REGISTRO Número: 19318 / 2023
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO Fecha: 26/06/2023 20:15
Fecha: 26/06/2023 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6 Documento firmado digitalmente

*CBNE1400280*

# Estudio de Detalle

EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación: **C/ SANTA ANA, 34** – LEÓN

Promotor: SAVINO INMOBILIARIO, S.L.

Arquitecto: Agustin Flórez Magadán

Marzo 2023

NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 29/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente

# ÍNDICE

**1. MEMORIA INFORMATIVA ..... 3**
**2. MEMORIA VINCULANTE..... 8**
**3. ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE ..... 13**
**4. PLANOS..... 41**

NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6



# 1 MEMORIA INFORMATIVA

## 1.1 OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El presente documento tiene como objetivo la elaboración de un Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado en la parcela situada en la calle Santa Ana, número 34, de ciudad de León

| Dirección | Referencia catastral |
|---|---|
| C/ Santa Ana 34 | 9590608TN8199S0001YA |

La parcela se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 3 de León con los siguientes datos registrales (Anexo 1):

Finca Nº 13819, Tomo 2699, Libro 253, Folio 1 CRU: 24014000148860

La propiedad de las fincas situadas en C/ Santa Ana 34 es la sociedad mercantil **SAVINO INMOBILIARIO, S.L.,** domiciliada en 28001- Madrid, calle Serrano número 32, 1º, C, con N.I.F. número B-88316674, estando representada legalmente por Dña. Noelia Valdueza Iglesias con D.N.I. 71424969-X

El redactor de este documento es el arquitecto D. Agustín Flórez Magadán en base al encargo efectuado por la sociedad mercantil.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle tienen forma poligonal, con los frentes de parcela, fondos y superficie que se indican en el cuadro siguiente:

| Frente de parcela | Fondo minimo | Fondo máximo | Superficie de parcela |
|---|---|---|---|
| 11.36 m | 21,16 m | 21,76 m | 266,13 m$^2$ |

En la documentación gráfica adjunta se refleja la situación, orientación y dimensiones de la parcela.

La parcela cuenta con la totalidad de los servicios urbanísticos propios de suelo urbano consolidado, teniendo la condición de solar.

## 1.2 ANTECEDENTES

Las condiciones urbanísticas de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle son las determinadas en el actual Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado en 2004 y según el cual la parcela se encuentra en suelo urbano consolidado, en la zona de ENSANCHE y subzona EN4.

Actualmente existe sobre la parcela un edificio de planta baja -destinada a locales comerciales- mas cuatro plantas de uso residencial - vivienda.

Los valores arquitectónicos de este edificio no han sido merecedores de ser incluido en el Catálogo de Bienes y Elementos a conservar por el Plan Especial de Protección de Conjunto Urbano de la Ciudad de León, ni en ningún otro instrumento urbanístico de planeamiento o protección.

## 1.3 LEGISLACIÓN APLICABLE

### 1.3.1 Normativa urbanística

Legislación Autonómica

El presente Estudio de Detalle se desarrolla conforme a lo dispuesto en 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. Especialmente tenemos en cuenta lo estipulado en el



NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible]
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



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 objetivo del presente Estudio de Detalle es modificar exclusivamente la ordenación detallada del solar en cuanto al volumen edificable, no aumentando la edificabilidad, ajustándose a la reglamentación urbanística de Castilla y León.

Planeamiento Municipal

La legislación urbanística de Castilla y León, establece que la ordenación del Municipio de León, 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 (NN.UU.) del PGOU. El Plan General regula y autoriza la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, admitiendo la elevación de plantas por encima de las fijadas en el planeamiento cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes, y que el Plan General no fije como fuera de ordenación. El aumento de alturas tiene que estar contenido en el Estudio de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad inicial que especifique el Plan General actual en vigor, para lo cual hay que realizar un estudio comparativo entre la edificabilidad inicial según el Plan General y la edificabilidad resultante según el Estudio de Detalle.

En el presente informe se justifica el cumplimiento de los preceptos establecidos en el art. 18 de las NN.UU. del PGOU.

## 1.4 TRAMITACIÓN

El presente Estudio de Detalle está promovido por la propiedad del solar para presentar al Ayuntamiento de León, aportando la documentación exigida en el Art. 154.1 del RUCYL para su aprobación inicial por el órgano municipal correspondiente

De acuerdo con lo establecido en el art 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que le desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuesto para su aprobación inicial, previamente a la misma, el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre "Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico", aprobada mediante Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, dirigida a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos procedimentales de la Ley de Urbanismo y Reglamento y su relación con la normativa sectorial. Transcurridos los plazos de información y recibidos los informes sectoriales, corresponderá al Ayuntamiento de León la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

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

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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W | FECHA DE FIRMA: 08/03/2023 | HASH DEL CERTIFICADO: 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
NOMBRE: Carmen Jaén Rojas | PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal | FECHA DE FIRMA: 28/06/2023

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



## 1.5 TIPOLOGIA DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL, SEGÚN EL PGOU

El solar, alineados al vial, forma parte de una manzana cerrada dentro del ensanche sur de la ciudad (art. 176 de las NN.UU. del PGOU). La calificación según la ordenanza es de ENSANCHE, siendo la Subzona o Grado: Ensanche sin patio de manzana EN4 (art. 202 de las mismas Normas).

Para esta ordenanza no existe limitación en la profundidad edificable, pero la ocupación máxima para las plantas de piso no podrá superar el 85% de la superficie de la parcela, debiendo destinarse el 15% restante a patios de parcela (art. 206 de las Normas citadas)

| | Santa Ana 34 |
|---|---|
| Longitud de fachada este (c/ Santa Ana) | 11,36 m |
| Colindancia norte (en línea quebrada) | 22,58 m |
| Colindancia sur (en línea quebrada) | 23,97 m |
| Superficie del solar (según medición reciente) | 266,13 m² |
| Anchura de la calle frente a la fachada | ≥ 20 m |

La altura de la edificación colindante en la orientación norte es de planta baja más siete alturas (PB+7), superior a las reguladas por el PGOU (PB+5) para solares que de frente a una via pública de más de 20 m (art. 207). Siendo un edificio que no está catalogado como fuera de ordenación, habiendo sido construido al amparo de licencias concedidas según planeamientos anteriores.

Fotografía de fachada hacia orientación norte

La edificación colindante, en el lindero sur, tiene planta baja más nueve mas retranqueo (PB+9+R), superior a la del testero norte, e igualmente supera la limitación de altura del PGOU para las ordenanzas de Ensache, que como se indico es de planta baja y cinco de piso (PB+5) al tratarse de un vial de anchura mayor de 20 m (art. 207).

Por consiguiente, ambos inmuebles colindantes a la parcela tienen mayor altura que la regulada actualmente por el PGOU.



Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
HASH DEL CERTIFICADO: 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
FECHA DE FIRMA: 08/03/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN TOMAS - 09754003W

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente

Fotografía de fachada hacia orientación sur

**El aprovechamiento urbanístico** asignado a las parcelas 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 Nornas Urbanisticas en base a los arts. 200 a 209:

| | |
|---|---|
| ▪ Clasificación del suelo: | Urbano Consolidado. |
| ▪ Ordenanza: | Ensanche (EN) |
| ▪ Sub zona o Grado: | Ensanche sin patio de manzana (EN4) |
| ▪ Tipo de ordenación: | Según alineación de vial. |
| ▪ Longitud minima de fachada: | 15.00 m |
| ▪ Ocupación planta baja: | 100% (art. 208) |
| ▪ Ocupación planta pisos: | 85% de la superficie de la parcela (art. 206 y planos de ordenación del PGOU) |
| ▪ N° máximo de plantas: | PB+5 (Ancho de via de 20 o más art. 207 caso 5) |
| ▪ Régimen de usos: | Según art. 209, que remite al 241 de las Normas citadas. |

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 (porcentaje de ocupación en plantas de piso y alturas) siempre resulta inferior a aquélla, siendo conocido que por aplicación del art. 94.1b) del RUCYL (y del propio PGOU) resultaría aplicable esta última por ser la menor de las obtenidas por ambos criterios. Por otra parte, en lo que respecta a la fachada mínima que se establece en la ordenanza reguladora, téngase en cuenta que, según el art. 187 de las Normas, tal condición solo es aplicable en los supuestos de futuras o posibles parcelaciones, pero no para las parcelas existentes.

NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente



Considerando los anteriores parámetros y los correspondientes a la Norma reguladora de derechos de vuelos o cuerpos salientes del plano de fachada (art. 186) obtenemos las siguientes edificabilidades en la parcela:

## PLANTA BAJA:

Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio. 100% de ocupación superficie solar.

| | Superficie del solar |
|---|---|
| Santa Ana 34 | 266,13 m² |

**Total superficie edificable planta baja** **266,13 m²**

## PLANTAS 1ª a 5ª:

Para uso residencial o viviendas, con una ocupación por planta del 85% de la superficie de la parcela.

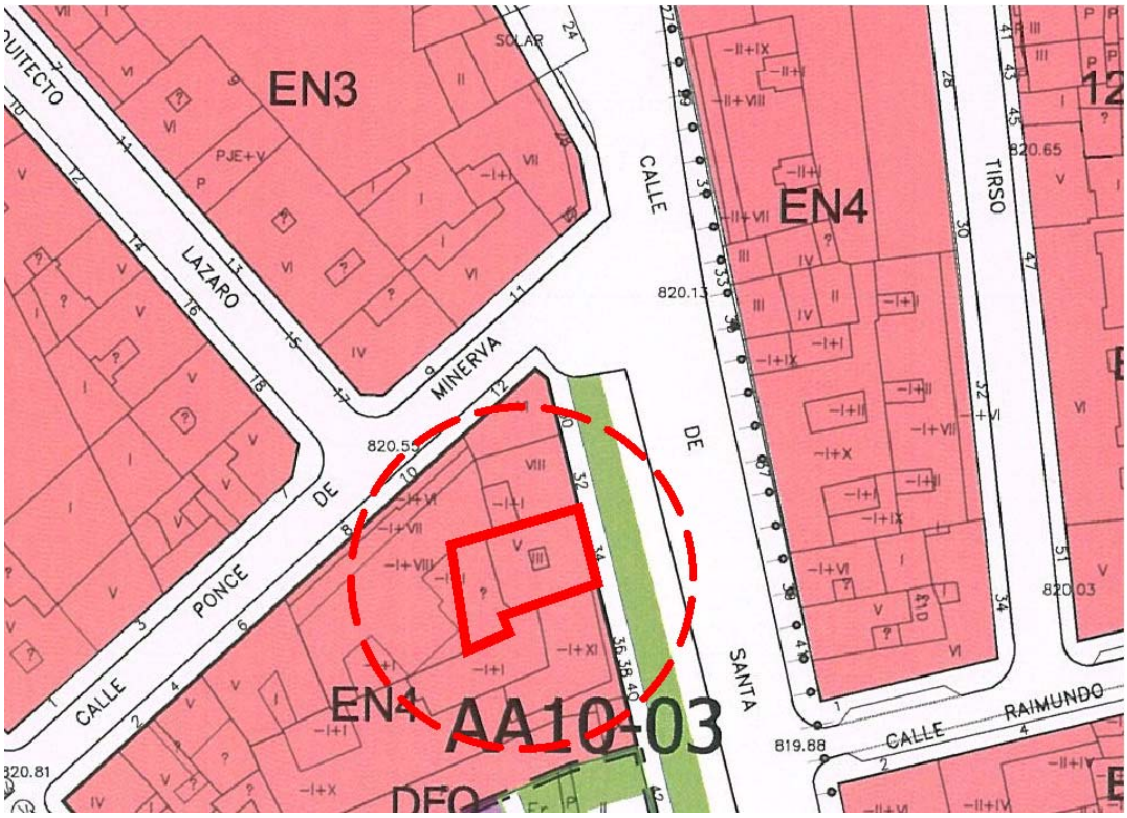
| | Superficie sobre Parcela (85% de 266,13) m² | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Planta | 1ª | 2ª | 3ª | 4ª | 5ª | Total |
| Santa Ana 34 | 226,21 | 226,21 | 226,21 | 226,21 | 226,21 | 1.131.05 |

Derechos de vuelo: 70% de la longitud de fachada x 1,20 m (anchura de vial mayor de 12 m.)

| | Superficie Derechos de vuelo | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Fachada | 70% | Vuelo | Nº Plantas | Total |
| Santa Ana 34 | 11,36 m | 7,95 m | 1,20 m | 5 | 47,70 m² |

**Total superficie edificable Plantas 1ª a 5ª + derechos de vuelo** **1.178,75 m²**

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA** **1.444,88 m2**




Plano de Ordenación Urbanística y situación de la parcela

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6



### 1.6 OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

El edificio existente no se encuentra afectado por el Catálogo de elementos protegibles del Plan Especial del Conjunto Urbano (PECU). Tampoco se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua (PECA) o cualquier otro Plan Especial que determinase algún nivel de protección específico o algún elemento de las edificaciones que debiese ser conservado.

