APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente
REGISTRO Número: 39264 / 2026
11/06/2026 07:47:48
6/2026 7:47
CBNE2050815
1.Firmante: Carmen Jaen Martin
Puesto: Secretaria Municipal
Fecha Firma: 06/11/2026 13:24:02
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Leon - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071IDDOC20B94E4E8F696924190

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

Promotor: INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA (INAEM). MINISTERIO DE CULTURA

Energe Eficiencia Energética, S.L.U.

Ismael Álvarez Benítez. Arquitecto Col. COAM 18.494
David Cabrerizo Romero. Arquitecto Col. COAM 16.543

9 de junio de 2026

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE CULTURA
inaem INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA

CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC - https://sede.aytoleon.es/eAdmin

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC Documento firmado digitalmente

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA **Página**

1.1 Agentes intervinientes y objeto 5
1.2 Emplazamiento 7
1.3 Antecedentes 9
1.4 Descripción del edificio y estado de conservación 11
1.5 Legislación aplicable 13
1.6 Especificaciones de la parcela actual según PGOU y PECU de León 16
1.6.1 Plan General de Ordenación Urbana de León
1.6.2 Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 Objetivo y documento para aprobación 21
2.2 Justificación de la modificación propuesta 21
2.3 Descripción de la modificación propuesta. Modificaciones introducidas respecto de la ordenación detallada previa 23
2.4 Interés público, conveniencia de la modificación propuesta 31
2.5 Resumen ejecutivo 32
2.6 Relación con la normativa sectorial 33
2.6.1 Influencia en el modelo territorial y en la ordenación general vigente 33
2.6.2 Implicación en la reserva de espacios libres públicos y equipamientos 34
2.6.3 Implicación en el aumento de volumen edificable y densidad 34
2.6.4 Implicación con la accesibilidad de los espacios públicos 34
2.6.5 Influencia en materia de Protección ciudadana 35
2.6.6 Protección Arqueológica 37
2.6.7 Protección del Ruido 38
2.6.8 Trámite ambiental 43
2.6.9 Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones 43
2.7 Tramitación 43
2.8 Presentación 44

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

Índice continuación

3. ANEXOS A LA MEMORIA INFORMATIVA

3.1 Anexo 1 – Ficha catastral y ficha actual nº51 del PECU
3.2 Anexo 2 – Documentación fotográfica
3.3 Anexo 3 – Transcripción de los art. 309 a 314 del PGOU de León sobre Protección Arqueológica
3.4 Anexo 4 – Transcripción del art. 315 del PGOU de León sobre Protección del Patrimonio urbanístico edificado
3.5 Anexo 5 – Transcripción de los art. 9 a 18 de las normas reguladoras del PECU de tipos de obras e intervenciones sobre los bienes y elementos catalogados

4. ANEXOS A LA MEMORIA VINCULANTE

4.1 Anexo 6 – Ficha nº51 del PECU modificada

5. PLANOS

01 Situación, planeamiento y emplazamiento
02 Parcela. Referencias catastrales y alzados
03 Entorno. Estado actual y propuesto 1
04 Entorno. Estado actual y propuesto 2
05 Entorno. Estado actual y propuesto 3
06 Entorno. Estado actual y propuesto 4

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

1. MEMORIA INFORMATIVA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Agentes intervinientes y objeto

Agentes:

Propiedad y promotor:
INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA (INAEM). CIF: Q-2818024-H
MINISTERIO DE CULTURA. Plaza del Rey, 1. 28004 – Madrid (Madrid)

Empresa prestadora de los servicios técnicos:
ENERGE eficiencia energética S.L.U.
Sede social: Avda. Castilla 76, 8º E. Aranda de Duero. CP: 09400. (Burgos). CIF: B-85718377
Oficina: C/ Divino Vallés 32, Local 2. MADRID. CP: 28045 (Madrid)
email: energearquitectura@gmail.com

Administrador Único: David Cabrerizo Romero. Arquitecto Superior, con [redacted] y nº colegiado: 16.543 COAM. [redacted]

Redactor:
Ismael Álvarez Benítez. Arquitecto Superior, con DNI [redacted] y nº colegiado: 18.494 COAM. [redacted]

Objeto:

El presente documento constituye una MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN de 2004 (en adelante PGOU) que afecta a la ficha nº51 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del Plan Especial del Conjunto Urbano de la Ciudad de León del 2000 (en adelante PECU), relativo al Teatro Emperador de León, ubicado en parcela situada en Av/Independencia, 14, 24003, de la ciudad de León.

Se redacta por encargo del Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música (en adelante INAEM), Organismo Autónomo perteneciente al Ministerio de Cultura, propietario del Teatro Emperador. El Teatro Emperador permanece cerrado al público desde 2006, y para la reapertura del mismo se precisa de la redacción del presente documento que modifique parámetros urbanísticos actuales, que se detallan en apartados posteriores.

La Referencia Catastral del Teatro Emperador de León es 9193201TN8199S0018AW.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

En la parcela existen diferentes locales y referencias catastrales. Actualmente, la propiedad de todo el inmueble se distribuye entre tres entidades: el INAEM (con un 62.80% de participación, que equivale a la superficie del teatro), la Empresa Leonesa de Espectáculos S.A. (33.40%, que incluye el hotel y locales comerciales) y un particular (vivienda de ático, con un 3.80%). En la parcela, por tanto, se ubican las siguientes referencias catastrales, solo siendo propiedad del INAEM el Teatro Emperador:

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CON. (m2)	AÑO
9193201TN8199S0002ZS	CL PUERTA REINA Es:1 Pl:01 Pt:02	Ocio y Hostelería	524	1950
9193201TN8199S0003XD	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:00 Pt:02	Comercial	43	1950
9193201TN8199S0004MF	CL SANTA NONIA Es:1 Pl:00 Pt:07	Comercial	51	1950
9193201TN8199S0005QG	CL SANTA NONIA Es:1 Pl:00 Pt:06	Comercial	79	1950
9193201TN8199S0006WH	CL SANTA NONIA Es:1 Pl:00 Pt:05	Comercial	80	1950
9193201TN8199S0007EJ	CL PUERTA REINA Es:1 Pl:00 Pt:04	Comercial	20	1950
9193201TN8199S0008RK	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:00 Pt:03	Comercial	60	1950
9193201TN8199S0009TL	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:01 Pt:01	Oficinas	63	1950
9193201TN8199S0010EJ	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:01 Pt:02	Oficinas	55	1950
9193201TN8199S0011RK	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:02 Pt:01	Oficinas	182	1950
9193201TN8199S0012TL	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:03 Pt:01	Cultural	187	1950
9193201TN8199S0013YB	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:04 Pt:01	Oficinas	81	1950
9193201TN8199S0014UZ	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:04 Pt:02	Oficinas	71	1950
9193201TN8199S0015IX	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:05 Pt:01	Oficinas	64	1950
9193201TN8199S0016OM	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:05 Pt:02	Oficinas	68	1950
9193201TN8199S0017PQ	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:06 Pt:01	Residencial	177	1950
9193201TN8199S0018AW	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	3.919	1950

El encargo tiene por objeto modificar las condiciones urbanísticas actuales del Teatro Emperador, que vienen determinadas por la ficha nº51 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del PECU, en vigor según lo indicado en el actual PGOU.

El Teatro Emperador es un edificio protegido por la normativa urbanística de la ciudad de León. En concreto, según se indica en la Ficha nº51 del PECU, está catalogado con un Grado de Protección 2 (Protección Integral), por lo que está sujeto a determinaciones estrictas en cuanto a las obras e intervenciones que se pueden realizar en el mismo, cuyo fin es la protección del bien inmueble. El objeto del presente documento es modificarlas para poder realizar las obras necesarias de Rehabilitación, Reestructuración y Ampliación que permitan la reapertura y el uso como teatro en las condiciones y exigencias vigentes por la normativa técnica de aplicación.

Se requiere la redacción del presente documento porque las intervenciones que se consideran necesarias realizar en el Teatro Emperador, tras todos los estudios y análisis realizados por el INAEM, superan las determinaciones actuales de la normativa urbanística y de protección del inmueble. Lo que implica una justificación de las intervenciones necesarias y la modificación de las determinaciones urbanísticas, para su aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de León.

Para tal fin, se justifican las necesidades de cambio de las condiciones de edificación, que permita el incremento de altura y volumen de edificación en la caja escénica del teatro (torre sobre escenario) y en la cubierta central, por motivos de seguridad estructural, seguridad de incendios, seguridad de utilización y accesibilidad, derivado de los programas de necesidades específicos de teatros actuales,

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

habitabilidad y por eficiencia energética. No se plantea la ampliación del número de plantas, sino de la volumetría de la última planta del Teatro, de forma específica y concreta, como se detalla.

Por todo ello, es necesario modificar las determinaciones particulares fijadas en la ficha nº51 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del PECU, sin modificar el Grado II de protección.

Por otra parte, no se modifican las condiciones actuales establecidas en el PGOU respecto a su consideración como suelo urbano consolidado, tipología Ensanche subtipo E-4, ni se alteran alineaciones, usos y otras características, como se detallará más adelante.

En cualquier caso, y a los efectos de este documento, es conveniente reseñar lo que en el apartado V.3.1 B - "Grado II: Integral" del documento de "Memoria y Normas Reguladoras" del PECU se establece:

"Dada la similitud básica de este grado II con el anterior y, a semejanza de aquél, desde este Plan Especial se sustituyen todas las determinaciones del Plan General que afectan a sus condiciones de edificación, estableciéndoles unas nuevas y específicas condiciones que regularizan su situación urbanística, incluyéndose igualmente en las correspondientes fichas individualizadas las medidas a aplicar para el caso de que estas nuevas determinaciones impliquen alteraciones del aprovechamiento o volumetría asignado por el Plan General, teniendo en cuenta las posibilidades de adaptación de que a estos edificios sí se les permite".

Esto es, las determinaciones específicas que desde el PECU se establecen para este tipo de inmuebles protegidos prevalecen y sustituyen a todos los efectos a las que el PGOU haya podido establecer a través de sus normas reguladoras (en este caso, las correspondientes a la ordenanza de Ensanche E-4), situación que cabe hacer lógicamente extensiva a las modificaciones que eventualmente se produzcan de dicho PECU.

No es objeto del presente documento la modificación de las condiciones urbanísticas del resto de unidades catastrales de la parcela.

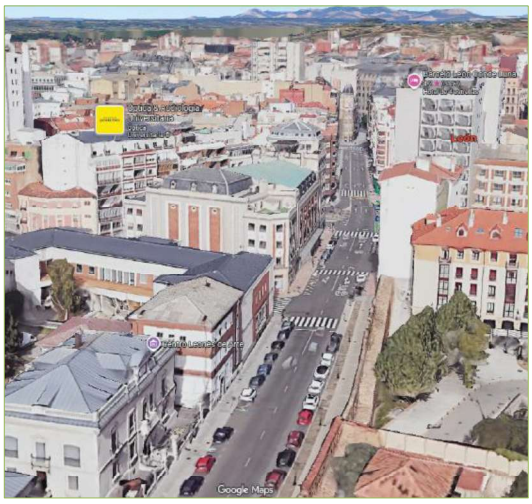
1.2. Emplazamiento

Avenida de la Independencia, 14. CP: 24003. León (León)



HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

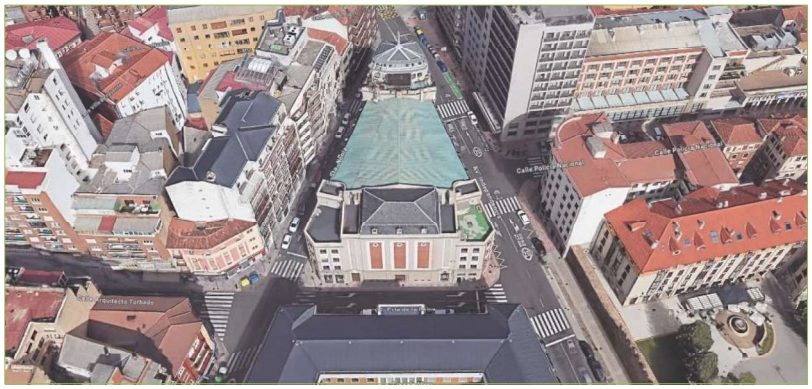
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente





La parcela donde se ubica el Teatro Emperador de León se encuentra en una zona residencial de alta densidad en el centro histórico de León, denominada ensanche de León. En realidad la parcela forma parte de una manzana completa y exclusiva, sin inmuebles anexos ni medianeros, que tiene una planta prácticamente triangular, con las esquinas de forma achaflanada, delimitada por la Avenida de la Independencia, y las calles Santa Nonia y Puerta de la Reina. El inmueble se integra por tanto en un conjunto edificado en el que se existen otras parcelas catastrales, además del Teatro Emperador, con usos no vinculados al mismo, como oficinas, locales comerciales, viviendas y un pequeño hotel. La superficie total de la parcela donde se ubica el teatro es de 1.462 m2.

