

ESTUDIO DE DETALLE

(EN SUELO URBANO CONSOLIDADO)

MODIFICADO ENERO 2026

SITUACIÓN: C/ ROA DE LA VEGA, 32-34
24001 - LEÓN

PROPIETARIO: MANUEL DE LA RIVA HERMANOS, S.L

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

1 - MEMORIA VINCULANTE

1.- OBJETO

El presente documento tiene por objeto la realización de un Estudio de Detalle en la parcela sita en calle Roa de la Vega, 32-34, de León.

La parcela procede de la agrupación de dos parcelas colindantes de la misma propiedad, anteriormente existentes, realizada el día veinticinco de abril de 2025 ante el notario D. Fernando Pérez Rubio. La agrupación se ha realizado a fin de redactar el presente Estudio de Detalle y permitir la construcción del futuro edificio.

Las parcelas catastrales de cuya agrupación procede la actual finca, son las que se relacionan a continuación:

-Parcela en calle Roa de la Vega, 34, con referencia catastral 8596215TN8189N0001BX, encontrándose inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de León al tomo 3078, libro 456, folio 41, finca 24.058.

- Parcela en calle Roa de la Vega, 32, con referencia catastral 8596210TN8189N0001ZX encontrándose inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de León al tomo 815, libro 123, libro 123, finca 7.815.

En consecuencia, se realiza un Estudio de Detalle sobre una única parcela resultante de la agrupación de las dos anteriores, que conserva los dos números de la calle Roa de la Vega, 32 y 34.

Sometido el Estudio de Detalle a la correspondiente tramitación administrativa por el Ayto. de León, y sobre la base de que tal documento se acomodaba a la legalidad urbanística por consistir su objeto en “completar o modificar” determinaciones de “ordenación detallada”, sobre las que tales instrumentos disponen de amplias capacidades, fue objeto de aprobación inicial por acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 20/06/2025.

Durante el período de información pública se formularon diversos escritos de alegaciones por parte de propietarios de inmuebles próximos o colindantes, que

contienen distinto tipo de consideraciones. Como consecuencia de ello, y en aras a procurar una convivencia pacífica, así como para evitar futuros conflictos y asegurar la mayor celeridad y eficiencia en la resolución del procedimiento, por el promotor del documento se ha determinado introducir determinadas modificaciones en el Estudio de Detalle con respecto al que fue sometido a aprobación inicial. Con ello se pretenden conjugar los distintos intereses públicos y privados en juego, sin perjuicio también de los derechos urbanísticos y edificatorios que asisten al promotor de este documento.

Se introducen cambios pues en la solución volumétrica pretendida, especialmente en cuanto a la supresión del patio abierto a fachada en continuidad con el existente en el nº 30 de la calle Roa de la Vega, a los efectos de evitar posibles conflictos privados derivados de una supuesta limitación de derechos dominicales sobre dicho patio, de la generación de luces rectas u otras circunstancias puestas de manifiesto en las alegaciones. Se ha procedido también a adecuar el Estudio de Detalle al fondo edificable previsto en el PGOU. Con todo ello se produce una nueva distribución de superficies construidas por plantas, que se traslada a los cuadros comparativos de estado actual y reformado. Se introducen precisiones sobre la cuantificación del aprovechamiento bajo cubierta.

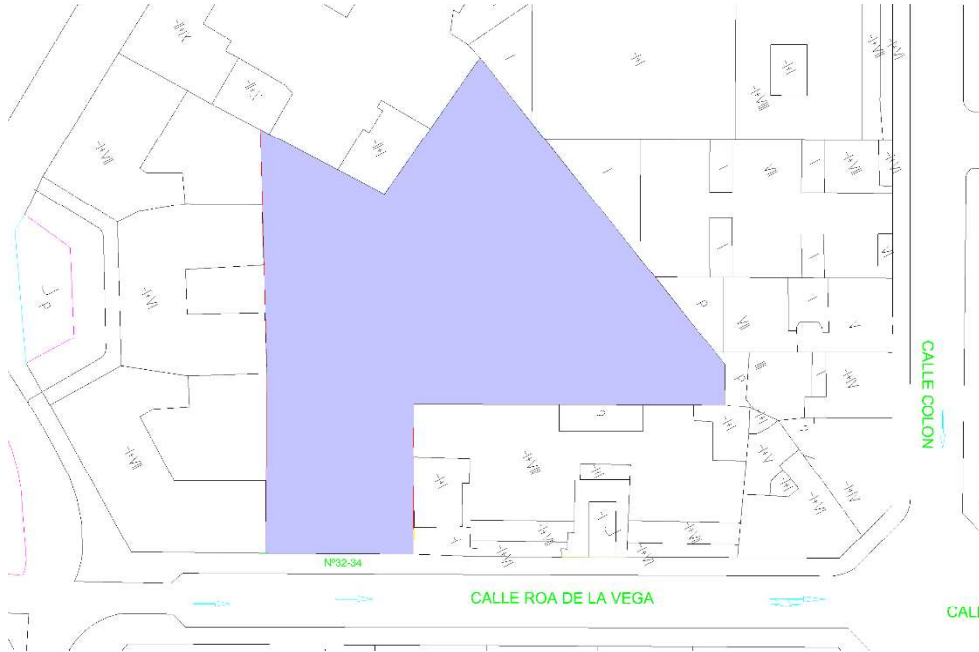


Imagen catastral parcela nº32-34 de la calle Roa de la Vega



Imagen situación parcela Roa de la Vega, 32-34

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

2.- EMPLAZAMIENTO

Como consecuencia de la agrupación de las dos parcelas anteriormente existentes, resulta una única parcela, tal y como se recoge en las escrituras que se acompañan en el Anejo 5.

La parcela resultante, en calle Roa de la Vega 32, tiene una forma irregular en forma de L invertida, con fachada a la calle Roa de la Vega y fondo de patio de manzana irregular, según se representa en el plano nº 2 de la descripción gráfica. La superficie del solar actual, equivalente a la suma de las dos parcelas iniciales, es de 2.309,00 m², según reciente medición, con 19,89 m de fachada a calle Roa de la Vega, línea quebrada en el lateral Noreste de 13,30 m y 7,51 m con la finca colindante calle Roa de la Vega 30; línea recta de 41,87 m en lateral Suroeste con finca colindante Roa de la Vega 30; línea recta de 5,73 m en lateral Noreste con finca colindante Colón 13; línea quebrada de 14,50 m y 38,20 m en lateral Norte con las fincas colindantes de calle Colón, 13, 15, 17 y 19; línea recta de 22,31 m en lateral Oeste con la finca colindante Paseo Condesa de Sagasta nº 18; línea recta de 18,88 m en lateral Norte con Condesa de Sagasta nº 18, y línea quebrada de 10,88 m, 7,32 m, 7,35 m, 7,30 m, 15,42 m y 9,64 m en lateral Suroeste con las fincas colindantes de Paseo Condesa de Sagasta nºs 12, 14 y 16.

La parcela tiene todos los servicios urbanísticos propios de suelo urbano consolidado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y saneamiento, así como acceso rodado pavimentado por vía pública y encintado de aceras.

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 de la calle Roa de la Vega 32 existía una edificación de planta baja y primera en el interior del patio de manzana dedicada a aparcamiento de

vehículos. Se ha procedido recientemente a la demolición del edificio en base a licencia municipal concedida el día 3 de octubre de 2025, expte. nº 38604/2025.

El solar resultante colinda por el lateral Noreste con la finca de la Calle Roa de la Vega, 30 que tiene una edificación de planta B+5 más retranqueos en 6ª y 7ª plantas, creando una edificación singular con dos patios abiertos a fachada. Un patio abierto que configura la fachada del edificio se encuentra en el centro de la construcción y un segundo patio abierto colinda con el solar objeto del Estudio de Detalle, además de una medianera ciega de 7,51 m.



Vista medianera lateral Noreste Roa de la Vega 30



*Vista frontal de patio Suroeste
de Roa de la Vega 30*



*Vista frontal de patio central de
Roa de la Vega 30*



*Vista conjunto de edificaciones colindantes
al solar Roa de la Vega 32-34*



*Vista medianera lateral Suroeste
con Condesa de Sagasta nº12*

En el lateral Suroeste existe una edificación de B+6 plantas con fachada a calle Roa de la Vega y al Paseo Condesa de Sagasta, con números 12 y 14, disponiendo de dos módulos de edificación interiores al patio de manzana de B+5.

Con el Estudio de Detalle se pretende la ocultación de las medianeras existentes con el nº 30 de calle Roa de la Vega, disponiendo B+5 plantas a partir de la

línea de fachada al patio abierto, en fondo de 7,51 metros, manteniendo la altura reglada de PGOU de B+3 en el resto de la línea de colindancia que supone toda la profundidad del patio de fachada. En el lateral Suroeste, en la colindancia con el inmueble de Paseo Condesa de Sagasta 12 y 14, se procede a ocultar la medianería del cuerpo principal, en fondo de 9,57 m con B+5 alturas, y una vez superada la edificación existente, se dispone la altura reglada de B+3, con un retranqueo de 3 metros hasta alcanzar la altura de B+5 en el volumen central. Se genera, por tanto, un cuerpo principal central de B+5 y dos cuerpos laterales de B+3 en las líneas de colindancia con Roa de la Vega, 30 y Condesa de Sagasta, 12 (evitando la creación de nuevas medianerías vistas), todo ello según la documentación gráfica que se incluye en el presente documento.

Se eleva por tanto el número de plantas desde la altura reguladora actual de B+3 a B+5 en la zona indicada, todo ello dentro del rango que permite el vigente PGOU en su normativa reguladora, como más adelante se expondrá, mejorando la ocultación de medianerías con las edificaciones colindantes existentes, todo ello sin generar nuevas medianerías vistas como resultado de la redacción del presente Estudio de Detalle.

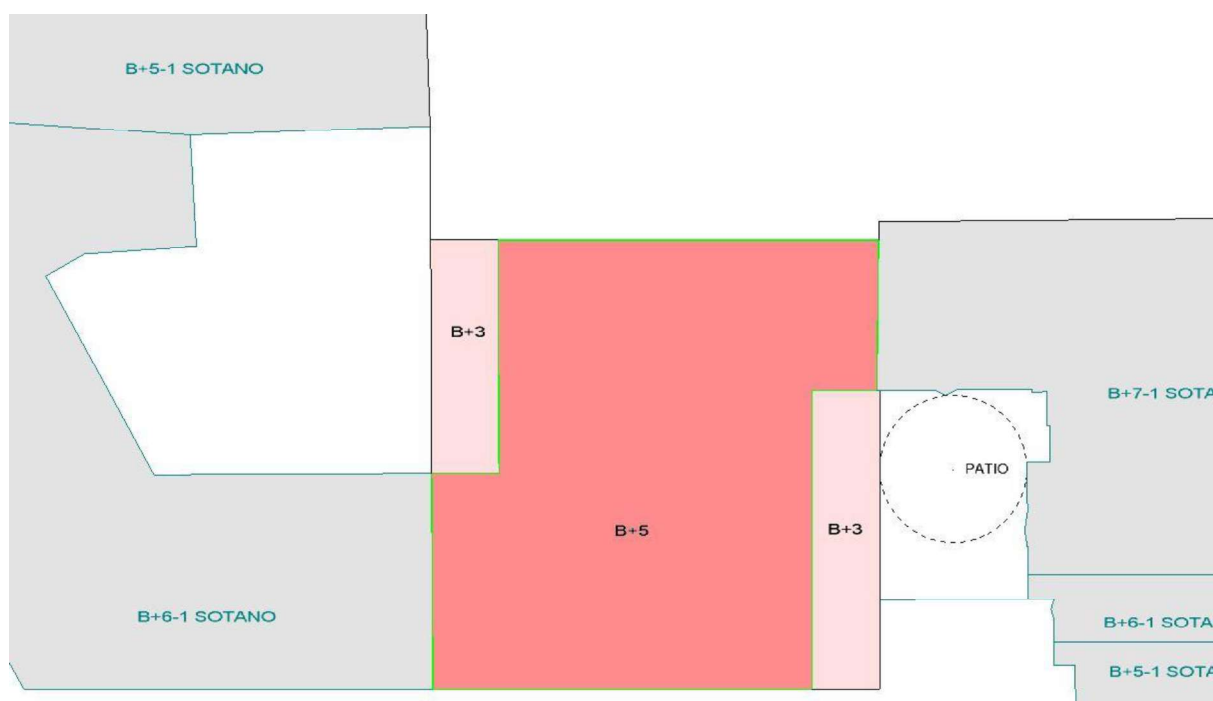
La pared ciega que aparecerá en la colindancia con el patio abierto en fachada del nº 30 es consecuencia inevitable de la existencia del patio abierto en la colindancia -circunstancia que no deja de suponer una disconformidad con el planeamiento del edificio existente-. No se trata por tanto de situación generada por el Estudio de Detalle, sino de la estricta aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el PGOU, que se produciría en todo caso incluso en ausencia de este Estudio de Detalle. Dicha medianería será tratada con los mismos materiales que la fachada principal.