# 2 MEMORIA VINCULANTE

### 2.1 OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado tiene por objeto modificar puntualmente la ordenación detallada modificando los volúmenes edificables, sin aumento de la edificabilidad, conforme al régimen establecido en el Art. 132 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El objetivo es el de establecer una redistribución volumétrica en la ordenación de alturas del solar respecto al frente a la calle Santa Ana 34, de conformidad con la regulación que al efecto establece el art. 18 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, que dicta las bases y criterios que permiten este tipo de acciones con el objeto de igualar cornisas u ocultar total o parcialmente medianerías. En el Anexo 3 del presente documento se transcribe íntegramente el citado artículo 18.

### 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La ordenación de volúmenes que se pretende establecer mediante el presente Estudio de Detalle con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas, contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU, consiste en la elevación de dos plantas respecto de las previstas en el PGOU (PB+5). Estas plantas se adosarían a los edificios colindantes por ambos linderos, de forma que se ocultarían parcialmente las medianerías existentes desde la construcción de las edificaciones que flanquean el solar.

Tanto en la presente memoria como en la documentación gráfica se incluyen cuadros comparativos entre la edificabilidad inicial, calculada de acuerdo con la normativa vigente, y la edificabilidad resultante con la propuesta de modificación de volúmenes, resultando la edificabilidad propuesta inferior a la derivada de la ordenación vigente.

En lo que se refiere al número de viviendas, debe señalarse que las vigentes ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, incluida la de Ensanche 4, carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o población, no introduciéndose tampoco en el presente Estudio de Detalle determinación alguna al respecto.

No resulta de aplicación los artículos 172 y 173 del RUCyL en tanto que no se interviene en espacios libres o equipamientos, ni existen incrementos de edificabilidad o densidad de vivienda.

Asimismo, el presente Estudio de Detalle no introduce ni altera cambios en el régimen de uso principal y compatibles establecido en el PGOU de León para la ordenanza reguladora aplicable, Ensanche (EN4), establecido en el art. 241 de las NN.UU., donde se establece que la planta baja se deberá dedicar a usos compatibles, diferentes al de vivienda (los incluidos en el apartado 1.3 del mencionado artículo), así como accesos y servicios generales del edificio, pudiéndose destinar el resto de las plantas al uso de vivienda, admitiéndose también usos compatibles siempre que el conjunto de estos no supere el 40% de la edificabilidad total del edificio. Esta norma es aplicable tanto al estado actual como al reformado.

Con la edificabilidad establecida por el Plan General, y teniendo presentes los artículos 17 y 18 de las NN.UU., así como los artículos 131 y posteriores del Reglamento de



NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible] - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



Urbanismo de Castilla y León, se ordena volumétricamente la presente parcela, resultando una edificación con altura de PB+7 plantas, reduciéndose la superficie por planta -vuelos incluidos- en las supeiores a la baja (7) de los 235,75 m² otorgados por la ordenación vigente (226,21 m² del 85% de la superficie de la parcela -266,13 m²- mas los 9,54 m² de los vuelos cerrados en fachada) a 168,39 m², en orden a la necesaria compensación volumétrica por la elevación de las dos plantas. Esta reducción del aprovechamiento por planta también incrementa la superficie del patio de parcela, conectado con los colindantes, mejorando las condiciones de iluminación y ventilación de la manzana.

Con la presente propuesta de ordenación se obtendrá una edificación más acorde con las colindantes, ocultándose en su mayor parte las medianerías existentes y lográndose un perfil en la calle Santa Ana más armónico e integrado, todo ello dentro de los márgenes que establece la propia ordenanza reguladora del PGOU para abordar este tipo de situaciones.

El proyecto arquitectónico que se redacte para la definición del futuro edificio repartirá la edificabilidad total máxima, incluidos los derechos de vuelo, siempre dentro del volumen o sólido capaz definido por la ocupación de las plantas superiores a la baja de 168,39 m² por planta -en el que se incluirá toda la edificabilidad- por las siete plantas de piso, mas los 266,13 m² de la totalidad de la planta baja.

El resto de las ordenanzas de edificación y usos del PGOU, y el aprovechamiento bajo cubierta, según criterios del artículo 149 de las NN.UU., serán aplicables al margen de las determinaciones específicamente establecidas en el Estudio de Detalle.

## 2.3 JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS REGULADORAS ESPECÍFICAS DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado se encuentran regulados por el artículo 18 de las NN.UU. 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

> *"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."*

En el caso que nos ocupa, la finalidad es ocultar parcialmente las medianerías existentes, teniendo en cuenta que dichos inmuebles cuentan con unas alturas de PB+9 y un retranqueo en el lindero sur y de PB+7 en el norte y no se encuentra fuera de ordenación, como se comprueba en la relación individualizada que, de este tipo de supuestos, contiene en el art. 136 de las NN.UU. del PGOU, "Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación".

b) El punto 1.c,

> *"En los espacios libres resultantes en la nueva reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos de las edificaciones deberá ser 2/3 la altura del más alto, debiendo ser la separación mínima entre bloques al menos de ocho metros".*

Este supuesto 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



NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente



> *"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"*

Cumpliéndose con lo establecido en este apartado. No se produce cambio en la alineación de la edificación, no se altera ningún espacio libre (público) por ser una actuación privativa, no se aumenta la ocupación del suelo, sino por el contrario se reduce el fondo edificable y tampoco se aumenta la densidad de uso, conforme se desprende del estudio comparativo de edificabilidad. En cuanto a la elevación de altura propuesta está justificada en el siguiente apartado.

El Estudio de Detalle no altera el régimen de usos asignado desde el PGOU, establecido en el art. 241 de las NN.UU. 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).

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 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".*

Según PGOU, para este solar, la altura máxima es de B+5 plantas a la calle Santa Ana, por tener una anchura vial de más de 20 m en ese tramo de calle. El 50% de estas plantas serían 3, que, sumadas a las anteriores, suponen un máximo de 9 plantas (PB+8). En el presente Estudio de Detalle se propone PB+7 encontrándose por debajo de la altura máxima de regulación del artículo.

La nueva ordenación de 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 3, al contrario, se pretende la ocultación parcial de ambos laterales en la calle Santa Ana, en la colindancia con los edificios existentes, de PB+9+retranqueo y de PB+7, tal y como se aprecia en la documentación gráfica.

### 2.3.1 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:

Art. 131: "Objeto"

Art. 132: "Coherencia con el planeamiento general"

Art. 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado"

Art. 136: "Documentación"

Cuya justificación se realiza a continuación.

***Art. 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 por objeto:*

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

Las determinaciones de ordenación detallada vienen tasadas en el art. 42 de la Ley de Urbanismo, consistiendo éstas básicamente en cuestiones de calificación, entendidas como la asignación pormenorizada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria.

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



En el caso del presente Estudio de Detalle las determinaciones de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado están fijadas en el PGOU de León como ENSANCHE (EN1) en su Artículo 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, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

### *Art. 132: "Coherencia con el planeamiento general"*

1. *"No pueden aprobarse Estudios de Detalle en los Municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana o Normas Urbanísticas Municipales en vigor".*

El presente Estudio de Detalle se formula existiendo un instrumento de planeamiento general aprobado, que es el PGOU de agosto de 2004, y se redacta sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general vigentes, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo ello según justificación que en el presente documento se contiene.

2. *"Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbano las Normas Urbanísticas Municipales. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico indicando de forma expresa su carácter vinculante.*

El Estudio de Detalle identifica con claridad, en sus diversos documentos, las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, y se justifica que no se produce incremento del volumen edificable o del número de viviendas.

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 NN.UU., 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 elplaneamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones decoordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio."*

El presente Estudio de Detalle es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en los que no se produce incidencia alguna, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio

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 previstos 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".*

### *Art. 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado"*

1. *"En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:*
    a) *En los artículos 99 a 100, para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana".*

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible]
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



El presente Estudio de Detalle se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el instrumento de planeamiento general, de las previstas en los artículos 92 a 100 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y en concreto, aspectos de calificación urbanística que regula el artículo 94 en términos de asignación de tipología arquitectónica, mediante una redistribución volumétrica, manteniendo la intensidad de uso y edificabilidad, redistribuyendo la que el propio PGOU establece actualmente.

***Art. 136: "Documentación"***

El presente Estudio de Detalle contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Esta Memoria contiene igualmente, en su epígrafe 3.1.1, un **resumen ejecutivo** con los contenidos que en este artículo se señalan.

Además de ello, en la Memoria Vinculante se encuentra referencia a los siguientes aspectos:

*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 afecta a determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también queda señalada, en tanto que el art. 18 de sus NN.UU. establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos, (ver el Anexo 2 de esta Memoria).

En cualquier caso, el presente instrumento contiene una completa documentación, más allá de las exigencias contenidas en dicho Reglamento, que incluye, entre otros, planos de información y ordenación, Anexo documental, referencias a muy diversos aspectos normativos que pueden tener algún tipo de incidencia en el procedimiento, e incluso unas breves ordenanzas aplicables al ámbito.

*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. 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 NN.UU. del PGOU.

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

## 2.3.2 INTERÉS PÚBLICO. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El interés público, conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle se sustenta en que su elaboración viene determinada en el marco de una regulación específica que se contiene en el propio PGOU (art. 18 de las NN.UU.), estableciendo criterios para su



NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN TOMAS - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 08/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



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.

### 2.4 ESTADO ACTUAL Y ESTADO MODIFICADO. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA

Al existir una reordenación de volúmenes se hace preceptivo establecer un estudio comparativo para cumplir con lo especificado en los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, quedando suficientemente claro al establecer la comparación entre el estado actual y el modificado.

La ordenación de volúmenes que se propone introducir con respecto a las condiciones de ordenación detallada previas contenidas en la normativa urbanística y en los planos de ordenación del PGOU, consiste en la elevación de **dos** plantas respecto de las previstas en el PGOU (PB+5), plantas que se adosarían a los edificios colindantes, los cuales cuentan con planta baja más nueve más un retranqueo en el lindero sur y planta baja mas siete en el testero norte.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle se acomoda a las edificaciónes colindantes existentes en sus medianerías sur y norte, tal y como justifica en la documentación gráfica.

