

REGISTRO Número: 24768 / 2024  
Fecha: 8/5/2024 11:03  
**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 24/05/2024  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 27/12/2024  
LA SECRETARIA  
Documento firmado digitalmente  
CSV: 45071IDDOC228BD4CA6C711384F91

\* CBNE1584099\*

# Estudio de Detalle

## EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

## Documento Modificado

C/ VELÁZQUEZ, Nº 9 - LEÓN

Mayo de 2024

**Promotor:**  
MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

**Arquitecto:**  
DAVID ANDRÉ COTARELO

FECHA DE FIRMA: 08/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna

NOMBRE:  
ANDRÉ COTARELO DAVID - 34967798R

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC229F958B499D2F2468A

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.

Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

Documento firmado digitalmente

CSV: 450711DD0C228BD4CA6C711384F91

## ÍNDICE

### 1. MEMORIA INFORMATIVA

#### 1.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

#### 1.2. ANTECEDENTES

#### 1.3. MARCO LEGAL

##### 1.3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

##### 1.3.2. TRAMITACIÓN

#### 1.4. CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 1.5. OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

### 2. MEMORIA VINCULANTE

#### 2.1. OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE

#### 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

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

#### 2.4. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

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

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

#### 2.7. RESUMEN EJECUTIVO

#### 2.8. OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

### 3. ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA

#### 3.1. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES

#### 3.2. TRANSCRIPCIÓN DEL ART. 18 DEL PGOU DE LEÓN

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

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

### 4. PLANOS

#### 1. Situación y Parcela

#### 2. Ordenación urbanística según P.G.O.U. y según Estudio de Detalle. Edificabilidad

#### 3. Ordenación Urbanística según P.G.O.U. y según Estudio de Detalle. Comparativa de secciones

#### 4. Ordenación Urbanística según Estudio de Detalle. Secciones acotadas

#### 5. Hoja 10 de Planos de Servidumbres Aéreas con situación de parcela en plano superpuesto

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 24/05/2024  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 27/12/2024  
LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO  
Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

CSV: 450711DDOC228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente

## 1. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA. MEMORIA INFORMATIVA

NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R  
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna  
FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN

Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.

Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

Documento firmado digitalmente

CSV: 450711DD0C228BD4CA6C711384F91

## 1.1. OBJETO Y EMPLAZAMIENTO

El objeto del presente documento es la formulación de un Estudio de Detalle sobre un terreno de suelo urbano consolidado situado en:

Calle Velázquez 9 de León

La finca tiene referencia catastral:

9588016TN8198N000100

La parcela se encuentra inmatriculada en el Registro de la Propiedad nº 3 de León con los siguientes datos registrales (se acompaña nota simple registral de la finca en el anejo nº 1 del presente documento):

Finca nº 10415, Tomo, 3034, Libro 471, Folio 93, Alta 4

Corresponde el pleno dominio de esta a la sociedad mercantil MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO, S.L., encargante del presente ESTUDIO DE DETALLE.

A solicitud del Titular de la Finca, redacta el presente documento D. David André Cotarelo, Arquitecto Colegiado nº 3690 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

La finca objeto del presente Estudio de Detalle, presenta forma semejable a un triángulo rectángulo con uno de los lados dando frente a la calle de situación con orientación Sur y el otro lado recto en su lado derecho, visto desde la calle de acceso. A fecha de redacción del presente documento existe una edificación de 6 plantas sobre rasante que ocupa el vértice izquierdo de la finca, estando alineada a la calle de acceso.

Los linderos de la finca son los siguientes:

Sur: Calle Velázquez en línea de 22,87m;

Este: Finca con referencia catastral 9588014TN8198N número 11 de la Velázquez, en línea de 27,30 m

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 24/05/2024  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 27/12/2024  
LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO  
Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

CSV: 450711DD0C228BD4CA6C711384F91

Documento firmado digitalmente

Noroeste: Finca con referencia catastral 9588001TN8198N, calle Velázquez 7 con vuelta a calle Señor de Bembibre 14 de León, en línea quebrada de 36 m.

La finca tiene una superficie de suelo de 361,92 m2.

Los linderos y superficies indicados en la descripción física y gráfica se incluyen en planos.

Se trata de un terreno entre medianeras en el que, a fecha de realización del presente documento, existe una edificación de seis plantas sobre rasante, de uso residencial colectivo, que será demolida para la futura construcción de un edificio de vivienda plurifamiliar.

Cuenta con la totalidad de servicios urbanísticos y accesos pavimentados.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 24/05/2024  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 27/12/2024  
LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (R.O.C.)  
Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

CSV: 450711DDOC228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente

## 1.2. ANTECEDENTES

Los directos antecedentes urbanísticos ligados al presente Estudio de Detalle son los contenidos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana vigente aprobado en 2.004.

Actualmente, sobre el solar no existe ningún tipo de cautela o protección edificatoria (catálogo) que afecte a la finca objeto de este documento.

FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna

NOMBRE:  
ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R

## 1.3. MARCO LEGAL

### 1.3.1. Normativa urbanística de aplicación

#### LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

La redacción del presente Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con lo establecido en la legislación autonómica aplicable básica, como es 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. En particular el documento se elabora prestando especial atención a lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos.

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

Se trata de modificar aspectos concretos de la ordenación detallada del solar, en cuanto volumen edificable, por cuanto el presente Estudio de Detalle se acomoda al régimen legal señalado.

#### PLANEAMIENTO MUNICIPAL

El Plan General de Ordenación Urbana de León, según su última revisión aprobada definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de Agosto, de la Consejería de Fomento de Castilla y León, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de León en fecha 5 de Agosto de 2004, es el único instrumento de planeamiento general de aplicación para todo el ámbito del municipio, todo ello junto con diversas modificaciones posteriores introducidas en dicho Plan.

Es de particular interés para el caso que nos ocupa el contenido del art. 18 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan General que introduce bases y criterios para la redacción de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado. En síntesis, mediante dicho artículo, el PGOU regula y autoriza la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en esta clase de suelo

admitiendo la elevación de plantas sobre las fijadas en 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. Todo ello debe hacerse dentro de los criterios que en dicho artículo se contienen, entre ellos, que no se produzca incremento de edificabilidad respecto de la prevista en planeamiento, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo entre el estado vigente y el propuesto.

A lo largo de la presente Memoria se justificará el cumplimiento de los criterios establecidos en dicho art.º 18 de las NNUU en relación con el objeto de que se persigue, con independencia de que en el Anejo 2 de esta Memoria se contenga una transcripción completa del contenido de dicho artículo.

### 1.3.2. Tramitación

El presente instrumento de planeamiento constituye un Estudio de Detalle promovido por iniciativa privada para presentar en el Ayuntamiento de León, conteniendo la documentación completa y conforme a las determinaciones normativamente señaladas, para que dicha Administración Pública proceda a iniciar su trámite como se indica en el art. 154.1 del RUCYL, que se abre con la aprobación inicial del mismo por parte del órgano municipal competente.

De acuerdo con lo establecido en el artº 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos 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 FYM7238/2016 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.

Una vez tramitado el documento de conformidad con dichos preceptos corresponderá al Ayuntamiento de León su aprobación definitiva toda vez que, tratándose de un instrumento de planeamiento que aborda determinaciones de ordenación detallada, corresponde a dicha administración la resolución del expediente.

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



## 1.4. CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LA PARCELA EN SU ESTADO ACTUAL SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

### 1.4.1. Estado Físico

El terreno forma parte de una manzana cerrada urbana, con ordenación entre medianeras, que el vigente PGOU denomina de “alineación a vial”, siendo dicha alineación el elemento más definitorio de tal ordenación.

En concreto, la parcela se califica con la ordenanza de Ensanche, Grado 1, con patio de manzana, en la que se indica una ocupación TOTAL de la planta baja y un fondo de 20m de ocupación en plantas altas. El número máximo de plantas indicado en esta parcela es de PB+3

Como se ha indicado en párrafos anteriores, la finca presenta forma semejable a un triángulo rectángulo con uno de los lados dando frente a la calle de situación con orientación Sur y el otro lado recto en su lado derecho, visto desde la calle de acceso.

Los linderos de la son los siguientes:

Sur: Calle Velázquez en línea de 22,87m;

Este (Derecha): Finca con referencia catastral 9588014TN8198N número 11 de la Velázquez, en línea de 27,30 m

Noroeste (Izquierda): Finca con referencia catastral 9588001TN8198N, calle Velázquez 7 con vuelta a calle Señor de Bembibre 14 de León, en línea quebrada de 36 m.

La finca tiene una superficie de suelo de 361.92 m<sup>2</sup> y a fecha de redacción del presente documento se encuentra edificada con una edificación de 6 plantas sobre rasante que ocupa el vértice izquierdo de la finca, estando alineada a la calle de acceso. Esta edificación presenta una ocupación en planta de 83,28 m<sup>2</sup>, y una superficie construida total de 528,78 m<sup>2</sup>.

La edificación colindante a la finca por su margen derecho o lindero Este, cuenta con 4 plantas sobre rasante (PB+3).

La edificación colindante a la finca por su margen izquierdo o lindero Noroeste cuenta con 6 plantas sobre rasante (PB+5).



Edificio existente (PB+5)

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN

Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.

Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.



Medianera derecha (Oeste) vista desde Calle Velázquez (PB+3)



Edificio existente adosado a lindero izquierdo (Noreste), ambos con PB+5

## 1.4.2. Estado Urbanístico

El aprovechamiento asignado a la presente parcela de suelo urbano consolidado es el que se derivan de su calificación en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de León, todo ello de acuerdo con los contenidos de sus planos de ordenación y de la regulación de los art.º 200 a 209 de las NNUU del mismo, que sintetizamos a continuación:

- Clasificación del suelo: Urbano Consolidado.
- Ordenanza: Ensanche (EN)
- Subzona o Grado: Ensanche con patio de manzana EN1
- Tipo de ordenación: Según alineación de vial.
- Latitud vial: 15,00 m.
- Ocupación planta baja: 100% (art.º 208 NU)
- Ocupación planta pisos: Fondo edificable 20m (art.º 205 NU)
- Nº máximo de plantas: PB+3 (en función latitud de vial 15,00 m.)
- Régimen de usos: Según art.º 209 NU que remite al 241

Deben hacerse algunas aclaraciones al respecto de estos parámetros. Por una parte, cabe señalar que la ordenanza reguladora señala también una edificabilidad mediante parámetro o índice numérico, pero ésta tiene un carácter meramente teórico, pues la edificabilidad resultante de los parámetros volumétricos (fondos y alturas) siempre resulta inferior a aquélla, siendo conocido que por aplicación del art.º 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.º 187 de las NNUU, tal condición solo es aplicable en los supuestos de futuras o posibles parcelaciones, pero no para las parcelas existentes.

El art.º 241 de las NNUU (modificado), aplicable para la ordenanza de ENSANCHE, por remisión de 209, establece en síntesis el siguiente régimen de usos y compatibilidad para el caso:

-La planta baja deberá destinarse en su totalidad a usos compatibles y a espacios de acceso y servicios generales del edificio.

-Las plantas piso deberán destinarse al uso predominante vivienda, si bien se habilita la posibilidad teórica de un porcentaje de usos compatibles, del que el presente Estudio de Detalle no hará uso, por lo que tal determinación carece de incidencia en el presente documento.