El edificio consta de dos cuerpos de edificación, uno de seis plantas más ático sobre rasante situado en el vértice principal (encuentro entre Avenida de la Independencia y c/Santa Nonia), y otro de cinco plantas ocupando el resto, ambos con cubiertas amansardadas. En los ángulos se ubican dos terrazas planas, una vinculada al teatro, y la otra al hotel.





HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

La parcela posee todos los servicios urbanísticos necesarios para desarrollar la actividad en el mismo:

- Acometida de agua potable.
- Acometida eléctrica en baja tensión.
- Acometida de servicios de telecomunicaciones.
- Acometida a la Red General de saneamiento.

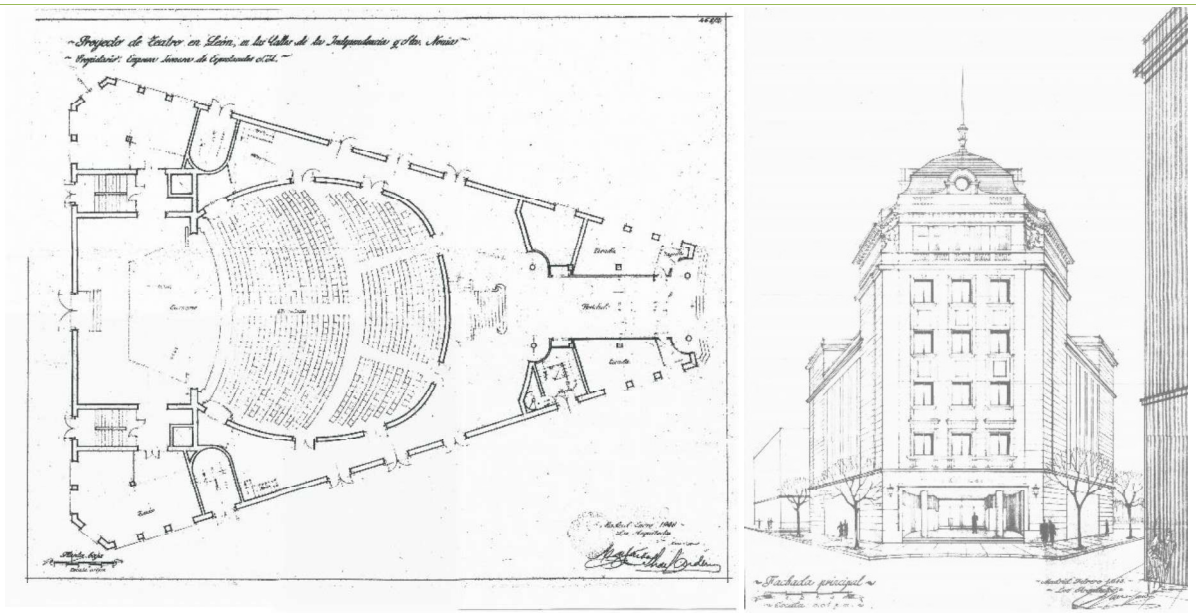
El desarrollo en la parcela busca resolver de modo monumental un punto de referencia del ensanche de la ciudad. Se ubica en suelo urbano consolidado, anexa a la zona de la Ciudad Antigua declarada como Conjunto BIC, pero sin incidencia de ésta, dado que su límite viene determinado por el eje de la Avenida de la Independencia. Presenta una afección tangencial del ámbito delimitado del entorno del Camino de Santiago, en lo que se refiere a su fachada a la citada Avenida Independencia, sin que ello tenga especiales efectos sobre el presente documento, toda vez que el Plan Especial de Protección que rige sobre este entorno declarado remite íntegramente a lo que establezcan los catálogos de los diferentes Planes Especiales existentes en el término municipal, entre ellos, el PECU.

En el entorno de la parcela se ubican bloques de viviendas, de diferentes épocas, estilos y alturas. Estando frente a la fachada de c/Puerta de La Reina el Instituto Leonés de Cultura, que configura una cierta continuidad a efectos de línea de parcela y acerado, de la Avenida de la Independencia y c/Santa Nonia. Otorgando ambas parcelas un conjunto de edificaciones significativas y emblemáticas de la zona.

En la documentación gráfica adjunta se refleja la situación, orientación y dimensiones de parcela, así como la vinculación con las edificaciones del entorno y la afección de la ampliación de volumen sobre los mismos.

1.3. Antecedentes

En la actualidad el teatro-cine Teatro Emperador de León se encuentra cerrado. Dadas las características y limitaciones existentes en el inmueble, como se detalla en el presente documento, no es posible realizar actividades teatrales actualmente por parte del INAEM.



Planimetría original de 1949

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

La principal necesidad de adaptación del Teatro Emperador se basa en que es un edificio histórico que apenas ha sufrido modificaciones significativas desde su construcción, que data de mediados del siglo XX, y por tanto se ha quedado obsoleto para su uso en la actualidad. Además, por la propia configuración arquitectónica y las superficies existentes, al tratarse de un teatro de tamaño mediano, no es posible encajar un programa de necesidades adecuado para su actividad como teatro en la actualidad.

El edificio, que data de 1949, fue protegido posteriormente por las normas municipales de 1980 y actualmente tiene un grado de protección 2 (Integral) según PECU. Desde su inauguración en 1951, el Teatro Emperador funcionó de manera ininterrumpida, acogiendo una programación variada de teatro, ópera y cine. No obstante, en octubre de 2006, el teatro se vio forzado a cerrar al público debido a la imposibilidad de mantener su actividad.

Desde el cierre del Teatro y la posterior compra del mismo por el Ayuntamiento de León y, más tarde por el INAEM, se han realizado diversos estudios e informes técnicos, con el objetivo de conocer el estado del inmueble e intentar recuperar la actividad en el mismo. Algunos de estos informes, solicitados por el INAEM, se realizaron para comprobar el estado de la estructura, el análisis de cumplimiento de la legislación vigente, su viabilidad de utilización y las adaptaciones teatrales necesarias, la estimación económica de las obras de rehabilitación necesarias, entre otros. Esta información ha sido facilitada por el INAEM para redactar el presente documento.

De estos informes técnicos realizados, en resumen, se saca la conclusión que para retomar el uso como actividad teatral, adecuándolo a las técnicas actuales utilizadas en edificios equivalentes (otros teatros pertenecientes al INAEM), así como toda la infraestructura necesaria en aplicación de la Normativa Vigente, es necesaria la **ampliación volumétrica parcial de las cubiertas inclinadas**, tanto en la cubierta del peine del escenario (caja o torre escénica) como sobre la cubierta de la sala de espectadores.

En las condiciones existentes, el teatro-cine no es utilizable por el INAEM para sus actividades teatrales y escenográficas, tomando como referencia el resto de teatros y edificios pertenecientes al INAEM en otras ciudades. Estas limitaciones son generales, en primer lugar porque la superficie construida es escasa para implantar todo el programa de necesidades requerido, pero también porque la caja escénica es insuficiente, con una altura de peine inadecuada, que obliga a ampliar volumétricamente el mismo, ampliándolo la altura necesaria para la implantación de un telón cortafuegos, la sustitución del peine y añadir espacios anexos a este último, implantar escenografías, etc, pero sin la necesidad de añadir nuevas plantas en dicha caja escénica. Además, actualmente se dispone de un escenario no utilizable en condiciones de seguridad, zonas de butacas sin visibilidad, insuficiencia de espacios técnicos (caracterización, camerinos, sastrería, talleres...), entre otras limitaciones.

Por tanto, como se ha indicado en el apartado 1.1, se solicita ante el Excmo. Ayuntamiento de León la modificación de las determinaciones indicadas en la ficha nº51 del catálogo del PECU, relativo al Teatro Emperador, desde el punto de vista urbanístico, para volver a darle uso como actividad vinculada a las artes escénicas y de la música.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

1.4. Descripción del edificio y estado de conservación

Descripción del edificio:

El Teatro Emperador tiene una superficie construida aproximada de 4.196,45 m2, según el levantamiento planimétrico realizado por la Arquitecta Dª Ana Sofía Pérez Fernández en enero de 2010, y facilitado por el INAEM para la redacción del presente documento. En la zona del Teatro y el hotel el inmueble está distribuido en seis plantas: sótano, baja más cuatro plantas sobre rasante. En el cuerpo del chaflán entre c/Santa Nonia y Av/Independencia, de viviendas, oficinas, locales comerciales y el acceso al Teatro, el inmueble está distribuido en ocho plantas: sótano, bajo más siete sobre rasante (aunque la última planta es un ático resuelto a modo de torre con galería abierta en su coronación).

La estructura es de muros portantes de hormigón armado y de fábrica de ladrillo, y pilares, forjados y vigas de hormigón armado. El cerramiento de fachadas es de ladrillo cara vista y paños enfoscados, cubierta de pizarra en los cuerpos laterales y chapa en su cuerpo central. Las carpinterías son de madera.



El estilo arquitectónico del inmueble es el neohistoricismo, el mayoritario en su época, que se caracteriza por su simetría, austeridad, proporcionalidad y una ornamentación moderada en general, aunque más desarrollada en puntos singulares. La fachada está compuesta por las tres bandas clásicas. El zócalo de planta baja, rematándose con marquesinas en los tres lados principales (excepto en la fachada a c/Puerta de la Reina, que limita con el escenario). La franja central se compone en vertical, con sus huecos ubicados en varias series de “columnas”. Las cajas de escaleras disponen de una celosía moldeada in situ, marcando del mismo modo anterior, la verticalidad de esta zona central, y delimitando y diferenciando los bloques extremos de la parte central (zona de sala y vestíbulos de público).

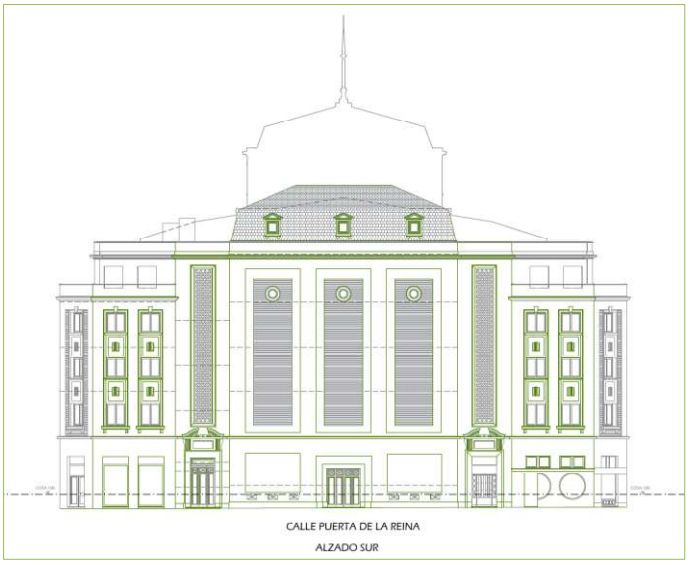


En la torre del chaflán (esquina c/Santa Nonia con Av. de la Independencia), la cornisa se desdobla en dos plantas enmarcadas por potentes líneas de molduraje y coronadas con un pináculo, estilo neoherreriano.

