



ESTUDIO DE DETALLE
CALLE LUCAS DE TUY 17 LEÓN 24001

PROMOTOR
FARELO Y FOLGUERAL S.L

ÍNDICE

1. Memoria informativa

- 1.1. Encargo e Información previa
- 1.2. Objeto
- 1.3. Normativa
- 1.4. Identificación y descripción del bien inmueble

2. Memoria vinculante

- 2.1. Objeto del ED
- 2.2. Justificación del interés público. Documentos del ED
- 2.3. Cumplimiento de la normativa de carácter general y de ordenación detallada del PGOU.
- 2.4. Accesibilidad
- 2.5. Protección ciudadana
- 2.6. Patrimonio cultural
- 2.7. Protección del ruido
- 2.8. Telecomunicaciones

3. Resumen ejecutivo

4. Tramitación

- 4.1. Tramitación del ED
- 4.2. Tramitación ambiental

5. Plano de ordenación existente y según Estudio de Detalle

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ENCARGO E INFORMACIÓN PREVIA

Por encargo del promotor, Carlos Castañeiras Folgueral, administrador solidario de la entidad FARELO Y FOLGUERAL S.L., CIF B24416943, inscrita en la Hoja LE-11571, Tomo 911, Folio 186, domiciliada en calle Gustavo Adolfo Bécquer 14, Cuatrovientos/Ponferrada (LEÓN) se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE (ED) EN LA CALLE LUCAS DE TUY 17 LEÓN 24001.

Se trata de un edificio recientemente adquirido en el que se pretende realizar una rehabilitación sin vaciado del edificio con ampliación en altura, de tal manera que:

- **Se conservarían las plantas existentes y la envolvente del edificio, excepto la cubierta, pues el edificio se ampliaría verticalmente con una planta más de las permitidas por la ordenanza, al amparo la normativa del PGOU de León.**
- **Se demolerían las construcciones auxiliares del patio tresero de uso carboneras, y el patio interior se ocuparía sólo en planta baja, para su uso a servicios comunes y aparcamiento.**
- **Al mantener el edificio existente, el parámetro de ocupación es sensiblemente igual en el estado inicial y reformado.**

1.2. OBJETO

El objeto de este ED es **ampliar el edificio en altura con una planta más de las que permite la ordenanza para eliminar total o parcialmente medianeras de edificaciones colindantes**, en coherencia con el PGOU de León, publicado el 4 de agosto de 2004, pues es ése uno de sus objetivos, siempre que ello sea posible.

1.3. NORMATIVA

El documento se redacta al amparo de la siguiente normativa:

- Ley de urbanismo de CyL (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo de CyL (RUCyL)

Artículo 45.1 a) LUCyL. Objeto de los Estudios de Detalle.

Artículos 131 RUCyL y siguientes. Estudios de Detalle.

Artículo 169.3.b).1º RUCyL. Justificación del interés público.

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de León

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

Art. 199.4 y siguientes de las Ordenanzas Generales de Edificación.

Art. 241. Disposiciones comunes en materia de compatibilidad de usos para todas las ordenanzas de edificación, del uso vivienda.

1.4. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

El inmueble se ubica en la calle Lucas de Tuy 17 de la ciudad de León 24001.

Datos catastrales



Información de parcelas e inmuebles

PARCELA CATASTRAL 8596214TN8189N

Croquis	Fotografía fachada

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
CL LUCAS TUY 17
LEON (LEÓN)
250 m²

Parcela 8596214TN8189N. Año de construcción 1948.

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 13/04/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

Documento firmado digitalmente

Listado catastral de inmuebles:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONS (m2)
8596214TN8189N0001AX	CL LUCAS TUY 17 Es:1 Pl:00 Pt:0A	Comercial	80
8596214TN8189N0002SM	CL LUCAS TUY 17 Es:1 Pl:00 Pt:0B	Comercial	80
8596214TN8189N0003DQ	CL LUCAS TUY 17 Es:1 Pl:01 Pt:DR	Residencial	101
8596214TN8189N0004FW	CL LUCAS TUY 17 Es:1 Pl:01 Pt:IZ	Residencial	101
8596214TN8189N0005GE	CL LUCAS TUY 17 Es:1 Pl:02 Pt:DR	Residencial	101
8596214TN8189N0006HR	CL LUCAS TUY 17 Es:1 Pl:02 Pt:IZ	Residencial	101
8596214TN8189N0007JT	CL LUCAS TUY 17 Es:1 Pl:03 Pt:DR	Residencial	101
8596214TN8189N0008KY	CL LUCAS TUY 17 Es:1 Pl:03 Pt:IZ	Residencial	101
		Suma m ²	766

Linderos

- Norte, medianera con finca de la calle Colón 23.
- Sur, medianera con finca de la calle Lucas de Tuy 19.
- Este, fondo con finca de la calle Colón 21.
- Oeste, frente de 13 m con calle Lucas de Tuy 17.