Con los anteriores parámetros, así como las normas reguladoras de derechos de cuerpos volados cerrados (artº 186 de las NNUU) se obtendrían los siguientes aprovechamientos urbanísticos en la parcela según la ordenación vigente, de acuerdo con las mediciones que arrojan los planos incluidos en la documentación gráfica, a las que nos remitimos:

**PLANTA BAJA:**

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)

100% de ocupación superficie solar ..... 361,92 m<sup>2</sup>

**Total superficie edificable planta baja ..... 361,92 m<sup>2</sup>**

**PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª:**

(Para uso residencial o viviendas)

Superficie edificable por planta ocupando un fondo de 20 m:

Planta 1ª: ..... 330,85 m<sup>2</sup>

Planta 2ª: ..... 330,85 m<sup>2</sup>

Planta 3ª: ..... 330,85 m<sup>2</sup>

FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B36B  
 PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna  
 NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R

**Total superficie edificable P. 1ª, 2ª y 3ª ..... 992,55 m<sup>2</sup>**

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

Planta 1ª: 22,87 x 0,70 x 1,20 ..... 19,21 m<sup>2</sup>

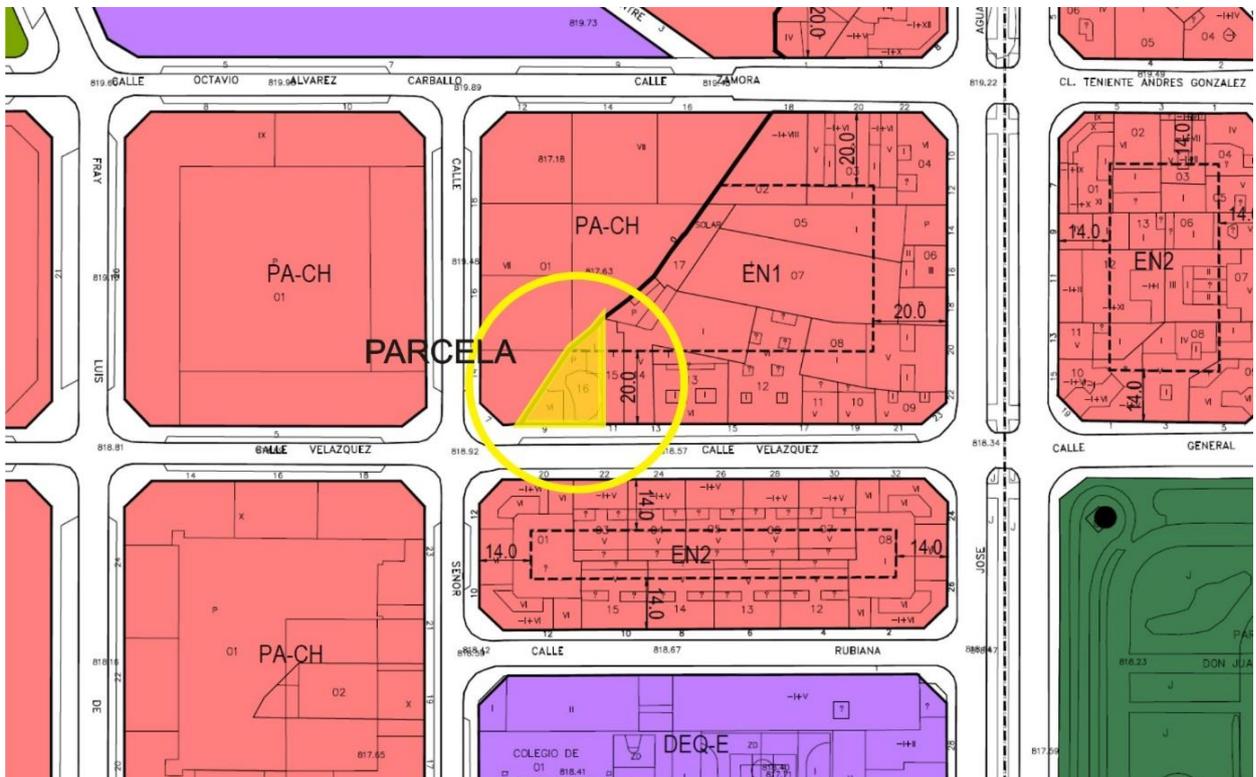
Planta 2ª: 22,87 x 0,70 x 1,20 ..... 19,21 m<sup>2</sup>

Planta 3ª: 22,87 x 0,70 x 1,20 ..... 19,21 m<sup>2</sup>

**Total superficie derechos de vuelo..... 57,63 m<sup>2</sup>**

**TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA ..... 1.412,10 m<sup>2</sup>**

Imagen de la ordenación urbanística de los terrenos según los planos de ordenación del vigente PGOU.



FECHA DE FIRMA: 08/05/2024  
 FECHA DEL CERTIFICADO: 08/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C22094AF068BA70C3B3B8  
 PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna  
 NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R

## 1.5. OTROS ASPECTOS URBANÍSTICOS A SEÑALAR

Conviene señalar algunas cuestiones adicionales desde el punto de vista urbanístico a los efectos del presente Estudio de Detalle.

El Terreno en cuestión carece de afección de protección o catalogación edificatoria (en concreto, los bienes afectos al Catálogo de elementos protegibles del Plan Especial del Conjunto Urbano, PECU, se encuentran grafiados con un círculo negro). No se encuentra tampoco afecto a ningún tipo de Plan Especial, ni por supuesto al Plan Especial de la Ciudad Antigua.

El terreno está ocupado por una edificación que será demolida para la construcción de un nuevo edificio.

En León a 08 de mayo de 2024.

David André Cotarelo

Arquitecto



## 2.1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado se redacta con el objeto de modificar ciertas determinaciones puntuales de la ordenación detallada para los terrenos situados en la calle Velázquez 9, de la ciudad de León, todo ello en base al régimen que se establece en el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Su objetivo primordial es el de establecer una redistribución volumétrica en la ordenación de alturas del solar en cuanto al frente a la Calle Velázquez, todo ello en base a la habilitación que se contiene en el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente que establece bases y criterios que permiten este tipo de acciones con el objeto de igualar cornisas u ocultar total o parcialmente medianerías.

En el ANEJO 2 del presente documento se transcribe íntegramente el citado artículo 18.

## 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

La ordenación de volúmenes que se propone introducir 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+3), plantas adosadas al edificio colindante en el lindero izquierdo (PB+5) para ocultar la medianera existente. Estas dos nuevas plantas mantendrán un retranqueo de 3m mínimo con el lindero derecho en el que existe una medianera que cuenta con la altura normativa (PB+3), de manera que se producirá una transición de PB+5 a PB+3 en la parcela objeto del presente documento.

De tal manera, se igualarían las cornisas en ambos linderos que dan frente a la calle Velázquez.

El incremento de estas nuevas plantas, 4ª y 5ª, no altera la edificabilidad total de la volumetría inicial.

Para ello, sin sobrepasar el aprovechamiento máximo según la ordenación vigente, se plantea un área de movimiento para las plantas 1, 2, y 3, con un fondo de 14m y ocupando la totalidad de la longitud de la fachada.

Y para las plantas 4 y 5, se plantea un área de movimiento con un fondo de 14m y adosada al lindero derecho y retranqueada respecto al lindero derecho 3m. Dentro de esta área, la nueva edificación deberá adosarse al lindero izquierdo obligatoriamente, con el fin de no generar nuevas medianeras vistas.

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 ligeramente inferior la superficie del estado modificado respecto al estado actual.

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 1, carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o población, no introduciéndose tampoco el presente E.D. determinación alguna al respecto.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN

Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.

Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

SUS-Q47703VC-22825047A-03-#001-CSV: 450711DD0C228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente

Consecuentemente no resulta precisa hacer previsión especial alguna en relación con los artículos 172 y 173 del RUCyL en tanto que no se producen cambios en espacios libres o equipamientos o incrementos de edificabilidad o densidad de uso.

Asimismo, el presente Estudio de Detalle no altera el régimen de uso principal y compatibles establecido en el PGOU de León para la ordenanza reguladora aplicable, Ensanche (EN1), determinado en el art. 241 de las Normas Urbanísticas, donde se indica como Uso Predominante el de Vivienda en planta pisos, y usos compatibles con aquél, los incluidos en el apartado 1.3 del mencionado artículo, así como accesos y servicios generales del edificio, en planta baja. El presente documento no introduce alteración de dicho régimen de usos, toda vez que su contenido se reduce a establecer ciertos aspectos volumétricos manteniendo la condición de que la planta baja se destine a usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio, destinándose el resto de las plantas a uso residencial vivienda.

Con el parámetro de edificabilidad obtenido en el punto nº 4 de la Memoria Informativa (y planos), asignada por el Plan General, y teniendo presentes los artículos 17 y 18 de las Normas Urbanísticas así como los artículos 131 y posteriores del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ordena volumétricamente la presente parcela, resultando una edificación con altura variable de PB+5 a PB+3 plantas, que formará un único edificio reduciendo el fondo y superficie ocupable de la parcela en orden a la necesaria compensación volumétrica.

Con la presente propuesta de ordenación se obtiene una edificación más acorde con las edificaciones colindantes existentes, ocultándose las dos medianeras existentes por la colindancia derecha e izquierda y consiguiéndose una igualación de cornisas en la fachada a la calle Velázquez, 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 que aquí se define, según documentación gráfica, debiendo cumplirse igualmente la distribución de superficies construidas por planta propuestas, la ocultación de la medianera izquierda con las nuevas plantas 4ª y 5ª, y el resto de las ordenanzas de edificación y usos del PGOU aplicables, al margen de las determinaciones específicamente establecidas en el presente Estudio de Detalle.

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

Como se señaló anteriormente, el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León regula la posibilidad de tramitar ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO, de acuerdo con las bases y criterios que en dicho precepto se señalan, siendo de aplicación al caso los contenidos en los apartados 1 y 3 del mismo, que pasamos a analizar.

A) El punto 1.b) establece que los Estudios de Detalle podrán referirse, aparte de los supuestos del punto 1.a) (esto es manzanas completas o parcelas de ordenación aislada) a otras parcelas 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 las medianerías existentes en sus colindancias derecha e izquierda, e igualar cornisas en la fachada con la calle Velázquez, todo ello, teniendo en cuenta que los inmuebles colindantes en la Velázquez, no se encuentran en la relación individualizada que se contiene en el artº 136 de las NNUU del PGOU, “Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación”.

B) Según 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 de ordenación entre medianerías.

C) El punto 1.d) establece que el Estudio de Detalle no puede reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, cuestión que se cumple evidentemente toda vez que no se produce alteración de la alineación de edificación ni se altera ningún tipo de espacio libre (público) dado que toda la zona de actuación cuenta con calificación privativa. No



**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 24/05/2024  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 27/12/2024  
LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO  
Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

CSV: 450711DDOC228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente

señalados en el apartado 1.3 del artículo), accesos y servicios generales para la planta baja, con las intensidades calculadas en esta Memoria, con lo que no se introducen alteraciones de este régimen de usos.

FECHA DE FIRMA: 08/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna

NOMBRE:  
ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R

## 2.4. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE. JUSTIFICACIÓN DE EXTREMOS DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en los artículos 131, 132, 133 y 136, respectivamente, “Objeto”, “Coherencia con el planeamiento general”, “Determinaciones en suelo urbano consolidado” y “Documentación”, aspectos normativos que se pasan a detallar, justificando su cumplimiento.

### Art.º 131: “Objeto”

Dicho precepto establece que es objeto de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado el de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada. Las determinaciones de ordenación detallada vienen tasadas en el art.º 42 de la Ley de Urbanismo (las de ordenación general en el 41), consistiendo éstas básicamente en cuestiones de calificación, entendidas como la asignación pormenorizada del uso, intensidad de uso y tipología edificatoria. 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.º 132: “Coherencia con el planeamiento general”

El municipio de León cuenta con un instrumento de planeamiento general en vigor que es el actual PGOU, aprobado en 2.004, redactándose el presente E.D. dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo de acuerdo con la justificación que se contiene en éste y otros apartados de esta Memoria.

De hecho, como se ha indicado en apartado anterior, el Estudio de Detalle se inscribe en el marco de una regulación específica del PGOU (artº 18 NNUU) a los efectos de su redacción en el suelo urbano consolidado, que establece bases y criterios en este sentido, lo que ratifica su coherencia y encaje dentro del planeamiento general, en la medida en que es el propio PGOU quién establece de forma expresa los mecanismos y normas para su formulación y desarrollo.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN

Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.

Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

SUS: Q47703VC228BD4CA6C711384F91 CSV: 450711DDOC228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente

El E.D. identifica con claridad las determinaciones de ordenación detallada objeto de modificación, como se indica en distintos apartados de esta Memoria. Igualmente es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial (su ámbito de actuación y sus efectos sobre todo tipo de aspectos sectoriales son de escasísima entidad), con el planeamiento de los municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio. De hecho, su ámbito territorial carece de incidencia alguna sobre planeamiento o municipio limítrofe y no consta la existencia de directrices territoriales específicas aprobadas para el área de influencia del municipio de León. No consta que los instrumentos de ordenación del territorio con afección al término municipal de León tengan incidencia específica sobre el ámbito objeto de ordenación, tanto por las determinaciones que contienen (de carácter sectorial básicamente) como por su ámbito de aplicación.

Por otra parte, el tipo de determinaciones de detalle que se contienen en el presente instrumento carecen de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, de alcance mucho más general. Por último, el único instrumento de ordenación regional aprobado de efectos propiamente urbanísticos es el PRAT aplicable en el área ferroviaria de León, que no tiene evidente incidencia sobre el ámbito.

Los terrenos en cuestión carecen de afección en cuanto a protección o catalogación de la edificación, y no se encuentran incluidos en ningún tipo de planeamiento especial.