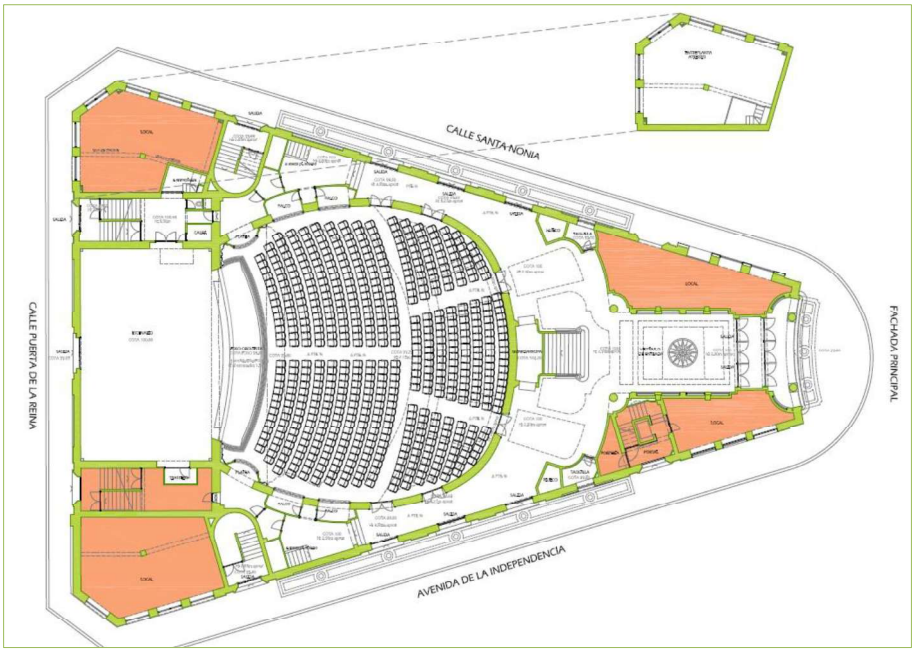
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

En la fachada de c/Puerta de La Reina, donde se ubica el escenario del Teatro, sobre la zona del peine del mismo, la cornisa se forma con faldón amansardado de la cubierta, acabado en pizarra, según estilo neoherreriano, y con buhardillas que establecen una referencia con la composición de huecos en el paramento inferior.



La distribución interior general del inmueble se resuelve el perímetro trapezoidal (cercano al triangular) del inmueble. Para ello se ubica en herradura la sala de espectadores, de forma central, y son los espacios laterales de pasillos los que se van modificando en su contacto con el perímetro. En los extremos se ubican los locales, viviendas y hotel, que se configuran según los núcleos verticales de escaleras. En la siguiente imagen de planta baja se marcan sombreados en naranja los espacios no pertenecientes al Teatro:



En relación al espacio escénico y de espectadores, el Teatro está configurado a la italiana. Tiene planta en herradura y posición frontal del público. El aforo estimado es de 1.200 espectadores (la zona de

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Paraíso no dispone de asientos fijos). Los espacios técnicos y escénicos, según los informes y estudios realizados, se consideran insuficientes, en capacidad, dimensiones o ubicación, para permitir el uso actual por el Teatro. Además, no dispone de espacios de instalaciones, actualmente necesarios por la normativa técnica de aplicación, como aljibe, grupo de presión, grupo electrógeno, salas de climatización en cubiertas, etc.

Las superficies han sido tomadas de la planimetría facilitada. Las superficies construidas, sin contar los espacios no pertenecientes al Teatro Emperador, son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES *ESTADO ACTUAL*	***Superficies construidas (m2C)***
PLANTA SÓTANO	*507,50*
PLANTA BAJA	*1.153,40*
ENTREPLANTA	*76,64*
PLANTA PRIMERA	*722,23*
PLANTA SEGUNDA	*686,73*
PLANTA TERCERA	*598,37*
PLANTA CUARTA/BAJO CUBIERTA	*451,58*
TOTAL	**4.196,45**

Estas superficies difieren levemente de las superficies catastrales, principalmente porque estas últimas no contabilizan una zona de planta sótano destinada a las antiguas carboneras. En todo caso, se han tomado las superficies de la planimetría facilitada.

Estado de conservación del Teatro Emperador:

Se indica a continuación el estado de conservación del Teatro, no siendo objeto de análisis el estado del resto de locales comerciales, vivienda y oficinas del inmueble.

El estado general de conservación del Teatro es malo, siendo necesaria una intervención integral. Aunque se hayan realizado intervenciones en fachadas y cubiertas por parte del Ayuntamiento de León, que pueden considerarse de rehabilitación parcial de la envolvente, todos los espacios interiores, salvo los más significativos, están obsoletos y deteriorados. En el interior, según las zonas, procede realizar intervenciones de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración parcial, según las definiciones establecidas en el PECU. En la Memoria Vinculante se describen las intervenciones que se consideran necesarias, ya que algunas obras superan el grado de intervención admisible actualmente por las Ficha nº51 del PECU.

Se entrega en Anexo 2 la documentación fotográfica que muestra visualmente el estado de conservación actual del Teatro Emperador.

1.5. Legislación aplicable

Legislación Autonómica

El presente documento se desarrolla conforme a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes. La presente modificación se adapta a las citadas disposiciones legales.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

En el artículo 58 de la LUCyL se indica que «*las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio*».

Lo indicado en el párrafo anterior en relación a la LUCyL, se desarrolla y específica en el RUCyL. En la Sección 5ª, de Vigencia, revisión y modificación del planeamiento urbanístico, el RUCyL recoge en su artículo 169 las condiciones y la documentación que deben incluirse en las modificaciones de planeamiento

> ***Artículo 169. Modificaciones.***
> *1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*
> *2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.*
> *3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:*
> *a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.*
> *b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:*
> *1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
> *2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*
> *3.º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.*
> *4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.*

El objetivo del presente documento, como se ha mencionado, es modificar algunas determinaciones particulares fijadas en la ficha nº51 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del PECU, ajustándose a la reglamentación urbanística de Castilla y León, bajo las siguientes premisas que cumplen lo indicado en el artículo 169:

- Está limitado a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento, para el instrumento modificado.
- Identifica y justifica pormenorizadamente las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- Se realiza análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
- La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

modifican, no considerándose dentro de las excepciones señaladas en los artículos 170 a 173bis.

Resulta de especial interés en este momento determinar si la modificación de planeamiento que se aborda en el presente documento afecta a determinaciones de ordenación "general" o "detallada".

Parece, por una parte, que tales determinaciones tendrían el carácter de "ordenación detallada", por las siguientes razones:

- Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento que, en principio, tienen el carácter de instrumentos de planeamiento de desarrollo, y por tanto, únicamente debieran contener determinaciones de "ordenación detallada".
- Según el artº 41.d) de la LUCyL, la condición de determinaciones de "ordenación general" se reserva estrictamente para el "*Catálogo de los elementos que (…) deban ser conservados o recuperados*", mientras que según el artº 42.1.g) de la misma Ley, las determinaciones que se refieren a las "*Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en Catálogo*" (que son las que se abordan en este documento), tendrían el carácter de "ordenación detallada".
- Según el artº 84 del RUCyL, "Catalogación", corresponde a los Planes Generales indicar el "grado de protección" de cada elemento catalogado. De contrario se desprende que, de no alterarse el grado de protección de los bienes (como es el caso), sino la mera definición puntual de medidas y normas de protección, estaríamos igualmente en el orden de determinaciones de "ordenación detallada".

No obstante lo anterior, según informes emitidos con anterioridad por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Castilla y León, órgano al que corresponde la emisión de informe preceptivo en los procedimientos urbanísticos, se determinó la necesidad de tramitar este tipo de expedientes de modificación de catálogo como de determinaciones de "ordenación general", todo ello a la vista de lo señalado en el artº 315 de la Normativa del PGOU que señala que todas las determinaciones contenidas en el PECU revisten esta condición de "ordenación general".

Desde este punto de vista, el presente procedimiento parece que debiera tramitarse de conformidad con este carácter de determinaciones de "ordenación general".

No obstante lo anterior, por el Excmo. Ayuntamiento de León, como administración competente, se determinará lo que proceda sobre este particular.

Planeamiento Municipal

La legislación urbanística de Castilla y León, establece que la ordenación del Municipio de León, en materia urbanística, está regulada por el PGOU aprobado por orden de FOM 1270/1004 el 4 de Agosto en la Consejería de Fomento de Castilla y León, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León en fecha 5 de Agosto de 2004, y sus modificaciones posteriores.

Resulta también de aplicación, y de forma especial en el caso concreto del Teatro Emperador, el citado Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León (PECU), aprobado definitivamente con fecha 28 de abril de 2000, incluyendo el correspondiente Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos, con excepción del ámbito del Plan Especial de la Ciudad Antigua (PECA), que incluye su propio catálogo de la edificación.

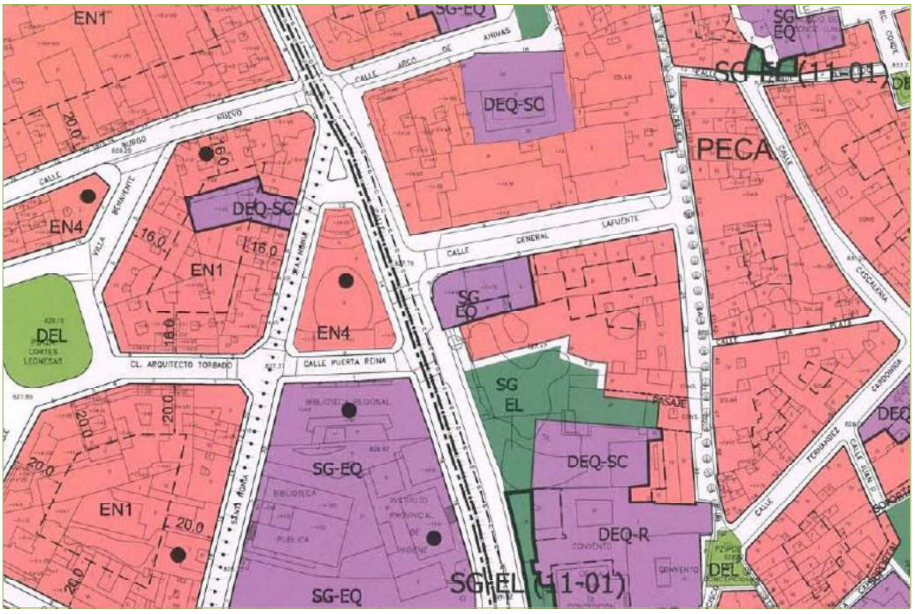
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

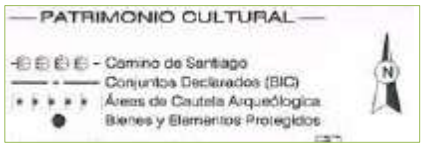
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

1.6. Especificaciones de la parcela actual según PGOU y PECU de León

1.6.1 Plan General de Ordenación Urbana de León

Según plano de ordenación nº K-12 del PGOU, la parcela está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, con Ordenanza de edificación EN-4 (Ensanche, subtipo 4). En el PGOU esta ordenanza viene determinada en las normas urbanísticas por la Sección 2ª, de Ordenanzas Generales de la edificación, subsección 2ª, de Ordenanza de Ensanche. Según se indica en el artículo 200 del PGOU, «*la ordenanza de ensanche comprende los sectores de expansión del área urbana caracterizados por una organización predominante de la edificación en manzanas cerradas*». El subtipo 4, se refiere al ensanche sin patio de manzana, según artículo 202.





