

CSV: 45071IDDOC21CE5D703139D10498C - <https://sede.aytoleon.es/eAdmin>

Firmado Digital

ÍNDICE DEL PROYECTO

MEMORIA

1. Memoria Informativa

- Objeto y emplazamiento
- Antecedentes y estado actual
- Legislación aplicable
 - Normativa Urbanística de aplicación
 - Tramitación
- Edificabilidad según Estudio de Detalle vigente

2. Memoria Vinculante

- Objeto y conveniencia del Estudio de Detalle propuesto
- Justificación de la solución adoptada
- Edificabilidad según Estudio de Detalle propuesto
- Justificación y cumplimiento de las normas. Regulación del PGOU para los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado
- Regulación normativa de los Estudios de Detalle. Justificación de extremos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- Interés público, conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle
- Resumen ejecutivo
- Relación con la normativa sectorial
 - Relación con la accesibilidad
 - Influencia del Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana
 - Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural
 - Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Ruido

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

C.V. REGISTRADO: HASH DEL CERTIFICADO:
24/09/2023 16:06:00 FIRMA: 70352161060E0D44F1C90920094AF068BA70C3B38B
30/03/2023 15:07:00 FIRMA: 702829158071ED0625C634630905F0865A74C3B38B



ANEXOS A LA MEMORIA

- Anejo 1.- Transcripción del art. 18 del PGOU de León
- Anejo 2.- Transcripción de los arts. 309-314 del PGOU de León
- Anejo 3.- Determinaciones acústicas vigentes en el ámbito del Estudio de Detalle propuesto
- Anejo 4.- Cédula urbanística
- Anejo 5.- Ficha catastral y Nota simple

Expediente: LE23072080
Documento: 3
Fecha de registro: 30/03/2023

FECHA DE REGISTRO: 30/03/2023
FIRMA: 702829158071ED0625C634630905F0865A74C3B38B



PLANOS

MEMORIA INFORMATIVA

ESTUDIO DE DETALLE

C/ RAFAEL MARÍA DE LABRA Nº 12-14, 24002 (LEÓN)

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

C.V. REGISTRADA: 7035216106/LEDA44EFC90920094AF068BA70C3B38B
FIRMA: 7035216106/LEDA44EFC90920094AF068BA70C3B38B
24/09/2023
30/03/2023

HASH DEL CERTIFICADO: 7035216106/LEDA44EFC90920094AF068BA70C3B38B



Expediente: LE23072080

Documento: 3

Fecha de Expediente: 24/09/2023
Fecha de Expediente: 24/09/2023
Firma: 7035216106/LEDA44EFC90920094AF068BA70C3B38B
Firma: 7035216106/LEDA44EFC90920094AF068BA70C3B38B



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

Este documento forma parte del expediente visado por

NOMBRE: FRANCISCO DE PAZ MARIÑO - 71452576V

09885489M - 09885489M - 09885489M - 09885489M

09885489M - 09885489M - 09885489M - 09885489M

El objeto del presente documento es la formulación de un Estudio de Detalle en la parcela de suelo urbano consolidado situada en la calle Rafael María de Labra nº12-14 de la ciudad de León.

Rafael María de Labra nº12: N° 8900408TN8280S0001YB

Rafael María de Labra nº14: Nº 8900409TN8280S0001GB

Dichas parcelas se encuentran inscritas en el registro de la propiedad N°1 de León como una sola parcela.

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

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

La parcela objeto de este Documento tiene una longitud de fachada de 26,35m, medianeras perpendiculares a la calle de 18,99m. el N° 16 y de 18,76m con el N° 10. Al fondo, lindero casi paralelo a la calle de 26,35m. Su superficie es 503,93m² y se encuentra sin edificar. En el plano de la parcela, se señala su situación, forma, dimensiones, orientación y planimetría.

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

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra enclavada en suelo urbano consolidado, en la zona de ensanche y subzona EN4. Pero cuenta con un Estudio de Detalle previo, aprobado el año 2008, como se indica en la Cédula Urbanística del Anejo 4, del presente escrito, que el presente Estudio de Detalle pretende modificar.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas compactas. No existe limitación de la profundidad edificable, pero la ocupación máxima por la edificación en plantas de piso, según PGOU, no superará el 85% de la superficie de la parcela, debiendo destinar el 15% mínimo restante a patios de parcela, (según se señala en el P.G.O.U.). Estando estos parámetros modificados por el Estudio de Detalle vigente como se muestra en los puntos sucesivos.

El número de plantas se regula en función de su ancho de vial siendo en este caso $P_b + 3$ y $P_b + 5$, según Estudio de Detalle en vigor. La planta baja es edificable en su totalidad según dicho Estudio de Detalle.

1.c - LEGISLACIÓN APLICABLE

Normativa Urbanística de aplicación

Legislación Autonómica

El Estudio de Detalle se desarrolla de acuerdo con la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes. Se tiene en cuenta lo estipulado en el artículo 45 de la LUCYL, y en los artículos 131 y posteriores del RUCYL, preceptos que señalan el régimen básico de este tipo de instrumentos:

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

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

Planeamiento Municipal

Según la legislación urbanística de Castilla y León, la ordenación del Municipio en materia urbanística está regulada por el PGOU aprobado por orden de FOM1270/1004 el 4 de Agosto en la Consejería de Fomento de Castilla y León, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León en fecha 5 de Agosto de 2004, y sus modificaciones posteriores.

El Estudio de Detalle en suelo urbano consolidado está regulado por el art. 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU. El Plan General regula y autoriza la posibilidad de redactar Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, admitiendo la elevación de plantas por encima de las fijadas en el planeamiento cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes, y que el Plan General no fije como fuera de ordenación. El aumento de alturas tiene que estar contenido en el Estudio de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad inicial que especifique el Plan General actual en vigor, para lo cual hay que realizar un estudio comparativo entre la edificabilidad inicial según el Plan General y la edificabilidad resultante según el Estudio de Detalle. En este documento se justifica en su conjunto el cumplimiento del art.18 de las NNUU del PGOU.

Tramitación

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

De acuerdo con lo establecido en el art.52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuesto para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre “Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico”, aprobada

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

HASH DEL CERTIFICADO:

FECHA DE FIRMA:



Expediente: LE23072080

Documento: 3

PUESTO DE TRABAJO:

-echa q



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

OFICIAL DE ARQUITECTOS
VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por

NOMBRE	AL con numeración y fecha adjuntas
DANICO NELSON MARINO	74-4505-2697

C/ RAFAEL MARÍA DE LABRA N.º 12-14, 24002 (LEÓN)



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

C.V.F. 657E35G24
FECITA FIRMADA: HASH DEL CERTIFICADO:

FECHA DE FIRMA: 24/03/2023
FIRMA: 70352F61060EDFA4F1C9C802094AF068BA70C3B38B
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F61060EDFA4F1C9C802094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 28/03/2023
FIRMA: 70352F61060EDFA4F1C9C802094AF068BA70C3B38B
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F61060EDFA4F1C9C802094AF068BA70C3B38B

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC267BB9719C5BE434787

Expediente: LE23072080

Documento: 3

Fecha de visado: 28/02/2023

¿CÓMO SE RELACIONA EL TRABAJO CON LA SALUD?



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

OFICIAL DE ARQUITECTOS
VISADO

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

FRANCO DENOMINAZIONE - 71452576V
09685489M - CUBO AL VARIANTE (Q2475003F)

2.a - OBJETO Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO

Mediante Estudios de Detalle, podrá establecerse en Suelo Urbano Consolidado, en el marco de regulación de cada Zona, una ordenación de los volúmenes edificables. El presente Estudio de Detalle tiene como objeto eliminar la medianería con la edificación colindante, el nº16 de la Calle Rafael María de Labra, que actualmente tiene planta baja + siete (PB + VII).

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es colindante a una edificación que sobrepasan en cuatro plantas (Pb + VII) respecto a la que corresponde según el Plan General. Se trata mediante este Documento de elevar la edificación dentro de los límites marcados por el Plan General, para así eliminar, en la medida de los posible, la medianera colindante antes aludida.

El Estudio de Detalle vigente, aprobado en 2008 y que ahora se pretende modificar, ha reducido esa diferencia a dos plantas, pero esa eliminación de la medianería vista se realiza, como se puede ver en los planos adjuntos, superponiendo un volumen de dos plantas al solido capaz que establece la normativa, este hecho hace que a pesar de su tratamiento como fachada, el retranqueo lateral, produce un impacto visual negativo, dando dicha fachada sensación de medianería debido a la verticalidad de la misma.

En planos de ordenación se puede comprobar la volumetría resultante del Estudio de Detalle vigente de 2008 y que ahora se pretende modificar.

En el Estudio de Detalle propuesto, se plantea una solución más ligera y que provoque un impacto visual más suave que la anterior solución, planteando un sistema escalonado para la eliminación de la medianería con el nº16. Además al reducir la ocupación en cada planta, se favorece la creación de un patio de manzana, produciendo una alineación interior con el nº16.

El número máximo de plantas resultante de la ordenación de volúmenes no podrá ser superior en un 50% al que corresponda a la parcela computándose las fracciones por exceso. Por lo tanto mediante este Documento se mantiene la elevación vigente en Estudio de Detalle previo, fijada en Pb+5, eliminando así mayoritariamente la medianera existente con el número 16 de la C/ Rafael María de Labra.

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

2.b- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

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

Como se ha indicado en el punto anterior, la altura reguladora del tramo de calle al que pertenece la parcela objeto de este Documento es de Pb+3. Sin embargo, la edificación colindante C/

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

C.V.F. 657F35C234

FECHA DE FIRMA: 05/07/2024

C.V.



Expediente: LE23072080

Document: 3

Fecha de revisión: 28/02/2023

Fecha



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN -
VIA A D

OFICIAL DE ARQUITECTOS
VISADO

Existe documento forma parte del expediente visado por

NOMBRE AL con numeración y fecha adjuntas
FRANCO DENSIEMBRE - 71452576V

09685489M JChenALJvARFz(GriQ2475003F)

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787

2.c - EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

C/ RAFAEL MARÍA DE LABRA Nº 12-14

Superfície parcela: 503,93 m²

Edificabilidad según Estudio de Detalle:

En alineación:

Planta baja:	357,72 m²
Planta 1ª a 3ª (26,35m x 12,00m x 3):	948,60 m²
Planta 4ª (22,95m x 12,00m):	275,40 m²
Planta 5ª (17,88m x 12,00m):	214,56 m²

En cuerpos volados cerrados:

Planta 1ª a 3ª: (10,90m x 1,20m x 3)	39,24 m²
Planta 4ª: (10,90m x 1,20m)	13,08 m²
Planta 5ª: (6,25m x 1,20m)	7,50 m²

Resumen superficies:

Edificabilidad viviendas:	1498,38 m²
Edificabilidad otros usos (según Estudio de Detalle):	357,72 m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 1856,10 m²

En la nueva ordenación, el reparto de usos entre las distintas plantas se hará con arreglo al art. 241 de las NNUU, que para la ordenanza de ensanche:

- Prohíbe el uso de vivienda en planta baja, debiendo destinarse dicha planta a usos compatibles, así como a los espacios de acceso y servicios generales del edificio. -> Cumpliendo el presente documento dicha condición.
- Las plantas de piso deberán destinarse al uso predominante vivienda. Pudiendo disponer también usos compatibles en dichas plantas, siempre que en el conjunto del edificio, la edificabilidad no supere el 40% de la edificabilidad total computable. -> Cumpliendo el presente documento dicha condición.

