

REGISTRO Número: 17969 / 2022
Fecha: 11/4/2022 11:50
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 01/09/2022
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DE L
11040022 10:50:48
Firmante:
C=ES
O=AYUNTAMIENTO DE L E N
2314309090002 S.A. SP. 0011
Llave publica:

ESTUDIO DE DETALLE

(EN SUELO URBANO CONSOLIDADO)

SITUACIÓN: AVENIDA ALVARO LOPEZ NUÑEZ 38

PROPIETARIO: PROMOCIONES VALLEZATE, S.L

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

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
12/09/2022 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
Firma: D:\Digital\Inmuebles\en ed\Ayuntamiento de Lugo\ - https://sede.aytolugo.es - Código de Verificación: 4630711D1D0C2282C00E30939E5340B94

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIA ACCIDENTAL

NOMBRE:
Ayuntamiento Galicia

ÍNDICE

1.	Memoria Informativa	3
1.1.	OBJETO.....	3
1.2.	EMPLAZAMIENTO.....	4
1.3.	ANTECEDENTES	5
1.4.	LEGISLACIÓN APLICABLE.....	6
1.4.1.	Normativa Urbanística	6
1.4.2.	Tramitación	7
1.5.	ESPECIFICACIONES DE LA PARCELA ACTUAL SEGÚN PGOU DE LEÓN.....	8
1.6.	PLANES ESPECIALES	11
2.	Memoria Vinculante	12
2.1.	PLAN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	12
2.2.	MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	12
2.2.1.	CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN PGOU DE LEÓN	12
2.2.2.	VOLUMETRÍAS DEL ENTORNO.....	13
2.2.3.	MODIFICACIÓN PROPUESTA	13
2.3.	JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS. REGULACIÓN DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	15
2.4.	REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN	17
2.5.	INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE	22
2.6.	ESTADO ACTUAL y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA	22
2.7.	RESUMEN EJECUTIVO.	27
2.8.	RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL	29
2.8.1.	Relación con la accesibilidad	29
2.8.2.	Influencia del Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana	30
2.8.3.	Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural	31
2.8.4.	Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Ruido	32
2.8.5.	Tramite Ambiental	34
2.8.6.	Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones	34
3.	Anexos Informativos a la Memoria	36
3.1.	ANEJO 1.- NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES.....	36
3.2.	ANEJO 2.- TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN.....	40
3.3.	ANEJO 3.- TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS.309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN	42
3.4.	ANEJO 4.- DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE ..51	51

1. Memoria Informativa

DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.1. OBJETO

La documentación presentada tiene como objeto la realización de un Estudio de Detalle en parcela de suelo urbano consolidado situada en la avenida Alvaro López Núñez, 38 y calle Maestro Uriarte, 11.

La referencia catastral del terreno es 8803702TN8280S0001PB.

La finca se encuentra inscrita en el registro de la propiedad de León nº 1, en el tomo 3189, libro 398, folio 53, sección 2ª, finca 16974, inscripción nº 9, (Anejo nº1).





La propiedad de la finca del Estudio de Detalle corresponde a **PROMOCIONES VALLEZATE, S.L** con domicilio en calle Párroco Carmelo Rodríguez, 2 - 5ºizq.

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

1.2. EMPLAZAMIENTO

La parcela objeto de Estudio de Detalle tiene forma de cuadrilátero irregular entre dos calles lineales y convergentes hacia el oeste con un desnivel entre ellas de 5,72 m. (la calle Maestro Uriarte es la que se sitúa en el nivel superior). La superficie del solar es de 378,39 m² según reciente medición y escritura pública. Presenta fachada de 17,94 m a la avenida Álvaro Lopez Núñez, fachada de 15,10 m a la calle Maestro Uriarte, medianera de 28,56 m al lado este, con Álvaro López Núñez, 36 y medianera de 19,64 m al lado oeste, con Álvaro López Núñez, 40. En la actualidad la parcela se encuentra ocupada por una nave de planta baja y un edificio de baja + 2 plantas.

La parcela tiene todos los servicios urbanísticos propios de suelo urbano consolidado, acceso rodado, pavimentado y encintado de aceras, saneamiento, abastecimiento, servicio de energía eléctrica y telefonía.

1.3. ANTECEDENTES

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 objeto de Estudio de Detalle existe una edificación de planta baja más dos plantas, dedicada a viviendas y una nave de planta baja en el lateral este del solar. Se prevé la demolición de los edificios existentes, no estando afectados por ningún tipo de protección edificatoria o catalogación del PLAN ESPECIAL DEL PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN, ni por otro tipo de planeamiento.

En el predio actual existe aprobado un Estudio de Detalle con aprobación definitiva el 1 de febrero de 2008, redactado por el arquitecto D. Eduardo Piperno Codrino.

Si bien el presente Estudio de Detalle plantea una redistribución de volúmenes sensiblemente similar a la recogida en el Estudio de Detalle anteriormente aprobado, se introducen algunas pequeñas variaciones, entendiéndose que éste quedaría derogado y sustituido por el que ahora se plantea.

En tal sentido, el objeto de ambos instrumentos sería básicamente similar, en cuanto a elevación de alturas, únicamente se redistribuirían los metros cuadrados construidos previstos en la calle Maestro Uriarte, pasando parte de ellos al volumen definido en la avenida Álvaro Lopez Núñez.

FECHA DE FIRMA: 12/09/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

PUESTO DE TRABAJO:
SECRETARIA ACCIDENTAL

NOMBRE:
Ayuntamiento de León

1.4. LEGISLACIÓN APLICABLE

1.4.1. 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.

El presente Estudio de Detalle se formula en sustitución del anterior, que se considera derogado con la aprobación del presente Estudio de Detalle.

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

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 29/04/2022

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 01/09/2022

LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente

CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

alturas tiene que estar contenido en el Estudio de Impacto 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.

1.4.2. 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 lo establecido en la *Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental*.

NOMBRE: Ayuntamiento de León
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
FECHA DE FIRMA: 12/09/2022
FECHA DEL CERTIFICADO: 2BEEA1EBC702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

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

1.5. ESPECIFICACIONES DE LA PARCELA ACTUAL SEGÚN PGOU DE LEÓN

El solar sobre el que se redacta el Estudio de Detalle forma parte de una manzana de ensanche de León entre la avenida Álvaro López Núñez y la calle Maestro Uriarte, con una calificación según la ordenanza de ENSANCHE EN3, con patio de manzana, con un fondo de edificación en las plantas superiores a la baja de 12 m.

Las características físicas del solar son:

- Superficie del solar	378,39 m ²
- Fachada a la avenida Alvaro López Núñez, (sur)	17,94 m
- Fachada a calle Maestro Uriarte (norte)	15,10 m
- Colindancia en línea recta al este	28,56 m
- Colindancia en línea recta al oeste	19,64 m

Las alturas correspondientes según el PGOU son de B+4 a la avenida Álvaro López Núñez y B+1 a la calle Maestro Uriarte, todo ello en función de los respectivos anchos de vial (19,00 y 7,00 m, respectivamente). Las zonas de influencia en planta de una y otra altura vienen dadas por la regulación contenida al efecto en el artº 190 de las NNUU del PGOU (gráficos), que se trasladan a los planos de este documento.

La edificación colindante en avenida Alvaro López Núñez, 36, tiene una altura actual de B+6, con retranqueos de bajo cubierta hasta alcanzar la altura de B+8. Lo mismo sucede en la Calle Maestro Uriarte, que parte de B+3 con dos retranqueos hasta alcanzar la altura de B+5. Estas alturas son todas ellas superiores a las reguladas por el PGOU para las calles especificadas, siendo edificios que no están definidos como “fuera de ordenación”, habiendo sido construidos al amparo de licencias concedidas con arreglo a planeamientos anteriores.

Por lo tanto, estos inmuebles combinados presentan mayor altura que la que el PGOU asigna; en el caso de la avenida Alvaro López Núñez dos plantas y dos plantas en retranqueo más, y en el caso de la calle Maestro Uriarte, dos plantas y dos plantas en retranqueo más de las especificadas para dicha calle.

El aprovechamiento urbanístico asignado a la presente parcela de suelo urbano consolidado, sería el resultante de su calificación en el vigente PGOU de León, según los planos de ordenación y regulación de las NNUU en base a los artº. 200 a 209 (ordenanza de Ensanche) y supuestos del artº 190:

- .- Clasificación del suelo: Urbano Consolidado.
- .- Ordenanza: Ensanche 3 (EN 3)
- .- Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
- .- Frentes de vial: 17,94 y 15,10 m
- .- Ocupación planta baja: 100% (artº 208 NNUU)
- .- Ocupación planta pisos: 12 m. de fondo (artº 205 NNUU y planos de ordenación del PGOU)
- .- Nº máximo de plantas: Av. Alvaro López Núñez B+4 y Maestro Uriarte B+1
- .- 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 94.1.b) del RUCYL (y del propio PGOU), resultaría aplicable esta última por ser la menor de las obtenidas por ambos criterios.

Existe una diferencia de cota entre la avenida Alvaro López Núñez y Maestro Uriarte de 5,72 m., lo que origina que parte de la planta baja y primera de la avenida Alvaro López Núñez estén afectadas por las plantas sótanos de la calle Maestro Uriarte. En planos se define la línea que delimita la zona de influencia de una u otra altura en la parcela, según lo determinado en el artº 190 de las NNUU, obteniéndose

a partir de ello la edificabilidad actual (las plantas) respecto del nivel de cada calle no computarían edificabilidad según el vigente PGOU).

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 2, 3, 4, 5, 6 y 7):

- PLANTA BAJA (SOLAR) **378,39 m²**

EDIFICABILIDAD AVD/ ALVARO LÓPEZ NUÑEZ, 38

PLANTA BAJA	210,10 m ²
PLANTA PRIMERA	210,10 m ²
PLANTA SEGUNDA	210,10 m ²
PLANTA TERCERA	210,10 m ²
PLANTA CUARTA	210,10 m ²
VUELOS -	Según el artículo 186 de las NNUU
LONGITUD FACHADA	17,94 m
VUELO MÁXIMO (1/10 ancho calle)	1,20 m
LONGITUD MÁXIMA VUELOS	70%
Nº DE PLANTAS	B+4
SUPERFICIE VUELOS	17,94x0,7x1,20x4= 60,28 m ²
TOTAL ÁLVARO LÓPEZ NUÑEZ	1110,78 m²

EDIFICABILIDAD C/ MAESTRO URIARTE, 11

PLANTA BAJA	168,29 m ²
PLANTA PRIMERA	158,86 m ²

VUELOS

LONGITUD FACHADA	15,10 m
VUELO MÁXIMO (1/10 ancho calle)	0,70 m
LONGITUD MÁXIMA VUELOS	70%
Nº DE PLANTAS	B+1
SUPERFICIE VUELOS	15,10x0,7x0,70x1= 7,40 m²
TOTAL MAESTRO URIARTE	334,55 m²

TOTAL M² CONSTRUIDOS DE EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE 1445,33

1.6. 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).

2. Memoria Vinculante**DN DOCUMENTACIÓN NORMATIVA****2.1. PLAN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Estudio de Detalle en parcela de suelo urbano consolidado sita en avenida Álvaro López Núñez, 38 y Maestro Uriarte, 11, se realiza con el fin de redistribuir la volumetría especificada en el Plan General, sin aumento de la edificabilidad, según el régimen que se establece en el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El presente Estudio de Detalle establece ligeras variaciones respecto de uno anterior, que fue aprobado en 1 de Febrero de 2008, pero que debe considerarse derogado a todos los efectos como consecuencia de la aprobación del que ahora se presenta.

El objetivo del documento es el de establecer una redistribución volumétrica en la ordenación de alturas del solar, de conformidad con la regulación que al efecto establece el vigente PGOU. Se pretende adaptar la volumetría en la avenida Álvaro López Núñez con respecto al edificio colindante existente por el linderó Este, igualando cornisas y ocultando total o parcialmente la medianería actual, disminuyendo progresivamente la volumetría hasta alcanzar la permitida en el PGOU de León para la avenida Álvaro López Núñez, todo ello según el artº. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente que establece bases y criterios que permiten este tipo de acciones.

En el ANEJO 2 acompañado en la parte posterior de este documento, se adjunta transcripción del citado artículo 18.

2.2. MODIFICACIÓN PROPUESTA**2.2.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN PGOU DE LEÓN**

Según las condiciones urbanísticas del PGOU de León, las alturas de edificación varían en función de la latitud de vial al que dé frente la fachada de que se trate, en el caso de la avenida Alvaro López Núñez es de 19 m de ancho y en el de la calle Maestro Uriarte, es de 7 m, lo que da origen a las siguientes alturas de edificación según el art. 207 de las Normas Urbanísticas:

2.2.2. VOLUMETRÍAS DEL ENTORNO

El solar en estudio tiene dos frentes, a la calle Maestro Uriarte y a la avenida Alvaro López Núñez, existiendo colindancia con dos edificaciones que ofrecen medianerías vistas debido a las alturas actualmente edificadas.

La medianera que nos ocupa, que se abre en la colindancia Este del solar con respecto al inmueble actualmente ubicado en la avenida Alvaro López Núñez (nº 36), tiene una altura de B+6, más 2 retranqueos, y se crea con respecto a la altura prevista en el PGOU de León, de B+4, que debido a la ubicación del inmueble en esta zona se observa desde el oeste de la avenida Alvaro López Núñez, no existiendo ninguna edificación que impida la visibilidad de las fachadas de los inmuebles de la avenida Alvaro López Núñez. La medianería del inmueble ubicado en la Calle Maestro Uriarte, también en la colindancia este del solar, tiene una altura de B+3, más 2 retranqueos, siendo ésta una calle más estrecha, que no tiene perspectiva, fuera del entorno próximo.

2.2.3. MODIFICACIÓN PROPUESTA

La propuesta de ordenación de volúmenes en el Estudio de Detalle consiste en adaptar la edificabilidad del Plan General de Ordenación Urbana de León, de forma que se pueda ocultar parcialmente la medianería existente en el inmueble que linda con el solar, en la avenida Alvaro López Núñez, 36, respetando los criterios del artículo 18 de las NNUU del PGOU, en cuanto alturas máximas. La ordenación de volúmenes parte de las alturas previstas en el PGOU a la calle Maestro Uriarte (B+1). Y en la zona que da a la avenida Álvaro López Núñez, partiendo del lateral Oeste con la altura que especifica el PGOU de León, de B+4, y subiendo hasta ocultar parcialmente la medianera existente en Álvaro López Núñez, 36, de B+6, según plano nº 16.

El perfil generado del inmueble que conforma la fachada predominante de la avenida Álvaro López Núñez confirma las alturas medias de su entorno e inmediaciones ocultando la medianera de Alvaro López Núñez, 36 y teniendo una transición de

volúmenes entre las alturas permitidas por el Plan de Ordenación de los Recursos Urbanos existentes en las edificaciones colindantes, no generando nuevas medianerías vistas y dando continuidad a la trama urbana en cuanto a sus alturas.

La modificación de volumetría no altera la edificabilidad inicial marcada en el PGOU de León, tal como prescribe el artículo 18 de las NNUU, proponiendo menos superficie por planta a la inicialmente marcada en el PGOU, en tanto que se aumenta la superficie de los patios y se disminuyen los fondos máximos edificables en la calle Maestro Uriarte.

Ello se hace aplicando el criterio de “sólido capaz”, esto es, señalando fondos edificables “máximos”, que constituyen un área de movimiento de la edificación, a fin de que los proyectos de edificación tengan una mínima tolerancia o flexibilidad en orden a encajar la edificabilidad máxima prevista por planta.

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

Las ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, como es la de aplicación al caso, ENSANCHE (EN3), carecen de determinaciones en materia de densidad de viviendas o población, 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 equipamientos, no se produce afección de los supuestos de los artículos 172 y 173 del RUCyL.

