



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LEÓN. ORDOÑO II, 12 Y SAN AGUSTÍN, 7

23 de julio de 2015

ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO EN LEÓN. ORDOÑO II, 12 Y SAN AGUSTÍN, 7



Equipo Redactor:

Magdalena Barreales Caballero	Ingeniero de Caminos, C. y P.
Javier Ruiz Sánchez	Doctor Arquitecto
Soraya Juárez González	Arquitecto
Rubén Fernández Rodríguez	Arquitecto
Sergio Ordás Llamazares	Ingeniero de Caminos, C. y P.
Nuria Ibarguren Fernández	Ingeniero de Caminos, C. y P.
Carmen Cordero González	Lda. Ciencias Ambientales
Inés Suárez Santos	Lda. Derecho
Marta Gayo Modino	Lda. Derecho
Mercedes Lastra Vega	Lda. Derecho
M ^a Luz Prieto Rodríguez	Ingeniero Agrónomo
Javier Rodríguez Barrientos	Ingeniero Técnico Agrícola
Armando López Hernández	Ldo. Geografía
Dulce María Pérez Benavides	Delineante
Noelia Yugueros Anta	Delineante
Miguel Ángel García Angulo	Delineante

Dirección técnica (redactores):



Félix Álvarez Álvarez
arquitecto



Javier Alonso Vicente
arquitecto

Que suscriben el documento en León, a 23 de julio de 2015



Ordoño II, 27-3º
24001 – León

CONTENIDO

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

- 1. INTRODUCCIÓN**
 - 1.1. Formulación
 - 1.2. Legislación Urbanística
 - 1.3. Planeamiento de aplicación
 - 1.4. Descripción del ámbito del Estudio de Detalle
 - 1.5. Entorno
- 2. ANTECEDENTES**
- 3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES**
- 4. TRAMITACIÓN**

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1. SITUACIÓN**
- PI-2. ESTADO ACTUAL**
- PI-3. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**
- PI-4. ORDENACIÓN VIGENTE**

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

- 1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 2. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE**
- 3. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**
- 4. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA**
- 5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE LEÓN**
- 6. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE**
 - 6.1. Influencia en el Modelo Territorial y en la Ordenación General vigentes
 - 6.2. Implicación en el aumento de aprovechamiento urbanístico
 - 6.3. Implicación en la reserva de Dotaciones
 - 6.4. Implicación en materia de Protección del Patrimonio Cultural
 - 6.5. Implicación en materia de Protección Ciudadana
 - 6.6. Implicación en materia de Accesibilidad
 - 6.7. Implicaciones en materia de Protección frente al Ruido
 - 6.8. Implicación en materia de Telecomunicaciones
 - 6.9. Implicación en materia de Protección Ambiental
- 7. RESUMEN EJECUTIVO**

DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-1. VOLÚMENES

PO-2. EDIFICABILIDAD EN PLANTA BAJA

PO-3. EDIFICABILIDAD EN PLANTAS PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA

PO-4. EDIFICABILIDAD EN PLANTAS CUARTA Y QUINTA

DN-NU NORMATIVA

ANEJOS

ANEJO 1: NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 1 DE LEÓN

ANEJO 2: FICHA NÚMERO 87 DEL CATÁLOGO DEL PECU

ANEJO 3: TRASCRIPTIÓN DEL ARTÍCULO 18 DEL PGOU DE LEÓN

ANEJO 4: TRASCRIPTIÓN DE LOS ARTÍCULOS 309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN

ANEJO 5: DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Formulación

El presente documento constituye un **ESTUDIO DE DETALLE** sobre la parcela con frentes a la avenida de Ordoño II, 12 y a la calle San Agustín, 7, de la ciudad de León. Dicha parcela, catastralmente está compuesta en realidad por otras dos con referencias **8895312TN8189N0001FX** y **8895302TN8189N0001BX**. La parcela tiene forma sensiblemente rectangular, con un frente aproximado a ambas calles de unos 30 metros, y una superficie total según medición realizada al efecto de 3.896'90 m², a razón de 865'09 m² la primera, y 3.031'81 m² la segunda.

En cualquier caso, y como se ha señalado, los terrenos constituyen una única parcela registral, correspondiendo el pleno dominio de los mismos a la mercantil **ORDOÑO II – SAN AGUSTÍN, S. L.** por título de agrupación autorizada en San Andrés del Rabanedo el día 13 de enero de 2006 por el notario Marceliano Cuesta Martínez con el número 57 de su protocolo, inscrita el Registro de la Propiedad número 1 de León con el número 24095 de la sección 1ª A, al Tomo 3.181, Libro 523, Folio 168, Alta 1.

El presente Estudio de Detalle se redacta en desarrollo del encargo efectuado a **OMICRON AMEPRO S.A.** por la entidad mercantil propietaria del suelo y promotora del documento, siendo los técnicos coordinadores de su redacción **Félix Álvarez Álvarez** y **Javier Alonso Vicente**, arquitectos.

1.2. Legislación Urbanística

La legislación urbanística aplicable básica la constituyen la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes.

El presente Estudio de Detalle se adapta a las citadas disposiciones legales, prestando especial atención al cumplimiento de los requerimientos y condiciones formuladas en el artículo 45 de la LUCyL, y en los artículos 131 y siguientes del RUCyL:

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.

1.3. Planeamiento de aplicación

El único instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito del municipio de León es el Plan General de Ordenación Urbana de León, cuya última revisión fue aprobada definitivamente por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto, de la Consejería de Fomento de Castilla y León, que resultó publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de León de 5 de agosto de 2004, así como las diversas modificaciones producidas en el documento. Resulta de especial relevancia al caso la denominada Modificación 2/2010 del PGOU de León, referida a diversos inmuebles incluidos en el Catálogo de Elementos Protegibles del Plan Especial del Conjunto Urbano de León (PECU), entre ellos, el inmueble situado en avenida Ordoño II, 12, que se encuentra incluido en los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle. En concreto, en lo que al señalado inmueble se refiere, dicha Modificación fue aprobada definitivamente mediante orden FYM/910/2013, de 11 de noviembre, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Sobre el ámbito del presente Estudio de Detalle fue aprobado con fecha 30 de marzo de 2007 un anterior Estudio de Detalle, cuyas determinaciones deben ahora revisarse, precisamente como consecuencia de la aprobación de la Modificación de PGOU anteriormente señalada. Dado que en otros apartados de la presente Memoria se analizan detenidamente todos estos antecedentes, nos remitimos íntegramente, en este momento, a dichos apartados.

1.4. Descripción del ámbito del Estudio de Detalle

El ámbito del presente Estudio de Detalle comprende una única parcela con frentes a la avenida **Ordoño II, 12** y la calle **San Agustín, 7**, si bien, como se ha señalado anteriormente, subsiste en la información catastral la descripción de dos fincas independientes, con referencias **8895312TN8189N0001FX** y **8895302TN8189N0001BX**, consecuencia, se entiende, de no haberse actualizado la alteración consistente en la agrupación de los terrenos.

Se adjunta como Anejo 1 a este documento Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad correspondiente acreditativa de la propiedad de la parcela.

El conjunto de los terrenos tiene forma sensiblemente rectangular, con un frente aproximado a ambas calles de unos 31 metros, un fondo de unos 128 metros, y una superficie total, según medición topográfica real realizada para la redacción del presente Estudio de Detalle, de **3.896'90 m²**. Sobre dicha superficie se levantan actualmente las siguientes edificaciones:

- En la calle de San Agustín y en torno al vial privado interior de 6 metros de ancho actualmente existente que parte de ésta hacia el interior de la parcela, se localizan una serie de edificaciones de planta baja, y planta baja más primera, destinadas a uso comercial y de pequeña industria y talleres.
- En la avenida de Ordoño II se levanta actualmente un edificio de planta baja más dos, con usos comerciales en planta baja, y residenciales en las restantes. Dicho edificio forma parte

del Catálogo de bienes y elementos protegidos del Plan Especial del Conjunto Urbano de la Ciudad de León, con un grado de protección 4, ambiental, ello en base a la Modificación de PGOU de que se ha hecho mérito en el punto 1.3 de esta Memoria, aprobada por orden FYM/910/2013.

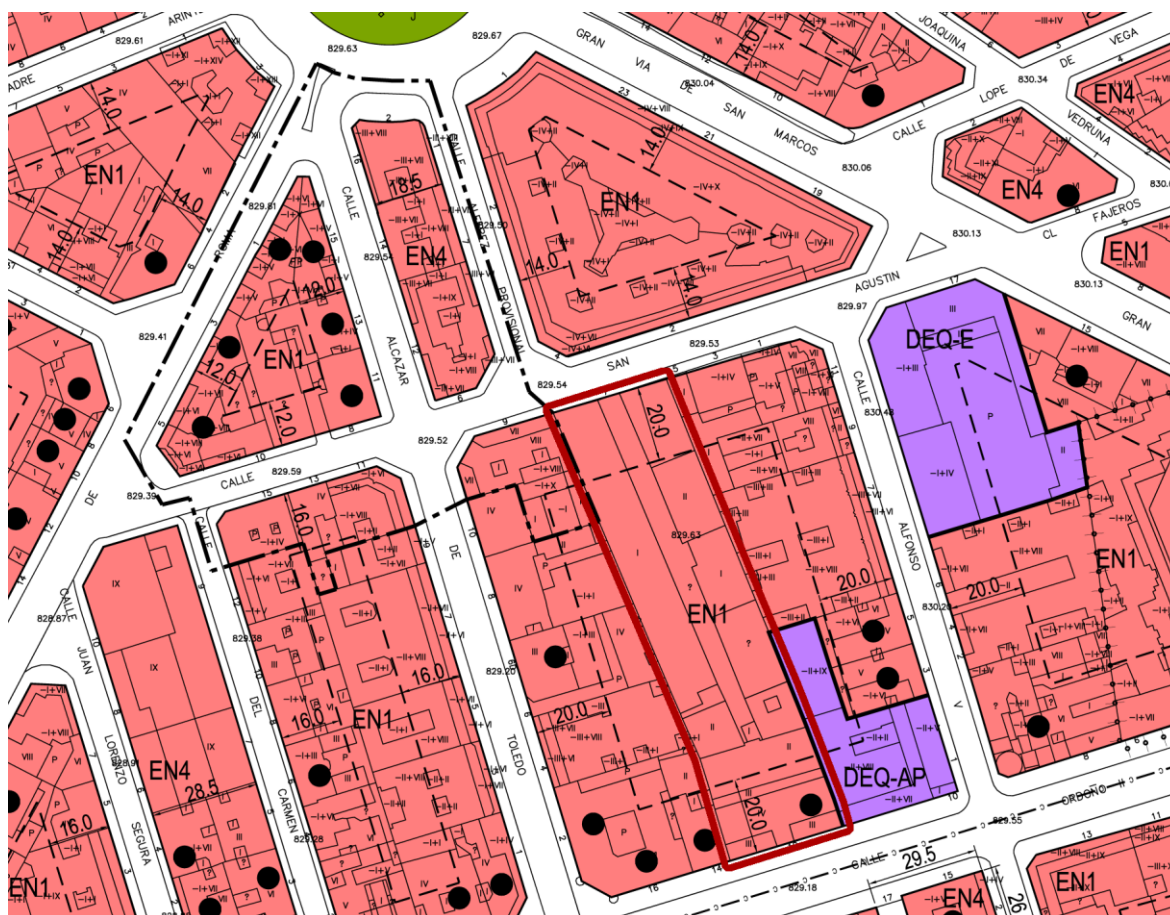


Figura 1. Ámbito del presente Estudio de Detalle representado sobre la calificación del PGOU. 1/2.000

1.5. Entorno

En este apartado se señalan someramente las condiciones de entorno de los terrenos objeto del Estudio de Detalle.

En el caso de la avenida de Ordoño II, donde se encuentra el inmueble sometido a protección “ambiental”, la fachada se encuentra flanqueada por su lado oeste por una edificación residencial de cuatro plantas de altura, mientras que por su lado este linda con la sede del Ayuntamiento de León, de siete plantas de altura a fachada, más otras dos retranqueadas, perceptibles en la medianera.



Figura 2. Vistas de las edificaciones colindantes en la avenida de Ordoño II

En el caso de la calle de San Agustín, la fachada se encuentra flanqueada por su lado oeste por una edificación residencial de ocho plantas de altura, cuatro más que las máximas permitidas por el PGOU, más otra retranqueada perceptible en la medianera, mientras que por su lado este linda con una estrecha parcela de apenas tres metros de fachada ocupada solamente en planta baja, tres menos que la altura máxima permitida por el PGOU.



Figura 3. Vistas de las edificaciones colindantes en la calle de San Agustín

El Estudio de Detalle que se presenta tiene efectos exclusivamente en el frente a la calle San Agustín, toda vez que en el frente a Ordoño II las alturas vienen determinadas por la ficha Catálogo aprobada. Como se ha señalado, y se aprecia en las imágenes, en la fachada a la calle San Agustín se produce un sensible salto de alturas entre las edificaciones situadas a ambos lados, generando un considerable impacto visual. La volumetría propuesta en el presente Estudio de Detalle intentará paliar en la medida de lo posible este impacto, planteando una solución de continuidad entre los volúmenes edificatorios existentes. Dichas edificaciones colindantes se encuentran, por otra parte, amparadas en licencia otorgada en virtud de planeamiento anterior, y no se encuentran declaradas, por supuesto, de forma expresa, en situación de *Fuera de Ordenación*.

2. ANTECEDENTES

La parcela situada en el número 12 de la avenida de Ordoño ha sido objeto de una intensa actividad planificadora desde la inclusión del inmueble que sustenta en el catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León, PECU, aprobado definitivamente mediante acuerdo del pleno municipal celebrado el 28 de abril de 2000.

Este Plan Especial de Protección (que no de Ordenación) se redactó en desarrollo de las determinaciones introducidas en el PGOU de 1980, que introdujo en su Normativa Urbanística un artículo, el 231, del siguiente tenor literal:

El Plan Especial a que se está haciendo referencia, (el de Protección del Conjunto Urbano) se ajustará a la estructura de la ordenación y a las Normas Urbanísticas previstas en el Plan General, y el aprovechamiento en volumen de la edificación será en todo caso el fijado en el mismo.

*No obstante, en supuestos puntuales y suficientemente justificados, en los que así lo exija la adecuada protección de determinados valores urbanos, ambientales o paisajísticos cuya salvaguarda o mejora se podrán –manteniendo la volumetría inicialmente fijada en el Plan o **realizando las adecuadas compensaciones**– introducir modificaciones en las características de las edificaciones, para adecuarlas a las del esquema compositivo que se proyecte.*

El Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de León (PECU) incluyó el edificio situado en Ordoño II, 12 en el Catálogo, con un grado de protección 3, manteniendo las alturas existentes, esto es B+II. Como señalaba el PGOU de 1980, y se recogió con posterioridad en el Plan Especial del Conjunto Urbano que desarrolla aquél, el régimen urbanístico básico que afecta a los edificios incluidos en Catálogo se sustenta en la estructura de ordenación y aprovechamiento que con carácter general se establece en el PGOU, siendo así que las limitaciones al aprovechamiento que puedan derivarse de las afecciones de dicho Catálogo deben entenderse como una limitación o vinculación singular susceptible de indemnización o compensación (artº 231 de las NU del PGOU 1980 y 20.1 d) del PECU).