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

FECHA DE FIRMA: 24/03/2023 FIRMA: 792352F0106DEDA4F1E3C882E
HASH DEL CERTIFICADO: 792352F0106DEDA4F1E3C882E

28/03/2023 7028525191081EDAC425AC3462

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787



Expediente: LE23072080

Documento: 3

de visado: 28/03/2023

Siemens Municipal



VISADOC

Existe documento forma parte del expediente visado por

NOMBRE AL con numeración y fecha adjuntas
FRANCO DENOMINARIO - 71452576V

09685489M JCALMARZ(G:Q2475003F)

2.d - JUSTIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS . REGULACIÓN DEL PGOU PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado se encuentran regulados, en algunos supuestos, por el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU de León, que posibilita la tramitación de los mismos, siendo de aplicación los apartados 1 y 3 del mismo artículo, cuya justificación se realiza a continuación:

- A) En el apartado 1.b, se establece que los Estudios de Detalle podrán referirse a las parcelas urbanas “cuyo objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación”.

En el caso que nos ocupa, la finalidad es ocultar la medianería existente en su colindancia con el inmueble de la Calle Rafael María de Labra nº16, teniendo en cuenta que dicho inmueble cuenta con una altura de B+7, y no se encuentra fuera de la ordenación, como se comprueba en la relación individualizada que de este tipo de supuestos se contiene en el art. 136 de las NNUU del PGOU, “Construcciones, edificaciones, instalaciones y usos fuera de ordenación”

- B) En el punto 1.c, se establece que los Estudios de Detalle “en los espacios libres resultantes, en su caso, en la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos deberá de ser de 2/3 la altura del más alto. La separación mínima entre bloques, medida en cualquier dirección, será al menos de ocho metros.”

En nuestro caso este punto no es de aplicación, puesto que se trata del tipo de ordenación con alineación a vial, entre medianerías, conformando manzanas cerradas.

- C) El punto 1.d, establece que el Estudio de Detalle no debe modificar las alineaciones marcadas, ni aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de uso, marcadas en el PGOU, cumpliéndose con lo establecido en el apartado.

- D) En el punto 1.e, establece que “el número de plantas resultantes de la ordenación de volúmenes no podrá ser superior en un 50% al que corresponda según alineación a vial”. Según el PGOU, para este solar, la altura máxima es de B+3, esto son cuatro plantas, a la Calle Rafael María de Labra. El 50% de estas plantas serían 2, que sumadas a las anteriores suponen un máximo de 6 plantas, (B+5), que son prescritas en el Estudio de Detalle.

- E) El punto 1.f, establece que el Estudio de Detalle no debe modificar las alineaciones marcadas, ni aumentar la ocupación del suelo ni la densidad de uso marcadas en el PGOU, cumpliéndose con lo establecido en este apartado. No se altera ningún tipo de espacio libre (público), dado que toda la zona de actuación cuenta con calificación privativas (en su caso, se ampliaría incluso el ámbito del patio de manzana, al disminuir la ocupación máxima permitida). No se aumenta tampoco la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, al contrario, se reduce la ocupación



máxima. No se aumenta la densidad de uso deducida de las condiciones de ordenación aplicables, como se desprende del estudio comparativo de edificabilidad que se incluye en esta memoria y planos. La elevación de altura propuesta se encuentra dentro del criterio de alturas máximas que al respecto habilita el punto 1.e del artículo 18 para este tipo de Estudios de Detalle, como se justifica en la presente Memoria. El Estudio de Detalle no altera el régimen de usos asignado desde el PGOU, establecido en el art.241 de las NNUU y explicitado en el apartado 4 de la Memoria informativa y estudios de edificabilidad comparativos (uso predominante vivienda en plantas piso y de compatibles, accesos y usos generales en planta baja, con sus respectivas intensidades).

- F) La nueva ordenación de volúmenes que se introduce respecto de la prevista en el PGOU no genera la aparición de nuevas medianerías, tal y como prescribe el punto 1.3, al contrario, se pretende la ocultación parcial de la existente con el nº 16 de la C/ Rafael María de Labra.

En cuanto al cumplimiento del art.241.1, de las Normas Urbanísticas del PGOU que establece al régimen de usos establecido para la ordenanza reguladora aplicable en la parcela, ENSANCHE (EN4), se señala que la planta baja se debe dedicar a usos compatibles, y el resto de las plantas podrán dedicarse a viviendas u otros usos compatibles, siempre que la edificabilidad total de estos últimos no supere el 40% dentro del conjunto del edificio.

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

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

Artº 131: "Objeto"

Artº 132: "Coherencia con el planeamiento general"

Artº 133: "Determinaciones en suelo urbano consolidado"

Artº 136: "Documentación"

Cuya justificación se realiza a continuación;

Artº 131: "Objeto"

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

https://web.coal.es/abierto/cve.aspx
C.V. REGISTRADA: HASH DEL CERTIFICADO:
24/03/2023 70352161060ED44F1C9092094AF068BA70C3B3B
FIRMA: 70352161060ED44F1C9092094AF068BA70C3B3B



Expediente: LE23072080
Documento: 3
Fecha de registro: 24/03/2023
Firma: 70352161060ED44F1C9092094AF068BA70C3B3B



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN
VISADO
Este documento forma parte del expediente visado por
NOMBRE: FRANCISCO DE MATEO - 71452576V
FIRMA: 09685489M - 71452576V

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

Las determinaciones de ordenación detallada, calificación, se encuentran en este caso determinadas en el PGOU de León mediante la ordenanza de ENSANCHE (EN4) al tratarse de suelo urbano consolidado, (artº 200 y siguientes). El tipo de determinaciones que se abordan en el presente documento, que son reajustes de orden volumétrico en parcela, se encuentran claramente dentro del campo de determinaciones de ordenación detallada, según regulación del artº 42 de la LUCYL, por tanto, dentro del campo de aplicación de este tipo de instrumentos de planeamiento.

Artº 132: "Coherencia con el planeamiento general"

- 1) "No pueden aprobarse los Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor"

El municipio de León cuenta con un instrumento de planeamiento general en vigor que es el actual PGOU, aprobado en 2004. El Estudio de Detalle puede establecer determinaciones dentro de su marco, sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general.

- 2) "Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, alterar o modificar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante".

La ordenación del Estudio de Detalle propuesta solamente reordena el volumen de la edificación para adaptarse a lo regulado en el planeamiento general de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de sus NNUU, siendo vinculantes el resto de las determinaciones del Plan General para la parcela en estudio.

- 3) Los Estudios de Detalle deben también:

- a. Ser coherentes con la actividad urbanística propuesta en el Plan General y queda enmarcado dentro de las determinaciones que establece el PGOU de León para el solar.

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

espacios libre públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173”.

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

Artº 133: “Determinaciones en suelo urbano consolidado”

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

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

Artº 136: “Documentación”

El presente documento contiene un Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación, tal y como se prescribe en el artº 136 del RUCYL. Esta Memoria contiene igualmente, en su apartado 2.7, un resumen ejecutivo comprensivo de los extremos que en este artículo se señalan.

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

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

En apartados anteriores se han cumplimentado estos extremos, a los que nos remitimos, poniendo de manifiesto que las determinaciones que se contiene en el Estudio de Detalle tienen lógicamente carácter de ordenación detallada, por cuanto no hay afección de determinaciones de ordenación general. Su relación con los criterios del PGOU también queda señalada, en tanto que el

artº18 de sus Normas Urbanísticas establece las bases para la elaboración y desarrollo de este tipo de documentos, (ver el apartado 2.d de esta Memoria).

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

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

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

El presente Estudio de Detalle no establece determinaciones que pudieran completar la ordenación detallada del Plan General sino una reordenación del volumen regulado por el artículo 18 de las NNUU del PGOU.

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

2.f - INTERÉS PÚBLICO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

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

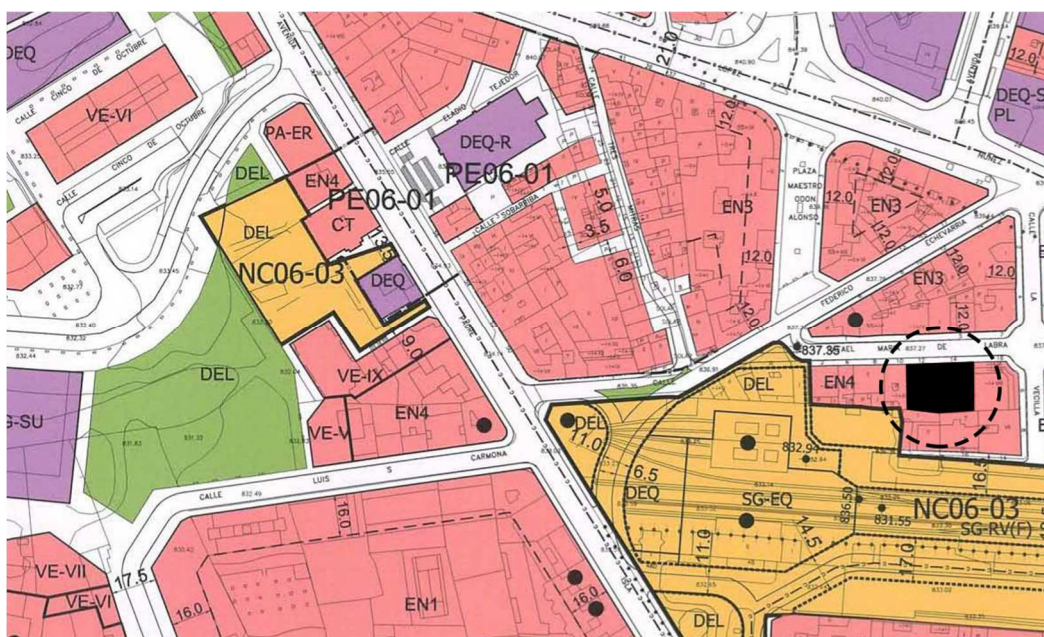
Mediante tal regulación, han sido desarrollados en el término municipal de León, con el objetivo señalado, buen número de Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado, tanto en base al PGOU anterior, como en base al nuevo PGOU, del que éste constituye su Revisión, estando sus normas reguladoras heredadas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