Con ello, se persigue una adecuada articulación de volúmenes en todas las colindancias de la calle Roa de la Vega, lo que se describe adecuadamente en los planos de ordenación, donde se define el sólido resultante y los retranqueos pretendidos.



Volumetría actual según PGOU de León

Para mejor comprensión se recorta la situación en planta del volumen generado con el Estudio de Detalle y representado en el plano nº9 de la documentación gráfica.



4.- LEGISLACIÓN APLICABLE

4.1 - NORMATIVA URBANÍSTICA

Legislación Autonómica

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

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

Planeamiento Municipal

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

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

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

4.2.- TRAMITACIÓN

El dueño del solar promueve el Estudio de Detalle para su presentación ante el Ayuntamiento de León, conteniendo la documentación especificada en el artículo 154.1 del RUCYL, en orden a la aprobación inicial y subsiguiente tramitación por dicha administración.

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

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

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

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

5.- ESPECIFICACION DE LA PARCELA ACTUAL SEGÚN PGOU DE LEÓN

5.1.- SOLAR EN LA CALLE ROA DE LA VEGA, 32-34 de LEÓN.

Esta parcela cuenta con una calificación urbanística EN1, “Ensanche 1 con patio de manzana” y fondo edificable de 20,00 metros en plantas piso, permitiéndose su ocupación total en planta baja.

La medición real de la parcela arroja una superficie de 2.309,00 m² y sus linderos se describen tanto en el apartado 2 de esta Memoria como en la documentación gráfica, siendo coincidente la superficie catastral con la señalada, resultado ello de la agrupación de las dos parcelas originales. Todo ello se documenta en el Anejo 4.

Las características físicas del solar son:

- Superficie del solar 2.309,00 m²
- Fachada a calle Roa de la Vega (Sureste) 19,89 m
- Colindancia en línea quebrada Noreste 13,30 y 7,51 m
- Colindancia en línea recta Sureste 41,87 m
- Colindancia en línea recta Noreste 5,73 m
- Colindancia en línea quebrada Norte 14,50 y 38,20 m
- Colindancia en línea recta Suroeste 22,31 m
- Colindancia en línea recta Norte 18,88 m
- Colindancia en línea quebrada Suroeste
..... 10,88; 7,32; 7,35; 7,30; 15,42 y 9,64 m (suma 57,91 m)

Las alturas aplicables actualmente, en función del ancho de calle Roa de la Vega (entre 12,00 y 16,00 m), son de B+3, todo ello según regulación contenida al efecto en el artº 190 y 200 a 209 de las NNUU del PGOU. El fondo edificable en plantas piso sería de 20,00 m, permitiéndose su ocupación total en planta baja.

La edificación colindante por la calle Roa de la Vega 32 (Noreste) tiene una altura actual de B+5, con dos retranqueos hasta alcanzar la altura de B+7, y la edificación colindante Suroeste, Paseo Condesa de Sagasta 12 y 14, tiene una altura actual de B+6 en fachada y B+5 en cuerpos existentes en el patio de manzana.

Las alturas de los edificios colindantes son superiores a las actualmente reguladas por el Plan General para las calles especificadas, tratándose de edificios contruidos al amparo de licencias concedidas con arreglo a planeamientos anteriores, y no declarados fuera de ordenación, aunque presentan distintos tipos de disconformidad con el planeamiento.

Se trata por tanto de establecer la mejor coordinación volumétrica con las edificaciones colindantes existentes, todo ello al amparo de la habilitación que al efecto establece tanto la legislación urbanística como el PGOU en sus artºs 17 y 18.

El aprovechamiento urbanístico asignado a la presente parcela de suelo urbano consolidado sería el resultante de la aplicación de los parámetros derivados de su calificación dentro del vigente PGOU de León, según los planos de ordenación y regulación de las NNUU en sus artºs 200 a 209:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| .- Clasificación del suelo: | Urbano Consolidado. |
| .- Ordenanza: | Ensanche 1 (EN 1) |
| .- Tipo de ordenación: | Según alineación de vial. |
| .- Frentes de vial: | 19,89 m. |
| .- Ocupación planta baja: | 100% (artº 208 NNUU) |
| .- Ocupación planta pisos: | 20,00 m. de fondo (artº 205 NNUU y planos de ordenación del PGOU) |
| .- Nº máximo de plantas: | B+3 |
| .- Régimen de usos: | Según artº 209 NNUU, que remite al 241. |

Deben hacerse algunas aclaraciones al respecto de estos parámetros. Por una parte, cabe señalar que la ordenanza reguladora señala también una edificabilidad mediante parámetro, o índice numérico, pero ésta tiene un carácter meramente teórico, pues la edificabilidad resultante de los parámetros volumétricos (fondos y alturas), siempre resulta inferior a aquélla, siendo conocido que por aplicación del artº 94.1b) 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 (100% de solar) **2.309,00 m²**

PLANTA 1ª (20,00 m de fondo) 398,40 m²

Vuelo 1,20 m

Longitud vuelos sobre total fachada..... 70%

S = 19,89 m x 0,70 x 1,20 m = 16,70 m²

Total Planta 1ª415,10 m²

PLANTA 2ª (20,00 m de fondo) 398,40 m²

Vuelo 1,20 m

Longitud vuelos sobre total fachada..... 70%

S = 19,89 m x 0,70 x 1,20 m = 16,70 m²

Total Planta 2ª415,10 m²

PLANTA 3ª (20,00 m de fondo) 398,40 m²

Vuelo 1,20 m

Longitud vuelos sobre total fachada..... 70%

S = 19,89 m x 0,70 x 1,20 m = 16,70 m²

Total Planta 3ª415,10 m²

TOTAL EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE..... 3.554,30 m²

6.- PLANES ESPECIALES

El edificio existente en el solar no se encuentra afectado por el PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO de la ciudad de León (PECU), comprensivo del Catálogo de Bienes Protegibles, en concreto no se encuentra catalogado en la fichas del citado Plan, ni tampoco se encuentra dentro del ámbito del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN, MEJORA Y PROTECCIÓN DE LA CIUDAD ANTIGUA (PECA).

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.b), c), d), e) y 3 del mismo artículo, cuya justificación se realiza a continuación:

1.b).- Se cumple el supuesto del punto 1.b) en cuanto se trata de parcelas específicas con el objeto de igualar cornisas o eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones existentes y que el PGOU no fije como fuera de ordenación.

1.c).- 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.

1.d).- 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 en este caso 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.

1.e).- Se cumple que el número de plantas resultante de la ordenación no es superior en un 50% al que corresponde según la alineación de vial, o según el tipo de

ordenación al que corresponda a la parcela que se trata, computándose las fracciones por exceso. En este caso, la altura reguladora son 4 plantas (B+3), pudiéndose formalizar 6 plantas (B+5), como se hace en el caso que nos ocupa.

3.- La nueva ordenación del volumen que se introduce respecto de la prevista en el PGOU no genera la aparición de nuevas medianerías vistas como consecuencia de la aplicación del Estudio de Detalle, tal y como prescribe el punto 1.3, al contrario, se suprimen o reducen las que teóricamente se producirían con respecto a las medianeras Noreste y Suroeste, caso de ejercitar los derechos edificatorios según PGOU. De esta forma se suprimen o reducen las medianerías existentes tanto en el lateral Suroeste (con el inmueble Paseo Condesa de Sagasta 12 y 14) como en el Noreste (con el inmueble Roa de la Vega 30), incluso sin ocultar la totalidad de las medianeras por aplicación de la normativa para la redacción del Estudio de Detalle, a pesar de elevar dos alturas. En las plantas 4ª y 5ª en las zonas de colindancia con Roa de la Vega, 30 y Condesa de Sagasta, 12, se realizan unos retranqueos que permiten el tratamiento de las fachadas laterales como paramentos exteriores no generando medianerías vistas.

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 que a continuación se señalan, dándose justificación a su cumplimiento:

Artº 131: *"Objeto"*

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

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

Artº 136: *"Documentación"*

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, siendo las correspondientes a la ordenanza de ENSANCHE (EN1), reguladas en el artº 200 y siguientes de las Normas del PGOU. El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de orden volumétrico en la parcela, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, según regulación del artº 42 de la LUCyL, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

Artº 132: "Coherencia con el planeamiento general":

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

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

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

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

La ordenación del Estudio de Detalle propuesta solamente reordena el volumen de las edificaciones para adaptarse a lo regulado en el planeamiento general de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de sus NNUU, así como en la normativa urbanística de Castilla y León, siendo vinculantes el resto de las determinaciones del Plan General para la parcela objeto de estudio.

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

- a) *Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*

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

El 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 identifica clara y adecuadamente, en los distintos apartados gráficos y escritos que lo componen, el alcance de las determinaciones volumétricas que se alteran, incluyendo su justificación. Dicho documento solamente produce una redistribución del volumen edificable, no aumentando la edificabilidad ni el número de viviendas. No deben por lo tanto establecerse nuevas reservas para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas. 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. 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 en cuanto que se produce una más adecuada articulación volumétrica entre edificios colindantes, con un resultado urbano y visual de mucha

mayor calidad, la ocultación parcial de medianerías, y, en fin, el mantenimiento de la morfología existente en la edificación de este tramo de la calle Roa de la Vega.

Resulta de ello una más adecuada articulación volumétrica con el entorno, en consonancia con las edificaciones existentes, pues de aplicarse las condiciones inicialmente previstas en el PGOU, resultaría una edificación con volumen y altura de cornisa sensiblemente inferior, con un resultado fuera de contexto y apartado de la deseable unidad que conviene a la perspectiva urbana. En las acciones previstas en el Estudio de Detalle reside por tanto un evidente interés público, en cuanto los efectos sobre la imagen urbana y el espacio público.

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.

A todo lo anterior debe añadirse la indudable mejora en las condiciones estéticas, de habitabilidad y calidad urbana que se proporcionará al patio de manzana en el que se inscribe la parcela por medio de la edificación que resulte del Estudio de Detalle, todo ello en contraste con la deficiente situación que hasta la fecha presentaba dicho patio. Se aporta a tal efecto imagen infográfica del resultado pretendido en el patio de manzana, del cual se verán beneficiadas las numerosas edificaciones con frente a las calles Roa de la Vega, Paseo Condesa de Sagasta, Lucas de Tuy y Colón, que conforman dicha manzana.



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 en la parcela.

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, a los que son aplicables parámetros volumétricos de la ordenanza existente en la manzana en la que se sitúan, ENSANCHE 1 (EN 1).

La ordenación final no altera la edificabilidad total asignada por el PGOU para el solar, 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 similar 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 (plano 8).

