

Mario Franco Denis
Arquitecto

C/Suero de Quiñones, 32, E-2 5ªA
León 24002 Telf 667 37 04 23

ESTUDIO DE DETALLE

(EN SUELO URBANO CONSOLIDADO)

SITUACIÓN:

C/ JUAN MADRAZO Nº 18

PROPIETARIO:

CONSTRUCCIONES JULIÁN FRANCO, S.L.

ARQUITECTO:

MARIO FRANCO DENIS

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 1E2D156C05



Expediente: LE17066781

Documento: 3

Fecha de visado: 19/02/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento, forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

ÍNDICE

DI	DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	
1.	Memoria Informativa.....	3
	a. Objeto y emplazamiento.....	4
	b. Antecedentes y estado actual.....	4
	c. Legislación aplicable.....	5
	i. Normativa Urbanística de aplicación	
	ii. Tramitación	
	d. Edificabilidad según PGOU.....	7
DN	DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	
2.	Memoria Vinculante.....	8
	a. Objeto y conveniencia del Estudio de Detalle.....	9
	b. Justificación de la solución adoptada.....	10
	c. Edificabilidad según Estudio de Detalle.....	12
	d. Justificación y cumplimiento de las normas. Regulación del PGOU para los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado.....	13
	e. Regulación normativa de los Estudios de Detalle. Justificación de extremos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.....	15
	f. Interés público, conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.....	19
	g. Resumen ejecutivo.....	20
	h. Relación con la normativa sectorial.....	22
	i. Relación con la accesibilidad.....	22
	ii. Influencia del Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana.....	22
	iii. Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural.....	24
	iv. Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Ruido.....	25
	v. Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones.....	27
3.	Anexos Informativos a la Memoria.....	28
	a. Anejo 1.- Nota simple informativa del Registro de la Propiedad Nº1 de León y datos catastrales.....	29
	b. Anejo 2.- Transcripción del art. 18 del PGOU de León.....	32
	c. Anejo 3.- Transcripción de los arts. 309-314 del PGOU de León.....	34
	d. Anejo 4.- Determinaciones acústicas vigentes en el ámbito del Estudio de Detalle.....	44



MEMORIA INFORMATIVA



DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.a OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El objeto del presente documento es la formulación de un Estudio de Detalle en la parcela de suelo urbano consolidado situada en la calle Juan Madrazo nº18 de la ciudad de León.

Catastralmente, el suelo está compuesto por una parcela con la siguiente referencia:

Nº 87991111TN8189N0001WX

Dicha parcela se encuentra inscrita en el registro de la propiedad Nº1 de León.

Corresponde el pleno dominio de las mismas a la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES JULIÁN FRANCO, S.L., encargante del presente Estudio de Detalle.

Mario Franco Denis, Arquitecto, por encargo realizado por la propiedad, es el redactor del Estudio de Detalle.

La parcela objeto de este Documento tiene una longitud de fachada de 10,10m, medianeras perpendiculares a la calle de 23,4 m tanto con el Nº 16 como con el Nº 20. Al fondo lindero paralelo a la calle de 10,10 m. Su superficie es 236,34 m² y se encuentra ocupada por edificación. En el plano de la parcela, se señala su situación, forma, dimensiones, orientación y planimetría.

Cuenta con la totalidad de servicios urbanísticos y accesos pavimentados, presentando la condición de solar.

1. b ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra enclavada en suelo urbano consolidado, en la zona de ensanche y subzona EN1. El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas. La profundidad edificable de la manzana a la que pertenece es de 16 m (según se señala en el plano correspondiente del P.G.O.U.). El número de planta se regula en función de su ancho de vial siendo en este caso Pb + 3. La planta baja es edificable en su totalidad según las condiciones establecidas en el Plan General.



1.c LEGISLACIÓN APLICABLE

Normativa Urbanística de aplicación

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.

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto modificar la ordenación detallada del solar exclusivamente en cuanto al volumen edificable, no aumentando la edificabilidad, adaptándose a la reglamentación urbanística de Castilla y León.

Planeamiento Municipal

Según la legislación urbanística de Castilla y León, la ordenación del Municipio en materia urbanística está regulada por el PGOU aprobado por orden de FOM1270/1004 el 4 de Agosto en 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, y sus modificaciones posteriores.

El Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado está regulado por el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU. El Plan General regula y autoriza la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, admitiendo la elevación de plantas por encima de las fijadas en el planeamiento cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes, y que el Plan General no fije como fuera de ordenación. El aumento de alturas tiene que estar contenido en el Estudio de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad inicial que especifique el Plan General actual 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.

Tramitación

Los dueños del solar promueven el Estudio de Detalle para presentar en el Ayuntamiento de León, conteniendo la documentación especificada en el artículo 154.1 del RUCYL para la aprobación inicial por dicha administración.

De acuerdo con lo establecido en el art.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 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.



1.d EDIFICABILIDAD SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

C/ JUAN MADRAZO Nº 18

Sup. Parcela 236,34 M2

Edificabilidad:

Planta baja.....236,34 M2

Plantas 1ª a 3ª

En alineación 10,1x16x3..... 484,80 M2

En cuerpos volados 10,1x0,7x1,20x3..... 25,45 M2

Edificabilidad viviendas..... 510,25 M2

Edificabilidad otros usos (según PGOU)..... 236,34 M2

Edificabilidad total.....746,59 M2

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E: 1E2D156C05



Expediente: LE17066781

Documento: 3

Fecha de visado: 19/02/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento, forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

MEMORIA VINCULANTE

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 1E2D156C05



Expediente: LE17066781

Documento: 3

Fecha de visado: 19/02/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento, forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

DI DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

2.a OBJETO Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Mediante Estudios de Detalle, podrá establecerse en Suelo Urbano Consolidado, en el marco de regulación de cada Zona, una ordenación de los volúmenes edificables. El presente Estudio de Detalle tiene como objeto eliminar totalmente las medianerías de las edificaciones colindantes con el número 16 de la Calle Juan Madrazo que actualmente tiene Planta Baja y cinco plantas y con el número 20 de la Calle Juan Madrazo que actualmente tiene Planta Baja y cinco plantas.

La Parcela objeto del presente Estudio de Detalle es colindante a dos edificaciones que sobrepasan en dos plantas (Pb + 5) respecto a la que corresponde según el Plan General. Se trata mediante este Documento de elevar la edificación dentro de los límites marcados por el Plan General, para así eliminar totalmente las medianeras colindantes antes aludidas.

El número máximo de plantas resultante de la ordenación de volúmenes no podrá ser superior en un 50% al que corresponda a la parcela computándose las fracciones por exceso. Por lo tanto mediante este Documento se propone elevar la edificación a Pb+5, eliminando así totalmente las medianeras existentes antes aludidas.

La edificabilidad correspondiente para uso de vivienda no podrá ser superior a la correspondiente según el Plan General.



2.b JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Definido el objeto de este documento en el apartado anterior, en este definiremos la intención que ha guiado la redacción de este Estudio de Detalle.

Como se ha indicado en el apartado anterior, la altura reguladora del tramo de calle al que pertenece la parcela objeto de este Documento es de Pb+3. Sin embargo, la edificación colindante C/ Juan Madrazo, 16 tiene una altura de Pb + 5, así como la otra edificación colindante C/ Juan Madrazo, 20 tiene una altura de Pb + 5. Quedando por lo tanto, dos medianeras vistas de dos plantas como consecuencia de la aplicación del Plan General. Esta alta medianería provoca un fuerte impacto visual negativo sobre el perfil de la Calle Juan Madrazo, efecto que se pretende evitar mediante este Documento.

Por lo tanto, la intención de este Documento es utilizar esta figura de planeamiento para actuar sobre las alturas asignadas, de forma que la nueva edificación tape totalmente la medianería y de esta manera aminorar en lo posible el fuerte impacto visual negativo sobre el perfil de este tramo de la calle Juan Madrazo, cumpliendo así con uno de los fines a los cuales, el vigente Plan General destina los Estudios de Detalle. Todo ello sin generar nuevas medianerías.