Como puede verse en el plano K-12, la parcela del Teatro Emperador está declarada, además, como Bien o Elemento Protegido dentro del PECU, encontrándose fuera de la zona de afección de la Ciudad Antigua, objeto de declaración BIC, presentando una afección tangencial del ámbito declarado del Camino de Santiago, sin que ello revista especial incidencia sobre el contenido de este documento. No está calificado como Equipamiento Cultural dentro del PGOU.

En la Sección 3ª, de Normas de protección del patrimonio histórico construido, el inmueble está afectado por el Subsección 1ª, de Protección y vigilancia arqueológica y por la Subsección 2ª, de Protección del patrimonio urbanístico edificado.

Respecto de la Subsección 1ª, de *Protección y vigilancia arqueológica*, el Teatro Emperador se ubica en la Zona de Protección Arqueológica nº 5 del Monasterio San Claudio. Por tanto, es de aplicación lo indicado en el artículo 312, «*a efectos de la regulación en materia de protección arqueológica, que deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 y 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complemente, desarrolla o sustituya con las especialidades siguientes:*

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

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 (…)».

En relación a la Subsección 2ª, de *Protección del patrimonio urbanístico edificado*, según el artículo 315, apartado 1 del PGOU, «*se declaran en vigor todas las determinaciones incluidas en los siguientes instrumentos de planeamiento vigentes en la ciudad de León*:

a) Plan especial de Ordenación, Mejora y Protección de la ciudad Antigua de León, 2/3/1993
b) Plan especial S.Juan y S.Pedro de Renueva, 2/9/1993
c) Plan especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León, 28/4/2000
d) Plan especial de Ordenación, mejora y Protección de San Marcos y su entorno, 1986».

Por tanto, si bien el PGOU proporciona el marco general de aplicación de la parcela en relación a la tipología (Ensanche, subtipo 4), para bienes inmuebles con protección urbanística, como es el caso del Teatro Emperador, se remite a los planes especiales indicados más arriba. Este apartado se desarrolla en el siguiente punto.

En relación a las NNUU del PGOU que afectan a la parcela, reguladas por Sección 2ª, de Ordenanzas Generales de la edificación, subsección 2ª, Ordenanza de Ensanche, donde se definen y determinan los parámetros y condiciones que deben regirse para esta tipología y subtipo. Respecto de los usos, para el Teatro Emperador, las condiciones urbanísticas están reguladas por lo indicado en la Subsección 12ª de Uso de Espectáculos y Actividades Recreativas.

No obstante lo anterior, queda ya señalado anteriormente que, según la Memoria Vinculante del PECU, las determinaciones específicas que para este tipo de inmuebles protegidos (grados I y II) se establecen desde este Plan Especial en sus fichas individualizadas, prevalecen y sustituyen a todos los efectos a las que el PGOU haya podido establecer a través de su calificación y normas reguladoras, en este caso, las que se corresponden con la Ordenanza EN-4.

1.6.2 Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León

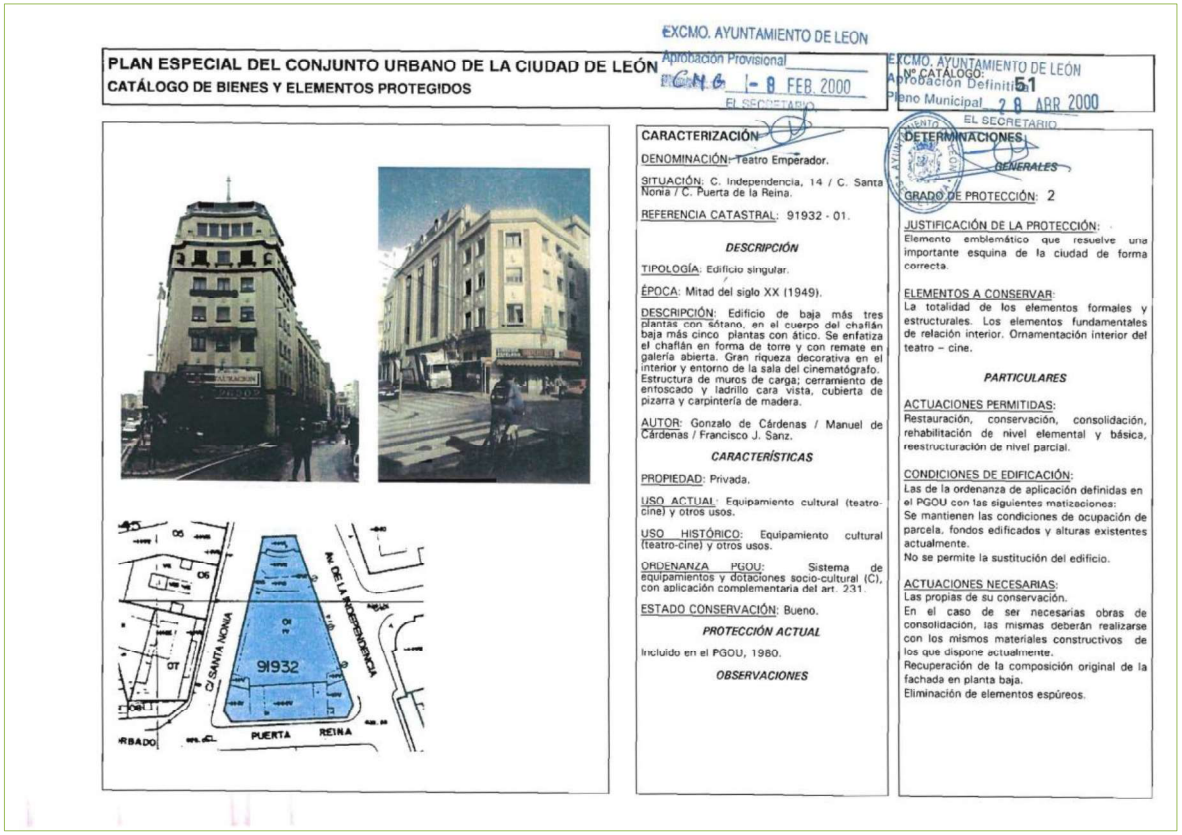
El edificio existente en el solar se encuentra afectado por el Catálogo de elementos protegibles del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León (PECU), si bien no se encuentra dentro del ámbito del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua (PECA). Presenta una ligera afección del Plan Especial de Protección del Camino de Santiago en cuanto a la fachada a la Av. Independencia, sin que ello suponga especial incidencia o condicionamiento en cuanto a los contenidos propios de este documento, toda vez que dicho Plan Especial asume íntegramente las condiciones del resto de los catálogos existentes, incluido el del PECU.

El Teatro Emperador está catalogado dentro del PECU, con un Grado de Protección 2, que se corresponde con un Grado de protección de tipo Integral. La justificación de esta protección se basa en que es un elemento emblemático que resuelve correctamente una esquina importante de la ciudad.

A continuación se recoge la ficha del nº 51 de Catálogo correspondiente al edificio, según documento aprobado y sellado por el Excmo. Ayto. de León, obtenido del PLAU de la Junta de Castilla y León.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON
Aprobación Provisional
1 - 8 FEB. 2000
EL SECRETARIO

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Nº CATÁLOGO: 51
Aprobación Definitiva
Pleno Municipal 2 8 ABR 2000
EL SECRETARIO

CARACTERIZACIÓN

DENOMINACIÓN: Teatro Emperador.

SITUACIÓN: C. Independencia, 14 / C. Santa Nonia / C. Puerta de la Reina.

REFERENCIA CATASTRAL: 91932 - 01.

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Edificio singular.

ÉPOCA: Mitad del siglo XX (1949).

DESCRIPCIÓN: Edificio de baja más tres plantas con sótano, en el cuerpo del chaflán baja más cinco plantas con ático. Se enfatiza el chaflán en forma de torre y con remate en galería abierta. Gran riqueza decorativa en el interior y entorno de la sala del cinematógrafo. Estructura de muros de carga; cerramiento de entoscado y ladrillo cara vista, cubierta de pizarra y carpintería de madera.

AUTOR: Gonzalo de Cárdenas / Manuel de Cárdenas / Francisco J. Sanz.

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada.

USO ACTUAL: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos.

USO HISTÓRICO: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos.

ORDENANZA PGOU: Sistema de equipamientos y dotaciones socio-cultural (C), con aplicación complementaria del art. 231.

ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.

PROTECCIÓN ACTUAL

Incluido en el PGOU, 1980.

OBSERVACIONES

DETERMINACIONES

GENERALES

GRADO DE PROTECCIÓN: 2

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Elemento emblemático que resuelve una importante esquina de la ciudad de forma correcta.

ELEMENTOS A CONSERVAR:
La totalidad de los elementos formales y estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior. Ornamentación interior del teatro – cine.

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:
Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental y básica, reestructuración de nivel parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:
Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente.
No se permite la sustitución del edificio.

ACTUACIONES NECESARIAS:
Las propias de su conservación.
En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.
Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.
Eliminación de elementos espúreos.

De acuerdo con la ficha nº51 del PECU, se deben conservar la totalidad de los elementos formales y estructurales del edificio (cubiertas, fachadas y sistemas de comunicación), así como los elementos fundamentales y de ornamentación interiores.

Las actuaciones permitidas en el Teatro Emperador según su grado de protección son las siguientes:

- Restauración.
- Conservación.
- Consolidación.
- Rehabilitación de nivel elemental y básica.
- Reestructuración de nivel parcial.

Además de las actuaciones permitidas y las definidas en el PGOU que le sean de aplicación, la ficha nº51 establece condiciones de edificación particulares, debiendo mantenerse «*las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes, no permitiéndose la sustitución del edificio*».

Finalmente, la ficha también señala las actuaciones necesarias, que son las propias de su conservación, e incluyen:

- Si fuesen necesarias obras de consolidación, estas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.
- Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.
- Eliminación de elementos espúreos.

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Según la citada ficha, elaborada con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana de 1980, anterior al vigente de 2004, el uso actual e histórico del edificio sería el de Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos, siendo la ordenanza aplicable la del Sistema de equipamientos y dotaciones socio-cultural (C), con aplicación complementaria de lo indicado en el artículo 231 de dicho PGOU de 1980. Estas determinaciones no se corresponden ya con lo determinado en el vigente PGOU de 2004, por cuanto resulta conveniente que, por medio del presente documento, se proceda adicionalmente a la actualización de estas determinaciones de la ficha, al encontrarse referidas a un instrumento de planeamiento general hoy ya derogado.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

2. MEMORIA VINCULANTE

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN
FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

MEMORIA VINCULANTE

2.1. Objetivo y documento para aprobación

El presente documento para la Modificación del PGOU de León propone la alteración relativa a la Caracterización y Determinaciones de protección recogidas en la ficha nº51 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos, contenido en el volumen 2 del PECU de León, asumido como Catálogo Arquitectónico del Plan General de Ordenación Urbana de León. El inmueble está situado en la Avenida de la Independencia, 14, de León, con grado de protección 2.

El objetivo es permitir la ampliación volumétrica en la zona de la caja escénica y sobre la cubierta central de sala de espectadores, así como de otras acciones necesarias de intervención interior, justificándose en el siguiente apartado.

2.2. Justificación de la modificación propuesta

Tras los análisis realizados en el Teatro, así como del análisis detallado de la normativa urbanística de aplicación y del grado de protección y determinaciones de la ficha nº51 del PECU, se comprueba que las actuaciones necesarias para volver a dar uso al Teatro, en las condiciones actuales, superan las limitaciones de la citada ficha nº51 y que implican la ampliación puntual del volumen edificado (ampliación de la caja escénica e implantación de instalaciones en cubierta), que requieren de una modificación parcial de las cubiertas del Teatro Emperador.

