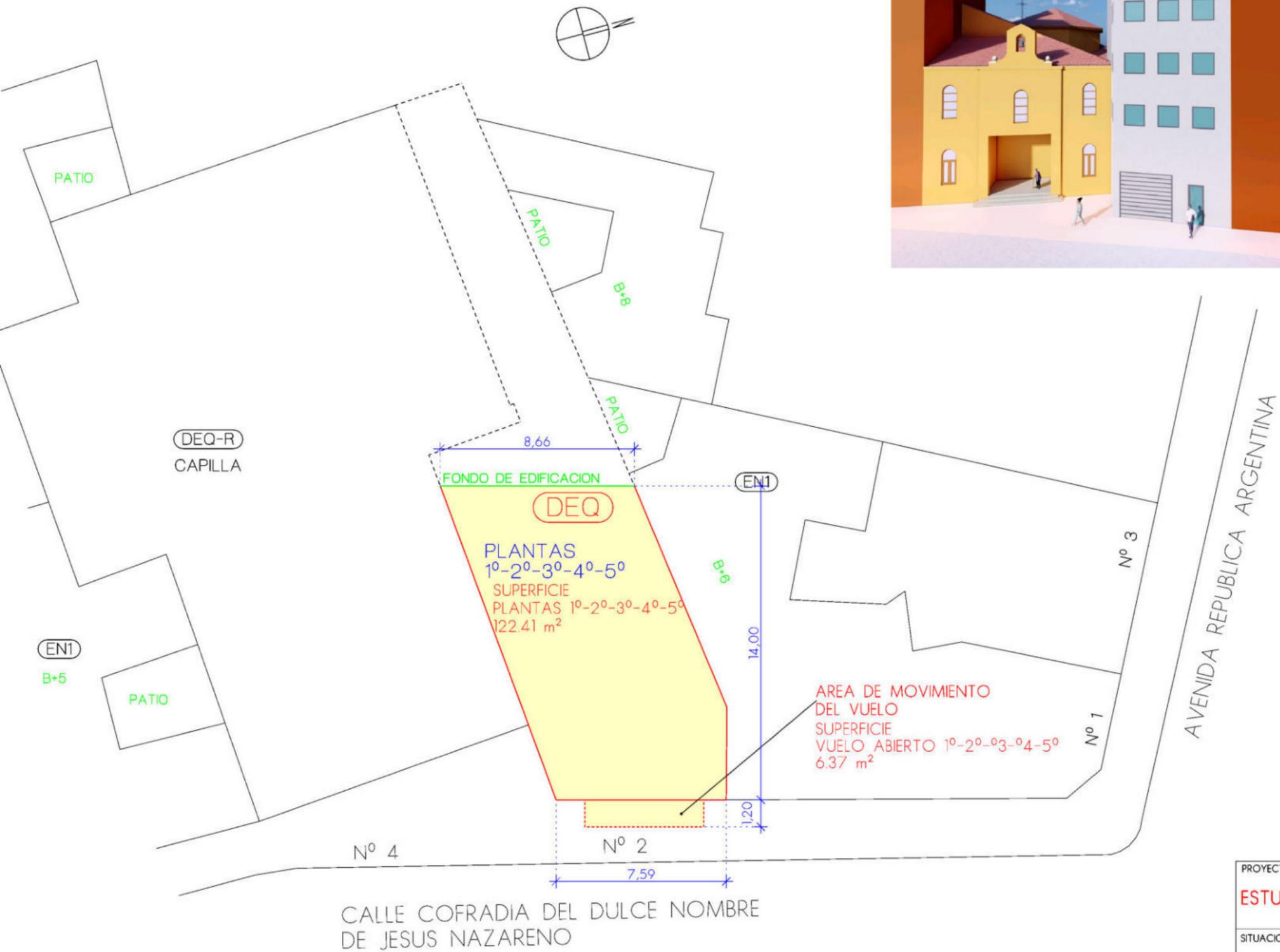
AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA

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)			
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEON			
PLANO: PARCELA Nº 2 PLANTA BAJA EDIFICABILIDAD ACTUAL	PLANO Nº 3 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coales 24004 LEON	

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC 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 NNUJ 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 NNUJ

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 m²	31.85 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD	841,32 m²	