EDIFICABILIDAD CALLE ROA DE LA VEGA 32-34 SEGÚN PGOU

PLANTA BAJA (100% de solar) **2.309,00 m²**

PLANTA 1ª (20,00 m de fondo) 398,40 m²

Vuelo 1,20 m

Longitud vuelos sobre total fachada..... 70%

S = 19,89 m x 0,70 x 1,20 m = 16,70 m²

Total Planta 1ª 415,10 m²

PLANTA 2ª (20,00 m de fondo) 398,40 m²

Vuelo 1,20 m

Longitud vuelos sobre total fachada..... 70%

S = 19,89 m x 0,70 x 1,20 m = 16,70 m²

Total Planta 2ª 415,10 m²

PLANTA 3ª (20,00 m de fondo) 398,40 m²

Vuelo 1,20 m

Longitud vuelos sobre total fachada..... 70%

S = 19,89 m x 0,70 x 1,20 m = 16,70 m²

Total Planta 3ª 415,10 m²

TOTAL EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE..... 3.554,30 m²

EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

PLANTA BAJA.....	1.718,89 m²
PLANTA PRIMERA (incluidos cuerpos salientes cerrados)	390,19 m²
PLANTA SEGUNDA (incluidos cuerpos salientes cerrados).....	387,45 m²
PLANTA TERCERA (incluidos cuerpos salientes cerrados).....	387,53 m²
PLANTA CUARTA (incluidos cuerpos salientes cerrados).....	334,62 m²
PLANTA QUINTA (incluidos cuerpos salientes cerrados)	335,62 m²
TOTAL.....	3.554,30 m²

La edificabilidad de 590,11 m² construidos trasvasada de la planta baja a plantas superiores, deberá destinarse a usos compatibles de los regulados en el artº 241 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León.

El vuelo de los cuerpos salientes cerrados se ajustará en cualquier caso a lo establecido en el artº 186 de las NNUU.

Por tanto, no se produce incremento de edificabilidad o volumen edificable.

Debe hacerse una acotación en relación con el posible aprovechamiento bajo cubierta, admitido según la regulación contenida en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Según criterio seguido por los servicios técnicos municipales no suele hacerse evaluación o comparativo de este aprovechamiento entre el estado actual y reformado de los Estudios de Detalle por diversas razones:

-En primer lugar, se trata de un aprovechamiento “especial” que excede el determinado por el parámetro regulador que expresa el normal aprovechamiento sobre rasante, que es el número máximo de plantas, entendiéndose que el aprovechamiento bajo cubierta resulta aplicable en todo caso en los términos previstos en las correspondientes normas de edificación.

-En segundo lugar, este aprovechamiento depende de una solución constructiva y edificatoria concreta, pues no necesariamente el edificio debe resolverse mediante cubierta inclinada, pues caben soluciones de cubierta plana (en cuyo caso no resultaría tal aprovechamiento) o mixtas.

-En tercer lugar, su cuantía resulta indeterminada (no se puede llegar a evaluar con total precisión), pues la superficie aprovechable resultante dependerá de factores como la forma del solar, la solución concreta que se adopte en un futuro proyecto técnico de obras (todavía no redactado), y otras circunstancias, cuestiones que se pueden decir tanto del estado actual como del reformado.

En cualquier caso, y lo que es más importante, el aprovechamiento bajo cubierta que resulta en los Estudios de Detalle que se redactan con similares finalidades a las previstas en el presente, es teóricamente menor en el estado reformado que en el inicial, en cuanto que la ocupación de la última planta resulta también menor en tal estado reformado.

Así ocurre en el presente caso, y en tal sentido, se hacen las siguientes precisiones a fin de que esta específica cuestión quede expresamente expuesta en el documento:

-ESTADO ACTUAL: SUPERFICIE DE CUBIERTA PLANTA TERCERA (y última)	398,40 m2
-ESTADO REFORMADO: SUPERFICIE DE CUBIERTA TECHO DE CUARTA	51,91 m2
-ESTADO REFORMADO: SUPERFICIE DE CUBIERTA TECHO DE QUINTA:	398,40 m2
-TOTAL SUPERFICIE DE TECHO DE CUBIERTA REFORMADO:	387,53 m2

Como puede observarse, la ocupación en última planta resulta menor en el estado reformado que en el actual, por lo que no solo no se incrementaría el aprovechamiento teórico bajo cubierta, sino que se reduciría. Si bien este aprovechamiento no suele ocupar normalmente toda la superficie en planta, sino un porcentaje de la misma, ello es aplicable tanto al estado actual como al reformado, con lo que porcentualmente se seguiría produciendo una reducción de este aprovechamiento teórico.

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 es igual a 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 en el volumen o “sólido capaz”, definido gráficamente dentro de la edificabilidad máxima que se define en cada planta, (planos, 6/1 y 7/1) siendo los vuelos a vía pública y patios los permitidos según PGOU, incluidas su superficie en la edificabilidad máxima.

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, así como la de ENSANCHE 1 (EN1), a la que hay que remitirse para definir las condiciones de volumen, carecen de determinaciones en materia de densidad de viviendas o población, por lo que no se incumplen estos índices, no introduciéndose tampoco en el presente Estudio de Detalle determinación alguna al respecto.

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

11.- RESUMEN EJECUTIVO

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

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

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

El plano de situación inserto a continuación, da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento, que se recoge también en los diferentes apartados que integran este Estudio de Detalle, concretándose en la parcela de la Calle Roa de la Vega, 32 de una superficie de 2.309,00 m².



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

12.- RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

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

12.1.- RELACIÓN CON LA ACCESIBILIDAD

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

Se trata de terrenos dotados de la totalidad de los servicios urbanísticos y las determinaciones que se introducen en cuanto a la ordenación detallada tan solo se refieren a modificaciones de volumen, no implicando en ningún caso la creación o

modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, sobre *condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

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

Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de Edificación o las Normas Urbanísticas del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el Estudio de Detalle.

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

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

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

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

De la documentación consultada al respecto en el PGOU de León, en su Memoria Informativa, ya se hace referencia a los riesgos naturales detectados en el municipio, según análisis contenido en su Memoria Informativa, cuyas conclusiones se han tenido en cuenta en la redacción del presente Estudio de Detalle. En concreto fueron analizados riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de

avenidas, todo ello dentro del estudio del medio Físico y Natural. Las determinaciones de ordenación del PGOU ya tienen en cuenta esta evaluación de riesgos, que se evidencia fundamentalmente en orden a la clasificación y calificación de los suelos. Tratándose el suelo afectado por el Estudio de Detalle de suelo urbano consolidado, susceptible de edificación, se entiende que el PGOU ha considerado excluido el mismo de los riesgos naturales y tecnológicos señalados.

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

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

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

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

En cualquier caso, para la tramitación del presente documento deberá recabarse el informe del citado Organismo competente sobre aguas, Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que con seguridad podrá ratificarse lo señalado en tanto que el área

objeto de planeamiento se encuentra, como se ha manifestado, muy alejada de las zonas del Municipio potencialmente afectas a peligros de inundación.

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

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

La situación o ámbito de actuación del Estudio de Detalle se corresponde con una parcela de la calle Roa de la Vega, 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 excluidos de las áreas o zonas de "*Protección Arqueológica*" definidas en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León

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

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

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

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

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

anterior, se incluye una breve reseña en esta materia a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

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

Se acompañan, en el Anejo n° 3, estas determinaciones acústicas, contenidas tanto en el *Mapa de Ruido* como en el *Plan de Acción*, que incluyen planos de niveles sonoros y planos de zonificación del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, de donde se desprenden los siguientes niveles sonoros para el tráfico viario para la zona:

	<i>C/ Roa de la Vega, 32-34</i>	
<i>Ld</i>	55-59.9 dBA	
<i>Le</i>	55-59.9 dBA	
<i>Ln</i>	50-54.9 dBA	
<i>Lden</i>	55-59.9 dBA	

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

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

12.5.- ASPECTOS EN CUANTO A LAS REDES DE TELECOMUNICACIONES

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

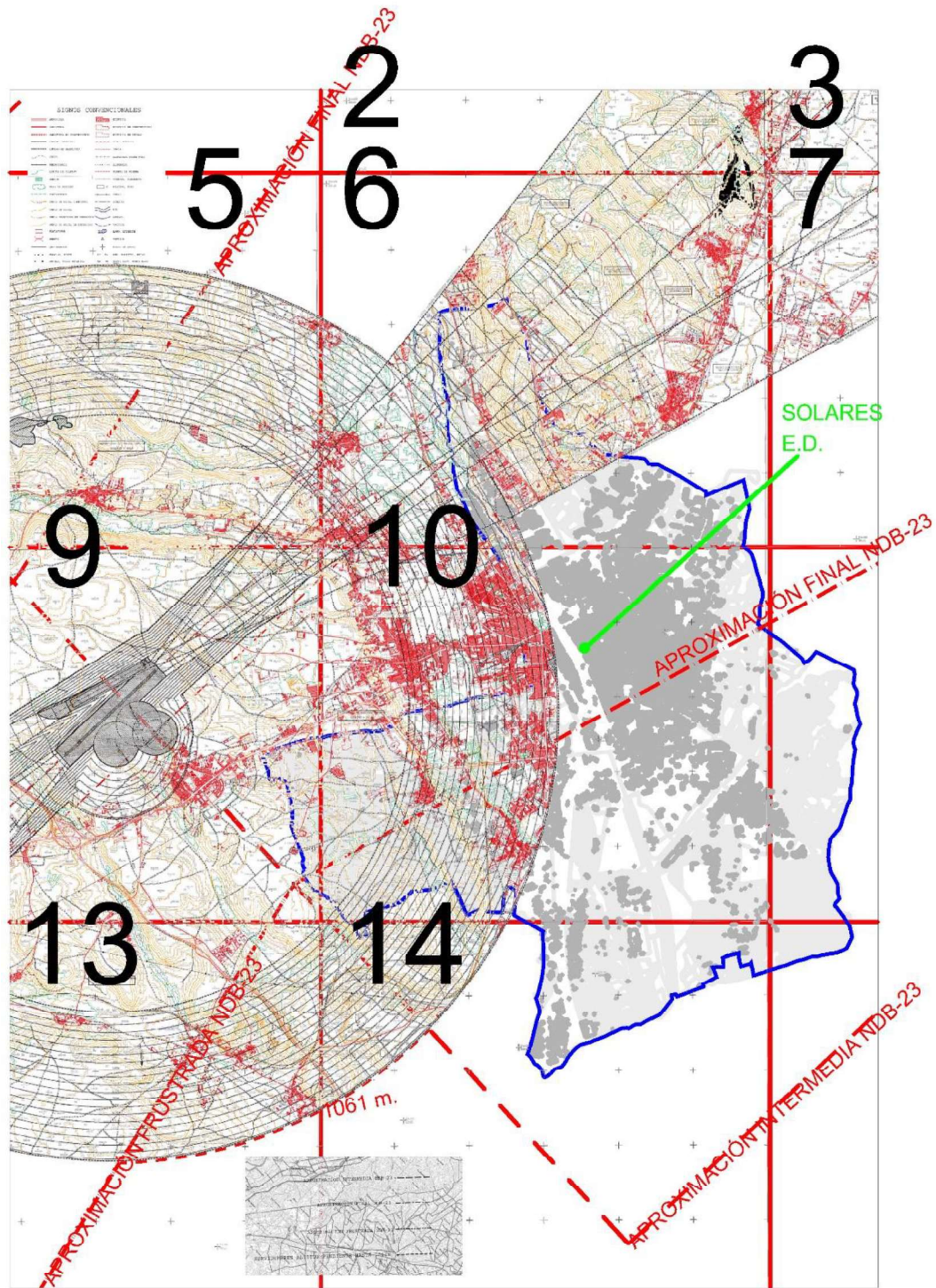
Según lo señalado en el artº 5, letra c) de la ITU 1/2016, *“sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico”*, el informe del citado Ministerio solo será exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al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

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

12.6.- SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

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

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



13.- TRAMITE AMBIENTAL

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

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

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

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

14.- FINAL

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

León, enero de 2.026

EL ARQUITECTO



D. JOSÉ ÁNGEL LIÉBANA FRESNO
en representación de LIÉBANA ARQUITECTOS, S.L.

ANEJOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

**ANEJO 1.-
TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN**

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente

de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:

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

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

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

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

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

ANEJO 2.-
TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS. 309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.º 311. Zonas de protección arqueológica.