No se fija fondo fijo para la parcela, para poder permitir una mayor versatilidad en las soluciones edificatorias posibles, estableciendo fondos máximos dentro de los cuales se podrá definir libremente el cerramiento posterior para permitir dar solución a los condicionantes que acumula esta parcela. La edificabilidad total de la nueva edificación no sobrepasará la edificabilidad asignada por el Plan General para esta parcela, como se refleja en el correspondiente plano y en los cuadros posteriores.



La intención por lo tanto, ha sido elaborar un documento flexible que resuelva el fuerte impacto visual negativo de las aludidas medianerías sobre el perfil de la Calle Juan Madrazo, sin entrar en contradicción con la necesidad de desarrollar soluciones arquitectónicas satisfactorias.

En concreto, este Estudio de Detalle define en cada planta fondos edificatorios máximos, que tanto en planta baja como en plantas altas es un fondo máximo dentro de los cuales se podrá definir libremente el cerramiento posterior, tal y como se ha descrito en el párrafo anterior. Así mismo, se define en cada planta su edificabilidad máxima como resultado del fondo máximo. Y además define con claridad la edificabilidad máxima total asignada a la parcela y para cada uso, siendo esta idéntica a la permitida en el vigente planeamiento, y por lo tanto, no permitiendo que en virtud del presente documento dicha edificabilidad se sobrepase. Y será el perceptivo proyecto de edificación el que defina, como concreción de las soluciones a las necesidades demandadas en ese momento y en ese lugar y por una propiedad concreta, los fondos y las superficies en cada planta, repartiendo la edificabilidad asignada, de forma que no se sobrepasen los parámetro fijados y que no se sobrepase dicha edificabilidad total asignada.

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E: 1E2D156C05



Expediente: LE17066781

Documento: 3

Fecha de visado: 19/02/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento, forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

2.c EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

C/ JUAN MADRAZO, Nº 18

Sup. Parcela236,34 M2

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE EN CADA PLANTA

En alineación:

Planta baja 121,20 M2

Planta 1ª 121,20 M2

Planta 2ª 121,20 M2

Planta 3ª 121,20 M2

Planta 4ª 121,20 M2

Planta 5ª 105,05 M2

Cuerpos salientes cerrados:

70% de la longitud de la fachada

Plantas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª 10,1x0,7x1,2x4..... 33,93 M2

Plantas 5ª 10,1x0,7x0,22..... 1,55 M2

Edificabilidad máxima viviendas..... 625,33 M2 (83,77%)

Edificabilidad máxima otros usos (según PGOU)... 121,20 M2 (16,23%)

Edificabilidad máxima total..... 746,53 M2 (100%)

En la nueva ordenación, el reparto de edificabilidades entre las distintas plantas se hará de forma que no se sobrepase el fondo máximo edificable, no se exceda la edificabilidad para uso de vivienda, ni la edificabilidad total. El número de plantas será Pb + 5 y viene reflejado en el plano correspondiente del Estudio de Detalle.



2.d 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 los apartados 1 y 3 del mismo artículo, cuya justificación se realiza a continuación:

- A) En el apartado 1.b, se establece que los Estudios de Detalle podrán referirse a las parcelas urbanas “cuyo 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”. En el caso que nos ocupa, la finalidad es ocultar totalmente la medianería existente en sus colindancias con los inmuebles de la Calle Juan Madrazo nº16 y nº20, teniendo en cuenta que dichos inmuebles cuenta con un retranqueo adicional sobre la altura de B+5, y no se encuentra fuera de la ordenación, como se comprueba en la relación individualizada que de este tipo de supuestos se contiene en el art. 136 de las NNUU del PGOU, “Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación”
- B) En 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.
- C) El punto 1.d, establece que el Estudio de Detalle no debe modificar las alineaciones marcadas, ni aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de uso, marcadas en el PGOU, cumpliéndose con lo establecido en el apartado.
- D) En el punto 1.e, establece que “el número de plantas resultantes de la ordenación de volúmenes no podrá ser superior en un 50% al que corresponda según alineación a vial”. Según el PGOU, para este solar, la altura máxima es de B+3, esto son cuatro plantas, a la Calle Juan Madrazo.



El 50% de estas plantas serían 2, que sumadas a las anteriores suponen un máximo de 6 plantas, (B+5), que son prescritas en el Estudio de Detalle.

- E) El punto 1.f, establece que el Estudio de Detalle no debe modificar las alineaciones marcadas, ni aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de uso marcadas en el PGOU, cumpliéndose con lo establecido en este apartado. No se altera ningún tipo de espacio libre (público), dado que toda la zona de actuación cuenta con calificación privativas (en su caso, se ampliaría incluso el ámbito del patio de manzana, al disminuir el fondo edificable). No se aumenta tampoco la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, al contrario, se reduce el fondo edificable. No se aumenta la densidad de uso deducida de las condiciones de ordenación aplicables, como se desprende del estudio comparativo de edificabilidad que se incluye en esta memoria y planos. La elevación de altura propuesta se encuentra dentro del criterio de alturas máximas que al respecto habilita el punto 1.e del artículo 18 para este tipo de Estudios de Detalle, como se justifica en la presente Memoria. El Estudio de Detalle no altera el régimen de usos asignado desde el PGOU, establecido en el art.241 de las NNUU y explicitado en el apartado 4 de la Memoria informativa y estudios de edificabilidad comparativos (uso predominante vivienda en plantas piso y compatibles, accesos y usos generales en planta baja, con sus respectivas intensidades).
- F) La nueva ordenación de volúmenes que se introduce respecto de la prevista en el PGOU no genera la aparición de nuevas medianerías, tal y como prescribe el punto 1.3, al contrario, se pretende la ocultación total de las existentes con los nºs 16 y 20 de la C/ Juan Madrazo.

En cuanto al cumplimiento del art.241.1, de las Normas Urbanísticas del PGOU que establece al régimen de usos establecido para la ordenanza reguladora aplicable en la parcela, ENSANCHE (EN1), se señala que la planta baja se debe dedicar a usos compatibles diferentes del de vivienda, y el resto de las plantas podrán dedicarse a viviendas u otros usos compatibles, siempre que la edificabilidad de estos últimos no supere el 40% dentro del conjunto del edificio.



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

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

Artº 131: “Objeto”

Artº 132: “Coherencia con el planeamiento general”

Artº 133: “Determinaciones en suelo urbano consolidado”

Artº 136: “Documentación”

Cuya justificación se realiza a continuación;

Artº 131: “Objeto”

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

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

Las determinaciones de ordenación detallada, calificación, se encuentran en este caso determinadas en el PGOU de León mediante la ordenanza de ENSANCHE (EN1) al tratarse de suelo urbano consolidado, (artº 200 y siguientes). El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de orden volumétrico en parcela, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, 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 los 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 2004.

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 la edificación para adaptarse a lo regulado en el planeamiento general de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de sus NNUU, siendo vinculantes el resto de las determinaciones del Plan General para la parcela en estudio.

- 3) “Los Estudios de Detalle deben también:
 - a. El Estudio de Detalle propuesto es coherente con la actividad urbanística propuesta en el Plan General y queda enmarcado dentro de las determinaciones que establece el PGOU de León para el solar.
- 4) “Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallad 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 libre públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173”.

El Estudio de Detalle propuesto solamente produce una redistribución del volumen edificable, no aumentando la edificabilidad ni el número de viviendas determinadas en el Plan General de Ordenación Urbana de León, por lo tanto no se deben establecer nuevas reservas para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Artº 133: “Determinaciones en suelo urbano consolidado”

- 1) “En el 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 99 a 100, para los municipios con el 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 la 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 un 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 2.7, un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.



Además de estos aspectos, en este apartado se justifican lo 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 contiene 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 artº18 de sus Normas Urbanísticas establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos, (ver el apartado 2.d de esta Memoria).

- b) En su caso, la 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. El Estudio de Detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en ciertos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada de carácter volumétrico.