2.g - RESUMEN EJECUTIVO

De acuerdo con lo señalado en el artº25 del R.D.L. 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un denominado "Resumen ejecutivo" que señale los siguientes extremos:

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

El plano de situación inserto a continuación da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (en los planos nº1 de la documentación gráfica, se identifica igualmente el ámbito de ordenación, solar de 503,93 m²).



https://web.coal.es/abierto/cve.aspx
 HASH DEL CERTIFICADO:
 703324F61060E0D44F09092094AF068BA70C3B38B
 240604003E FIRMA:
 703324F61060E0D44F09092094AF068BA70C3B38B
 240604003E
 28/03/2023
 Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787



Expediente: LE23072080
 Documento: 3
 Fecha de depósito de trabajo:
 FIRMADO EN TRABAJO:
 SÍGUELE LA FIRMA municipal



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN
VISADO
 Este documento forma parte del expediente visado por
 NOMBRE: AL con numeración y fecha adjuntas
 FRANCISCO MARIANO - 71452576V
 09685489M - 09685489M (02475003F)
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787

Los terrenos se describen igualmente a lo largo de la Memoria, especialmente en el apartado 1.a de la Memoria Informativa y en los planos adjuntos, a los que nos remitimos, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal.

El alcance de dicha alteración se refiere a determinaciones de ordenación detallada de carácter meramente volumétrico, que se describe pormenorizadamente también en la presente Memoria y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

En cuanto a los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, debe aclararse que ésta es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en los términos señalados en el artº 156 del RUCYL, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión. En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión sería las parcelas o suelos afectados por la modificación, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en el punto 3 de dicho artículo, entre las que se encuentra aquellas solicitudes de licencia que tengan por objetos actos de uso de suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motive la suspensión. Entendiéndose que tal ámbito de suspensión se concretará en el acuerdo que produzca la aprobación inicial del documento, y que este acuerdo podrá ser también objeto de consulta en el expediente cuando se someta a exposición pública, consideramos que esta cautela legal queda suficientemente cubierta.

2.h - RELACIÓN CON LA NORMATIVA SECTORIAL

Relación con la accesibilidad

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

Se trata de terrenos dotados de la totalidad de los servicios urbanísticos y las determinaciones que se introducen en cuanto a la ordenación detallada tan solo se refieren a modificaciones de volumen, no implicando en ningún caso la creación o modificación de elementos de espacio público urbanizado, no siendo de aplicación la Ley 51/2003, ni el Real Decreto 505/2007, ni la Orden VIV/561/2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.



Las normas autonómicas sobre la materia, tales como la Ley 3/1998 de Accesibilidad y Supresión de Barreras así como el Reglamento que la desarrolla no tienen incidencia sobre el estudio de detalle que aquí se redacta.

Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte en la parcela deba de tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de la Edificación o las Normas Urbanísticas del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el Estudio de Detalle.

Influencia del Estudio de Detalle en materia de Protección Ciudadana

La Ley 1/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, en su artº. 12, “La Ordenación del Territorio y el Urbanismo como prevención de los riesgos”, en su apartado 1, señala:

"Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana en relación con las situaciones de riesgo que puedan provocar el modelo territorial adoptado en ellos".

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En todo caso se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

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

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se ha procedido a recabar información acerca de los riesgos existentes en su ámbito, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, y se hace constar de forma expresa que, en lo que se conoce, la única posible afección de áreas sometidas a riesgos naturales o

tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo es la efectuada por la Confederación Hidrográfica de Duero, que en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte para el municipio de León en un área de riesgo medio de inundación.

Al objeto de evaluar la posible inclusión del ámbito de afección del presente Estudio de Detalle dentro de esta área en riesgo de inundación, se procede a la comprobación y análisis del riesgo de inundación sobre la documentación gráfica generada en el proyecto LINDE – Esla, Bernesga y Torio en León, redactado a instancia del organismo competente para la evaluación del riesgo de avenida, la Confederación Hidrográfica del Duero.

Como se desprende de dicha comprobación, dado su ámbito de actuación, el presente Estudio de Detalle no altera determinación alguna de planeamiento que afecte a terreno incluido dentro de la línea de inundación para el periodo de retorno de 500 años.

En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de Marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se considera que no existe afección del presente Estudio de Detalle sobre las áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

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

Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Patrimonio Cultural

El Estudio de Detalle en su figura de planeamiento (modificación de volúmenes), no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, dado que carece de alcance ejecutivo, y de él no se derivan directamente actividades físicas sobre el terreno que constituye el ámbito de este.

La situación o ámbito de actuación del Estudio de Detalle se sitúa en la Calle Rafael María de Labra nº12-14, por tanto está en un área situada fuera del recinto amurallado romano de ciudad.

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

No obstante, se estará a lo dispuesto en los artº. 55 a 61 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León y la normativa que lo complementa, así como a lo contenido en el artº 312



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

Relación del Estudio de Detalle con la Protección del Ruido

Según la Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León, en su artº.7, “Planeamiento territorial y urbanístico”

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

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

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

A este respecto debe señalarse que la ciudad de León cuenta con un Mapa Estratégico de Ruido, aprobado por la consejería de Fomento y Medio Ambiente mediante la ORDEN FYM/717/2012 de 21 de Agosto, y un Plan de Acción en materia de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

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

	Calle Rafael María de Labra
Ld	<55 dBA
Le	<55 dBA
Ln	<50 dBA
Lden	<55 dBA

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

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

Aspectos en cuanto a redes de Telecomunicaciones

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

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

A la vista de lo señalado, y dado que el Estudio de Detalle tiene un alcance limitado, reduciéndose a regular ciertos aspectos de la ordenación de la volumetría en parcela de dominio privado, sin aumento de la edificabilidad, ni afección de la urbanización del entorno por tratarse de un área urbana consolidada dotada de todos los servicios urbanísticos, se entiende que el supuesto no estaría sometido a la exigencia de informe al que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014.

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

León, 24 de Marzo de 2023

FRANCO
DENIS

MARIO -

71452576V

Edo. El Arcaute

Firmado
digitalmente por
FRANCO DENIS
MARIO -
71452576V
Fecha: 2023.03.24
13:13:23 +01'00'

Fecha: 2023.03.24
13:13:23 +01'00'

Fdo. El Arquitecto

D. Mario Franco Denis

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

C.V.F. 057E35C234
FECCHA DI FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:

FFC57E35CF34

C.V.

Fecha de revisión: 28/02/2023

Fecha de visita

NOMBRE con numeración y fecha adjuntas

NOMBRE AL con numeración y fecha

3

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.avtoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787

ANEJOS A LA MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

C/ RAFAEL MARÍA DE LABRA Nº 12-14, 24002 (LEÓN)



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

C.V.F. 0575350234 HASH DEL CERTIFICADO: 79A52F0E160E9A4F1C9A08227028525F9B0297ED3A4275AC3426

Expediente: LE23072080

Documento: 3

Fecha de visto: 28/02/2023
PUESTO DE TRABAJO:
Fuerzas de Trabajo:
Secretaría Municipal



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

OFICIAL DE ARQUITECTOS
VISADO

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

FRANCO DENOMINAZIONE - 71452576V
09685489M JUAN ALVARO FZ (CINQ2475003F)

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC267BB9719C5BE434787

Anejo 1.- Transcripción del Art.18 del PGOU de León

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

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

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

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

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

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

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

e) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes no podrá ser superior en un 50%, (cincuenta por ciento), al que corresponda según la

alineación o vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, y con una altura máxima de diez plantas.

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

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

Calle Alcázar de Toledo nº 3, 1ª Planta, Puerta D, León, 24001 (León)

Telf: 667 37 04 23

e – mail: mario@francodenisarquitecto.es

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN	
VISADO	
Este documento forma parte del expediente visado por	
NOMBRE AL, con numeración y fecha adjuntas	
FRANCO DE NIÑO MARTÍNEZ - 17452576V	
09685489M - 04/06/2023	
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C55BE434787	

b) El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenación de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que esta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.

c) En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en el Normas, lo que deberá justificándose aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.

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

4- En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de 1.000m² (mil metros cuadrados), y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de 10m, (diez metros).

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

C.V. REGISTRADO: HASH DEL CERTIFICADO:
24/03/2023 FIRMA: 703324F1B1061ED44F1C9C902094AF068BA70C3B38B
28/03/2023 FIRMA: 703324F1B1061ED44F1C9C902094AF068BA70C3B38B



Expediente: LE23072080
Documento: 3
Fecha de Expediente: 24/03/2023

FECHA DE TRABAJO:
FIRMA DE TRABAJO:
Sede: León, municipal



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por
NOMBRE: FRANCISCO DE MIERO - 71452576V
09885489M - 01040434787 (02475003F)

Anejo 2.- 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, indisolubles de su contexto arqueológico, deben ser explorados, e incluso, en algunos casos puestos en valor en el marco de las actuaciones urbanísticas, con objeto de enriquecer la ciudad desde el punto de vista cultural, tal y como determina el Artículo 37.a) de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

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

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

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

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

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

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

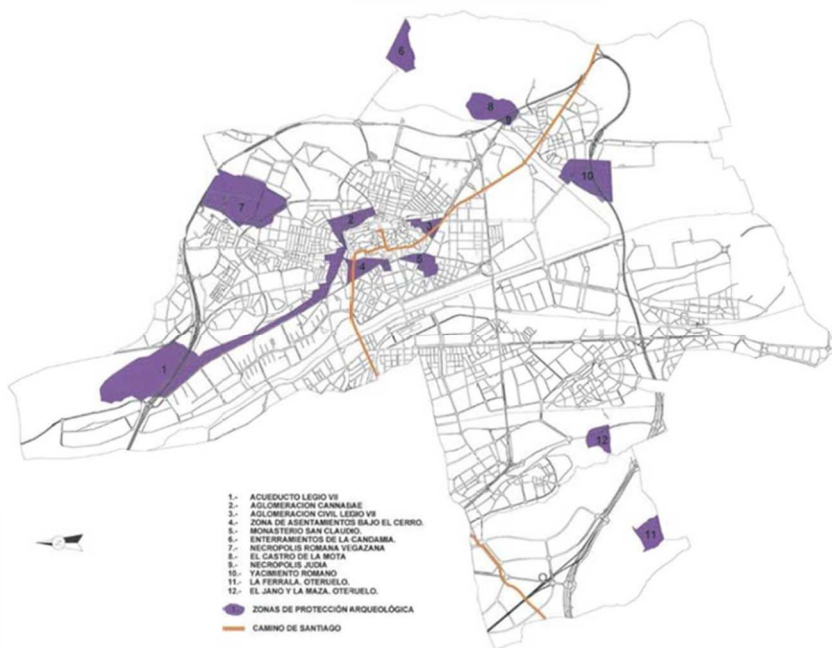
En todo caso, se considera necesaria desde el Plan General de Ordenación Urbana la incoación del procedimiento para dicha declaración de la zona denominada "castro de los judíos", considerándose el resto de las zonas, "yacimientos inventariados".