**Art.º 133: “Determinaciones en suelo urbano consolidado”**

El presente documento se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el planeamiento general, de las señaladas en los art.º 92 a 100 del RUCYL, en concreto, de las de calificación que regula del art.º 94, en términos de asignación de tipología arquitectónica, mediante una redistribución volumétrica, manteniéndose la intensidad de uso y edificabilidad. La escasa entidad y alcance del Estudio de Detalle hace que éste no suponga una ordenación detallada sustancialmente distinta de la vigente de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

**Art.º 136: “Documentación”**

El presente documento contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Esta Memoria contiene igualmente en su epígrafe 7 un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

Además de estos aspectos, en este apartado se justifican los siguientes extremos:

-Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del E.D. respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

En apartados anteriores se han cumplimentado estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contienen en el Estudio de Detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no hay afección de determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también quedan señalado, en tanto que el art.º 18 de sus Normas Urbanísticas establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos (ver epígrafes 2, 3 y 4 de esta Memoria).

En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico, o bien relación y justificación de las modificaciones de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico

Nos remitimos igualmente a distintos epígrafes de esta Memoria y planos, donde se da cumplimentación a estos extremos (ver apartados 3 y 4 de esta Memoria). El Estudio de Detalle no produce una sustitución total de la ordenación detallada establecida previamente, ni tiene por objeto completar la misma, sino introducir ciertas modificaciones en ciertos elementos o parámetros de dicha ordenación detallada de carácter volumétrico.

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

## 2.5. INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El interés público, conveniencia y oportunidad del presente 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.º 18 NNUU), estableciendo criterios para su desarrollo en el ámbito del suelo urbano consolidado. Estando contenidos en dicha regulación los criterios y bases que regulan la formulación de estos instrumentos, cuyo objeto es el de resolver cuestiones puntuales de la trama urbana acerca de tratamiento de medianerías e igualación de cornisas, se estima que el interés público, conveniencia y oportunidad están implícitos en el propio planeamiento general, que establece de forma reglada los fines y normas perseguidas en cuanto a tratamiento de la imagen urbana, lo que se aborda mediante el presente documento.

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

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

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

Aún por lo elemental del presente Estudio de Detalle, 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+3), planta que se adosaría a uno de los dos edificios colindantes, en el lindero izquierdo, el cual cuenta con planta baja más cinco. De tal manera, se ocultaría la medianería existente que quedaría a la vista con la ordenación vigente. Se propone una transición entre el lindero izquierdo PB+5 y el lindero derecho PB+3 de manera que se iguale la altura de cornisa del lindero derecho.

La propuesta de ordenación de volúmenes del presente Estudio de Detalle queda dentro de la envolvente que definen los edificios colindantes a derecha e izquierda.

El incremento de estas nuevas plantas (cuarta y quinta) no altera la edificabilidad total de la volumetría inicial, tal y como se prescribe en el citado artículo, toda vez que se establecen unos fondos máximos edificables que definen un sólido capaz.

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

**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 nº 4 de la Memoria Informativa y en los documentos gráficos correspondientes del presente Estudio de Detalle:

**PLANTA BAJA:**

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)

100% de ocupación superficie solar ..... 361,92 m<sup>2</sup>

**Total superficie edificable planta baja ..... 361,92 m<sup>2</sup>**

**PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª:**

(Para uso residencial o viviendas)

Superficie edificable por planta ocupando un fondo de 20 m:

Planta 1ª: ..... 330,85 m<sup>2</sup>

Planta 2ª: ..... 330,85 m<sup>2</sup>

Planta 3ª: ..... 330,85 m<sup>2</sup>

**Total superficie edificable P. 1ª, 2ª y 3ª ..... 992,55 m<sup>2</sup>**

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

Planta 1ª: 22,87 x 0,70 x 1,20 ..... 19,21 m<sup>2</sup>

Planta 2ª: 22,87 x 0,70 x 1,20 ..... 19,21 m<sup>2</sup>

Planta 3ª: 22,87 x 0,70 x 1,20 ..... 19,21 m<sup>2</sup>

**Total superficie derechos de vuelo..... 57,63 m<sup>2</sup>**

FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B  
 PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna  
 NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R

**TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA ..... 1.412,10 m<sup>2</sup>**

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 ..... 361,92 m<sup>2</sup>

**Total superficie edificable planta baja ..... 361,92 m<sup>2</sup>**

**PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª:**

(Para uso residencial o compatibles)

Debido a la configuración del futuro edificio en el que se realizará la transición de 5 plantas altas a 3 plantas altas, en aras de permitir la mayor flexibilidad en el diseño y el aprovechamiento óptimo de las superficies se plantea un área de movimiento y la superficie total a distribuir en todas las plantas, en vez de establecer una superficie fija en cada una de las plantas.

Superficie para distribuir en el área de movimiento definida en este documento:

Planta 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª: ..... 1,050,18 m<sup>2</sup>

**Total superficie edificable plantas altas\* ..... 1.050,18 m<sup>2</sup>**

(\* Esta superficie edificable incluye el aprovechamiento de los derechos de vuelo de cada una de las plantas.

**TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA ..... 1,412.10 m<sup>2</sup>**

NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R  
 PUESTO DE TRABAJO: Firma interna  
 FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B36B

La modificación planteada en el presente Estudio de Detalle no supera la edificabilidad asignada a la parcela por el PGOU, justificándose con todo ello 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 Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León.

Con el propósito de permitir un libre diseño de la volumetría del edificio, sin sobrepasar los límites establecidos en este documento, se plantea un área de movimiento para las plantas 1, 2, y 3, con un fondo de 14m y ocupando la totalidad de la longitud de la fachada.

Y para las plantas 4 y 5, se plantea un área de movimiento con un fondo de 14m y adosada al lindero derecho y retranqueada respecto al lindero derecho 3m.

La planta baja se ocupará en un 100% para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio.

La edificabilidad total resultante en este estudio de detalle se ajusta a la que otorga el Plan General de Ordenación Urbana, 1.412,10 m2.

## 2.7. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento de lo preceptuado en el art.º 112 del RUCYL, que a su vez recoge la prescripción del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante de la presente Memoria Vinculante, un denominado “resumen ejecutivo” de la ordenación propuesta, con los siguientes contenidos:

1º) Ámbito donde la nueva ordenación altere la vigente con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.

El plano de situación inserto a continuación da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (solar en el nº 9 de la Velázquez), cuyo terreno se describen igualmente a lo largo de la presente Memoria, especialmente en el epígrafe 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 describen pormenorizadamente también en la presente Memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

2º) Ámbito donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En relación con esta prescripción, debe entenderse que el ámbito donde debe acordarse la suspensión de licencias se corresponde exactamente con el área de ordenación señalada y que se refleja igualmente en el plano adjunto. No obstante, lo anterior debe observarse que esta materia viene en realidad determinada por los principios generales del procedimiento administrativo aplicables en la tramitación del planeamiento, y que en el caso de Castilla y León se encuentran expresamente reglados en su legislación urbanística reguladora. Así, la suspensión de licencias constituye uno de los efectos automáticos del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, tal y como establece el art.º 156 del RUCYL.



## 2.8. OTRAS DETERMINACIONES. RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

A los efectos de establecer las relaciones del presente Estudio de Detalle con lo establecido en otro tipo de normas o legislación sectorial, justificando en su caso su cumplimiento, se incorporan los siguientes apartados:

### 2.8.1. Relación con la accesibilidad

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a un suelo clasificado como urbano consolidado, de dominio privado, y que no tiene por tanto carácter de espacio público urbanizado, ni incidencia planificadora sobre ello.

Asimismo, se trata de terrenos dotados ya de la totalidad de los servicios urbanísticos, y las modificaciones que se introducen 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.

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

### 2.8.2. Influencia del presente Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana

Según la Ley 4/2007, de 28 de marzo, Ley de Protección Ciudadana de Castilla y León en su art. 12 Ordenación del Territorio y Urbanismo como prevención de riesgos, en su apartado 1: “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”.

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

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

Al objeto de evaluar la posible inclusión del ámbito de afección del presente Estudio de Detalle dentro de esta área en riesgo de inundación, se procede a la comprobación y análisis del riesgo de inundación sobre la documentación gráfica generada en el proyecto LINDE – Esla, Bernesga y 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 considera que no existe afección del presente Estudio de Detalle sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

En cualquier caso, para la tramitación del presente documento deberá recabarse el informe del citado Organismo competente sobre aguas, Confederación Hidrográfica del Duero, por lo que con seguridad podrá ratificarse lo señalado en tanto que el área objeto de planeamiento se encuentra, como se ha manifestado, muy alejada de las zonas del Municipio potencialmente afectas a peligros de inundación.

### 2.8.3. Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural

El presente 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 sobre el territorio.

La situación o ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle se ubica en la calle Velázquez, entre Señor de Bembibre y la Avenida José Aguado, en la parcela de suelo urbano reseñada con el número 9, lo que corresponde a un área situada fuera del ámbito de ordenación del Plan Especial de la Ciudad Antigua.

La parcela no se encuentra incluida en ningún área o zona de "Protección Arqueológica" de las definidas en el art.º 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León.

No obstante, se estará a lo dispuesto en el art.º. 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 artículo 312 "Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones financiación y descubrimientos arqueológicos" de la Normativa urbanística de León.

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

NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R  
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna  
FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B



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

Ld 65 - 69,9 dBA

Le 70 – 74,9 dBA

Ln 60 – 64,9 dBA

Lden 70 – 74,9 dBA

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

### 2.8.5. Trámite ambiental

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

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

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN

Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.

Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

Documento firmado digitalmente

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, acompañando al presente estudio de detalle, se presenta ante el Ayuntamiento de León la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del correspondiente documento ambiental estratégico, que contendrá la documentación requerida por el precitado artículo.

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

### **2.8.6. Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones**

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

Por lo contenido en el citado artículo y dado que el presente Estudio de Detalle se limita exclusivamente a introducir ajustes de volumetría de la edificación respecto a las determinaciones establecidas en el PGOU, todo ello en relación con una parcela de dominio privado, sin afectar a la urbanización del espacio o dominio público, parece en principio que no interfiere en el contenido de la Ley, quedando a criterio de los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, recabar los informes precisos ante los organismos competentes.

### **2.8.7. Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeródromo militar de León.**

El ámbito del presente Estudio de Detalle, parcela sita en calle Velázquez 9 de León, se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León establecidas por Real Decreto 513/2019, de 30 de agosto, por ser estar en uno de los términos municipales incluidos en el artículo 7 de dicho Real Decreto, por lo que se incorpora entre sus planos normativos (ver plano 05 de este Estudio de Detalle) los planos de las

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 24/05/2024  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 27/12/2024  
LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente  
Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.  
CSV: 450711DD0C228BD4CA6C711384F91

Servidumbres Aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, y se deja constancia expresa de dicha normativa en su documentación

Al encontrarse el ámbito del presente “ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO” - Parcela sita en calle Velázquez 9 de León (León) incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas del Aeródromo Militar de León, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación que se vaya a llevar a cabo en dicha zona deberá requerir autorización previa, preceptivamente, del Ministerio de Defensa (Dirección General de Infraestructura) por estar afectada por las referidas servidumbres aeronáuticas, circunstancia ésta que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico

En León a 08 de mayo de 2024.

David André Cotarelo

Arquitecto

NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R  
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna  
FECHA DE FIRMA: 08/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061ED44FF3C32094AF068BA70C3B36B



**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 24/05/2024  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 27/12/2024  
LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN. CSV: 45071DDOC228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

### 3.1. ANEXO 1. NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 3 DE LEÓN Y DATOS CATASTRALES

Se aporta Nota simple de la finca objeto del presente estudio de detalle situada en Calle Velázquez 9 de León.

Como se ha expuesto en el presente Estudio de Detalle, la ordenación propuesta se ha realizado con el propósito de poder construir un único edificio en la finca.

FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B36B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna

NOMBRE:  
ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente  
 Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (R.O.C.)  
 Situación C/VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
 Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N° 3  
 CALLE CARMEN, 7 Planta: 1  
 24001 LEÓN  
 Teléfono: 987273752 Fax: 987239395

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que solo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

**DESCRIPCIÓN DE LA FINCA**

FINCA DE LEÓN SEC. 1ª B N°: 26337  
 -trasladada de FINCA DE LEÓN SEC GENERAL N°: 10415-  
 CRU: 24014000026298

URBANA: CASA que consta de planta baja destinada local comercial y cinco plantas de visos destinadas a viviendas, con una de estas en cada planta, edificada sobre una parcela de terreno en esta ciudad de León, al sitio de La Chantría, antes calle Cristo Rey número dieciséis, y en la actualidad calle Velázquez número nueve. Ocupa el solar una extensión superficial de TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS Y SESENTA DECIMETROS CUADRADOS, la planta baja OCHENTA Y TRES METROS Y TREINTA DECIMETROS CUADRADOS y cada una de las otras cinco plantas OCHENTA Y NUEVE METROS Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS. Linda todo: al Norte, con finca de don Raimundo del Río; al Sur, con calle Llamada del General Benavides, después denominada calle de Cristo Rey, y hoy calle Velázquez, trazada y abierta en la finca matriz; al Este, con edificio de Garaje Alves; y al Oeste, con la misma calle antes citada y finca de don Raimundo del Río. Figura catastrada en calle Cristo Rey número 16 con la referencia catastral 9588016TN8198N000100. (COORDINACIÓN CON EL CATASTRO: No coordinado con catastro)

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
MANUEL FERNANDEZ FRANCO, S.L.	B24273047	3034	471	93	4

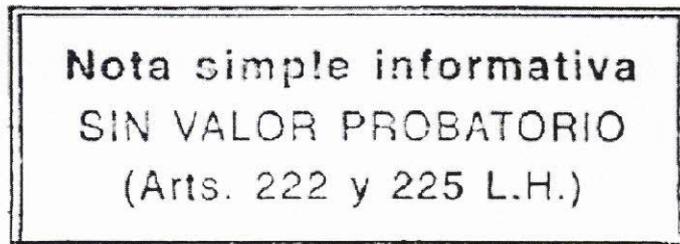
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa. En virtud de escritura pública con el número 209 de protocolo autorizada por Don Francisco Enrique Ledesma Muñiz en León, el día 18/01/24. Inscrito el día 20/02/2024.