Superficie parcela

- Según escrituras 247,00 m²
- Según catastro 250,00 m²
- Según medición 245,05 m²

Superficie construida

- Según escrituras. No se concreta
- Según catastro 766 m²
- Según medición 821,79 m²

Descripción del edificio

Se trata de un edificio que consta de cuatro plantas; baja, primera, segunda y tercera. Desarrolla un programa de 2 locales comerciales, portal, núcleo de comunicación vertical, 6 viviendas (2 viviendas por planta) y 6 carboneras como construcciones auxiliares en patio trasero de planta baja.

La planta baja está ocupada por los patios de parcela, los locales comerciales, el portal del edificio y las carboneras.

FECHA DE FIRMA: 29/08/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 36ADD44BA3C474AZ39FB2A9FB4B24E42B3F96A14
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

PUESTO DE TRABAJO:
 Vicesecretaría

NOMBRE:
 María Victoria Puente Rodríguez

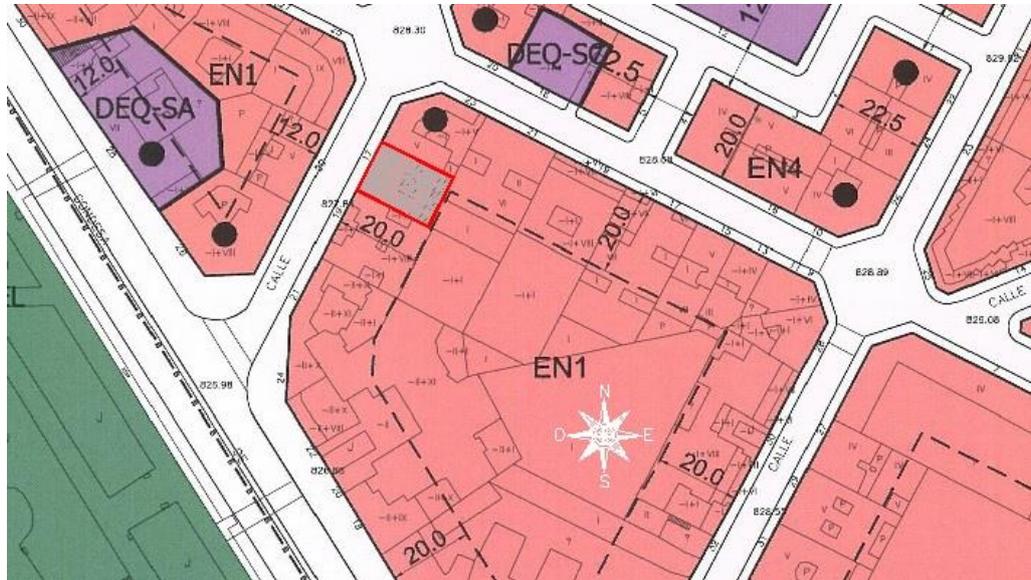
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Documento firmado digitalmente

Las viviendas ocupan el resto de plantas: primera, segunda y tercera. La distribución, dimensiones y espacios de todas ellas es idéntica.

Dispone de escalera comunitaria de conexión en altura, a razón de 2 viviendas simétricas por planta, con la siguiente distribución a derecha e izquierda: recibidor, salón-estar, distribuidor, cocina, despensa, baño y 4 habitaciones.

Clasificación del suelo y tipo de ordenación

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de León
- Suelo Urbano Consolidado.
- Ordenanza EN-1, ensanche con patio de manzana.
- Régimen de usos s/art. 209 y 241 del PGOU
- Edificación con alineación a vial.
- Edificación continua entre medianeras determinando manzanas cerradas como unidades para el desarrollo de la edificación.
- Ocupación planta baja 100% s/art. 208 PGOU.
- Ocupación planta pisos 20 m de fondo s/art. 205 y planos del PGOU
- Número máxima de plantas PB+3



Medianerías vistas

- A la izquierda del edificio existe una medianería vista de 3,20 m de altura.
- A la derecha del edificio existe una medianería vista de 6,40 m de altura.