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registral independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60cm, (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.

- b) En el caso de que la conservación de los restos hallados supusiese una pérdida de aprovechamiento que no pudiera ser compensada en la forma anterior, la disminución se compensará transfiriendo el aprovechamiento perdido a otros terrenos de uso equivalente pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, que serán señalados y ofrecidos por el Excmo. Ayuntamiento de León, o bien expropiando el aprovechamiento perdido, o por cualquier otro procedimiento de compensación que pueda pactarse con arreglo a Derecho.
- c) Si la conservación de los restos hallados fuese incompatible con la realización de la obra prevista, se procederá de igual manera a la descrita en el párrafo anterior.

3- Los bienes muebles y toda la documentación resultante de la investigación arqueológica realizada, previa inclusión en el Inventario Arqueológico, podrán ser depositados para su custodia, conservación, exposición y puesta en valor en el Museo Municipal de Historia de la Ciudad, si el Excmo. Ayuntamiento de León acordase su creación, y previo acuerdo con la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León.



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

C.V. FECHA DE FIRMA: 27/03/2023 HASH DEL CERTIFICADO: 70A52F0B061ED44F19C382
FIRMA: 70852F0B061ED44F19C382



Expediente: LE23072080

Document: 3

Revisado: 28/02/2023
PRESIDENTE DE TRABAJO:
FUNDACIÓN TRABAJO:
SME Internacional



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN -

OFICIAL DE ARQUITECTOS
VISADO

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

NOMBRE AL CONTACTO: FRANCISCO DE NISA MARCHO - 71453576V

FRANCO DENOMINARE - 71452376V
09685489M. 1116001 VABEZ (G:Q2475003E)

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5B5E434787

Anejo 3.- Determinaciones acústicas vigentes en el ámbito del Estudio de Detalle Propuesto

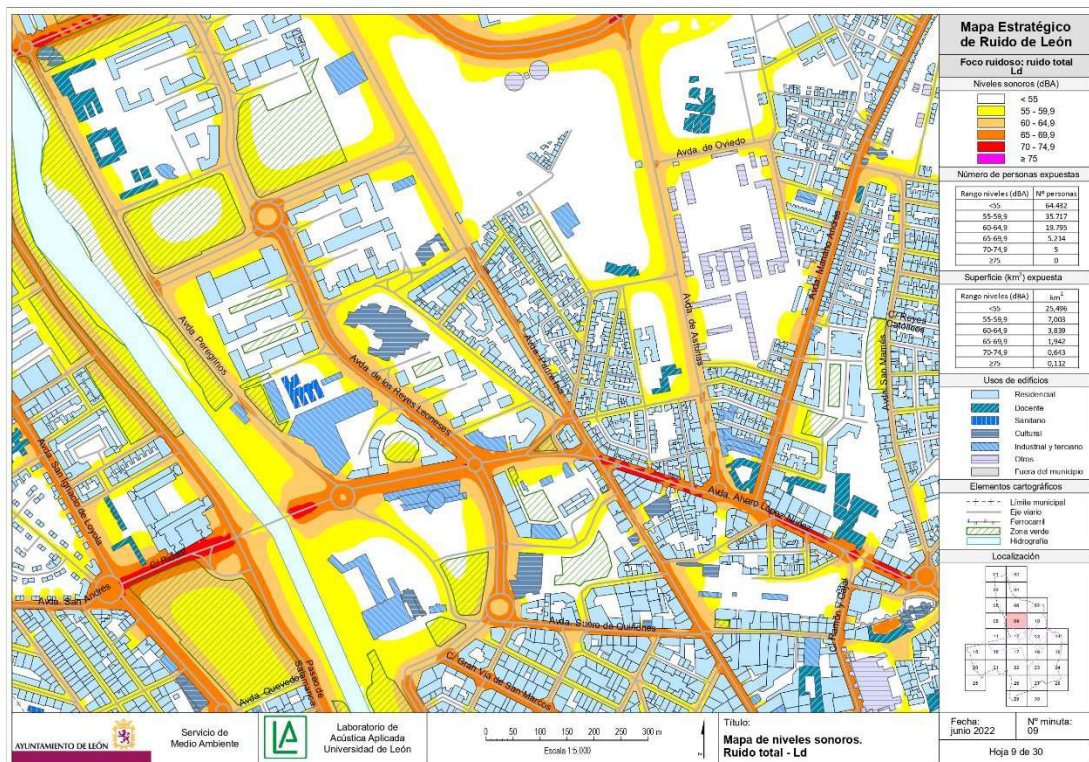
Se acompañan los Mapas Estratégicos de Ruido de León, Foco ruidoso; ruido total, con los correspondientes niveles sonoros Ld, Le, Ln, Lden, así como el mapa de Zonificación acústica de León, correspondiendo al ámbito de la parcela:

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

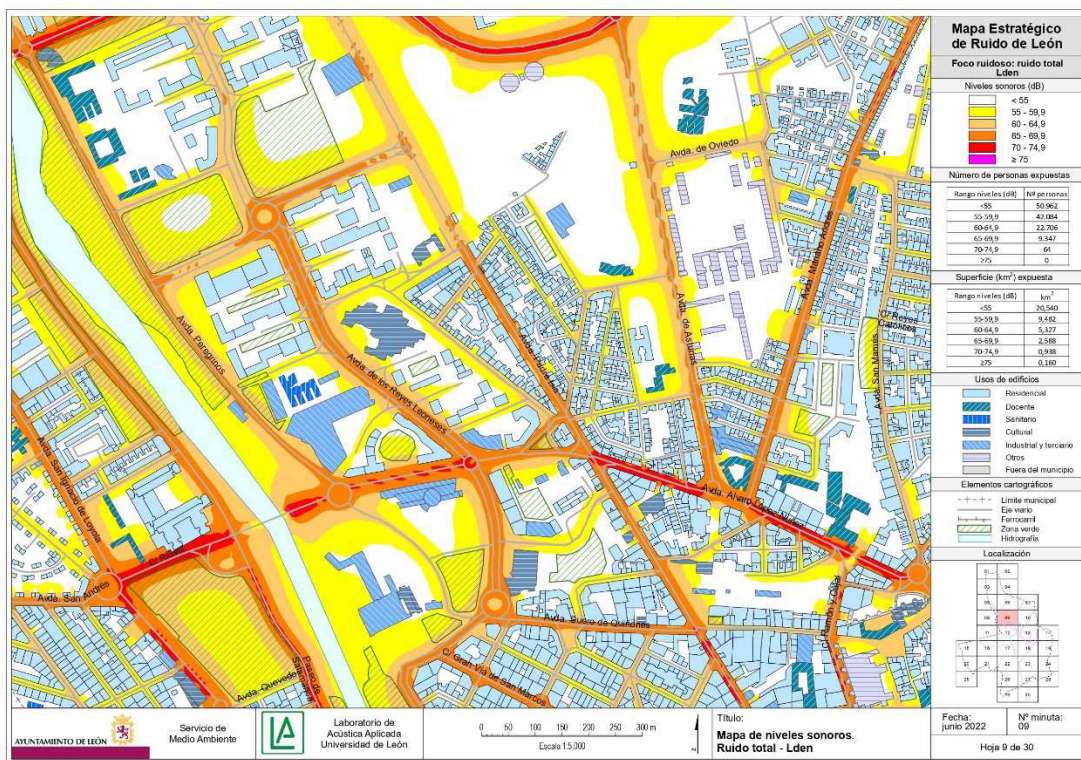
Tipo 2.- Área levemente ruidosa, (residencial, hospedaje).