- 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 artículo 18 de las NNUU del 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 art.136 para el supuesto específico que nos ocupa, incluyéndose con la amplitud suficiente, complementada con los correspondientes planos de información y ordenación.

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

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

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



Los terrenos se describen igualmente a lo largo de la Memoria, especialmente en el apartado 1.a de la Memoria Informativa, 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 describe 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 artº 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 sería las parcelas o suelos afectados por la modificación, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en el punto 3 de dicho artículo, entre las que se encuentra aquellas solicitudes de licencia que tengan por objetos actos de uso de 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.



2.h RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

Relación con la accesibilidad

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a un suelo clasificado como consolidado, de dominio privado, y no tiene 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 de espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni la Orden VIV/561/2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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 de tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de la 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.

Infuencia del Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana

La Ley 1/2007, 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", en su apartado 1, señala:

"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en



Mario Franco Denis
Arquitecto

C/Suero de Quiñones, 32, E-2 5ªA
León 24002 Telf 667 37 04 23

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 todo caso se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

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

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

Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural

El Estudio de Detalle en su 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 el terreno que constituye el ámbito del mismo.



La situación o ámbito de actuación del Estudio de Detalle se sitúa en la Calle Juan Madrazo nº18, por tanto está en un área situada fuera del recinto amurallado romano de ciudad.

Los terrenos no se encuentran incluidos en área o zona de “Protección Arqueológica” de las definidas en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, tampoco dentro de la limitación del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la ciudad antigua de León.

No obstante, se estará a lo dispuesto en los artº. 55 a 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y la normativa que lo complementa, así como a lo contenido en el artº 312 “Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos”, de la normativa urbanística del PGOU de León.

Igualmente se estará a los que al efecto pueda determinarse por el Excmo. Ayuntamiento de León a través de sus servicios de arqueología y la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

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”

- 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 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 la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

Se acompañan, en el Anejo 4, estas determinaciones acústicas, contenidas tanto en el Mapa de Ruido como en el Plan de Acción, que incluyen planos de niveles sonoros y planos de zonificación del ámbito de actuación del Estudio de Detalle, de donde se desprenden los siguientes niveles sonoros para la zona:

	Calle Juan Madrazo
Ld	65,01-70 dBA
Le	60,01-65 dBA
Ln	55,01-60 dBA
Lden	65,01-70 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.



Aspectos en cuanto a redes de Telecomunicaciones

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

Según lo señalada 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.

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

León, Julio 2017

EL ARQUITECTO

FRANCO
DENIS
MARIO -
71452576V

Firmado digitalmente por
FRANCO DENIS
MARIO -
71452576V
Fecha: 2018.02.14
13:32:42 +01'00'

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E: 1E2D156C05



Expediente: LE17066781

Documento: 3

Fecha de visado: 19/02/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 1E2D156C05



Expediente: LE17066781

Documento: 3

Fecha de visado: 19/02/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento, forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

Anejo 1.- Nota simple informativa del registro de la Propiedad Nº1 de León y Datos Catastrales

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON Nº1
CALLE CARMEN, 7, Planta: 1ª Puerta: 1ª
24001 LEÓN
Teléfono: 987 24 15 12 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: VEINTE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE

FINCA DE LEON sección 1ª A Nº: 30904
CRU: 24012000011061

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: Casa en término de la ciudad de León, a la calle Juan de Madrazo, número dieciocho, compuesta de planta baja y un piso, sin número. Ocupa la superficie cubierta ochenta y siete metros cuadrados, y la descubierta ciento cuarenta y seis metros y treinta decímetros cuadrados, destinada a patio. Tiene una medida superficial de doscientos treinta y tres metros con treinta decímetros cuadrados y linda: Norte o espalda con los solares números tres y seis pertenecientes a la misma finca de que se segregó la que se describe, hoy Comunidad de Propietarios de la calle Roa de la Vega número cuatro y con Francisca Hidalgo Calvo; al Este, en una línea de veintidós metros y treinta y tres centímetros con los solares números ocho y seis, pertenecientes a la misma finca, hoy Comunidad de Propietarios de la calle Roa de la Vega número cuatro y con Comunidad de Propietarios de la calle Juan Madrazo número dieciséis; al Sur, en una línea de diez metros con la calle A del ensanche, abierta en la finca de que se segregó, hoy calle Juan Madrazo; y al Oeste, en una línea de veintitrés metros y treinta y tres centímetros, con el solar número diez perteneciente también a la misma primitiva finca, hoy Comunidad de Propietarios de la calle Juan Madrazo número veinte.

Referencia catastral: 8799111TNS189ND001WX.

TITULARIDADES

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

CONSTRUCCIONES JULIAN FRANCO S.L.	B24038184	3290	594	155	2
-----------------------------------	-----------	------	-----	-----	---

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 03/08/17, mediante escritura autorizada en León el día 07/07/17 por el Notario DON LORENZO POBLACION RODRIGUEZ con el número de protocolo 1.170.

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 TREINTA Y CINCO MIL EUROS por autoliquidación, de la que se archiva copia. León, 3 de agosto de 2017.-

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

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

ADVERTENCIAS:

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de



- unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de azarar tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
 3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.B. 17/02/98)
 4. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
 5. A los efectos de la ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este registro y a los ficheros que se llevan en base a dicho libro, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8799111TN8189N0001VWX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIDAD CL JUAN MADRAZO 18 24002 LEÓN (LEÓN)	USO DOMICILIAR Residencial	USO CONSTRUCCIÓN 1835
INDICADOR DE ZONIFICACIÓN 99.999900	AUTORIDAD CONSTRUCCIÓN, IBI 218	

PARCELA CATASTRAL

PROTECCIÓN: **CL JUAN MADRAZO 18**
LEÓN (LEÓN)

AUTORIDAD CONSTRUCCIÓN, IBI: **218** REFERENCIA GRÁFICA PARCELA: **237** Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Elemento	Cantidad	Superficie	Superficie m ²
ALMACEN	1	-1	75
VIVIENDA	1	00	68
VIVIENDA	1	01	75
ELEMENTOS COMUNES	1	01	75

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/10000



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

Méridas, 20 de Septiembre de 2017

3M.800 Ordenación U.T.M. N=30 E=398

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Parcela con Edificación
- Mobiliario y Acercos
- Límite de Parcela con Edificación
- Heterogénea



Anejo 2.- Transcripción del Art.18 del PGOU de León

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

1- Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada ya establecida por el planteamiento 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 o 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 o 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 Ordenación 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 el Normas, lo que deberá justificándose 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 1.000m² (mil metros cuadrados), y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de 10m, (diez metros).



Anejo 3.- Transcripción de los Arts.309 a 314 del PGOU de León

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

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

2- El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, 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.

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

Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, las zonas arqueológicas incluidas en esta normativa no deben de considerarse inmutables sino, por lo contrario, abiertas a posibles ampliaciones y modificaciones conforme avance la investigación arqueológica.

Estas modificaciones se realizarán por el procedimiento previsto para las modificaciones puntuales del Plan General, o, en su caso, mediante la aprobación de un Plan Especial, en los términos previstos legal y reglamentariamente.



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

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

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

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

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

A – Zona 1

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



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

B – Zona 2

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

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

C – Zona 3

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

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

D – Zona 4

Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona – Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda al 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 S.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, Victorio y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del S. III d.C. con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso puso ser destruido. En el S. X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida 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 exhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardorromana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de lo 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 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 7 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 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 campamento de Legio.

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

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



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

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

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

A efectos de 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 complemente, desarrolle 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 Cultural 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 la 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 actos 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, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.

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.

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

1 - Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueológico 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 afectadas por obras o remociones inmediatas.