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 13/04/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

Documento firmado digitalmente



Medianería izquierda



Medianería derecha

FECHA DE FIRMA: 29/06/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 36ADD4BA3C474AZ35F62A9FB4B24E42B3F96A14
Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

PUESTO DE TRABAJO:
Vicesecretaría

NOMBRE:
María Victoria Puente Rodríguez



Vista aérea de las medianeras

Edificabilidad existente actualmente en PB+3 alturas

Superficie de parcela 245,05 m²

En planta baja hay un pasillo no cubierto de acceso a carboneras de 5,91x1,14=6,74 m²

En plantas de piso hay un patio posterior de 13,00x2,85=37,05 m²

El edificio cuenta en toda su altura con un patio interior de 4,78x4,04=19,31 m²

La superficie construida actualmente es:

Planta baja (uso carboneras, comercial, acceso y servicios generales)	219,00 m ²
Planta primera (uso vivienda) 188,69 m ² + vuelo 12,24 m ²	200,93 m ²
Planta segunda (uso vivienda) 188,69 m ² + vuelo 12,24 m ²	200,93 m ²
Planta tercera (uso vivienda) 188,69 m ² + vuelo 12,24 m ²	200,93 m ²
Total superficie construida actualmente	821,79 m²

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETO DEL ED

El objeto de este ED es completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, de acuerdo con el art. 132 a) del RUCyL.

Concretamente, en nuestro caso, **reordenar en altura el edificio con una planta más de las que permite la ordenanza para eliminar total o parcialmente las medianeras existentes con las edificaciones colindantes:**

- A la izquierda del edificio una medianería vista de 3,20 m de altura.
- A la derecha del edificio una medianería vista de 6,40 m de altura.

Así, cumpliendo con la normativa vigente y en coherencia con los propios objetivos del PGOU, art 18, **se incrementa en 1 el número de plantas existentes en la actualidad, pasando de PB+3 a PB+4, eliminándose totalmente la medianera vista izquierda y parcialmente la medianera vista derecha**, según plano de la documentación gráfica.

2.2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO. DOCUMENTOS DEL ED

RUCyL Artículo 169. Justificación del interés público

En relación con las modificaciones de planeamiento, el artículo 136.3.b) del RUCyL, reza lo siguiente:

“b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.”

Como quiera que el objeto de este ED es reordenar en altura el edificio con una planta más de las que permite la ordenanza, para eliminar total o parcialmente las medianeras existentes con las edificaciones colindantes, la justificación de la conveniencia de la redacción del ED y su interés público la encontramos en el PGOU vigente al considerar de interés eliminar medianerías o evitar su formación.

Así, establece en sus ordenanzas la posibilidad de redactar estudios de detalle con esa finalidad, lo que queda recogido en el artículo 18. 1.b del PGOU vigente de León, donde se dice que los estudios de detalle podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición de manzanas enteras cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes.

Se pone como condición que el PGOU no lo declare como fuera de ordenación o que se generen nuevas medianerías como resultado de la ordenación prevista en el PGOU, algo que se cumple en este ED.

En cuanto a los puntos 2º y 3º del artículo 169.b), donde se pide reflejar el estado actual y propuesto, así como las posibles influencias del ED en relación con diferentes aspectos medioambientales y de ordenación, se responden en los documentos y apartados que conforman la documentación escrita y gráfica de este ED.

RUCyL Artículo 136.1. Documentación de los Estudios de Detalle

Artículo 136.1 del RUCyL:

“1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) *Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.*

b) *En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*

c) *En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.”*

Según lo anterior, este ED se encuentra afectado por los puntos a) y c), cuya justificación se realiza en el apartado 2.3 que sigue.

2.3. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL Y DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGOU

- ART. 18. ESPECIALIDADES DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

El PGOU impone las siguientes condiciones específicas a los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado.

Apartados a) b) d) e) del Artículo 18.1. del PGOU de León

“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.”

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

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

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

Justificación de los apartados a) b) d) e) del Artículo 18.1. en este ED:

Se reordenan las alturas de la edificación para eliminar total o parcialmente medianeras de edificaciones colindantes, adecuándose a las especialidades de los ED en Suelo Urbano Consolidado.