**CARGAS**

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

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE León S.6 24014000026298

Pág: 1 de 2



**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN  
Situación C/VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

Documento firmado digitalmente

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.

**ADVERTENCIAS:**

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

estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

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

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

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

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

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

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



**Nota simple informativa  
SIN VALOR PROBATORIO  
(Arts. 222 y 225 L.H.)**

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9588016TN8198N000100

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
 CL CRISTO REY 16  
 24005 LEON [LEÓN]

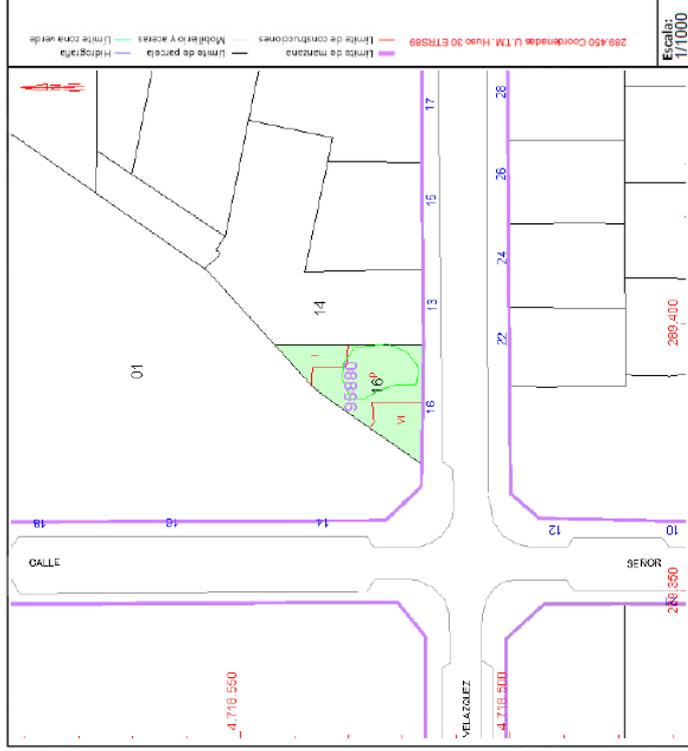
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Residencial  
**Superficie construida:** 514 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1963

#### Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO	1/0001	25
ALMACEN	1/0002	38
ALMACEN	1/0003	51
VIVIENDA	1/0101	80
VIVIENDA	1/0201	80
VIVIENDA	1/0301	80
VIVIENDA	1/0401	80
VIVIENDA	1/0501	80

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 334 m<sup>2</sup>  
**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"

Viernes, 1 de Marzo de 2024

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

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

1. Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada ya establecida por el 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.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN S/CSV: Q44771030C228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente  
Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

- e) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un 50% (cincuenta por ciento) al que corresponda según la alineación a vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas.
2. Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:
    - a) La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en el Plan General, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.
    - b) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.
    - c) En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en estas Normas, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.
  3. En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.
  4. En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de 1.000 m<sup>2</sup> (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).

FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna

NOMBRE:  
ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R

### 3.3. ANEXO 3. TRANSCRIPCIÓN DE LOS ARTS. 309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN

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

1. El acervo cultural constituido por los restos arqueológicos contenidos en el subsuelo de las ciudades históricas, a los que hacen expresa referencia los Artículos 1.2. y 40.1. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, han de ser objeto de especial vigilancia y protección, ante eventuales destrucciones por obras realizadas en el subsuelo.
2. El Patrimonio Histórico que representan los restos de estructuras, construcciones y de conjuntos arquitectónicos, o los testigos mobiliarios presentes en las áreas históricas de la ciudad, indisociables de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
3. Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica que se definen a continuación, tendrán como ámbito de aplicación las zonas arqueológicas incluidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León, siendo su objetivo la protección, estudio, conservación y difusión de la riqueza arqueológica de la que son poseedores la ciudad de León y su municipio.

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

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

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

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

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

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SITUACIÓN DE OBRAS DE RECONSTRUCCIÓN DEL BARRIO DE SAN ESTEBAN DE LEÓN. Documento firmado digitalmente  
SICV: Q447100C228BD4CA6C711384F91  
Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

**Art. 311. Zonas de protección arqueológica.**

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

- A. **Zona 1.** En ella se delimita la trayectoria del acueducto construido por la Legio VII Gemina para el abastecimiento de agua potable a su campamento.

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

- B. **Zona 2.** En esta zona se han producido hallazgos pertenecientes a la aglomeración civil - *cannabae*- asentada en torno al campamento de la Legio VII Gemina.

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

- C. **Zona 3.** Espacio ocupado posiblemente por la aglomeración civil surgida en torno al campamento de la Legio VII Gemina. No hay que descartar el hallazgo de alguna de las necrópolis del asentamiento romano, en concreto de la que se dispondría a lo largo de la vía que se dirigía hacia la Meseta.

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

- D. **Zona 4.** Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda 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, destruido durante la Guerra de La Independencia.

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

E. **Zona 5.** Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardo romana 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 monasterio. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

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

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

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

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 Torio 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*.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SITUACIÓN  
Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

CSV: 450711DD0C228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente

- J. **Zona 10.** Yacimiento Romano. Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bemsga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un *Picus viarius*, del que incluso conoceríamos su nombre -*Ad Legionem VII Geminam*-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.
- K. **Zona 11.** La Ferrala. Oteruelo de la Valdoncina. Yacimiento perteneciente al Paleolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bemsga, a unos 1500 mts. al sureste de Oteruelo de la Valdoncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.
- L. **Zona 12.** El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina. Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bemsga, 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.

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

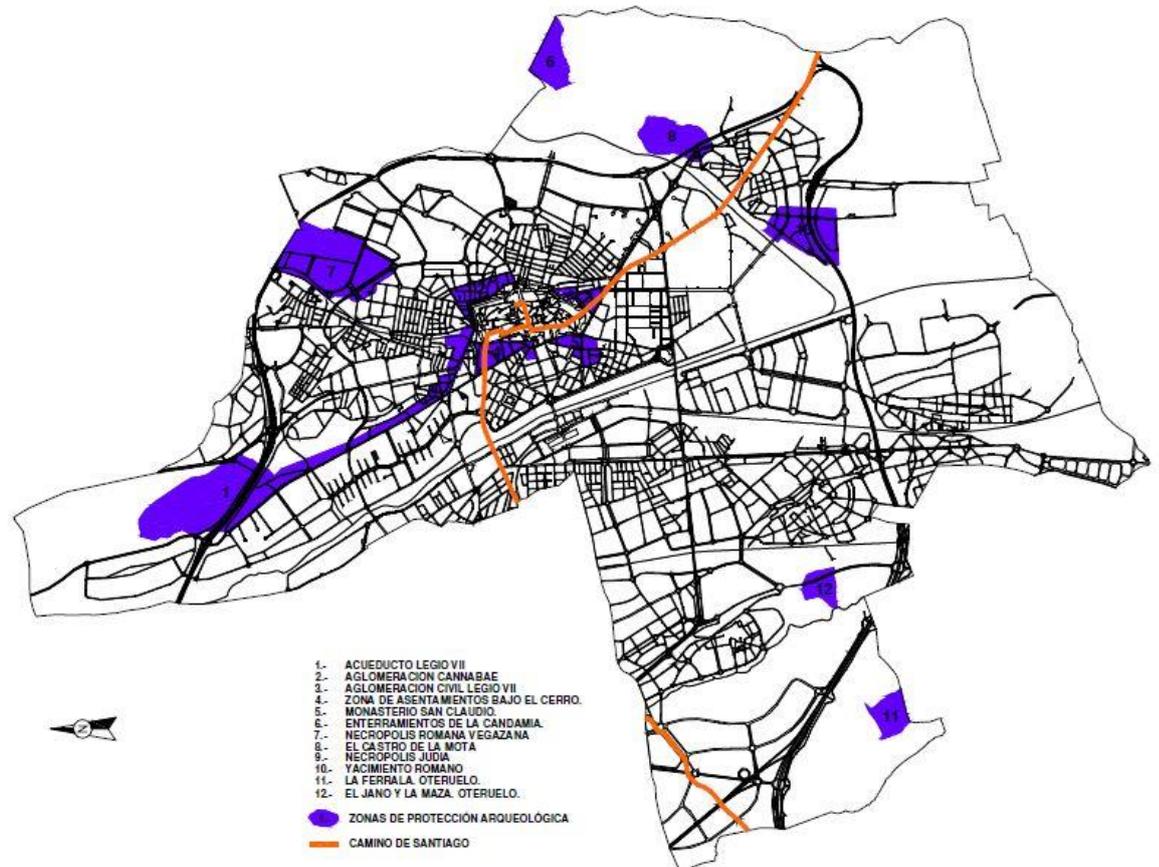
Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN

Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.

Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

CSV: Q4477030C228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente

- D. La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.
- E. La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.
- F. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.
- G. El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.
- H. Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.
- I. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.



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

1. Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
2. La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.
3. Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.
4. En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.
5. Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.

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

1. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el Artículo 59 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, la titularidad jurídica de los restos arqueológicos descubiertos -tanto muebles como inmuebles- será pública, no pudiendo reclamarse aquélla por el titular de los terrenos en que tiene lugar su descubrimiento.
2. Si la naturaleza de los restos inmuebles descubiertos aconsejara, por su interés o relevancia y consiguiente utilidad pública, su conservación en el lugar del hallazgo, dando lugar a la modificación total o parcial de las condiciones de uso y aprovechamiento de los terrenos, se actuará del siguiente modo:
  - a) Si la entidad de la disminución del aprovechamiento derivada de la conservación en el propio solar de los restos hallados es de entidad tal que puede compensarse en el propio solar, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm. (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.
  - b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
  - c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.
3. Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.