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

1- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos – tanto muebles como inmuebles – será pública, no pudiendo reclamarse aquella por el titular de los terrenos en que tiene lugar el 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 registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60cm, (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 4.- Determinaciones acústicas vigentes en el ámbito del Estudio de Detalle

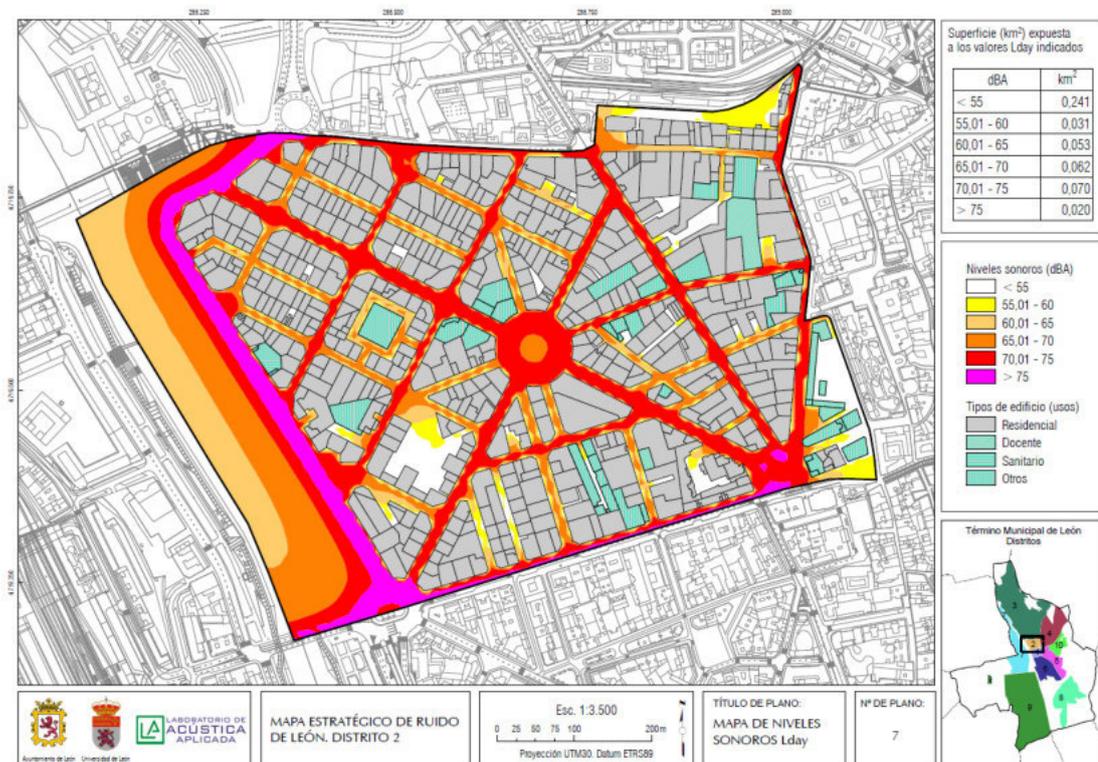
Se acompañan los Mapas Estratégicos de Ruido de León, Foco ruidoso; ruido total, con los correspondientes niveles sonoros Ld, Le, Ln, Lden, así como el mapa de Zonificación acústica de León, correspondiendo al ámbito de la parcela:

Área Acústica según la Ley 5/2009, Ley del Ruido de Castilla y León es:

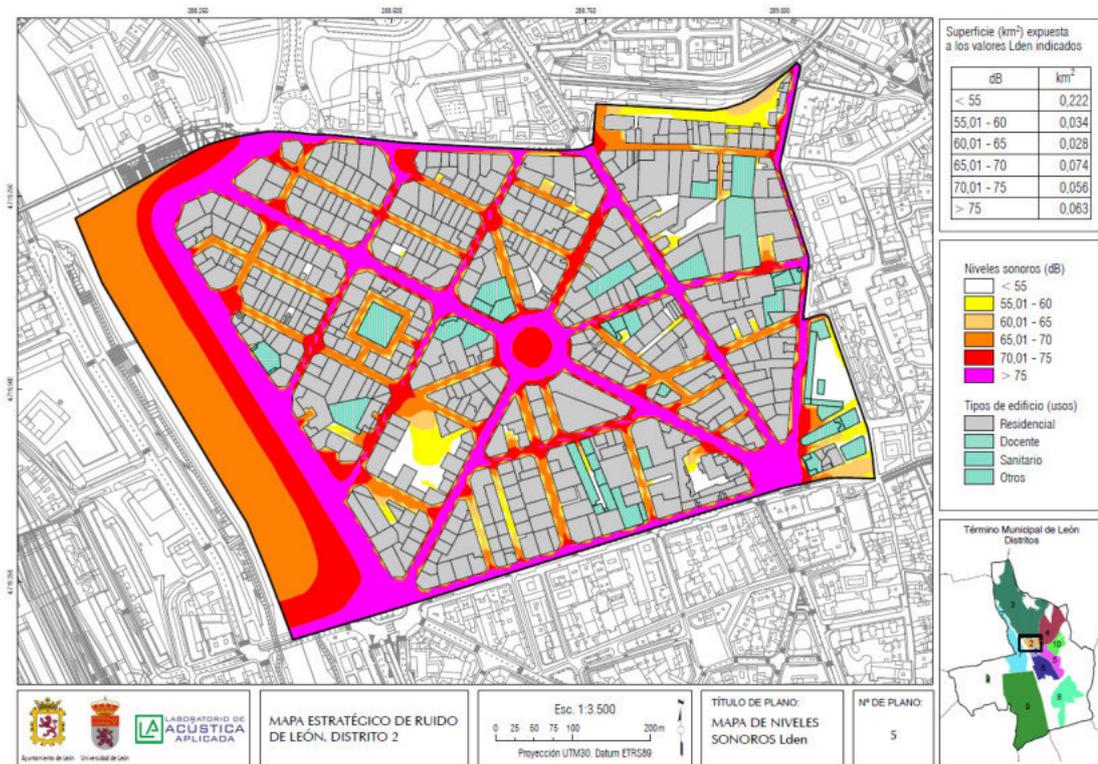
Tipo 2.- Área levemente ruidosa, (residencial, hospedaje).

	Calle Juan Madrazo
Ld	65,01-70 dBA
Le	60,01-65 dBA
Ln	55,01-60 dBA
Lden	65,01-70 dBA