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

A - Zona 1

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

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

B - Zona 2

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

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

C - Zona 3

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

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

D - Zona 4

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

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

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

E - Zona 5

Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterial. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el

director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

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

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

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

F - Zona 6. Enterramiento de La Candamia destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.

G -Zona 9. Necrópolis Judía

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

J - Zona 10. Yacimiento Romano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H - Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función

de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.

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

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

1 - Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

2 - La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.

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

4 - En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo

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

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

1 - De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio

Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.

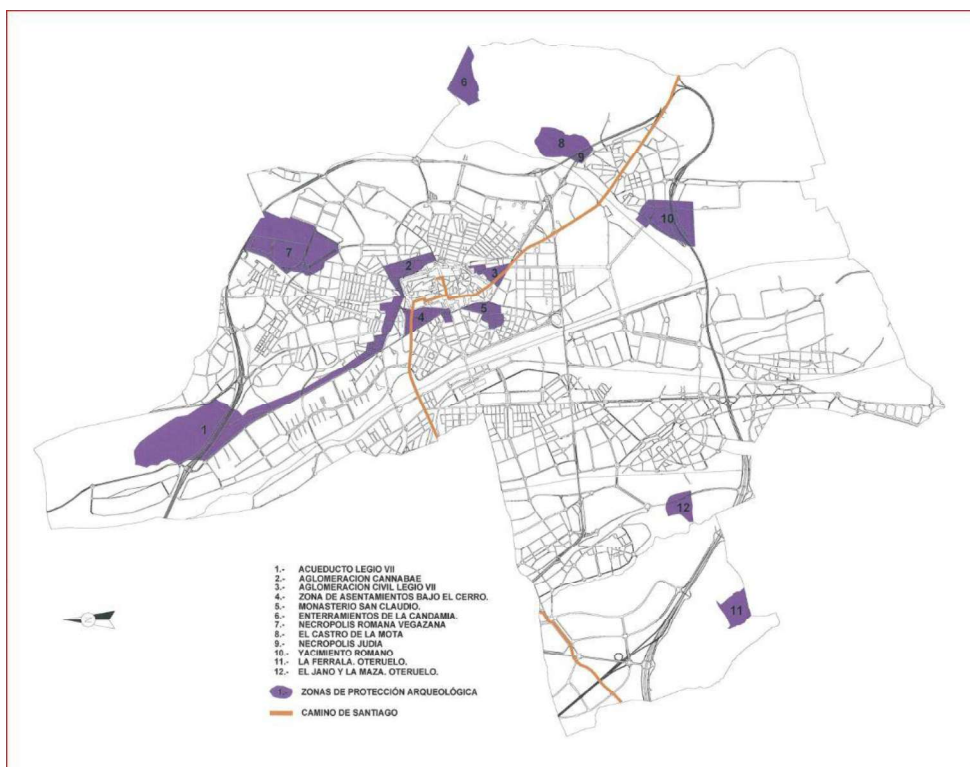
2 - Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:

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

b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.

c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.

3 - Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.



ANEJO 3.-
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).

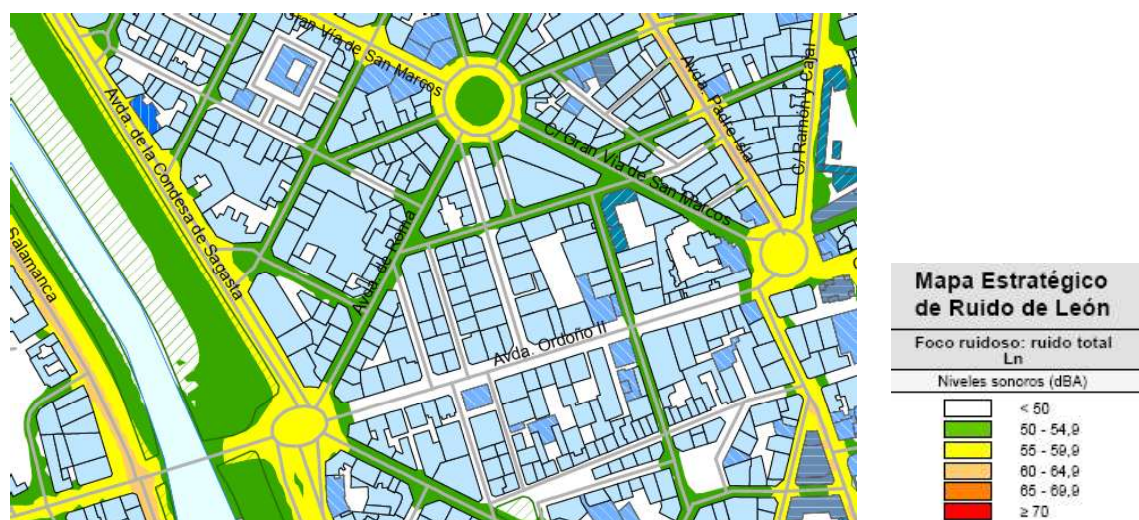
	<i>C/ Roa de la Vega, 32-34</i>	
Ld	55-59.9 dBA	
Le	55-59.9 dBA	
Ln	50-54.9 dBA	
Lden	55-59.9 dBA	



Mapa de Ruido Total Ld



Mapa de Ruido Total Lden



Mapa de Ruido Total Ln



**Mapa Estratégico
de Ruido de León**

Foco ruidoso: ruido total
Le

Niveles sonoros (dBA)

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

Mapa de Ruido Total Le

ANEJO 4.-
NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°1
DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES ANTES DE AGRUPACIÓN



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON N°1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1ª Puerta: 1ª

24001 LEÓN

Teléfono: 987 91 05 99 Fax: 987 27 30 25

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: CUATRO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

CRU: 24012000017117

Finca: 7815

Referencia Catastral: NO CONSTA

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Solar en León, calle de Fernando de Castro, con la cabida de novecientos noventa y nueve metros y sesenta y tres decímetros cuadrados, con la diferencia de decirse en el título ahora presentado que tiene MIL QUINIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS. Linda: por su frente al Sur, con la expresada calle de Fernando de Castro y en línea quebrada formada por dos rectas con terrenos de Don Francisco Díez Rodríguez; izquierda entrando u Oeste, con casas del Patronato de Casas del Ministerio del Aire; derecha o Este, formando ángulo agudo, con más de Don Francisco Díez Rodríguez y prado de Don Francisco Fernández LLamazares; y espalda o Norte, con dicho prado de Don Francisco Fernández.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				
MANUEL RIVA HERMANOS S.L.	815 123	126	3	
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de compraventa.				

CARGAS

-OTROS

La Sociedad Manuel de la Riva, S.L., constituye sobre esta finca, la número 7.815, de la cual es dueño, y en beneficio de una casa de cuatro plantas que Don Juan Alonso Rodríguez, mayor de edad, casado con Doña María Viejo González, industrial y vecino de León, va a edificar en la finca número 5.890 obrante al folio 183 vuelto del libro 99 de León, tomo 777, una servidumbre de luces y vistas por lacual, Don Juan Alonso sin tener que guardar las distancias precisadas en el Código Civil, podrá abrir en cada una de las plantas de la casa un hueco de ventana dando sobre la propiedad de Manuel de la Riva Hermanos, S.L., o sea la finca de este número, que es colindante por su fondo. Todo lo referido consta de escritura otorgada el once de octubre de mil novecientos cincuenta y seis, ante el Notario de León Don José Soto Saez.



INFORMACIÓN REGISTRAL

Inscripción: 3ª Tomo: 815 Libro: 123 Folio: 126 Fecha: 27/10/1956

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 expedición 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).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN



C.S.V.: 224012285261AEAB



Registradores
DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 1 a día cuatro de febrero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 224012285261AEAB

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

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



C.S.V. : 224012285261AEAB



Información Registral expedida por:

MARIA JESUS PRIETO LOPÉZ

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD LEÓN N° 1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª

24001 - LEÓN (LEÓN)

Teléfono: 987 91 05 99

Fax: 987 27 30 25

Correo electrónico: leon1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

INMOBILIARIA ANA DIAZ SL

con DNI/CIF: B24413791

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **N68CP97P**

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

Su referencia:



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON N°1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1º Puerta: 1ª
24001 LEÓN

Teléfono: 987 91 05 99 Fax: 987 27 30 25

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: DIECISÉIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO

CRU: 24012000640117

Finca: 24058

Referencia Catastral: 8596215TN8189N0001BX

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: FINCA NUMERO UNO. Parcela de terreno sita en León, en la **calle Roa de la Vega, número treinta**. Tiene forma de polígono irregular con una extensión superficial de SETECIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS y linda: al Norte, en línea de 15,80 m con el Sanatorio Eguagaray; al Noreste, en una línea de 29,60 m con resto de finca de que se segrega la finca matriz y en otros 20,00 m de la misma línea con faja de 6,00 m de ancho de la misma finca de donde segrega la finca matriz, actualmente este lindero es una línea recta de 49,60 m con propiedad de Don Manuel de la Riva Hermanos, S.L.; al Este, en línea recta de 14,00 m con calle Roa de la Vega; y al Suroeste, en línea recta de 58,70 m con resto de la finca matriz de la que se segrega, uniéndose este punto con el lindero Norte en ángulo agudo. Parcela libre de edificación. Es porción segregada de la inscrita bajo el número 6.334.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO
ALTA				

MANUEL DE LA RIVA HERMANOS S.L.	B24002883	3078	456	41	2
---------------------------------	-----------	------	-----	----	---

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de **compraventa**, inscrita con fecha 29/05/15, mediante escritura autorizada en León el día 09/04/15 por el Notario DON JESÚS ANDRÉS PRIETO PELAZ con el número de protocolo 471.

CARGAS

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **afecta** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, habiéndose satisfecho la cantidad de NUEVE MIL DOSCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS por autoliquidación, de la que se archiva copia. León, 29 de mayo de 2015.-





INFORMACIÓN REGISTRAL

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 expedición 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).

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE LEON 1 a día dieciséis de enero del dos mil veinticinco.



(*) C.S.V. : 224012288E4C4533

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

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



C.S.V. : 224012288E4C4533

Referencia catastral: 8596215TN8189N0001BX

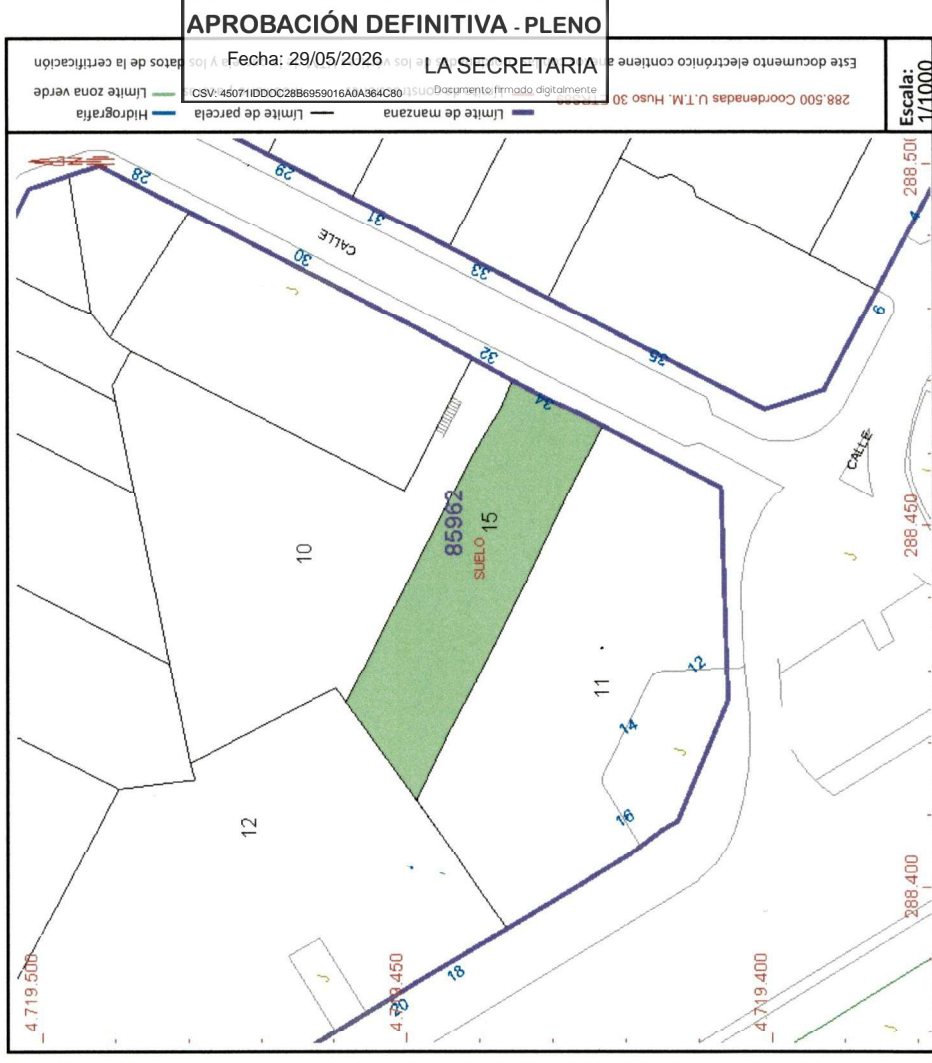
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ROA VEGA 34 Suelo
24001 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 766 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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".