**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

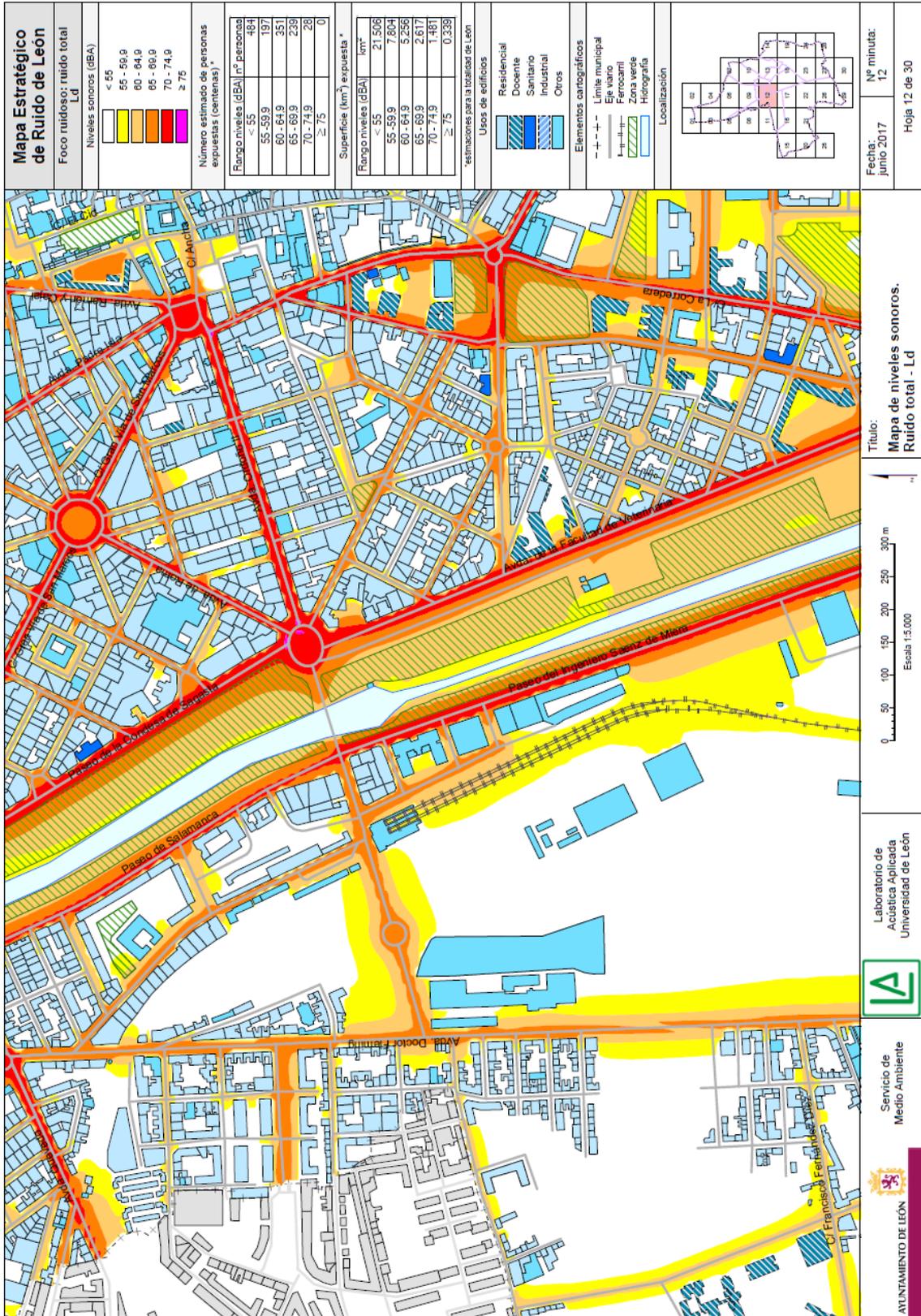
Fecha: 27/12/2024

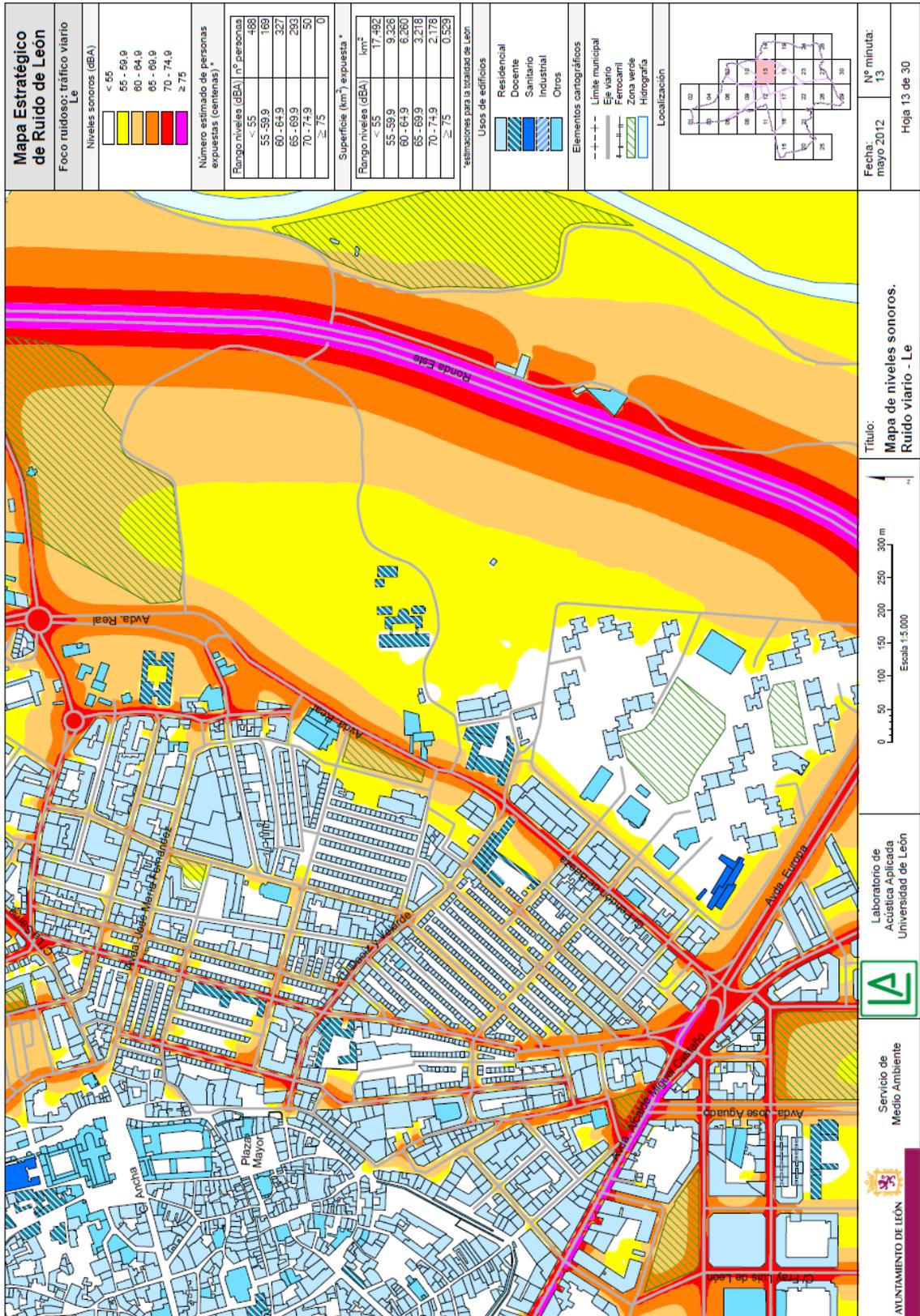
LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL ORDENADO DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LEÓN  
 Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
 Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

CSV: 450711DDOC228BD4CA6C711384F91C

Documento firmado digitalmente





**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

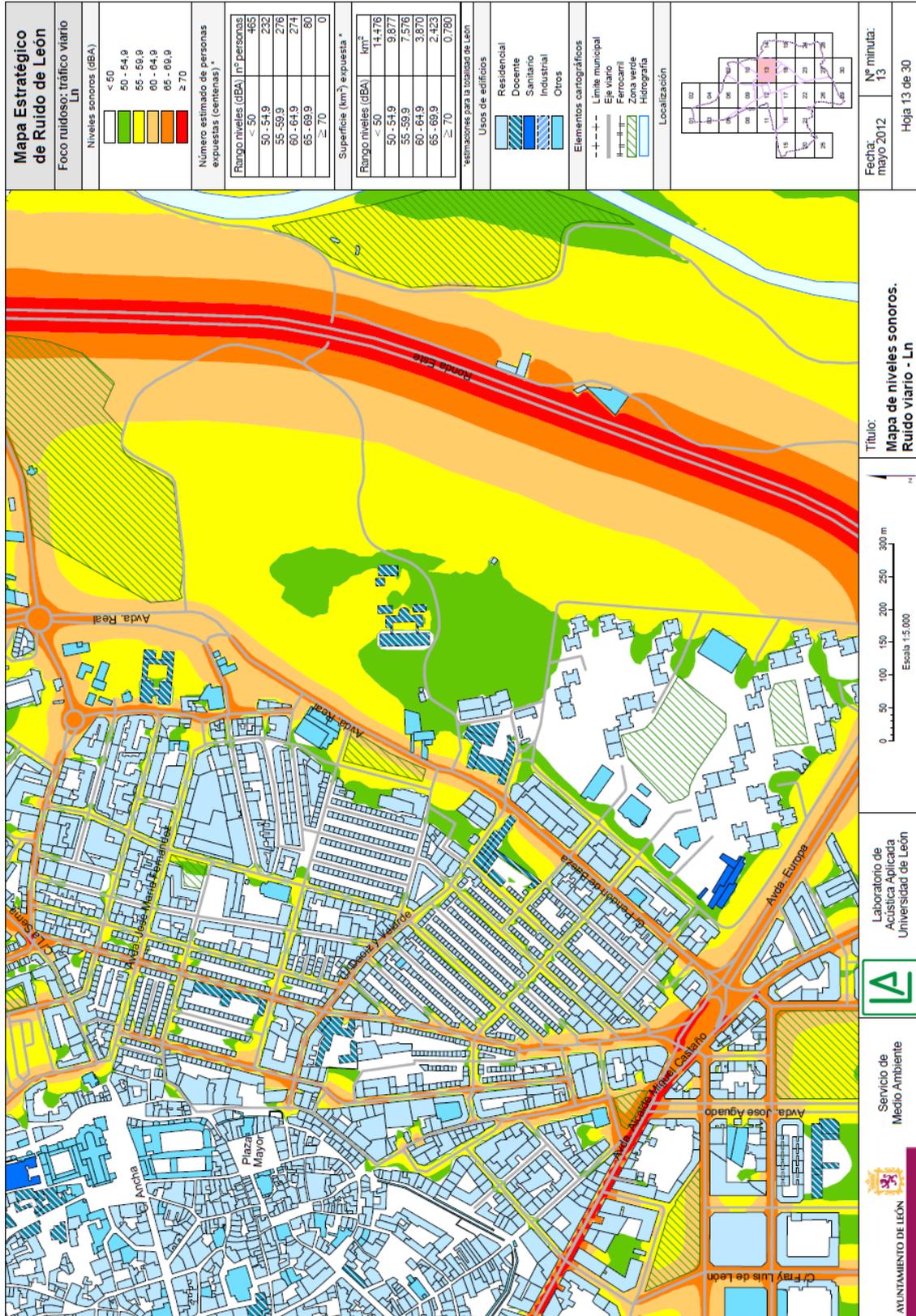
Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SITUACIÓN Documento firmado digitalmente

Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.

Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.



**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**

Fecha: 24/05/2024

**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**

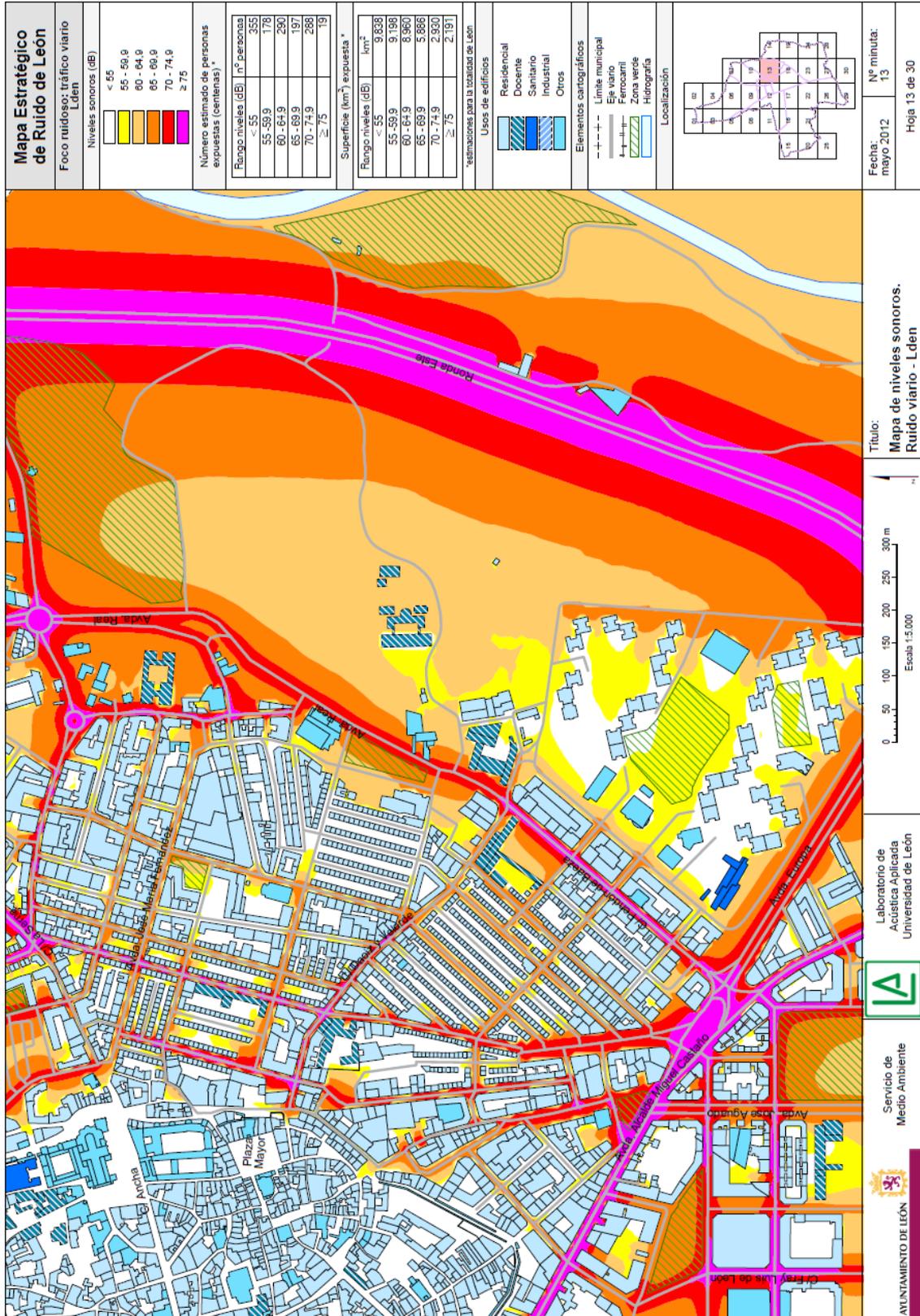
Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN SUSTITUCIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL RUIDO Documentado firmado digitalmente

Situación C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.