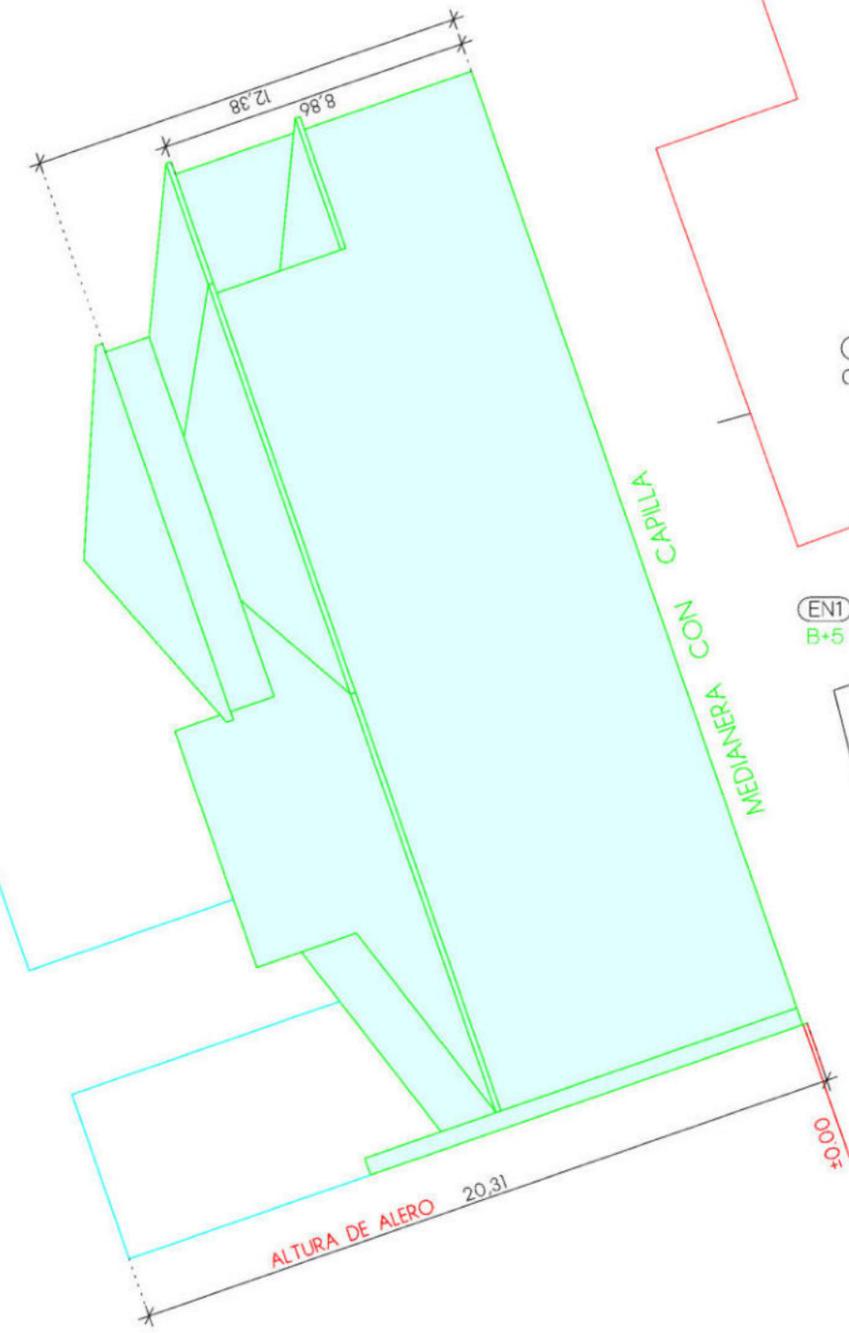
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEÓN)			
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN			
PLANO: PARCELA Nº 2 PLANTA 1º-2º-3º-4º-5º EDIFICABILIDAD ACTUAL	PLANO Nº 4 ESCALA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

PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaria
 FECHA DE FIRMA: 28/11/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96DBA6CF759ECCD1498B43826BEAE95FF
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC

NOMBRE: Maria María Fuentes Rodríguez



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA
 CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente



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

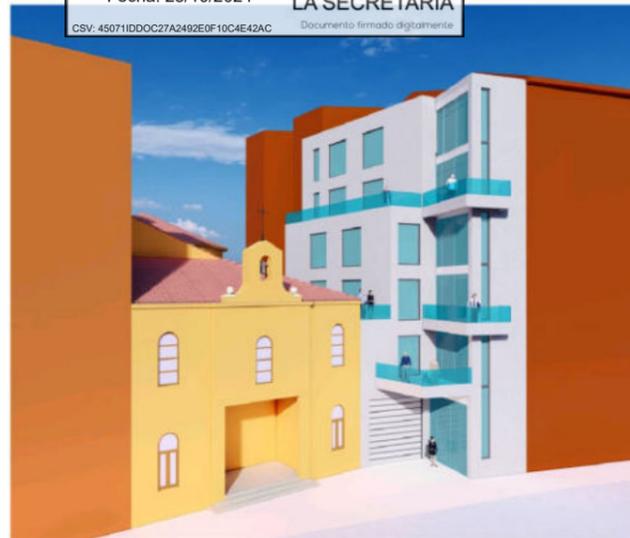
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEON)		 C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coal.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS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

PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
 NOMBRE: María María Fuentes Rodríguez
 FECHA DE FIRMA: 28/11/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96DD8A8CF755ECCD1498B43826BEAE95FF
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA

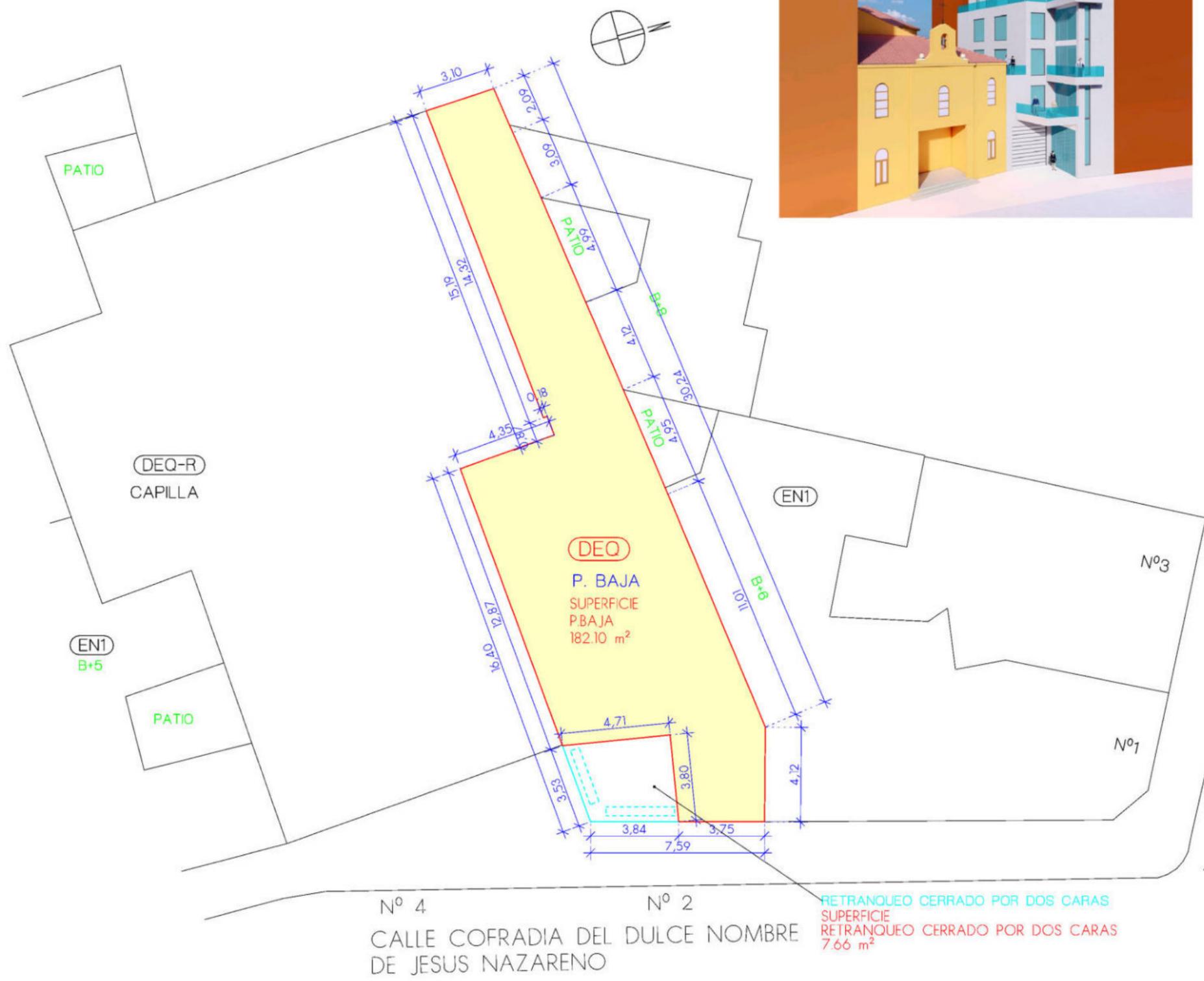
CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente



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.

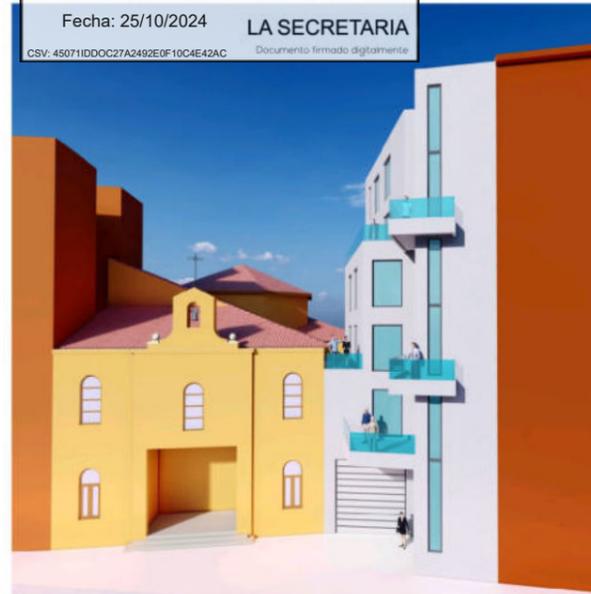


PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº4 (LEON)		
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEON		
PLANO: PARCELA Nº 2 PLANTA BAJA EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO Nº 6 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023	
CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO		
AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA		
RETRANQUEO CERRADO POR DOS CARAS SUPERFICIE 7.66 m ²		C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coales 24004 LEON

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaria
 FECHA DEL CERTIFICADO: 28/11/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE98DB8BCF759ECCD1498B43826BEAE95FF
 NOMBRE: Maria María Fuentes Rodríguez

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA
 CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente

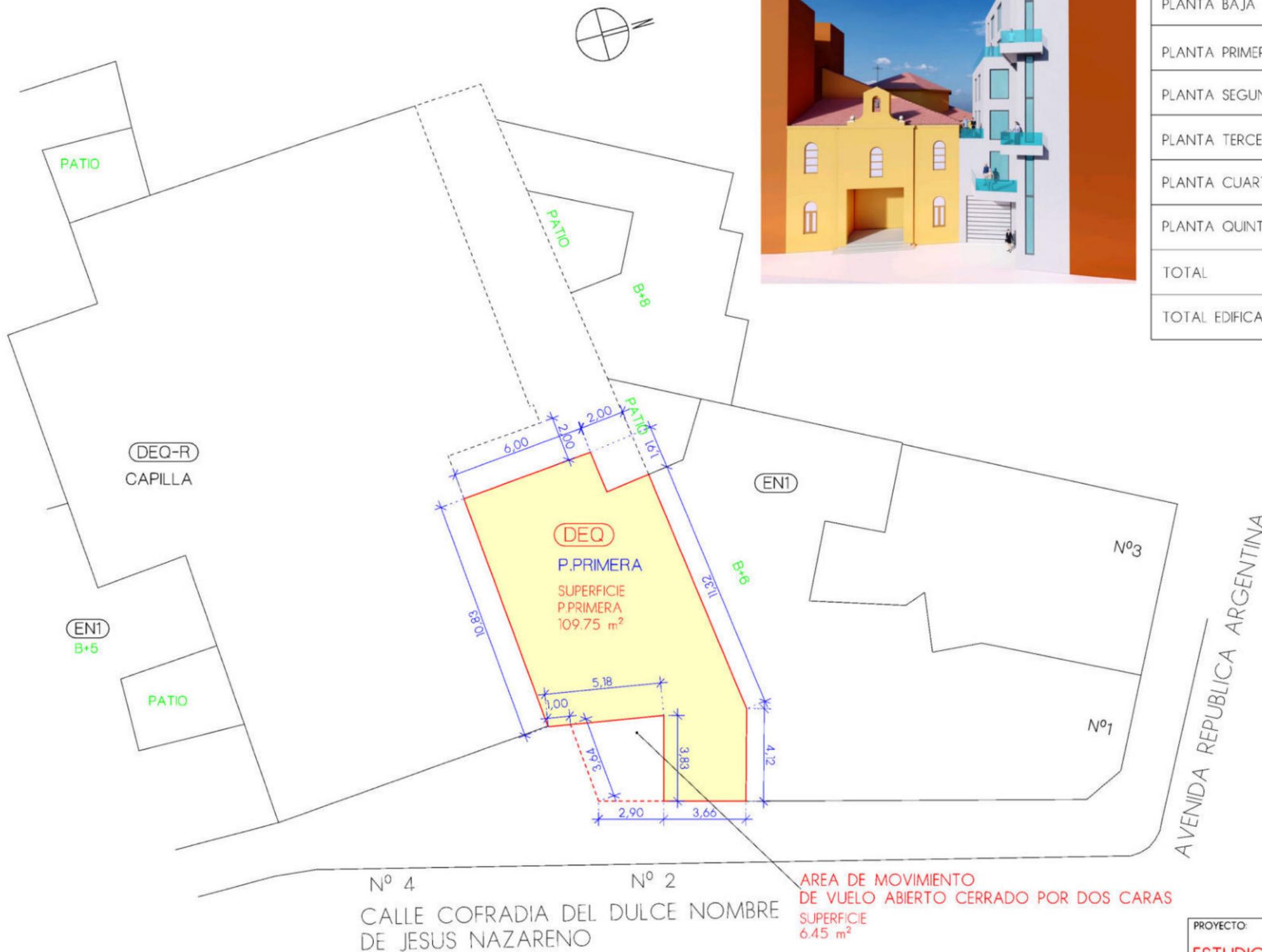


CUADRO GENERAL

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

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 LEON			
PLANO: PARCELA Nº 2 PLANTA PRIMERA EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO Nº 7 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coal.es 24004 LEON	

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
 FECHA DE FIRMA: 28/11/2024 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96DDB8BCF75BEC0D1498B43826BEAE95FF
 NOMBRE: María María Fuentes Rodríguez

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA

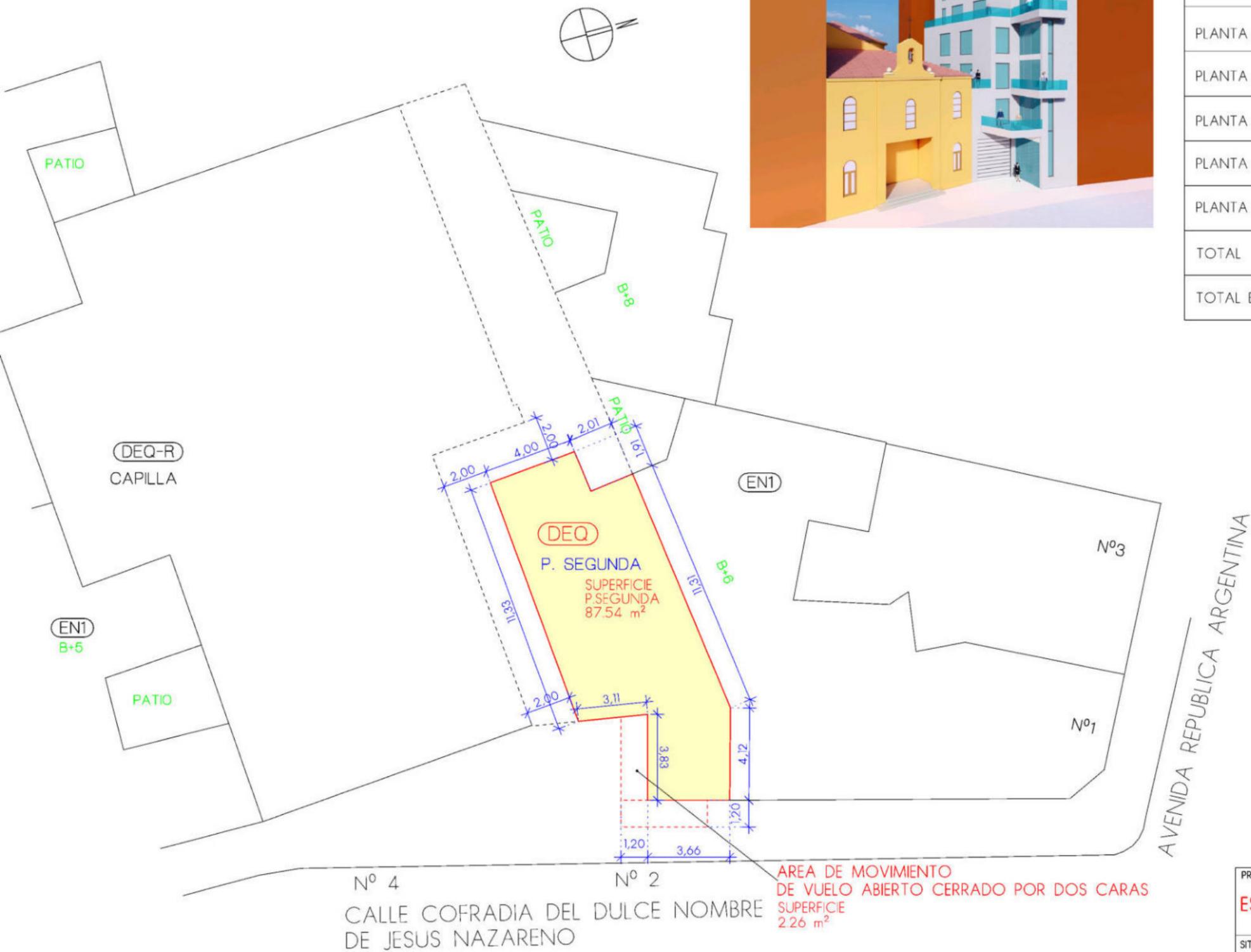
CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente



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.



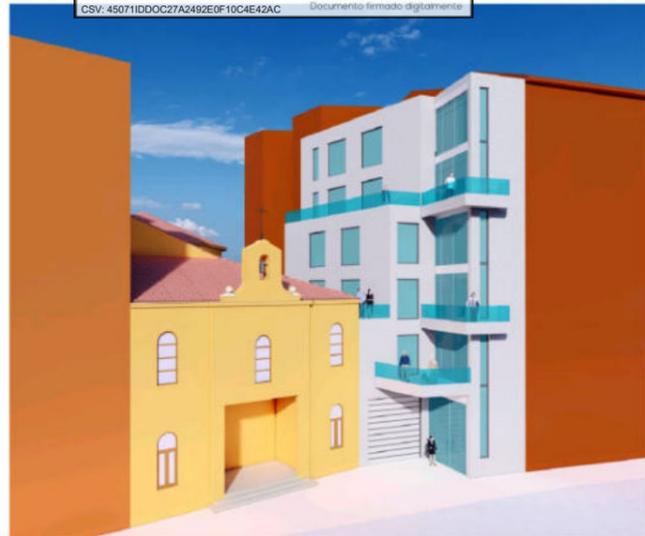
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO 
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº4 (LEON)		
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEON		
PLANO: PARCELA Nº 2 PLANTA SEGUNDA EDIFICABILIDAD REFORMADA		
PLANO Nº 8 ESCALA 1/200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

HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96DD8A8CF755ECCD1498B43826BEAE95FF
 FECHA DE FIRMA: 28/11/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaria
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC
 NOMBRE: Maria María Fuentes Rodríguez

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente

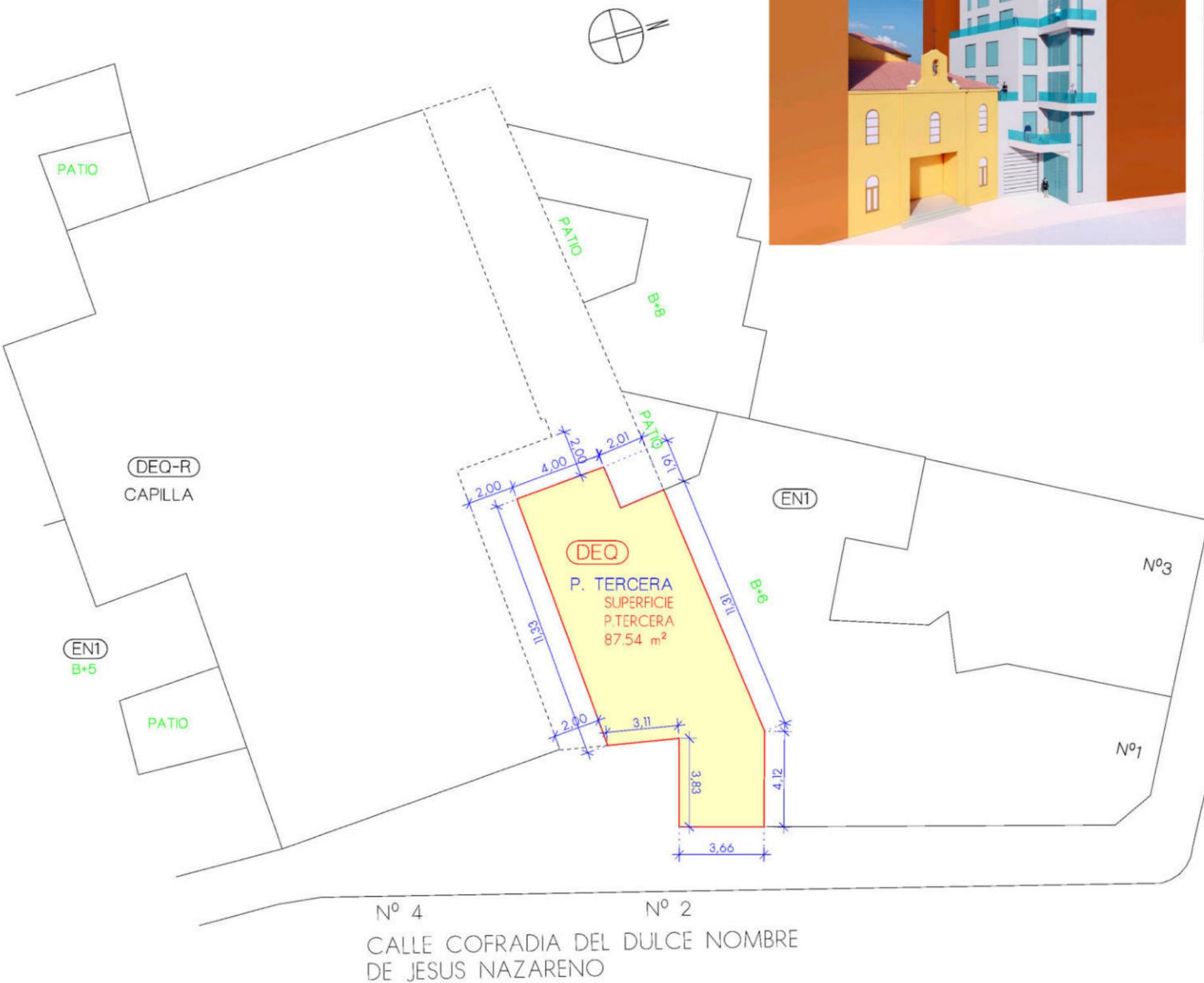


CUADRO GENERAL

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

N° 4
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 N° 2 - N° 4 (LEON)			
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEON			
PLANO: PARCELA N° 2 PLANTA TERCERA EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO N° 9 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023	C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coales 24004 LEON	

FECHA DE FIRMA: 28/11/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96DD8A8BCF755ECCD1498B43826BEAE95FF
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaria
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC

PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaria

NOMBRE: Maria María Fuentes Rodríguez

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente

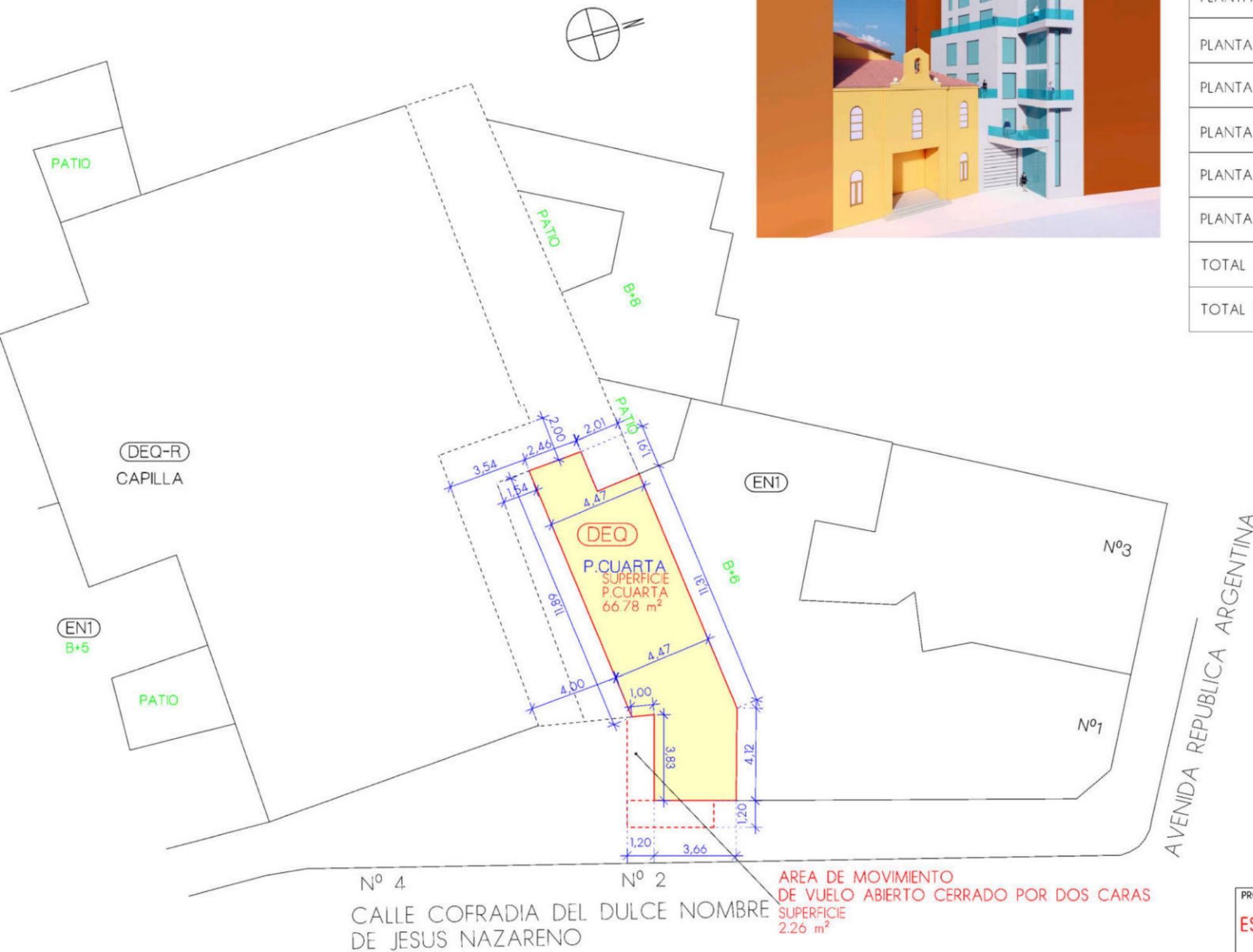


CUADRO GENERAL

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.



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

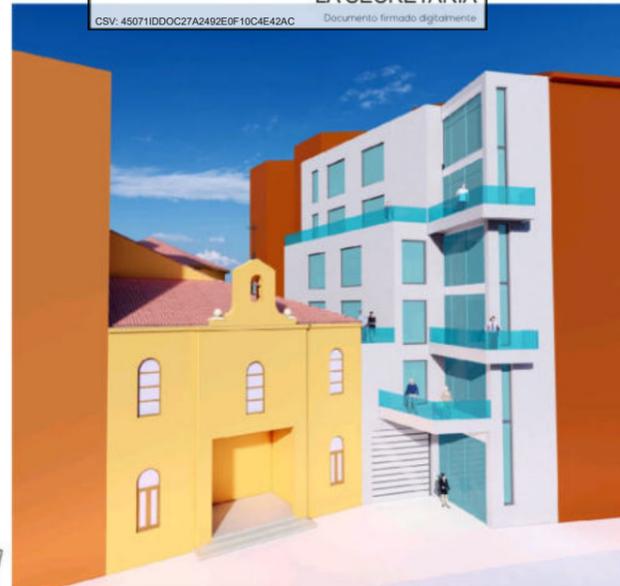
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO 
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO Nº 2 - Nº 4 (LEON)		
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEON		C/ Juan Ferreras, 17 - bajo esquina Avd. Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coales.es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

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC27A2492E0F10C4E42AC
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
 NOMBRE: María María Fuentes Rodríguez
 FECHA DE FIRMA: 28/11/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96DDB8BCF755ECCD1498B43826BEAE95FF

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC 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.