	Calle Rafael María de Labra
Ld	<55 dBA
Le	<55 dBA
Ln	<50 dBA
Lden	<55 dBA

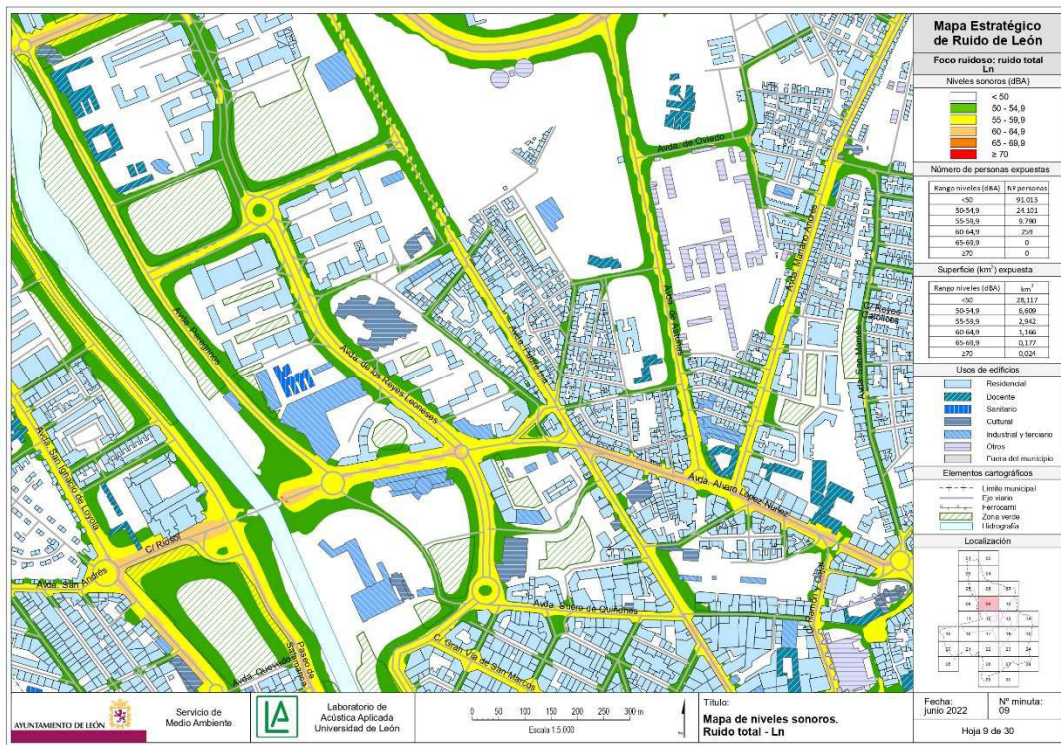
Mapa de Ruido Total Ld



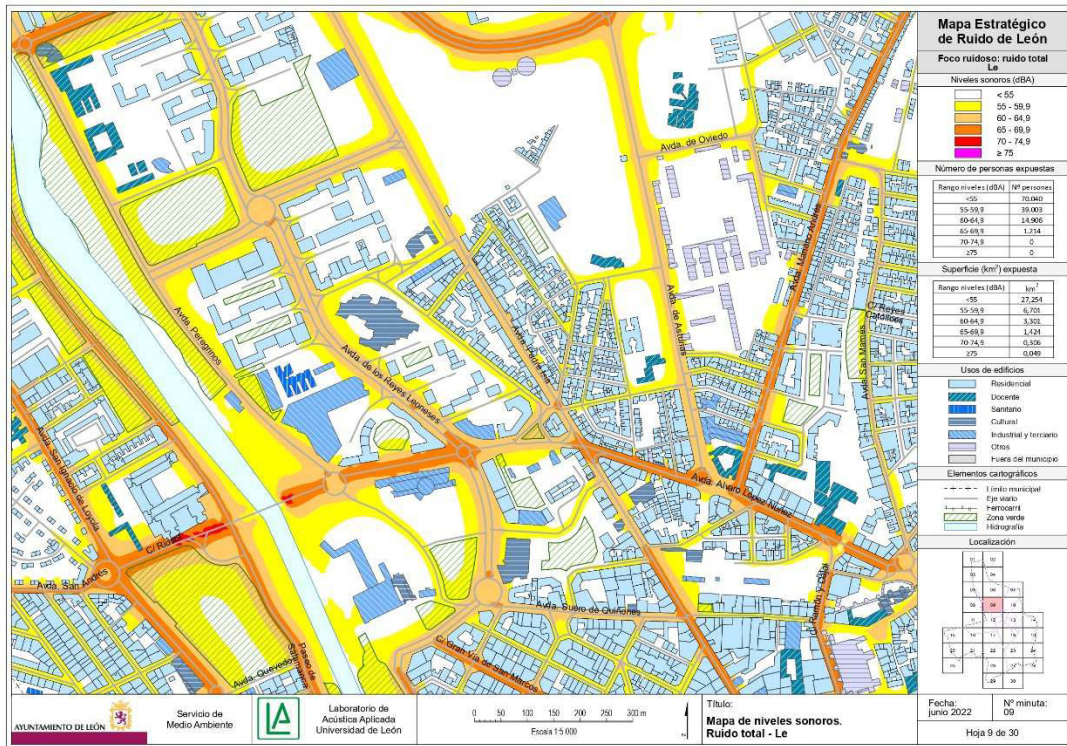
Mapa de Ruido Total Lden



Mapa de Ruido Total Ln



Mapa de Ruido Total Le



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

C.V. REGISTRADO: HASH DEL CERTIFICADO:
24/09/2023 70352161060E044F6C90920594AF068BA70C3B38B
FIRMA: 70352161060E044F6C90920594AF068BA70C3B38B
28/03/2023 70352161060E044F6C90920594AF068BA70C3B38B



Expediente: LE23072080
Documento: 3
Fecha de emisión: 28/03/2023



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN
VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por
NOMBRE: FRANCISCO DE PAZ MARIÑO - 71452576V
FIRMA: 09885489M - 71452576V
09885489M - 71452576V

Anejo 3.- Cédula urbanística

REGISTRO Salidas Urbanismo
 Aprobado: 04/01/2023
 CSV: 45071DDOC27399986108E1A4853 Documento firmado digitalmente

Número: 516 / 2023
 Fecha: 13/1/2023 21:25

CBNE1361529

I. PLANEAMIENTO

CLASIFICACION DE SUELO (según plan general vigente)	SUELO URBANO CONSOLIDADO
PLAN DE ORDENACION Y FECHA DE APROBACION DEFINITIVA Plan General de Ordenación Urbana de León de 04-08-04 y modificaciones posteriores	
Sector (suelo urbanizable programado)	Area (suelo urbanizable no programado)

II. GESTION

Polígono de actuación:	
Unidad de actuación:	
Sistema de actuación:	
Actuación si ☐ no ☐	Fecha aprobación definitiva
Reparcelación si ☐ no ☐	Fecha aprobación definitiva

III. CONDICIONES DE EDIFICACION Y PARAMETROS GENERALES.

Ordenanza ENSANCHE CON PATIO DE MANZANA EN4 ESTUDIO DE DETALLE DE 1-2-2008	Edificabilidad 1.856,18 m² SEGÚN ESTUDIO DETALLE Ocupación del suelo
Tipo de ordenación	Ocupación planta baja SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIÓN A VIAL	Ocupación planta pisos SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
Uso principal	Número máximo de plantas PB+3 y PB+5, SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
RESIDENCIAL	Altura máxima edificación
Aprovechamiento medio del S.U.P. o PAU	Fachada mínima
Edificabilidad	Aprovechamiento medio del sector.
Uso principal	Densidad máxima viviendas
	Usos incompatibles

IV. SERVICIOS URBANISTICOS

Proyecto de urbanización si ☐ no ☐	Fecha aprobación definitiva
Pavimentación De calzada si ☒ no ☐	Encintado de aceras si ☒ no ☐
Energía Eléctrica si ☒ no ☐	Abastecimiento de aguas si ☒ no ☐
Alcantarillado si ☒ no ☐	

FECHA DE FIRMA: 04/01/2023
 FIRMA: F08E27E1E2399986108E1A4853
 HASH DEL CERTIFICADO: 70352F61060ED044F0C90920094AF068BA70C3B38B
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787

https://web.coal.es/abierto/cve.aspx



Expediente: LE23072080
 Documento: 3
 Fecha de depósito de trabajo: 24/09/2023
 FIRMADO DIGITALMENTE EN EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN
VISADO
 Este documento forma parte del expediente visado por
 NOMBRE: FRANCISCO DE PAZ MARIÑO - 71452576V
 09885489M - CARNET: 61602475003F)

Anejo 4.- Ficha catastral y Nota simple



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8900408TN8280S0001YB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RAFAEL M LABRA 12 Suelo
24002 LEON [LEÓN]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 164 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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, 13 de Enero de 2023



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8900409TN8280S0001GB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL RAFAEL M LABRA 14 Suelo
24002 LEON [LEÓN]
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 340 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



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, 13 de Enero de 2023

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

C.V. REGISTRADO: HASH DEL CERTIFICADO:
703524F61060ED44F6C9092094AF068BA70C3B38B
24/09/2023 FIRMA: 703524F61060ED44F6C9092094AF068BA70C3B38B
28/03/2023



Expediente: LE23072080
Documento: 3
Fecha de registro de grabación: 24/09/2023
FIRMA: 703524F61060ED44F6C9092094AF068BA70C3B38B
Sede: León, 28/03/2023



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

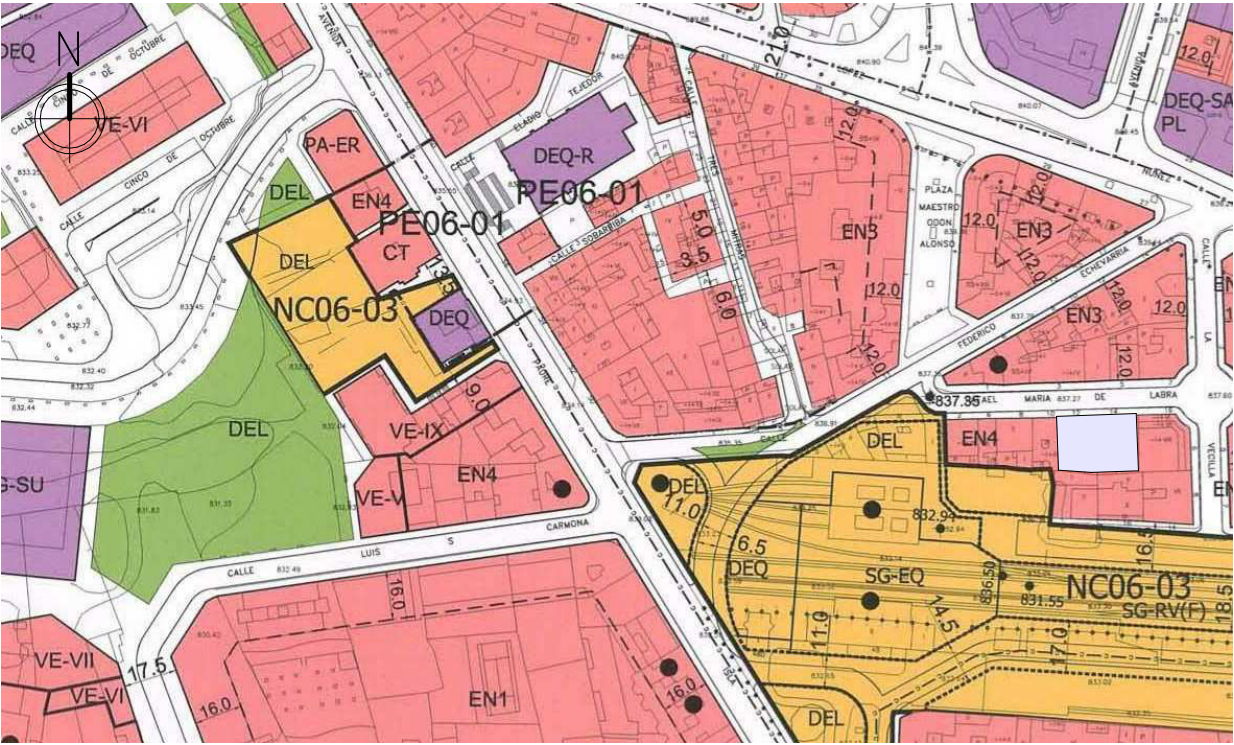
Este documento forma parte del expediente visado por