El incremento de estas nuevas plantas no altera la edificabilidad total que asigna el PGOU inicialmente para esta parcela, toda vez que se realiza una ocupación por planta inferior al 85% de la superficie de la parcela con vuelos incluidos —168,39 m², inferior a los 235,75 m²— regulado en la ordenanza EN4 que afecta al solar.

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 edificabilidad propuesta inferior a la derivada de la ordenación vigente. En planos se observan igualmente las condiciones de ocupación que deberán observarse en el nuevo edificio a construir, todo ello en consonancia con las condiciones de los edificios colindantes.

# 3 ESTUDIO COMPARATIVO DE LA EDIFICABILIDAD RESULTANTE

**A)** Edificabilidad que otorga el Plan General de Ordenación Urbana a la presente parcela en su estado actual, según lo desarrollado en el punto 1.5 de la Memoria Informativa y en los documentos gráficos correspondientes del presente Estudio de Detalle:



NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



## PLANTA BAJA:

Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio. 100% de ocupación superficie solar.

| | Superficie del solar |
|---|---|
| Santa Ana 34 | 266,13 m² |

**Total superficie edificable planta baja** **266,13 m²**

## PLANTAS 1ª a 5ª:

Para uso residencial o viviendas, 85% de la superficie

| | Superficie sobre Parcela (85% de 266,13) m² | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Planta | 1ª | 2ª | 3ª | 4ª | 5ª | Total |
| Santa Ana 34 | 226,21 | 226,21 | 226,21 | 226,21 | 226,21 | 1.131.05 |

Derechos de vuelo: 70% de la longitud de fachada x 1,20 m.

| | Superficie Derechos de vuelo | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Fachada | 70% | Vuelo | Nº Plantas | Total |
| Santa Ana 34 | 11,36 m | 7,95 m | 1,20 m | 5 | 47,70 m² |

**Total superficie edificable P. 1ª a 5ª + derechos de vuelo** **1.178,75 m²**

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA** **1.444,88 m²**

La compatibilidad de usos con el uso predominante de Vivienda en Ensanche (EN4), establecido en el art. 241 de las NN.UU., se establece que la planta baja se deberá dedicar a usos compatibles, diferentes al de vivienda (los incluidos en el apartado 1.3 del mencionado artículo), así como accesos y servicios generales del edificio, pudiéndose destinar el resto de las plantas al uso de vivienda, admitiéndose también usos compatibles siempre que el conjunto de estos no supere el 40% de la edificabilidad total del edificio.

**B)** Edificabilidad obtenida con la modificación de volúmenes según la solución que se especifica en el punto nº 2 de la presente Memoria Vinculante y en el documento gráfico respectivo del presente Estudio de Detalle:

## PLANTA BAJA:

Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio. 100% de ocupación superficie solar.

| | Superficie del solar |
|---|---|
| Santa Ana 34 | 266,13 m² |

**Total superficie edificable planta baja** **266,13 m²**



NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



## PLANTAS 1ª a 7ª:

Para uso residencial – vivienda.

| | Superficie por planta sobre rasante incluido vuelos m² | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1ª | 2ª | 3ª | 4ª | 5ª | 6ª | 7ª | Total |
| Santa Ana 34 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 1.178,73 |

**Total superficie edificable P. 1ª a 7ª 1.178,73 m²**

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA 1.444,86 m²**

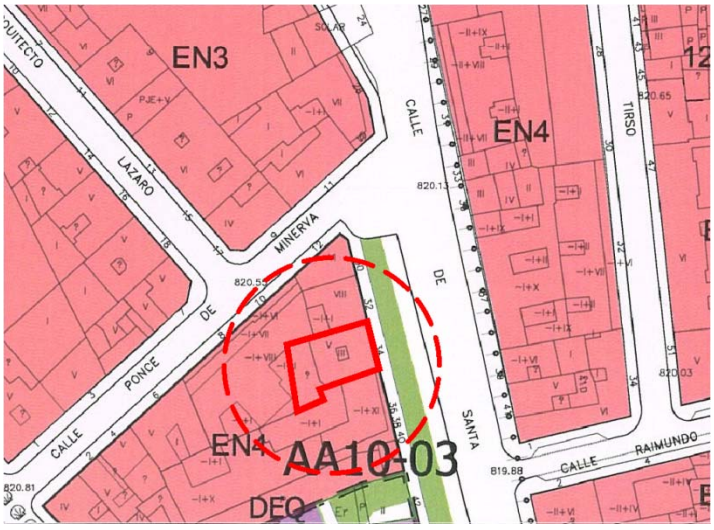
La modificación planteada en el presente Estudio de Detalle no incrementa la edificabilidad asignada a las parcelas por el PGOU, justificándose con todo lo expuesto el cumplimiento de lo establecido en los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como en los artículos 17 y 18 de las NN.UU. del Plan General de Ordenación Urbana de León.

La compatibilidad de usos con el uso predominante de Vivienda en Ensanche (EN4), establecido en el art. 241 de las NN.UU., determina que la planta baja se deberá dedicar a usos compatibles, diferentes al de vivienda (los incluidos en el apartado 1.3 del mencionado artículo), así como accesos y servicios generales del edificio, pudiéndose destinar el resto de las plantas al uso de vivienda, admitiéndose también usos compatibles siempre que el conjunto de estos no supere el 40% de la edificabilidad total del edificio.

### 3.1.1 RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo señalado en el art. 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 agregado da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (calle Santa Ana nº 34 de León, de 266,13 m²).



NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



El solar se describe igualmente a lo largo de la presente Memoria, especialmente en el epígrafe 1.1 de la Memoria Informativa, al que nos remitimos y planos de información, 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 regulada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los términos señalados en el art. 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 de licencias se corresponde estrictamente con el área de ordenación señalada y que se refleja en el plano anterior, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en el punto 3 de dicho artículo, entre las que se encuentra aquellas solicitudes de licencia que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motive la suspensión. Entendiéndose que tal ámbito de suspensión se concretará en el acuerdo que produzca la aprobación inicial del documento, y que este acuerdo podrá ser también objeto de consulta en el expediente cuando se someta a exposición pública, consideramos que esta cautela legal queda suficientemente cubierta.

## 3.2 OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

Se relaciona a continuación el alcance de las determinaciones del presente Estudio de Detalle en relación con la diversa normativa o legislación sectorial aplicable.

### 3.2.1 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 VIV/561/2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de "*Accesibilidad y Supresión de Barreras"* así como el Reglamento que la desarrolla no tienen incidencia sobre el Estudio de Detalle que aquí se redacta. Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de Edificación o las NN.UU. del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el Estudio de Detalle.

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



### 3.2.2 Influencia del Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana

La Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en su art. 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 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 Torío 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 hace constar de forma expresa la ausencia de 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 la materia, 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.

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



### 3.2.3 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.

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle se encuentra próximo a la confluencia entre las calles Santa Ana y Ponce de Minerva, por tanto 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.

El solar se encuentra incluidos en el área o zona de "Protección Arqueológica" nº 3 de las definidas en el art. 311 de las NN.UU. del PGOU de León, “Aglomeración civil de la 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.

> ***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.”*

Se deberá estar a lo dispuesto en los arts. 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 art. 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 3, la aglomeración civil en torno al campamento de la 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.

### 3.2.4 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 art. 7, “Planeamiento territorial y urbanístico”:

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

En primer lugar, debe precisarse que cualquier determinación que deba incluirse en el planeamiento en el orden de la zonificación acústica del territorio, pasa necesariamente, en base a la aplicación de la propia Ley del Ruido, por la confección de los denominados “mapas de ruido”. Es decir, la confección de mapas de ruido es una condición necesaria para permitir la inclusión de determinaciones sobre zonificación acústica en un determinado instrumento de planeamiento, pues es el



NOMBRE: FLÓREZ MAGADÁN AGUSTÍN TOMÁS - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 08/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente

documento que permite el análisis en materia acústica y la adopción de decisiones en un marco territorial.

A este respecto, debe señalarse que en sesión celebrada el día 29 de junio de 2018, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de actualización del Mapa Estratégico de Ruido de la Ciudad de León. Posteriormente se remite a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.4 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León. Con fecha 23 de agosto de 2018 la Consejería de Fomento y Medio Ambiente pública la ORDEN FYM/888/2018, de 10 de agosto, por la que se aprueba la primera actualización del Mapa Estratégico de Ruido de la ciudad de León.

Se acompañan, en el Anexo n° 5, 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, dedonde se desprenden los siguientes niveles sonoros para la zona.

| | |
|---|---|
| Ld | < 55 dBA |
| Le | < 55 dBA |
| Ln | < 50 dBa |
| Lden | < 55 dBA |

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

### 3.2.5 Trámite ambiental

Puesto que el presente Estudio de Detalle se circunscribe a definir una nueva volumetría sobre rasante en una única parcela, de menor o igual altura que los edificios colindantes, sin incremento sobre la edificabilidad total, resulta notoria la ausencia de efectos reseñables o significativos sobre el Medio Ambiente.

No obstante lo anterior, conforme a lo señalado en el artículo 6.2.c de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resulta preceptiva la evaluación estratégica previa simplificada del 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, y no lo ha solicitado el promotor, y ello sin perjuicio de que el órgano ambiental pueda en el curso de la tramitación del Estudio de Detalle someterlo a 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 contiene la siguiente requerida por el precitado artículo:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
FECHA DE FIRMA: 29/03/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

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.

### 3.2.6 Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones

Según lo señalado en el art. 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 2023

**EL ARQUITECTO**

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 29/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



# ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



ANEXO 1.

DATOS CATASTRALES Y NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 3 DE LEÓN

NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN TOMAS - 09754003W
NOMBRE: DANIA MARTIN
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 08/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 6287919527 1D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

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:** 9590608TN8199S0001YA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**
CL SANTA ANA 34
24003 LEON [LEÓN]

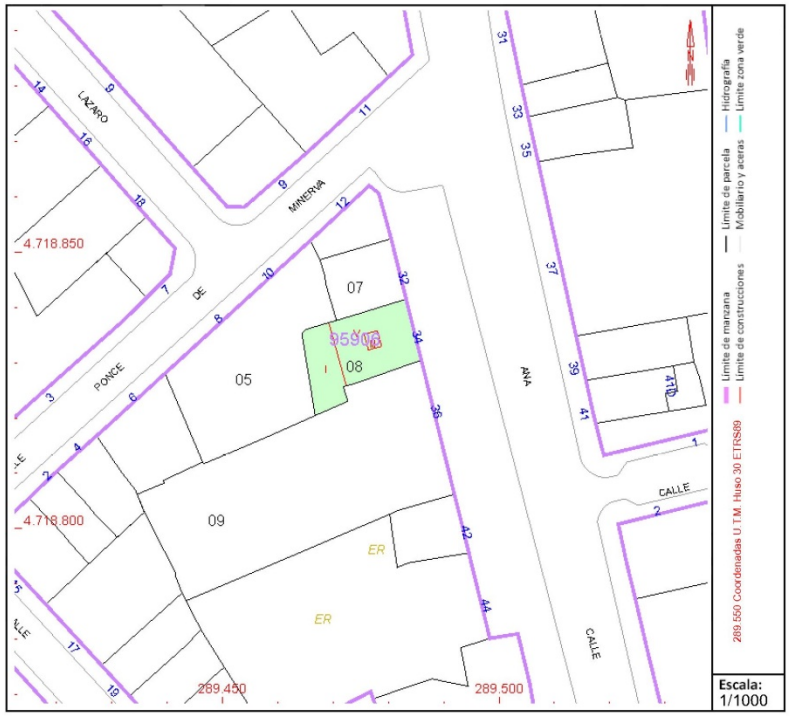
**Clase:** URBANO
**Uso principal:** Residencial
**Superficie construida:** 678 m2
**Año construcción:** 1959