Según el artículo 241.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente (modificación de fecha 4-12-2008) que establece el régimen de uso predominante y compatibles en diferentes ordenanzas, la planta baja se deberá dedicar a usos compatibles, diferentes del de vivienda, (aparte accesos y usos generales del edificio), mientras que el resto de las plantas podrán destinarse al uso de vivienda, admitiéndose también usos compatibles siempre que el conjunto de éstos no supere el 40% de la edificabilidad total del edificio. Este criterio sería aplicable tanto para el estado actual como el reformado.

Con el parámetro de edificabilidad obtenido, en base al PGOU de León, y teniendo presentes los artículos 17 y 18 de las Normas Urbanísticas, así como los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ordena volumétricamente la parcela, resultando una edificación con altura variable entre B+4 y B+6 en la avenida Alvaro López Núñez, reduciendo los fondos edificables en orden a la necesaria compensación volumétrica, y B+1 en la calle Maestro Uriarte. Las fachadas pertenecen a vías opuestas y no forman esquinas o chaflanes entre ambas fachadas.

Con la propuesta de ordenación se obtiene una edificación acorde con las edificaciones colindantes existentes en la avenida Alvaro López Núñez, ocultando parcialmente la medianería existente y consiguiéndose una igualación de cornisas, obteniendo un perfil en la manzana, en la zona de la avenida Alvaro López Núñez, más armónico e integrado, dando continuidad a las alturas existentes de los edificios que tienen fachada a la avenida Alvaro López Núñez.

El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio materializará la edificabilidad total máxima, incluidos los derechos de vuelo, siempre dentro del volumen o “sólido capaz” definido por los fondos interiores máximos, y dentro también de la edificabilidad máxima que se define en cada planta, (planos, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15). 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.

2.3. 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 parcelas urbanas “*cuyo objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o*

parcialmente medianerías de edificios existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación". En el caso que nos ocupa, la finalidad es ocultar parcialmente (prácticamente en su totalidad), la medianería de Alvaro López Núñez existente en su colindancia con el inmueble de la avenida Alvaro López Núñez, 36, teniendo en cuenta que dicho inmueble cuenta con dos retranqueos adicionales sobre la altura de B+6, y no se encuentra fuera de ordenación, como se comprueba en la relación individualizada que de este tipo de supuestos se contiene en el artº 136 de las NNUU del PGOU, "Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación".

- B) 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 este apartado.
- D) 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 PGOU, para este solar, la altura máxima es de B+4, esto es, 5 plantas, a la Av. Alvaro López Núñez. El 50% de estas plantas serían 3 (se computa la fracción por exceso), que sumadas a las anteriores, suponen un máximo de 8 plantas, (B+7), prescribiéndose en concreto B+6 para el presente Estudio de Detalle.
- E) El punto 1.a, 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 privativa (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 artº 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 del volúmenes que se introduce respecto de la prevista en el PGOU no genera la aparición de nuevas medianerías vistas, tal y como prescribe el punto 1.3, al contrario, se pretende la ocultación parcial del lateral Este en la avenida Alvaro López Núñez, 36, en la colindancia con el edificio existente de B+6 más 2 retranqueos, igualando la altura del ultimo forjado del nuevo edificio con el existente, tal y como se aprecia en plano nº 16.

En cuanto al cumplimiento del artº 241.1, de las Normas Urbanísticas del PGOU que establece al régimen de usos establecido para la ordenanza reguladora aplicable en la parcela, ENSANCHE (EN3), se señala que la planta baja se debe dedicar a usos compatibles diferentes del de vivienda, y supone más de 10% de la edificabilidad total y el resto de las plantas podrían dedicarse a viviendas u otros usos compatibles, siempre que la edificabilidad de estos últimos no supere el 40% dentro del conjunto del edificio.

2.4. 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*"

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 (EN3) 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 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 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) *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 el solar.

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

El Estudio de Detalle propuesto solamente produce una redistribución del volumen edificable, no aumentando la edificabilidad ni el número de viviendas determinadas por 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.

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 99 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 2.7, 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 2.3 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 apartados 2.2 y 2.3 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 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 artº 136 para el supuesto específico que nos ocupa, incluyéndose con la amplitud suficiente, complementada con los correspondientes planos de información y ordenación.

2.5. 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 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.

2.6. ESTADO ACTUAL y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA DEL PLAN GENERAL O DEL ESTUDIO DEL DETALLE

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

La ordenación de volumen que se propone en el presente Estudio de Detalle con respecto a la ordenación del PGOU de León, derivada de la calificación como

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
 Fecha: 29/04/2022

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022

LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente

CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

ENSANCHE (EN3), consiste en elevar la altura máxima del edificio de B+4 a B+6, partiendo de la altura prevista según las determinaciones del Plan General para la avenida Alvaro López Núñez, en orden a ocultar parcialmente medianerías del edificio colindante por este frente (el nº 38), todo ello de conformidad con los supuestos previstos en el artº 18 de las NNUU del PGOU y manteniendo la altura establecida en el PGOU para la calle Maestro Uriarte, B+1.

El incremento de estas plantas no altera la edificabilidad total que asignaba el PGOU inicialmente para este solar, perdiendo fondo de edificación para ganar superficie en altura, todo ello dentro del sólido capaz de la futura edificación que establece la documentación gráfica.

Todo lo anterior queda reflejado tanto en la presente Memoria como en los documentos gráficos, al incluirse un preceptivo estudio comparativo de aprovechamientos, en el cual se especifica tanto la superficie edificable máxima inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, como la propuesta con la modificación de volúmenes, resultando la misma superficie edificable en ambos estados, actual y modificado. En planos se observan igualmente las condiciones de sección y gálibo que deberán observarse en el nuevo edificio a construir, todo ello en consonancia con las condiciones del edificio colindante de la avenida Alvaro López Núñez, 36

Estudio comparativo de la edificabilidad resultante:

EDIFICABILIDAD AVD/ ALVARO LÓPEZ NUÑEZ, 38, ESTADO INICIAL

PLANTA BAJA	210,10 m ²
PLANTA PRIMERA	210,10 m ²
PLANTA SEGUNDA	210,10 m ²
PLANTA TERCERA	210,10 m ²
PLANTA CUARTA	210,10 m ²
VUELOS	Según el artículo 186 de las NNUU
LONGITUD FACHADA	17,94 m
VUELO MÁXIMO (1/10 ancho calle)	1,20 m

NOMBRE: Ayuntamiento de León
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 FECHA DE FIRMA: 12/09/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1EBC702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28F919E60031C5343B1
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León

LONGITUD MÁXIMA

CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

Documento firmado digitalmente

Nº DE PLANTAS	B+4
SUPERFICIE VUELOS	17,94x0,7x1,20x4= 60,28 m ²
TOTAL ÁLVARO LÓPEZ NUÑEZ	1110,78 m²

EDIFICABILIDAD C/ MAESTRO URIARTE, 11, ESTADO INICIAL

PLANTA BAJA	168,29 m ²
PLANTA PRIMERA	158,86 m ²
VUELOS -	Según el artículo 186 de las NNUU
LONGITUD FACHADA	15,10 m
VUELO MÁXIMO (1/10 ancho calle)	0,70 m
LONGITUD MÁXIMA VUELOS	70%
Nº DE PLANTAS	B+1
SUPERFICIE VUELOS	15,10x0,7x0,70x1= 7,40 m ²
TOTAL MAESTRO URIARTE	334,55 m²

TOTAL M² CONSTRUIDOS DE EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE 1445,33

Edificabilidad resultante con la modificación de volúmenes según la solución especificada en el apartado 2.2 de la presente Memoria Vinculante y en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle:

EDIFICABILIDAD C/ ÁLVARO LÓPEZ NUÑEZ, 38, ESTADO REFORMADO

PLANTA BAJA.....	210,10 m ²
PLANTA PRIMERA	199,79 m ²
PLANTA SEGUNDA	199,79 m ²

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 29/04/2022

LIÉBANA ARQUITECTOS S.L.R.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

LEÓN

Fecha: 01/09/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

Documento firmado digitalmente

PLANTA TERCERA	195,36 m ²
PLANTA CUARTA	194,84 m ²
PLANTA QUINTA	164,47 m ²
PLANTA SEXTA	132,34 m ²
TOTAL ALVARO LOPEZ NUÑEZ.....	1.296,69 m²

EDIFICABILIDAD C/ MAESTRO URIARTE, 11, ESTADO REFORMADO

PLANTA BAJA.....	76,22 m ²
PLANTA PRIMERA	72,42 m ²
TOTAL MAESTRO URIARTE.....	148,64 m²

TOTAL m² CONSTRUIDOS DE EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE 1.445,33

Condiciones específicas de USOS según el artº 241 de las NNUU (modificación aprobada en 4 de diciembre de 2008):

Según el artº 241.1 de las NNUU del PGOU, en la Ordenanza de Ensanche la planta baja debe destinarse a usos compatibles con vivienda, así como a los espacios de acceso y servicios generales del edificio.

En tal sentido, tanto la zona de planta baja a la avenida Álvaro López Núñez, como la de la calle Maestro Uriarte, dentro de sus respectivas zonas de influencia, deberán destinarse a tales usos, dentro de los cuales se encuentra el de garaje.

Se prevé que los espacios de acceso y servicios generales del edificio se planteen desde la zona de Álvaro López Núñez.

PLANTA BAJA:

*Ocupación dentro del sólido capaz (Plano nº 9)**Total superficie edificable planta baja 210,10 m²*

FECHA DE FIRMA: 12/09/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

PUESTO DE TRABAJO:
 SECRETARIA ACCIDENTAL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - NOMBRE: Ayuntamiento Galicia

Según el mismo documento, se permite dedicarse a viviendas u otros usos compatibles, siempre que la edificabilidad de estos últimos no supere el 40% dentro del conjunto del edificio.

PLANTA PRIMERA (de Álvaro López Núñez):

Ocupación dentro del sólido capaz (Plano nº 10)

Planta primera 199,79 m²

PLANTA SEGUNDA (de Álvaro López Núñez y baja de Maestro Uriarte):

Ocupación dentro del sólido capaz (Plano nº 11)

Planta segunda 199,79 m²

Planta baja 76,22 m²

(La zona de planta baja en Maestro Uriarte, para usos compatibles diferentes de vivienda).

Total 276,01 m²

PLANTA TERCERA (de Álvaro López Núñez y primera de Maestro Uriarte):

Ocupación dentro del sólido capaz (Plano nº 12)

Planta tercera 195,36 m²

Planta primera 72,42 m²

Total 267,78 m²

PLANTA CUARTA (de Álvaro López Núñez):

Ocupación dentro del sólido capaz (Plano nº 13)

Planta Cuarta 194,84 m²

PLANTA QUINTA (de Álvaro López Núñez):

Ocupación dentro del sólido capaz, (Plano nº 14)

Planta Quinta 164,47 m²

PLANTA SEXTA (de Álvaro López Núñez):

Ocupación dentro del sólido capaz (Plano nº 15)

Planta Sexta 132,34 m²

Total superficie edificable P.B, 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª y 6ª i/vuelos cerrados

1.445,33 m²

La edificabilidad resultante en el presente Estudio de Detalle se corresponde con la asignada con 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.

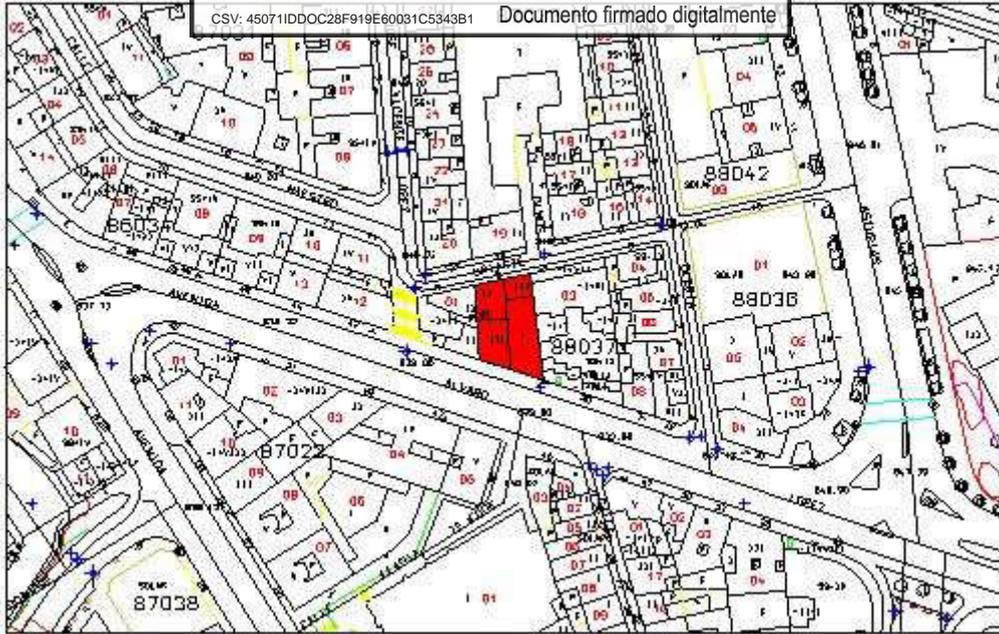
2.7. RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo con lo señalado en el artº 25 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 (en el plano nº1 solar de 378,39 m²).



Los terrenos se describen igualmente a lo largo de la Memoria, especialmente en el apartado 1.1 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 serían las parcelas o suelos afectados por la modificación, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en el

punto 3 de dicho artículo, entre las que se encuentran aquellas solicitudes de licencia que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto 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.

2.8. 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.

2.8.1. Relación con la accesibilidad

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a un suelo clasificado como urbano 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 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.

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", en su 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.

2.8.3. 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 el terreno que constituye el ámbito del mismo.

La situación o ámbito de actuación de *Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la ciudad antigua de León* corresponde con la confluencia entre la avenida Alvaro López Núñez y calle Maestro Uriarte, por tanto un área situada fuera del recinto amurallado romano de la ciudad. Tampoco se encuentra afectada por la delimitación del *Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la ciudad antigua de León*.

Los terrenos se encuentran incluidos en el área o zona de "Protección Arqueológica" nº 1 de las definidas en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, "Acueducto Legio VII". Deberá estarse en tal sentido a la normativa sobre protección arqueológica, tanto a la legislación sobre Patrimonio Cultural como a la del propio PGOU de León.

Se deberá estar a lo dispuesto en los 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, concretamente en lo que se refiere a la zona 1, de paso del acueducto Legio VII.

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

2.8.4. Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Ruido

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

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

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

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

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

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

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

	Av. Alvaro López Núñez	C/ Maestro Uriarte
Ld	65 - 69,9 db	< 55 db
Le	65 - 69,9 db	< 55 db
Ln	55 - 59,9 db	< 50 db
Lden	65 - 69,9 db	< 55 db

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

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

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.

2.8.6. 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. *Pleno Informe Técnico 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.

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

León, marzo de 2.022

EL ARQUITECTO

D. JOSÉ ÁNGEL LIÉBANA FRESNO

en representación de LIÉBANA ARQUITECTOS, S.L.