El objeto de la presente modificación es el de ajustar lo especificado en los apartados de "Caracterización" y "Determinaciones" de protección establecido por el PECU para este elemento catalogado, que permitan realizar intervenciones necesarias, cumpliendo las condiciones marcadas por el planeamiento urbanístico y la normativa técnica en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética, entre otras. Se pretende, por tanto, flexibilizar las condiciones del inmueble catalogado, en relación exclusivamente el Teatro Emperador, permitiendo la ejecución de obras convenientes e incluso necesarias que no resultan autorizables con las "Determinaciones" vigentes, así como la adaptación del teatro a las necesidades normativas, técnicas y funcionales actuales, actuaciones estas que, aun cuando puedan considerarse autorizables con arreglo al régimen de protección actual, resulta conveniente que sean trasladadas expresamente a la ficha de catálogo individualizada.

En lo que respecta al epígrafe "Caracterización" de la ficha nº51, la modificación suprime, entre otras cuestiones, la referencia a la aplicación complementaria del artículo 231, por tratarse de una determinación hoy carente de sentido según el PGOU actualmente vigente, de 2004. Pues esta determinación aludía a las normas del anterior PGOU de 1980. Se debe tener en cuenta que en el actual PGOU, el artículo 231 se refiere a las condiciones específicas de implantación de la edificación

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

en la zona de "Ordenanza de Edificación Extensiva (EXT)", determinación que nada tiene que ver con los parámetros realmente aplicables a la parcela según el vigente PGOU, por lo que se procede a su supresión.

Se trata por tanto de una modificación de las condiciones del Catálogo limitada, proporcionada y ajustada a la realidad vigente, para permitir la reapertura y el uso del Teatro Emperador en las condiciones exigibles por los usos y normativas vigentes.

Para facilitar y detallar las intervenciones que superan los límites establecidos por la actual ficha nº51, se describen de forma pormenorizada por zonas del Teatro.

1) Caja escénica

La torre del escenario es muy baja. Para poder ocultar los decorados y el propio telón cortafuegos requerido por la normativa de seguridad de incendios (CTE DB SI), la relación entre altura de boca y altura de elevación de barras debe ser como mínimo el doble de esta. Y para poder ocultar decorados voluminosos, la proporción ideal debería rondar los 2,5. Dado que la altura de la boca es de 8,5m, la torre de escenario debería ser, como mínimo, de 17m. Para poder elevar los elementos decorativos y escenográficos, se deben disponer de barras motorizadas sujetas al peine, por lo que la altura máxima de estas barras, utilizando el nivel del peine actual, serían de 15,9m, inferior a los 17 metros mínimos necesarios. Por tanto, la distancia del escenario al peine está por debajo de los estándares y necesidades normativas (telón cortafuegos) y escénicas, lo que podría dificultar, o incluso impedir, el montaje de muchos espectáculos y de producciones de centros del INAEM.

Se plantea, por necesidad de seguridad de incendios (implantación de un telón cortafuegos), como por la implantación de maquinaria escénica y escenografías adecuadas, la ampliación de la altura del peine del teatro. Para permitir un uso adecuado, la cota del nivel del peine debe ampliarse más de 5m sobre el nivel actual. Esta intervención implica el desmontaje de la estructura y cubierta de la caja escénica, pero en todo caso, derivado de un informe y peritaje estructural de INCOSA, este está deteriorado y no admite su uso, por lo que es exigible su sustitución. Además de la ampliación en la propia "proyección" del escenario, será necesario ampliar los espacios laterales, para que el nivel del peine tenga acceso mediante la continuación de las escaleras y del correspondiente ascensor-montacargas, así como los espacios técnicos necesarios.

Por tanto, es necesaria la ampliación de la torre escénica, pero corresponde a los órganos competente de protección del patrimonio edificado, marcar las directrices estéticas de dicha ampliación.

En el siguiente apartado 2.3 se describe la solución propuesta, de ampliación volumétrica, establecida como área de movimiento de cubiertas.

2) Instalaciones

Se plantea la renovación total de todas las instalaciones del edificio, que están obsoletas y no cumplen con la normativa vigente, por lo que se requiere la renovación completa de esta infraestructura en el teatro (fontanería, saneamiento, electricidad y alumbrado, climatización y ventilación, instalación de protección contra incendios, instalaciones especiales no existentes— telecomunicaciones, megafonía, voz y datos, gestión centralizada de vigilancia y protección, seguridad y CCTV o interfonía—, así como todo el equipamiento escénico para el uso teatral.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

De forma particular, respecto de la climatización y ventilación, además de la renovación de la instalación por aplicación de la normativa, que conllevará reestructuraciones importantes con afección estructural (apertura de patinillos, pasos de conductos de sección importante, afección a techos de sala, etc.), se requiere de la ampliación de la altura de cubierta de la sala de espectadores, con la formación de un nuevo forjado sobre el techo de sala, para implantar las instalaciones de climatización y ventilación que sean preceptivas, así como otras instalaciones o espacios técnicos que se requieran por normativa (paneles solares, etc). Esta intervención implica la modificación de la estructura y de la propia cubierta de chapa.

2.3. Descripción de la modificación propuesta. Modificaciones introducidas respecto de la ordenación detallada previa

a) Plan General de Ordenación Urbana de León

La propuesta realizada en el presente documento no modifica la calificación como Ensanche, subtipo 4 de la parcela, por lo que no afecta a las condiciones establecidas en el PGOU. Las determinaciones de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado están fijadas en el PGOU de León como ENSANCHE (EN-4) en el artículo 200 y siguientes.

Ya se ha indicado anteriormente que no obstante la calificación concreta que el PGOU atribuye al conjunto de la manzana, en este caso EN-4, las determinaciones específicas que desde el PECU se establecen para este tipo de inmuebles protegidos (grado I y II), prevalecen y sustituyen a todos los efectos a las que el PGOU haya podido establecer a través de sus normas reguladoras, incluyendo las referidas al aprovechamiento o volumetría.

En tal sentido, y a título meramente informativo, se señalan los parámetros edificatorios que se desprenden de la Ordenanza reguladora de Ensanche, en el bien entendido que no son objeto de modificación en este documento, ni deben prevalecer sobre las condiciones específicas de edificación que en la ficha individualizada de Catálogo se contienen.

Igualmente, y por mejor cumplimentación del documento, se hace también un pequeño análisis de la posible incidencia de éste sobre los parámetros regulatorios de la Ordenanza de Ensanche regulada en el PGOU. Así, se detallan a continuación las condiciones generales de la edificación, definidas en la Sección 2ª, subsección 1ª, de definiciones comunes para todos los tipos de ordenación, así como las específicas para Ensanche, subtipo 4. En la siguiente tabla se comprueba la afección de la propuesta sobre las mismas.

Condiciones	Artículo PGOU	Justificación de cumplimiento/modificación del PGOU
Uso	Art.105 y 209	Uso de Espectáculos y Actividades Recreativas, categoría 3ª. *(No se modifica)* No se modifica el uso actual como teatro ni el resto de usos del inmueble (locales comerciales, vivienda y oficinas). Si bien, en la ficha nº51 del PECU aparece como Equipamiento Cultural (ver apartado siguiente)
Clase de suelo		Suelo urbano consolidado *(No se modifica)*

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Tipología edificatoria	Art.202	Ensanche, subtipo 4. *(No se modifica)*
Alineación de la edificación	Art.141 Art.203	Las existentes. *(No se modifica)*
Chaflanes	Art.142	Las existentes. *(No se modifica)*
Longitud mínima de fachada	Art.204	Las existentes. *(No se modifica)*
Patio de manzana	Art.205	No existe. Parcela no afectada por este artículo *(No se modifica)*
Ocupación máxima	Art.206	La existente. *(No se modifica)*
Altura máxima y altura de plantas	Art.207	El artículo se refiere a viviendas de nueva construcción o bien a reconstrucciones. Actualmente, el edificio supera las alturas máximas permitidas por ancho de viales. Se comprueba a continuación las alturas máximas permitidas para EN-4 y las existentes. <u>Anchos de viales y alturas máximas permitidas:</u> Calle Santa Nonia: 12m → PB+3. Actualmente PB+4 en chaflán con c/Puerta de La Reina, PB+5 en c/Sta.Nonia y PB+7en esquina de Sta.Nonia con Av. Independencia. Calle Puerta de la Reina: 12m → PB+3. Actualmente PB+4 —el catastro y el PGOU considera el escenario como una única planta, si bien con una altura correspondiente a su propio uso. Podría asimilarse a PB+5 por la altura actual. Av/ Independencia: 18m → PB+4. Actualmente PB+4 en chaflán con c/Puerta de La Reina, PB+5 en la longitud de la avenida y PB+7 en esquina de c/Sta.Nonia con Av/Independencia. Por tanto, el edificio, en su actualidad, supera los límites de altura máxima de ordenanza EN-4, como la práctica totalidad del entorno edificado cercano a la parcela. Además se trata de un edificio histórico con protección urbanística. Por tanto, la modificación planteada no considera los límites indicados en este artículo de las NNUU del PGOU, ni la modificación de los mismos más allá de la ampliación de volumetría especifica.
Rasantes	Art.143	No se modifican las rasantes. *(No se modifica)*
Cómputo de la edificabilidad	Art.181	Dadas las instalaciones necesarias en zona de cubierta, ni que se plantean cubrir en su totalidad, no se consideran con incremento de la edificabilidad (no se produce aumento del número de plantas). Hay que tener en cuenta que se trata de espacios para instalaciones vinculadas y complementarias al uso. Respecto de la edificabilidad, se comprueba que el índice de edificabilidad está por debajo del máximo admitido para la tipología Enchanche-4. Esto se debe a que se trata de un edificio singular, con una forma específica de diversas alturas.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC Documento firmado digitalmente

		Por tanto, tomando la fórmula para E-4 del artículo 181, y tomando como número de plantas 6 (no teniendo en cuenta el ático abierto), el índice de edificabilidad sería: I= 1+1.05x(n-1)+0.7 = 1+1.05x(6-1)+0.7 = 6,95 (m2 edificación / m2 parcela) Dado que la superficie edificada total, según catastro es 5.724m2 y la superficie de parcela es 1.462m2, el Índice de edificabilidad sería de 3,95, inferior a los 6,95 m2/m2 máximos admisibles para la tipología de E-4 en la parcela Por tanto, no se modifica la edificabilidad actual.

b) Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León

De acuerdo con lo expuesto en apartados anteriores, para permitir el uso como actividad teatral y escénica del Teatro Emperador, así como para permitir su cometido y dentro de las posibilidades que el inmueble y la legislación vigente permiten, sería necesario llevar a cabo obras de ampliación volumétrica sobre la caja escénica y la cubierta de la sala de espectadores, actualmente no admitidas por el PECU. Por lo que se propone la modificación de la ficha nº51 del Catálogo del PECU, adjuntando fotografías actuales, y modificando algunos textos de las columnas de CARACTERIZACIÓN Y DETERMINACIONES, que permitan una más racional posibilidad de intervención, en base a lo mencionado en el apartado anterior. Esta alteración de las determinaciones señaladas en la ficha, con el objeto de facilitar la resolución de las necesidades funcionales del teatro, y garantizar su utilización en condiciones adecuadas para el destino previsto por el planeamiento, no suponen una merma en la protección de los valores merecedores de ella. En todo caso, se considera lo contrario, puesto que esta modificación de estas determinaciones es fundamental para que el teatro vuelva a usarse (está en desuso desde el 2006), lo que conllevará la correspondiente protección, mantenimiento y uso adecuado del inmueble, con el consecuente beneficio para el propio inmueble, sus usuarios y para toda la zona cercana de la ciudad de León.

Por tanto, con la elevación de altura, sin adición de plantas, en la zona de la caja escénica y en la cubierta de la sala de espectadores, se consigue adaptar el edificio a las actuales exigencias normativas, sin que ello suponga un impacto visual negativo para el entorno, como se desarrolla en la planimetría correspondiente. La ampliación de volumen se define como un Área de movimiento en la zona de cubiertas, definiendo los límites máximos de cara a los proyectos de ejecución correspondientes. Estos límites se han analizado para minimizar el impacto en el propio edificio y en el entorno urbano.