Mapa de Ruido Total Ld



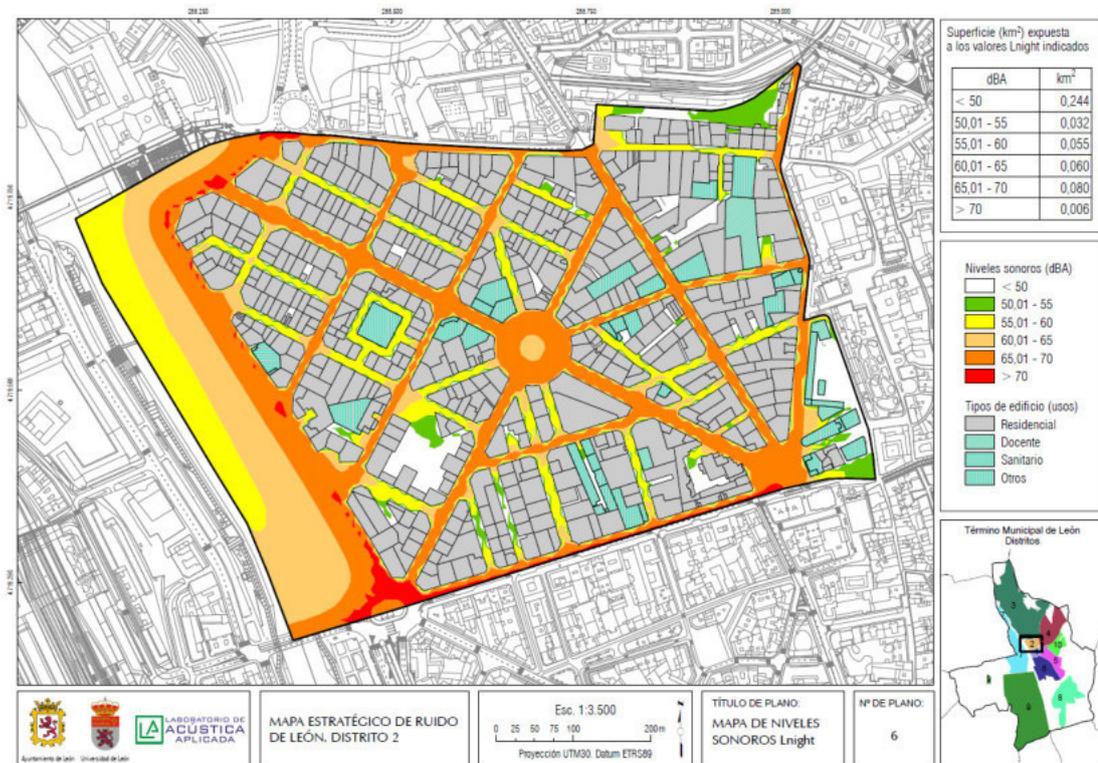
Mapa de Ruido Total Lden



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 1E2D156C05

Mapa de Ruido Total Ln



Expediente: LE17066781

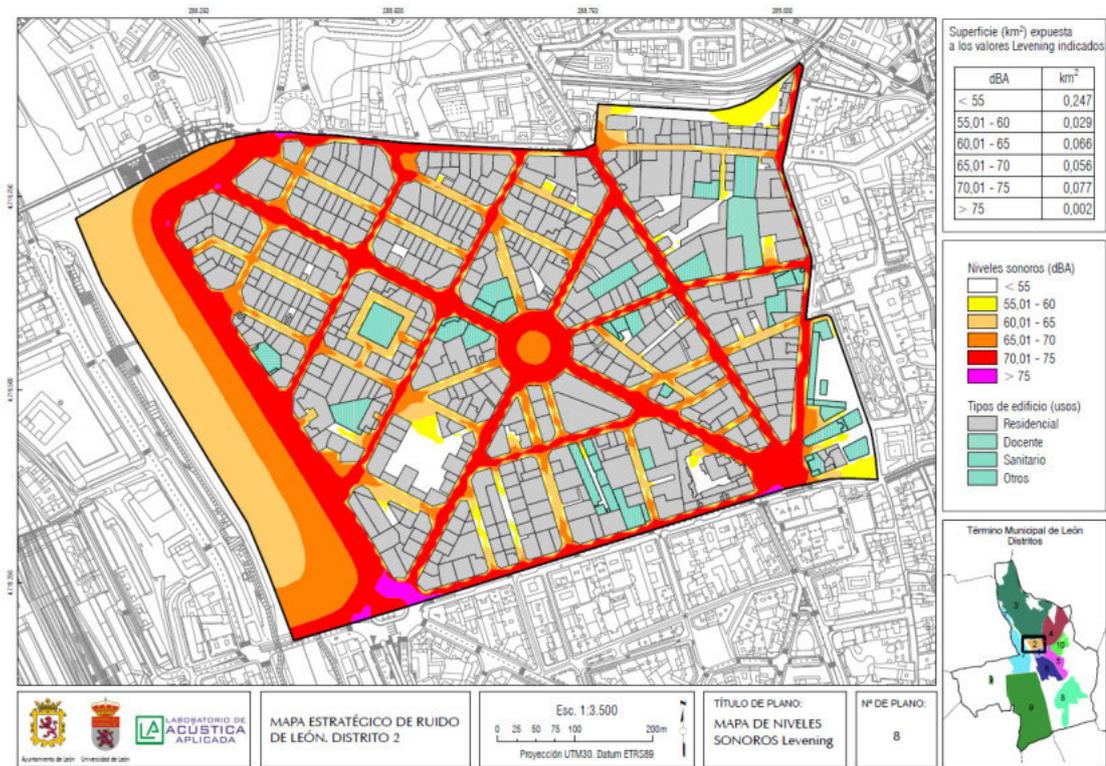
Documento: 3

Fecha de visado: 19/02/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN
VISADO
Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

Mapa de Ruido Total Le



<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 1E2D156C05

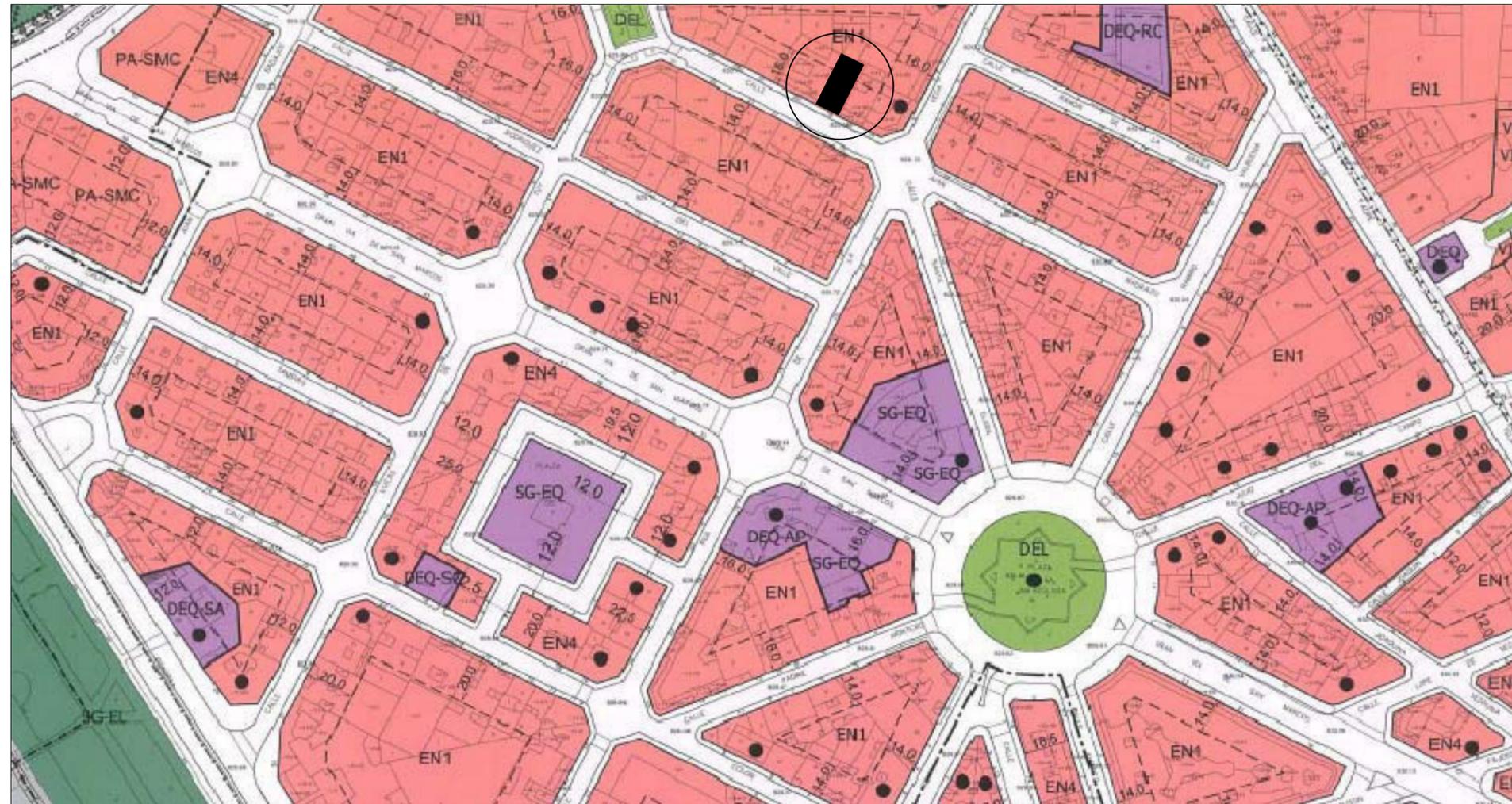
FRANCO DENIS MARIO - 71452576V
Firmado digitalmente por FRANCO DENIS MARIO - 71452576V
Fecha: 2018.02.14 13:30:20 +01'00'