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.
Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 01/09/2022
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

3. Anexos Informativos a la Memoria

3.1. ANEJO 1.- NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES

NOMBRE: Ayuntamiento de Galicia
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2 12/09/2022
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN 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: DIEZ DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS

FINCA DE LEÓN sección 2ª N°: 16974

CRU: 24012000688416

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: SOLAR en la ciudad de LEÓN a la Carretera de Asturias, en la que le corresponde el número once, hoy Avenida de Alvaro López Núñez, número treinta y ocho. En dicho solar existen, UNA CASA compuesta de planta baja y dos pisos con patio, y unos COBERTIZOS, ocupando toda una superficie de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CON DIEZ CENTÍMETROS CUADRADOS, de los cuales corresponden a la casa CIENTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. En la casa hay tres viviendas y un local de negocios. LINDA: frente, en una línea de fachada de diecisiete metros y noventa y tres centímetros, con dicha Carretera de Asturias; derecha, entrando, en línea de veintiocho metros y cincuenta y nueve centímetros, la parcela segregada y vendida a los hermanos González Fco; a la izquierda entrando, en una línea de veinte metros, con casa de Demetrio Montesperini; por la espalda, en línea de quince metros y diez centímetros, calle Maestro Uriarte y calle de la Sierra, por la cual tiene entrada también. Referencia catastral: 8803702TN828GS0001PB.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMOCIONES VALLEZATE SL	B24532368	3189	398	53	9

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de compraventa, inscrita con fecha 10/03/22, mediante escritura autorizada en León el día 22/12/21 por el Notario DON FERNANDO PÉREZ RUBIÓ con el número de protocolo 2.715.

CARGAS

- **AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.**
Esta finca queda **afecta** por cinco años, contados a partir del día de hoy, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre **Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, por haber sido declarado provisionalmente exento. León, 21 de enero de 2019.-
- **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 **SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA EUROS** por autoliquidación, de la que se archiva copia, León, 10 de marzo de 2022.-

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 estado de emisión de la presente nota antes de la apertura del pliego.

ADVERTENCIAS:

1. 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)
2. 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, incluída expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 13/02/98, B.O.E. 17/02/98)
3. Esta información no surge los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

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

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter reservado 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, incluída expresando la fuente de procedencia.

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



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8803702TN8280S0001PB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
 AV ALVARO LPZ NUÑ 38
 24002 LEON [LEÓN]

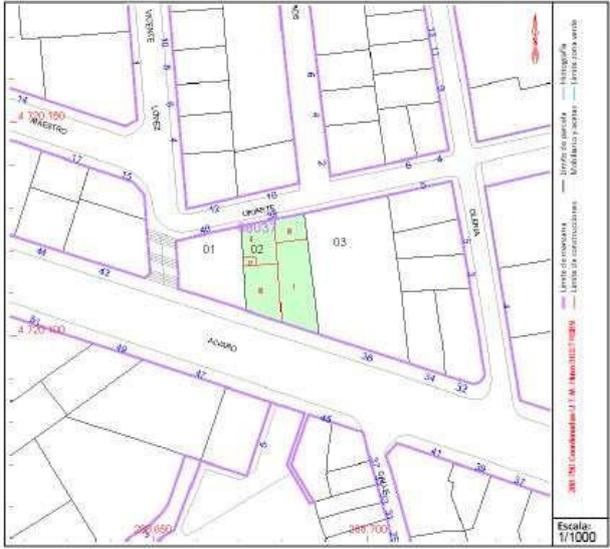
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 639 m2
Año construcción: 1939

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
OFICINA	1/00/01	79
ALMACEN	1/00/02	190
ALMACEN	1/00/03	19
VIVIENDA	1/01/01	30
ALMACEN	1/01/02	15
VIVIENDA	1/02/01	106
ALMACEN	1/02/02	19
VIVIENDA	1/00/03	87
VIVIENDA	1/01/03	80

PARCELA

Superficie gráfica: 376 m2
Participación del inmueble: 99,999900 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Escala: 1/1000

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"

Viernes, 21 de Enero de 2022

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 12/09/2022

PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL

NOMBRE: Ayuntamiento Galicia

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC28F919E60031C5343B1

3.2. ANEJO 2.- 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).

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 determinadas 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 de la aglomeración civil -cannabae- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.

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

C - Zona 3

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

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

D - Zona 4

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

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

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

E - Zona 5

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

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

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

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

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

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

G -Zona 9. Necrópolis Judía

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

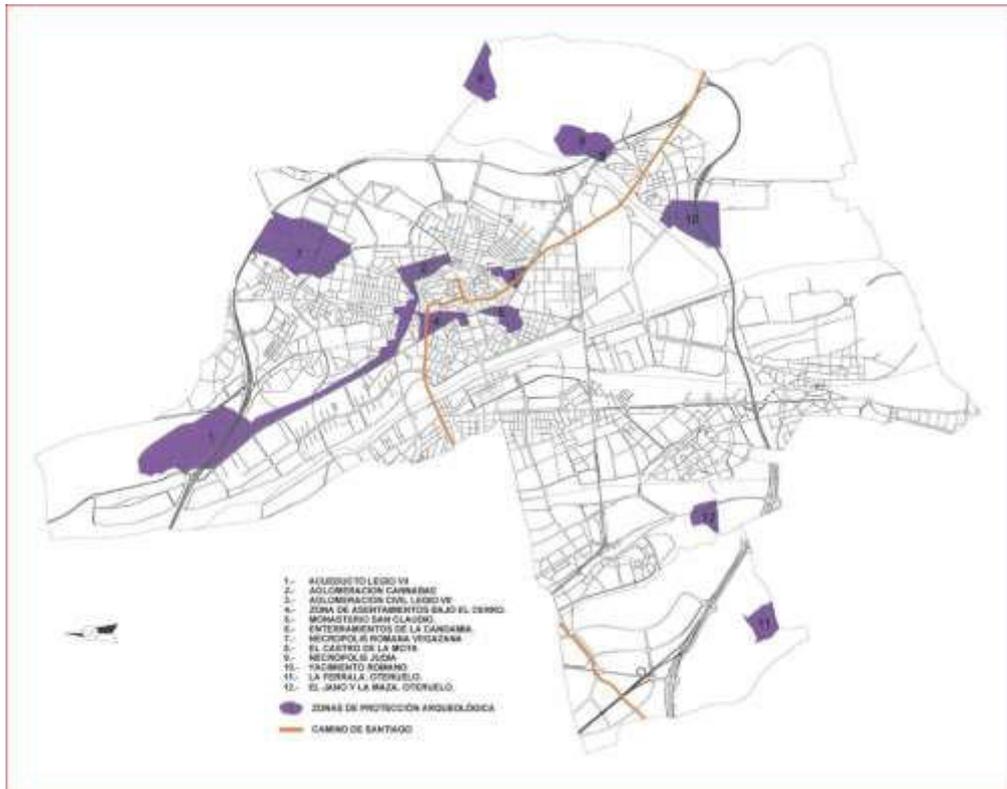
a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que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

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

expropiando e CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1 Documento firmado digitalmente procedimiento de 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



3.4. 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 la parcela:

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

	<i>Avd. Álvaro López Nuñez</i>	<i>C/ Maestro Uriarte</i>
Ld	70-74,9 dBA	70-74,9 dBA 65-69,9 dBA
Le	70-74,9 dBA	70-74,9 dBA 65-69,9 dBA
Ln	65-69,9 dBA	65-69,9 dBA 60-64,9 dBA
Lden	>75 dBA	>75 dBA 70-74,9 dBA



Mapa de Ruido Total Ld



Mapa de Ruido Total Lden



Mapa de Ruido Total Ln

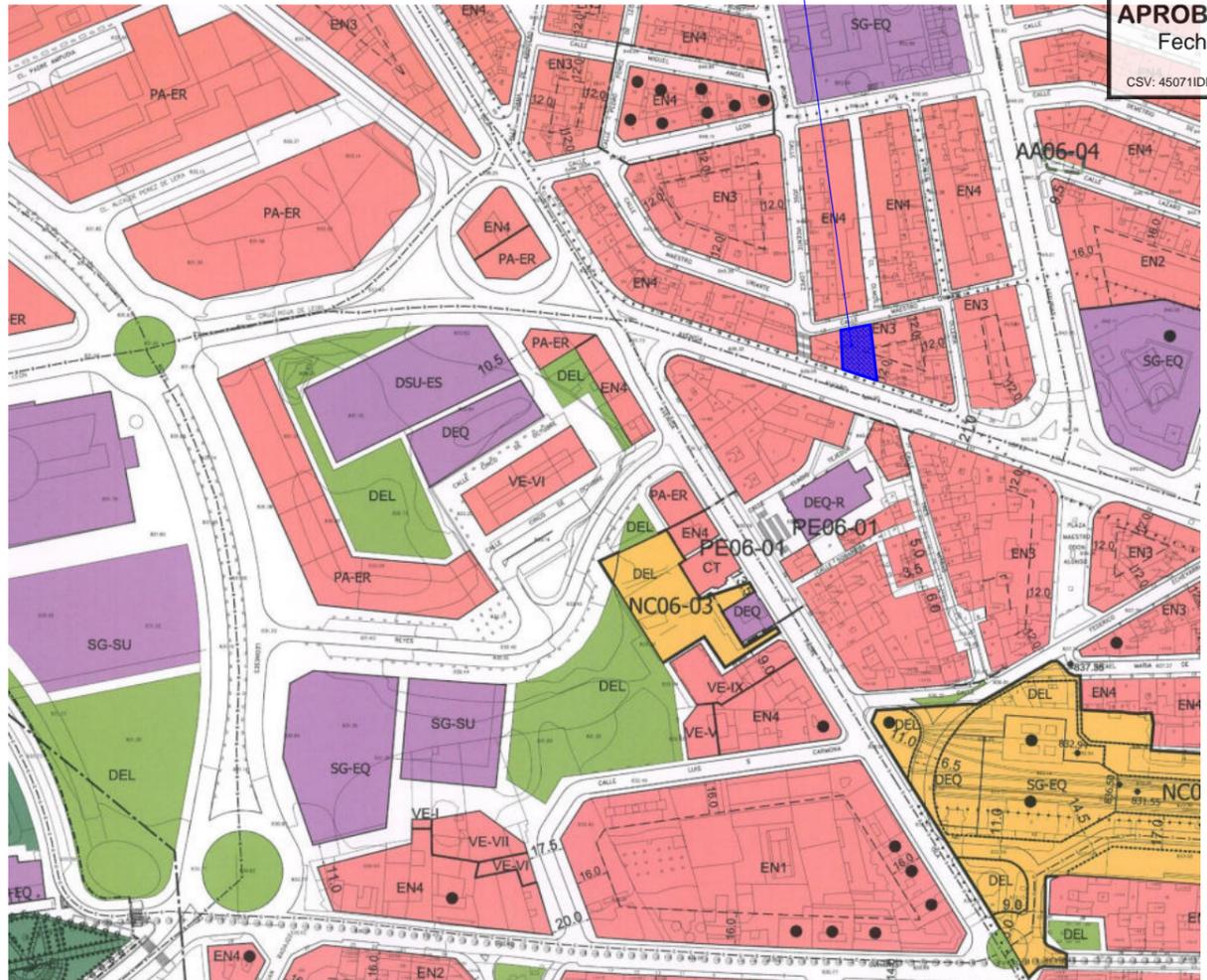


Mapa de Ruido Total Le

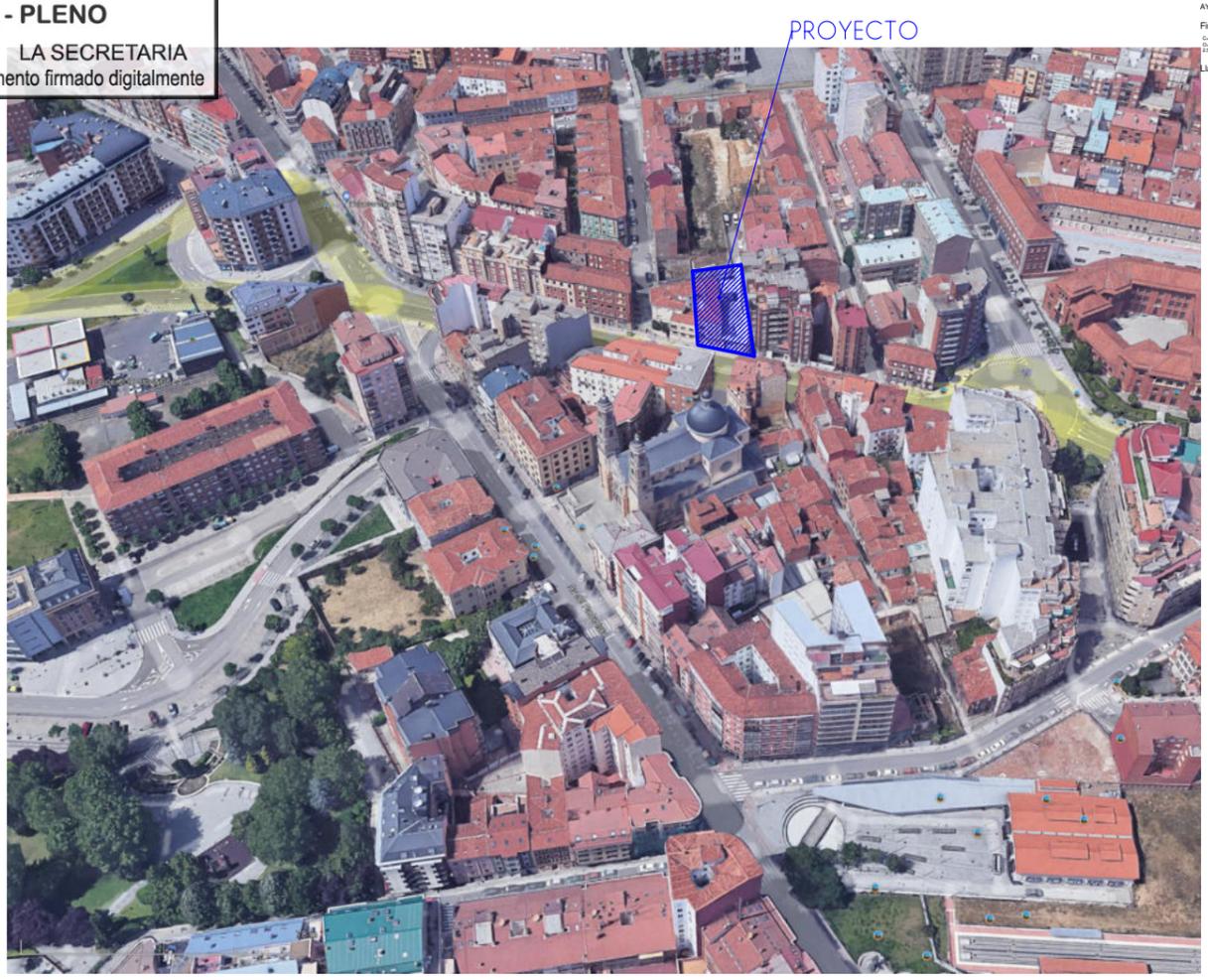
FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:
 12/09/2022 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