No se reduce la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres.

No produce un aumento de la ocupación ni de la densidad de uso ni se altera el régimen de usos designados desde el Plan.

No se origina aumento de la edificabilidad permitida en su normativa aún incrementando en 1 el número de plantas dado por la ordenanza que le afecta.

En cuanto al número de plantas según el artículo 207.A del PGOU:

“La altura de las edificaciones será la que resulte del número de plantas que se regulan en función del ancho del vial, según el cuadro siguiente:

<i>Ancho del vial (m)</i>	<i>Número de plantas</i>
<i>Menor de 8 m</i>	<i>PB + 1</i>
<i>De 8 m a menos de 12 m</i>	<i>PB + 2</i>
<i>De 12 m a menos de 16 m</i>	<i>PB + 3</i>
<i>De 16 m a menos de 20 m</i>	<i>PB + 4</i>
<i>De 20 m o más</i>	<i>PB + 5</i>

NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
 FECHA DE FIRMA: 29/06/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 36ADD4BA3C474AZ35F2A9FB4B24E42B3F96A14
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es -

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 13/04/2022

LA SECRETARIA

Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferentes anchuras, se aplicará a cada tramo lo que corresponda para cumplir las disposiciones sobre altura máxima edificable, número de plantas, rasante de referencia.”

El ANEJO I del PGOU, de anchos de calle a efectos de determinación de la altura de la edificación, asigna a la calle Lucas de Tuy una anchura de 12 m.

CI	LOS ROBLES		11
CI	LUCAS DE TUY	Pª Condesa de Sagasta - Colón	12
CI	LUCAS DE TUY	Colón - Sampiro	12
CI	LUCAS DE TUY	Sampiro - G V San Marcos	12
CI	LUCAS DE TUY	G V San Marcos - Rodríguez del Valle	12
CI	LUCAS DE TUY	Rodríguez del Valle - Juan Madrazo	12
CI	LUIS CARMONA	Avda. Suero de Quiñones - nº15 Luis Carmona	18

El número de plantas permitidas es: **PB+3, N=4**

El número de plantas máximo resultante de la ordenación de volúmenes podría ser: Número de plantas posible= $4 + (4 \times 50\%) = 4 + 2 = 6$; **PB+5, N=6**

El artículo 18.3 del PGOU de León establece lo siguiente

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

Este ED cumple con lo establecido en el artículo 18.3, tal y como se justifica con la documentación gráfica.

- ARTÍCULO 156.3A) DEL PGOU DE LEÓN. PATIOS DE PARCELA

“Cuando pretendan dar luz y ventilación a piezas habitables su dimensión mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura del muro propio más alto que le circunda, y nunca inferior a tres metros. Esta dimensión deberá mantenerse libre de todo cuerpo o elemento saliente en toda la altura de edificio.”

La nueva ordenación mantiene las dimensiones del patio cerrado, 4,04x4,78, lo que supone una **altura máxima permitida de patio de 4,04x4=16,16m > 12,90 m en el ED.**

- **ARTÍCULO 186.1-3 DEL PGOU DE LEÓN. CUERPOS SALIENTES DEL PLANO DE FACHADA**

“1. El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial. Si por aplicación de esta regla resultara un vuelo mayor a 120 cm (ciento veinte centímetros), se aplicará esta medida como vuelo máximo. Si la edificación da frente a vía o tramos de vías en diferentes anchuras, se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a la que recae, con el límite máximo antes establecido.”

“3. Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. Los cuerpos salientes cerrados no podrán ocupar más del 70% (setenta unidades porcentuales) de dicha longitud. En uno u otro caso, los cuerpos salientes vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plano límite lateral de vuelo, que se sitúa a un metro de la medianería. La distribución de los cuerpos salientes abiertos o cerrados que resulten de la aplicación de esta norma, podrá efectuarse libremente dentro del mismo edificio, incluso concentrándolos en una o más plantas del edificio.”

Según lo establecido en el articulado anterior:

La calle tiene un ancho establecido de 12m.

Vuelo máximo en ED de 105cm<120cm permitidos.

La fachada tiene una longitud de 13 m.

Longitud máxima de cuerpos salientes en ED de 9,10m=9,10m permitidos.

Distancia mínima de cuerpos volados a la medianería ha de ser de 1,00m.

En el ED 1,95 m>1,00m.