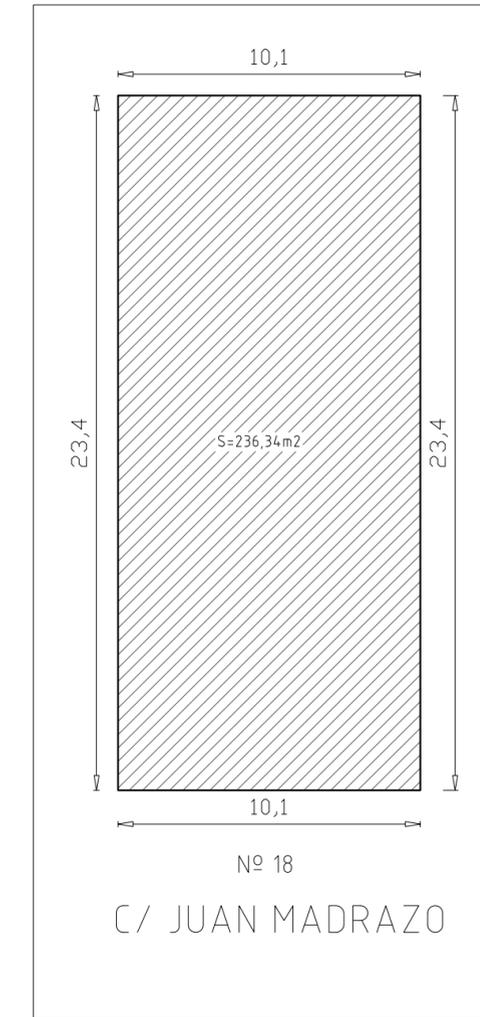
Expediente: LE17066781
Documento: 3
Fecha de visado: 19/02/2018



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN
VISADO
Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas



1:2.000



1:200

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN
CALLE JUAN MADRAZO Nº18. LEÓN.

PROPIEDAD
CONSTRUCCIONES
JULIÁN FRANCO, S.L.

PLANO
SITUACIÓN Y PARCELA

ARQUITECTO
FRANCO DENIS MARIO
- 71452576V

Firmado digitalmente por FRANCO DENIS MARIO - 71452576V
Fecha: 2018.02.14 13:33:19 +01'00'

Tlfno: 667 37 04 23
Suero de Quiñones, Nº32, E-2, 5ªA - 24.002 LEÓN

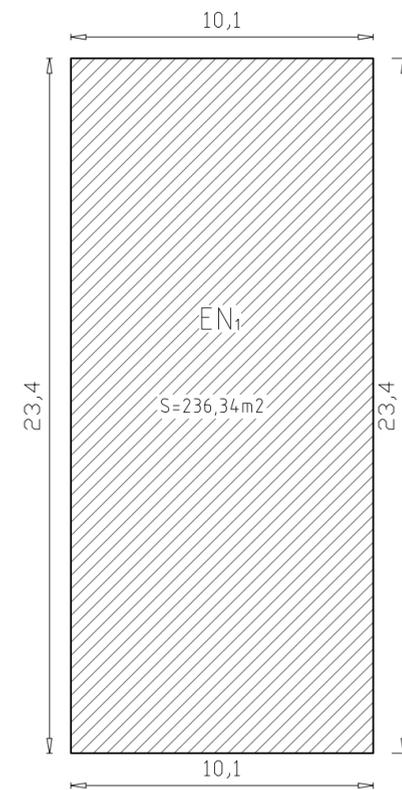
ESCALA 1:2.000 1:200 | PLANO Nº 1
JULIO - 2.017



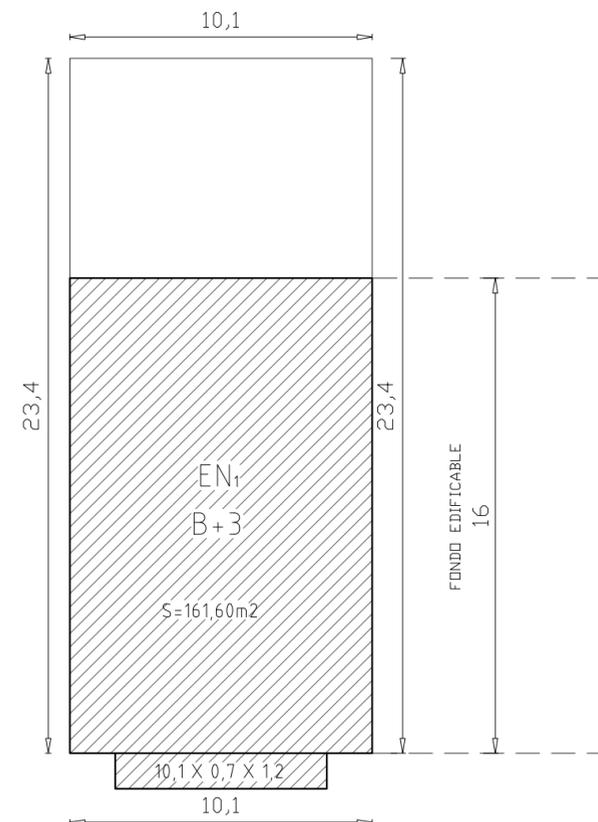
EDIFICABILIDADES SEGÚN P.G.O.U.:

JUAN MADRAZO Nº18

Planta baja.....	236,34m2
Plantas 1 a 3ª	
en alineación:	
3x161,60.....	484,80m2
en cuerpos volados:	
3x10,1x0,7x1,20.....	25,45m2
Edificabilidad viviendas.....	510,25m2
Edificabilidad otros usos (según P.G.O.U.).....	236,34m2
Edificabilidad total:.....	746,59m2



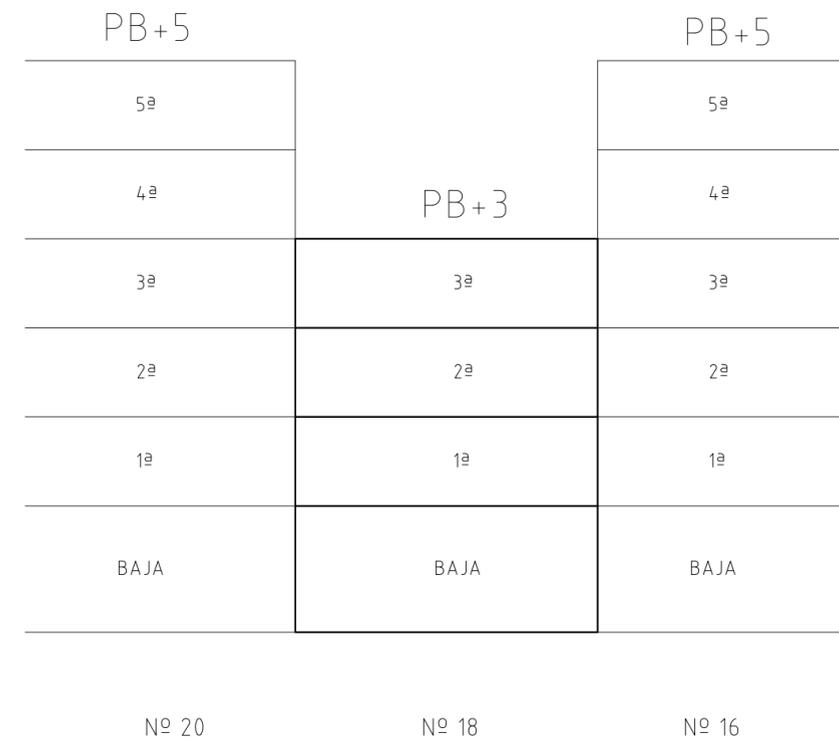
Nº 18
PLANTA BAJA



Nº 18
PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª

C/ JUAN MADRAZO

ALZADOS SEGÚN PGOU,
NO EXISTE UNA ALINEACIÓN DE CORNISAS



ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN

CALLE JUAN MADRAZO Nº18. LEÓN.