NOMBRE:
 Ayuntamiento de León

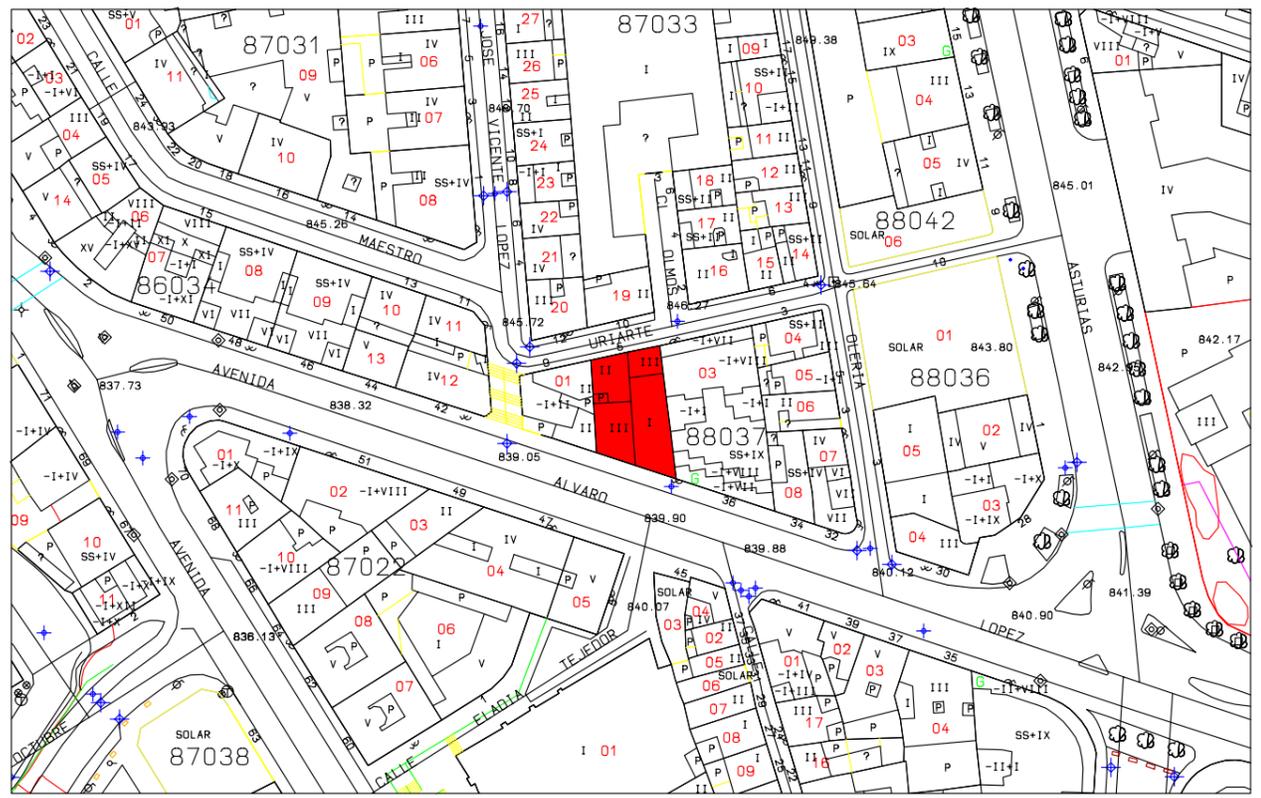
REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 11/4/2022 11:50
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L
 Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1



PLANEAMIENTO



EMPLAZAMIENTO



SITUACION E: 1/1500

PROYECTO:	ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanaarquitectos@coal.es 24004 LEON
SITUACION:	AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)		
PROPIEDAD:	PROMOCIONES VALLEZATE SL.		
PLANO:	SITUACION	PLANO Nº 1	
	PLANEAMIENTO	ESCALA S/E 1/1500	
	EMPLAZAMIENTO	REFERENCIA 12111126	
		FECHA MARZO 2022	

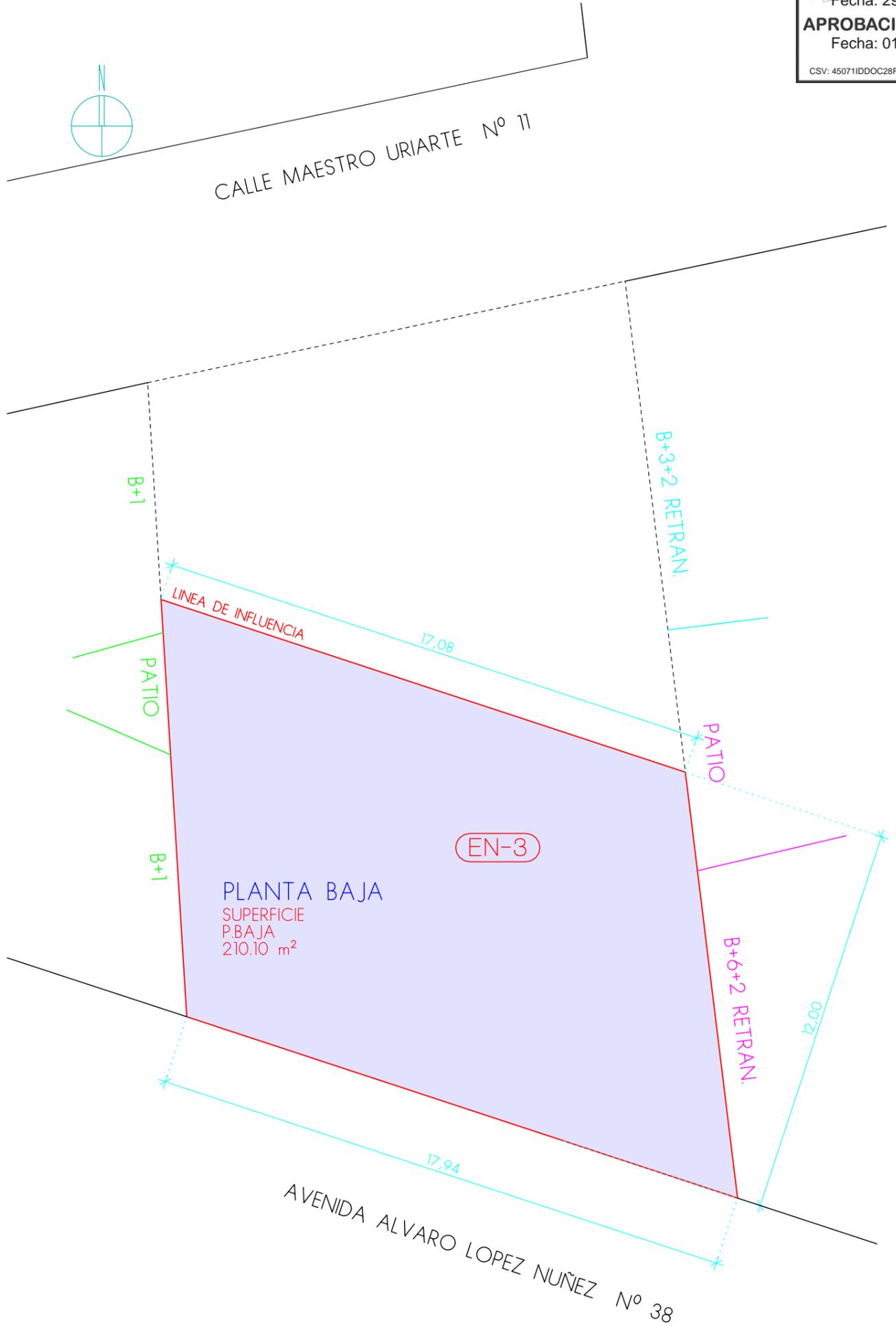
FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 28EEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFE C57A2E2 17/09/2022
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

NOMBRE: Ayuntamiento Galzadía

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L Fecha: 11/4/2022 11:50
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDD0C28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:50
 Firmante:
 CES
 C=ES
 CN=AYUNTAMIENTO DEL LEON
 O=AYUNTAMIENTO DEL LEON
 E=AYUNTAMIENTO DEL LEON
 LEAVE PUBLICA:



EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTA	AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ		C/MAESTRO URIARTE	
	INTERIOR	VUELOS	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	210.10 m ²			

CUADRO GENERAL		AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ		C/ MAESTRO URIARTE	
EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTA	INTERIOR	VUELOS		INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	210.10 m ²				
PLANTA PRIMERA	210.10 m ²	15.07 m ²			
PLANTA SEGUNDA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA BAJA	168.29 m ²	
PLANTA TERCERA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA PRIMERA	158.86 m ²	7.40 m ²
PLANTA CUARTA	210.10 m ²	15.07 m ²			
TOTAL EDIFICABILIDAD	1050.50 m²	60.28 m²		327.15 m²	7.40 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD INTERIOR+VUELOS		1110.78 m²		334.55 m²	1445.33 m²

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)		 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanaarquitectos@coal.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.			
PLANO: PLANTA BAJA SEGUN PGOU	PLANO Nº 3		
	ESCALA 1/150		
	REFERENCIA 121111126		
	FECHA MARZO 2022		

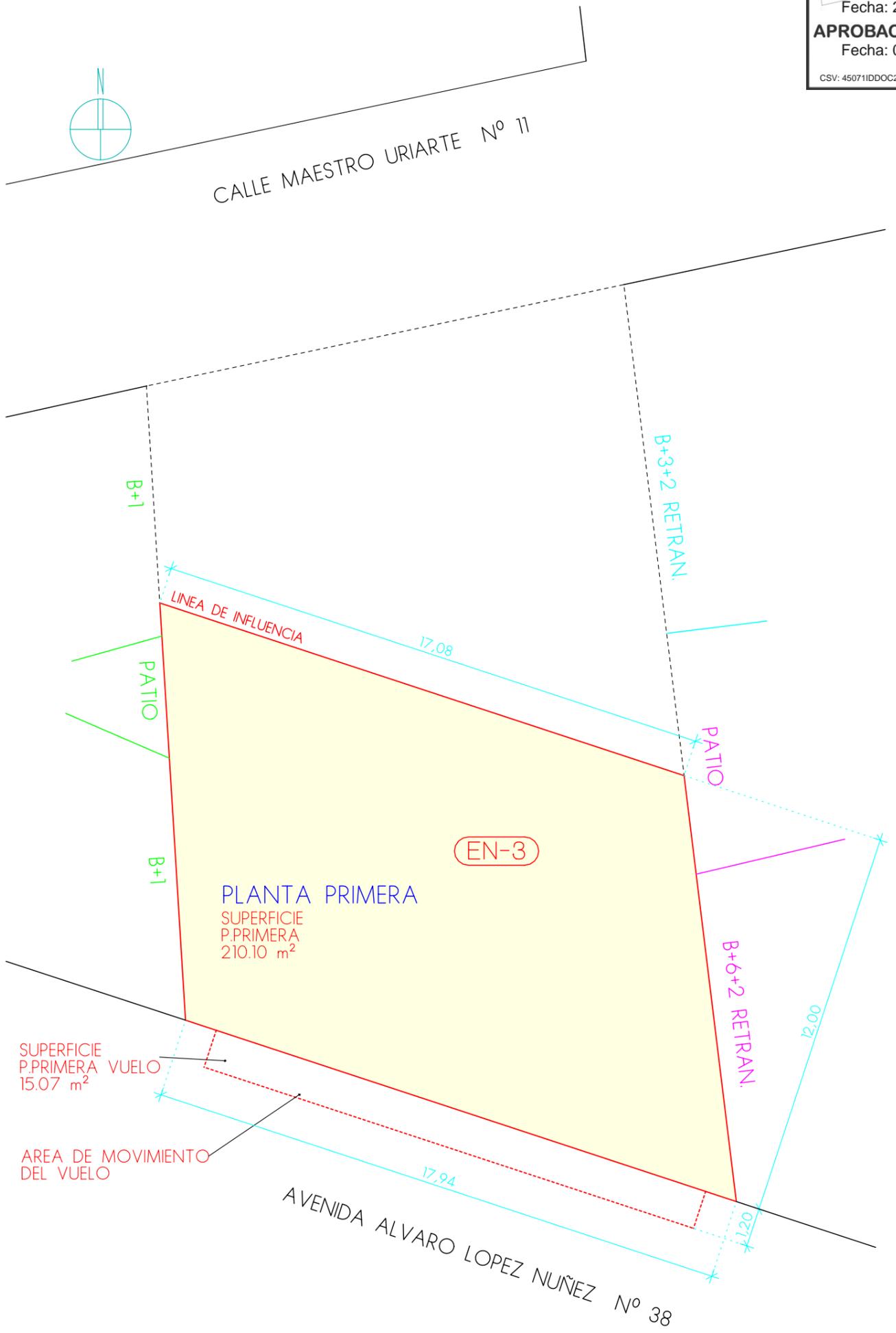
FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2 17/09/2022
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytole.com.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C28F919E60031C5343B1

NOMBRE: Ayuntamiento Gatzoda

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. Fecha: 11/4/2022 11:50
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 450711DDOC28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:50
 Firmante:
 CES
 C=ES
 CN=AYUNTAMIENTO DEL LEON
 O=AYUNTAMIENTO DEL LEON
 OU=AYUNTAMIENTO DEL LEON
 Email=ces@ayuntamiento.leon.es
 Leve publica:



CALCULO DE VUELOS POR PLANTA

VUELOS SEGUN EL ARTICULO 186 NNUU
 AVENIDA ALVARO LOPEZ NUÑEZ 1.20m
 $S = 17.94 \times 0.70 \times 1.20 = 15.07 \text{ m}^2$

TOTAL SUPERFICIE DE VUELOS = 60.28 m²

CRITERIO DE ALTURAS
 SEGUN ARTICULO 190 NNUU

CUADRO GENERAL	AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ		C/ MAESTRO URIARTE	
	INTERIOR	VUELOS	INTERIOR	VUELOS
EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTA				
PLANTA BAJA	210.10 m ²			
PLANTA PRIMERA	210.10 m ²	15.07 m ²		
PLANTA SEGUNDA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA BAJA	168.29 m ²
PLANTA TERCERA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA PRIMERA	158.86 m ² 7.40 m ²
PLANTA CUARTA	210.10 m ²	15.07 m ²		
TOTAL EDIFICABILIDAD	1050.50 m²	60.28 m²	327.15 m²	7.40 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD INTERIOR+VUELOS	1110.78 m²		334.55 m²	1445.33 m²

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)	 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanaarquitectos@coal.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.		
PLANO: PLANTA PRIMERA SEGUN PGOU	PLANO Nº 4	
	ESCALA 1/150	
	REFERENCIA 121111126	
	FECHA MARZO 2022	

PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytole.com.es - Código Seguro de Verificación: 450711DDOC28F919E60031C5343B1

NOMBRE: Ayuntamiento Galdada

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. Fecha: 11/4/2022 11:50
 Fecha: 29/04/2022
 APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARÍA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDD0C28F919E60031C5343B1



AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ

C/MAESTRO URIARTE

AYUNTAMIENTO DEL
 11042022 13:05:51
 Firmado:
 CAS
 28.4.2022 13:05:51
 Llave pública:

EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTA	INTERIOR	VUELOS	INTERIOR	VUELOS
PLANTA SEGUNDA	210.10 m ²	15.07 m ²	168.29 m ²	