- ARTÍCULO 241.1 DEL PGOU DE LEÓN. DISPOSICIONES COMUNES EN MATERIA DE COMPATIBILIDAD DE USOS PARA TODAS LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DEL USO VIVIENDA

“1. Uso pormenorizado Plurifamiliar (o intensidad media).

1.1. Condiciones aplicables en Ordenanzas:

– ENSANCHE (EN)

Uso Predominante: VIVIENDA.

La intensidad de usos compatibles queda determinada por aplicación del artº. 320 de las presentes ordenanzas donde se prohíbe el uso de vivienda en planta baja para un área coincidente con el ámbito de aplicación de la presente ordenanza. Por tanto, deberá destinarse dicha planta a usos compatibles, así como a los espacios de acceso y servicios generales del edificio.

Las plantas de piso deberán destinarse al uso predominante vivienda. No obstante, podrán disponerse también usos compatibles en plantas piso, siempre que en el conjunto del edificio la edificabilidad de usos compatibles no supere el 40% (cuarenta por ciento) de la edificabilidad total computable, y se cumplan las condiciones aplicables de la Sección 2ª del CAP. IV, “Regulación detallada de los usos pormenorizados”.

En el ED, la planta baja se dedica a uso compatible (aparcamiento de vehículos), espacios de acceso y servicios generales del edificio. Las plantas de piso se destinan a uso vivienda.

- ART. 199.4 Y SIGUIENTES DEL PGOU DE LEÓN. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

“ En todas y cada una de las diferentes ordenanzas reguladoras se establecerá la intensidad de uso a través de un índice numérico, y mediante la regulación de ciertas condiciones de edificación (condiciones volumétricas o sólido capaz). En cualquier caso, la edificabilidad máxima materializable será la menor de las obtenidas por la aplicación de ambos criterios.”

Justificación de la edificabilidad máxima teniendo en cuenta los criterios

del art. 199.4

A) Edificabilidad por índice numérico

Artículo 202 de la ordenanza de Ensanche (EN) del PGOU de León

En cuanto a la edificabilidad según índice de usos, en la Ordenanza EN-1 que afecta a la parcela según plano de ordenación, el equipo redactor del PGOU incluye una fórmula que establece el índice de edificabilidad:

$$I = 1 + 1,20 * (N - 1) + 0,80$$

$$N = 4$$

$$I (\text{m}^2 \text{ de edificación} / \text{m}^2 \text{ de parcela}) = 5,4$$

La parcela tiene un frente de 13 m y un fondo de 18,85 m. = 245,05 m².

$$\text{Edificabilidad m}^2\text{e} = 5,4 \times \text{m}^2\text{p} = 5,4 \times 245,05 \text{ m}^2\text{p} = \mathbf{1.323,27\text{m}^2}$$

B) Edificabilidad según condiciones volumétricas

Fondo y alturas de ordenanza EN-1

Puede edificarse, hasta un fondo de 20 m, el número de plantas que permita la Ordenanza, siendo en nuestro caso el fondo máximo de 18,85 m, para un número de plantas máximo N=4, PB+3.

Fachada 13 m.

Fondo 18,85 m.

Longitud máxima para vuelos del 70% de la fachada.

Ancho máximo de los vuelos 1,20 m.

$$\text{Edificabilidad plantas: } 13\text{m} \times 18,85\text{m} \times 4 = 980,20 \text{ m}^2\text{c.}$$

$$\text{Edificabilidad vuelos: } 13\text{m} \times 0,7 \times 3 \times 1,20\text{m} = 32,76 \text{ m}^2\text{c.}$$

$$\text{Edificabilidad total según condiciones de volumen } \mathbf{1.012,96 \text{ m}^2\text{c.}}$$

EDIFICABILIDAD POR ÍNDICE NUMÉRICO	EDIFICABILIDAD POR CONDICIONES DE VOLUMEN EN-1	EDIFICABILIDAD MÁXIMA MATERIALIZABLE
1.323,27 m ² c	1.012,96 m ² c	1.012,96 m²c

FECHA DE FIRMA: 29/06/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 36ADD4BA3C474AZ35F62A9FB4B24E42B3F96A14
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B
 NOMBRAMIENTO: María Victoria Rodríguez Rodríguez

Edificabilidad propuesta en el estudio de detalle con PB+4 alturas

La superficie construida propuesta en este ED será:

Planta baja (uso aparcamiento, acceso y servicios generales)	208,00 m ²
Planta primera (uso vivienda) 188,69 m ² + vuelo 12,24 m ²	200,93 m ²
Planta segunda (uso vivienda) 188,69 m ² + vuelo 12,24 m ²	200,93 m ²
Planta tercera (uso vivienda) 188,69 m ² + vuelo 12,24 m ²	200,93 m ²
Planta cuarta (uso vivienda) 183,88 m ² + vuelo 9,33 m ²	193,21 m ²
Total superficie construida ED	1.004,00 m²

Comparativa de edificabilidades

EDIFICABILIDAD MÁXIMA MATERIALIZABLE	EDIFICABILIDAD PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE PB+5
1.012,96 m²c	1.004,00 m²

2.4. ACCESIBILIDAD

Este ED no afecta al dominio público. Se trata de suelo urbano consolidado, interviniendo en la ordenación de alturas para evitar medianeras vistas.

Por lo tanto no es de aplicación la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

HASH DEL CERTIFICADO: 30ADD04BA3C474AZ35FB2A9FB4B24E42B3F96A14
 FECHA DE FIRMA: 29/08/2022
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez

2.5. PROTECCIÓN CIUDADANA

La Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en su art. 12, "La Ordenación del Territorio y el Urbanismo como prevención de los riesgos", en su apartado 1, reza:

"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento".

Podemos decir en este caso, que el suelo afectado por este ED de suelo urbano consolidado, revisada la memoria informativa del PGOU, se entiende que lo ha considerado excluido de los riesgos naturales y tecnológicos.

De la información recabada acerca de los riesgos existentes en el ámbito del ED:

- Riesgo de Inundaciones, de acuerdo al Plan de Protección Civil ante el riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL) publicado en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación en función del riesgo potencial poblacional.
- Riesgo de incendios forestales, de acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL) publicado en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999.
- Riesgo derivado del Transporte por Carretera y Ferrocarril de Sustancias Peligrosas de acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), publicado en el BOCYL el 23 de enero de 2008.
- Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan Sustancias Peligrosas de acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Se entiende que el posible riesgo existente es el que corresponde con la Confederación Hidrográfica del Duero (CHD), 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 Plan dentro del riesgo de inundación, se procede a la comprobación y análisis sobre la documentación gráfica generada en el proyecto LINDE – Esla, Bernesga y Torío en León, redactado a instancia de la CHD para la evaluación del riesgo de avenida.

El ámbito de actuación del ED no se ve afectado por terreno incluido dentro de la línea de inundación para el periodo de retorno de 500 años.

Por lo tanto, se deduce la ausencia de afección del presente ED sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, ya que que el área objeto de planeamiento se encuentra, como se ha visto, muy alejada de las zonas del municipio potencialmente afectas por dichos riesgos.

2.6. PATRIMONIO CULTURAL

Se redacta este ED sobre la parcela edificada sita en calle Lucas de Tuy 17 que se encuentra en una manzana comprendida entre el Paseo de la Condesa de Sagasta y la calle Colón, por lo tanto, fuera del recinto amurallado romano de la ciudad y del ámbito de ordenación del Plan Especial de la Ciudad Antigua.

La parcela no está incluida en ninguna de las áreas o zonas de "Protección Arqueológica" de las definidas en el artº 311 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, tampoco dentro de la delimitación del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León.

Además, se trata de un Plan para reordenar alturas en consonancia con lo establecido en el PGOU al respecto. La aprobación del Plan es previa a la licencia urbanística para llevar a cabo la reforma del edificio con proyecto de ejecución. Se trata pues de una obra en un edificio existente que se mantiene, donde la actuación sustancial consiste en la ejecución de estructura de apoyo para poder cubrir el patio en planta baja, por lo que el movimiento de tierras no es notorio.

De todas formas, en el art. 312 "Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos", de la normativa urbanística del PGOU de León, se detallan las gestiones a realizar, en su caso, según lo dispuesto en los artículos 55 a 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complementa, desarrolla o sustituya con las especialidades que se mencionan en dicho artículo.

También, dado el caso, conforme a las excavaciones a realizar en su momento, se estará a lo que 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.

2.7. PROTECCIÓN DEL RUIDO

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

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

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

El municipio de León ya dispone de mapa estratégico de ruido, con una zonificación acústica de la ciudad de León. A esa documentación, donde se establece NIVEL DE RUIDO AMBIENTAL, nos remitimos.