Debe observarse también, o así parece interpretarse, que el mandato del PGOU de 1980 en orden a la redacción del citado Plan Especial del Conjunto Urbano, era el de que los supuestos de edificios protegidos en los que pudiese llegar a producirse una limitación singular de estas características no fuesen la generalidad, sino más bien que se redujesen a casos puntuales y suficientemente justificados.

Habida cuenta que el PGOU anterior preveía para el frente de parcela a la Avda. Ordoño II, de acuerdo con la ordenanza de aplicación, Ensanche 1, y la latitud de la calle, una altura de B+V, no alcanzable en virtud de la limitación singular que el Catálogo establecía, por la entidad promotora

del presente documento y propietaria de los terrenos se determinó en su momento la redacción de un Estudio de Detalle que permitiese la compensación de este aprovechamiento dentro del conjunto de la parcela, trasladándolo al espacio interior de la manzana y frente a la calle San Agustín, zonas exentas de afecciones de Catálogo. Esta solución de planeamiento fue factible en razón de las condiciones que ofrecían los terrenos, constituidos por una parcela de gran fondo con frentes a dos calles, y de que tanto el marco normativo urbanístico como el propio PGOU de 2004 habilitaban, por otra parte, este tipo de soluciones volumétricas, que incluían la posibilidad de aumento de alturas, con redistribución de la edificabilidad o aprovechamiento, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas de dicho Plan, esto es, dirigidos al tratamiento u ocultación parcial o total de medianerías.

Este Estudio de Detalle fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOCyL de 14 de mayo de 2007.

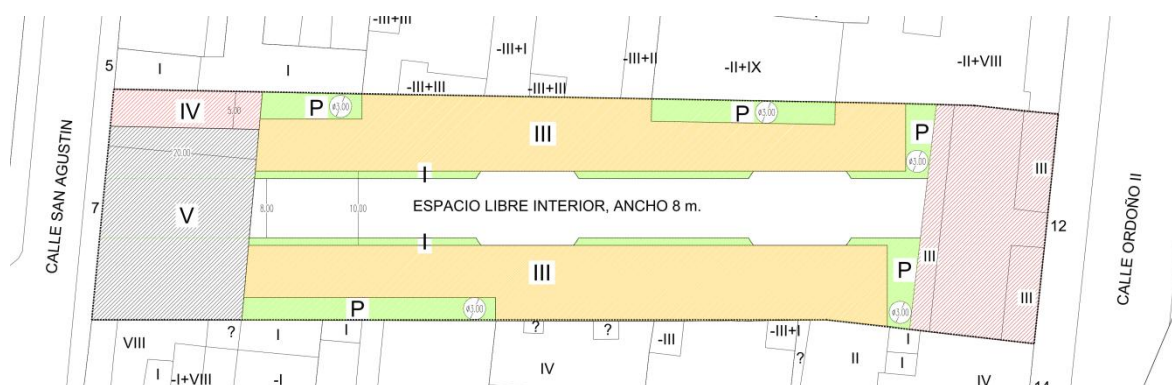


Figura 4. Ordenación establecida por el Estudio de Detalle de 2007

En síntesis, este Estudio de Detalle definía la nueva ordenación mediante la apertura de un vial privado comercial de uso público de ocho metros de ancho en el interior de la manzana, que conectaba con la calle San Agustín a través de un pasaje bajo el edificio y cuya prolongación hasta la avenida de Ordoño II también se preveía a través del bajo de la edificación allí situada, si bien esta última determinación no llegó a plasmarse en el Estudio de Detalle por tratarse éste más bien un problema de resolución arquitectónica del inmueble catalogado, a tratar en el propio expediente de licencia de edificación. De esta manera, la edificabilidad transferida se disponía en torno a este espacio en el interior de la manzana y en una planta añadida sobre el máximo permitido por el PGOU con carácter general para el frente a la calle San Agustín, que se adosaba al lindero oeste de la parcela, en orden a paliar el impacto ocasionado por la medianera de la edificación existente en el número 9 de la calle. Todo ello se hizo, como se ha dicho, en base a la habilitación que el PGOU de 2004 establecía para estos instrumentos de planeamiento.

Con posterioridad, y dentro del proceso iniciado por el Ayuntamiento de León para reajustar cuestiones de ordenación urbanística de diversa índole que fueron detectadas a raíz de la aprobación del PGOU de 2004, dicho Ayuntamiento promovió, entre otros procedimientos de

modificación puntual, el denominado 2/2010 del Plan General de Ordenación Urbana de León, cuyo objeto era el de ajustar, por las razones que en el documento se señalaban, el grado de protección y condiciones de cierto número de edificaciones incluidas en el catálogo del PECU, entre las que se encontraba el edificio de avenida Ordoño II, 12, que pasó de Grado 3 a Grado 4. Igualmente se habilitó también, como ya se establecía para otros inmuebles incluidos en el Catálogo del PECU, la posibilidad de elevación de plantas en el mismo hasta alcanzar las previstas en el PGOU por aplicación de las condiciones de calificación y ordenanza de la parcela.

Esta Modificación 2/2010, en lo que se refiere al edificio de Ordoño II, 12, fue aprobada, como se señaló, mediante la orden FYM/910/2013, de 11 de noviembre, *por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la modificación número 2/2010 del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Urbano, en lo relativo al inmueble situado en la avenida de Ordoño II, 12.*

Se adjunta como Anejo 2 al presente documento la Ficha Catálogo del PECU correspondiente al citado inmueble, la número 87, en su redacción vigente.

Al alterarse las condiciones edificatorias de la parcela en los términos señalados, resulta evidente que han perdido validez las condiciones iniciales de partida del Estudio de Detalle aprobado anteriormente, siendo necesaria, como no podría ser de otra manera, la revisión del mismo. En este sentido debe interpretarse el mandato de la ficha-Catálogo del inmueble avenida Ordoño II, 12, resultante de la Modificación señalada, que en el apartado denominado “Observaciones” (ver la ficha completa que se incluye en la presente Memoria), establece literalmente:

Se procederá a la necesaria reconsideración de las condiciones volumétricas fijadas en el Estudio de Detalle que afecta a la parcela, aprobado definitivamente con fecha de 30 de marzo de 2007 y publicado en el BOCyL el 14 de mayo de 2007.

Se trata por tanto de una especie de derogación tácita de este instrumento de ordenación detallada. Por esta exclusiva razón resultaría necesaria la revisión de las condiciones de dicho Estudio de Detalle, lo que se estima podría hacerse mediante otro Estudio de Detalle que establezca o modifique las condiciones de ordenación detallada de los terrenos. Éste es precisamente el objeto que se persigue con este nuevo documento que ahora se presenta, si bien deben añadirse algunas consideraciones adicionales que coadyuvan al interés de la redacción del presente instrumento, y que se señalan a continuación.

Dentro del procedimiento de aprobación de la señalada Modificación del PGOU fueron formuladas una serie de alegaciones por parte de la propiedad, después de que por el Ayuntamiento de León se habilitase un trámite de audiencia con el objeto de conseguir una más completa fundamentación de las razones e interés que sustentaban tal modificación, todo ello en orden a su remisión al órgano autonómico que debía dictaminar este procedimiento, el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, junto con su Ponencia Técnica. Dentro de estas

alegaciones, que incluían un más completo y detallado estudio individualizado del inmueble afectado, se aportaban algunas consideraciones que coadyuvaban al interés público de la actuación, contextualizando la propuesta formulada dentro de un concepto de “regeneración urbana” extensible al conjunto de los terrenos. Efectivamente, resultaba patente al promotor del Estudio de Detalle (y a gran parte de la ciudadanía), que era preciso acometer en el conjunto de los terrenos una acción tendente a su regeneración, toda vez que ciertamente constituyen un ámbito de suelo en pleno centro urbano que, por diversas razones, ha quedado en una situación marginal, sometido a un grave deterioro, albergando construcciones interiores e inadecuadas y servidas por un vial deficientemente urbanizado. En este sentido, se entendió conveniente aludir a la propuesta contenida en el Estudio de Detalle anteriormente aprobado en el sentido de generación de un vial o pasaje de uso público que, atravesando los terrenos, comunicase ambas calles, avenida de Ordoño II y calle San Agustín, y coadyuvase, junto con la futura intervención sobre la edificación, a la regeneración urbana de los terrenos.

Estas alegaciones fueron aceptadas por el órgano autonómico competente, y si bien no llegan a tener concreta expresión en las determinaciones que específicamente fueron objeto de la Modificación (éstas afectan exclusivamente a la ficha de edificación catalogada), se estima que el presente Estudio de Detalle debe recoger la idea esencial expresada en las mismas, por lo que se procede efectivamente a recoger en él el pasaje privado de uso público con la finalidad expresada anteriormente. La formalización que se propone en este caso de tal vial es en posición lateral, no central, pero responde esencialmente, como se ha expuesto, a la idea o concepto básico expuesto en aquel procedimiento.

Finalmente, el Estudio de Detalle que ahora se plantea, al igual que el que fue aprobado en 30 de marzo de 2007, establece una cierta redistribución volumétrica en lo que se refiere a la zona edificable con frente a la calle San Agustín, todo en base a la habilitación que el presente Plan General establece en el artº 18 de sus Normas Urbanísticas, donde se admite la elevación de plantas en orden a ocultar total o parcialmente las medianerías existentes, con mantenimiento de la edificabilidad total asignada por el Plan.

En el apartado correspondiente de esta Memoria y planos integrantes del documento se desarrollan detalladamente estas determinaciones, a las que nos remitimos.

3. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES

Dado que el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 30 de marzo de 2007 debe entenderse tácita o implícitamente derogado por aplicación de la orden FYM/910/2013, debe igualmente entenderse que el instrumento de planeamiento de aplicación en el ámbito de ordenación, y del cual debemos partir para la redacción del presente Estudio de Detalle, es el propio Plan General de Ordenación Urbana de León, con las novedades introducidas por la citada Orden FYM.

El PGOU de León fue aprobado, como revisión y adaptación del anterior, mediante orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto, tal y como señalamos anteriormente.

El PGOU clasifica la totalidad de la superficie de suelo objeto del presente Estudio de Detalle como **SUELO URBANO CONSOLIDADO**, calificándolo en su totalidad con la ordenanza de **ENSANCHE EN GRADO 1, EN1**, definida en los artículos 200 y siguientes de la Normativa Urbanística del PGOU.

1. En el artículo 201 se indica que se trata de una ordenanza que define la edificación según alineación a vial, con edificación continua entre medianeras, determinando manzanas cerradas como unidades para el desarrollo de la edificación.
2. El artículo 207 define la altura máxima de la edificación en función del ancho oficial de calles, que aparece relacionado en el Anejo 1 de la Normativa Urbanística:

ANCHO DEL VIAL (M)	NÚMERO DE PLANTAS
Menor de 8 m	PB + 1
De 8 m a menos de 12 m	PB + 2
De 12 m a menos de 16 m	PB + 3
De 16 m a menos de 20 m	PB + 4
De 20 m o más	PB + 5

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 ancho oficial del tramo de la avenida de Ordoño II entre la calles del Alcázar de Toledo y el pasaje D (denominado del cine "Mary"), es de 23 metros, correspondiendo a la parcela una altura de PB+5, es decir, **6 plantas**. Téngase en cuenta que de acuerdo con la ficha de edificación catalogada aprobada por la citada orden FYM se admite la elevación de plantas en el edificio actual hasta alcanzar las previstas en el PGOU.

El ancho oficial del tramo de la calle de San Agustín entre las calles del Alférez Provisional y de Alfonso V es de 14 metros, correspondiendo a la parcela una altura de PB+3, es decir, **4 plantas**.

3. En el artículo 202 se determina un índice de edificabilidad aplicable a este tipo de Ordenanza, en función del grado y del número total de plantas, que resulta ser $I = 1 + \frac{1}{20} \times N - 1 + 0'80$, donde I es el índice de edificabilidad por metro cuadrado, y N el número total de plantas.

Este índice resulta en realidad un parámetro meramente teórico, pues con carácter general para las distintas ordenanzas de suelo urbano que integran el PGOU, prevalecen las condiciones volumétricas de fondo y alturas derivadas de la ordenanza de aplicación, más restrictivas que aquél, todo ello en los términos señalados en el artículo 94.1.b) del RUCyL y en el 199.4 de las Normas Urbanísticas del propio PGOU. En concreto, en éste se establece que *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.*

En este caso, como se ha señalado, deberán aplicarse las condiciones volumétricas o de sólido capaz por resultar más restrictivas que las que resultan del índice.

4. En el artículo 205 se especifica que el fondo máximo edificable conforme a la ordenanza ENSANCHE en grado 1, EN1, es de 20 metros.

Según medición gráfica, de la aplicación de esta condición de fondo máximo resulta una edificabilidad máxima por planta de **615'79 m²c a la avenida de Ordoño II**, y de **621'65 m²c a la calle de San Agustín**.

5. El artículo 208 establece que *el patio de manzana podrá ocuparse con edificaciones en toda su superficie con la altura máxima determinada en la ordenanza equivalente a una planta, y sea ello mediante extensión de cada una de las edificaciones que le delimitan, o por edificaciones totalmente independientes y diferenciadas de las anteriores.*
6. El artículo 186 regula a su vez la construcción de cuerpos salientes del plano de fachada en el caso de tipología de edificación alineada a vial. A modo de síntesis se dirá que se permiten cuerpos volados cerrados, que deben incluirse en el cómputo de edificabilidad, con un vuelo máximo equivalente al décimo del ancho de la calle a la que se da frente, con un límite de 1'20 m. Asimismo podrá volarse con este tipo de cuerpos un total del 70% de la longitud de fachada en cada planta, aunque podrán redistribuirse libremente en el conjunto de las plantas con el límite total de longitud señalado para el conjunto de ellas.

De conformidad con lo señalado, la edificabilidad teórica en cuerpos volados cerrados a la avenida de Ordoño II viene determinada como el 70% de un vuelo de 1'20 metros en 5 plantas con una longitud total de fachada de 31'02 metros, es decir, **130'25 m²c**.

La edificabilidad en cuerpos volados cerrados a la calle de San Agustín viene determinada como el 70% de un vuelo de 1'20 metros en 3 plantas con una longitud total de fachada de 31'28 metros, es decir, **78'81 m²c**.