En el siguiente apartado se muestra la afección de tal ampliación de volumen en el entorno, comprobándose que esta afección es mínima o inexistente para la mayoría del entorno edificado y urbanizado.

Se hace especial hincapié en que el hecho de coexistir en la misma parcela usos diferenciados (Teatro Emperador, Hotel, Vivienda y Locales comerciales) no implica que las actuaciones indicadas en el presente documento deban extrapolarse a la totalidad del inmueble, dado que aquí solo se plantean las necesidades del teatro para permitir su uso, y la ampliación de volumetría solo afecta al teatro y

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

no al resto de zonas y usos. Si bien, todo proyecto de ejecución a realizar deberá contener las condiciones de compatibilidad de estos usos anexos, principalmente en lo relacionado con la sectorización de incendios y seguridad estructural, pero también compatibilidad de transmisión de ruidos entre usos.

A continuación se describen los cambios propuestos en la ficha nº51 del Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos contenido en el volumen 2 del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León (PECU), marcándose en negrita y en color verde las diferencias propuestas. En el Anexo 6 de la Memoria Vinculante, se incluyen la ficha nº51 completa, tanto la actual como la modificada:

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

FICHA Nº51 VIGENTE

CARACTERIZACIÓN

DENOMINACIÓN: Teatro Emperador

SITUACIÓN: C. Independencia, 14 / C. Santa Nonia / C. Puerta de la Reina

REFERENCIA CATASTRAL: 91932 – 01

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Edificio singular

ÉPOCA: Mitad de siglo XX (1949)

DESCRIPCIÓN: Edificio de baja más tres plantas con sótano, en el cuerpo del chaflán baja más cinco plantas con ático. Se enfatiza el chaflán en forma de torre y con remate en galería abierta. Gran riqueza decorativa en el interior y entorno de la sala del cinematógrafo.
Estructura de muros de carga, cerramiento de enfoscado y ladrillo cara vista. Cubierta de pizarra y carpinterías de madera.

AUTOR: Gonzalo de Cárdenas / Manuel de Cárdenas / Francisco J. Sanz

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada

USO ACTUAL: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos

USO HISTÓRICO: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos

ORDENANZA PGOU: Sistema de equipamientos y dotaciones socio-cultural (C), con aplicación complementaria del art. 231.

ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno

PROTECCIÓN ACTUAL

Incluido en el PGOU, 1980.

OBSERVACIONES

FICHA Nº51 PROPUESTA

CARACTERIZACIÓN

DENOMINACIÓN: Teatro Emperador

SITUACIÓN: C. Independencia, 14 / C. Santa Nonia / C. Puerta de la Reina

REFERENCIA CATASTRAL: 91932 – 01

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Edificio singular

ÉPOCA: Mitad de siglo XX (1949)

DESCRIPCIÓN: Edificio de baja más tres plantas con sótano, en el cuerpo del chaflán baja más cinco plantas con ático. Se enfatiza el chaflán en forma de torre y con remate en galería abierta. Gran riqueza decorativa en el interior y entorno de la sala del cinematógrafo.
Estructura de muros de carga, cerramiento de enfoscado y ladrillo cara vista. Cubierta de pizarra **en mansardas y de chapa en cubierta central**, y carpinterías de madera.

AUTOR: Gonzalo de Cárdenas / Manuel de Cárdenas / Francisco J. Sanz

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: **Pública y** privada

USO ACTUAL: **Uso de espectáculos y Actividades Recreativas (teatro)** y otros usos.

USO HISTÓRICO: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos

ORDENANZA PGOU: **Ensanche sin patio de manzana subtipo 4 (EN-4).**

ESTADO CONSERVACIÓN: **Deteriorado**

PROTECCIÓN ACTUAL

Incluido en el PGOU, **2004.**

OBSERVACIONES

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

FICHA Nº51 VIGENTE

DETERMINACIONES

GENERALES

GRADO DE PROTECCIÓN: 2

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Elemento que resuelve una importante esquina de la ciudad de forma correcta.

ELEMENTOS A CONSERVAR:
La totalidad de los elementos formales y estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior. Ornamentación interior del teatro-cine.

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:
Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental y básica, reestructuración de nivel parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:
Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente.
No se permite la sustitución del edificio.

ACTUACIONES NECESARIAS:
Las propias de su conservación.
En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.
Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.
Eliminación de elementos espúreos.

FICHA Nº51 PROPUESTA

DETERMINACIONES

GENERALES

GRADO DE PROTECCIÓN: 2

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Elemento que resuelve una importante esquina de la ciudad de forma correcta.

ELEMENTOS A CONSERVAR:
La totalidad de los elementos formales y estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior. Ornamentación interior **en hall de acceso, escalinata central y sala de espectadores.**

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:
Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental y básica, reestructuración de nivel parcial **y adición de volúmenes**.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:
Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente.
Se permite el aumento de altura mediante la adición de volúmenes sobre caja escénica (hasta 5 metros sobre la cumbrera de cubierta actual) y sobre sala de espectadores (hasta 4 metros sobre cumbrera actual en contacto con la caja escénica, y hasta 1 metro sobre la altura de cumbrera actual en contacto con terraza de vivienda).
Se permiten las acciones precisas para la adaptación de la caja escénica a nuevas necesidades así como para adecuación del inmueble a condiciones de accesibilidad y normativa técnica vigente.
No se permite la sustitución del edificio ni el vaciado total del interior del edificio.

ACTUACIONES NECESARIAS:
Las propias de su restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración.
En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.
Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.
Eliminación de elementos **espurios.**

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

c) Relación con el entorno urbano

Para analizar la posible afección de la ampliación de los volúmenes de cubiertas, se ha realizado una planimetría específica de alzados, donde se comprueba este hecho.

Como se puede comprobar, la afección es mínima, teniendo en cuenta que la mayoría de los edificios cercanos superan la altura del Teatro Emperador. Además, como se muestra en las siguientes imágenes simuladas, la afección desde vía pública es mínima. Siendo ésta más focalizada en las esquinas de la c/Puerta de la Reina con c/Santa Nonia y Avenida de la Independencia. Al tratarse de calles no excesivamente anchas, la afección de la ampliación es limitada. Se muestra a continuación, ejemplos esquemáticos de la ampliación de volumen.



Esquina Av/Independencia con c/Puerta de la Reina (estado actual y esquema de Área de movimiento volumétrico)



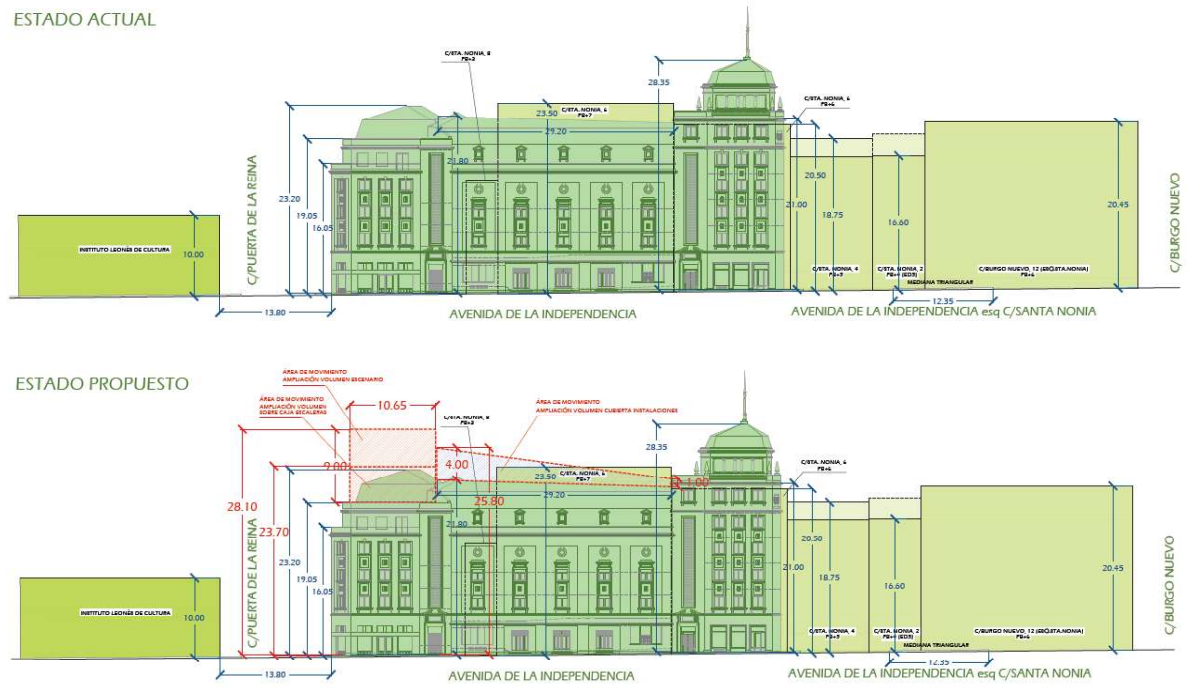
Esquina c/Santa Nonia con c/Puerta de la Reina (estado actual y esquema de Área de movimiento volumétrico)

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Se hace hincapié en que lo que se define en el presente documento es el Área de Movimiento de las cubiertas, no la forma de la cubierta ampliada propiamente. Será objeto del correspondiente proyecto analizar la forma, materiales, utilización, y demás consideraciones que deban realizarse.

Del mismo modo, para la ampliación de la cubierta de la sala de espectadores, se ha realizado planimetría en alzados y sección, donde se comprueba la mínima afección al propio inmueble y a los inmuebles colindantes. Para mayor detalle y resolución, ver planimetría.



Cabe destacar que el inmueble más afectado por la citada ampliación, sería el Equipamiento Cultural del Instituto Leonés de Cultura, ubicado en el frente de la fachada de c/Puerta de la Reina, en la zona de la caja escénica. Si bien, esta fachada de dos plantas de altura, es de carácter sólido y bastante "ciega", y con una distancia de apenas 12m de calle, por lo que al igual que lo mencionado anteriormente, la afección al entorno se considera mínima.



Imagen extraída de la web https://www.institutoleonesdecultura.es/

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

2.4. Interés público, conveniencia y oportunidad de la modificación propuesta

El interés público, conveniencia y oportunidad se argumentan por lo indicado en el presente documento, y se esquematiza del siguiente modo:

Viabilidad e Interés Público

La ampliación del Teatro Emperador es una condición *sine qua non* para garantizar la viabilidad económica y funcional para la reapertura del mismo y, por tanto, la supervivencia a largo plazo del propio teatro y edificio:

- *Interés Social o Público:* La rehabilitación y apertura del Teatro Emperador tiene un interés público importante, como demuestran las continuas quejas de parte de la ciudadanía leonesa, e implica la recuperación de un patrimonio en desuso, así como la revitalización del área urbana anexa al Teatro.
- *Viabilidad Económica:* Sin esta modificación con adición de volumen (para dotar al teatro de espacios adecuados para la actividad teatral), la inversión necesaria para la reapertura del Teatro Emperador sería inviable, llevando al edificio a un mayor deterioro.
- *Promotor público (y titular del inmueble) vinculado a la actividad escénica*: La presente modificación se promueve por el agente público estatal INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA (INAEM), dependiente del MINISTERIO DE CULTURA, directamente vinculado al impulso de las actividades teatrales y escénicas para las que el inmueble fue concebido. Las acciones de intervención que se proponen tienden a la conservación y mantenimiento del uso original del edificio, actividad indisolublemente unida a los motivos que fundamentaron su catalogación y protección.
- *Intervención derivada de un estudio y análisis específico*: Las acciones que se proponen en este documento son el resultado de un pormenorizado estudio previo del inmueble que permite identificar las específicas adaptaciones que deberán abordarse, tanto para cubrir las nuevas necesidades escenográficas como para cumplimentar aquellos requerimientos técnicos de accesibilidad, seguridad y funcionalidad que actualmente se precisan.