Tipo de edificación: edificio de uso residencial colectivo, destinado viviendas en plantas de piso y estacionamiento en planta baja. Calle Lucas de Tuy 17, valores de Leq según los mapas de ruido del ayuntamiento de León, Hoja 12 de 30, en todos los casos, resultando en la calle Lucas de Tuy 17, los niveles sonoros en fachada que se especifican a continuación:

APROBACIÓN INICIAL - J.G.L.

Fecha: 13/04/2022

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

Documento firmado digitalmente

Ruido viario-periodo día-Ld 65-69,9 dBA

Ruido viario-periodo tarde-Le 65-69,9 dBA

Ruido viario-periodo noche-Ln 60-64,9 dBA



Ruido viario-periodo día-Ld



Ruido viario-periodo tarde-Le



Ruido viario-periodo noche-Ln

FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: 30ADD44BA3C474AZ35FB2A9FB4B24E42B3F96A14

29/06/2022

PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez

2.8. TELECOMUNICACIONES

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

Según el artículo antes mencionado, se hace constar la ausencia de afección a las redes de telecomunicaciones, pues la modificación de planeamiento que se plantea no tiene incidencia ni afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

NOMBRE: María Victoria Puadactate Rodríguez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
FECHA DE FIRMA: 29/08/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 30ADD0A4BA3C474AZ35FB2A9FB4B24E42B3F96A14
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

3. RESUMEN EJECUTIVO

Según el art. 25 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un denominado “Resumen ejecutivo” que señale los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Conforme a ello, se señalan los extremos a los que hace referencia el artículo mencionado:

1. El ED altera la ordenación vigente en calle Lucas de Tuy 17 de León.
2. El objeto de este ED es reordenar las alturas de la edificación para eliminar total o parcialmente medianeras de edificaciones colindantes, adecuándose a las especialidades de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado, según lo especificado en el artículo 18.1.b del PGOU de León. En virtud del articulado, se incrementa en 1 el número de plantas, proyectándose de tal manera que se eliminan total o parcialmente las medianeras existentes con respecto a los edificios colindantes, según la documentación gráfica que se adjunta.
3. Se deberán suspender las licencias en el ámbito del ED, la parcela nº 17 de la Calle Lucas de Tuy, y según el artículo 156.5. del RUCyL, la duración de la suspensión de la misma será desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de la aprobación inicial hasta la entrada en vigor del Planeamiento alterado o como máximo de un año desde la publicación.
4. Se adjunta plano de su situación en la página siguiente, con referencia en el plano de ordenación del PGOU de León, hoja nº J-11, señalando el ámbito afectado, la finca Lucas de Tuy nº17

4. TRAMITACIÓN

4.1. TRAMITACIÓN DEL ED

La propiedad encarga este ED para su aprobación por el Ayuntamiento de León, conteniendo la documentación especificada en el artículo 154.1 del RUCYL.

Se deberán solicitar, con anterioridad a la Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento, aquellos informes previos que correspondan de entre los previstos por el Artículo 153 del RUCYL, y por la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

4.2. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Entendemos que este ED se encuentra encuadrado en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, concretamente en el apartado 6.2 b) “Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión”, por lo que el trámite ambiental para dicha modificación sería el establecido en el Título 11, Capítulo 1, Sección 2ª, Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, Documento Ambiental Estratégico (DAE).

El DAE se aporta como documento independiente y se ajusta a los contenidos exigidos por el artículo 29 de la Ley 21/2013 que obliga a incluir, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez
 PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
 FECHA DE FIRMA: 29/08/2022
 HASH DEL CERTIFICADO: 36ADD4BA3C474AZ35F62A9FB4B24E42B3F96A14
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

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

En León a 21 de marzo de 2022



Fdo: Francisco José Lera Tostón. Arquitecto Colº Nº 2905 COAL

NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
FECHA DE FIRMA: 29/03/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 38ADD44BA3C474AZ35F62A9FB4B24E42B3F96A14
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

5. PLANO DE ORDENACIÓN EXISTENTE Y SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

NOMBRE: María Victoria Puente Rodríguez
PUESTO DE TRABAJO: Vicesecretaría
FECHA DE FIRMA: 29/08/2022
HASH DEL CERTIFICADO: 30ADD44BA3C474AZ35FB2A9FB4B24E42B3F96A14
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2E0280F9951268A4B8B