7. En base a lo anterior, y a modo de resumen, la edificabilidad teórica resultante de las condiciones volumétricas de ordenanza o sólido capaz aplicables, en función de la realidad geométrica de la parcela, sería la siguiente:

EDIFICABILIDAD OTORGADA POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - EN1								
Zona	Tipo	Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	621'65	621'65	621'65	621'65	0'00	0'00	2.486'60
	Vuelo	0'00	26'27	26'27	26'27	0'00	0'00	78'81
Interior	Cuerpo	2.659'46	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.659'46
Ordoño	Cuerpo	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	3.694'74
	Vuelo	0'00	26'05	26'05	26'05	26'05	26'05	130'25
		3.896'90	1.289'76	1.289'76	1.289'76	641'84	641'84	9.049'86

Conviene asimismo señalar algunos aspectos regulatorios del PGOU que inciden en el Estudio de Detalle que se presenta:

- Por una parte, en cuanto a las condiciones para la redacción de los Estudios de Detalle, la propia regulación que con carácter específico se contempla al efecto en el artículo 18 de la Normativa Urbanística, bajo el epígrafe *Especialidades de los Estudios de Detalle en Suelo Urbano Consolidado*, contenidos que subsisten del PGOU anterior de 1980, del que el presente PGOU constituye su Revisión, y cuyo contenido se adjunta al presente documento como Anejo 3.

De todo ello destacamos la habilitación que esta norma establece para la redacción de este tipo de figuras de planeamiento, modificando o completando la ordenación detallada establecida en el planeamiento general, en terrenos que aun no constituyendo manzanas completas o parcelas aisladas, tengan por objeto igualar cornisas o eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación.

En este caso se utiliza esta habilitación para el caso del cuerpo edificable con frente a la calle San Agustín, en relación con la colindancia oeste de la parcela, con el fin de ocultación parcial de la medianería existente.

Esta norma establece algunas particularidades al respecto de estos Estudios de Detalle, como por ejemplo, que la distancia entre volúmenes resultantes de la ordenación no debe ser inferior a $\frac{2}{3}$ de la altura de los mismos, con un mínimo de 8'00 metros, que no debe reducirse

la latitud de los viales o la superficie de espacios libres existentes, o que no podrá aumentarse la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de aplicación, la densidad de uso o alterar el régimen de usos asignado desde el Plan, condiciones que se cumplen para el caso que nos ocupa, como luego se detallará.

En cuanto al número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, se establece que *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*. Esta última determinación se cumple igualmente para el caso que nos ocupa, en concreto para el caso del cuerpo edificable con frente a la calle San Agustín, que es el ámbito de la parcela donde se hace expreso uso de la habilitación contenida en este precepto del PGOU.

- Por otra parte, debe reseñarse la regulación específica que el propio PGOU contiene al respecto de los “Pasajes”, habilitando la implantación de este tipo de espacios, lo que conviene destacar en relación con la propuesta de ordenación que en este Estudio de Detalle se contiene. Debe recordarse que la implantación de un “pasaje” o vial privado (de uso público) en el presente Estudio de Detalle vendría recomendado por su contribución a la regeneración urbana del área.

Así, los “Pasajes” se encuentran recogidos en el artículo 151 de la Normativa Urbanística del PGOU. A modo de síntesis se dirá que este precepto habilita la implantación de este tipo de espacios no ocupados por la edificación, que deben disponerse atravesando transversalmente la edificación, y tener acceso desde un vial público por ambos extremos.

Deberán disponer de un ancho mínimo de 5'00 metros, su altura libre deberá ser la correspondiente a la planta baja en la que se emplazan y deberá garantizarse la continuidad de plano entre pavimento y espacio público al que den frente, aspectos estos últimos que inciden más en proyectos ejecutivos propiamente dichos que en un instrumento de planeamiento como el que ahora se presenta, aunque se deja constancia de todo ello.

Asimismo, estos “Pasajes” deben figurar en los planos correspondientes del PGOU, cuestión que queda formalizada en este caso con la redacción del presente documento que establece la ordenación detallada, y deberán ser de uso público, aunque bajo ellos se dispongan sótanos de dominio privado (esto es, pueden ser privados, de “uso público”), aspectos que deberán trasladarse a los documentos públicos e inscripciones registrales que se realicen.

4. TRAMITACIÓN

El presente documento constituye un Estudio de Detalle promovido por iniciativa privada, y como instrumento de planeamiento de desarrollo es presentado al Ayuntamiento de León conteniendo su documentación completa y conforme a las determinaciones normativamente señaladas para que dicha Administración Pública proceda a iniciar su trámite, que según lo señalado en el artículo 154.1, se abre con la **Aprobación Inicial** del mismo por parte del órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 153 del Reglamento que la desarrolla, “*Informes previos*”, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuestos para su aprobación inicial, previamente a la misma el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes, con los efectos y alcance que en dicho precepto se señalan y que son:

- Los exigidos por la legislación sectorial del Estado y la Comunidad Autónoma.
- Informe de la Administración de la Comunidad Autónoma, que en el caso de municipios como el de León, con población superior a 20.000 habitantes, deberá emitirse por la ponencia técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León.
- Informe de la Diputación Provincial.

Además de ello, deberá tenerse en cuenta la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, *sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*, aprobada mediante orden FOM/2008/2011, de 22 de febrero, dirigida en concreto a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos de la Ley de Urbanismo y su Reglamento, y su relación con la normativa sectorial.

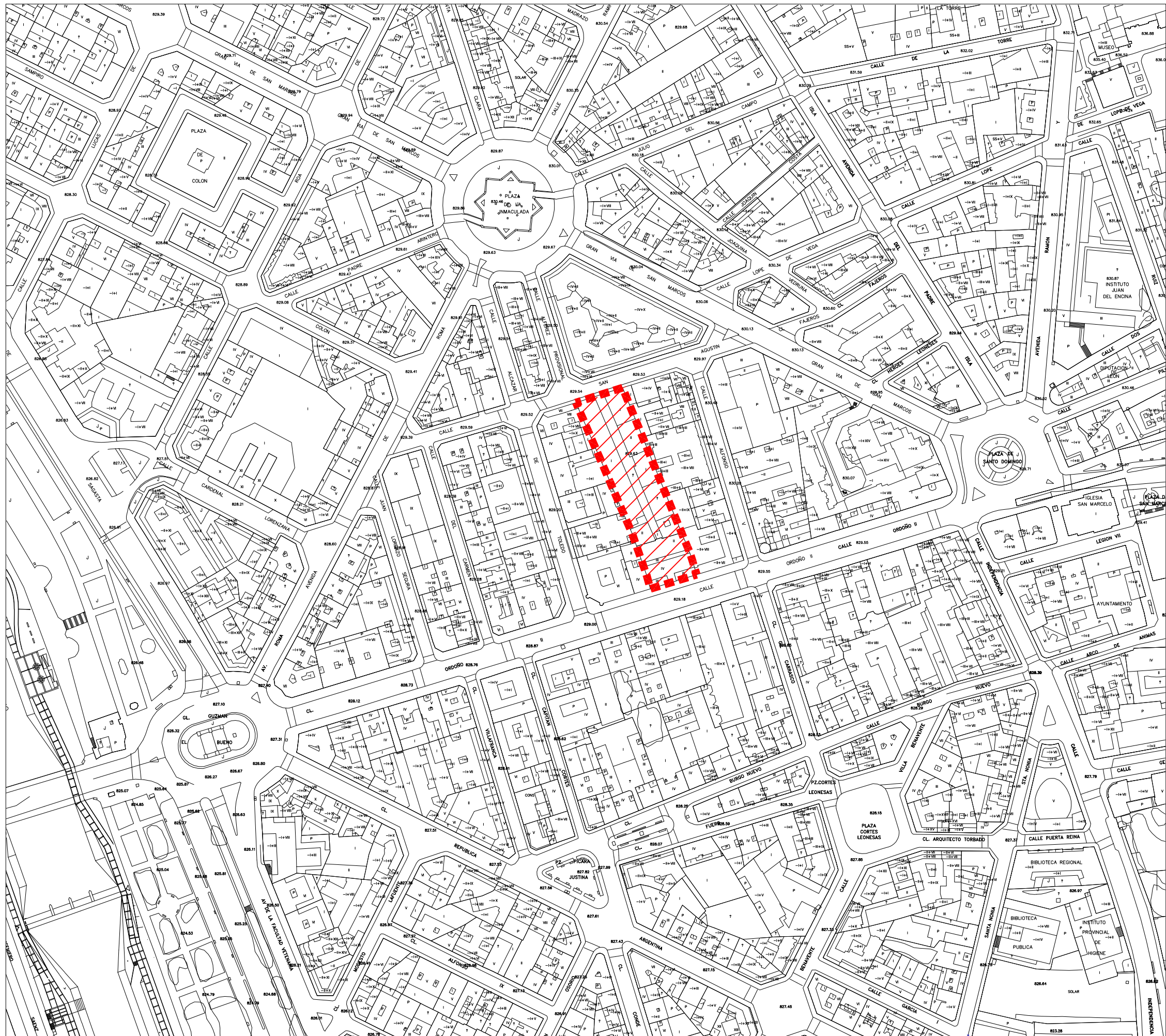
Será en cualquier caso el Ayuntamiento de León, como administración competente para la tramitación y aprobación de este instrumento de planeamiento, quién determine la forma de aplicar estos aspectos procedimentales. Una vez aprobado inicialmente, el Estudio de Detalle ha de someterse a información pública por plazo de dos meses.

Como consecuencia de la emisión de informes sectoriales, así como de aquellas alegaciones que se presenten durante el trámite de información pública, por el promotor del documento se presentará, en su caso, el documento modificado correspondiente con las correcciones que sea necesario introducir. Evacuados los anteriores trámites, por tratarse de una modificación de ordenación detallada, el Ayuntamiento **aprobará definitivamente** el Estudio de Detalle, resolviendo sobre las alegaciones presentadas y señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 165 del RUCyL. Igualmente procederá a su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el artículo 175 del precitado Reglamento.

DI-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

El presente Estudio de Detalle contiene los siguientes Planos de Información:

- PI-1. Situación
- PI-2. Estado actual
- PI-3. Levantamiento topográfico
- PI-4. Ordenación vigente



LEYENDA



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Avenida de Ordoño II, 12 y calle de San Agustín 7

EQUIPO REDACTOR:



DIRECCIÓN TÉCNICA (REDACTORES):

Félix Álvarez Álvarez

Javier Alonso Vicente

PI-1

SITUACIÓN DE LA PARCELA

23 de julio de 2015

Escala: 1/2500

Norte:



Vista del inmueble catalogado situado en Ordoño II 12



Vista de la fachada a San Agustín 7



Vista del callejón interior

LEYENDA



DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



ESTUDIO DE DETALLE EN
SUELO URBANO CONSOLIDADO

Avenida de Ordoño II, 12 y calle de San Agustín 7

EQUIPO REDACTOR:



DIRECCIÓN TÉCNICA (REDACTORES):

Félix Álvarez Álvarez

Javier Alonso Vicente

PI-2

SITUACIÓN ACTUAL

23 de julio de 2015

Escala: 1/1000

Norte:



Delimitación parcela		
3.896,90 m²s		
Vértice	coord. X	coord. Y
1	288.833,4831	4.719.634,5457
2	288.841,5808	4.719.615,6674
3	288.855,2135	4.719.583,9795
4	288.855,2701	4.719.583,8386
5	288.857,8622	4.719.577,7284
6	288.861,8556	4.719.568,3213
7	288.863,4746	4.719.564,5427
8	288.865,3243	4.719.560,2472
9	288.869,5991	4.719.550,3289
10	288.878,6328	4.719.524,3761
11	288.881,0830	4.719.515,4849
12	288.910,7496	4.719.524,5388
13	288.908,6742	4.719.531,1700
14	288.908,2914	4.719.532,4277
15	288.906,8778	4.719.536,8797
16	288.906,7210	4.719.537,3882
17	288.906,6591	4.719.537,5670
18	288.906,6219	4.719.537,6740
19	288.906,5321	4.719.537,9294
20	288.906,2972	4.719.538,5487
21	288.905,9613	4.719.539,3802
22	288.904,9535	4.719.541,8819
23	288.901,4592	4.719.550,3140
24	288.897,5964	4.719.559,7472
25	288.889,2076	4.719.580,3464
26	288.882,2441	4.719.597,3610
27	288.863,2642	4.719.644,1131



ESTUDIO DE DETALLE EN
SUELO URBANO CONSOLIDADO

Avenida de Ordoño II, 12 y calle de San Agustín 7

EQUIPO REDACTOR:



DIRECCIÓN TÉCNICA (REDACTORES):

Félix Álvarez Álvarez



Javier Alonso Vicente

PI-3

LEVANTAMIENTO
TOPOGRÁFICO

23 de julio de 2015

Escala: 1/500

Norte:

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dentro del marco establecido desde el artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el presente Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado se redacta con el objeto de completar y modificar las determinaciones de ordenación detallada en el ámbito de la parcela situada en la avenida de Ordoño II, 12 y en la calle de San Agustín, 7, de la ciudad de León.

El objeto concreto es el de permeabilizar la manzana en que se ubica el ámbito del Estudio de Detalle, comunicando mediante un nuevo pasaje privado de uso público la avenida de Ordoño II con la calle de San Agustín, así como establecer una cierta redistribución volumétrica en el conjunto de la parcela, especialmente en lo que respecta al frente a la calle de San Agustín, en base a la habilitación que al respecto establece el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

2. REGULACIÓN NORMATIVA DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León regula la figura de los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado en los artículos 131, 132, 133 y 136, respectivamente, “Objeto”, “Coherencia con el planeamiento general”, “Determinaciones en suelo urbano consolidado” y “Documentación”, aspectos normativos cuyo cumplimiento se justifica en los diferentes apartados de la presente Memoria. Se analizan brevemente a continuación las implicaciones de cada uno de ellos:

- Artículo 131. Objeto: El presente documento se dirige efectivamente, como señala el artículo, a completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada (aspectos de calificación y tipología edificatoria) en un ámbito de suelo urbano consolidado.
- Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general: El presente Estudio de Detalle se formula existiendo un instrumento de planeamiento general aprobado, que es el PGOU de agosto de 2004, y se redacta sin suprimir, modificar o alterar determinaciones de ordenación general vigentes, respetándose los objetivos, criterios y demás condiciones que señalan los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general, todo ello según justificación que en el presente documento se contiene.

Igualmente se estima que el presente Estudio de Detalle es coherente con los objetivos de la actividad urbanística pública, y compatible con el planeamiento sectorial, con el planeamiento urbanístico de los municipios limítrofes, en los que no se produce incidencia alguna, en el

marco de las determinaciones de coordinación que establecen los instrumentos de ordenación del territorio.

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

- Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado: El presente Estudio de Detalle se limita a establecer determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar la que ha establecido el instrumento de planeamiento general, de las previstas en los artículos 92 a 100 de dicho Reglamento, y en concreto, aspectos de calificación urbanística (artículo 94) en términos de asignación de tipología arquitectónica e intensidad de uso o edificabilidad, redistribuyendo la que el propio PGOU establece actualmente.
- Artículo 136. Documentación: El presente Estudio de Detalle contiene una Memoria Vinculante donde se expresan y justifican sus objetivos y propuestas de ordenación. Esta Memoria contiene igualmente en su epígrafe 7 un resumen ejecutivo con los contenidos que en este artículo se señalan.