Promotor MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.



**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
Fecha: 24/05/2024  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
Fecha: 27/12/2024  
LA SECRETARIA

**Proyecto** ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO DE LA PLAZA DE SAN JUAN DE LOS RIOS  
**Situación** C/ VELÁZQUEZ 9. LEÓN.  
**Promotor** MANUEL FERNÁNDEZ FRANCO S.L.

CSV: 450711DDOC228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente

## 4. PLANOS

NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R  
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna  
FECHA DE FIRMA: 06/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70362F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 24/05/2024

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 27/12/2024

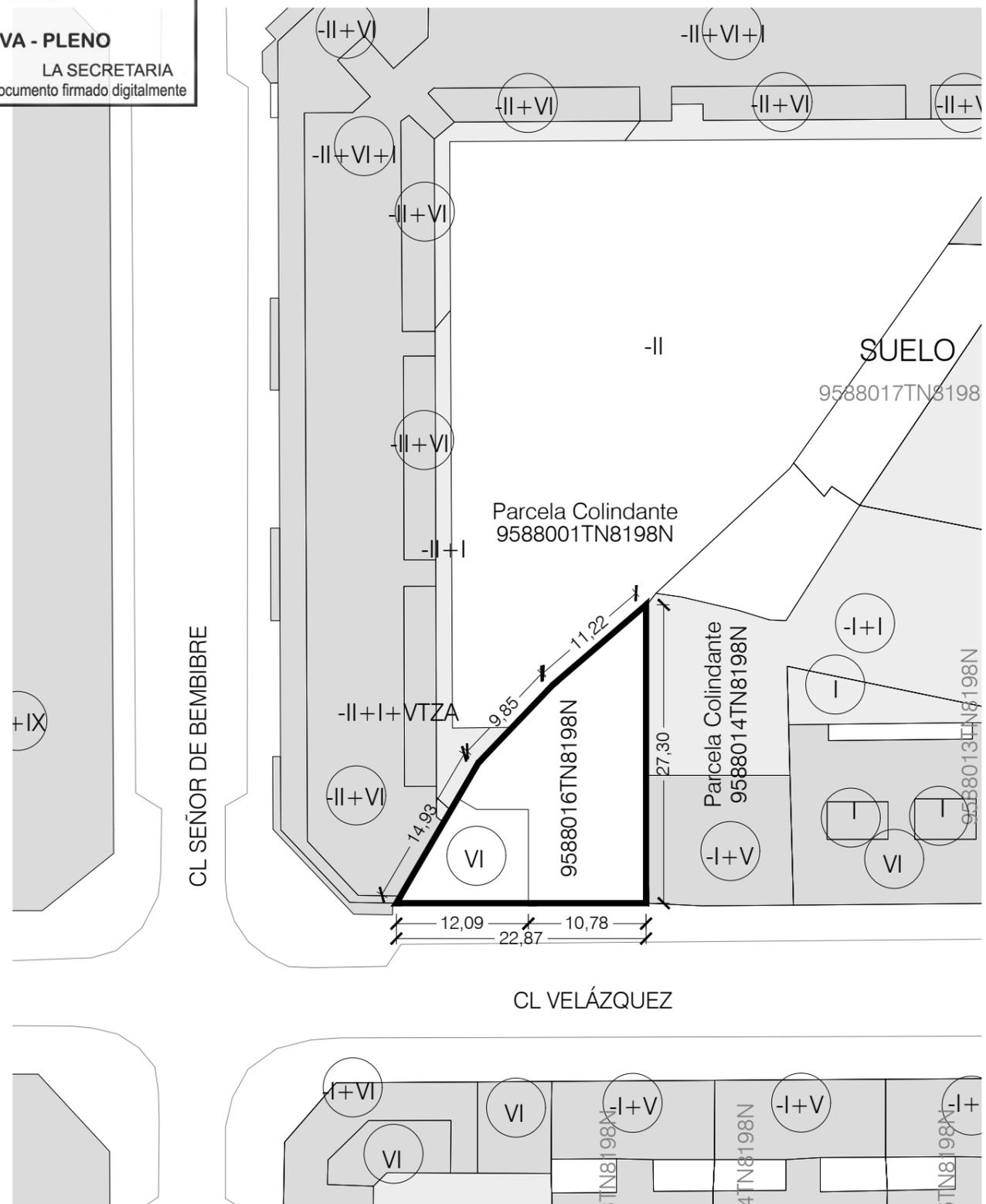
LA SECRETARIA

Documento firmado digitalmente

CSV: 450711DDOC228BD4CA6C711384F91



SITUACIÓN. ESC 1/2000



PARCELA. ESC 1/500



# ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CL VELÁZQUEZ 9.

León

PROMOTOR: MANUEL FERNANDEZ FRANCO S. L.

Arquitecto  
David André Cotarelo

Colegiado C.O.A.L. nº 3690  
Avda. República Argentina 11 2º Izda (León)

mail: david.andre@coal.es  
móvil: 658 06 22 92

Escala:  
1/50

## SITUACION Y PARCELA

EXPTE: LE2406  
FECHA: 08/05/2024

# 01

HASH DEL CERTIFICADO:  
70352F41061ED44FF3C320944F068BA70C9B38B

FECHA DE FIRMA:  
08/05/2024

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna

NOMBRE:  
ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R

## EDIFICABILIDAD SEGÚN PGOU

### PLANTA BAJA:

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)

100% de ocupación superficie solar ..... 361,92 m<sup>2</sup>

**Total superficie edificable planta baja ..... 361,92 m<sup>2</sup>**

### PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª:

(Para uso residencial o viviendas)

Superficie edificable por planta ocupando un fondo de 20 m:

Planta 1ª: ..... 330,85 m<sup>2</sup>

Planta 2ª: ..... 330,85 m<sup>2</sup>

Planta 3ª: ..... 330,85 m<sup>2</sup>

**Total superficie edificable P. 1ª, 2ª y 3ª ..... 992,55 m<sup>2</sup>**

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

Planta 1ª: 22,87 x 0,70 x 1,20 ..... 19,21 m<sup>2</sup>

Planta 2ª: 22,87 x 0,70 x 1,20 ..... 19,21 m<sup>2</sup>

Planta 3ª: 22,87 x 0,70 x 1,20 ..... 19,21 m<sup>2</sup>

**Total superficie derechos de vuelo..... 57,63 m<sup>2</sup>**

**TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA ..... 1.412,10 m<sup>2</sup>**

## EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

### PLANTA BAJA:

(Para usos compatibles y espacios de acceso y servicios generales del edificio)

100% de ocupación superficie solar ..... 361,92 m<sup>2</sup>

**Total superficie edificable planta baja ..... 361,92 m<sup>2</sup>**

### PLANTAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª:

(Para uso residencial o compatibles)

Debido a la configuración del futuro edificio en el que se realizará la transición de 5 plantas altas a 3 plantas altas, en aras de permitir la mayor flexibilidad en el diseño y el aprovechamiento óptimo de las superficies se plantea un área de movimiento y la superficie total a distribuir en todas las plantas, en vez de establecer una superficie fija en cada una de las plantas.

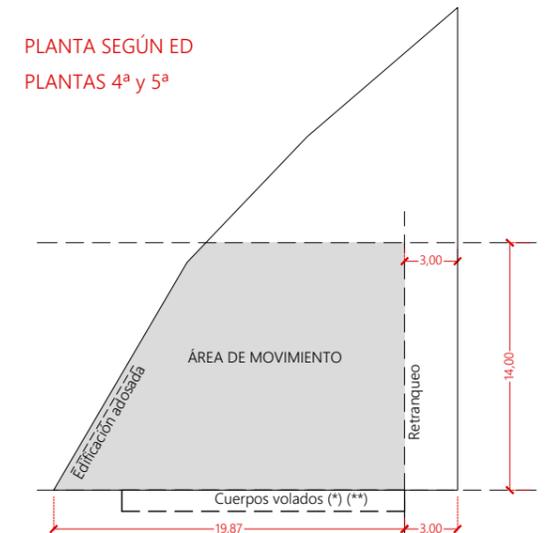
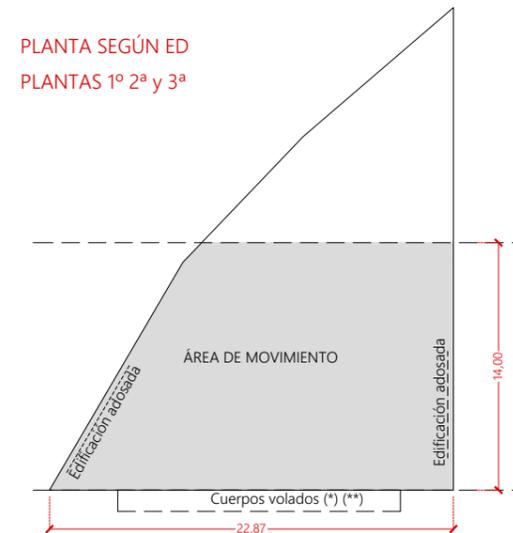
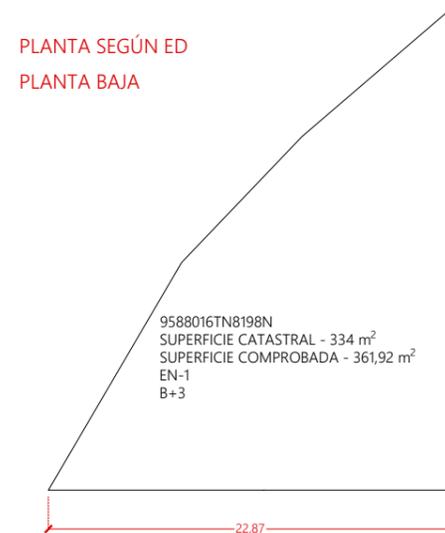
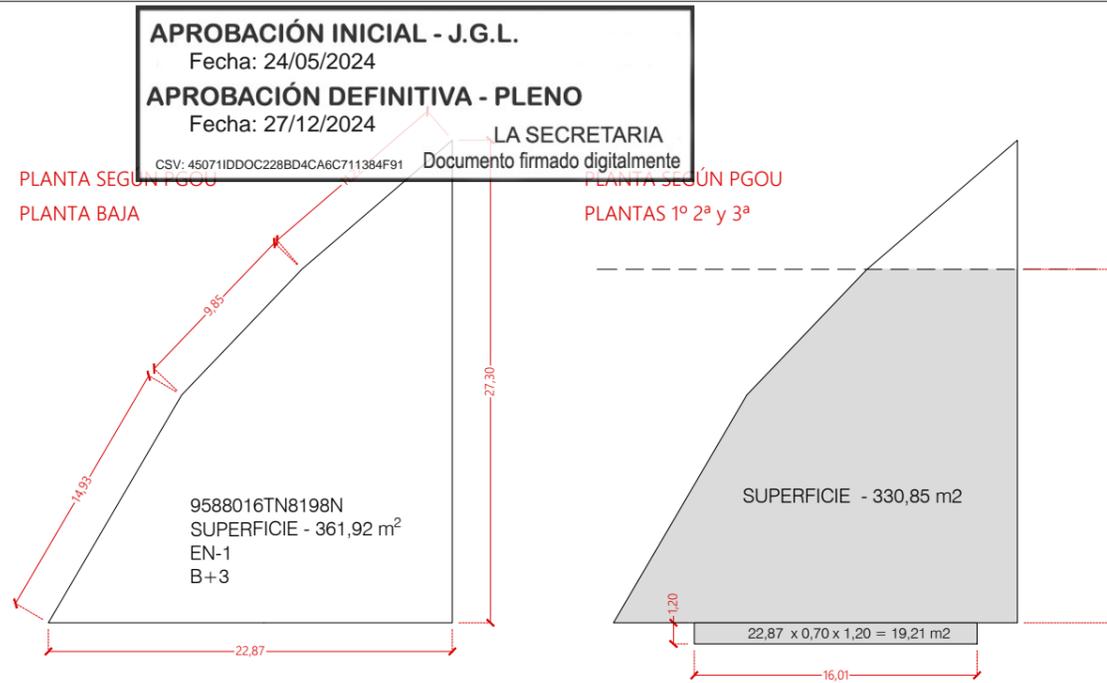
Superficie para distribuir en el área de movimiento definida en este documento:

Planta 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª: ..... 1,050,18 m<sup>2</sup>

**Total superficie edificable plantas altas\* ..... 1.050,18 m<sup>2</sup>**

(\*) Esta superficie edificable incluye el aprovechamiento de los derechos de vuelo de cada una de las plantas.

**TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE EN LA PARCELA ..... 1,412.10 m<sup>2</sup>**



\* Posibilidad de ocupar vuelo en fachada.  
\*\* Superficie cerrada o semiabierta computable a efectos de edificabilidad máxima

\* Posibilidad de ocupar vuelo en fachada.  
\*\* Superficie cerrada o semiabierta computable a efectos de edificabilidad máxima



## ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CL VELÁZQUEZ 9.

León

PROMOTOR: MANUEL FERNANDEZ FRANCO S. L.

Arquitecto  
David André Cotarelo

Colegiado C.O.A.L. nº 3690  
Avda. República Argentina 11 2º Izda (León)

mail: david.andre@coal.es  
móvil: 658 06 22 92

Escala: 1/400  
Ordenación urbanística según P.G.O.U. y según  
Estudio de Detalle. Edificabilidad

EXPTE: LE2406  
FECHA: 08/05/2024

02

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 24/05/2024

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 27/12/2024

LA SECRETARIA

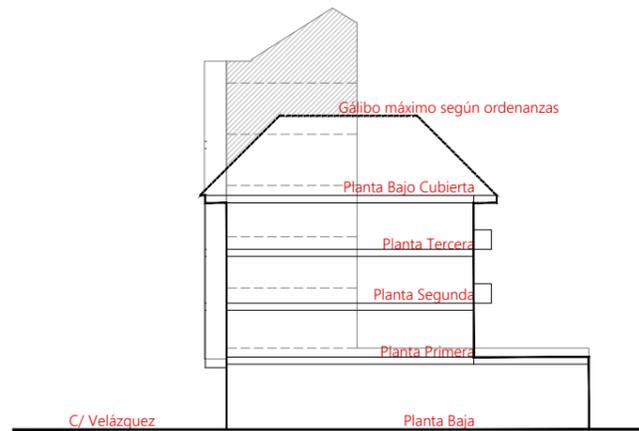
Documento firmado digitalmente

CSV: 450711DDOC228BD4CA6C711384F91

Ordenación según PGOU

SECCIÓN MEDIANERA COLINDANTE  
C/ VELÁZQUEZ 7

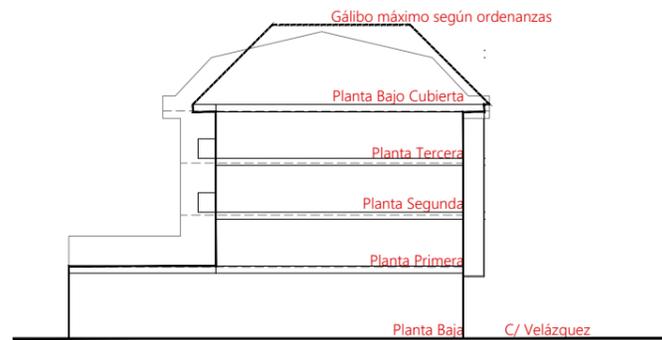
- Medianera Vista
- Envolvente máxima edificación
- Envolvente máxima cubierta



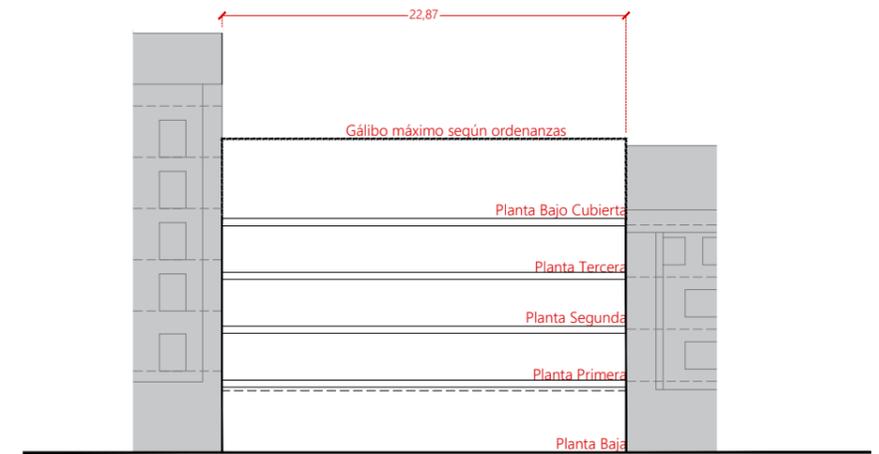
Ordenación según PGOU

SECCIÓN MEDIANERA COLINDANTE  
C/ VELÁZQUEZ 11

- Envolvente máxima edificación
- Envolvente máxima cubierta



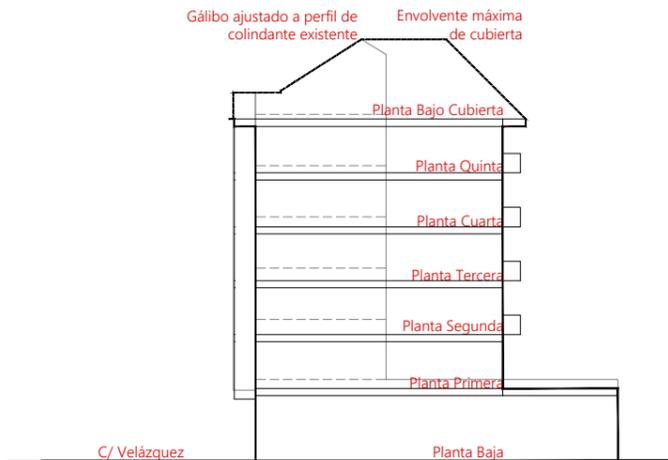
C/ Velázquez 7 PB+5 C/ Velázquez 9. Ordenación según PGOU PB+3 C/ Velázquez 11 PB+3



Ordenación propuesta E.D.

SECCIÓN MEDIANERA COLINDANTE  
C/ VELÁZQUEZ 7

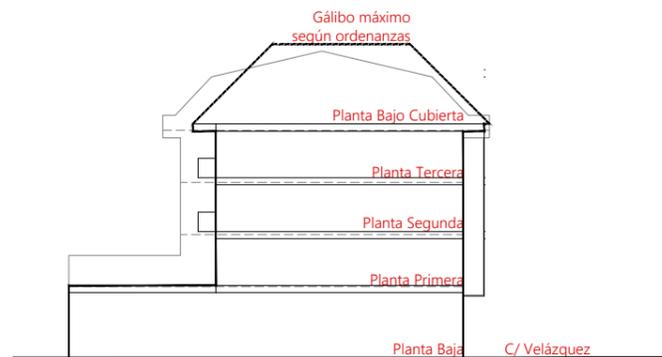
- Medianera Vista
- Envolvente máxima edificación
- Envolvente máxima cubierta



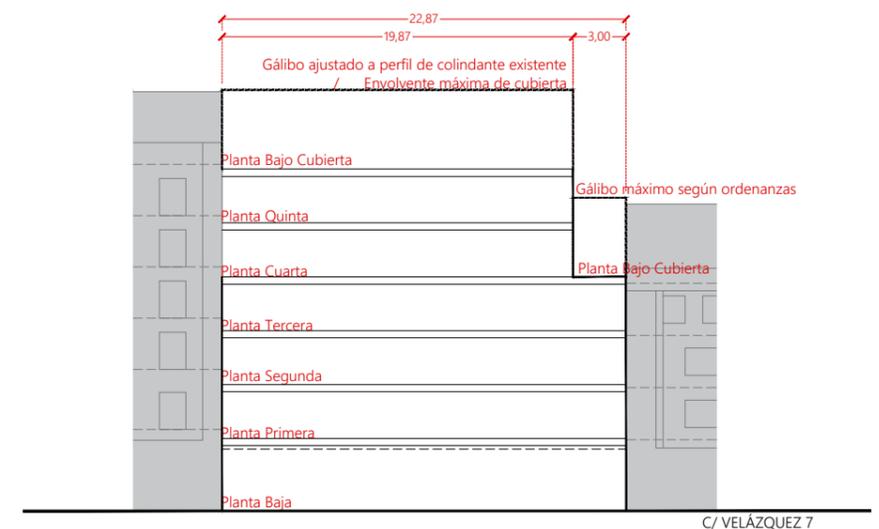
Ordenación propuesta E.D.

SECCIÓN MEDIANERA COLINDANTE  
C/ VELÁZQUEZ 11

- Envolvente máxima edificación
- Envolvente máxima cubierta



C/ Velázquez 7 PB+5 C/ Velázquez 9. Ordenación propuesta (E.D.) PB+5 con transición a PB+3 C/ Velázquez 11 PB+3



# ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CL VELÁZQUEZ 9.

León

PROMOTOR: MANUEL FERNANDEZ FRANCO S. L.

Arquitecto  
David André Cotarelo

Colegiado C.O.A.L. nº 3690  
Avda. República Argentina 11 2º Izda (León)

mail: david.andre@coal.es  
móvil: 658 06 22 92

Escala: Ordenación Urbanística según P.G.O.U. y según  
1/400 Estudio de Detalle. Comparativa de secciones

EXPTE: LE2406  
FECHA: 08/05/2024

03

FECHA DE FIRMA: 08/05/2024  
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C32094AF068BA70C9B38B