CALCULO DE VUELOS POR PLANTA

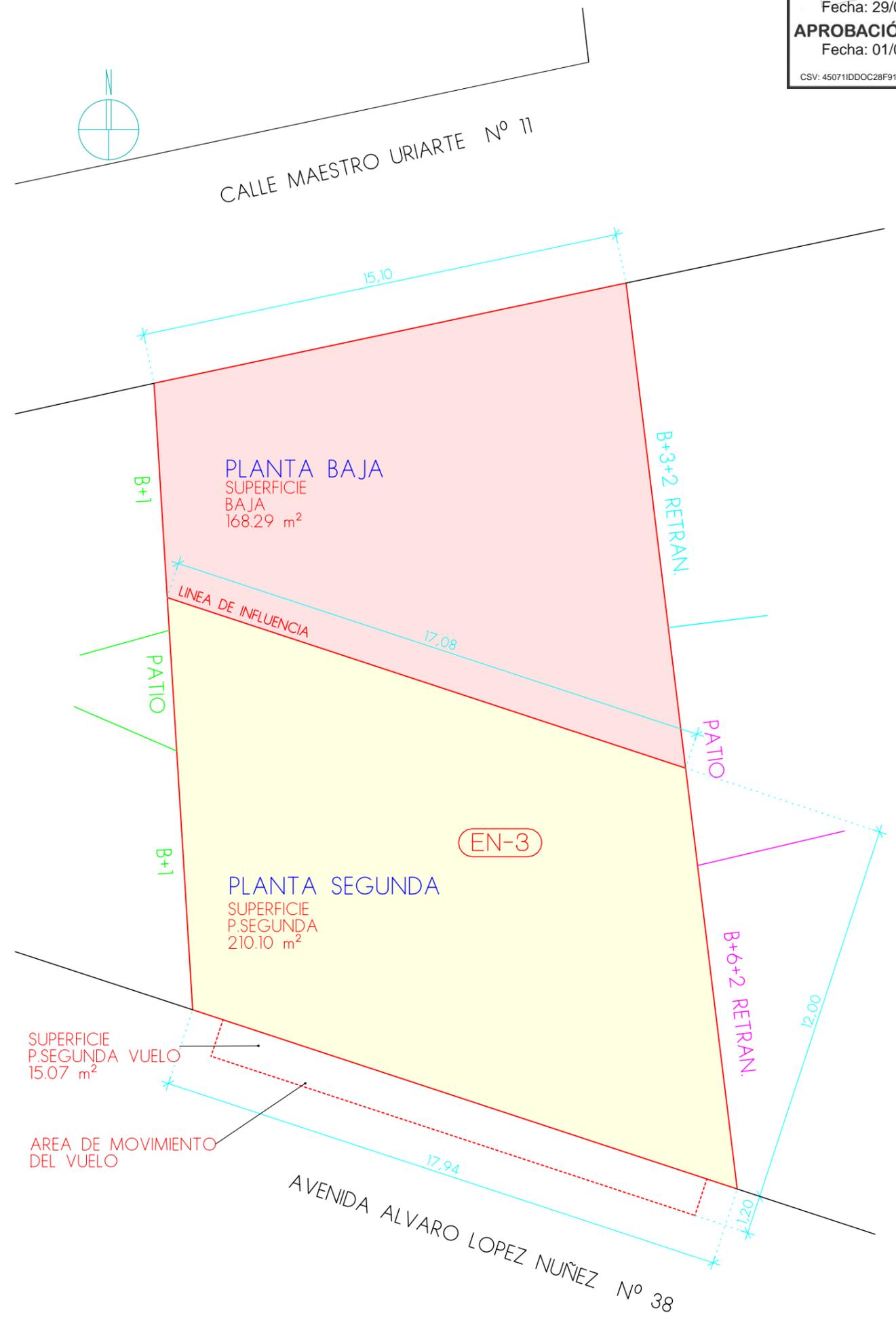
VUELOS SEGUN EL ARTICULO 186 NNUU
 AVENIDA ALVARO LOPEZ NUÑEZ 1,20m
 $S = 17.94 \times 0.70 \times 1.20 = 15.07 \text{ m}^2$

VUELOS SEGUN EL ARTICULO 186 NNUU
 CALLE MAESTRO URIARTE 0,70m
 $S = 15.10 \times 0.70 \times 0.70 = 7.40 \text{ m}^2$

TOTAL SUPERFICIE DE VUELOS = 67.68 m²

CRITERIO DE ALTURAS
 SEGUN ARTICULO 190 NNUU

CUADRO GENERAL	AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ		C/ MAESTRO URIARTE		
EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTA	INTERIOR	VUELOS	INTERIOR	VUELOS	
PLANTA BAJA	210.10 m ²				
PLANTA PRIMERA	210.10 m ²	15.07 m ²			
PLANTA SEGUNDA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA BAJA	168.29 m ²	
PLANTA TERCERA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA PRIMERA	158.86 m ²	7.40 m ²
PLANTA CUARTA	210.10 m ²	15.07 m ²			
TOTAL EDIFICABILIDAD	1050.50 m²	60.28 m²	327.15 m²	7.40 m²	
TOTAL EDIFICABILIDAD INTERIOR+VUELOS	1110.78 m²		334.55 m²	1445.33 m²	



PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)		 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanaarquitectos@coale.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.			
PLANO: PLANTA SEGUNDA SEGUN PGOU	PLANO Nº 5		
	ESCALA 1/150		
	REFERENCIA 121111126		
	FECHA MARZO 2022		

FECHA DE FIRMA: 17/09/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytole.com.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C28F919E60031C5343B1

NOMBRE: Ayuntamiento Galzadía

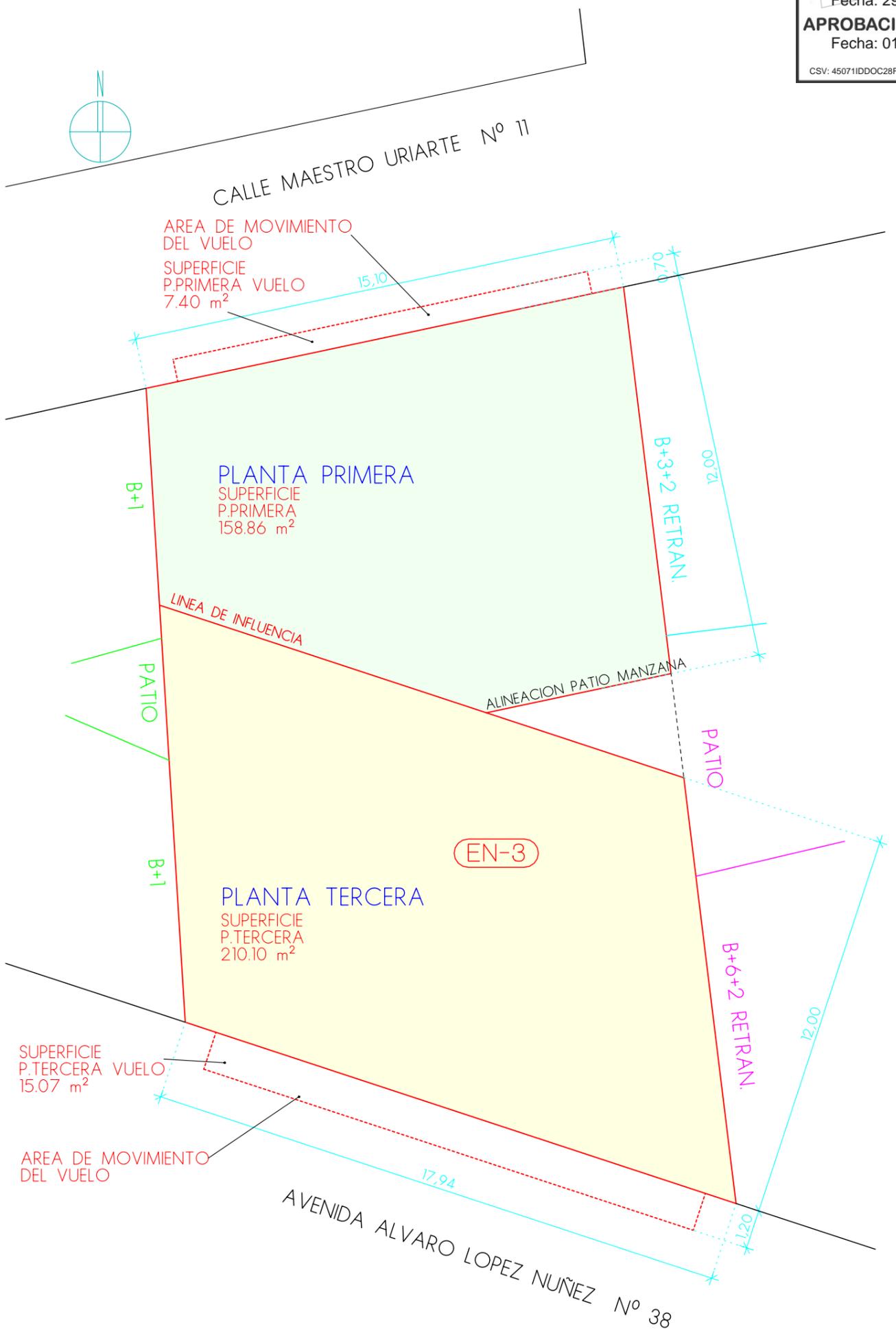
REGISTRO Número: 17969 / 2022
 APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. Fecha: 11/4/2022 11:50
 Fecha: 29/04/2022
 APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 EDIFICABILIDAD LA SECRETARIA DE PLANTA INTERIOR VUELOS INTERIOR VUELOS
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDD0C28F919E60031C5343B1



AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ C/MAESTRO URIARTE

PLANTA	INTERIOR	VUELOS	INTERIOR	VUELOS
PLANTA TERCERA	210.10 m ²	15.07 m ²	158.86 m ²	7.40 m ²

AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:51
 Firmante:
 CES
 C=ES
 E=LEON
 O=AYUNTAMIENTO DEL
 U=AYUNTAMIENTO DEL
 CN=AYUNTAMIENTO DEL
 Leve publica:



CALCULO DE VUELOS POR PLANTA

VUELOS SEGUN EL ARTICULO 186 NNUU
 AVENIDA ALVARO LOPEZ NUÑEZ 1,20m
 $S = 17.94 \times 0.70 \times 1.20 = 15.07 \text{ m}^2$

VUELOS SEGUN EL ARTICULO 186 NNUU
 CALLE MAESTRO URIARTE 0,70m
 $S = 15.10 \times 0.70 \times 0.70 = 7.40 \text{ m}^2$

TOTAL SUPERFICIE DE VUELOS = 67.68 m²

CRITERIO DE ALTURAS
 SEGUN ARTICULO 190 NNUU

CUADRO GENERAL	AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ		C/ MAESTRO URIARTE	
EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTA	INTERIOR	VUELOS	INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	210.10 m ²			
PLANTA PRIMERA	210.10 m ²	15.07 m ²		
PLANTA SEGUNDA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA BAJA	168.29 m ²
PLANTA TERCERA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA PRIMERA	158.86 m ²
PLANTA CUARTA	210.10 m ²	15.07 m ²		
TOTAL EDIFICABILIDAD	1050.50 m ²	60.28 m ²	327.15 m ²	7.40 m ²

TOTAL EDIFICABILIDAD INTERIOR+VUELOS	1110.78 m ²	334.55 m ²	1445.33 m ²
--------------------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.	
PLANO: PLANTA TERCERA SEGUN PGOU	PLANO Nº 6
	ESCALA 1/150
	REFERENCIA 121111126
	FECHA MARZO 2022
	Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras LEON. TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coal.es 24004 LEON

FECHA DE FIRMA: 17/09/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 NOMBRE: Ayuntamiento Ozaes

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022
 APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. Fecha: 11/4/2022 11:50
 APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 450711DDOC28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:02
 Firmante:
 CES
 C=ES
 CN=AYUNTAMIENTO DEL
 28 A.D.P.A.M.B.A.14.01.001
 Llave pública:

	AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ	C/MAESTRO URIARTE
PLANTA	INTERIOR	VUELOS
PLANTA CUARTA	210.10 m ²	15.07 m ²

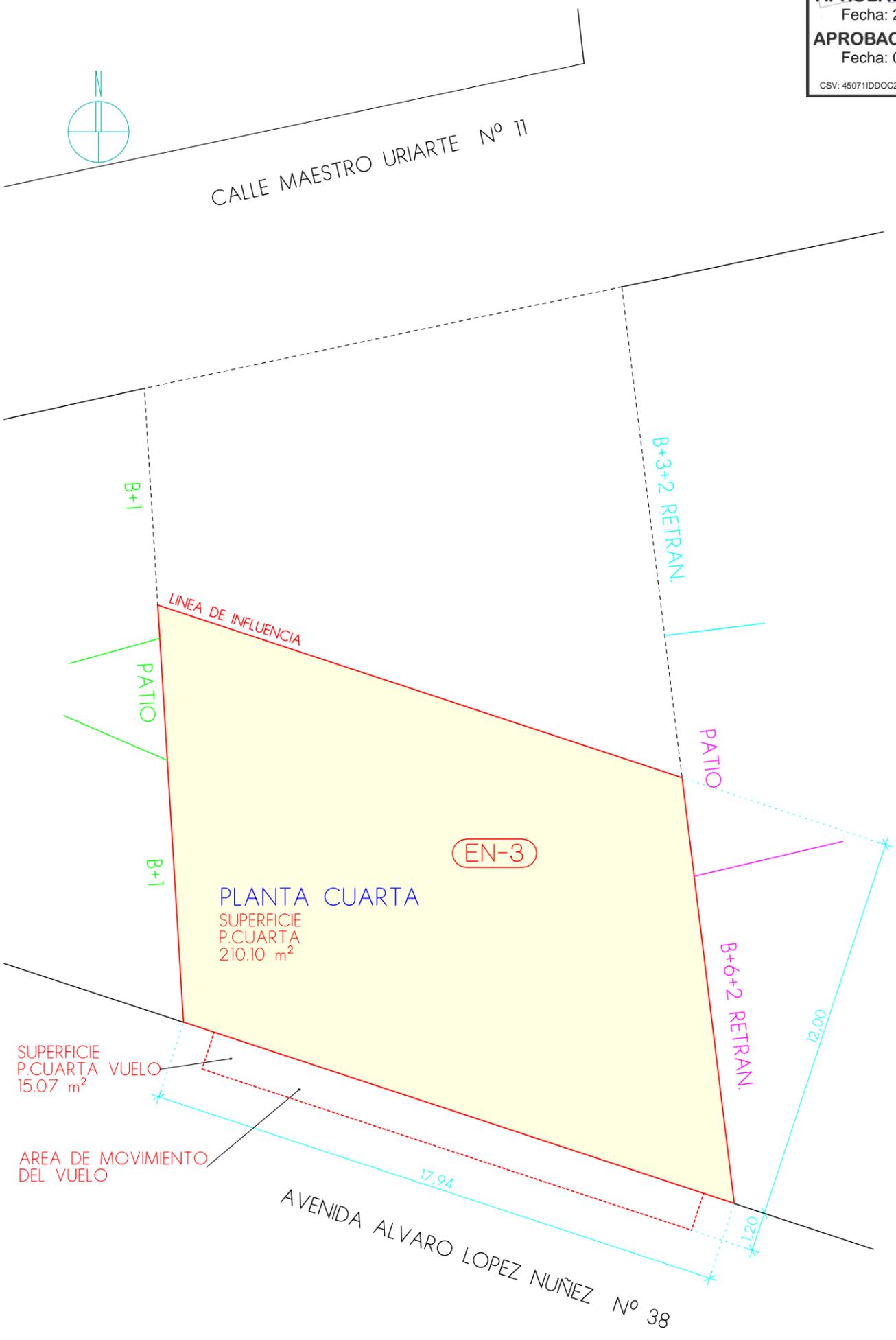
CALCULO DE VUELOS POR PLANTA

VUELOS SEGUN EL ARTICULO 186 NNUU
 AVENIDA ALVARO LOPEZ NUÑEZ 1.20m
 $S = 17.94 \times 0.70 \times 120 = 15.07 \text{ m}^2$

TOTAL SUPERFICIE DE VUELOS = 46.94 m²

CRITERIO DE ALTURAS
 SEGUN ARTICULO 190 NNUU

CUADRO GENERAL	AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ		C/ MAESTRO URIARTE		
EDIFICABILIDAD ACTUAL DE PLANTA	INTERIOR	VUELOS		INTERIOR	VUELOS
PLANTA BAJA	210.10 m ²				
PLANTA PRIMERA	210.10 m ²	15.07 m ²			
PLANTA SEGUNDA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA BAJA	168.29 m ²	
PLANTA TERCERA	210.10 m ²	15.07 m ²	PLANTA PRIMERA	158.86 m ²	7.40 m ²
PLANTA CUARTA	210.10 m ²	15.07 m ²			
TOTAL EDIFICABILIDAD	1050.50 m²	60.28 m²		327.15 m²	7.40 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD INTERIOR+VUELOS	1110.78 m²			334.55 m²	1445.33 m²



SUPERFICIE P.CUARTA VUELO 15.07 m²

AREA DE MOVIMIENTO DEL VUELO

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)	 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coal.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.		
PLANO: PLANTA CUARTA SEGUN PGOU	PLANO Nº 7	
	ESCALA 1/150	
	REFERENCIA 121111126	
	FECHA MARZO 2022	

PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 FECHA DE FIRMA: 17/09/2022
 Código de Verificación: 4E0771DD00C28E9F93DFE6030E6940BF