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

- a. Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante. En este sentido nos remitimos a los epígrafes 3 al 6 de la presente Memoria Vinculante, donde se desarrollan ampliamente estos conceptos.
- 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. A este respecto nos remitimos a iguales epígrafes señalados, específicamente el 4, *Modificaciones introducidas en la ordenación detallada previa*, así como los planos de ordenación que integran el documento, donde se especifican con detalle estas determinaciones.
- c. En su caso, 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. A este respecto hacemos igual remisión que la señalada en el apartado anterior.

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

3. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La aprobación de la Orden FYM/910/2013, de 11 de noviembre, *por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la modificación 2/2010 del Plan General de Ordenación Urbana de León en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Urbano en lo relativo al inmueble situado en la Avenida Ordoño II, 12*, implica la necesidad de revisar las determinaciones establecidas por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 30 de marzo de 2007, que devienen inaplicables. El ámbito de aplicación de aquel Estudio de Detalle es la misma parcela a la que se refiere el presente documento.

De la citada Orden, dictada después de aceptarse las alegaciones formuladas por la propiedad del inmueble sito en avenida de Ordoño II 12, objeto de aquel procedimiento de Modificación de PGOU, se desprende la necesidad de plasmar la idea esencial que en dichas alegaciones se contemplaba, como es la apertura de un nuevo pasaje entre la avenida de Ordoño II y la calle de San Agustín, respetando el esquema compositivo de fachada en planta baja de la edificación existente a la citada avenida, que cuenta con un grado de protección 4, coadyuvando al objeto pretendido de contribuir a la regeneración urbana del área.

La orden citada atribuye al inmueble objeto de Modificación del PGOU en avenida Ordoño II 12, después de analizados durante el procedimiento los valores objetivos del mismo, un Grado de Protección 4, “Ambiental”, habilitando asimismo la posibilidad de alcanzar el aprovechamiento que el PGOU, por aplicación de las condiciones de ordenanza, establece para el edificio. Esta nueva situación invalida las condiciones de partida que se utilizaron para el Estudio de Detalle aprobado en marzo de 2007, lo que se indica en la propia Ficha del Catálogo modificada, y obliga a la reconsideración de dicho instrumento, lo que justifica de por sí la conveniencia y oportunidad de su formulación.

Surge consecuentemente la necesidad de establecer un régimen urbanístico inequívoco de los suelos, aunando el derecho de los propietarios a la materialización del aprovechamiento lucrativo atribuido por el PGOU, con el interés público existente en la apertura del nuevo pasaje entre la avenida de Ordoño II y la calle de San Agustín, así como la posibilidad de abordar el tratamiento de las medianerías que se manifiestan en el colindante edificio del número 9 de la calle de San Agustín, acción cuya conveniencia parece indiscutible al venir sustentada en la Normativa Urbanística del planeamiento general, que habilita y regula expresamente estas actuaciones, y cuyo interés público debe lógicamente suponerse.

En atención por tanto al mandato contenido en la Orden FYM/910/2013, en concreto en la ficha-Catálogo del PECU que se modifica, resulta oportuna la tramitación del Estudio de Detalle para el establecimiento del régimen urbanístico de los suelos en base a las nuevas condiciones que se desprenden de dicha orden, que deroga, tácitamente, el Estudio de Detalle aprobado anteriormente para estos terrenos. Y finalmente, se justifica la redacción del presente Estudio de Detalle como la

figura reglamentariamente prescrita para completar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, al efecto de definir la apertura del pasaje entre las dos vías públicas a que abren frente las parcelas, y un régimen volumétrico para la materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido por el Plan General de Ordenación Urbana de León, introduciendo en la volumetría soluciones singulares que contribuyan a paliar la presencia de las medianeras en el espacio público.

4. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIA

La propuesta planteada parte de la disminución del grado de protección otorgado por el Plan Especial del Conjunto Urbano de la Ciudad de León al inmueble de Ordoño II 12, rebajándolo de grado 3 a grado 4, que introdujo en el PGOU la orden FYM/910/2013. Esta orden implica en la práctica la posibilidad de elevar la altura total de la edificación a Ordoño II hasta el límite establecido de forma general desde el PGOU de 6 plantas (PB+5), sin que ello suponga aumento de la edificabilidad.

A continuación se describen las modificaciones introducidas por el presente Estudio de Detalle en la ordenación detallada previa, que se concretan en la Normativa Urbanística y en los Planos de Ordenación del presente Estudio de Detalle:

1. Se habilita la apertura de un pasaje privado de uso público en planta baja junto al lindero este de la parcela, que discurriría en sus extremos bajo las edificaciones con frentes a Ordoño II, 12 y San Agustín, 7, y que quedaría abierto en el interior de la manzana.
2. Se plantea la adición de dos nuevas plantas en el frente a la calle de San Agustín respecto del máximo previsto por el PGOU, adosadas al edificio del número 9 de la calle, al oeste del ámbito del Estudio de Detalle, que cuenta con ocho plantas a fachada, quedando el resto del cuerpo edificable a dicha calle, en una longitud de 6'00 metros, con la altura prevista en el PGOU, de cuatro plantas, de acuerdo con la realidad del inmueble colindante por el este.

Estas dos nuevas plantas parciales a la calle de San Agustín alojarán la edificabilidad que no se podrá materializar en la superficie de patio libre en planta baja que se reserva para la conexión de los dos pasajes, ni en los cuerpos volados cerrados a la avenida de Ordoño II, que se prohíben más allá de los pequeños miradores ya existentes.

3. Con el objeto de regularizar la superficie dentro de las dos nuevas plantas parciales que se proponen a la calle de San Agustín, se reducen los fondos máximos edificables, tanto en el

bloque con frente a la avenida de Ordoño II, que pasa de 20'00 metros a 19'00 metros, como en el bloque con frente a la calle de San Agustín, que pasa de 20'00 metros a 18'50 metros.

4. La edificabilidad se ajustará de forma precisa al máximo teórico atribuido según PGOU de 9.046'86 m²c, incluyendo la concreción de la edificabilidad máxima materializable en los cuerpos volados cerrados que se proyecten sobre la calle de San Agustín, en la cuantía de máxima de 108'00 m²c, como se justificará más adelante.

El presente Estudio de Detalle no altera el régimen de usos establecido por el PGOU de León para la ordenanza reguladora aplicable, que es la de Ensanche 1, que viene determinado por la aplicación del artículo 241 de las Normas Urbanísticas donde se señala como uso predominante vivienda, y como usos compatibles, los determinados en el apartado 1.3 del artículo, con las condiciones que en dicho artículo se señalan, concretamente, y por una parte, la prohibición expresa de disponer uso de vivienda en planta baja, y por otra, que en plantas de piso podrían ubicarse también usos compatibles siempre que no se supere el 40% de la edificabilidad total del edificio. Esta última norma tiene una excepción, en cuanto que se admite que la edificabilidad total del edificio se destine a determinados usos compatibles que se señalan, siempre que lo sea con carácter de exclusivo.

En el presente Estudio de Detalle no se introduce alteración de este régimen de usos, que será aplicable en los términos señalados por dicho artículo 241 de las Normas Urbanísticas.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DE LEÓN

Como se ha señalado en la Memoria Informativa, el PGOU de León regula la posibilidad de tramitar Estudios de Detalle en Suelo Urbano consolidado en el artículo 18 de su Normativa Urbanística, que se adjunta como Anejo 3 al presente documento, afectando al caso los apartados 1 y 3 del mismo.

Se procede a continuación a justificar el cumplimiento de cada uno de los requerimientos en él contenidos:

- 1º Al respecto de la justificación del cumplimiento de los apartados 1.a y 1.b del artículo, si bien el Estudio de Detalle no se refiere a una manzana completa o parcela aislada, se trata de parcela donde se cumple el objeto de eliminar parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación (San Agustín, 9), por cuanto nos encontramos en unos de los supuestos del artículo.

- 2º Al respecto de la justificación del cumplimiento del apartado 1.c, la altura del más alto de los paramentos interiores, correspondiente a los cuerpos de 6 plantas (B+5) es de 26'00 metros según el PGOU, la distancia entre paramentos opuestos resulta ser superior a 90'00 metros, notoriamente mayor que los $\frac{2}{3}$ de altura que se prescribe como distancia mínima, y que en este caso sería de 17'33 metros. Y en cuanto a la distancia entre el paramento de cierre de la planta baja en el interior de la parcela y el límite de la parcela, teniendo en cuenta una altura máxima de 5'70 metros, la separación prevista de 6'00 metros es superior a $\frac{2}{3}$ de la anterior, 3'80 metros.
- 3º Al respecto de la justificación del cumplimiento del apartado 1.d del artículo, el presente Estudio de Detalle no contempla la reducción de latitud de viales ni la superficie destinada a espacios libres, puesto que la totalidad de la superficie constitutiva de su ámbito de aplicación cuenta con calificación privativa. Tampoco se aumenta la ocupación del uso del suelo, permitida al 100% por el PGOU, sino todo lo contrario, pues se libera para el uso público el pasaje previsto en la ordenación.

No se altera el régimen de usos del PGOU, por no contener al respecto el presente Estudio de Detalle ninguna determinación que se refiera al mismo. Respecto de la justificación de que no se produce incremento de la edificabilidad, se procede a continuación, de forma detallada, al estudio comparativo entre el estado actual del PGOU y el que resulta de la ordenación propuesta.

Se incluye una tabla comprensiva de las superficies construidas materializables en cada una de las plantas de las dos parcelas conjuntamente según las condiciones establecidas por el PGOU. Para la determinación de estas superficies, que se incluyen igualmente en la documentación gráfica del Estudio de Detalle, se tiene en cuenta la colmatación de la parcela en planta baja (ocupación al 100%), un fondo máximo de 20 metros en las plantas superiores respecto de la alineación oficial y un máximo de plantas por encima de la baja en número de 5 a la avenida de Ordoño II y en número de 3 a la calle de San Agustín. A esta cifra se han añadido los posibles cuerpos volados cerrados, que pueden ocupar con una proyección de 1'20 metros en el 70% de la longitud de la fachada en cada una de las plantas por encima de la baja.

EDIFICABILIDAD OTORGADA POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - EN1								
Zona	Tipo	Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	621'65	621'65	621'65	621'65	0'00	0'00	2.486'60
	Vuelo	0'00	26'27	26'27	26'27	0'00	0'00	78'81
Interior	Cuerpo	2.659'46	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.659'46
Ordoño	Cuerpo	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	3.694'74
	Vuelo	0'00	26'05	26'05	26'05	26'05	26'05	130'25
		3.896'90	1.289'76	1.289'76	1.289'76	641'84	641'84	9.049'86

A los efectos de la determinación de edificabilidad en la ordenación propuesta, deben tenerse en cuenta las siguientes determinaciones de ordenación detallada que expresamente se señalan en el presente Estudio de Detalle:

- Fondo máximo de 18'50 metros en plantas superiores a la baja en lo que se refiere al frente a la calle San Agustín, con un retranqueo lateral de 6'00 metros respecto del lindero este en las dos últimas plantas, cuarta y la quinta sobre la baja.
- La disposición de hasta 108'00 metros cuadrados edificables en cuerpos cerrados en el frente a la calle de San Agustín.
- Fondo máximo de 19'00 metros en plantas superiores a la baja en lo que se refiere al frente a la avenida de Ordoño II.
- La prohibición de otros cuerpos volados cerrados proyectados sobre la avenida de Ordoño II aparte de los que se corresponden con las dos galerías del edificio actual, cada una de ellas de 2'80 m² construidos por planta, en plantas primera y segunda.
- Ocupación en planta baja de toda la superficie del interior de la parcela entre los dos cuerpos a vía pública, salvo una franja de 6'00 metros de ancho al este de la parcela, reservada para el pasaje de uso público previsto, en continuidad hasta la avenida Ordoño II y calle San Agustín bajo los cuerpos de edificación situados en estas calles. Este ancho de 6'00 metros se medirá desde el lindero de la parcela hasta el paramento de cierre, tolerándose las afecciones puntuales derivadas del paso de los soportes estructurales así como del cierre de parcela, siempre que se garantice, en cualquier caso, un paso libre mínimo de 5'00 metros. Igualmente se admiten lógicamente las afecciones puntuales que se produzcan en el plano de fachada a la avenida de Ordoño II que traigan causa en el régimen de protección del inmueble en cuanto a la exigencia compositiva de huecos en planta baja y que puedan implicar la reducción de las anchuras señaladas.

De acuerdo con todo ello, la edificabilidad según la ordenación prevista en el presente Estudio de Detalle, distribuida por plantas, sería como se señala en el siguiente Cuadro:

EDIFICABILIDAD DISTRIBUIDA SEGÚN LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE								
		Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	575'30	575'30	575'30	575'30	464'14	464'14	3.229'48
	Vuelo	0'00						108'00
Interior	Cuerpo	2.189'86	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.189'86
Ordoño	Cuerpo	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	3.511'32
	Vuelo	0'00	5'60	5'60	0'00	0'00	0'00	11'20
		3.350'38	1.166'12	1.166'12	1.160'52	1.049'36	1.049'36	9.049'86

Como se puede apreciar, la ordenación contenida en el Estudio de Detalle no altera la edificabilidad máxima otorgada a la superficie por el PGOU, manteniéndola sin cambios en **9.049'86 m²c.**

- 4º Al respecto de la justificación del cumplimiento del apartado 1.e del artículo 18 de las Normas Urbanísticas, se cumple la condición de que el número de plantas que se pretende elevar en la calle de San Agustín, 2 ($B+5 = 6$), equivale a un incremento del 50% sobre el que correspondería a la parcela por aplicación de las condiciones del PGOU, ($B+3 = 4$), en todo caso inferior a 10.
- 5º Y finalmente, al respecto de la justificación del cumplimiento del apartado 3º, no se pueden originar nuevas medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realiza, pues el frente en el que se incrementa el número de plantas, a la calle de San Agustín, limita por el oeste con un edificio existente de mayor altura, ocho plantas más la baja, quedando retranqueada esta elevación por el este en una distancia de 6'00 metros respecto de la colindancia, donde se mantiene la altura prevista en el PGOU.

6. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

6.1. Influencia en el Modelo Territorial y en la Ordenación General vigentes

A la fecha de redacción del presente documento no se encuentran en vigor ningún Instrumento de Ordenación del Territorio de ámbito territorial que afectando al municipio de León defina un Modelo Territorial de forma expresa, por lo que no ha lugar a la consideración de la influencia del presente Estudio de Detalle sobre dicho modelo.

No obstante, es de señalar que el tipo de alteraciones en la ordenación urbanística que se plantean en el presente documento carecen, en todo caso, de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, que poseen un alcance mucho más general.

El presente Estudio de Detalle se limita a realizar ajustes volumétricos en su ámbito de aplicación respecto de la regla general establecida por el PGOU de León por aplicación de la ordenanza EN1, en todos los casos afectando exclusivamente a determinaciones de ordenación detallada, que carecen por completo de incidencia sobre los contenidos característicos de la ordenación territorial.