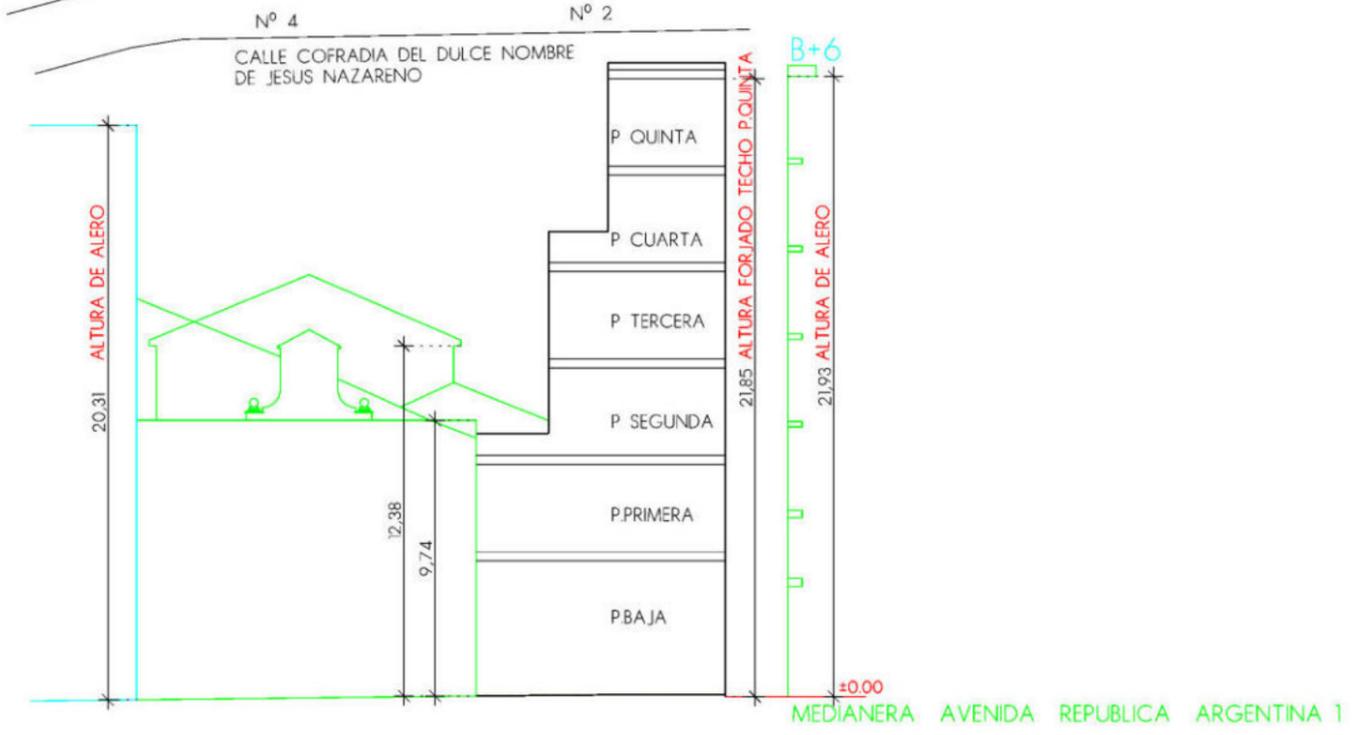
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO N° 2 - N° 4 (LEON)			
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEON			
PLANO: PARCELA N° 2 PLANTA QUINTA EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO N° 11 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023	 C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanearquitectos@coal.es 24004 LEON	

FECHA DEL CERTIFICADO: 28/11/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96DDB8BCF755ECCD1498B43826BEAE95FF
 FECHA DE FIRMA: 28/11/2024

PUESTO DE TRABAJO:
 Vicesecretaria

NOMBRE:
 Maria Maria Fuentes Rodriguez

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC



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: PARCELA Nº 2 ALZADOS COLINDANTES	PLANO Nº 12 ESCALA 1/250 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023	 C/ Juan Ferreras, 17 - bajo esquina Avd. Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coal.es 24004 LEON	

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente

FICHA URBANISTICA -PECA-

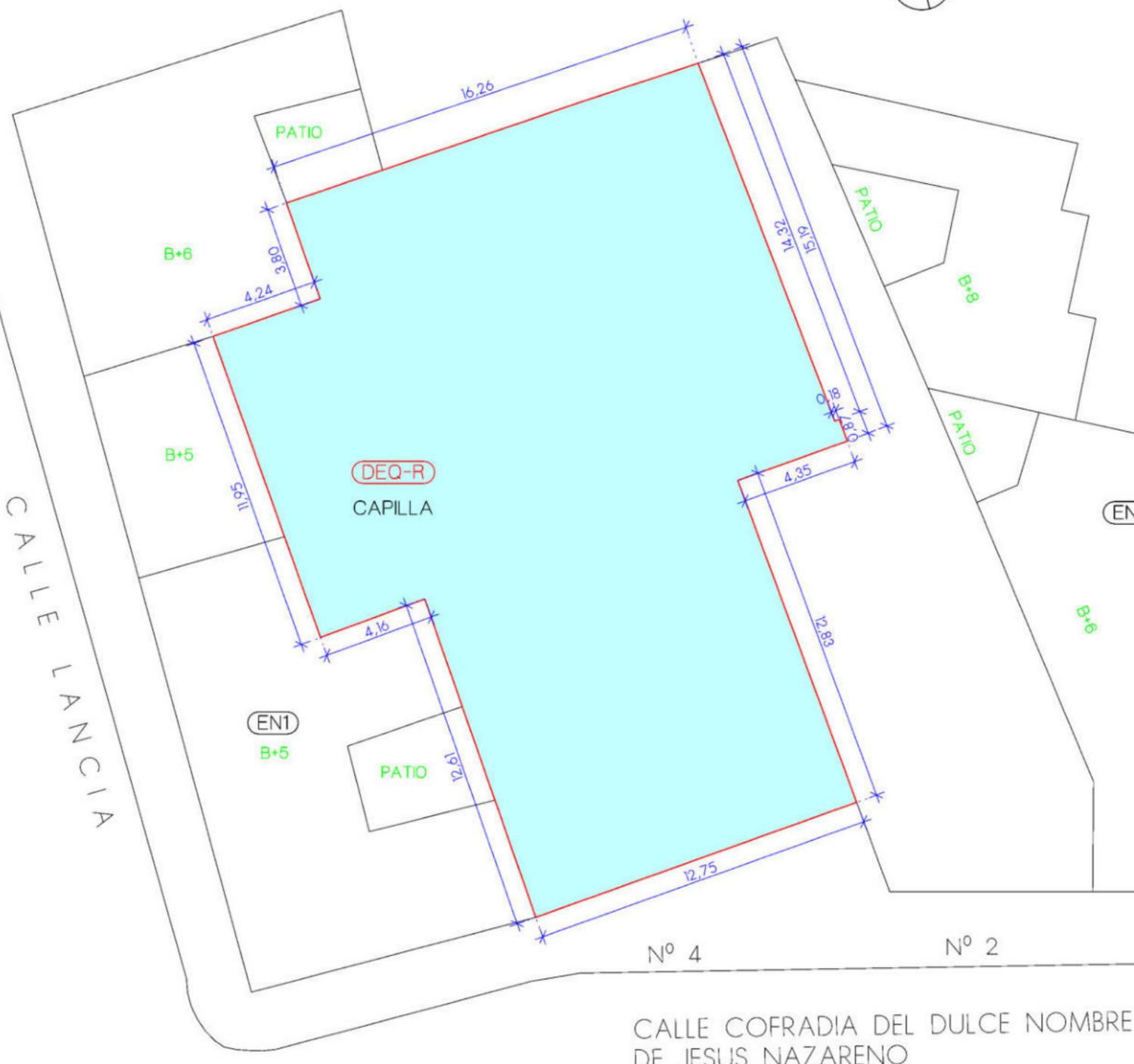
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
CATALOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS
183
7 ABR. 2000