Criterios Técnicos y Arquitectónicos

El presente documento justifica la oportunidad de la operación planteada. Por parte del INAEM se han venido desarrollando múltiples informes y propuestas de actuaciones, que han servido de base para establecer las obras e intervenciones necesarias en el Teatro Emperador para su reapertura. Estas se han indicado de la manera más esquemática posible en el presente documento, con el fin de justificar, no solo urbanísticamente, sino de una manera técnicamente defendible desde el punto de vista arquitectónico y de patrimonio. Siendo obras necesarias, tanto por el estado de conservación del Teatro Emperador, como para implantar el uso como teatro en las condiciones normativas vigentes.

- *Mínima Afección a los Valores Protegidos:* Las actuaciones propuestas no comprometen los valores esenciales del edificio (fachadas históricas, estructura original, tipología, sala de espectadores, hall y escalinata de acceso...), pudiendo integrarse de forma armónica con el conjunto urbano y el resto del edificio, ya que permiten soluciones arquitectónicas que minimizan el impacto visual y espacial desde zonas colindantes o la vía pública.
- *Compatibilidad:* La ampliación en cubiertas es compatible con la estructura portante original.

El interés público y la finalidad quedan, por tanto, acreditados.

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

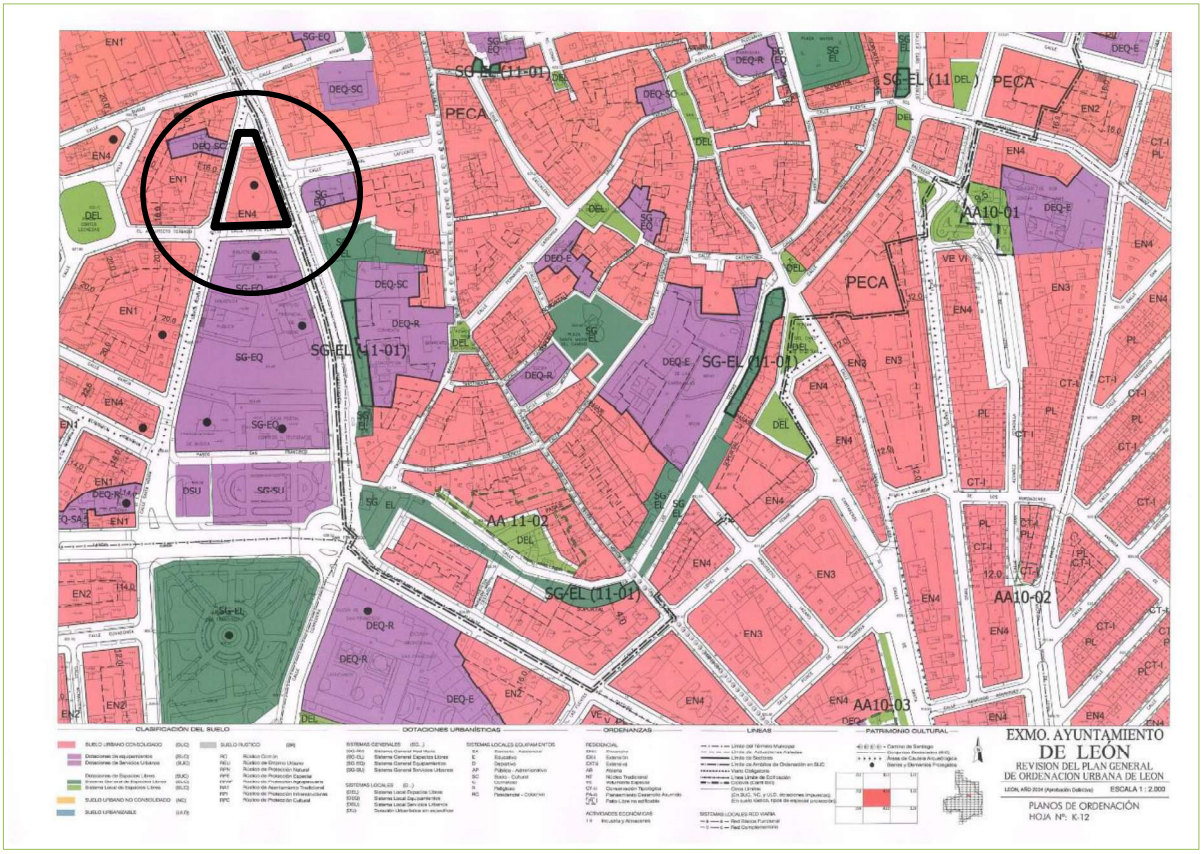
2.5. Resumen ejecutivo

De acuerdo con lo señalado en el artículo 25, apartado 3, del R.D.L. 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un denominado resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

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

Del mismo modo, y con la misma definición, el apartado c) del artículo 112 de RUCyL, indica que se debe incluir como parte integrante un resumen ejecutivo de la modificación propuesta en el PGOU, con los extremos anteriormente indicados.

El plano de situación inserto a continuación (planos K-12 del PGOU) da cuenta del ámbito de incidencia del presente documento (en los planos de la documentación gráfica se identifica igualmente el ámbito de ordenación).



La parcela se describe a lo largo de la Memoria, especialmente en los apartados de la Memoria Informativa, al que nos remitimos, estimándose que con ello se cumplimenta este extremo legal.

El alcance de dicha alteración se refiere a determinaciones que afectan al Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos del PECU, ajustándose a la reglamentación urbanística de Castilla y León, que se

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

describe pormenorizadamente también en la presente Memoria Vinculante, Anexos a la memoria vinculante y planos adjuntos, con lo que en este apartado nos remitimos íntegramente también a dichos documentos en orden a cumplimentar este extremo.

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

2.6. Relación con la normativa sectorial

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

2.6.1 Influencia en el modelo territorial y en la ordenación general vigentes

No se han aprobado definitivamente Directrices de Ordenación Territorial que afecten al Municipio de León. Tampoco existen a nivel provincial o regional, por lo que se puede decir que no existe incidencia de esta modificación en la ordenación territorial.

Por otra parte, el tipo de modificación que se plantea, referida exclusivamente a aspectos puntuales de la catalogación del bien protegido del Teatro Emperador, carece de incidencia sobre los contenidos característicos de los instrumentos de ordenación territorial, que tienen un alcance mucho más general.

La modificación propuesta en el teatro, como queda señalado, supone alteraciones sobre el Catálogo de elementos protegidos. Conforme a lo establecido en el artículo 315 de la Normativa del PGOU de León, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León tienen el carácter de ordenación general, lo que incluye todas las determinaciones contenidas en el Catálogo de Edificios y Bienes Protegidos. La modificación propuesta desde el presente documento contribuye a la adecuación de las determinaciones referentes a la catalogación contenidas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la ciudad de León, asumido por el PGOU, de forma que se ajusten a la realidad física, favoreciendo la consecución de los objetivos del planeamiento y al ajuste del mismo a la realidad construida.

Por tanto, se considera que la aprobación de la presente modificación no implica una influencia negativa en la ordenación general vigente, sino todo lo contrario. Al permitir que esta se materialice, coadyuvando a la revitalización de la vida urbana en el entorno del Teatro Emperador, actualmente deprimida por la falta de actividad del mismo.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

2.6.2 Implicación en la reserva de espacios libres públicos y equipamientos

La propuesta de modificación descrita en el presente documento, en ningún caso supone la disminución de la superficie ni de la funcionalidad de los espacios libres públicos y de los equipamientos, al tratarse de una mera alteración de las determinaciones fijadas en el Catálogo de Edificación y Bienes Protegidos. Por lo tanto, no procede la previsión de nuevas superficies señalada en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

2.6.3 Implicación en el aumento de volumen edificable y densidad

La presente modificación supone aumento respecto de la altura actual del inmueble, pero no en la edificabilidad o número de plantas, tampoco de la densidad de población previsto por el PGOU, al tratarse de una ampliación de la caja escénica del Teatro Emperador por una parte y de la cubierta de la sala de espectadores para ubicación de instalaciones o espacios técnicos. Por tanto, en ningún caso se produce incremento de edificabilidad sobre las previsiones teóricas del planeamiento y el contenido del derecho de propiedad. El uso al que se destina el inmueble, de carácter cultural, y no residencial, tampoco presenta incidencia sobre un aspecto como es el de la densidad de población.

A ello debe añadirse, como repetidamente se ha señalado en este documento, que los parámetros de edificabilidad y volumen de los inmuebles catalogados en el PECU con grados I y II, vienen determinados por las propias condiciones específicas que dicho Plan Especial establezca, por cuanto sustituyen a todos los efectos los que la ordenanza reguladora de zona pudiesen establecer. Al tratarse de un edificio singular, los parámetros volumétricos teóricos de la parcela vienen definidos por la propia realidad construida, que no es sustituible. En cualquier caso, tampoco se superan los coeficientes de edificabilidad fijados por la ordenanza EN-4 atribuida a la parcela por el PGOU. De hecho, como se comprueba en el apartado correspondiente, quedan muy por debajo de ello (I:3,95 < 6,95 m2/m2).

Como ya se ha dicho anteriormente, se trata de una modificación encaminada a modificar algunas determinaciones de la ficha nº51 del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano.

Las determinaciones del Catálogo de Edificios y Bienes Protegidos limitan en algunos casos dichos parámetros, por razón de la protección del edificio, lo cual constituye una restricción singular. No es el caso actual, en grado II, pues en éste se consolidan las condiciones de volumen del inmueble en razón de su singularidad, nivel de catalogación y conveniencia del mantenimiento del uso que dio origen a su protección.

Por todo lo anterior, se concluye que no debe hacerse 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.

2.6.4 Implicación en la accesibilidad de espacios públicos

El presente documento y sus modificaciones, por su naturaleza, carecen de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en los espacios públicos, pues afecta exclusivamente a un suelo clasificado como urbano consolidado, de dominio en parte público y en parte privado, si bien no tiene carácter de espacio público urbanizado, ni incidencia planificadora sobre ello. Se trata de una parcela en suelo urbano consolidado, dotado de la totalidad de servicios y cuyo desarrollo no implica la implantación o modificación de elementos del espacio público urbanizado.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Se trata de terrenos dotados de la totalidad de los servicios urbanísticos y la modificación de determinaciones que se introducen (admisión de adición de volumen), no implican en ningún caso la creación o modificación de elementos del espacio público urbanizado, no siendo de aplicación en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social*, ni el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, *por el que se aprueban 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.*

Todo ello se señala sin perjuicio de que el futuro proyecto técnico que se redacte para la rehabilitación, reestructuración y ampliación del Teatro Emperador deba tener en cuenta la normativa específica sobre accesibilidad en edificación, como es la contenida en el Código Técnico de Edificación o las Normas Urbanísticas del propio PGOU, materia que en todo caso se escapa al alcance de los aspectos regulados en el presente documento.

2.6.5 Influencia con la Protección ciudadana

De acuerdo con la modificación del artículo 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, «*los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos*».

En relación al presente instrumento, dicho artículo añade que «*los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquier instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento*».

Debe tenerse en cuenta que el objeto y alcance del presente documento no es el de alterar el régimen urbanístico de los suelos en el sentido de establecer una nueva calificación o una nueva implantación, sino simplemente una variación de las obras admisibles a realizar de un edificio concreto, sin afectar en lo sustancial a su situación urbanística. Por tanto, el alcance de la modificación que se propone entendemos que carece de relevancia en el orden de protección civil, pues se trata de mínimas afecciones sobre suelos cuya calificación no se altera en lo sustancial respecto lo señalado en el vigente PGOU, instrumento que ya recoge una evaluación de riesgos a la hora de establecer la calificación urbanística de cada suelo.