NOMBRE: FRANCISCO DE ASIS MARRERO - 71452576V

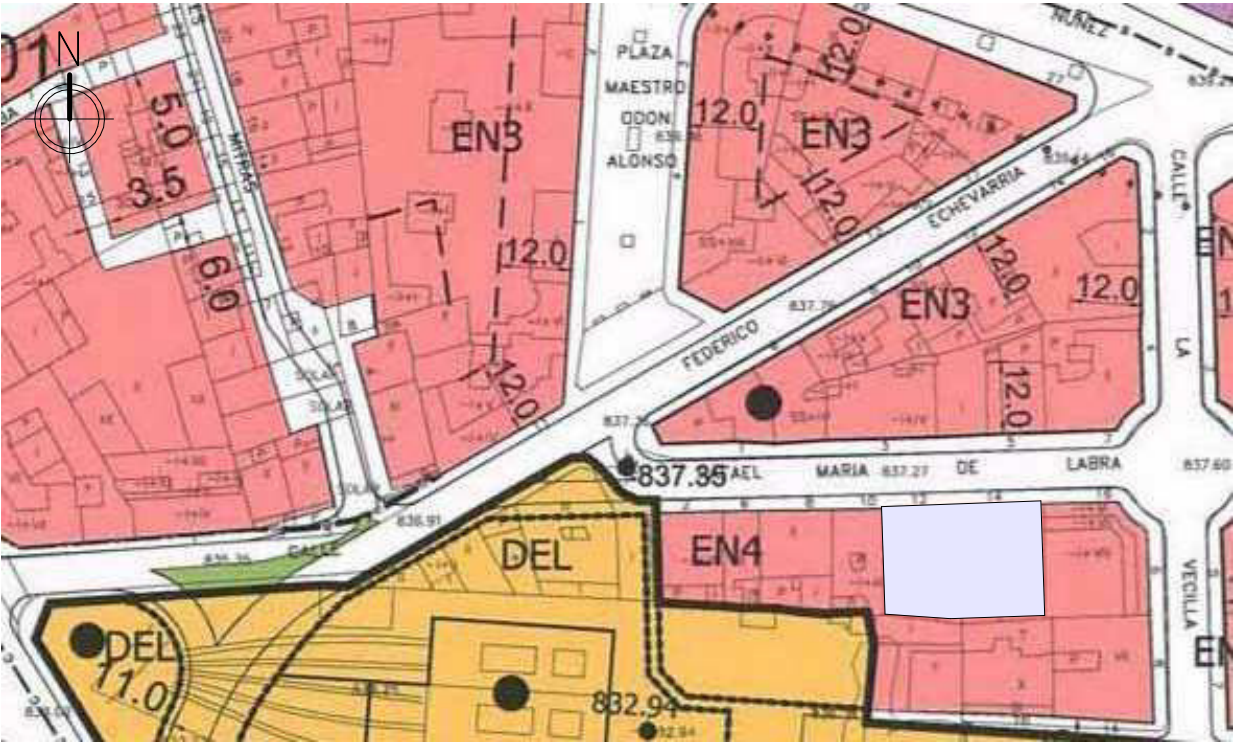
09885489M - 09885489M - 09885489M - 09885489M - 09885489M

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787

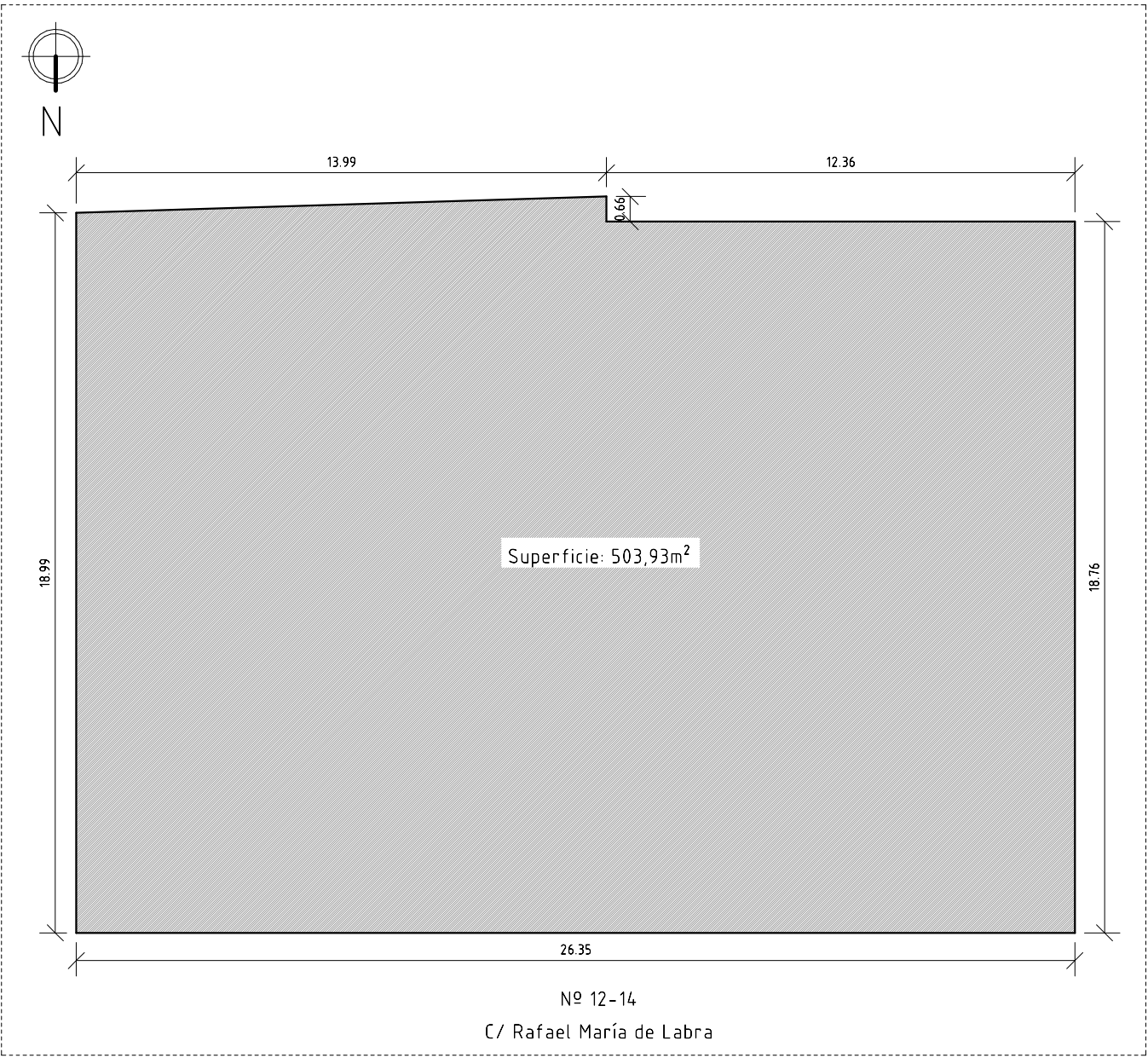
55888 / 2023
Sede Electrónica
30/10/2023 13:06:28



PLANTA DE EMPLAZAMIENTO, ESCALA 1/2000



PLANTA DE EMPLAZAMIENTO, ESCALA 1/1000



FRANCO
DENIS
MARIO -
71452576V

Firmado
digitalmente por
FRANCO DENIS
MARIO - 71452576V
Fecha: 2023.02.08
17:12:18 +01'00'

mario franco denis
arquitecturaeinteriorismo

Estudio de detalle 17-01-2023

C/ RAFAEL MARÍA LABRA, Nº 12-14, 24.002 (LEÓN)

PLANO DE SITUACIÓN

P-01

ESCALA: Como se indica Cotas en m.

EL ARQUITECTO:
D. MARIO FRANCO DENIS

LA PROPIEDAD:
CONSTRUCCIONES JULIÁN
FRANCO, S.L.



Expediente: LE23072080
Documento: 2
Fecha de visado: 10/02/2023



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

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC267BB9719C5BE434787

https://web.coal.es/abierto/cve.aspx
C.V.E.: 990268A6D4
FECHA DE FIRMA:
30/10/2023
HASH DEL CERTIFICADO:
F78A82E7E71E88D5B5C0A1C838E7A327E6D64648

Diagrama de un terreno rectangular con las siguientes dimensiones:

- Longitud total superior: 13.99
- Longitud total inferior: 26.35
- Longitud total izquierda: 18.49
- Longitud total derecha: 18.76
- Longitud superior izquierda: 12.36
- Longitud superior derecha: 0.65

Superficie 100% ocupación: 503,93m²

SUPERFICIES PLANTA BAJA
EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA: 503,93m ²

Technical drawing of a rectangular plot. The dimensions are as follows:

- Top horizontal dimension: 13.99
- Top right corner detail: 12.36 and 0.65
- Left vertical dimension: 18.99
- Right vertical dimension: 18.76
- Bottom horizontal dimension: 26.35

The central area is shaded with diagonal lines and contains the text: Ocupación por planta: 338,07m²

SUPERFICIES PLANTA 1ª, 2ª y 3ª
EDIFICABILIDAD POR PLANTA: 338,07m ²

Diagrama de planta de la ocupación del 4º piso. El plano muestra un rectángulo con una división interna. Las dimensiones exteriores son 13,99 m de ancho y 18,99 m de alto. Las dimensiones interiores son 12,36 m de ancho y 18,76 m de alto. Una zona sombreada en la parte inferior izquierda indica la ocupación de 169,02 m². Hay una pequeña zona triangular sombreada en la esquina superior derecha con una dimensión de 0,65 m.

SUPERFICIES PLANTA 4ª
EDIFICABILIDAD PLANTA 4ª: 169,02m ²

Diagrama de la planta 5ª de un edificio. El diagrama muestra un rectángulo principal dividido en dos secciones: una sombreada a la izquierda y una blanca a la derecha. Las dimensiones exteriores son 13.99 y 12.36 en la parte superior, 18.99 y 18.75 en los lados, y 26.35 en la parte inferior. La sección sombreada mide 10.9 en su lado superior izquierdo. El texto dentro de la sección sombreada indica "Ocupación planta 5ª: 169,02m²".