**ANEJO 5.-
ESCRITURA AGRUPACIÓN PARCELAS DE
C/ ROA DE LA VEGA, 32 Y 34**



**ES COPIA SIMPLE
ELECTRONICA**

NÚMERO MIL TRESCIENTOS DIEZ (1.310).-----

ESCRITURA DE AGRUPACIÓN.-----

En León, mi residencia, a veinticinco de abril de dos mil veinticinco. -----

Ante mí, **FERNANDO PÉREZ RUBIO**, Notario de esta capital y del Ilustre Colegio Notarial de Castilla y León. -----

=COMPARECE=

DON MANUEL DE LA RIVA REYERO

INTERVIENE: en nombre y representación como ADMINISTRADOR SOLIDARIO de la sociedad mercantil “**MANUEL DE LA RIVA HERMANOS, S.L.**” domiciliada en León, calle Roa de la Vega número 32 bajo; constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada en esta ciudad el día 1 de julio de 1954 ante el Notario Don José López López, modificada por otras posteriores, entre ellas la otorgada en León, ante el Notario Don José-María Sánchez Llorente el día 21 de diciembre de 1992 con el número 4756 de protocolo que se inscribió en el Registro

Mercantil de esta provincia, en el tomo 581 general, folio 90, hoja LE-3.863. -----

Adaptó sus estatutos a la legislación vigente en escritura otorgada ante el Notario de León, don Andrés Prieto Pelaz el día 22 de diciembre de 1997 con el número 4.164 de protocolo que causó la inscripción 7ª de la citada hoja social. -----

N.I.F. número B-24-002883. Yo, el notario, he consultado la base de datos de Números de Identificación Fiscal revocados del Órgano Centralizado de Prevención del blanqueo de capitales (OCP), resultando que el de la sociedad no está revocado. -----

Su designación por tiempo indefinido y aceptación para el cargo que ostenta resulta de la reseñada escritura de adaptación. -

Su legitimación para este acto resulta de lo dispuesto en los artículos 233 y 234 de la Ley de Sociedades de Capital. -----

Me asegura el compareciente la vigencia de su representación y que no ha variado la capacidad jurídica de su representada, y yo, el Notario, le juzgo bajo mi responsabilidad con facultades representativas suficientes para la agrupación de fincas y demás actos y contratos complementarios que aquí se formalizan. -----

Manifiesta el compareciente informado por mi de la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, que, a fecha de hoy, no ha variado la composición, la proporción ni la titularidad del capital social, respecto de los datos que constan en el acta de identificación del



titular real, autorizada por el notario de León, don Andrés Prieto Pelaz el día 9 de abril de 2015, número 470 de protocolo, manifestando no haberse modificado el contenido de la misma y que no coincide la información proporcionada por la base de datos de titularidad real del Consejo General del Notariado, que yo, el Notario, he comprobado. -----

Le identifico por su documentación personal exhibida. -----

Ejerce a mi juicio, según interviene, su capacidad jurídica mediante su decisión de otorgar esta escritura de agrupación de fincas, a cuyo fin-----

= E X P O N E =

I) Que pertenecen a “**MANUEL DE LA RIVA HERMANOS, S.L.**” en pleno dominio y por el título que se dirá, las siguientes fincas: -----

1.- **URBANA.- FINCA NÚMERO UNO.-** Parcela de terreno sita en León, en la calle Roa de la Vega, número treinta, hoy 34. Tiene forma de polígono irregular con una extensión superficial de setecientos setenta metros cuadrados y linda: al norte, en línea de 15,80 metros con el Sanatorio Eguiagaray, hoy urbana catastral 8596210 de “Manuel de la Riva hermanos, S.L.”; al noreste, en

línea de 29,60 metros con resto de finca de que se segrega la matriz y en otros 20,00 metros de la misma línea con faja de 6,00 metros de ancho de la misma finca de donde se segrega la finca matriz, actualmente este lindero es una línea recta de 49,60 metros con propiedad de Manuel de la Riva Hermanos, S.L.; al este, en línea recta de 14,00 metros con calle Roa de la Vega y al suroeste, en línea recta de 58,70 metros con resto de la finca matriz de la que se segrega, uniéndose este punto con el lindero norte en ángulo agudo, hoy, urbana catastral 8596211, edificio en régimen de comunidad de la avenida Condesa de Sagasta número 14.-----

Parcela libre de edificación. -----

Es porción segregada de la inscrita bajo el número 6.334 al folio 101 del libro 105 del Ayuntamiento de León, tomo 788 del archivo, inscripción 3ª.-----

VALOR: Se valora en QUINIENTOS MIL EUROS (500.000,00 €).-----

REFERENCIA CATASTRAL. Tiene la número 8596215TN8189N0001BX.-----

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad número 1 de León, al tomo 3078, libro 456, folio 41, finca **24.058**.-----

TÍTULO: Le pertenece por compra a “Instituto de Vivienda, Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa” formalizada en escritura otorgada ante el notario de León, don Andrés Prieto Pelaz el día 9 de abril de 2015 con el número 471 de protocolo.-----



2. **URBANA.- SOLAR** en León, calle Fernando de Castro, hoy calle Roa de la Vega número 32, con cabida de mil quinientos veintisiete metros cuadrados (1.527 m²), según título y mil quinientos cuarenta y tres metros cuadrados (1.543 m²), según catastro, **cuya inscripción se solicita** en el Registro de la Propiedad, al amparo de lo dispuesto en el artículo 201, 3, a) de la Ley Hipotecaria, al no exceder del 10% de la cabida inscrita. ----

Linda (según título): frente, que es sur, calle de situación y en línea quebrada formada por dos rectas con terrenos de Francisco Díez Rodríguez; izquierda entrando u oeste, con casas del Patronato de casas del Ministerio del Aire; derecha o este, formando ángulo agudo, con más de don Francisco Díez Rodríguez y prado de don Francisco Fernández Llamazares, y espalda o norte, con dicho prado de don Francisco Fernández. ---

Hoy linda: frente, que es este, calle de situación y urbana catastral 8596209 de comunidad de propietarios de la calle Roa de la Vega número 30; derecha entrando o norte, con urbanas catastrales 85962103, 85962104, 85962105 y 85962106 de edificio en régimen de comunidad de la calle Colón 19, Marina López González, edificio en régimen de comunidad de la calle

Colón número 15 y edificio en régimen de comunidad de la calle Colón número 13, respectivamente y la 8596210, dicha; izquierda entrando u oeste, urbana catastral 8596215 de “Manuel de la Riva Hermanos, S.L.” y fondo u oeste, con urbana catastral 8596212 de edificio en régimen de comunidad de la calle Lucas de Tuy número 21.-----

VALOR: Se valora en SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000,00 €).-----

REFERENCIA CATASTRAL. Tiene la número 8596210TN8189N0001ZX.-----

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad número 1 de León, al tomo 815, libro 123, folio 126, finca **7.815**.-----

TÍTULO: Adquirida por compra a don Pedro Campo Ugidos y don José-Luis y don Miguel-Ángel Botas Martínez formalizada en escritura otorgada ante el notario de León, don José Soto Saez el día 28 de julio de 1956 con el número 1211 de protocolo.-----

DATOS COMUNES A LAS FINCAS:-----

CERTIFICACIONES CATASTRALES: Dejo unidas a esta matriz certificaciones catastrales descriptivas y gráficas obtenidas por mí a través de la sede electrónica del Catastro.-----

Los otorgantes, a mí requerimiento, manifiestan que la descripción catastral incorporada se corresponde con la realidad física de las fincas.-----

CARGAS Y ARRENDAMIENTOS: Las fincas están libres



de cargas y arrendatarios, según manifiesta. -----

DECLARACION MEDIOAMBIENTAL. Declara bajo su responsabilidad, conforme a la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (Art. 98.3º), que no le consta que en el suelo sobre el que se ubican las fincas objeto de esta escritura se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes y que, en todo caso, no existe aún norma reglamentaria que las defina (Art. 98.1º). -----

II) AGRUPACIÓN:-----

Que por ser colindantes entre sí, las agrupa para formar una nueva finca con la siguiente descripción: -----

URBANA.- SOLAR en la calle Roa de la Vega números 32 y 34 de León, de dos mil trescientos trece metros cuadrados (2.313 m²) de superficie, que linda: frente, que es este, calle de situación y urbana catastral 8596209 de comunidad de propietarios de la calle Roa de la Vega número 30; derecha entrando o norte, con urbanas catastrales 85962103, 85962104, 85962105 y 85962106 de edificio en régimen de comunidad de la calle Colón 19, Marina López González, edificio en régimen de comunidad de la calle Colón número 15 y edificio en régimen de comunidad de la calle

Colón número 13, respectivamente y la 8596210, dicha; izquierda entrando u oeste, urbana catastral 8596211, edificio en régimen de comunidad de la avenida Condesa Sagasta 14 y fondo u oeste, con urbana catastral 8596212 de edificio en régimen de comunidad de la calle Lucas de Tuy número 21. -----

VALOR: Se valora la finca resultante de la agrupación en la cantidad de UN MILLÓN CIEN MIL EUROS (1.100.000,00 €).