CARACTERIZACIÓN	DETERMINACIONES
DENOMINACIÓN: Iglesia de Santa Nona.	GRADO DE PROTECCIÓN: 2
SITUACIÓN: C. Santa Nona, 26.	JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN: En la documentación histórica aparece la existencia de una iglesia en este enclave como condicionante de la trama urbanística del ensanche, la traza se fuerza a respetar el edificio existente, lo que le otorga un importante valor histórico.
REFERENCIA CATASTRAL: 90911 - 05.	ELEMENTOS A CONSERVAR: La totalidad de los elementos formales (excepto fachada principal, estructurales y de organización espacial).
DESCRIPCIÓN:	ACTUACIONES PERMITIDAS: Restauración, conservación, consolidación y rehabilitación de nivel elemental y básico, restauración de nivel parcial.
TIPOLOGÍA: Edificio singular.	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.
ÉPOCA: Principios del siglo XIX (1800).	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.
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.	OBSERVACIONES: La fachada ha sido restaurada recientemente, sustituyéndose el enfoscado por aplacado de piedra.
AUTOR:	
CARACTERÍSTICAS	
PROPIEDAD: Otras instituciones.	
USO ACTUAL: Equipamiento religioso.	
USO HISTÓRICO: Equipamiento religioso.	
ORDENANZA PGOU: Ensanche con patio de manzana (EN1), con aplicación complementaria del art. 231.	
ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.	
PROTECCIÓN ACTUAL	
OBSERVACIONES	



CONDICIONES URBANISTICAS

- Clasificación del suelo: Urbano consolidado
 - Calificación: DEQ-R (Equipamiento sistema local- Religioso)
 - Ordenanza aplicable: Según artº 41 NNUU, con remisión a planeamiento asumido, en este caso, Plan Especial del Conjunto Urbano, PECU. Este remite su vez a Ordenanza Ensanche 1, con aplicación de condiciones particulares lo que implica el mantenimiento de ocupación de parcela y alturas existentes actuales
 - Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
 - Frentes de vial: 12,75 m. al este.
 - Ocupación planta baja: Actual, según ficha PECU
 - Ocupación planta pisos: Actual, según ficha PECU
 - Nº máximo de plantas: Actual, según ficha PECU
 - Régimen de usos: Equipamiento privado- Religioso
- Actualmente, el edificio presenta ocupación total en P.Baja, equivalente a la superficie del solar, de 465,09 m², una pequeña ocupación en P.Primer correspondiente al coro, mas los elementos singulares propios de la iglesia como son la cúpula. Estas condiciones se mantienen en el E.D.

CALLE LANCIA

AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA

CALLE COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE	<p>J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO</p>  <p>C/Juan Ferreras,17-bajo esquina Avd.Facultad TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coal.es 24004 LEÓN</p>
SITUACION: C/ DE LA COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO N° 2 - N° 4 (LEÓN)	
PROPIEDAD: COFRADIA DEL DULCE NOMBRE DE JESUS NAZARENO OBISPADO DE LEÓN	
PLANO: PARCELA Nº4 EDIFICABILIDAD ACTUAL	
PLANO Nº 13	
ESCALA 1/200	
REFERENCIA 123091153	
FECHA DICIEMBRE 2023	

FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.zaytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC27A2492E0F10C4E42AC
 NOMBRE: María María Fuentes Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaria
 FECHA DE FIRMA: 28/11/2024
 HASH DEL CERTIFICADO: 3E19BE96DDB8BCF755ECCD1498B43826BEAE95FF

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 25/10/2024 LA SECRETARIA

CSV: 45071DD0C27A2492E0F10C4E42AC Documento firmado digitalmente



FICHA URBANISTICA -PECA-

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS 186 - 8 FEB 2000 EL SECRETARIO		EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN Nº CATALOGO 183 Aprobación Definitiva Pleno Municipal 28 ABR 2000 EL SECRETARIO	
		CARACTERIZACIÓN DENOMINACIÓN: Iglesia de Santa Nonia. SITUACIÓN: C. Santa Nonia, 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 espedaña. Estructura de muros de carga; cerramiento de aplacado de piedra; cubierta de tela; carpintería de madera y cerrajería de forja.	
		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 de haber sido modificada en varias ocasiones, se deberá modificar para que armonice con el resto de la construcción.	
AUTÓNOMAS 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.	

CONDICIONES URBANISTICAS

- Clasificación del suelo: Urbano consolidado
 - Calificación: DEQ-R (Equipamiento sistema local- Religioso)
 - Ordenanza aplicable: Según artº 41 NNUU, con remisión a planeamiento asumido, en este caso, Plan Especial del Conjunto Urbano, PECU. Este remite a su vez a Ordenanza Ensanche 1, con aplicación de condiciones particulares lo que implica el mantenimiento de ocupación de parcela y alturas existentes actuales
 - Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
 - Frentes de vial: 12,75 m. al este.
 - Ocupación planta baja: Actual, según ficha PECU
 - Ocupación planta pisos: Actual, según ficha PECU
 - Nº máximo de plantas: Actual, según ficha PECU
 - Régimen de usos: Equipamiento privado- Religioso
- Actualmente, el edificio presenta ocupación total en P.Baja, equivalente a la superficie del solar, de 465,09 m², una pequeña ocupación en P.Primer correspondiente al coro, mas los elementos singulares propios de la iglesia como son la cúpula. Estas condiciones se mantienen en el E.D.

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@coal.es 24004 LEÓN	
PLANO: PARCELA Nº 4 EDIFICABILIDAD REFORMADA	PLANO Nº 14 ESCALA 1/200 REFERENCIA 123091153 FECHA DICIEMBRE 2023		

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 3E109BE96D8A8CF755E0C1498B43826BEAE95FF
 28/11/2024
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaria
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.zaytoleones.es - Código Seguro de Verificación: 45071DD0C27A2492E0F10C4E42AC