NOMBRE: Ayuntamiento Galdakao

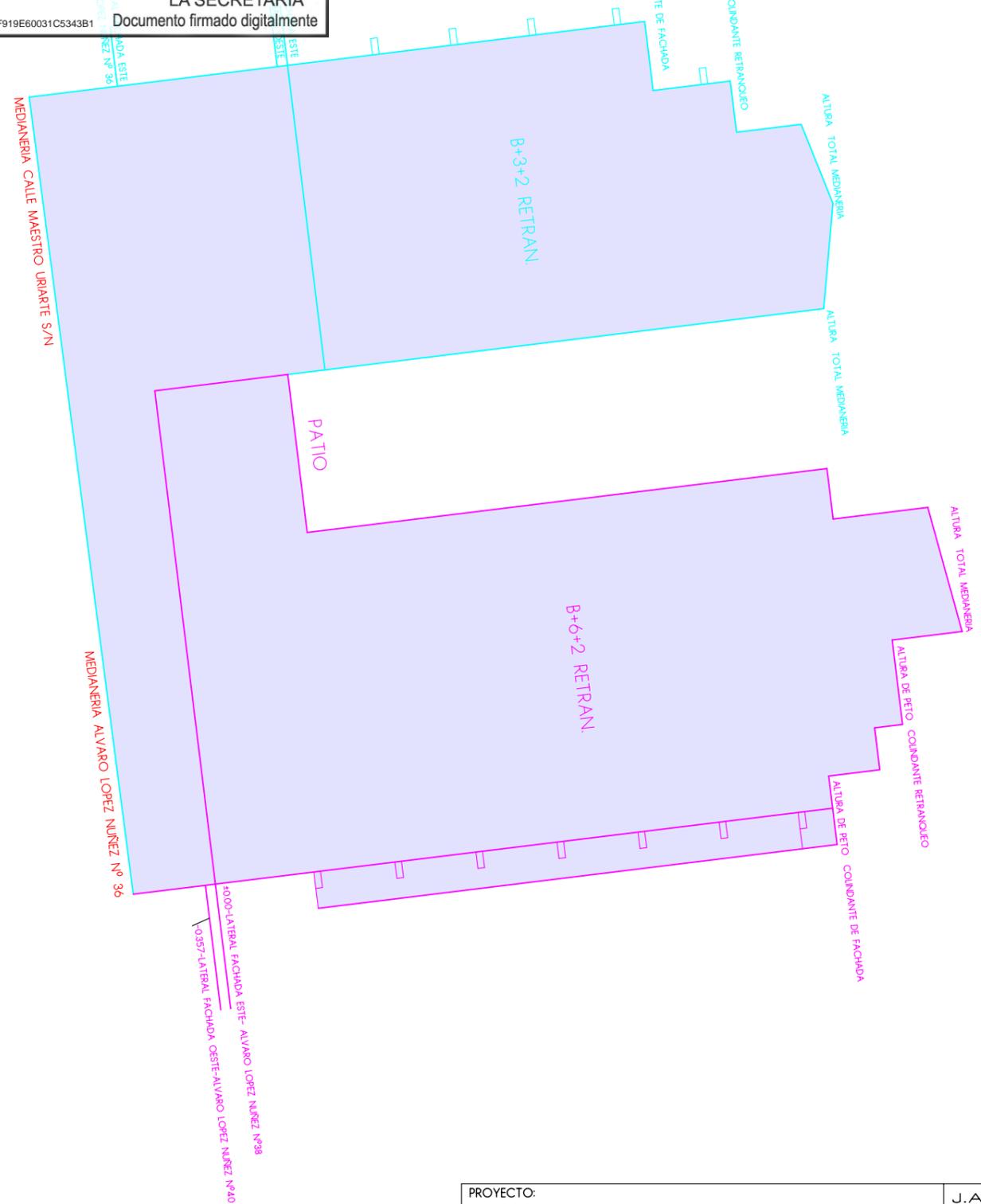
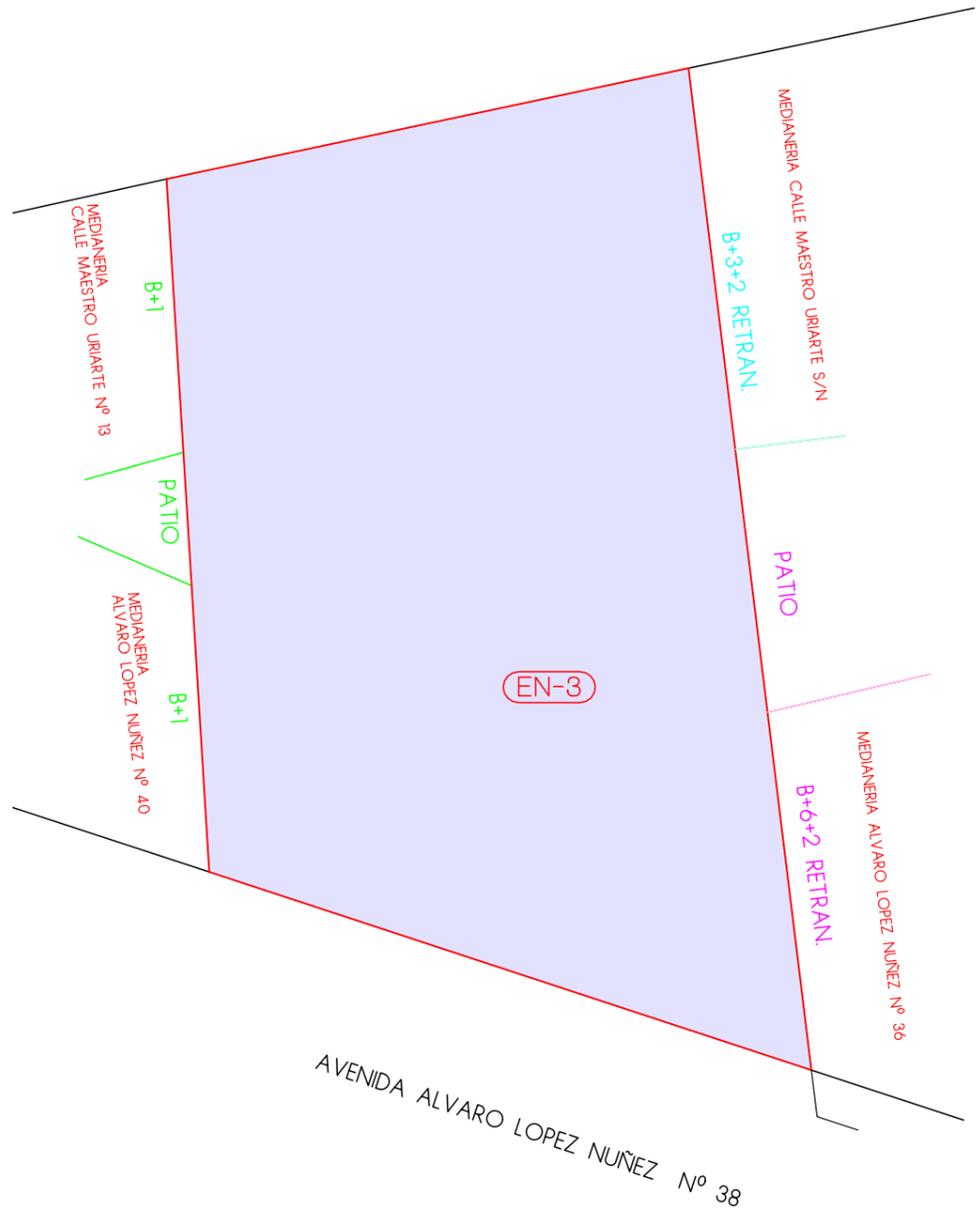


CALLE MAESTRO URIARTE Nº 11

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. Fecha: 11/4/2022 11:50
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDD0C28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:53
 Firmado:
 CES
 C=ES
 CN=AYUNTAMIENTO DEL
 28.4.0.PON000243.001
 Llave pública:



AVENIDA ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)		 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanaarquitectos@coal.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.			
PLANO:	PLANO Nº 8		
ALZADOS EDIFICIOS COLINDANTES SEGUN PGOU	ESCALA 1/200		
	REFERENCIA 121111126		
	FECHA MARZO 2022		

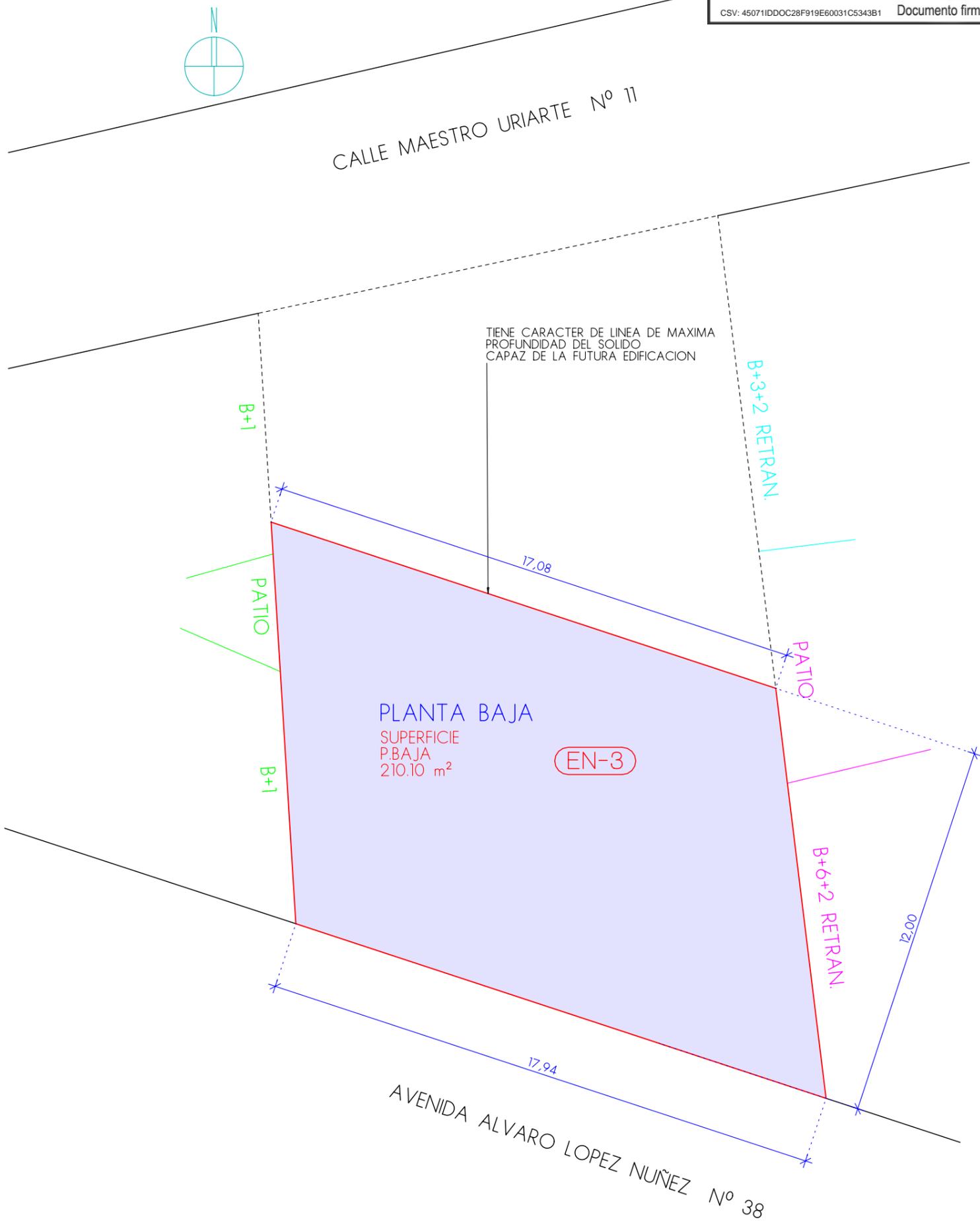
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytolecom.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C28F919E60031C5343B1
 FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 28EEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 17/09/2022

NOMBRE: Ayuntamiento Coalzoda

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. Fecha: 11/4/2022 11:50
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:53
 Firmante:
 CES
 C=ES
 CN=AYUNTAMIENTO DEL
 28.4.2019/04/28/2022
 Llave pública:



EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR PLANTAS INCLUIDOS VUELOS CERRRADOS		C/ MAESTRO URIARTE	
AVD./ALVARO LOPEZ NUÑEZ			
PLANTA BAJA	210.10 m ²		
PLANTA PRIMERA	199.79 m ²		
PLANTA SEGUNDA	199.79 m ²	PLANTA BAJA	76.22 m ²
PLANTA TERCERA	195.36 m ²	PLANTA PRIMERA	72.42 m ²
PLANTA CUARTA	194.84 m ²		
PLANTA QUINTA	164.47 m ²		
PLANTA SEXTA	132.34 m ²		
TOTAL EDIFICABILIDAD	1296.69 m²	148.64 m²	1445,33 m²

SEGUN EL ARTICULO 241 NNUU PGOU

LA PLANTA BAJA NO PODRA DESTINARSE A VIVIENDA, SI NO A USOS COMPATIBLES Y SERVICIOS GENERALES DEL EDIFICIO.

PLANTA DE PISOS SE DESTINARA A VIVIENDA O USOS COMPATIBLES, EN ESTE CASO, CON UN MAXIMO DEL 40% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, SOBRE RASANTE

NOTA:

INCLUIDOS VUELOS CERRADOS SEGUN P.G.O.U

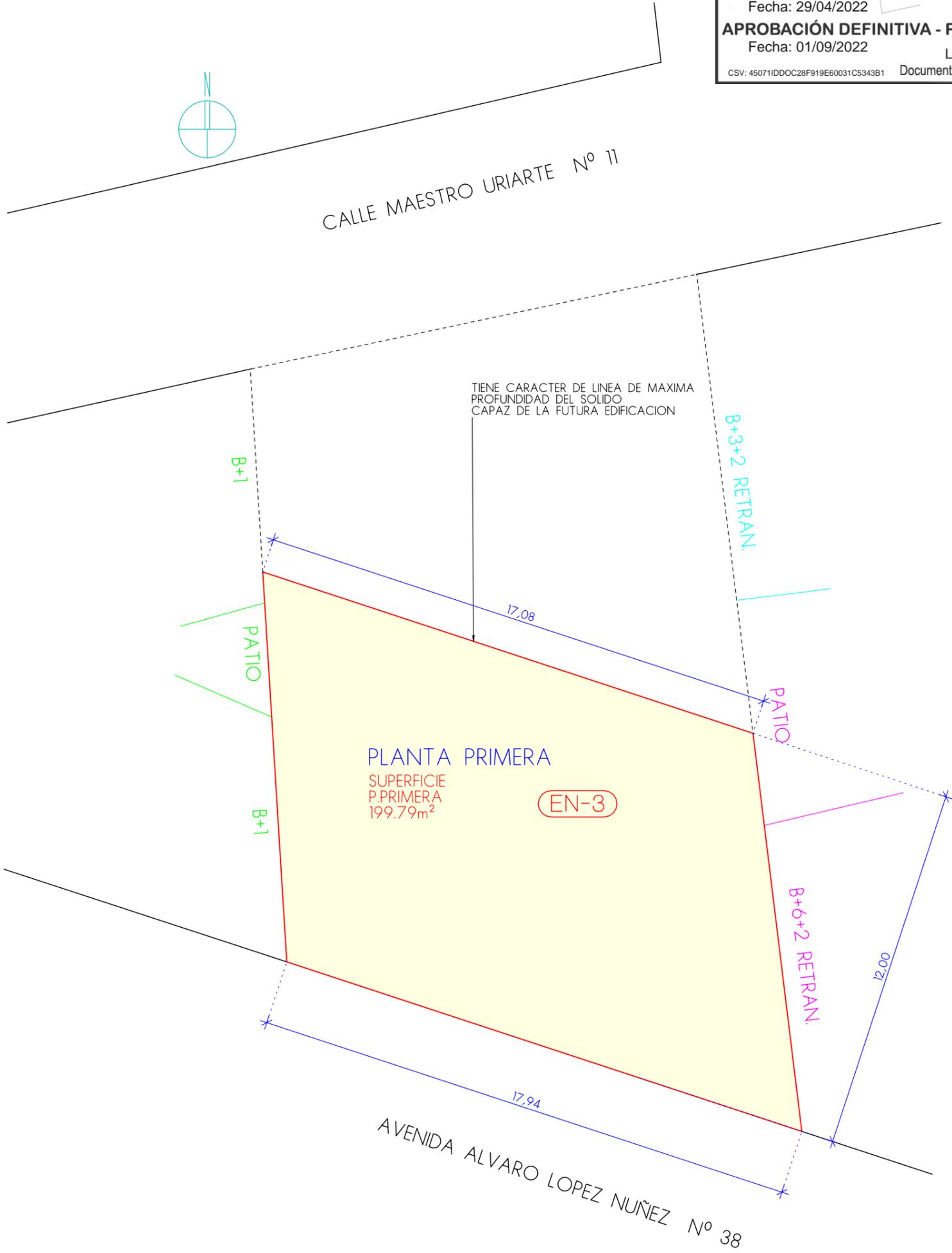
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)	 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanaarquitectos@coal.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.		
PLANO: PLANTA BAJA REFORMADO ESTUDIO DETALLE	PLANO Nº 9	
	ESCALA 1/150	
	REFERENCIA 121111126	
	FECHA MARZO 2022	