SUPERFICIES PLANTA 5ª
EDIFICABILIDAD PLANTA 5ª: 169,02m ²

CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PREVIO	
Planta baja	503,93m ²
Planta primera	338,07m ²
Planta segunda	338,07m ²
Planta tercera	338,07m ²
Planta cuarta	169,02m ²
Planta quinta	169,02m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	1.856,18m ²

mario franco denis
arquitecturaeinteriorismo

Estudio de detalle	17-01-2023
--------------------	------------

C/ RAFAEL MARÍA LABRA, Nº 12-14, 24002 (LEÓN)

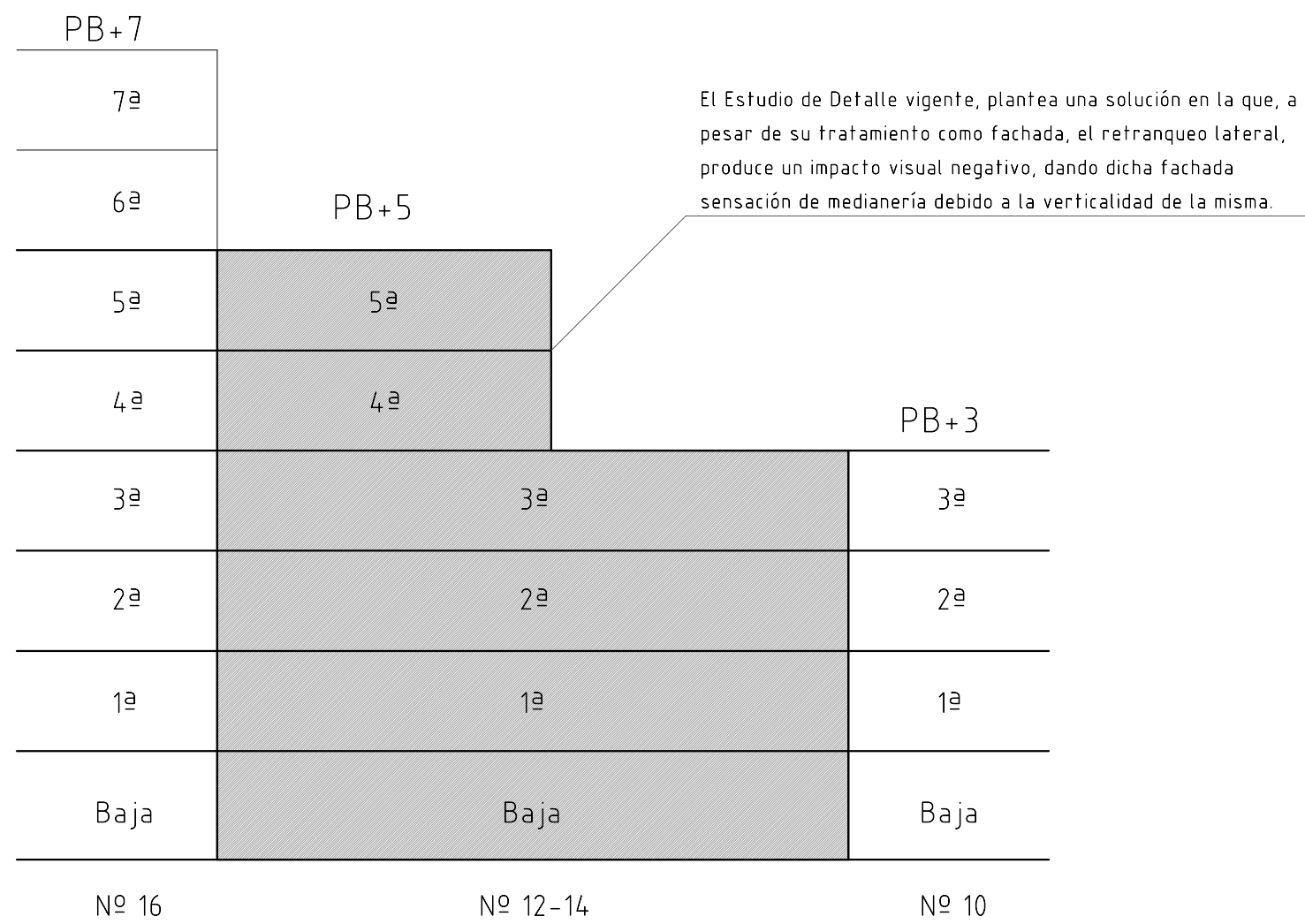
JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD
SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PREVIO

D-02

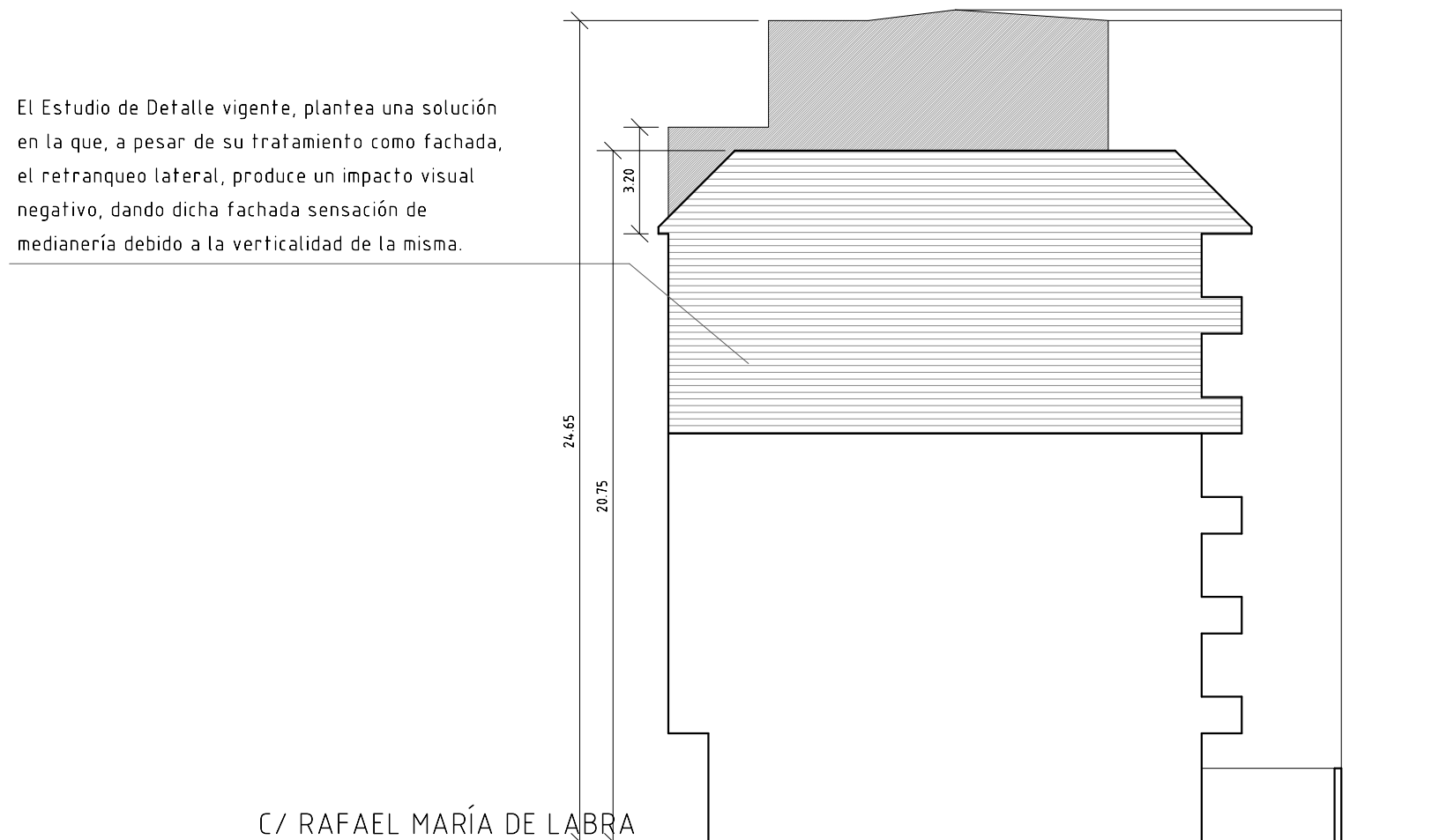
ESCALA: 1 : 200 Cotas en m.

EL ARQUITECTO: D. MARIO FRANCO DENIS

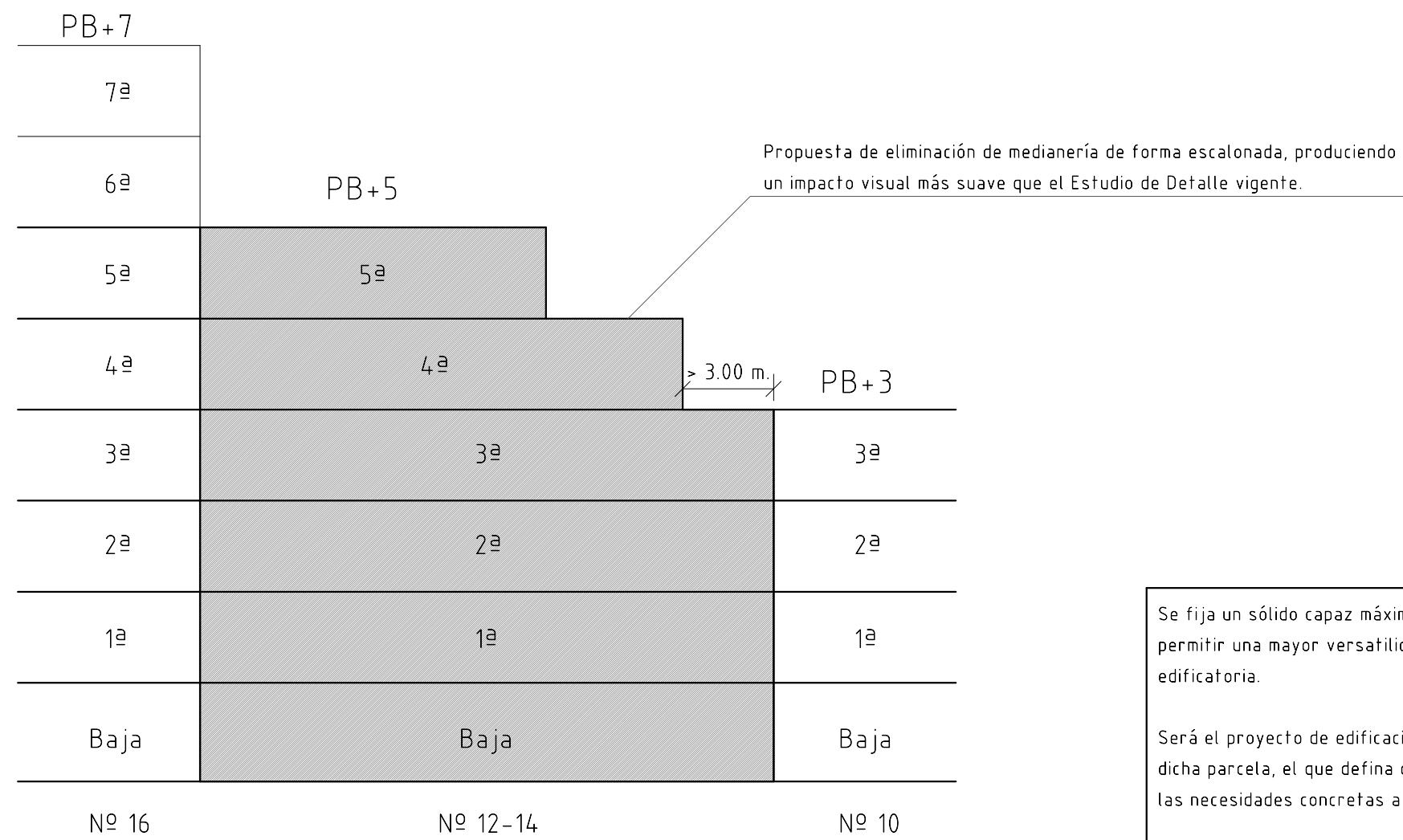
ALZADOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PREVIO.