GEORREFERENCIA DE LA FINCA AGRUPADA: ----

A efectos de lo dispuesto en el artículo 9 y concordantes de la Ley Hipotecaria, me entrega el compareciente una representación gráfica de cada una de las fincas y de la finca resultante de la agrupación, en la que constan sus coordenadas de georreferencia. -----

III) Y expuesto cuanto antecede.-----

= O T O R G A =

Que deja formalizada la agrupación que resulta de esta escritura. -----

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN Y PRESENTACIÓN DE COPIA AUTORIZADA POR PROCEDIMIENTO TELEMÁTICO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Se solicita la inscripción de esta escritura en el Registro de la Propiedad competente, incluso parcial para el caso de que alguno de sus actos no pudiera tener acceso al mismo.-----

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley



24/2001, de 27 de diciembre y no manifestándome lo contrario los interesados, presentaré telemáticamente en el registro correspondiente la copia autorizada de la presente escritura. -----

A LOS EFECTOS DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO: Informo expresamente de las obligaciones que dimanen de la Ley del Catastro Inmobiliario y en especial: -----

a) De la comunicación a la que estoy obligado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 14 y 36 de la citada ley y que afecta exclusivamente a la adquisición o consolidación de la propiedad de la totalidad del inmueble. -----

b) De las declaraciones ante el Catastro Inmobiliario a la que están obligados los titulares de los inmuebles en caso de modificación o alteración de los mismos en los casos previstos en el artículo 16.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario. -----

= OTORGAMIENTO =

ASÍ LO OTORGA. -----

Quedan hechas las reservas y advertencias legales, en especial:-----

Las de carácter fiscal, obligación y plazo de liquidación de impuestos, responsabilidades por incumplimiento y sanciones de

carácter tributario o de cualquier otra índole que pudieran derivar de la inexactitud en sus declaraciones.-----

De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), se informa de que los datos personales que constan en esta escritura serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. Si se facilitan datos de personas distintas del o de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. La finalidad del tratamiento es realizar las funciones propias de la actividad notarial y la facturación y gestión de clientes, para lo cual se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. La base del tratamiento es el desempeño de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. El interviniente o los intervinientes, en caso de ser varios, tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. --



= AUTORIZACION =

Leída por mi esta escritura, previa renuncia del otorgante a su derecho de hacerlo por sí, se ratifica en su contenido y la firma conmigo, el notario, que doy fe de haberle identificado por su documentación exhibida, de que el consentimiento ha sido libremente prestado; de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada y de todo lo demás consignado en este instrumento público, que queda extendido en seis folios de papel timbrado de uso exclusivamente notarial, el presente, y los cinco anteriores correlativos en orden, de la misma serie, cuya expresión informática queda incorporada dentro del plazo reglamentario y bajo el mismo número, en el correspondiente protocolo electrónico, yo el Notario, Doy fe. ----

ES COPIA SIMPLE ELECTRÓNICA
(Con valor meramente informativo)



**ANEJO 6.-
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

Fecha: 29/05/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC28B6959016A0A364C80

Documento firmado digitalmente



Nº PLANO	DENOMINACION DE PLANO	ESCALA
1	EMPLAZAMIENTO, PLANEAMIENTO, SITUACION	1/2000
2	PARCELA	1/150
3	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA SEGUN PGOU	1/150
4	EDIFICABILIDAD PLANTAS 1º-2º-3º SEGUN PGOU	1/150
5	SECCIONES EDIFICIOS COLINDANTES ACTUALES	1/200
6	EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA ESTUDIO DE DETALLE	1/150
7	EDIFICABILIDAD PLANTAS 1º-2º-3º-4º-5º ESTUDIO DE DETALLE	1/150
8	ALZADO CALLE ROA DE LA VEGA SECCIONES SECCION ESTUDIO DE DETALLE SUPERPUENTES CON SECCIONES MEDIANERAS	1/200

EL PADRE Y EL HIJO, CANTO A LA UNIDAD NACIONAL, EN EL CUAL SE ENSEÑA A LOS NIÑOS A RECONOCER A LOS AUTÓRITOS DEL PAÍS, EN ESTE CASO, EL PRESIDENTE JOSÉ ANTONIO GARCÍA, EN UN MOMENTO DE SU VISITA A LA ESCUELA DE LA COMUNIDAD DE SAN JUAN, EN EL ESTADO DE GUATEMALA, EN 1960. CUALQUIER REPRODUCIÓN O CÉLEBRACIÓN DE ESTE MATERIAL SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA COMISIÓN NACIONAL DE LOS NIÑOS, O LA ORGANIZACIÓN DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODOS LOS CASOS PROHIBIDA CUALQUIER REPRODUCCIÓN UNILATERAL DEL TEXTO.



C/ Juan Ferreras, 17-bajo esquina Avd.Facultades
TEL.F: 987 - 27 32 92
E-MAIL: lehendakari@artefactos.net
24004 LEON

PROYECTO:

ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR

SITUACION
CALLE ROA DE LA VEGA Nº 32
(LEON)

PROPIEDAD
PROMOCIONES VALLEZATE S.L.

REFERENCIA
125021190
E. D.
FECHA
MAYO 2025

PLANO

EMPLAZAMIENTO	PLANEAMIENTO	SITUACION
---------------	--------------	-----------

SUSTITUYE AL
CUSTITUIDO POR

ESCALA
1/2000

1
N°PLANO

SITUACION

Fecha: 29/05/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC28B6959016A0A364C80 Documento firmado digitalmente

LA SEGRETERIA

Documento firmado digitalmente

PLANO
PARCELA
SUSTITUIVE AL
SUSTITUIDO POR
ESCALA
1/150

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR

SITUACION: CALLE ROA DE LA VEGA N° 32 (LEON)

PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE S.L.

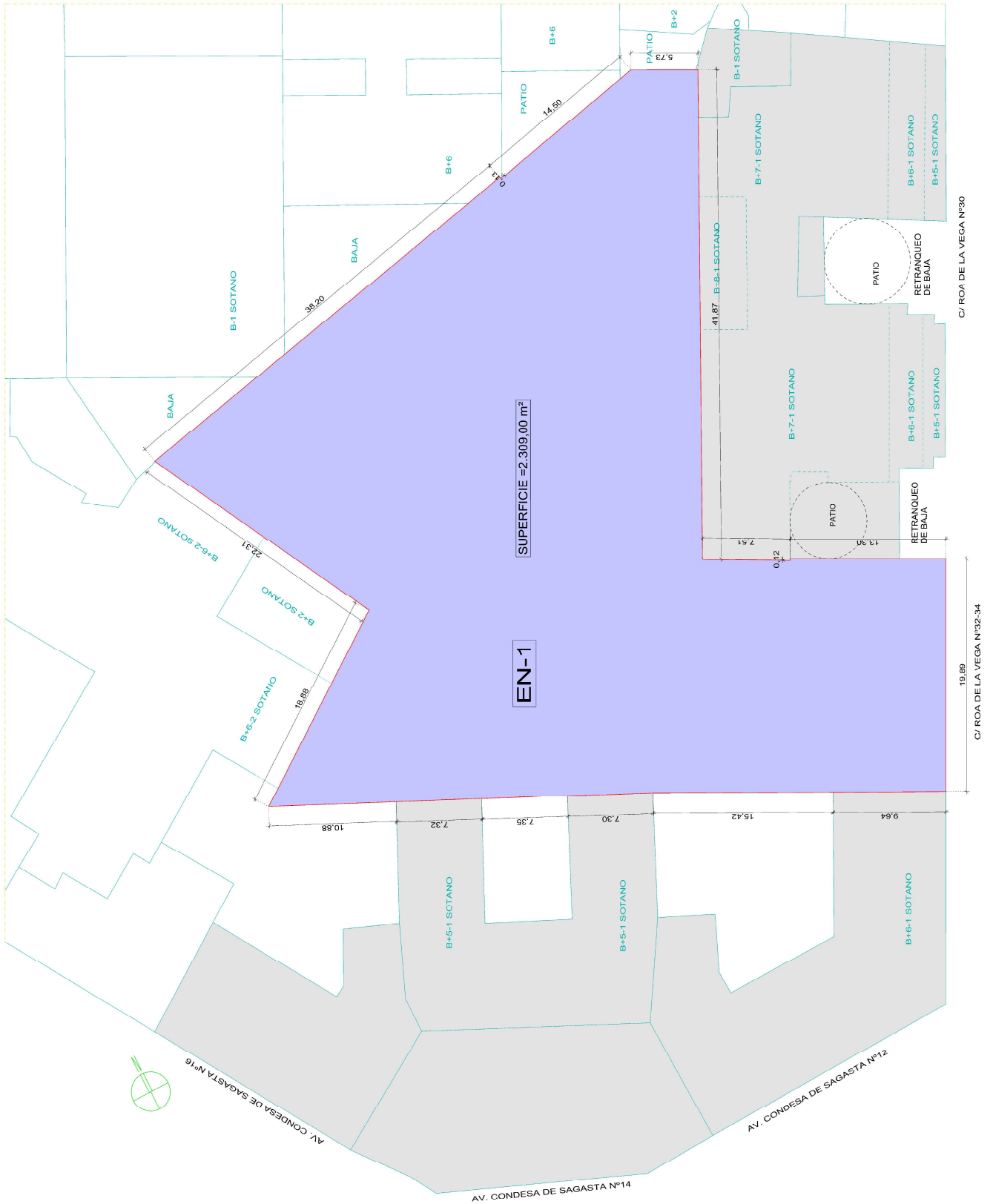
REFERENCIA: 13/02/1090
FECHA: MAYO 2022

PROYECTO:
ESTUDIO DE DETALLE
DE SOLAR

SITUACION
CALLE ROA DE LA VEGA Nº 32
(I FON)

PROPIEDAD
PROMOCIONES VALLEZATE S.L.

2 NepL



Fecha: 29/05/2026

LA SECRETARIA

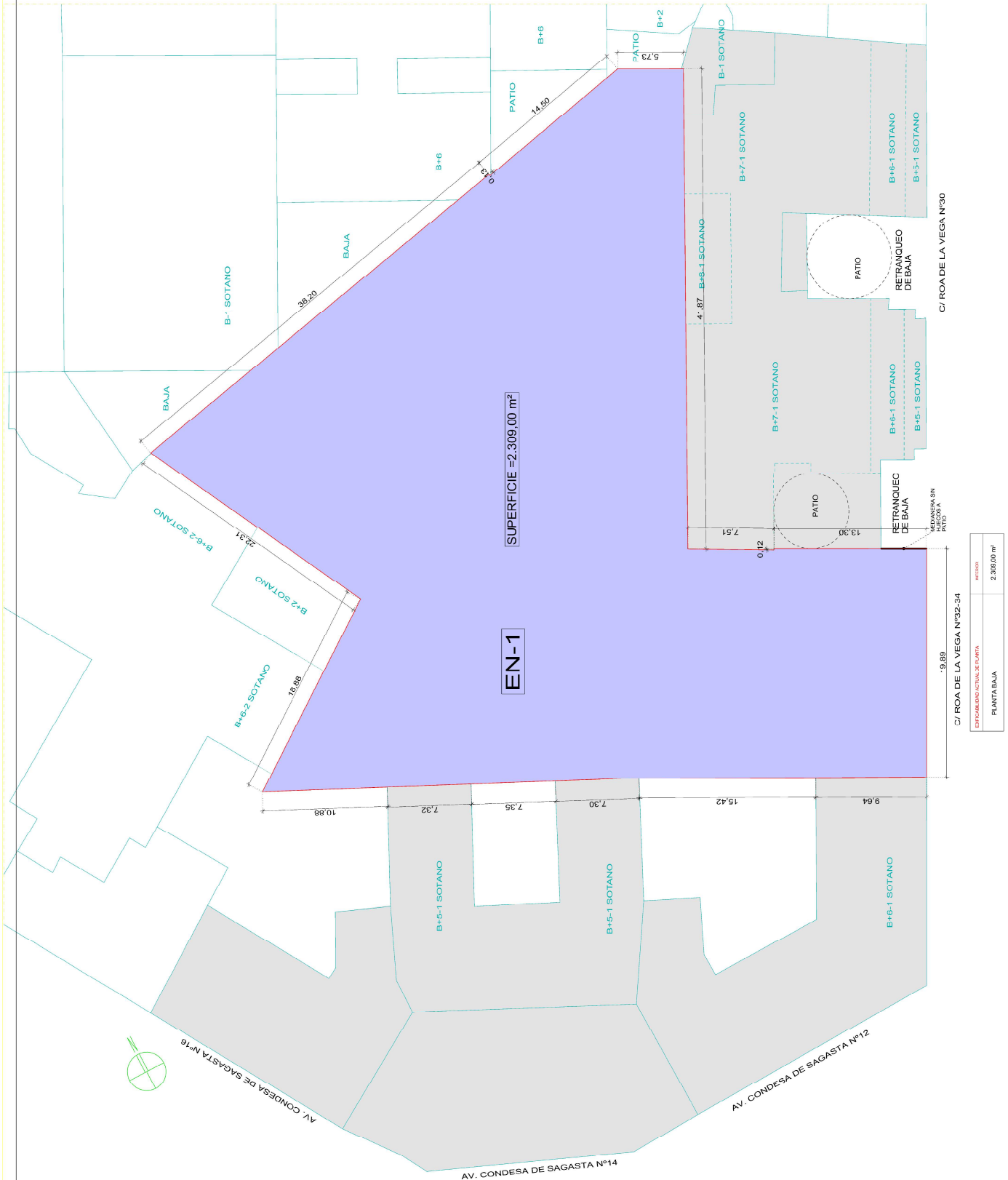
Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDDOC28B6959016A0A364C80

LA SEGRETERIA

Documento firmado digitalmente

PROYECTO	EDIFICIO DE DETALLE DE SOLAR	REFERENCIA E.T. 0100 REDA MAYO 2002	PLANO
SITUACION	CALLE ROA DE LA VEGA N° 32 (LEON)		EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA SEGUN PCOU (ACTUAL) sustituirse AL CUBIENDO POR ESCALA 1/150
PROPIEDAD	PROCEIONES VALEZAME S.L.		