NOMBRE: Ayuntamiento Gatzoda
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28F919E60031C5343B1
 FECHA DE FIRMA: 17/09/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022
 APROBACIÓN INICIAL - J.G.L. Fecha: 11/4/2022 11:50
 APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDDOC28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:54
 Firmante:
 CES
 C=ES
 CN=AYUNTAMIENTO DEL
 28.4.2019/04/28/2022
 Llave pública:



EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR PLANTAS INCLUIDOS VUELOS CERRADOS		C/ MAESTRO URIARTE	
AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ		C/ MAESTRO URIARTE	
PLANTA BAJA	210.10 m ²		
PLANTA PRIMERA	199.79 m ²		
PLANTA SEGUNDA	199.79 m ²	PLANTA BAJA	76.22 m ²
PLANTA TERCERA	195.36 m ²	PLANTA PRIMERA	72.42 m ²
PLANTA CUARTA	194.84 m ²		
PLANTA QUINTA	164.47 m ²		
PLANTA SEXTA	132.34 m ²		
TOTAL EDIFICABILIDAD	1296.69 m²	148.64 m²	1445,33 m²

SEGUN EL ARTICULO 241 NNUU PGOU
 LA PLANTA BAJA NO PODRA DESTINARSE A VIVIENDA, SI NO A USOS COMPATIBLES Y SERVICIOS GENERALES DEL EDIFICIO.
 PLANTA DE PISOS SE DESTINARA A VIVIENDA O USOS COMPATIBLES, EN ESTE CASO, CON UN MAXIMO DEL 40% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, SOBRE RASANTE

NOTA:
 INCLUIDOS VUELOS CERRADOS SEGUN P.G.O.U

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.	
PLANO: PLANTA PRIMERA REFORMADO ESTUDIO DETALLE	PLANO Nº 10
	ESCALA 1/150
	REFERENCIA 121111126
	FECHA MARZO 2022
	Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coale.es 24004 LEON

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 28BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2 17/09/2022
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytole.com.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC28F919E60031C5343B1

NOMBRE: Ayuntamiento Galzoda

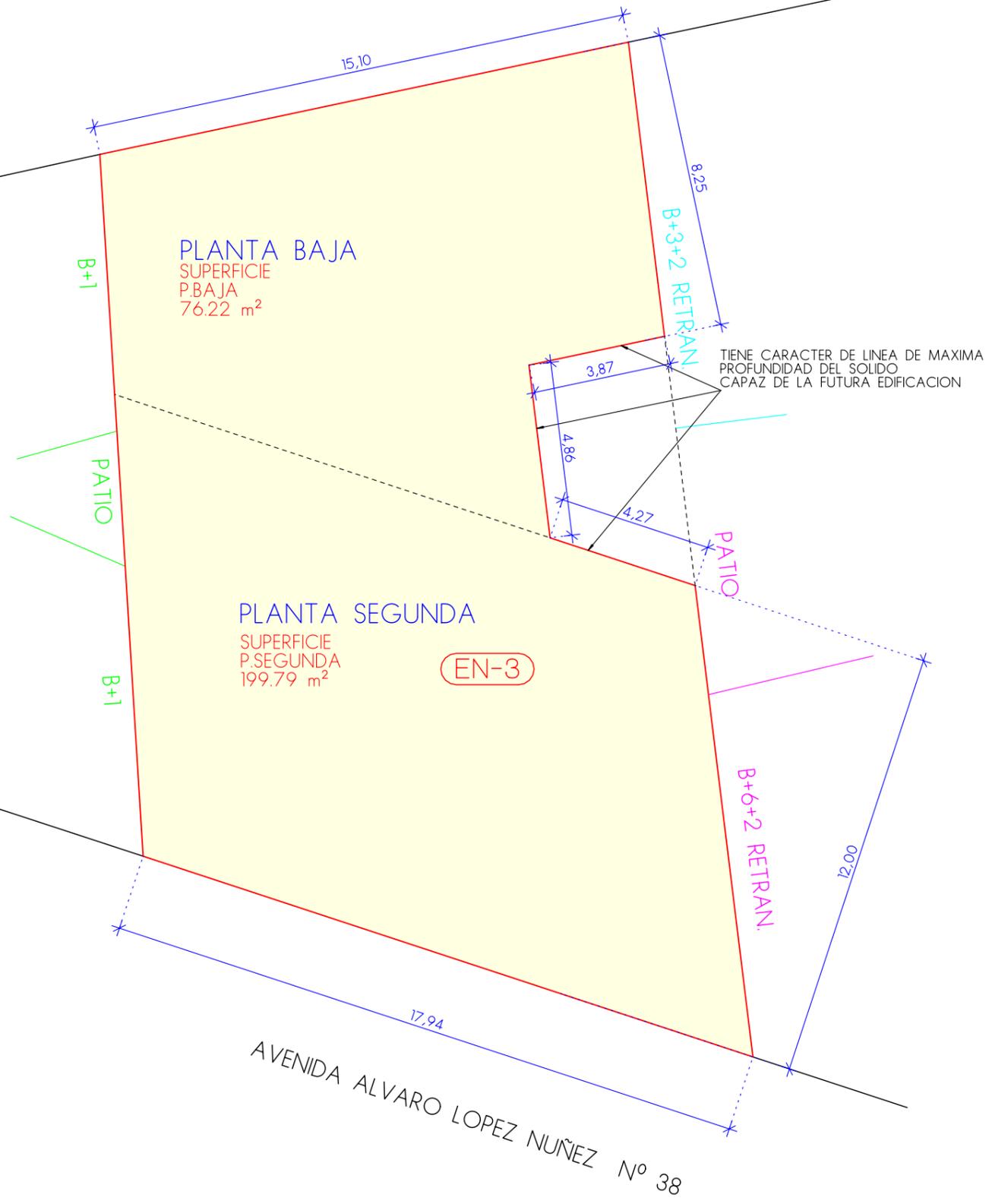
REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:54
 Firmante:
 CES
 C=ES
 CN=AYUNTAMIENTO DEL
 28.12.2014.PONB02A.1.01.001
 Llave publica:



CALLE MAESTRO URIARTE Nº 11



EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR PLANTAS INCLUIDOS VUELOS CERRADOS		C/ MAESTRO URIARTE	
AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ		C/ MAESTRO URIARTE	
PLANTA BAJA	210.10 m ²		
PLANTA PRIMERA	199.79 m ²		
PLANTA SEGUNDA	199.79 m ²	PLANTA BAJA	76.22 m ²
PLANTA TERCERA	195.36 m ²	PLANTA PRIMERA	72.42 m ²
PLANTA CUARTA	194.84 m ²		
PLANTA QUINTA	164.47 m ²		
PLANTA SEXTA	132.34 m ²		
TOTAL EDIFICABILIDAD	1296.69 m²	148.64 m²	1445.33 m²

SEGUN EL ARTICULO 241 NNUJ PGOU

LA PLANTA BAJA NO PODRA DESTINARSE A VIVIENDA, SI NO A USOS COMPATIBLES Y SERVICIOS GENERALES DEL EDIFICIO.

PLANTA DE PISOS SE DESTINARA A VIVIENDA O USOS COMPATIBLES, EN ESTE CASO, CON UN MAXIMO DEL 40% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, SOBRE RASANTE

NOTA:
 INCLUIDOS VUELOS CERRADOS SEGUN P.G.O.U

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)	 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanearquitectos@coale.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.		
PLANO: PLANTA SEGUNDA REFORMADO ESTUDIO DETALLE	PLANO Nº 11	
	ESCALA 1/150	
	REFERENCIA 121111126	
	FECHA MARZO 2022	

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 17/09/2022
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC28F919E60031C5343B1

NOMBRE: Ayuntamiento Ozaes

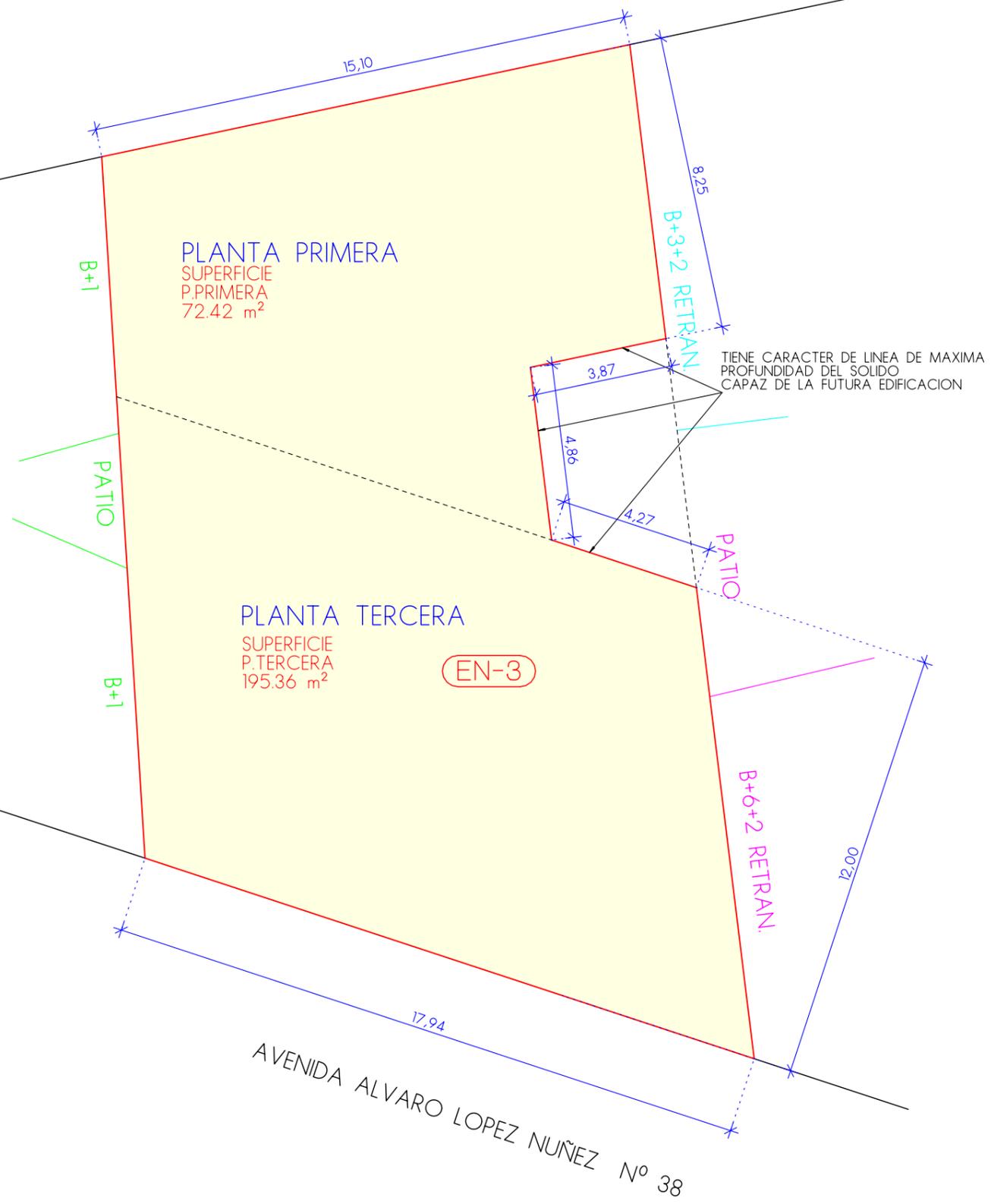
REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022 Fecha: 11/4/2022 11:50
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:55
 Firmante:
 CES
 C=ES
 CN=AYUNTAMIENTO DEL
 28 A.D.P.08/02/2015.001
 Llave publica:



CALLE MAESTRO URIARTE Nº 11



EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR PLANTAS INCLUIDOS VUELOS CERRADOS		C/ MAESTRO URIARTE	
AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ			
PLANTA BAJA	210.10 m ²		
PLANTA PRIMERA	199.79 m ²		
PLANTA SEGUNDA	199.79 m ²	PLANTA BAJA	76.22 m ²
PLANTA TERCERA	195.36 m ²	PLANTA PRIMERA	72.42 m ²
PLANTA CUARTA	194.84 m ²		
PLANTA QUINTA	164.47 m ²		
PLANTA SEXTA	132.34 m ²		

TOTAL EDIFICABILIDAD	1296.69 m ²	148.64 m ²	1445,33 m ²
-----------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

SEGUN EL ARTICULO 241 NNUJ PGOU

LA PLANTA BAJA NO PODRA DESTINARSE A VIVIENDA, SI NO A USOS COMPATIBLES Y SERVICIOS GENERALES DEL EDIFICIO.