### Construcción

| Destino | Escalera / Planta / Puerta | Superficie m² |
|---|---|---|
| COMERCIO | 1/00/01 | 106 |
| VIVIENDA | 1/01/DR | 76 |
| VIVIENDA | 1/01/IZ | 70 |
| VIVIENDA | 1/02/DR | 76 |
| VIVIENDA | 1/02/IZ | 70 |
| VIVIENDA | 1/03/DR | 71 |
| VIVIENDA | 1/03/IZ | 69 |
| VIVIENDA | 1/04/DR | 71 |
| VIVIENDA | 1/04/IZ | 69 |

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 255 m2
**Participación del inmueble:** 99,999900 %
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal




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

Martes , 4 de Octubre de 2022



NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN FLORAS - 09754003W
NOMBRE: Carmen Jaén Martín
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 28/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



15. Sep. 2022 17:49 REGISTRO PROPIEDAD N. 3 Nº6881 P. 1/3

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN Nº 3**
*CALLE CARMEN, 7 Planta: I*
*24001 LEÓN*
Teléfono: 987273752 Fax: 987239395 N/F: 1420

Petición nº 1000 del Notario de LEÓN
FRANCISCO ENRIQUE LEDESMA MUÑIZ Fax: 987.243.794

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**
***ART. 175-1 R.N.***

**DESCRIPCION DE LA FINCA**
FINCA DE LEÓN SEC. 1ª B Nº: 13819
CRU: 24014000148860,
trasladada de FINCA DE LEÓN SEC 1 Nº: 15514

**URBANA:** CASA en esta ciudad de León, en la **calle de SANTA ANA NUMERO CUARENTA,** con su huerta. Consta de plantas baja, primera, segunda, tercera y cuarta, con una superficie útil en cada una de las plantas baja, primera y segunda de CIENTO CINCUENTA Y SEIS METROS Y CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS aproximadamente, y en cada una de las plantas tercera y cuarta de CIENTO SESENTA Y SEIS METROS Y CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, edificada dentro del perímetro de una superficie de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS Y DIECIOCHO DECIMETROS CUADRADOS. Todo linda: frente que es el Este, en línea de once metros y setenta centímetros, calle de Santa Ana y en otra línea recta de dos metros y sesenta centímetros, casa de don Adrián Sastre; a la derecha entrando o Norte, casa de don Higinio Muñoz Arias, y en línea quebrada formada por tres rectas de cinco metros y quince centímetros, cincuenta centímetros y tres metros, parcela segregada de don Luis Gómez-Lubén Puente; a la izquierda, casas de don Adrián Sastre; y al fondo, que es el Oeste, en línea recta de catorce metros con treinta y cinco centímetros, parcela segregada de la que se describe de don Luis Gómez-Lubén Puente. Figura catastrada en calle Santa Ana número 34 con la referencia catastral: 95906087N8199S0001YA.

COORDINACION CON EL CATASTRO: No coordinado con catastro

**T I T U L A R I D A D E S**

| NOMBRE TITULAR | N.I.F. | TOMO | LIBRO | FOLIO | ALTA |
|---|---|---|---|---|---|
| **GOMEZ-LUBEN DEL VALLE, MARIA LUZ CASTORA** | 09.721.590-L | 2699 | 253 | 1 | 1 |

1/2 de una sexta parte indivisa **del pleno dominio** con carácter privativo por título de **herencia**. En virtud de Escritura pública con el número 2673 de protocolo autorizada por el Notario EUGENIO DE MATA ESPESO en Leon, el día 02/12/93. Inscrito el día 01/02/1994 .

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **GOMEZ-LUBEN DEL VALLE, LUIS LUCIANO** | 09.713.568-R | 2699 | 253 | 1 | 1 |

1/2 de una sexta parte indivisa **del pleno dominio** por título de **herencia.** En virtud de Escritura pública con el número 2673 de protocolo autorizada por el Notario EUGENIO DE MATA ESPESO en Leon, el día 02/12/93. Inscrito el día 01/02/1994 .

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **GOMEZ-LUBEN DEL VALLE, MARIA LUZ CASTORA** | 09.721.590-L | 2699 | 253 | 1 | 2 |

DOS SEXTAS PARTES INDIVISAS **del pleno dominio** con carácter privativo por título de **herencia**. En virtud de Escritura pública con el número 1 de protocolo autorizada por Don Iñigo Casla Uriarte en Madrid, el día 02/01/19. Inscrito el día 13/02/2019 .

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **GOMEZ-LUBEN DEL VALLE, LUIS LUCIANO** | 09.713.568-R | 2699 | 253 | 1 | 2 |

DOS SEXTAS PARTES INDIVISAS **del pleno dominio** por título de **herencia**. En virtud de Escritura pública con el número 1 de protocolo autorizada por Don Iñigo Casla Uriarte en Madrid, el día 02/01/19. Inscrito el día 13/02/2019 .



NOMBRE: FLOREZ MAGADAN Nº COAL: 3016
NOMBRE: Dan Ma Luz Castora
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente





**GOMEZ-LUBEN DEL VALLE, MARIA LUZ CASTORA** 09.721.590-L 2699 253 1 2

UNA DOCEAVA PARTE INDIVISA **del pleno dominio** con carácter privativo por titulo de **extincion de usufructo**. En virtud de Escritura pública con el número 1 de protocolo autorizada por Don Iñigo Casla Uriarte en Madrid, el dia 02/01/19. Inscrito el dia 13/02/2019 .

Habiendo adquirido la nuda propiedad de citada participación indivisa por herencia de su padre don Luis Gómez-Lubén Puente, fallecido en León el dia 13 de febrero de 1984, e instrumentada en escritura otorgada el dia dos de diciembre de mil novecientos noventa y tres ante el Notario de León don Eugenio de Mata Espeso, número 2673 de su protocolo, conforme resulta de la inscripción 1ª, practicada con fecha 1 de febrero de 1994.-

**GOMEZ-LUBEN DEL VALLE, LUIS LUCIANO** 09.713.568-R 2699 253 1 2

UNA DOCEAVA PARTE INDIVISA **del pleno dominio** por titulo de **extincion de usufructo**. En virtud de Escritura pública con el número 1 de protocolo autorizada por Don Iñigo Casla Uriarte en Madrid, el dia 02/01/19. Inscrito el dia 13/02/2019 .

Habiendo adquirido la nuda propiedad de citada participación indivisa por herencia de su padre don Luis Gómez-Lubén Puente, fallecido en León el dia 13 de febrero de 1984, e instrumentada en escritura otorgada el dia dos de diciembre de mil novecientos noventa y tres ante el Notario de León don Eugenio de Mata Espeso, número 2673 de su protocolo, conforme resulta de la inscripción 1ª, practicada con fecha 1 de febrero de 1994.-

## C A R G A S

Gravada con servidumbre de luces y vistas en favor de la finca 15512 de la sección 1ª, según la inscripción 1ª de esta finca en su anterior número 15514, de 19 de noviembre de 1977.

"Constituye signo aparente de **servidumbre reciproca de luces y vistas**, entre el resto de la finca de este número (...) y la porción segregada de ella inscrita bajo el número 15512, al folio 7 de este libro, inscripción 1.ª (... ), que se convertirá en efectiva servidumbre en el instante en que la propiedad de todo o parte de cualquiera de ambos predios pase a pertenecer a tercera persona, en la siguiente forma: **A)**.- A favor de la parcela segregada dicha finca 15512 y sobre una porción de esta finca, resto de la de este número, no construida, cuya porción gravada ocupa una superficie de cuarenta y cinco metros tres decimetros cuadrados y se deslinda así: Norte, en linea quebrada formada por tres rectas de dos metros con ochenta centimetros, cincuenta centimetros y tres metros, respectivamente, predio dominante; al Sur, en recta de dos metros con treinta y cinco centimetros, casa de don Adrián Sastre; al Este, en linea quebrada formada por tres rectas, de cuatro metros con noventa centimetros, tres metros con veinticinco centimetros y diez metros, respectivamente, resto no gravado de esta finca; y al Oeste, en linea de catorce metros con treinta y cinco centimetros, con el predio dominante.- **B)**.- A favor de esta finca, resto de la de este número, y sobre una porción de la parcela segregada referida finca 15512, cuya porción gravada ocupa una superficie de cuarenta y seis metros cincuenta y ocho decimetros cuadrados, y se deslinda así: Norte, en lineas rectas de cuatro metros con setenta y cinco centimetros y diez metros con cinco centimetros, resto no gravado de la parcela segregada o finca 15512; al Sur, en linea recta de diez metros con cuarenta y cinco centimetros, finca de don Adrián Sastre; al Oeste, en linea quebrada formada por tres rectas de cuatro metros con sesenta centimetros, un metro y cinco metros con diez centimetros, con dicho resto no gravado d ella parcela segregada finca 15512; y al Este, en linea recta de catorce metros con treinta y cinco centimetros, con el predio dominante.- Dicha servidumbre se entiende constituida reciprocamente a favor de ambos predios y de las edificaciones que en su día puedan construirse sobre la parte respectivamente no gravada, que podrán usar de tal servidumbre a través de cuantos huecos, ventanas y balcones o terrazas se abran en lo futuro o existan ya en dichos edificios, con sujeción siempre a lo que dispongan las Ordenanzas Municipales aplicables".



NOMBRE: FLOREZ MAGADAN Antonio Jesús Tomás - 09754003W
NOMBRE: Antonio Jesús Tomás
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



15. Sep. 2022 17:50 REGISTRO PROPIEDAD N. 3 Nº6881 P. 3/3

Afecto al pago de la liquidación o liquidaciones que eventualmente puedan girarse por el Impuesto sobre TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS y/o SUCESIONES Y DONACIONES, como consecuencia de la revisión de las liquidaciones o declaraciones presentadas por razon de los actos inscritos o anotados.

---

**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

**Informaciones pendientes** de contestar:
Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Fax pendientes sobre esta finca.
Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

**Informaciones remitidas** en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

---

***AVISO:*** *Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 06/09/2022, antes de la apertura del diario.*

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



NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible]
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952713D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



# ANEXO 2.
# TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible]
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   *b) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que esta 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)

NOMBRE: FLOREZ MAGADAN
NOMBRE: Datos de Identificación
FECHA DE FIRMA: 26/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



ANEXO 3.

TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS. 309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible]
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



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

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

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

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

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

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

La protección y vigilancia de las zonas arqueológicas detalladas seguidamente seregularán a través de estas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, de la Ley16/1985 del Patrimonio Histórico Español, de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural deCastilla 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 PatrimonioCultural de Castilla y León, y en el artículo 84 del Reglamento de Urbanismo de Castillay León, las zonas arqueológicas definidas en esta sección tendrán la consideración decatálogo, sin perjuicio de la ulterior redacción, si se considera conveniente, de un PlanEspecial de Protección para todas o para cada una de ellas, y sin perjuicio, también, dela obligación de incoar de oficio, el procedimiento para la declaración de Bien de InterésCultural, de las zonas arqueológicas que, en ejecución del planeamiento, puedaacreditarse que reúnan de forma singular y relevante las características definidas en elartículo 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 OrdenaciónUrbana la incoación del procedimiento para dicha declaración de la zona denominada"castro de los judíos", considerándose el resto de las zonas, "yacimientosinventariados".

## Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

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

**A -** Zona 1

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

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

**B -** Zona 2

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

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

**C -** Zona 3

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



NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible] - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023 09:03:27
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

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 està zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterial. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

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

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

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

**F -** Zona 6. Enterramiento de La Candamia

Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.

**G -** Zona 7. Necrópolis Romana del Campus de Vegazana

Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.