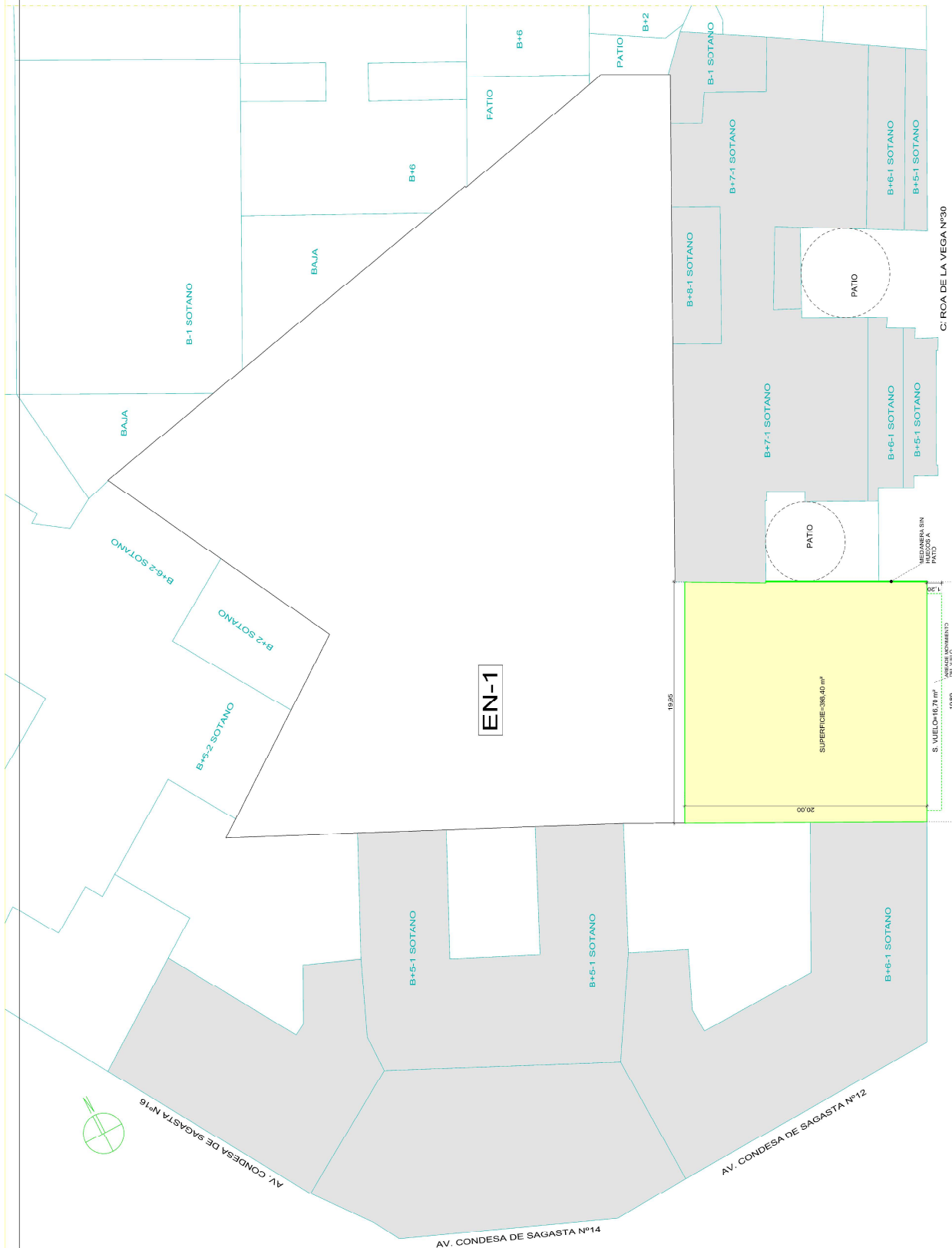
Fecha: 29/05/2026

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

CSV: 45071IDDOC28B6959016A0A364C80

CUADRO GENERAL DE EFICACIA DEL ESTADO INICIAL		Unidad de medida
PLANTA BAJA	2.500,00 m ²	
PLANTA PRIMERA	398,40 m ²	16,70 m ²
PLANTA SEGUNDA	398,40 m ²	16,70 m ²
PLANTA TERCERA	398,40 m ²	16,70 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	3.694,20 m ²	50,10 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD INTERIOR-VUELOS		3.554,30 m ²

[illegible]

PROYECTO: **ESTUDIO DE DETALLE
DE SOLAR**

SITUACIÓN: **CALLE ROA DE LA VEGA Nº 32
(LEON)**

PROPIEDAD: **PROMOCIONES VALLEZATE SL**

REFERENCIA: **26251890
E D
MA
MAR 10 2025**

PLANO
EDIFICABILIDAD
PLANTA 1^a-2^a-3^a
SEGUN PGOU
(ACTUAL)

SUBSTITUTE AL
SUBSTITUTO PER

ESCALA
1/150

4
N-PLANO

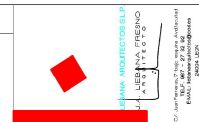
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/05/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC28B6959016A0A364C80

Documento firmado digitalmente



SECCIONES
EDIFICIOS
COLINDANTES
ACTUALES
SUSTITUIDO POR
ESCALA
1/200

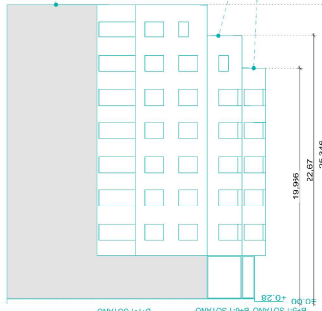
PROYECTO
ESTUDIO DE DETALLE
DE SOLAR
SITUACIÓN
CALLE ROA DE LA VEGA Nº 32
(LEÓN)
PROPIEDAD
FRODOEN VÁLEZATE SL

5

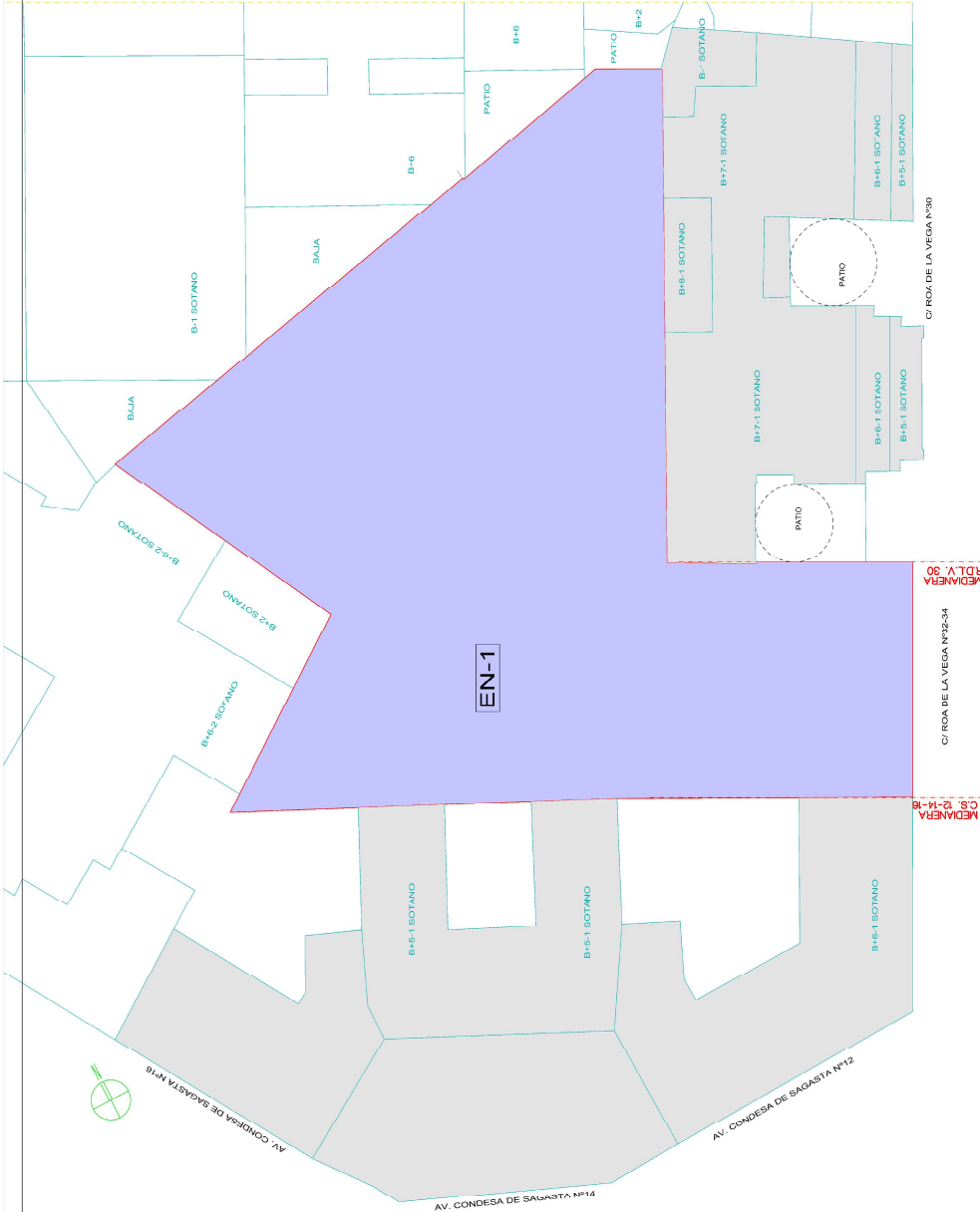
INPLANO



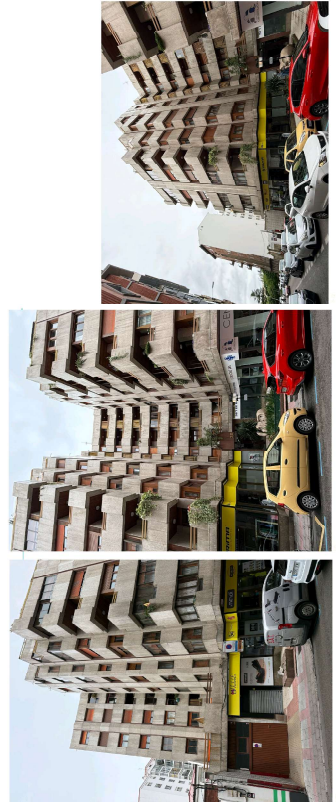
VISTAS MEDIANERA LATERAL ROA DE LA VEGA Nº 30



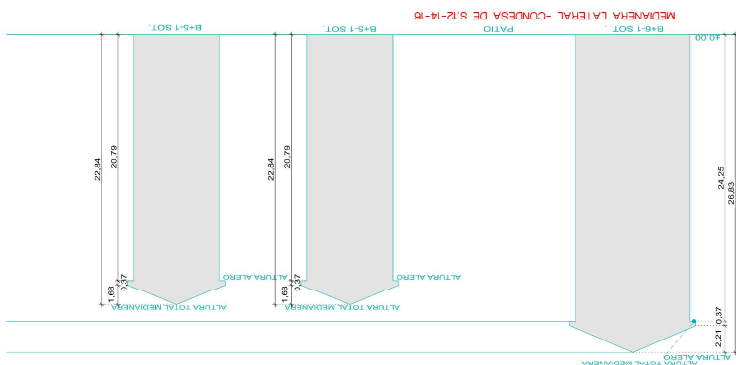
MEDIANERA LATERAL C/ ROA DE VEGA 30



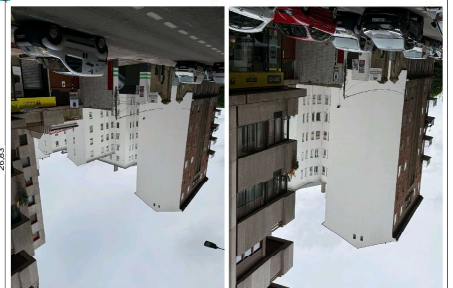
PLANTA



VISTAS FRONTAL RICA DE LA VEGA Nº 30



VISTAS MEDIANERA LATERAL CONDESA DE S. 12 14 16



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 29/05/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC28B6959016A0A364C80