PLANTA DE PISOS SE DESTINARA A VIVIENDA O USOS COMPATIBLES, EN ESTE CASO, CON UN MAXIMO DEL 40% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, SOBRE RASANTE

NOTA:
 INCLUIDOS VUELOS CERRADOS SEGUN P.G.O.U

AVENIDA ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38

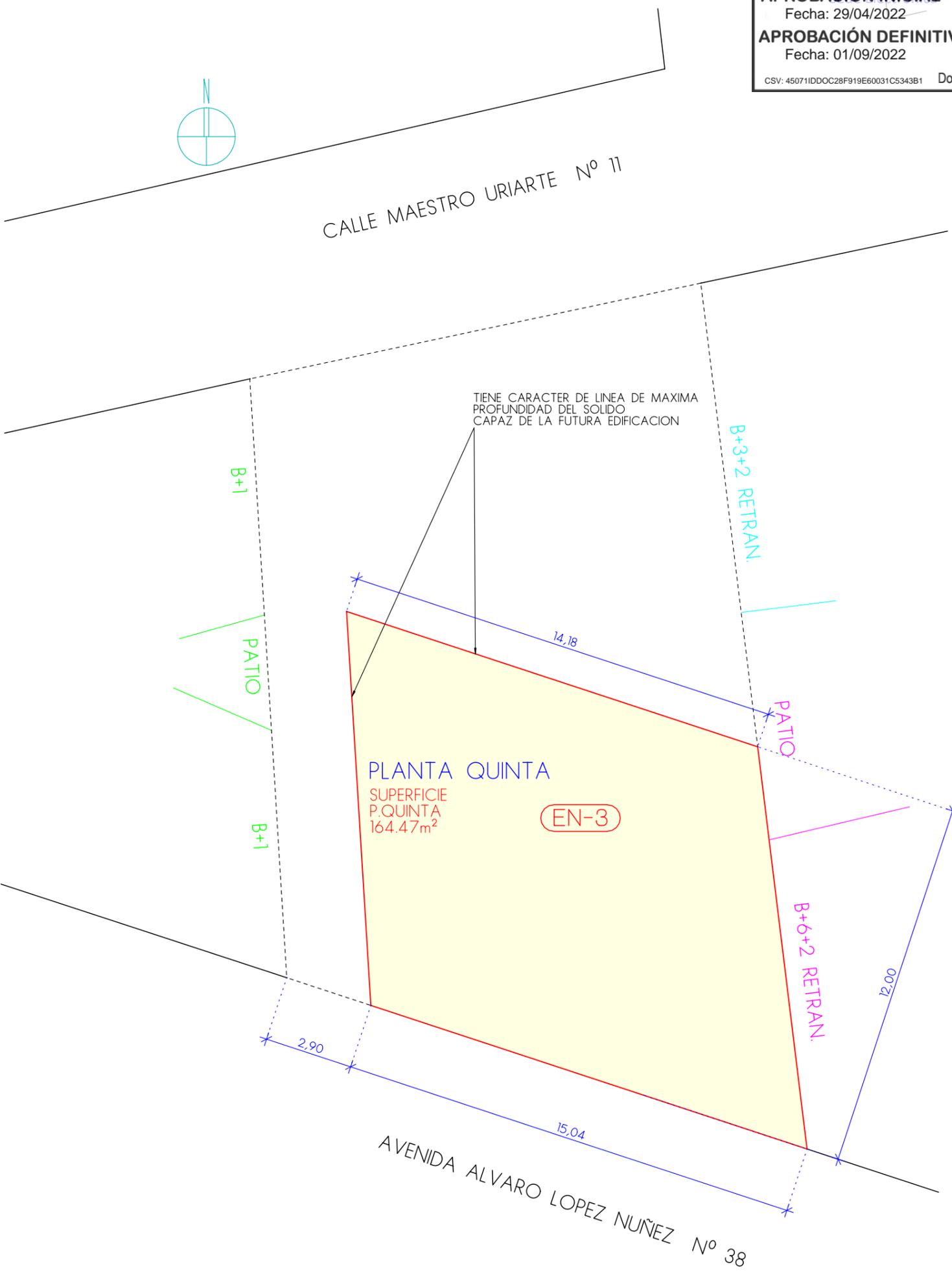
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)	 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coal.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.		
PLANO: PLANTA TERCERA REFORMADO ESTUDIO DETALLE	PLANO Nº 12	
	ESCALA 1/150	
	REFERENCIA 121111126	
	FECHA MARZO 2022	

HASH DEL CERTIFICADO: 2BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 FECHA DE FIRMA: 17/09/2022
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 NOMBRE: Ayuntamiento Coalzada

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L Fecha: 11/4/2022 11:50
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071DDOC28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:56
 Firmante:
 CAS
 28BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 Llave pública:



EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR PLANTAS INCLUIDOS VUELOS CERRADOS		C/ MAESTRO URIARTE	
AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ			
PLANTA BAJA	210.10 m ²		
PLANTA PRIMERA	199.79 m ²		
PLANTA SEGUNDA	199.79 m ²	PLANTA BAJA	76.22 m ²
PLANTA TERCERA	195.36 m ²	PLANTA PRIMERA	72.42 m ²
PLANTA CUARTA	194.84 m ²		
PLANTA QUINTA	164.47 m ²		
PLANTA SEXTA	132.34 m ²		
TOTAL EDIFICABILIDAD	1296.69 m²	148.64 m²	1445,33 m²

SEGUN EL ARTICULO 241 NNUU PGOU

LA PLANTA BAJA NO PODRA DESTINARSE A VIVIENDA, SI NO A USOS COMPATIBLES Y SERVICIOS GENERALES DEL EDIFICIO.

PLANTA DE PISOS SE DESTINARA A VIVIENDA O USOS COMPATIBLES, EN ESTE CASO, CON UN MAXIMO DEL 40% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, SOBRE RASANTE

NOTA:
 INCLUIDOS VUELOS CERRADOS SEGUN P.G.O.U

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.	
PLANO: PLANTA QUINTA REFORMADO ESTUDIO DETALLE	PLANO Nº 14
	ESCALA 1/150
	REFERENCIA 12111126
	FECHA MARZO 2022
	Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanearquitectos@coal.es 24004 LEON

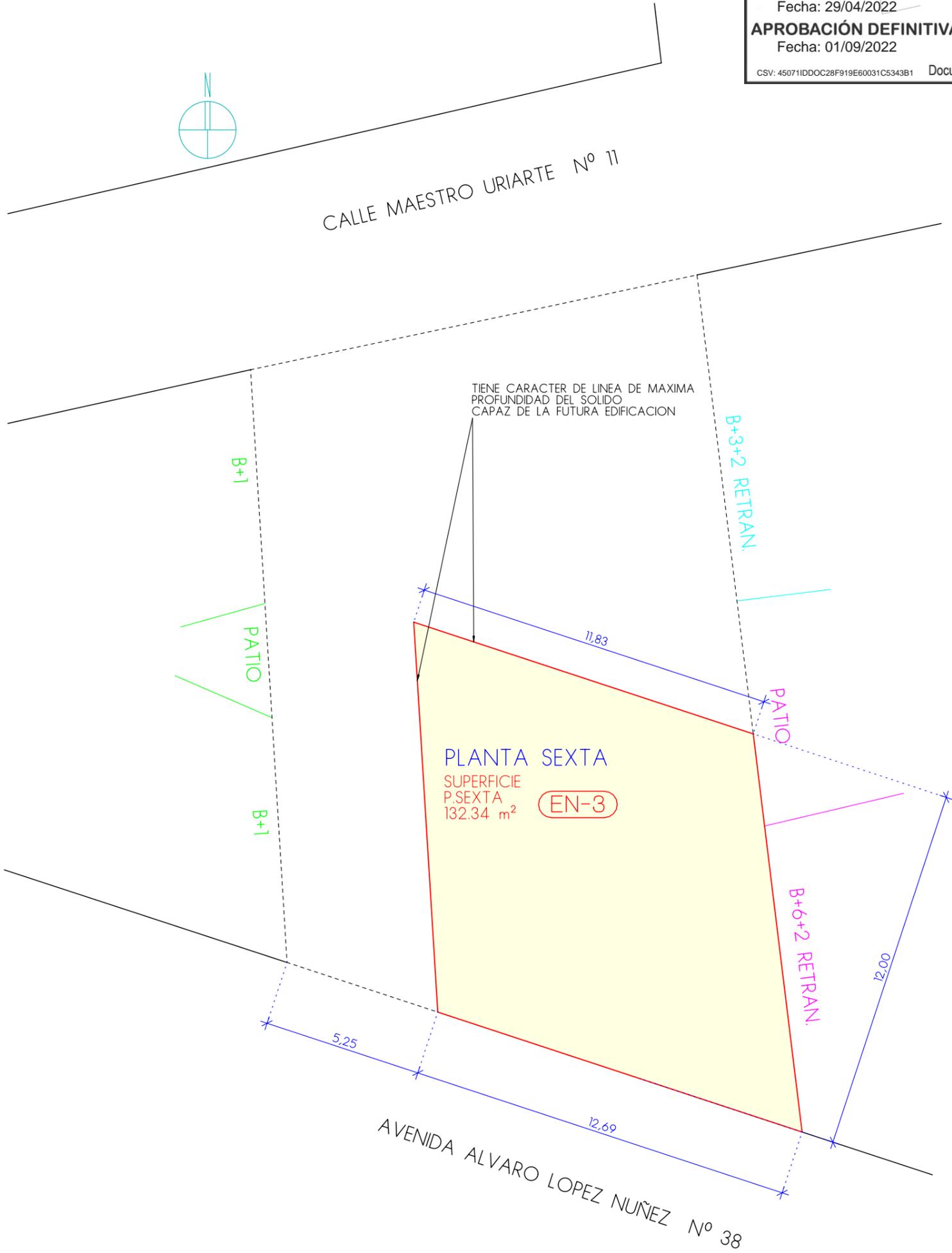
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Ayuntamiento de León - https://sede.ayto.leon.es
 HASH DEL CERTIFICADO: 28BEEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFEC57A2E2
 FECHA DE FIRMA: 17/09/2022
 Ffirmante: D. Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.ayto.leon.es

NOMBRE: Ayuntamiento Coalzoda

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L Fecha: 11/4/2022 11:50
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDDOC28F919E60031C5343B1



AYUNTAMIENTO DEL
 11/04/2022 13:05:56
 Firmante:
 CAS
 CAJASURMAYORVILLE SL
 28.A.PONDERADORA.037.001
 Llave pública:



EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR PLANTAS INCLUIDOS VUELOS CERRADOS		C/ MAESTRO URIARTE	
AVD/ALVARO LOPEZ NUÑEZ			
PLANTA BAJA	210.10 m ²		
PLANTA PRIMERA	199.79 m ²		
PLANTA SEGUNDA	199.79 m ²	PLANTA BAJA	76.22 m ²
PLANTA TERCERA	195.36 m ²	PLANTA PRIMERA	72.42 m ²
PLANTA CUARTA	194.84 m ²		
PLANTA QUINTA	164.47 m ²		
PLANTA SEXTA	132.34 m ²		
TOTAL EDIFICABILIDAD	1296.69 m²	148.64 m²	1445,33 m²

SEGUN EL ARTICULO 241 NNUU PGOU

LA PLANTA BAJA NO PODRA DESTINARSE A VIVIENDA, SI NO A USOS COMPATIBLES Y SERVICIOS GENERALES DEL EDIFICIO.

PLANTA DE PISOS SE DESTINARA A VIVIENDA O USOS COMPATIBLES, EN ESTE CASO, CON UN MAXIMO DEL 40% DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, SOBRE RASANTE

NOTA:

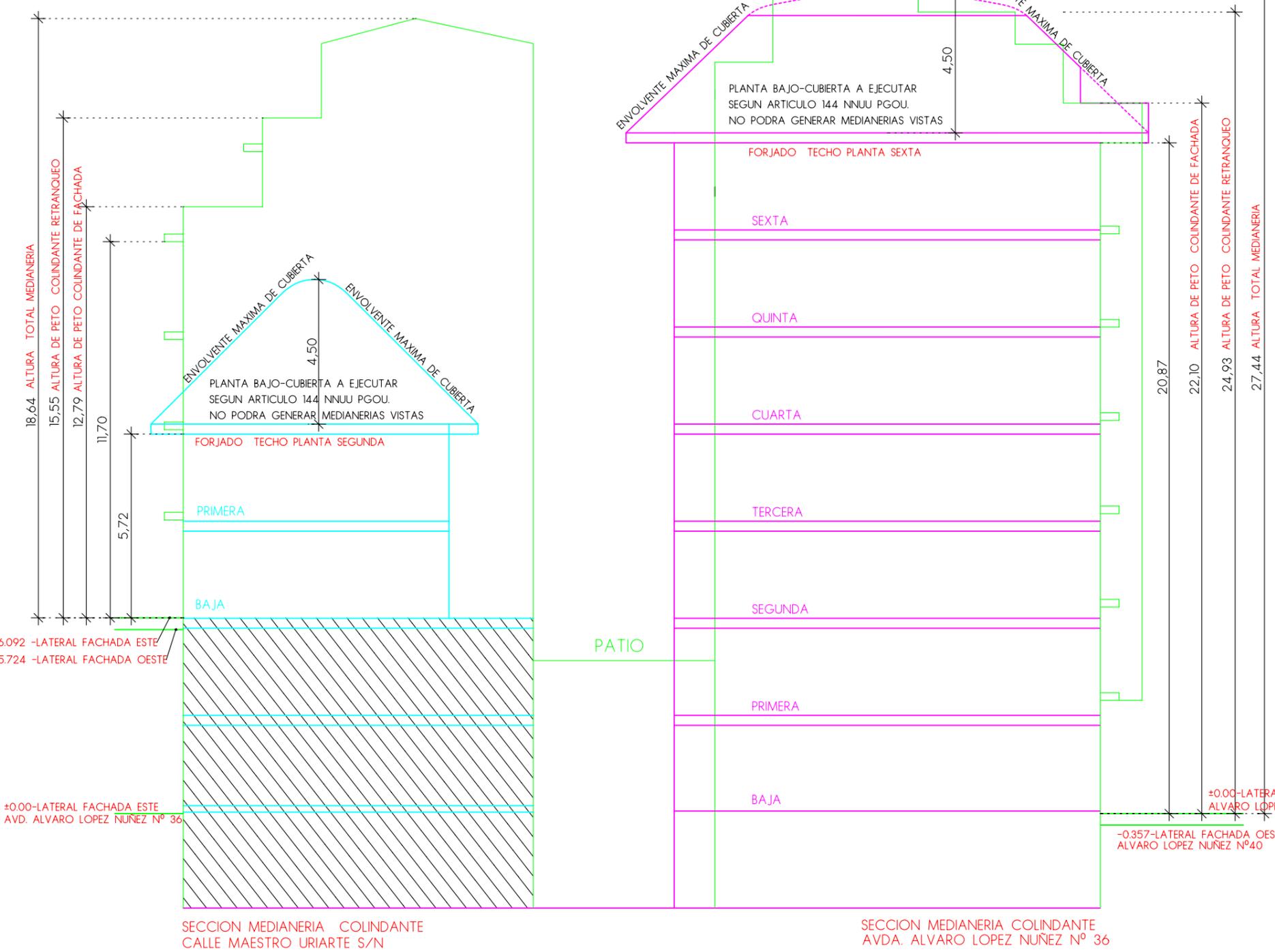
INCLUIDOS VUELOS CERRADOS SEGUN P.G.O.U

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR	J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)	 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanaarquitectos@coal.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.		
PLANO: PLANTA SEXTA REFORMADO ESTUDIO DETALLE	PLANO Nº 15	
	ESCALA 1/150	
	REFERENCIA 121111126	
	FECHA MARZO 2022	

PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC28F919E60031C5343B1

NOMBRE: Ayuntamiento Galzoda

REGISTRO Número: 17969 / 2022
 Fecha: 29/04/2022 11:50
APROBACIÓN INICIAL - J.G.L
 Fecha: 01/09/2022
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
 Fecha: 01/09/2022
 LA SECRETARIA
 Documento firmado digitalmente
 CSV: 45071IDD0C28F919E60031C5343B1



AVENIDA ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38



CALLE MAESTRO URIARTE Nº 11

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE DE SOLAR		J.A. LIEBANA FRESNO ARQUITECTO	
SITUACION: AVDA. ALVARO LOPEZ NUÑEZ Nº 38 (LEON)		 Avd. Facultad Bajo, esquina Juan Ferreras TELF. 987 - 27 32 92 E-MAIL: liebanarquitectos@coal.es 24004 LEON	
PROPIEDAD: PROMOCIONES VALLEZATE SL.			
PLANO: ALZADOS MEDIANERA REFORMADO ESTUDIO DETALLE	PLANO Nº 16 ESCALA 1/150 REFERENCIA 12111126 FECHA MARZO 2022		

FECHA DE FIRMA: 17/09/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 28EEA1E8C702914E744E89F7BAE79CFFE57A2E2
 PUESTO DE TRABAJO: SECRETARIA ACCIDENTAL
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytole.com.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDD0C28F919E60031C5343B1

NOMBRE: Ayuntamiento Galzoda