**H -** Zona 8. El Castro de la Mota o el Castro

Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torío y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.

Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y 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.

**I -**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".



NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN ... NOMBRE: ... - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 08/03/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 62879195271D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

**J -** Zona 10. Yacimiento Romano

Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un Picusviarius, 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 elcercano 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 la oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.

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

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

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

A efectos de 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 complemente, 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 manode obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podráser 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 lascatas osondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3, (tres), meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.

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

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

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

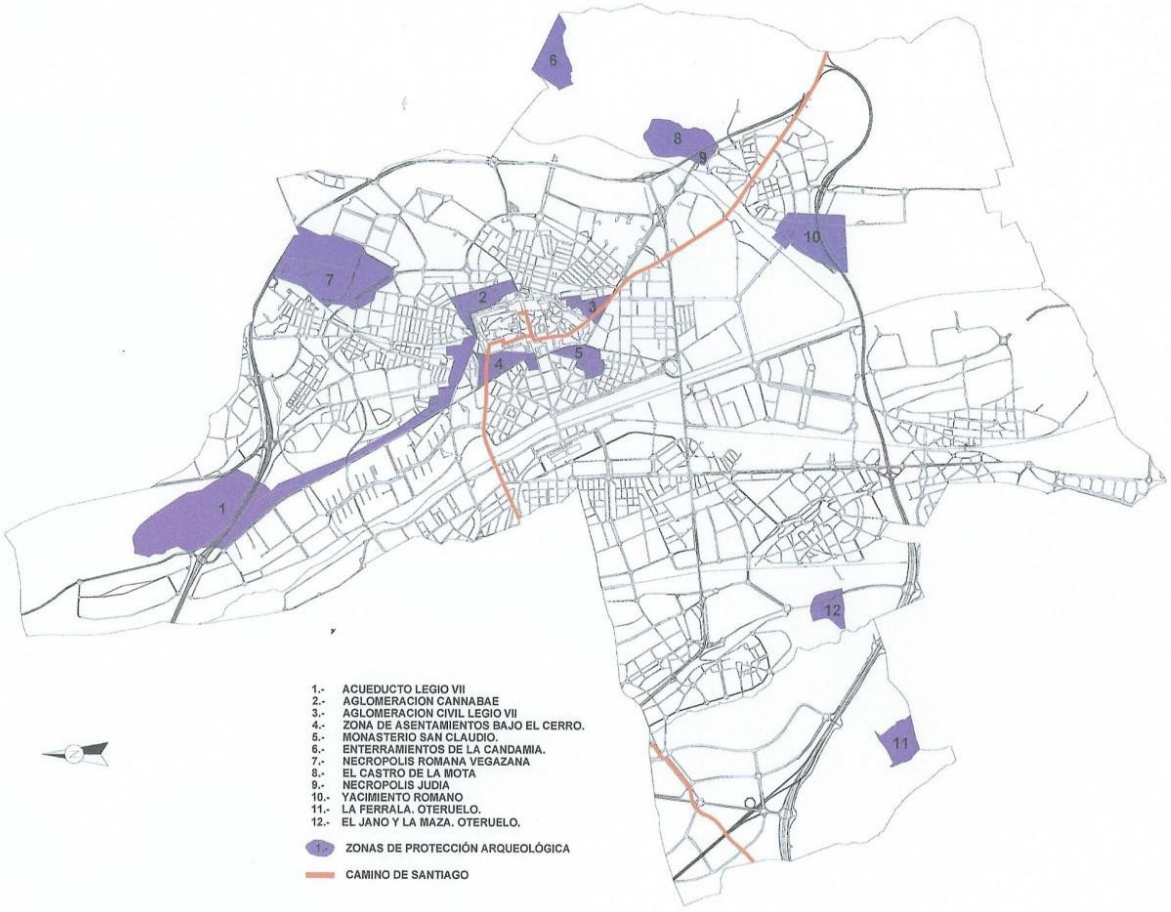


NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible]
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



**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




NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6



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

- 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, estasactividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

- La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para lacontención 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.

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

- 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

- 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.

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

*- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos –tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de tos terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.*

*- 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:*

*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.*

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

*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.*

*- 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.*

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN JUSTINIANO - 09754003W
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



# ANEXO 4.

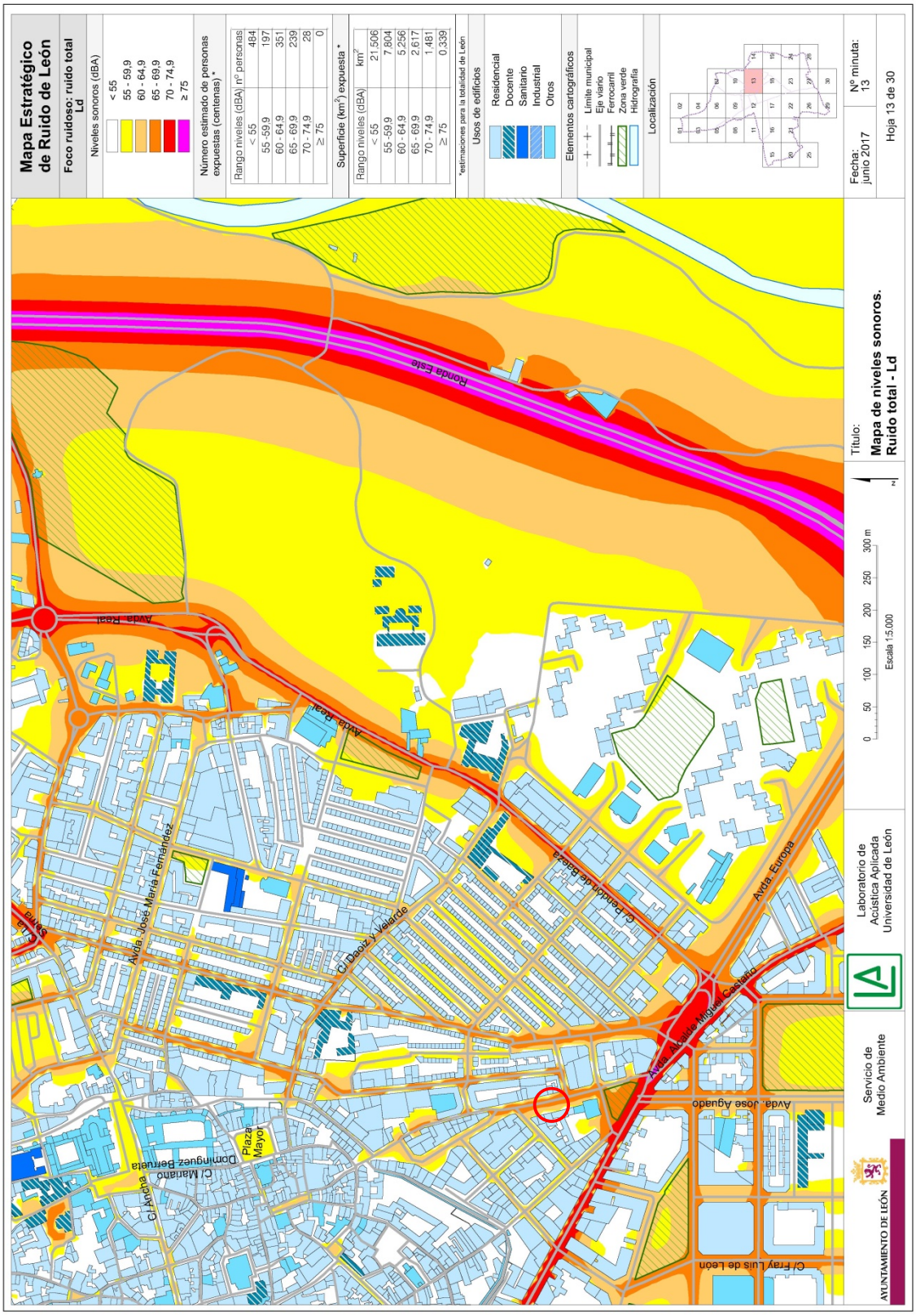
## DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

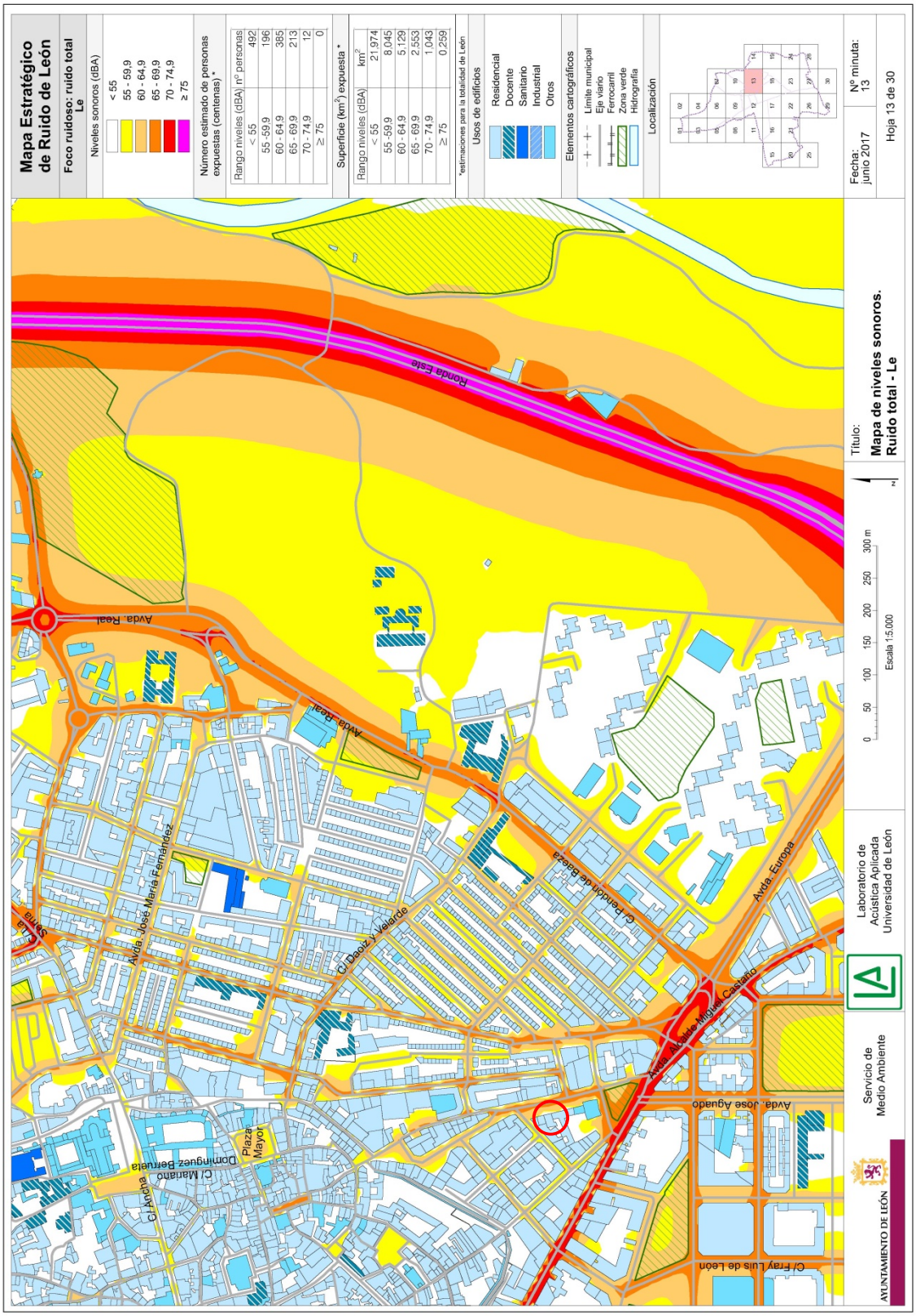
NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente





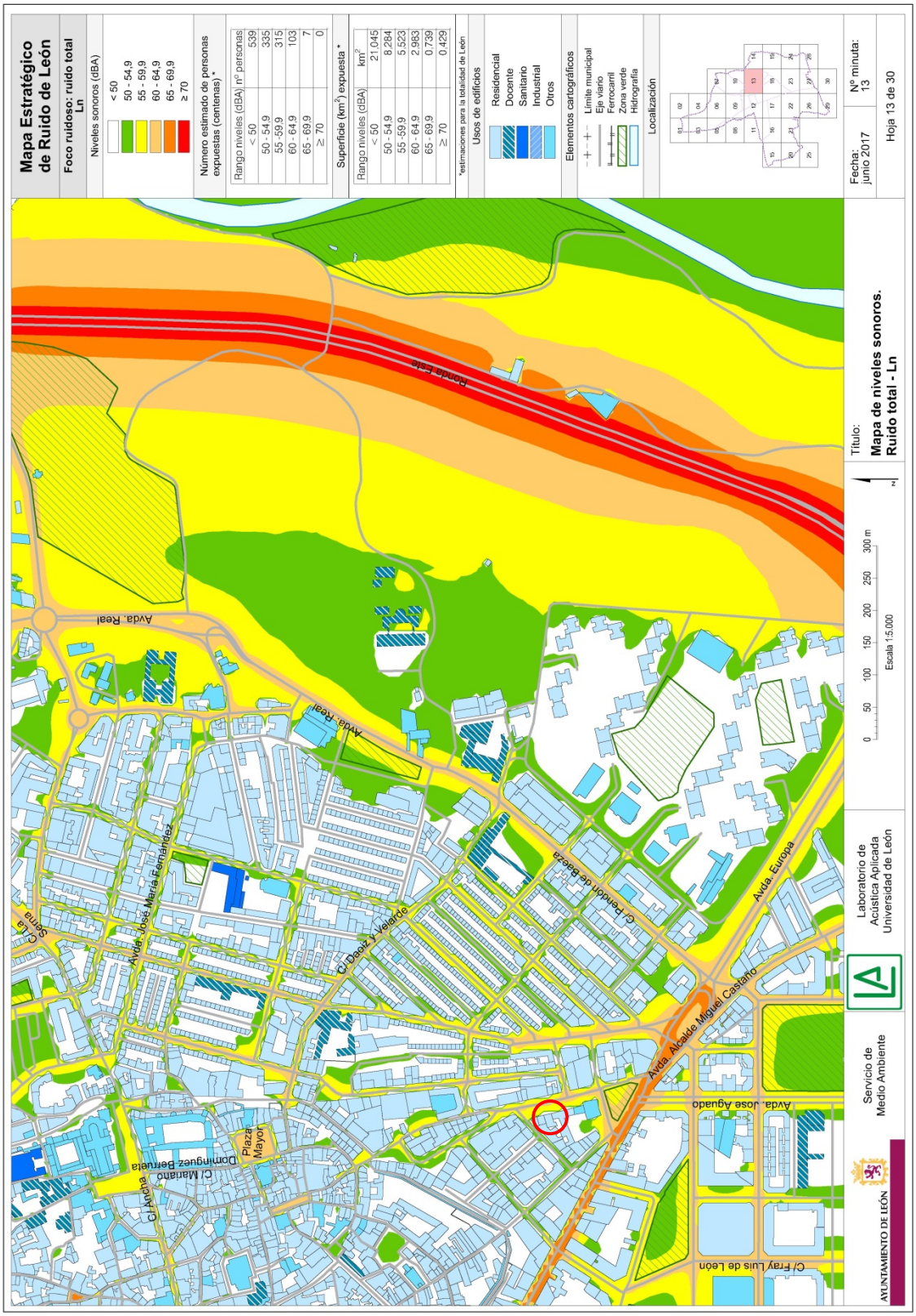

NOMBRE: FLOREZ MAGADAN, AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6




NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente

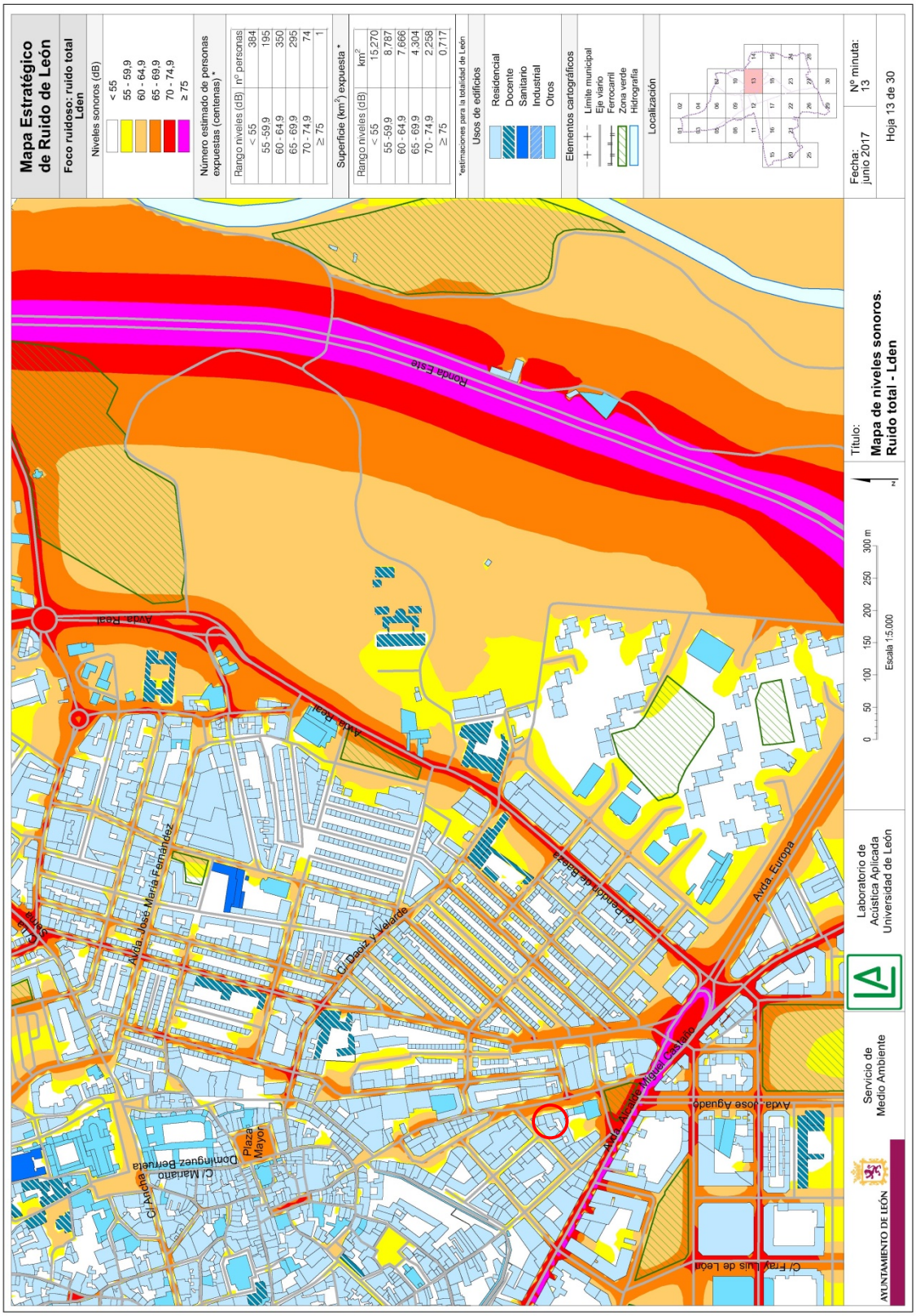





NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible]
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023 09:03:23
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente

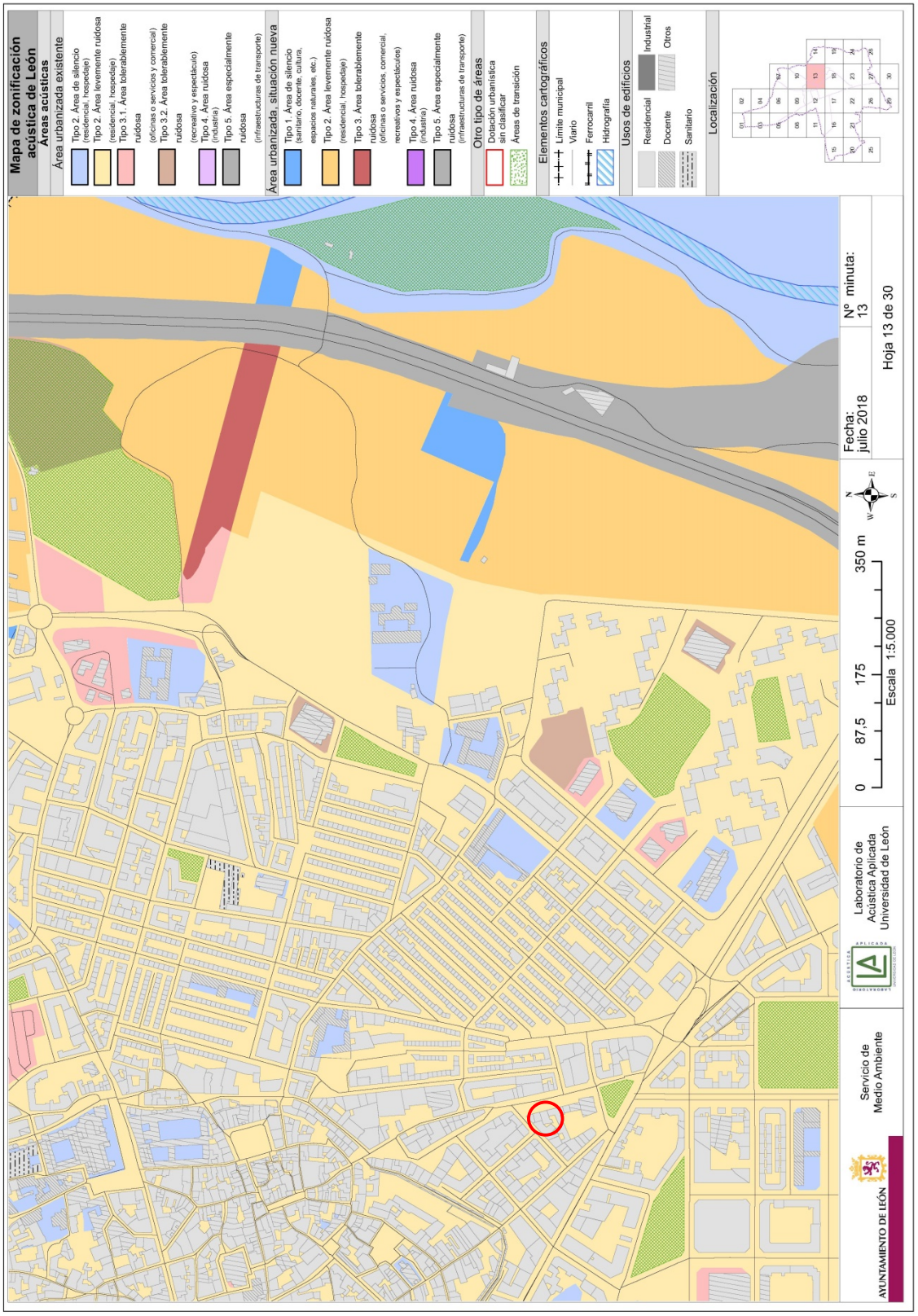





NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
NOMBRE: [illegible]
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente






NOMBRE: FLOREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente



# 4 PLANOS

## PLANOS DE INFORMACIÓN

01. SITUACIÓN

02. PARCELA SANTA ANA 34 APROVECHAMIENTO según PGOU VIGENTE

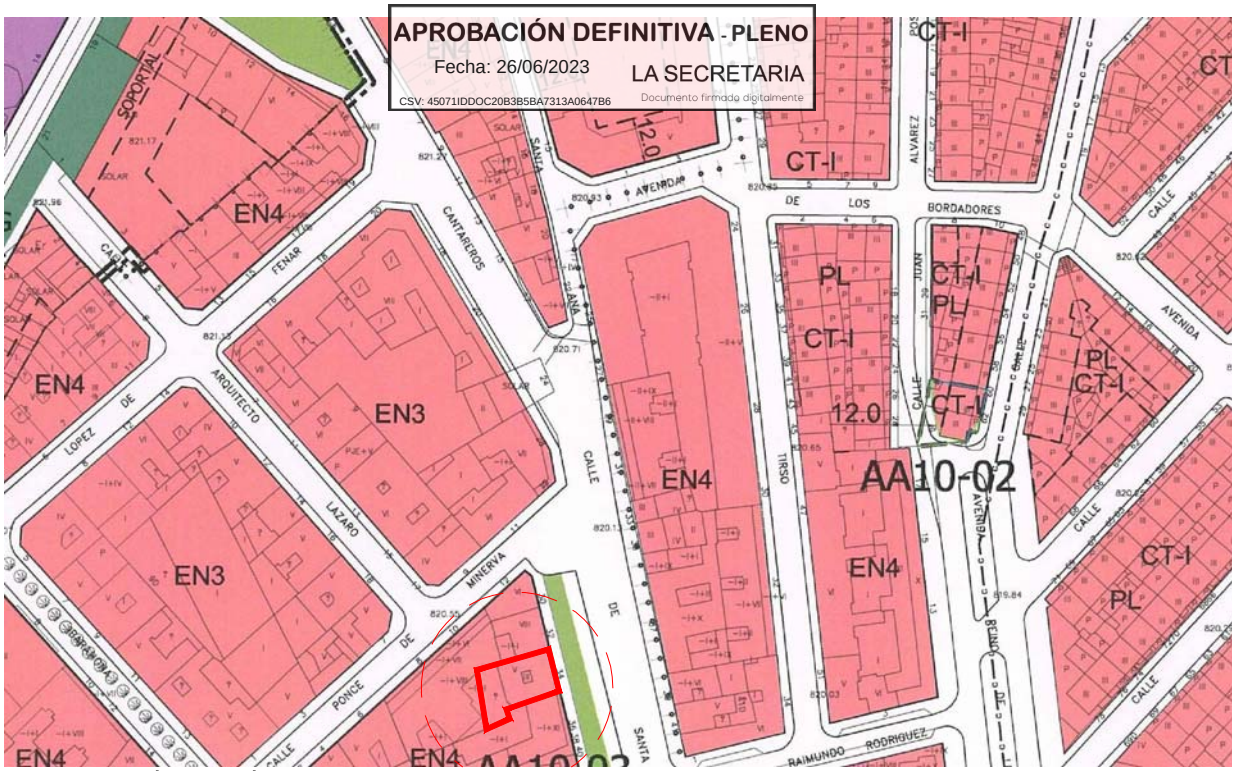
## PLANOS DE ORDENACIÓN

03. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SEGÚN PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

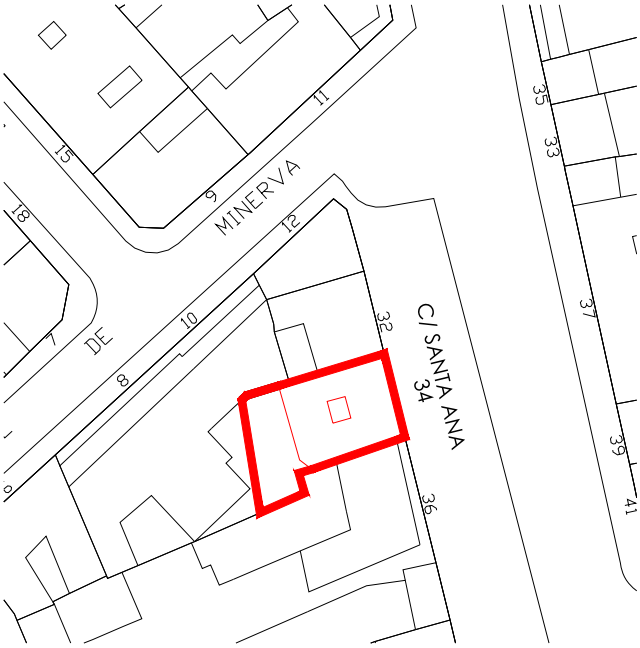
04. ALZADOS SEGÚN LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

NOMBRE: FLÓREZ MAGADAN AGUSTIN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
Documento firmado digitalmente




ORDENACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL E: 1/2.000




SITUACIÓN E:1/1000

REFERENCIA CATASTRAL 9590608TN8199S0001YA

# ESTUDIO DE DETALLE

## PLANOS DE INFORMACIÓN

| PLANO | Nº | ESCALA |
|---|---|---|
| SITUACIÓN | ED01 | Varias |

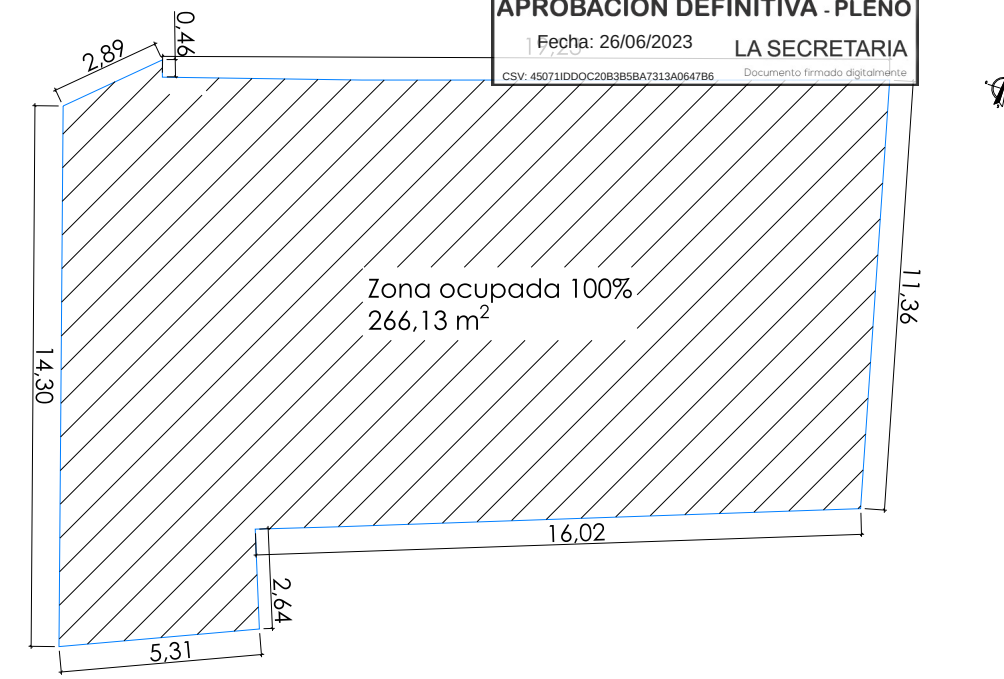
| PROMOTOR | FECHA | MOD. |
|---|---|---|
| SAVINO INMOBILIARIO S.L. | MARZO 23 | |
| SITUACION | | |
| CALLE SANTA ANA nº 34, LEÓN | | |
| ARQUITECTO | | |
| AGUSTÍN FLÓREZ MAGADÁN | | |
| CALLE FRAGA IRIBARNE Nº 8, 2ºB. 24009. LEÓN. Tfno. 636 99 81 84 | | |

Fdo. A. Flórez Magadán

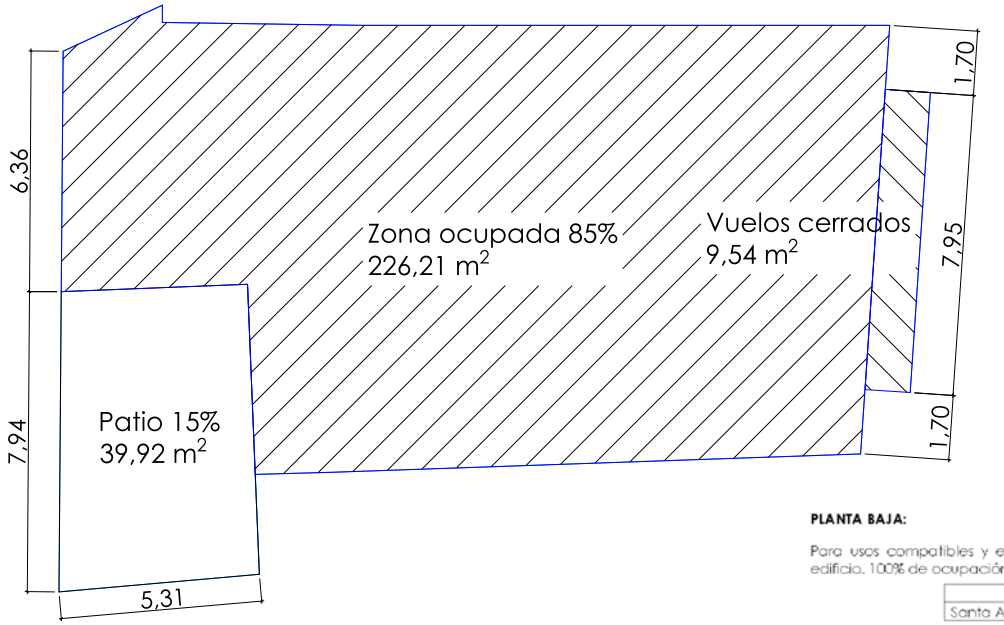
REFERENCIA 448/XXVIII/22

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6
NOMBRE: FLÓREZ MAGADÁN AGUSTÍN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6 Documento firmado digitalmente




PLANTA BAJA




PLANTAS 1ª a 5ª

Referencia Catastral:
9590608TN8199S0001YA

Finca Registral:
Finca Nº 13819
Tomo 2699
Libro 253
Folio 1
CRU: 24014000148860

**PLANTA BAJA:**

Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio. 100% de ocupación superficie solar.

| | Superficie del solar |
|---|---|
| Santa Ana 34 | 266,13 m² |

**Total superficie edificable planta baja** **266,13 m²**

**PLANTAS 1º a 5º:**

Para uso residencial o viviendas, con una ocupación por planta del 85% de la superficie de la parcela.

| | Superficie sobre Parcela (85% de 266,13) m² | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Planta | 1º | 2º | 3º | 4º | 5º | Total |
| Santa Ana 34 | 226,21 | 226,21 | 226,21 | 226,21 | 226,21 | 1.131,05 |

Derechos de vuelo: 70% de la longitud de fachada x 1,20 m (anchura de vial mayor de 12 m.)

| | Superficie Derechos de vuelo | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Fachada | 70% | Vuelo | Nº Plantas | Total |
| Santa Ana 34 | 11,36 m | 7,95 m | 1,20 m | 5 | 47,70 m² |