PROPIEDAD

CONSTRUCCIONES
JULIÁN FRANCO, S.L.

PLANO

ORDENACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

ARQUITECTO

FRANCO DENIS MARIO - 71452576V
Firmado digitalmente por FRANCO DENIS MARIO - 71452576V
Fecha: 2018.02.14 13:33:57 +01'00'

Tlfno: 667 37 04 23
Suero de Quiñones, Nº32, E-2, 5ªA - 24.002 LEÓN

ESCALA 1:200

PLANO Nº 2
JULIO - 2.017



EDIFICABILIDADES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE:

PARCELA - C/ JUAN MADRAZO Nº 18		SUPERFICIE TOTAL DE LA PARCELA		236,34m ²	
EDIFICABILIDAD TOTAL PARCELA.....		746,53m ²			
EDIFICABILIDAD VIVIENDAS.....		625,33m ²			
EDIFICABILIDAD OTROS USOS.....		121,20m ²			
SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE EN CADA PLANTA					
BAJA	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
S=121,20m ²	S=121,20m ²	S=121,20m ²	S=121,20m ²	S=121,20m ²	S=105,05m ²
	+ CUERPOS VOLADOS CERRADOS	+ CUERPOS VOLADOS CERRADOS	+ CUERPOS VOLADOS CERRADOS	+ CUERPOS VOLADOS CERRADOS	+ CUERPOS VOLADOS CERRADOS

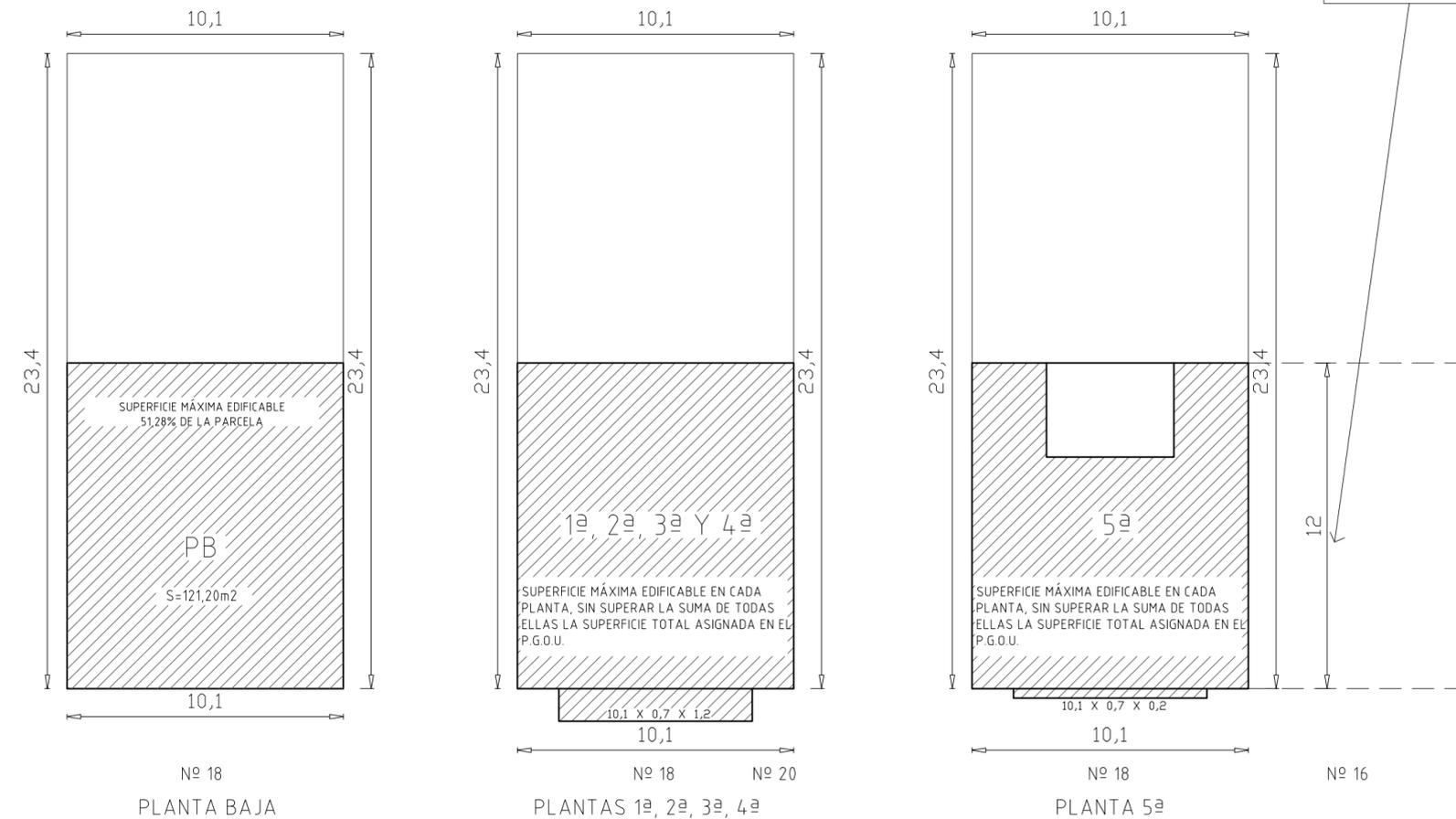
SE FIJA UN FONDO MÁXIMO EN PLANTAS ALTAS PARA PERMITIR UNA MAYOR VERSATILIDAD EN LA SOLUCIÓN EDIFICATORIA.

SERÁ EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN QUE DESARROLLE DICHA PARCELA EL QUE DEFINA EL FONDO EDIFICATORIO EN FUNCIÓN DE LAS NECESIDADES CONCRETAS A SOLUCIONAR.

SE FIJA EDIFICABILIDAD MÁXIMA PARA LA PARCELA Y PARA CADA USO. DICHA EDIFICABILIDAD ES IDÉNTICA A LA ESTABLECIDA POR EL VIGENTE PLAN GENERAL.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE EN PLANTAS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª Y 5ª

ALZADOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE, EXISTE UNA ALINEACIÓN DE CORNISAS



	PB+5	PB+5	PB+5
5ª	5ª	5ª	5ª
4ª	4ª	4ª	4ª
3ª	3ª	3ª	3ª
2ª	2ª	2ª	2ª
1ª	1ª	1ª	1ª
BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Nº 20	Nº 18	Nº 16	

SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE EN CUERPOS SALIENTES CERRADOS SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN:

70% DE LA LONGITUD DE FACHADA

LA DISTRIBUCIÓN PODRÁ EFECTUARSE LIBREMENTE DENTRO DEL MISMO EDIFICIO

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN

CALLE JUAN MADRAZO Nº18. LEÓN.

PROPIEDAD

CONSTRUCCIONES
JULIÁN FRANCO, S.L.