PUESTO DE TRABAJO:  
Firma Interna

NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

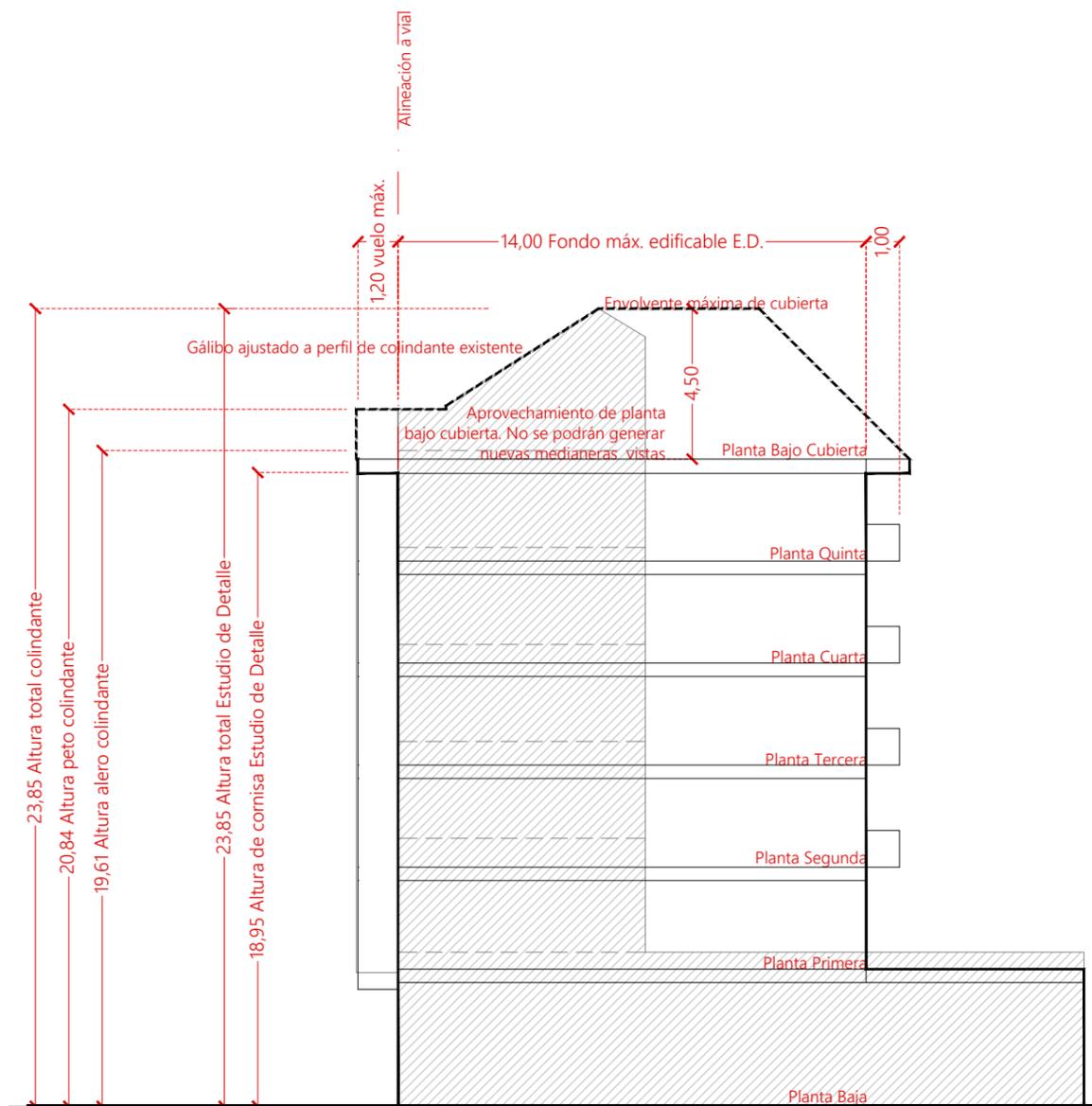
Fecha: 24/05/2024

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 27/12/2024

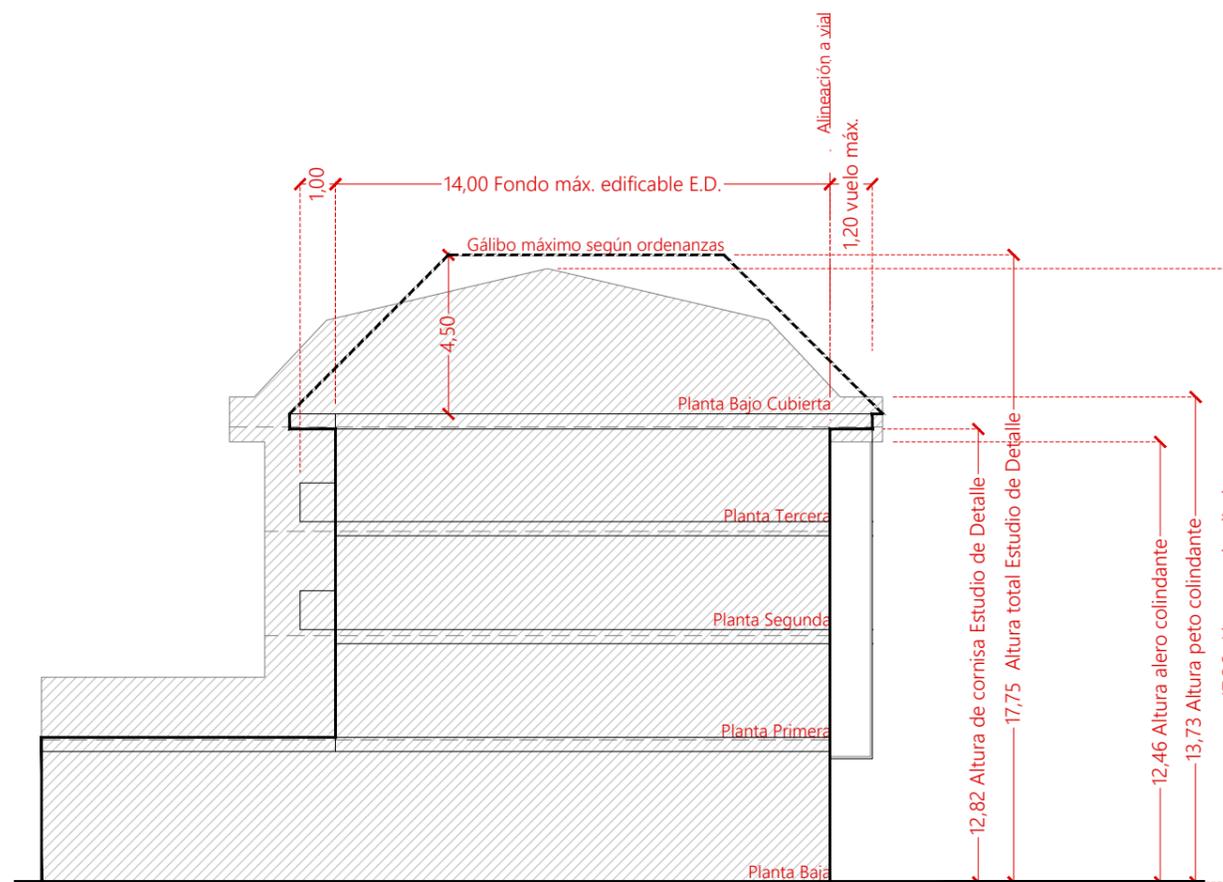
LA SECRETARIA

CSV: 45071IDDOC228BD4CA6C711384F91 Documento firmado digitalmente



SECCIÓN MEDIANERA  
COLINDANTE C/ VELÁZQUEZ 9

- Edificio colindante
- Envolvente máxima edificación
- Envolvente máxima cubierta



SECCIÓN MEDIANERA  
COLINDANTE C/ VELÁZQUEZ 9

- Edificio colindante
- Envolvente máxima edificación
- Envolvente máxima cubierta



# ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

CL VELÁZQUEZ 9.

León

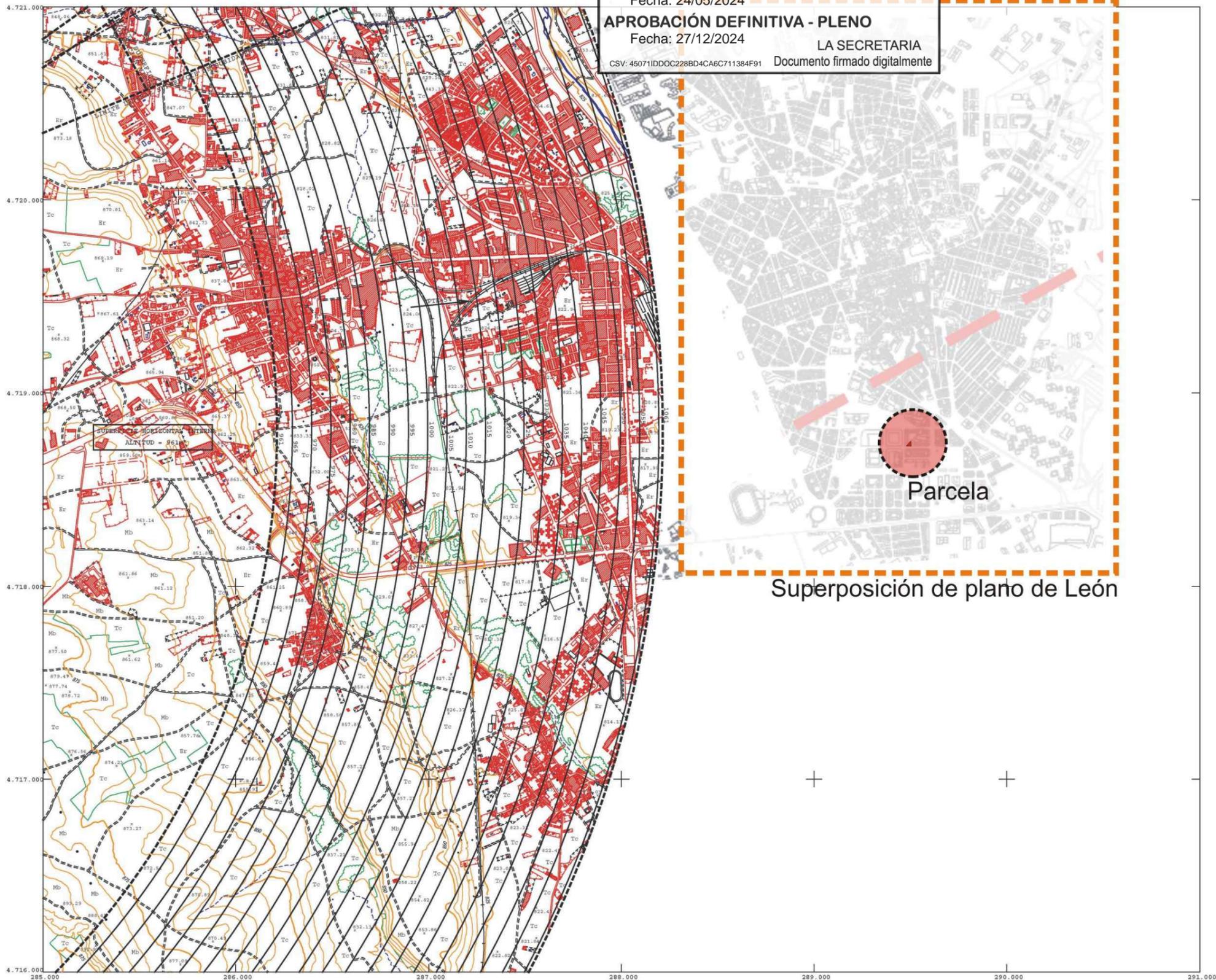
PROMOTOR: MANUEL FERNANDEZ FRANCO S. L.

Arquitecto  
David André Cotarelo

Colegiado C.O.A.L. nº 3690  
Avda. República Argentina 11 2º Izda (León)

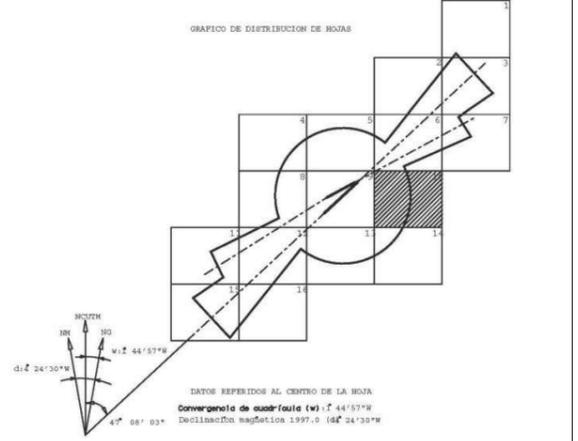
mail: david.andre@coal.es  
móvil: 658 06 22 92

**APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.**  
 Fecha: 24/05/2024  
**APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO**  
 Fecha: 27/12/2024  
 LA SECRETARIA  
 Documento firmado digitalmente  
 CSV: 450711DDOC228BD4CA6C711384F91



**SIGNOS CONVENCIONALES**

=====	AUTOPISTA	▨	EDIFICIO
====	CARRETERA	▨	EDIFICIO EN CONSTRUCCION
- - - - -	CARRETERA EN CONSTRUCCION	▨	EDIFICIO EN RUINAS
-----	CAMINO CARRETERO	▨	MURO, MURALLA
-----	CAMINO DE HERRADURA	▨	TAPIA
.....	SENDA	▨	ALAMBRADA SOBRE MURO
-----	FERROCARRIL	▨	ALAMBRADA
~~~~~	LIMITE DE CULTIVO	▨	MURETE DE PIEDRA
▭	JARDIN	▨	TUBERIA, OLEODUCTO
▭	MASA DE ARBOLES	▭	PISCINA, POZO
▭	CORTAFUEGOS	▭	CANAL
325	CURVA DE NIVEL DIRECTORA	▭	ACEQUIA
320	CURVA DE NIVEL	▭	RIO
---	CURVA DIRECTORA DE DEPRESION	▭	ARROYO
---	CURVA DE NIVEL DE DEPRESION	▭	VAGUADA
▭	PLATAFORMA	▭	LAGO, ESTANQUE
▭	PUNTE	▭	VERTICE
▭	QUITAMIEDOS	+	PUNTO DE APOYO
▭	FAROLAS, POSTE	Rf Er	REP. FORESTAL, ERIAL
▭	ANTENA, TORRE METALICA	Ma Mb	MONTE ALTO, MONTE BAJO
▭	BALIZA	Tc	TERRENO DE CULTIVO



REVISIONES			
Nº	DESCRIPCION	FECHA	POR
MINISTERIO DE DEFENSA			
<b>EJERCITO DEL AIRE</b>			
CALCULADO	SERVIDUMBRES AERONAUTICAS		
DIBUJADO			
COMPROBADO			
EXAMINADO Y CONFORME	<b>BASE AEREA DE LEON</b>		
FECHA VUELO: 16-08-95	EQUIDISTANCIA	SIGNATURA	HOJA N. 10 Nº. DE HOJAS 16
ESCALA 1:10.000	5 M.		
ESPECIFICACIONES		NORMAS	
PLANO AEROPOTOMETRICO FORMADO Y REALIZADO POR LA SECCION DE FOTOMETRIA CUATRO VIENTOS JUNIO 1995			

**ED ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**  
 CL VELÁZQUEZ 9. León

PROMOTOR: MANUEL FERNANDEZ FRANCO S. L.  
 Arquitecto David André Cotarelo Colegiado C.O.A.L. nº 3690 Avda. República Argentina 11 2º Izda (León) mail: david.andre@coal.es  
 móvil: 658 06 22 92

FECHA DE FIRMA: 08/05/2024  
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061ED4M4FF3C32094AF068BA70C9B38B  
 PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna  
 NOMBRE: ANDRE COTARELO DAVID - 34967798R