Documento firmado digitalmente

CUADRO GENERAL EDIFICABILIDAD ESTADO INICIAL

EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTA INTERIOR	VALORES
PLANTA BAJA	2.200,00 m²
PLANTA PRIMERA	396,40 m²
PLANTA SEGUNDA	396,40 m²
PLANTA TERCERA	396,40 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD	3.554,30 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD INTERIOR-VIELOS	3.554,30 m²

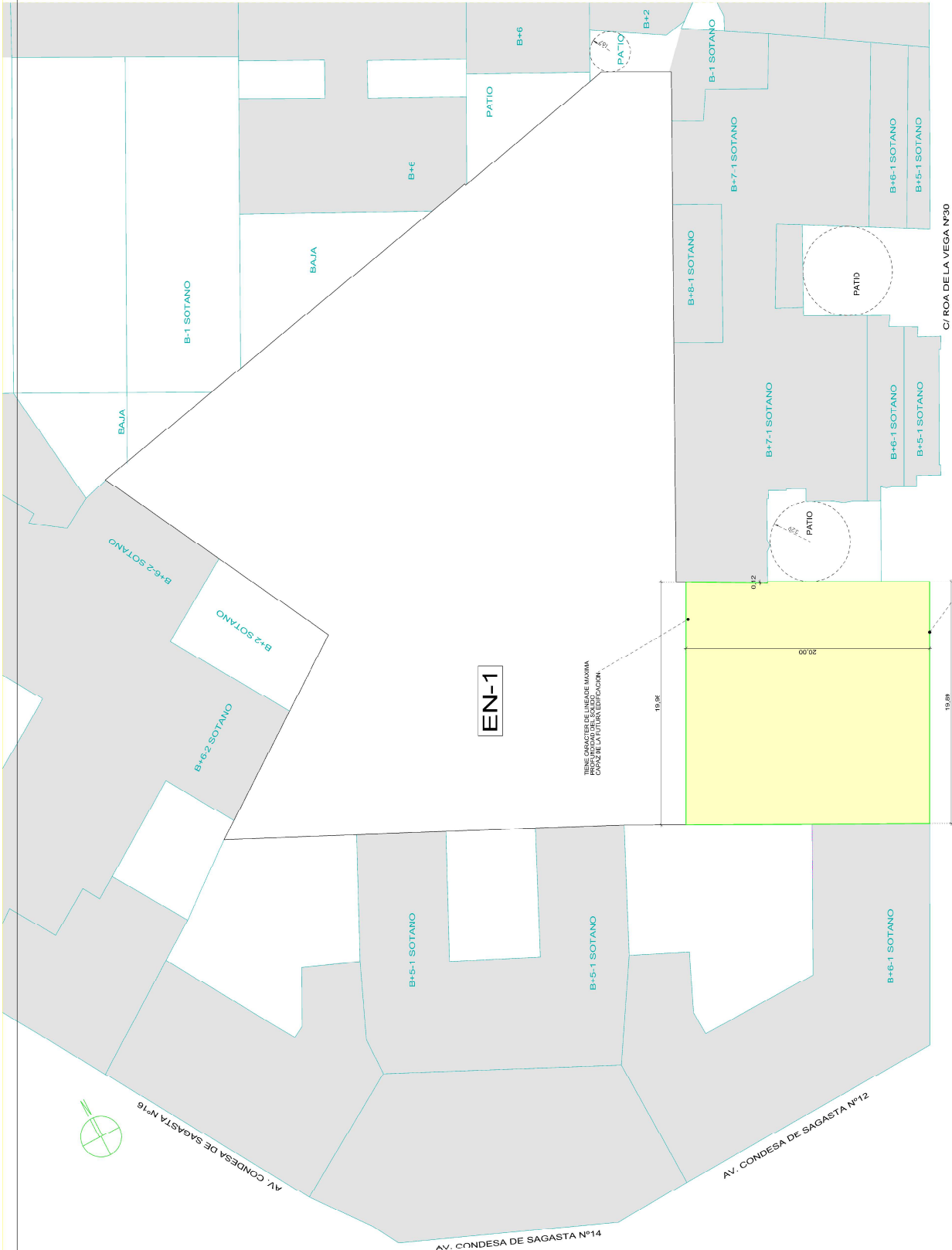
CUADRO GENERAL EDIFICABILIDAD ESTADO DETALLE

EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR PLANTAS INCLUIDOS VIELOS CERRADOS	
PLANTA BAJA	1.716,89 m²
PLANTA PRIMERA	390,19 m²
PLANTA SEGUNDA	387,45 m²
PLANTA TERCERA	387,53 m²
PLANTA CUARTA	334,62 m²
PLANTA QUINTA	335,62 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD	3.554,30 m²

SEGUN EL ARTICULO 34 INDIU POU
LA PLANTA BAJA, NO PODRA DESTINARSE
A VIVIENDA, SINO A USOS COMPATIBLES
Y SERVICIOS GENERALES DEL EDIFICIO.

LA EDIFICACION DE B+1 Y 2 CONSTRUIDAS TRANSMIGRADA
DE LA PLANTA BAJA A PLANTAS SUPERIORES, DEBERA
DESTINARSE A USOS COMPATIBLES DE LOS REGULADOS
EN EL ARTICULO 34 INDIU DEL POU DE IEON.

NOTA:
INCLUIDOS VIELOS CERRADOS
SEGUN PLANTA



C/ ROA DE LA VEGA N°30

C/ ROA DE LA VEGA N°32-34

TIENE CARACTER DE LUGAR DE MAXIMA
PROTECCION DEL SUELO
CARACTER DE LUGAR DE PROTECCION

PROYECTO

EDIFICABILIDAD
PLANTAS 1º-2º-3º
ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION
CALLE ROA DE LA VEGA N° 32
(LEON)

PROPIEDAD
PROYECTOS VALEZATE SL

PLANO

EDIFICABILIDAD
PLANTAS 1º-2º-3º
ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION
CALLE ROA DE LA VEGA N° 32
(LEON)

PROPIEDAD
PROYECTOS VALEZATE SL

7/1

Nº PLANO

Fecha: 29/05/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071DDOC28B6959016A0A364C80 Documento firmado digitalmente

LA SEGRETERIA

Documento firmado digitalmente

CUADRO GENERAL DE EFICIENCIA DEL ESTADO ANUAL	
INDICADOR	VALORES
EFICIENCIA ACTUAL DE LA PLANTA BAJA	1.309,00 m ²
PLANTA PRIMERA	396,40 m ²
PLANTA SEGUNDA	396,40 m ²
PLANTA TERCERA	396,40 m ²
TOTAL EFICIENCIA	1.594,20 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD INTERIORES	3.554,30 m ²

CUADRO GENERAL EDIFICABILIDAD ESTUDIO DETALLE

**EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR PLANTAS
INCLUIDOS VUELOS CERRADOS**

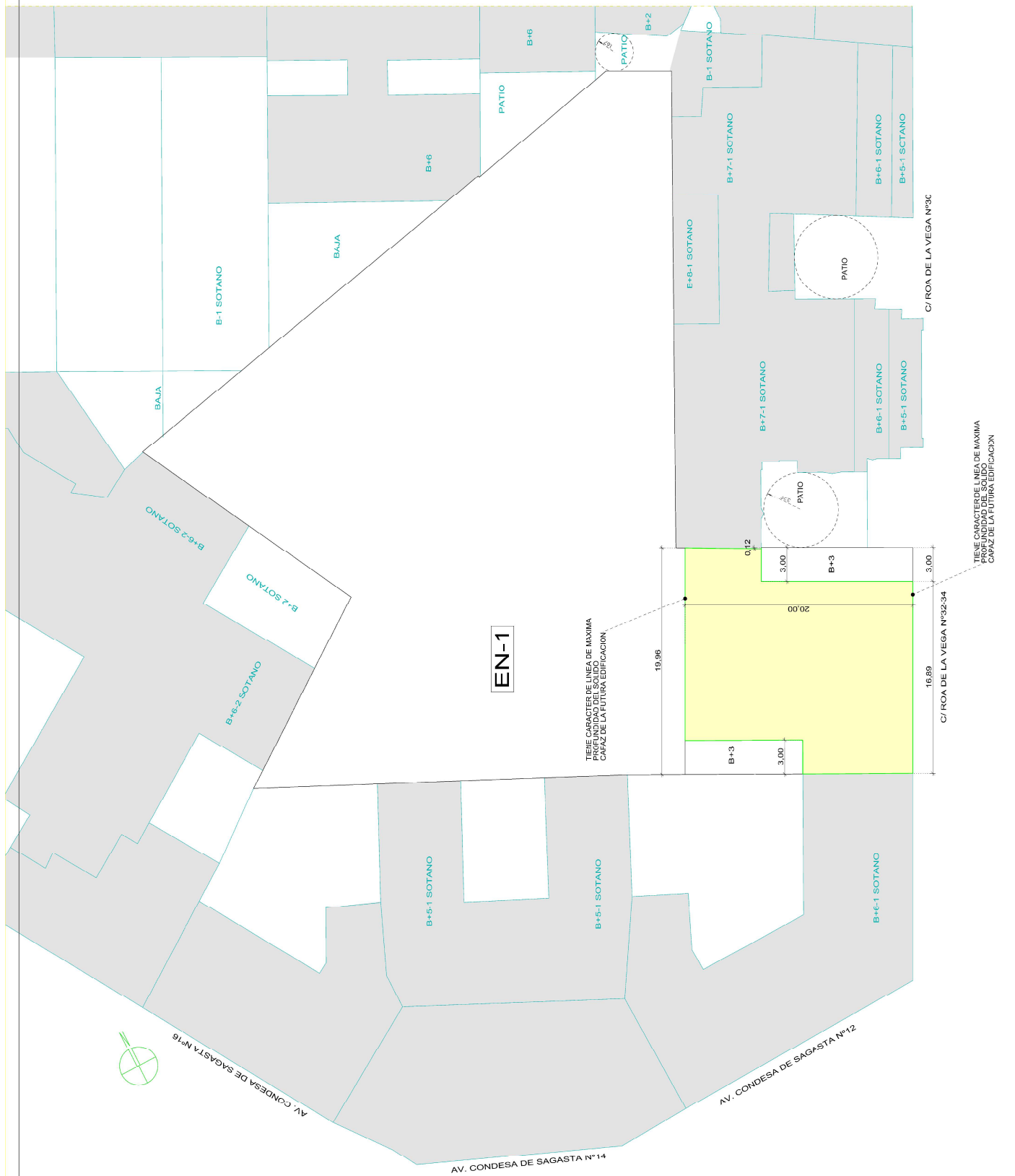
PLANTA BAJA	1.118,89 m ²
PLANTA PRIMERA	390,19 m ²
PLANTA SEGUNDA	587,45 m ²
PLANTA TERCERA	387,53 m ²
PLANTA CUARTA	334,62 m ²
PLANTA QUINTA	335,62 m ²

TOTAL EDIFICABILIDAD

LA EDIFICABILIDAD DE 590,11 m² CONSTRUIDOS TRASVASADA DE LA PLANTA BAJA A PLANTAS SUPERIORES, DEBERÁ DESTINARSE A USOS COMPATIBLES DE LOS REGULADOS EN EL ART.241 DE LAS NN UU DEL PGOU DE LEÓN.

NOTA:
INCLUID

INCLUIDOS Y CELOS CERTIDOS
SEGUN D. G. O. U



Fecha: 29/05/2026

LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC28B6959016A0A364C80 Documento firmado digitalmente

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