**Total superficie edificable Plantas 1º a 5º + derechos de vuelo 1.178,75 m²**

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA** **1.444,88 m2**

# ESTUDIO DE DETALLE

## PLANOS DE INFORMACIÓN

| PLANO | Nº | ESCALA |
|---|---|---|
| PARCELA SANTA ANA 34<br>APROVECHAMIENTO SEGÚN PGOU VIGENTE | ED02 | 1/200 |

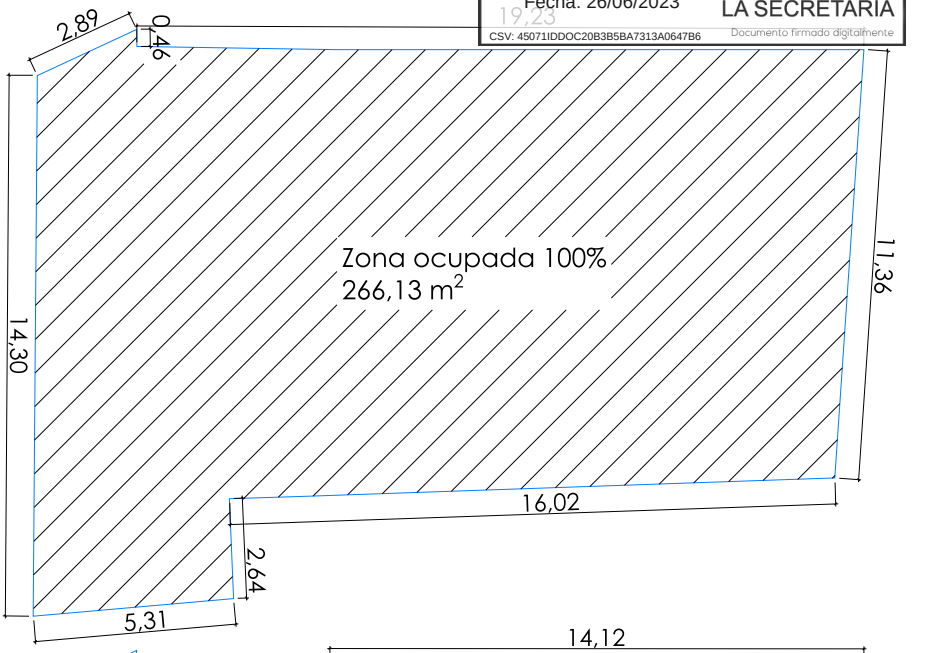
| PROMOTOR | FECHA | MOD. |
|---|---|---|
| SAVINO INMOBILIARIO S.L. | MARZO 2023 | |
| SITUACION | | |
| CALLE SANTA ANA nº 34, LEÓN | | |
| ARQUITECTO | | |
| AGUSTÍN FLÓREZ MAGADÁN | | |
| CALLE FRAGA IRIBARNE Nº 8, 2ºB. 24009. LEÓN. Tfno. 636 99 81 84 | | |

Fdo. A. Flórez Magadán

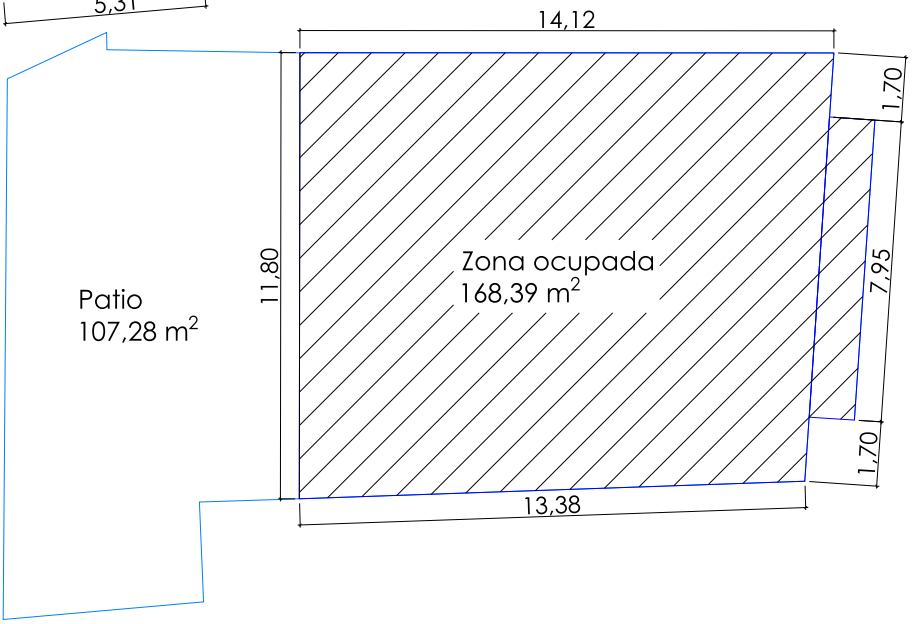
REFERENCIA 448/XXVIII/22

NOMBRE: FLÓREZ MAGADÁN AGUSTÍN - 09754003W
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6 Documento firmado digitalmente




PLANTA BAJA




PLANTAS 1ª a 7ª

Referencia Catastral:
9590608TN8199S0001YA

Finca Registral:
Finca Nº 13819
Tomo 2699
Libro 253
Folio 1
CRU: 24014000148860

**PLANTA BAJA:**

Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio. 100% de ocupación superficie solar.

| | Superficie del solar |
|---|---|
| Santa Ana 34 | 266,13 m² |

**Total superficie edificable planta baja** **266,13 m²**

**PLANTAS 1º a 7º:**

Para uso residencial – vivienda.

| | Superficie por planta sobre rasante incluido vuelos m² | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1ª | 2ª | 3ª | 4ª | 5ª | 6ª | 7ª | Total |
| Santa Ana 34 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 168,39 | 1.178,73 |

**Total superficie edificable** **P. 1º a 7º** **1.178,73 m²**

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL EN LA PARCELA** **1.444,86 m²**

# ESTUDIO DE DETALLE

## PLANOS DE ORDENACIÓN

| PLANO | Nº | ESCALA |
|---|---|---|
| APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SEGÚN PROPUESTA DE ORDENACIÓN | ED03 | 1/200 |

| PROMOTOR | FECHA | MOD. |
|---|---|---|
| SAVINO INMOBILIARIO S.L. | MARZO 2023 | |
| SITUACION | | |
| CALLE SANTA ANA nº 34, LEÓN | | |
| ARQUITECTO | | |
| AGUSTÍN FLÓREZ MAGADÁN | | |
| CALLE FRAGA IRIBARNE Nº 8, 2ºB. 24009. LEÓN. Tfno. 636 99 81 84 | | |

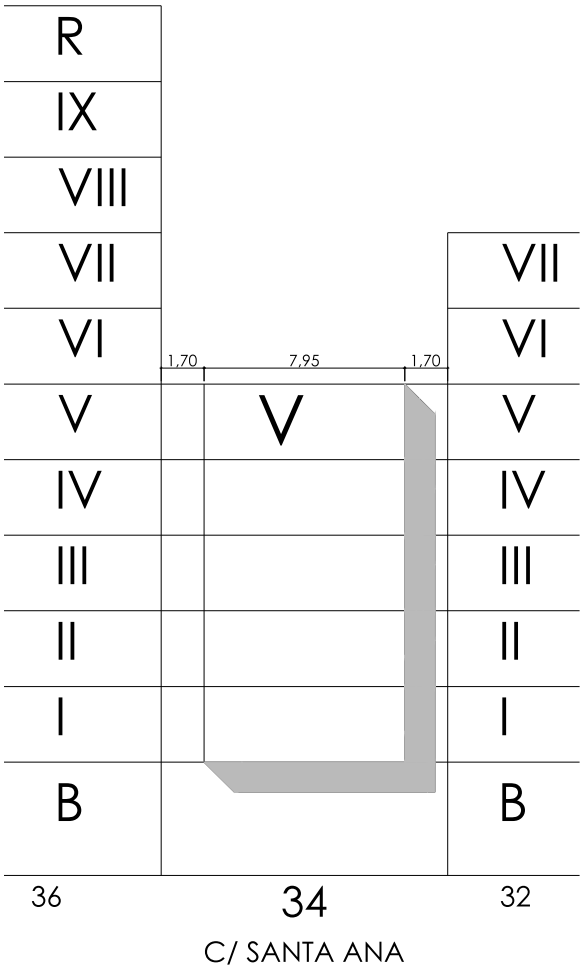
Fdo. A. Flórez Magadán

REFERENCIA 448/XXVIII/22

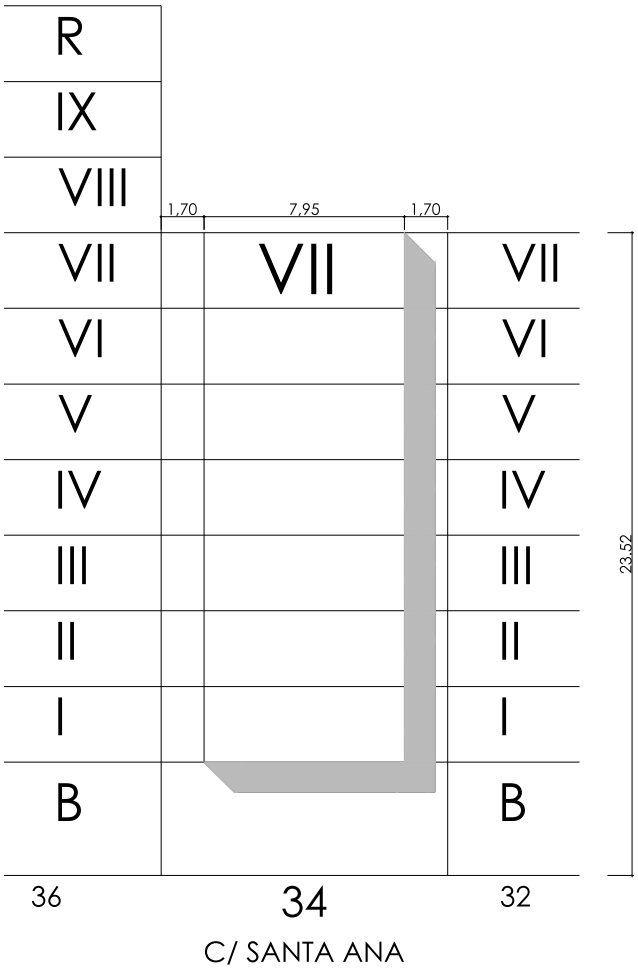
NOMBRE: FLÓREZ MAGADÁN AGUSTÍN - 09754003W
PUESTO DE TRABAJO: Secretaría Municipal
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 26/06/2023
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6

## ALZADO PGOU




## ORDENACIÓN PROPUESTA




# ESTUDIO DE DETALLE

## PLANOS DE ORDENACIÓN

| | | |
|---|---|---|
| ALZADOS SEGÚN LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL Y PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE | PLANO Nº ED04 | ESCALA 1/300 |

| | | |
|---|---|---|
| PROMOTOR: SAVINO INMOBILIARIO S.L. | FECHA: MARZO 23 | MOD. 1 |
| SITUACION: CALLE SANTA ANA nº 34, LEÓN | | |
| ARQUITECTO: AGUSTÍN FLÓREZ MAGADÁN<br>CALLE FRAGA IRIBARNE Nº 8, 2ºB. 24009. LEÓN. Tfno. 636 99 81 84 | Fdo. A. Flórez Magadán | |

REFERENCIA 448/XXVIII/22

NOMBRE: FLÓREZ MAGADÁN AGUSTIN - 09754003W
FECHA DE FIRMA: 26/06/2023
PUESTO DE TRABAJO: Secretaria Municipal
HASH DEL CERTIFICADO: 628791952 71D3C625FC7613CB9587A327FF348A7
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B3B5BA7313A0647B6