6.2. Implicación en el aumento de aprovechamiento urbanístico

El presente Estudio de Detalle no contiene determinación de la que se desprenda aumento en el volumen edificable o en la densidad de población previstos por el Plan General de Ordenación Urbana de León, puesto que se limita de forma numérica la edificabilidad que se puede materializar en la nueva volumetría propuesta, y que es coincidente con la edificabilidad ya atribuida por el PGOU de León.

En lo que se refiere al número de viviendas, debe señalarse, por una parte, que las vigentes ordenanzas del PGOU en suelo urbano consolidado, incluida la de Ensanche 1 que corresponde a la parcela, carecen de determinaciones en materia de densidad de uso o de población, y el presente Estudio de Detalle no introduce tampoco determinación alguna al respecto. Consecuentemente, no resulta preciso hacer previsión especial en relación con el supuesto contemplado en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León al respecto del incremento de la edificabilidad.

6.3. Implicación en la reserva de Dotaciones

El presente Estudio de Detalle circunscribe su ámbito a superficies de titularidad privada; con número de policía avenida de Ordoño, 12 y San Agustín, 7, terrenos que si bien hoy en día constituyen una única parcela, subsisten en ellos dos referencias catastrales, respectivamente 8895312TN8189N0001FX y 8895302TN8189N0001BX.

En consecuencia, el presente Estudio de Detalle no contiene determinación que suponga la alteración de superficie alguna con calificación dotacional, ya sea Espacio Libre Público, Equipamiento Público o Viario Público.

6.4. Implicación en materia de Protección del Patrimonio Cultural

A los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que la alteración de ordenación urbanística descrita en el presente Estudio de Detalle no presenta incidencia sobre la protección o vigilancia del patrimonio histórico, cultural o arqueológico, ni, como instrumento de planeamiento que carece de alcance ejecutivo, se deriva de ella ningún tipo de intervención física sobre el terreno.

El ámbito de ordenación carece de incidencia sobre las zonas de protección arqueológica catalogadas en el artículo 311 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

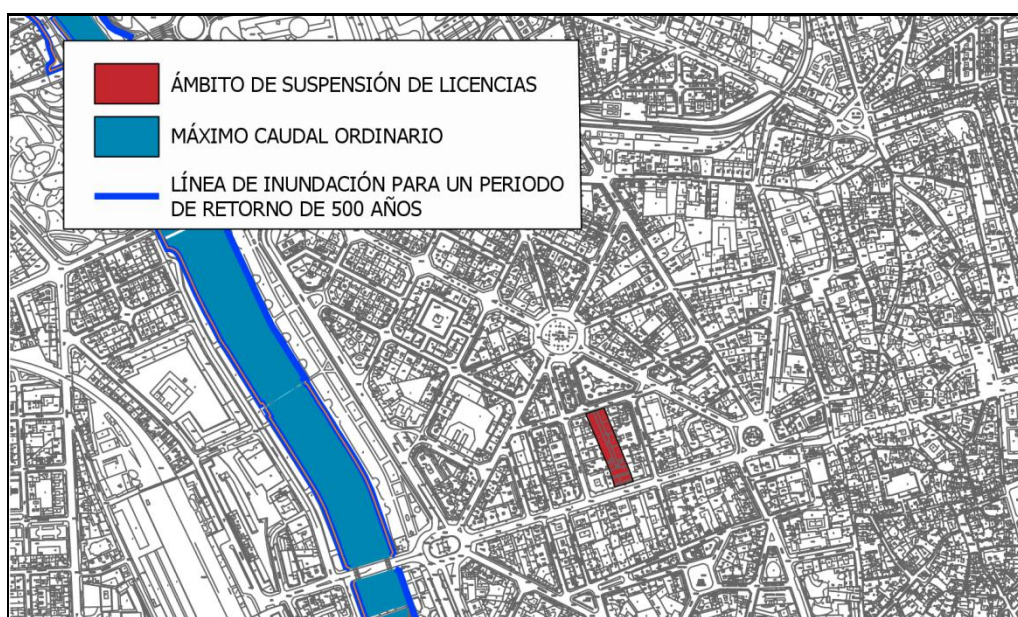
Se adjunta como Anejo 4 la sección de la Normativa Urbanística del PGOU de León correspondiente a Protección del Patrimonio de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León, los artículos 309 a 314.

6.5. Implicación en materia de Protección Ciudadana

La vigente revisión del Plan General de Ordenación Urbana de León se vio acompañada en su momento por un análisis de los riesgos naturales detectados en el municipio, incorporado al documento en las páginas II-25 a II-28 del *Tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa*, en el epígrafe 12, Procesos y Riesgos, del capítulo 2, Medio Físico y Natural. De forma especial y concreta fueron analizados los riesgos geológicos internos, los riesgos geológicos externos, los riesgos hidro-geo-climáticos y los riesgos de avenidas, y las conclusiones de este análisis han sido tenidas en cuenta en la redacción del presente Estudio de Detalle, de cuya ordenación no se desprende disminución del grado de cautela que el planeamiento debe observar en materia de protección civil en su ámbito de aplicación con respecto a la situación anterior.

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

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



Superposición del ámbito intervenido y de las líneas de inundación definidas en el proyecto LINDE

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

En base a lo anteriormente expuesto y a la determinación normativa contenida en el apartado 1 del artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se hace constar de forma expresa la ausencia de afección del presente Estudio de Detalle sobre áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

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

6.6. Implicación en materia de Accesibilidad

El presente Estudio de Detalle, por su naturaleza, carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos, tal y como se entiende en la legislación aplicable en la materia.

Se trata en todos los casos de modificaciones que afectan exclusivamente a suelos clasificados como Suelo Urbano Consolidado, de dominio privado y que no tienen por tanto carácter de espacio público urbanizado. Por otra parte, se trata de terrenos dotados ya de la totalidad de los servicios urbanísticos, y la ejecución de las determinaciones de planeamiento descritas no implican en ningún caso la implantación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, por lo que no resultan en principio de aplicación al caso la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, *de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad*, el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, *por el que se aprobaron las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones*, ni la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, *por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*, conforme se encuentra dispuesto en sus respectivas disposiciones transitorias.

En línea con lo señalado, dado el alcance de la alteraciones de la ordenación que se proponen, se estima igualmente que no existe incidencia sobre las disposiciones autonómicas reguladoras de la materia en lo que al espacio público propiamente dicho se refiere; la Ley 3/1998, de 24 de junio, *de Accesibilidad y Supresión de Barreras*, el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, *por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras*.

Ahora bien, sin perjuicio de lo anterior, y dado que en el presente Estudio de Detalle se contempla la apertura de un pasaje que, aunque privado, es de uso público, se estima procedente indicar que los futuros proyectos ejecutivos que desarrollen este documento, bien sean proyectos de edificación, bien de urbanización, han de tener en cuenta de forma expresa las determinaciones contenidas en las expresadas disposiciones en materia de accesibilidad y no discriminación, así como las demás referentes a la materia señaladas en las Normas Urbanísticas del propio PGOU de León.

6.7. Implicaciones en materia de Protección frente al Ruido

La Ley 5/2009, de 4 de junio, *del ruido de Castilla y León*, establece, en su artículo 7, *Planeamiento territorial y urbanístico*, que 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 dicha ley.

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

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

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

A este respecto, debe señalarse que en sesión celebrada el día 6 de julio de 2012, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de mapa estratégico de ruido y la remite a la Consejería competente en materia de medio ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19.4 de la Ley 5/2009, de 4 de junio. Con fecha 6 de septiembre de 2013 la Consejería de Fomento y Medio Ambiente publica la ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de León.

Por otra parte, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de León, aprueba la propuesta de plan de acción en materia de contaminación acústica, denominada *Plan de Acción contra el Ruido de la ciudad de León*, y la remite a la Consejería competente en materia de medio ambiente en cumplimiento de lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/2009, de 4 de junio. Con fecha 28 de Noviembre de 2013, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente publica la ORDEN FYM/937/2013, de 13 de noviembre, por la que se aprueba el Plan de Acción en materia de contaminación acústica del municipio de León.

Consecuentemente con lo anteriormente indicado, el presente Estudio de Detalle incluye como Anejo 5 las determinaciones acústicas contenidas tanto en el Mapa de Ruido de la ciudad de León como en el Plan de Acción contra el ruido de la ciudad de León, para el ámbito de aplicación del instrumento de planeamiento:

- 1º Plano en el que se refleja la zonificación acústica.
- 2º Plano de niveles sonoros.
- 3º Plano de superación de los objetivos de calidad acústica.

6.8. Implicación en materia de Telecomunicaciones

Dado que el presente Estudio de Detalle se limita a realizar ciertos ajustes en la volumetría respecto de la establecida por el PGOU de León, se entiende que no se ve afectado ningún aspecto del planeamiento que pudiese originar incumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

En todo caso, queda a criterio del Ayuntamiento de León determinar la necesidad o no de recabar de la Administración General del el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refiere el presente Estudio de Detalle.

6.9. Implicación en materia de Protección Ambiental

Puesto que el presente Estudio de Detalle se limita a definir una nueva volumetría sobre rasante en una única parcela, de menor o igual altura que los edificios colindantes, sin afección sobre la edificabilidad total, ni sobre el número de viviendas, ni sobre los usos, resulta palmaria la ausencia de afección reseñable sobre el Medio Ambiente.

No obstante lo anterior, al albur de lo señalado en el artículo 6.2.c de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, *de evaluación ambiental*, resulta preceptiva la *evaluación estratégica previa simplificada* del Estudio de Detalle, puesto que el presente Estudio de Detalle establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos, sin que se cumpla ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 para que tenga carácter de evaluación estratégica previa ordinaria, esto es, que no

establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en ningún caso, y que no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y no lo ha solicitado el promotor, y ello sin perjuicio de que el órgano ambiental pueda en el curso de la tramitación del Estudio de Detalle someterlo a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

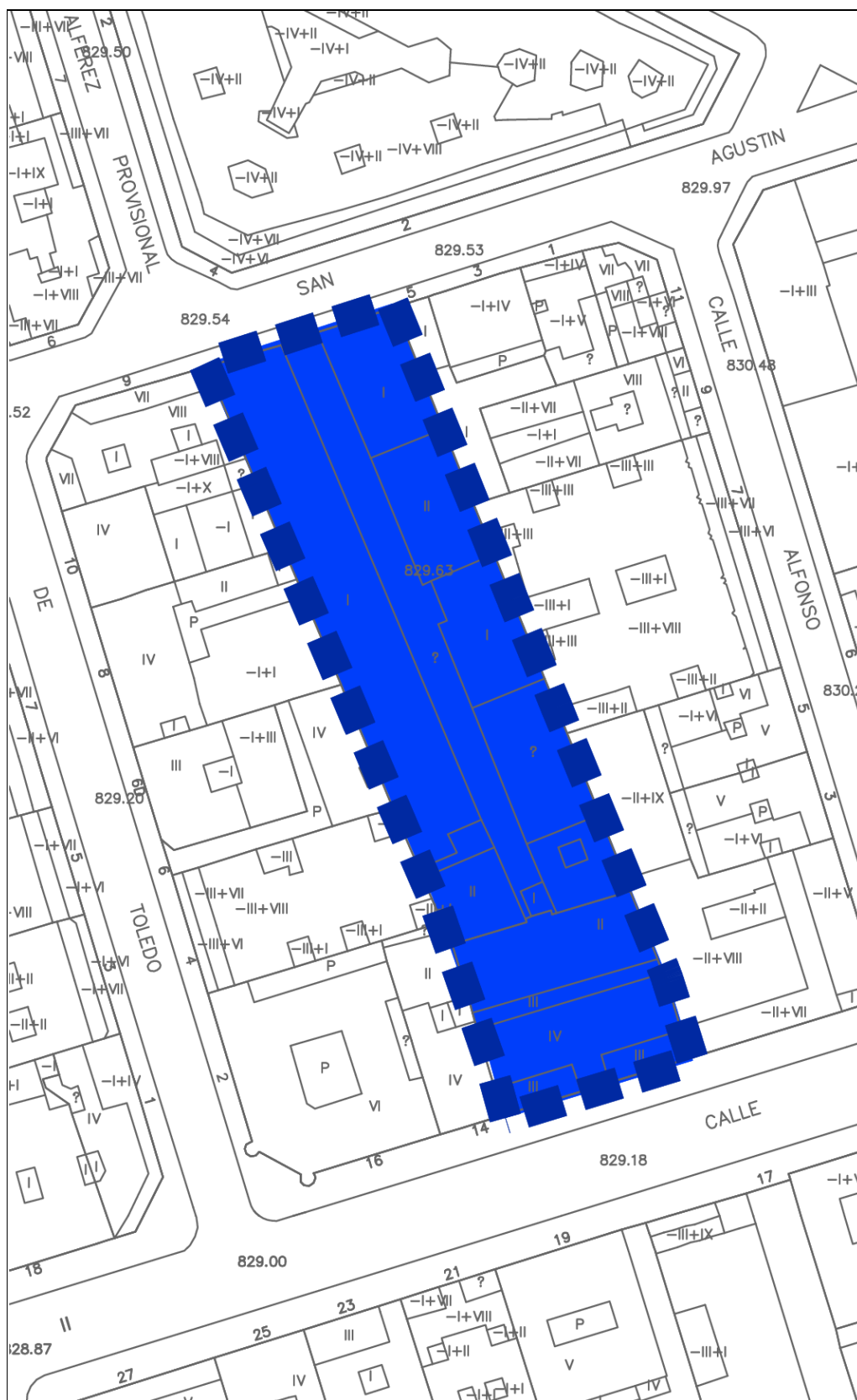
En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la precitada Ley 21/2013, el promotor del Estudio de Detalle, junto con el propio documento y la documentación exigida por la legislación sectorial, presentará ante el Ayuntamiento de León la *solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada*, acompañada del correspondiente *documento ambiental estratégico*, que contiene la siguiente requerida por el precitado artículo.

7. RESUMEN EJECUTIVO

Dando cumplimiento al mandato contenido en el apartado c del artículo 112 del RUCyL, que a su vez recoge la prescripción del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, se incluye, como parte integrante del presente documento, un denominado “*resumen ejecutivo*” de la ordenación propuesta, con los contenidos allí señalados (el resto de los contenidos que debe incluir dicho resumen, según lo establecido en la citada Ley de Suelo, quedan ya cubiertos en los distintos apartados desarrollados en la presente Memoria).

Al efecto, se señala:

1. El plano de situación inserto seguidamente da cuenta del ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente, que se corresponde con la parcela en la avenida de Ordoño II, 12 y calle San Agustín, 7, aunque catastralmente se siguen identificando dos parcelas independientes, con referencias catastrales **8895312TN8189N0001FX** y **8895302TN8189N0001BX**, respectivamente.
2. Por otra parte, debe entenderse que el ámbito donde debe acordarse la suspensión de licencias se corresponde exactamente con el área de ordenación señalada y que se refleja igualmente en el plano adjunto, aunque debe precisarse que, en realidad, tal suspensión del otorgamiento de licencias es un aspecto específicamente reglado en la legislación autonómica de Castilla y León y no deja de ser uno de los efectos automáticos del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, tal y como se establece en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo.



DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

El presente Estudio de Detalle contiene los siguientes Planos de Ordenación:

- PO-1. Volúmenes
- PO-2. Edificabilidad en Planta Baja
- PO-3. Edificabilidad en Plantas Primera, Segunda y Tercera
- PO-4. Edificabilidad en Plantas Cuarta y Quinta



CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

En el cómputo de edificabilidad en planta baja se incluye la totalidad de la superficie del pasaje cubierto por edificación.

La edificabilidad correspondiente a los cuerpos volados cerrados proyectados sobre la calle de San Agustín, de 108'00 m²c, no se determina gráficamente, disponiéndose hasta esa cuantía de forma libre sobre la fachada cumpliendo concurrentemente las determinaciones al respecto señaladas por el PGOU y por el ED.

La edificabilidad correspondiente a los cuerpos volados cerrados proyectados sobre la avenida de Ordoño II se limita a la de los miradores ya existentes en el edificio protegido en las plantas primera y segunda.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - EN1								
Zona	Tipo	Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	621'65	621'65	621'65	621'65	0'00	0'00	2.486'60
	Vuelos cerrados	0'00	26'27	26'27	26'27	0'00	0'00	78'81
Interior	Cuerpo	2.659'46	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.659'46
	Cuerpo	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	3.694'74
Ordoño II	Vuelos cerrados	0'00	26'05	26'05	26'05	26'05	26'05	130'25
		3.896'90	1.289'76	1.289'76	1.289'76	641'84	641'84	9.049'86

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE								
	Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total	
San Agustín	Cuerpo	575'30	575'30	575'30	575'30	464'14	464'14	3.229'48
	Vuelos cerrados	0'00	---	---	---	---	---	108'00
Interior	Cuerpo	2.189'86	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.189'86
	Cuerpo	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	3.511'32
Ordoño II	Vuelos cerrados	0'00	5'60	5'60	0'00	0'00	0'00	11'20
		3.350'38	1.166'12	1.166'12	1.160'52	1.049'36	1.049'36	9.049'86



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Avenida de Ordoño II, 12 y calle de San Agustín 7

EQUIPO REDACTOR:



DIRECCIÓN TÉCNICA (REDACTORES):

Félix Álvarez Álvarez

Javier Alonso Vicente

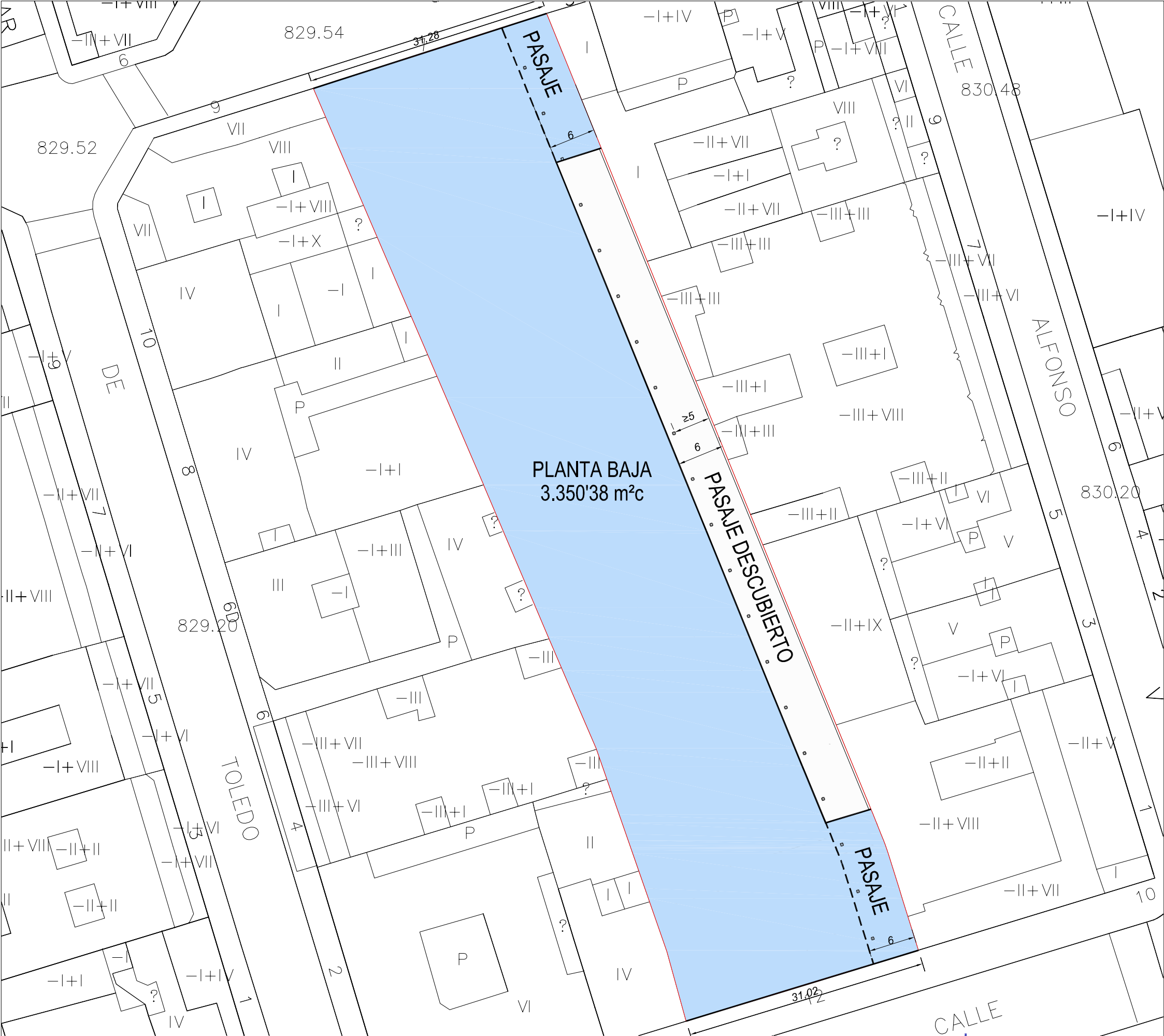
PO-1

VOLÚMENES

23 de julio de 2015

Escala: 1/500

Norte:



El ancho de 6'00 metros en el pasaje se entiende medido desde el lindero de la parcela hasta la cara exterior del cierre de la edificación en planta baja, permitiendo dentro de esta dimensión la aparición puntual de elementos estructurales.

El ancho libre de al menos 5'00 metros debe entenderse medido desde la cara interior del cierre de parcela y la cara más próxima de cualquiera de los elementos estructurales que pudieran aparecer dentro del pasaje, cuya representación en el presente documento es meramente orientativa.

CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

En el cómputo de edificabilidad en planta baja se incluye la totalidad de la superficie del pasaje cubierto por edificación.

La edificabilidad correspondiente a los cuerpos volados cerrados proyectados sobre la calle de San Agustín, de 108'00 m²c, no se determina gráficamente, disponiéndose hasta esa cuantía de forma libre sobre la fachada cumpliendo concurrentemente las determinaciones al respecto señaladas por el PGOU y por el ED.

La edificabilidad correspondiente a los cuerpos volados cerrados proyectados sobre la avenida de Ordoño II se limita a la de los miradores ya existentes en el edificio protegido en las plantas primera y segunda.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - EN1								
Zona	Tipo	Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	621'65	621'65	621'65	621'65	0'00	0'00	2.486'60
	Vuelos cerrados	0'00	26'27	26'27	26'27	0'00	0'00	78'81
Interior	Cuerpo	2.659'46	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.659'46
	Cuerpo	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	3.694'74
Ordoño II	Vuelos cerrados	0'00	26'05	26'05	26'05	26'05	26'05	130'25
		3.896'90	1.289'76	1.289'76	1.289'76	641'84	641'84	9.049'86

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE								
		Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	575'30	575'30	575'30	575'30	464'14	464'14	3.229'48
	Vuelos cerrados	0'00	---	---	---	---	---	108'00
Interior	Cuerpo	2.189'86	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.189'86
	Cuerpo	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	3.511'32
Ordoño II	Vuelos cerrados	0'00	5'60	5'60	0'00	0'00	0'00	11'20
		3.350'38	1.166'12	1.166'12	1.160'52	1.049'36	1.049'36	9.049'86



ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Avenida de Ordoño II, 12 y calle de San Agustín 7

EQUIPO REDACTOR:



DIRECCIÓN TÉCNICA (REDACTORES):

Félix Álvarez Álvarez

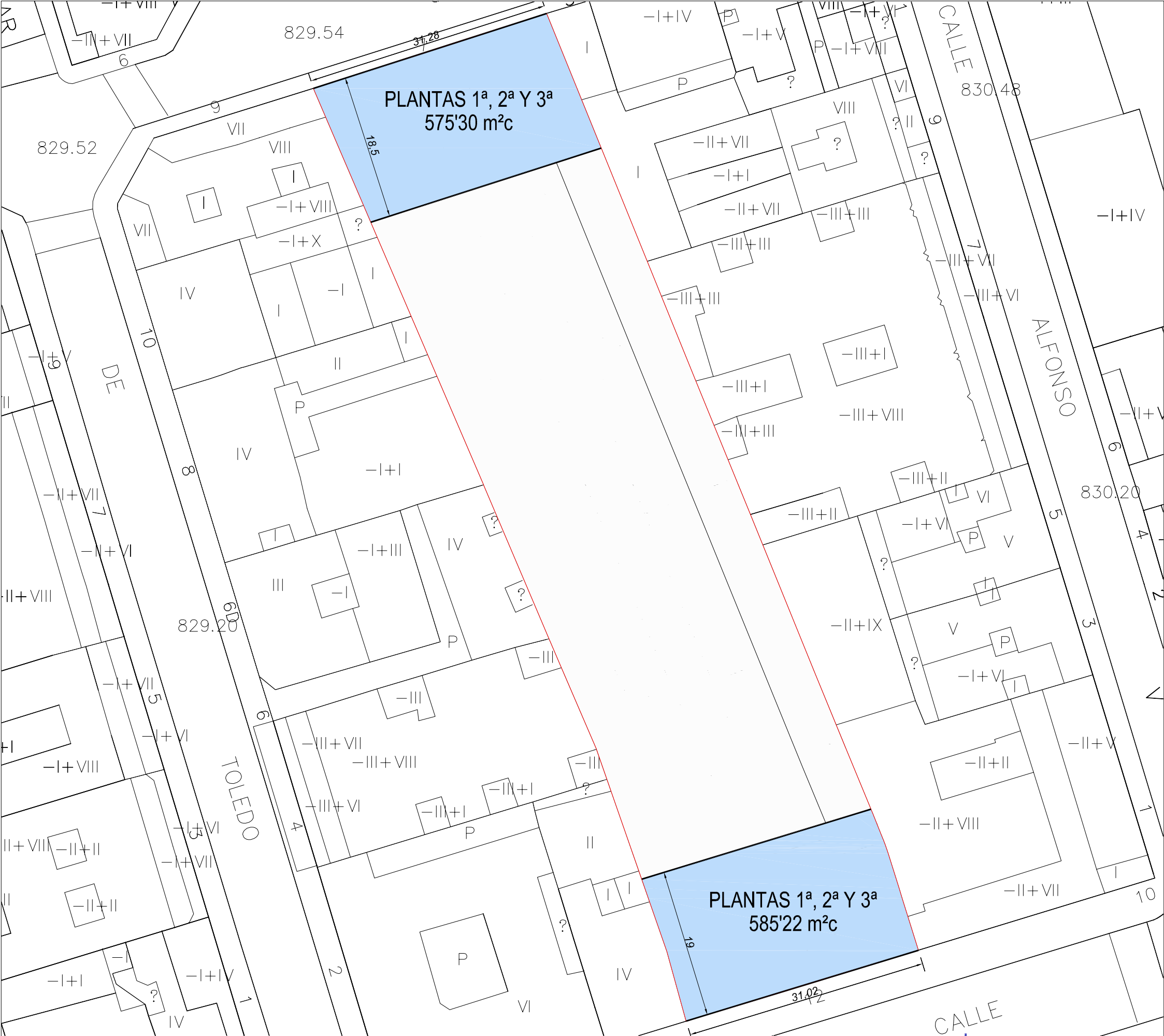
Javier Alonso Vicente

PO-2 EDIFICABILIDAD PLANTA BAJA

23 de julio de 2015

Escala: 1/500

Norte:



CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

En el cómputo de edificabilidad en planta baja se incluye la totalidad de la superficie del pasaje cubierto por edificación.

La edificabilidad correspondiente a los cuerpos volados cerrados proyectados sobre la calle de San Agustín, de 108'00 m²c, no se determina gráficamente, disponiéndose hasta esa cuantía de forma libre sobre la fachada cumpliendo concurrentemente las determinaciones al respecto señaladas por el PGOU y por el ED.