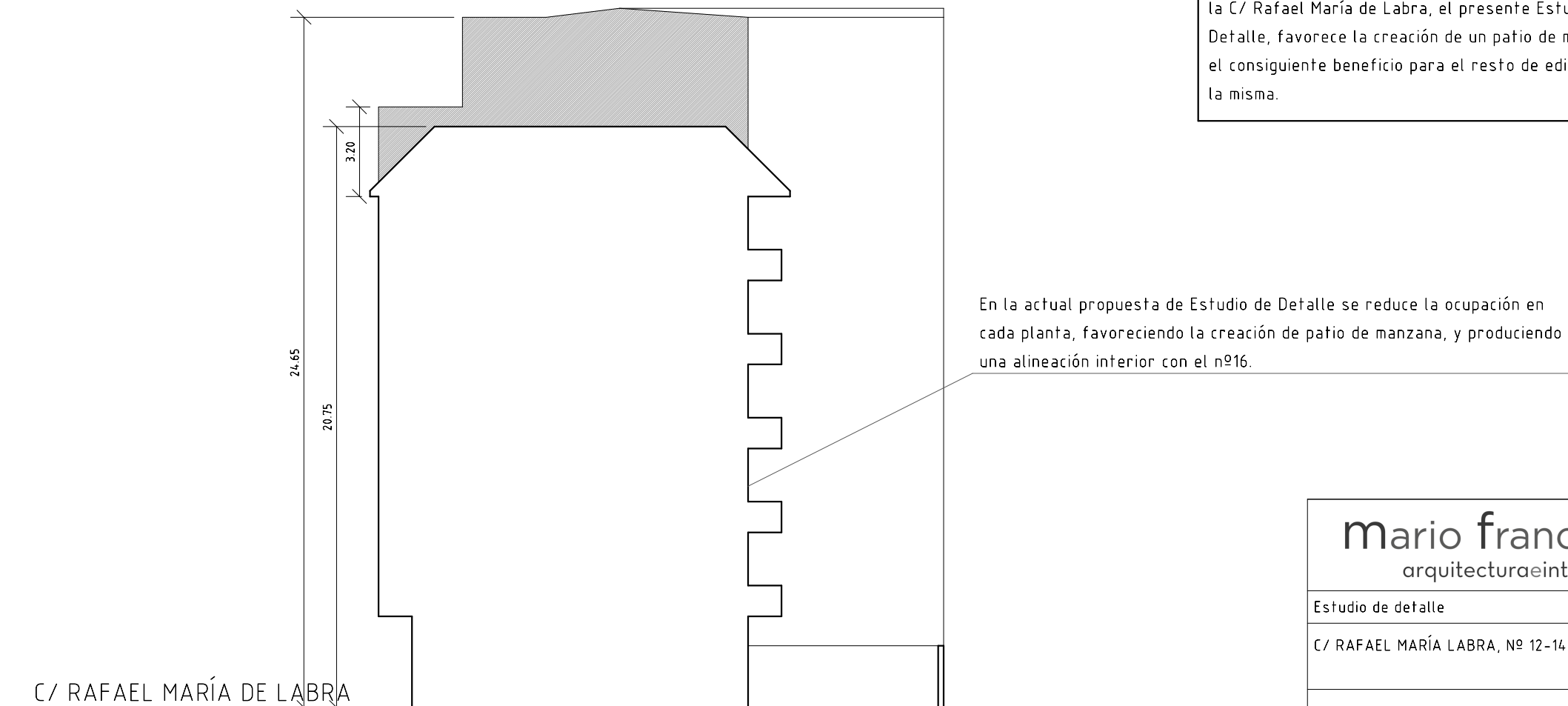
MEDIANERÍA CON EL Nº 16 DE LA C/ RAFAEL MARÍA DE LABRA, SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PREVIO



ALZADOS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO.



MEDIANERÍA CON EL N.º 16 DE LA C/ RAFAEL MARÍA DE LABRA, SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE PROPUESTO



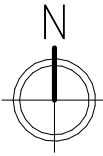
Se fija un sólido capaz máximo en cada planta, para permitir una mayor versatilidad morfológica a la solución edificatoria.

Será el proyecto de edificación que se desarrolle para dicha parcela, el que defina dicha morfología en función de las necesidades concretas a solucionar.

Se fija una edificabilidad máxima por planta y total. Dicha edificabilidad máxima es idéntica a la establecida por el Estudio de Detalle en vigor.

La edificabilidad destinada a cuerpos volados cerrados se respetará en el proyecto edificatorio, pudiendo ser esta destinada a uno o varios cuerpos, en distribución libre.

Además de la eliminación de la medianería vista del nº16 de la C/ Rafael María de Labra, el presente Estudio de Detalle, favorece la creación de un patio de manzana, con el consiguiente beneficio para el resto de edificaciones de la misma.



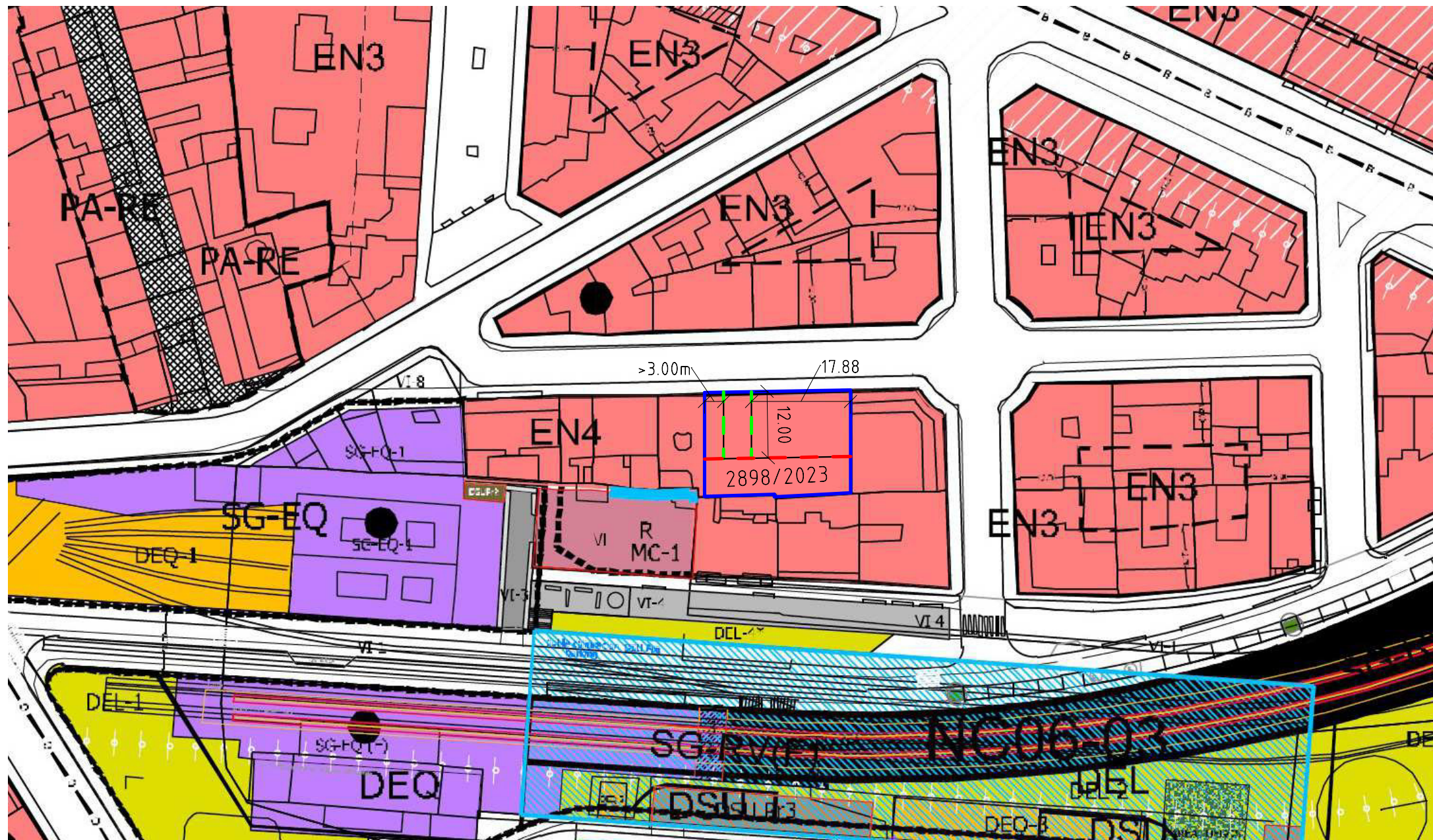
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 30/11/2023

LA SECRETARIA

CSV: 45071DDOC267BB9719C5BE434787

Documento firmado digitalmente



FRANCO
DENIS
MARIO -
71452576V

Firmado
digitalmente por
FRANCO DENIS
MARIO -
71452576V
Fecha: 2023.06.30
18:02:58 +02'00'

LEYENDA PLANO ORDENACIÓN MODIFICADO

- Perímetro del solar
- Nuevo fondo edificable
- Retranqueos laterales

2898/2023 Expediente municipal de Estudio de Detalle

mario franco denis
arquitecturaeinteriorismo

ESTUDIO DE DETALLE
EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
C/ Rafael María de Labra, nº12-14, 24002, León

PROPIEDAD: CONSTRUCCIONES JULIÁN FRANCO, S.L. 30-06-2023

EL ARQUITECTO

PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO

PLANO Nº: P-05 ESCALA: 1 : 900

MARIO FRANCO DENIS
COL. 12.200 COAL-LEÓN

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

C.V.E.: 24A32C4531

HASH DEL CERTIFICADO:
F78A282F5E71B88D6B60A1838B7A3276B04648
FECHA DE FIRMA:
30/11/2023
Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787



Expediente: LE23072080

Documento: 4

Fecha de visado: 04/07/2023

PUESTO DE TRABAJO:
Señal de Principio



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

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

NOVEDADES:
Ayuntamiento de León

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC267BB9719C5BE434787