PLANO

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
ALINEACIONES.
PROPUESTA DE ALTURA

ARQUITECTO

FRANCO DENIS MARIO
- 71452576V
Firmado digitalmente por FRANCO DENIS MARIO - 71452576V
Fecha: 2018.02.14 13:34:32 +01'00'

Tlfno: 667 37 04 23
Suero de Quiñones, Nº32, E-2, 5ªA - 24.002 LEÓN

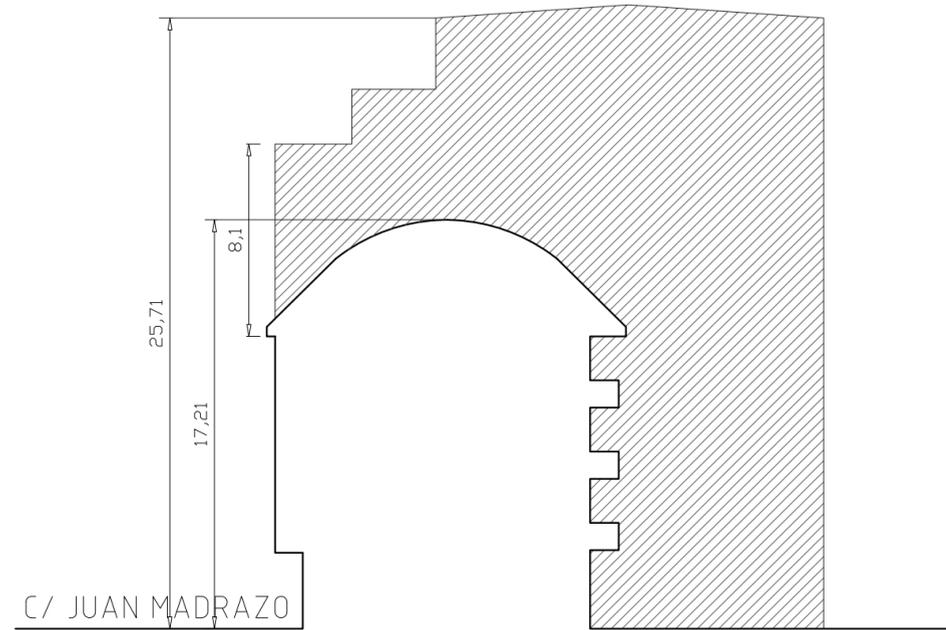
ESCALA 1:200

PLANO Nº 3

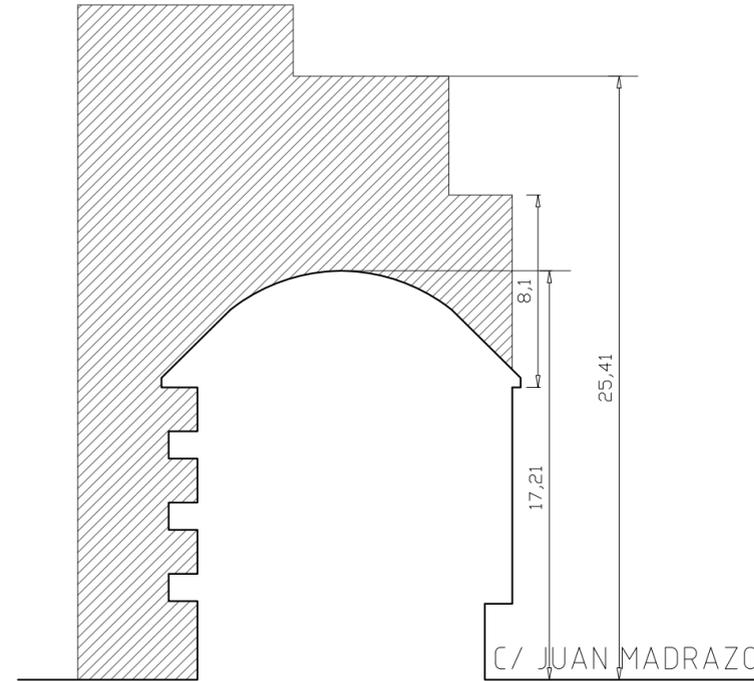
JULIO - 2.017



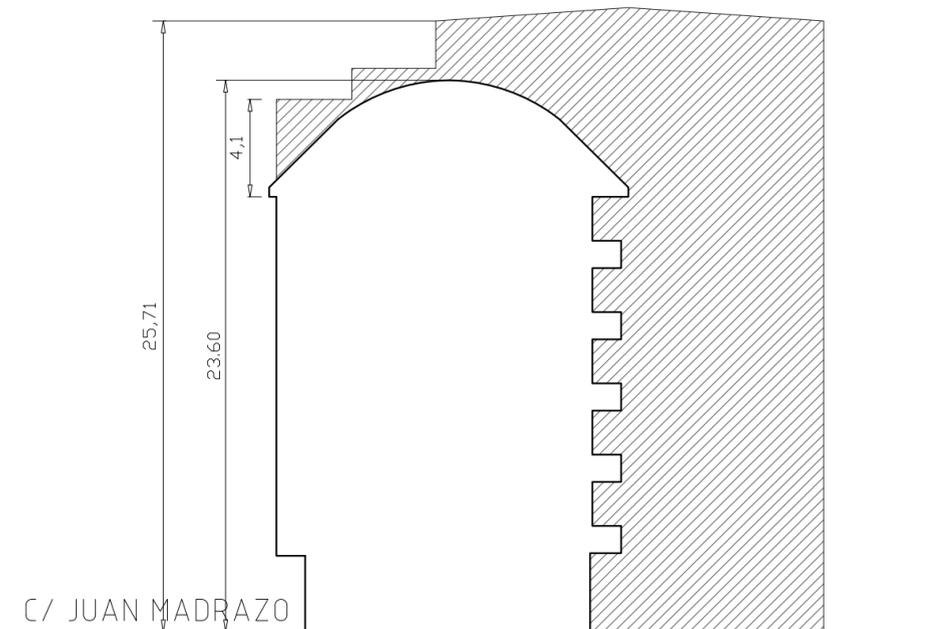
MEDIANERÍA CON EL Nº20 DE LA C/ JUAN MADRAZO
SEGÚN PGOU



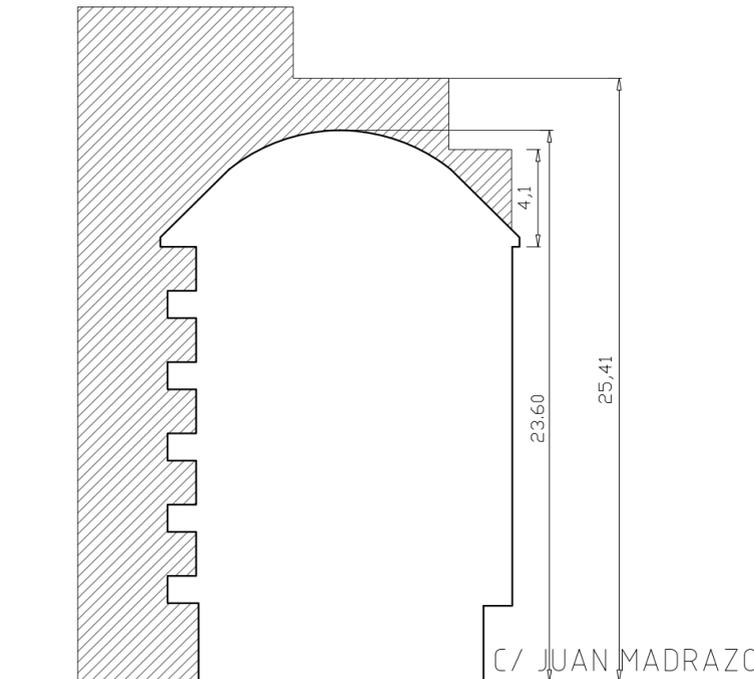
MEDIANERÍA CON EL Nº16 DE LA C/ JUAN MADRAZO
SEGÚN PGOU



MEDIANERÍA CON EL Nº20 DE LA C/ JUAN MADRAZO
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE



MEDIANERÍA CON EL Nº16 DE LA C/ JUAN MADRAZO
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE



EXISTE UNA OCULTACIÓN PRÁCTICAMENTE TOTAL DE LAS MEDIANERÍAS CON LOS ESDIFICIOS CONLINDANTES GRACIAS AL ESTUDIO DE DETALLE LO QUE FAVORECE LA VISIÓN DEL PERFIL DE LA CALLE

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN

CALLE JUAN MADRAZO Nº18. LEÓN.

PROPIEDAD

CONSTRUCCIONES
JULIÁN FRANCO, S.L.

PLANO

COMPARATIVA EN SECCIÓN DE LAS
MEDIANERÍAS

ARQUITECTO

**FRANCO
DENIS
MARIO -
71452576V**

Firmado digitalmente por
FRANCO DENIS
MARIO - 71452576V
Fecha: 2018.02.14
13:35:02 +01'00'

Tlfno.: 667 37 04 23
Suero de Quiñones, Nº32, E-2, 5ªA - 24.002 LEÓN

ESCALA 1:250

PLANO Nº 4

JULIO - 2.017