La edificabilidad correspondiente a los cuerpos volados cerrados proyectados sobre la avenida de Ordoño II se limita a la de los miradores ya existentes en el edificio protegido en las plantas primera y segunda.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - EN1								
Zona	Tipo	Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	621'65	621'65	621'65	621'65	0'00	0'00	2.486'60
	Vuelos cerrados	0'00	26'27	26'27	26'27	0'00	0'00	78'81
Interior	Cuerpo	2.659'46	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.659'46
	Cuerpo	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	3.694'74
Ordoño II	Vuelos cerrados	0'00	26'05	26'05	26'05	26'05	26'05	130'25
		3.896'90	1.289'76	1.289'76	1.289'76	641'84	641'84	9.049'86

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE								
		Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	575'30	575'30	575'30	575'30	464'14	464'14	3.229'48
	Vuelos cerrados	0'00	---	---	---	---	---	108'00
Interior	Cuerpo	2.189'86	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.189'86
	Cuerpo	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	3.511'32
Ordoño II	Vuelos cerrados	0'00	5'60	5'60	0'00	0'00	0'00	11'20
		3.350'38	1.166'12	1.166'12	1.160'52	1.049'36	1.049'36	9.049'86



ESTUDIO DE DETALLE EN
SUELO URBANO CONSOLIDADO

Avenida de Ordoño II, 12 y calle de San Agustín 7

EQUIPO REDACTOR:



DIRECCIÓN TÉCNICA (REDACTORES):

Félix Álvarez Álvarez

Javier Alonso Vicente

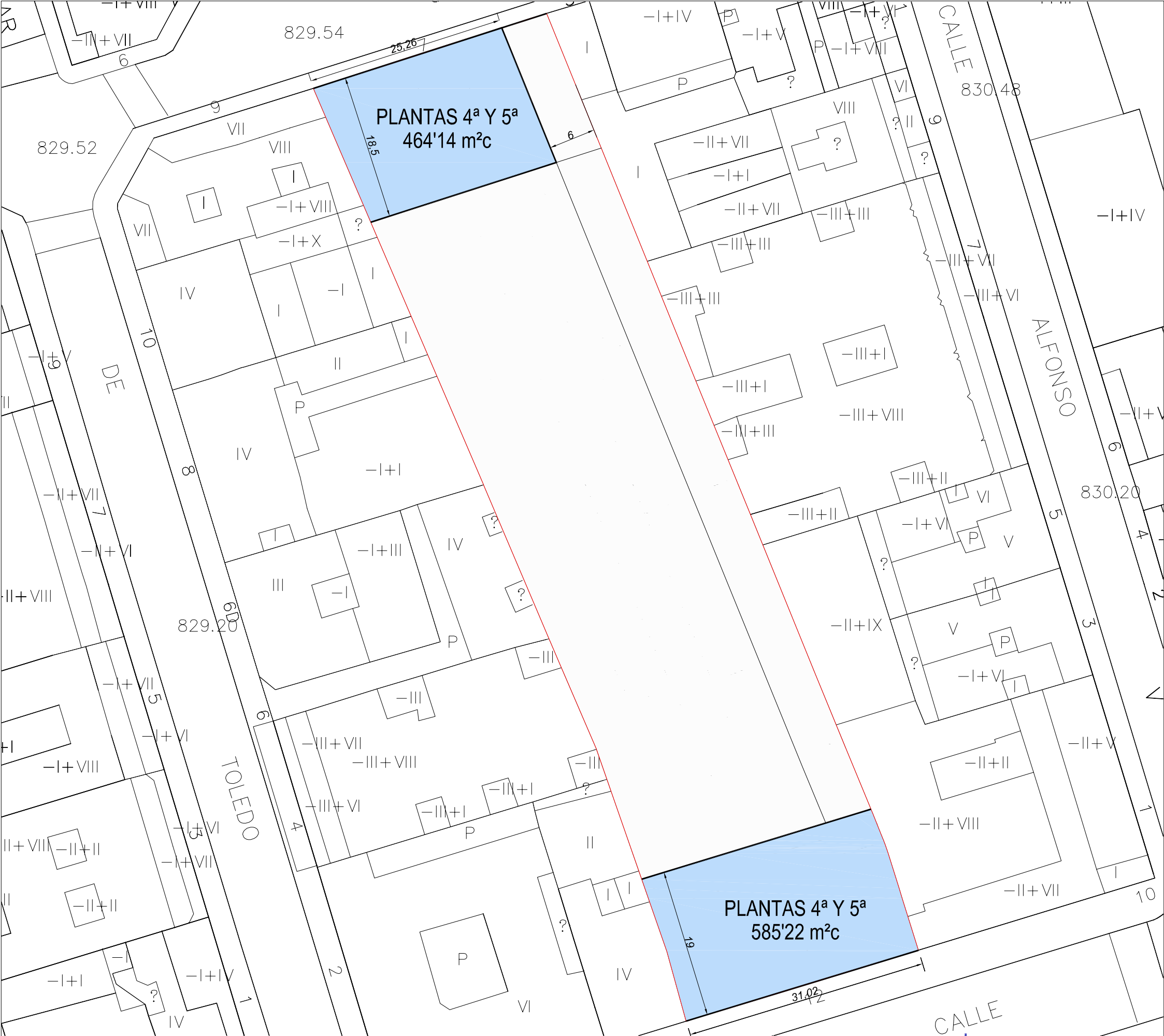
PO-3

EDIFICABILIDAD
PLANTAS 1ª, 2ª Y 3ª

23 de julio de 2015

Escala: 1/500

Norte:



CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD

En el cómputo de edificabilidad en planta baja se incluye la totalidad de la superficie del pasaje cubierto por edificación.

La edificabilidad correspondiente a los cuerpos volados cerrados proyectados sobre la calle de San Agustín, de 108'00 m²c, no se determina gráficamente, disponiéndose hasta esa cuantía de forma libre sobre la fachada cumpliendo concurrentemente las determinaciones al respecto señaladas por el PGOU y por el ED.

La edificabilidad correspondiente a los cuerpos volados cerrados proyectados sobre la avenida de Ordoño II se limita a la de los miradores ya existentes en el edificio protegido en las plantas primera y segunda.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - EN1								
Zona	Tipo	Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	621'65	621'65	621'65	621'65	0'00	0'00	2.486'60
	Vuelos cerrados	0'00	26'27	26'27	26'27	0'00	0'00	78'81
Interior	Cuerpo	2.659'46	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.659'46
	Cuerpo	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	615'79	3.694'74
Ordoño II	Vuelos cerrados	0'00	26'05	26'05	26'05	26'05	26'05	130'25
		3.896'90	1.289'76	1.289'76	1.289'76	641'84	641'84	9.049'86

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE								
		Baja	Primera	Segunda	Tercera	Cuarta	Quinta	Total
San Agustín	Cuerpo	575'30	575'30	575'30	575'30	464'14	464'14	3.229'48
	Vuelos cerrados	0'00	---	---	---	---	---	108'00
Interior	Cuerpo	2.189'86	0'00	0'00	0'00	0'00	0'00	2.189'86
	Cuerpo	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	585'22	3.511'32
Ordoño II	Vuelos cerrados	0'00	5'60	5'60	0'00	0'00	0'00	11'20
		3.350'38	1.166'12	1.166'12	1.160'52	1.049'36	1.049'36	9.049'86



ESTUDIO DE DETALLE EN
SUELO URBANO CONSOLIDADO

Avenida de Ordoño II, 12 y calle de San Agustín 7

EQUIPO REDACTOR:



DIRECCIÓN TÉCNICA (REDACTORES):

Félix Álvarez Álvarez

Javier Alonso Vicente

PO-4

EDIFICABILIDAD
PLANTAS 4ª Y 5ª

23 de julio de 2015

Escala: 1/500

Norte:

DN-NU NORMATIVA

Artículo 1º. Ámbito de aplicación

El presente Estudio de Detalle resulta de aplicación exclusivamente a la totalidad de la superficie ocupada por la parcela situada en la avenida de Ordoño II, 12 y en la calle de San Agustín, 7.

Artículo 2º. Edificabilidad y parámetros volumétricos

La edificabilidad correspondiente a las edificaciones incluidas en el ámbito de aplicación de este Estudio de Detalle, así como los parámetros volumétricos aplicables tales como fondos edificables, número de alturas o cuerpos volados cerrados, son los que se definen en los planos de ordenación que integran el presente documento, sin perjuicio de las condiciones de protección que fueran expresamente aplicables al inmueble en avenida Ordoño II, 12, en razón de su inclusión en el Plan Especial del Conjunto Urbano, con ficha de Catálogo número 87.

En los aspectos no expresamente regulados en el presente Estudio de Detalle, se estará, de forma complementaria o subsidiaria, a la normativa general de edificación que se contiene en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Artículo 3º. Pasaje

El presente Estudio de Detalle define un elemento de pasaje en planta baja, de dominio privado y uso público, adosado al lindero este de la parcela, en los términos señalados en los planos de ordenación que integran este documento, que quedaría bajo la edificación en los tramos correspondientes a los cuerpos edificables a la avenida Ordoño II 12 y San Agustín 7, y abierto en el tramo interior correspondiente al patio de manzana.

En este pasaje deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- El ancho mínimo señalado para el mismo será de 6 (seis) metros, medidos entre el límite de parcela y la cara exterior del cerramiento de locales o dependencias de planta baja.
- Se toleran las afecciones puntuales derivadas del paso de los soportes estructurales así como del cierre de parcela, siempre que se garantice, en todo caso, un paso libre mínimo de 5 (cinco) metros.
- Se admiten igualmente las afecciones puntuales que se produzcan en el plano de fachada a la avenida de Ordoño II que puedan implicar la reducción de las anchuras señaladas y que traigan causa en el régimen de protección del inmueble en lo que se refiere a la exigencia compositiva de huecos en planta baja.
- Se cumplirán igualmente el resto de las condiciones aplicables al efecto según el artículo 151 de las Normas Urbanísticas del PGOU, debiendo figurar el uso público del pasaje en todos los documentos públicos e inscripciones registrales correspondientes.

ANEJOS

ANEJO 1: NOTA SIMPLE INFORMATIVA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 DE LEÓN



REGISTRADORES DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN Nº1

CALLE CARMEN, 7, Planta: 1ª Puerta: 1ª

24001 LEÓN

Teléfono: 987 24 15 12 Fax: 987 27 30 25

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

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

Fecha de Emisión: VEINTINUEVE DE JULIO DEL AÑO DOS MIL CATORCE

FINCA DE LEÓN sección 1ª A Nº: 24095

IDUFIR: 24012000684319

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: CASA CON HUERTA en término de la ciudad de León, sita en la calle Ordoño II, número doce, y San Agustín número siete, con entrada desde ambas. Su solar tiene una extensión superficial de TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS Y SETENTA DECIMETROS CUADRADOS. Linda, tomando como frente la calle de Ordoño II: Frente, dicha calle; derecha entrando, Ayuntamiento de León, Ventura Santos Rodríguez y Comunidad de Propietarios del Edificio en calle Alfonso V, número siete; izquierda, Fundación Benéfica Fernández Peña, Comunidad de Bienes Segundo Emerio-Maria Teresa-Maria Luisa-José Vicente, Comunidades de Propietarios de los edificios en calle Alcázar de Toledo, números 8,6 y 4; fondo, calle San Agustín.- Está declarada sobre esta finca la Edificación antes dicha, esto es, casa que se compone de piso bajo, principal y segundo, con desvanes, patio y carboneras, que ocupa una superficie de OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS Y SETENTA DECIMETROS CUADRADOS. Referencia catastral: NO CONSTA.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR

N.I.F.

TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ORDOÑO II - SAN AGUSTIN S.L., B24517948 3181 523 168 1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio, por título de agrupación, inscrita con fecha 17/02/06, mediante escritura autorizada en San Andrés Del Rabanedo el día 13/01/06 por el Notario DON MARCELIANO CUESTA MARTÍNEZ con el número de protocolo 57.

CARGAS

HIPOTECA.

- Gravada con una HIPOTECA constituida a favor de CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, mediante escritura otorgada el día trece de enero de dos mil seis ante

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



388542069417C0805082378F0F0944039

<http://www.registradores.org>

Pág. 2



el notario de San Andrés del Rabanedo don Marceliano Cuesta Martínez, sobre la finca de este número, que responde de las siguientes cantidades: de hasta DOCE MILLONES EUROS de saldo definitivo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito; de hasta CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL EUROS en concepto de intereses moratorios una vez cerrada la cuenta; de hasta TRESCIENTOS SESENTA MIL EUROS en concepto de gastos extrajudiciales anticipados por la entidad acreedora para el pago de primas del seguro, impuestos o créditos que constituyen afecciones preferentes a la hipoteca; y de NOVECIENTOS SESENTA MIL EUROS para costas y gastos judiciales. Así resulta de la inscripción 2ª de la finca que se expide información, registral número 3181, obrante al folio 168 del libro 523 de la sección 1ª-A del Ayuntamiento de León, tomo 3181 del archivo, fechada el diecisiete de febrero de dos mil seis.

TRANSMISION DE ACTIVOS -HIPOTECA-.

- La entidad CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD, que se fusionó con la CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA, formando la entidad "CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD", hoy en virtud de diversas operaciones de fusión y/o traspaso de activos BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., con C.I.F. A-86289642, titular del derecho de hipoteca constituido en la inscripción 2ª, y la sociedad anónima denominada "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA", con CIF número A86602158, juntamente con otras sociedades, y en cumplimiento del deber legal de transmisión impuesto por la Ley 9/2012, de 14 de noviembre y el Real Decreto 1559/2012 de 15 de noviembre, suscribieron el día veinticinco de febrero de dos mil trece un documento privado denominado "CONTRATO DE TRANSMISIÓN DE ACTIVOS". Y mediante escritura otorgada en Madrid el día veinticinco de febrero de dos mil trece ante su notario don José Manuel García Collantes, número 126 de protocolo, formalizada en calidad de transmitente por la citada sociedad BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES, SALAMANCA Y SORIA, S.A., y como adquirente por la entidad "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA", ratifican y elevan a público el referido documento privado, cuyo contenido íntegro aprueban y ratifican, formalizando la transmisión global de diversos activos, entre los que se encuentra el préstamo con garantía hipotecaria citado y que grava la finca de este número, a la entidad "SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.". Así resulta de la inscripción 3ª de la finca que se expide información, fechada el día veinticuatro de marzo de dos mil catorce y practicada mediante escritura otorgada el día veinticinco de febrero de dos mil trece ante el notario de Madrid don José Manuel García Collantes, número 126 de protocolo, complementada mediante acta autorizada en Madrid el doce de febrero de dos mil catorce por su notario doña Reina Freijedo Alvarez, número 94 de protocolo, de la que resulta la descripción de los activos transmitidos, que fueron presentadas telemáticamente en unión de la liquidación del impuesto a las nueve horas del trece de febrero de dos mil catorce, asiento 97 del diario 149.

MODIFICACIÓN DE HIPOTECA.

- MODIFICADA mediante otra escritura otorgada el día once de abril de dos mil catorce ante su Notario don Francisco Javier Santos Aguado, sobre la finca de este número, en la que se ha acordado modificar el plazo de duración del contrato de crédito, que con efectos desde el día 13 de enero de 2014 se amplía en DOCE MESES, retrotrayendo los efectos de la escritura que se inscribe a la citada fecha, vigente aún por tanto el citado crédito el cual es objeto de esta novación, siendo el nuevo vencimiento del crédito el 13 de enero de 2015. En virtud de lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley Hipotecaria, las partes hacen constar que dicho plazo es improrrogable. La duración total máxima, del contrato y de la hipoteca, no podrá superar, pues, nueve años contados desde el 13 de enero de 2006, fecha de otorgamiento de la escritura inicial de crédito que es objeto de novación.- Con efectos desde el día 13 de enero de 2014, SAREB y el Acreditado acuerdan una reducción del límite del crédito en OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL OCHENTA Y CINCO EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS por lo que dicho límite máximo queda establecido, con efectos desde el día 13 de enero de 2014, en la cantidad de TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CATORCE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS -importe dispuesto + intereses a fecha 13/01/14-. Modificación periodicidad liquidación de intereses.- Con efectos desde el día 13 de enero de 2014, los intereses del presente crédito se llevarán a la cuenta y serán exigibles, liquidados y acumulados al mismo en el día del vencimiento de este crédito y devengarán, a su vez, el interés estipulado a partir de su capitalización, incluso en el supuesto de mora y hasta la cancelación de la deuda. Así resulta de la inscripción 4ª, de la finca 24095, obrante al folio 170 del libro 523 de la sección 1ª-A del Ayuntamiento de León, tomo 3181 del archivo, fechada el día nueve de mayo del año dos mil catorce.

Este huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios online del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



000542081417C90080003707DFD044050

<http://www.registradores.org>

Pág. 3

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Afecta por el plazo de cinco años, contados a partir del día 9 de mayo de 2014, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la modificación de hipoteca, según resulta de la inscripción 4ª, fechada el día 9 de mayo de 2014.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la presente nota antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS:

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 24095

Pág: *[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



388542599417C090C082378F0844039

<http://www.registradores.org>

Pág. 4



- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Esta huella digital «código de barras» asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud



388642D9F617C6900D82378F0F084038

<http://www.registradores.org>

Pág. 5



PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN
CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

Nº CATÁLOGO:

87

CARACTERIZACIÓN

DENOMINACIÓN: Avda. Ordoño II, 12.

SITUACIÓN: Avda. Ordoño II, 12.

REFERENCIA CATASTRAL: 88953 - 12.

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Edificio entre medianeras.

ÉPOCA: Finales del siglo XIX.

DESCRIPCIÓN: Edificio de baja más dos plantas con ático. Arquitectura de tradición decimonónica con balcones adintelados y miradores como elementos significativos. Rigurosa simetría reforzada por el remate sobre la cornisa. Estructura de muros de carga, cerramiento enfoscado, cubierta de teja, carpintería de madera y cerrajería de forja.

AUTOR:

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada.

USO ACTUAL: Otros usos.

USO HISTÓRICO: Equipamiento. Administrativo. (Gobierno Civil).

ORDENANZA: PGOU. Ensanche con patio de manzana 1 (EN1) con aplicación complementaria del art. 231.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno.

PROTECCIÓN ACTUAL

Incluido en PGOU, 1980.

OBSERVACIONES

Se reformó redistribuyéndose la planta baja y retrasando el portal.

Se procederá a la necesaria reconsideración de las condiciones volumétricas fijadas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano aprobado definitivamente con fecha de 30 de marzo de 2007 y publicado en el B.O.C y L. el 14 de mayo de 2007.

DETERMINACIONES

GENERALES

GRADO DE PROTECCIÓN: 4

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Edificio construido al final del siglo XIX como sede del Gobierno Civil, formando parte de la manzana central de la nueva calle Ordoño II, destinada íntegramente a los edificios oficiales. Aparece ya como manzana configuradora en el primer plano del Ensanche elaborado por Ruiz de Salazar.

ELEMENTOS A CONSERVAR

Los elementos que constituyen la fachada principal de la edificación.

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS

Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental, básica e integral, reestructuración de nivel parcial, total y con adición de volúmenes, y adición de plantas.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:
Se podrá alcanzar el número de plantas permitido por la ordenanza de zona, conservando todos los elementos de remate existentes.

No se permite la sustitución del edificio.

ACTUACIONES NECESARIAS

Las propias de su conservación.
En el caso de ser necesarias obras de consolidación, los materiales constructivos de los que dispone actualmente.

Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.

Eliminación de elementos espúreos.

ANEJO 3: TRASCRIPTIÓN DEL ARTÍCULO 18 DEL PGOU DE LEÓN

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

1. *Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de estas normas, las siguientes condiciones:*
 - a) *El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación independiente aislada en otro caso.*
 - b) *Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.*
 - c) *En los espacios libres resultantes, en su caso, en la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos deberá ser 2/3 (dos tercios) la altura del más alto. La separación mínima entre bloques, medida en cualquier dirección, será al menos de ocho metros.*
 - d) *No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el número siguiente.*

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

3. *En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.*
4. *En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de 1.000 m² (mil metros cuadrados), y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de 10 m (diez metros).*

ANEJO 4: TRASCRIPCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 309 A 314 DEL PGOU DE LEÓN

Sección 3ª Normas de protección del patrimonio histórico construido.

Subsección 1ª. Protección y vigilancia arqueológica.

Artículo 309. Fundamentos y ámbito de aplicación de la protección arqueológica.

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

Artículo 310. Normas generales para la protección y vigilancia arqueológica.

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

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

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

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

Artículo 311. Zonas de protección arqueológica.

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

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

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

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

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

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

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

- D. **Zona 4.** *Las excavaciones practicadas en el sector más meridional de esta zona -Edificio Pallarés y Casa Botines- han mostrado que desde sus inicios la implantación romana no se circunscribe únicamente a la parte alta del cerro, ocupando también el extremo oriental de la vega izquierda del río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.*

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

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

- E. **Zona 5.** *Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del siglo XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardo romana sobre el sepulcro de los santos Lupercio, Victorico y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del siglo III d.C. Con la llegada de la invasión musulmana debe producirse un hiato en la vida del*

monasterio, que incluso pudo ser destruido. En el siglo X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida del monasterio. En 1529 un incendio destruye de nuevo el monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

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

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

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

- F. **Zona 6.** Enterramiento de La Candamia. Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.
- G. **Zona 7.** Necrópolis Romana del Campus de Vegazana. Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.
- H. **Zona 8.** El Castro de la Mota o el Castro. Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torío y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.
- Va a ser en el siglo X cuando aparecen las primeras menciones sobre la presencia de población judía en el Castro de Puente Castro. Durante los siglos XI y XII continúa la ocupación del Castro, tal y como demuestran varias citas documentales. En 1196, en el transcurso de la guerra entre Alfonso IX de León y Alfonso VIII de Castilla, este último toma y destruye el Castro, hecho que parece poner fin a la ocupación intensiva del lugar por parte de los judíos. Éstos establecerán una nueva judería en los arrabales de la ciudad de León.
- I. **Zona 9.** Necrópolis Judía. La necrópolis está situada en la ladera oeste del cerro sobre el que se asienta el poblado judío. Los enterramientos ocupan la mayor parte de la ladera. Se une en una zona conjunta junto con el "Castro de los judíos".
- J. **Zona 10.** Yacimiento Romano. Yacimiento situado en las proximidades de la margen izquierda del río Bernesga, próximo al actual Cementerio Municipal. Podría identificarse como un *Picus viarius*, del que incluso conoceríamos su nombre -*Ad Legionem VII Geminam*-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.
- K. **Zona 11.** La Ferrala. Oteruelo de la Valdorcina. Yacimiento perteneciente al Paleolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 mts. al sureste de Oteruelo de la

Valduncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.

- L. **Zona 12.** El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valduncina. Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, ofreciendo una mayor concentración de materiales en las zonas próximas al pueblo. En dirección este-oeste la dispersión de la industria lítica se extendía a lo largo de medio kilómetro.

Artículo 312. Actividades arqueológicas. Autorización, obligaciones, financiación y descubrimientos arqueológicos.

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

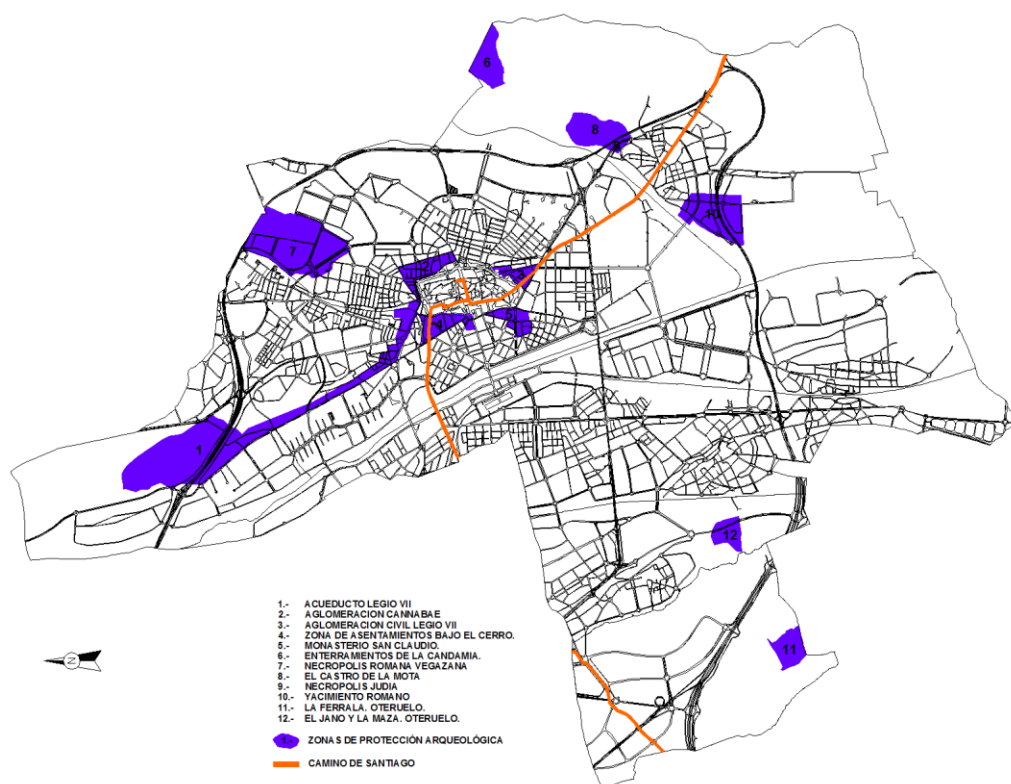
- A. Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el Artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. Para ello podrán realizarse, excepcionalmente, sondeos con medios mecánicos. Éstos, además de servir para determinar la presencia o no de niveles arqueológicos, pueden facilitar una primera aproximación a la extensión y profundidad de los niveles fértiles arqueológicamente, que posteriormente se excavarán de forma sistemática. En aquellos lugares con una aparente falta de estratigrafía arqueológica, este sistema permitirá determinar las cotas del substrato natural, la presencia de materiales reaprovechados, etc.

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

- B. Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras.
- C. En otro caso, es decir, si de conformidad con la resolución que al efecto se dicte por el órgano autonómico correspondiente, se concluyera la existencia de evidencias arqueológicas se estará a lo que en dicha resolución se determine, en cuanto a los requerimientos necesarios para la conservación y custodia de los bienes hallados, y en cuanto a las condiciones que deban establecerse en la licencia.
- D. La propiedad, o en su caso el solicitante de licencia, pondrán a disposición del Arqueólogo Director de la excavación los medios técnicos y auxiliares así como la mano de obra necesaria para la inspección arqueológica. No obstante, su realización podrá ser solicitada a la Dirección General de Patrimonio y Bienes Culturales de la Junta de Castilla y León, o a cargo de los fondos que a tal efecto pudiera habilitar el Excmo. Ayuntamiento de León.
- E. La intervención arqueológica, fundamentada en la realización de las catas o sondeos que se estimen necesarios, deberá de efectuarse en un plazo máximo de 3 (tres) meses. Para ello el solar o terreno edificable quedará libre de las edificaciones preexistentes y convenientemente desescombrado, vallado, y en disposición de facilitar el acceso de personas y vehículos a su interior. Este periodo podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.
- F. La dirección y responsabilidad técnica y científica de los trabajos serán del Arqueólogo Director de los mismos, quien deberá cumplir en todo momento y acto las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en

materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación, bajo la coordinación y supervisión del órgano administrativo competente.

- G. El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.
- H. Concluida la intervención arqueológica, se procederá por parte del Servicio Técnico Municipal competente a la realización de un informe en el que se evaluarán los resultados de la misma y la necesidad o no de continuar con los trabajos de excavación. Dicho informe se pondrá en conocimiento de la Administración Autonómica, en función de las competencias que la misma ostenta con arreglo a la Legislación Protectora del Patrimonio Histórico y Arqueológico, debiendo estarse a lo que se dictamine por dicha Administración.
- I. Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.



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

1. Cuando las excavaciones puedan afectar a las edificaciones colindantes, la vía pública, o puedan revestir peligro para los operarios, se realizarán bajo la dirección y responsabilidad de un arquitecto o técnico competente en la materia, cuya presencia no excluirá la dirección del técnico arqueólogo en los apartados que le son propios. De esta manera, y sin perjuicio de las demás intervenciones públicas que procedan, estas actividades quedarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 97, apartado i, de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.
2. La colocación de instalaciones auxiliares -apeos necesarios para la contención de las paredes de las catas o sondeos a excavar, refuerzo y apuntalamiento de las estructuras descubiertas y todo aquello que incida en la

seguridad del equipo que tome parte activa en el desarrollo de los trabajos arqueológicos- deberá de correr por cuenta de la propiedad o solicitante de los trabajos arqueológicos.

3. *Las precauciones a adoptar durante los trabajos serán las previstas en la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud en el trabajo.*
4. *En todo momento, el estado de las excavaciones permitirá su perfecto control técnico, sin que los acopios de materiales produzcan menoscabo de las estructuras que vayan apareciendo.*
5. *Terminados los trabajos de excavación se procederá a rellenar el área o catas abiertas, excepto en aquellos casos en los que la superficie excavada vaya a verse afectada por obras o remociones inmediatas.*

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

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

ANEJO 5: DETERMINACIONES ACÚSTICAS VIGENTES EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se inserta a continuación la siguiente documentación gráfica:

- 1º Plano de zonificación acústica. Hoja 12 del *Mapa de Zonificación Acústica de León*, donde se puede observar que la parcela objeto del presente Estudio de Detalle está en un Área Tipo 2 en zona urbanizada existente.
- 2º Plano de niveles sonoros totales. Hoja 12 del Mapa de Niveles Sonoros. Ruido Total L_{den} del *Mapa Estratégico de Ruido de León*, donde se puede apreciar que el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle el nivel sonoro está entre 70'0 y 74'9 dBA (franja roja).
- 3º Plano de niveles sonoros día. Hoja 12 del Mapa de Niveles Sonoros. Ruido día L_d del *Mapa Estratégico de Ruido de León*, donde se puede apreciar que el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle el nivel sonoro está entre 65'0 y 69'9 dBA (franja naranja).
- 4º Plano de niveles sonoros día. Hoja 12 del Mapa de Niveles Sonoros. Ruido tarde L_e del *Mapa Estratégico de Ruido de León*, donde se puede apreciar que el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle el nivel sonoro está entre 65'0 y 69'9 dBA (franja naranja).
- 5º Plano de niveles sonoros día. Hoja 12 del Mapa de Niveles Sonoros. Ruido noche L_n del *Mapa Estratégico de Ruido de León*, donde se puede apreciar que el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle el nivel sonoro está entre 65'0 y 69'9 dBA (franja naranja).
- 6º Plano de superación de los objetivos de calidad acústica. Hoja 12 del *Mapa de Conflicto*. Ruido total L_{den} , donde se puede apreciar que el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle supera el umbral de calidad entre 5 y 10 dBA.
- 7º Plano de superación de los objetivos de calidad acústica. Hoja 12 del *Mapa de Conflicto*. Ruido día L_d , donde se puede apreciar que el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle supera el umbral de calidad entre 5 y 10 dBA, solamente en la fachada a Ordoño II.
- 8º Plano de superación de los objetivos de calidad acústica. Hoja 12 del *Mapa de Conflicto*. Ruido tarde L_e , donde se puede apreciar que el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle supera el umbral de calidad entre 5 y 10 dBA, solamente en la fachada a Ordoño II.
- 9º Plano de superación de los objetivos de calidad acústica. Hoja 12 del *Mapa de Conflicto*. Ruido noche L_n , donde se puede apreciar que el ámbito de aplicación del Estudio de Detalle supera el umbral de calidad entre 5 y 10 dBA en la fachada a San Agustín, y entre 10 y 15 dBA en la fachada a Ordoño II.