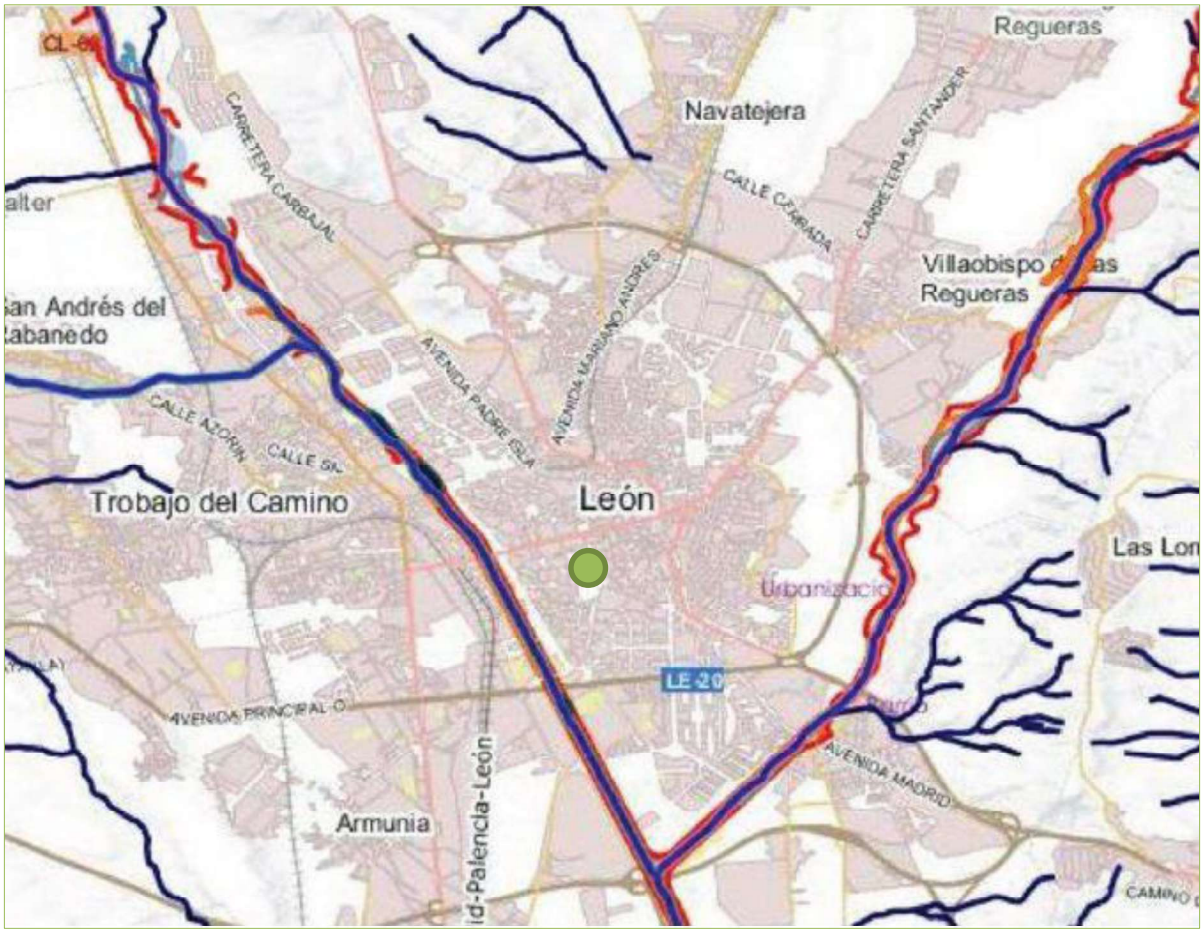
La vigente revisión del PGOU de León, incorpora dentro de sus documentos de análisis del territorio y diagnóstico una evaluación de riesgos naturales existentes en el municipio (páginas 11-25 al 11-28 del Tomo I/III de la Parte I, Memoria Informativa, en el epígrafe 12, Procesos y Riesgos, del capítulo 2, Medio Físico y Natural), de forma especial y concreta en materia de riesgos geológicos internos y externos, hidro-geo-climáticos y riesgos de avenidas, todo ello dentro del estudio del medio Físico y Natural. Las determinaciones de ordenación del PGOU ya tienen en cuenta esta evaluación de riesgos, que se evidencia fundamentalmente en orden a la clasificación y calificación de los suelos. Tratándose el suelo afectado por el presente documento de suelo urbano consolidado, susceptible de edificación, se entiende que el PGOU ha considerado excluido el mismo de los riesgos naturales y tecnológicos señalados.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Por otra parte, se ha procedido a recabar información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de planeamiento, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de áreas delimitadas por las administraciones competentes que se encuentren sometidas a riesgos tecnológicos (como pueden ser los de tipo nuclear, transporte de mercancías peligrosas por carretera o por ferrocarril, almacenamiento de mercancías peligrosas, establecimientos SEVESO u otro tipo de establecimientos), no constatándose la existencia de ninguna de ellas. Asimismo, se ha recabado información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de planeamiento de áreas delimitadas por las administraciones competentes que se encuentren sometidas a riesgos naturales (como pueden ser inundaciones, incendios forestales, sismos, movimientos de tierras o condiciones climatológicas), no constatándose la existencia de ninguna de ellas.

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 (EPRI) incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación.



Situación líneas inundación T=100 (línea azul) y T=500 (línea roja) de los cauces del término municipal

La Confederación Hidrográfica del Duero, en su documento de Evaluación Preliminar de Riesgo de Inundación incluye parte del municipio de León en un área de riesgo medio de inundación. En cualquier caso se trata de un documento en el que se realiza una evaluación preliminar, a gran escala sobre el territorio (1/100.000) y sin gran concreción, pudiéndose comprobar en la documentación gráfica del proyecto LINDE – Esla, Bernesga y Torio en León — generada por el mismo organismo, donde se delimitan el dominio público hidráulico y los riesgos de avenida —Ministerio de Medio

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Ambiente y Medio Rural y Marino—, que las líneas de inundación frecuente, ocasional (T=100) y excepcional (T=500 años) de los cauces de los ríos Torio y Bernesga no inciden sobre las áreas supuestamente afectadas por la modificación referida al presente documento, que prácticamente sería todo el suelo urbano o urbanizable del término municipal, áreas que ya fueron excluidas de estas zonas de riesgo cuando el PGOU procedió a su clasificación.

Como se desprende de dicha comprobación, dado su ámbito de actuación, el presente documento 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, se hace constar de forma expresa la ausencia de afección del presente documento 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, se estará a lo que se determine por el Excmo. Ayuntamiento de León en el ámbito del procedimiento en cuanto a la petición o no del informe de la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León respecto a la delimitación de riesgos en este término municipal.

2.6.6 Protección arqueológica

A los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que, como se desprende del presente documento, la modificación que se pretende, en su condición de instrumento de planeamiento, carece de incidencia ejecutiva sobre la protección o vigilancia arqueológica, ni se deriva de ella ningún tipo de intervención sobre el territorio. Se trata de precisiones normativas en el ámbito de un instrumento de planeamiento que se dirige a la protección de determinados bienes.

Como se ha señalado, el alcance de la presente modificación es básicamente el de introducir ciertas precisiones en las intervenciones a realizar de un edificio concreto (Teatro Emperador), y como documento de planeamiento no se prevén acciones de edificación o urbanización como consecuencia directa del mismo.

En cualquier caso, los actos ejecutivos o de intervención sobre el uso suelo que de alguna manera pudiesen en el futuro desprenderse o relacionarse con la presente modificación (licencias de obras o actividad), se encontrarían sujetas lógicamente a las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica del Plan General, recogidas en los artículos 309 y siguientes, debiéndose identificar en el marco de los correspondientes expedientes de licencia de obras o actividad las correspondientes afecciones, incluidas las que puedan referirse a las zonas de vigilancia arqueológica identificadas en dicho PGOU.

En la tramitación del presente documento se recabará el preceptivo informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Castilla y León, siendo procedente también la emisión de informe por el Arqueólogo Municipal atendiendo a la legislación vigente en materia de patrimonio y a las zonas delimitadas por el Plan General.

Además de las citadas Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica, serán de aplicación en los actos ejecutivos las determinaciones contenidas en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, en la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León, y en la normativa que la desarrolle o sustituya. De acuerdo a lo establecido en el artículo 57 de la Ley 12/2002 del Patrimonio Cultural de Castilla y León, las solicitudes de autorización o licencia de obras que afecten a una zona arqueológica

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

y supongan remoción de terrenos, deberán ir acompañadas de un estudio sobre la incidencia de las obras en el patrimonio arqueológico, elaborado por titulado superior con competencia profesional en materia de arqueología. La Consejería competente en materia de cultura, a la vista de las prospecciones, controles o excavaciones arqueológicas a las que se refiera el estudio, podrá establecer las condiciones que deban incorporarse a la licencia.

El Teatro Emperador se ubica en la Zona de Protección Arqueológica nº 5 del PGOU, "Monasterio San Claudio". Por tanto, es de aplicación lo indicado en el artículo 312, «*a efectos de la regulación en materia de protección arqueológica, que deberá estarse a lo dispuesto en los artículos 55 y 61 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y normativa que la complemente, desarrolla o sustituya con las especialidades siguientes:*

A) Con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura, ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras, o que en alguna medida afecten al subsuelo de las áreas señaladas en el artículo anterior, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico, con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos (…)».

Las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica del PGOU establecen que, con anterioridad a la autorización expresa de la Consejería competente en materia de cultura y ante cualquier solicitud de licencia de obras que implique movimientos de tierras o que en alguna medida afecten al subsuelo de las zonas arqueológicas definidas por el PGOU, el Servicio Técnico Municipal competente podrá llevar a cabo un control arqueológico con el fin de evaluar la existencia o no de restos arqueológicos. 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.

Si de dicha inspección se determinara la inexistencia de evidencias arqueológicas, se seguirá con la tramitación reglamentaria de la correspondiente licencia de obras. 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.

Las obligaciones contenidas en las Normas de Protección y Vigilancia Arqueológica acerca de la inspección arqueológica a realizar, 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.

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

2.6.7 Protección del Ruido

La directiva europea 2002/49/CE sobre "Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental", ha sido adaptada al derecho interno español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la cual ha sido desarrollada por tres reales decretos:

– Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referido a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León publicó la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido en el Boletín Oficial del día 9 de junio de 2009, entrando en vigor a los dos meses de su publicación. Esta Ley, entre otras cuestiones, obliga dentro de su disposición adicional primera, a las entidades locales de más de 20.000 habitantes a realizar un "mapa de ruido" de su localidad, antes del 30 de Junio del año 2012, realizándolo sobre datos obtenidos en el año anterior, y que permita el desarrollo de los programas de acción para la corrección de los impactos detectados en el año siguiente. Asimismo la Ley 5/2009 también obliga a las citadas entidades, a la elaboración, aprobación de la propuesta, revisión y ejecución de los denominados planes de acción en materia de contaminación acústica antes del 18 de julio de 2013, correspondientes a los mapas de ruido efectuados.

En cuanto al Municipio de León, 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 pública la ORDEN FYM/717/2012, de 21 de agosto, por la que se aprueba el mapa estratégico de ruido del municipio de León. En este contexto, cabe indicar que la determinación de las actuaciones a realizar una vez conocidas las superaciones de los objetivos de calidad acústica, en las diferentes zonas acústicas a considerar se concreta en el plan de acción. Se aprobó con fecha 28/11/2013 el citado plan de acción contra el ruido de la ciudad de León.

Por otra parte, la Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León, en su artículo 7, de "Planeamiento territorial y urbanístico", indica lo siguiente:

> *1. En los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.*
> *2. En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.*
> *3. La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.*

Dado el carácter del presente documento, circunscrito a la precisión de ciertos aspectos concretos de protección de un inmueble catalogado, resulta obvio que se aparta del alcance de aquellos

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

instrumentos de planeamiento a los que dicha Ley pueda referirse, y que tendrían por objeto la clasificación o zonificación del territorio, y por tanto, con efectos sobre la zonificación acústica. Por tanto, en razón del limitado alcance del presente documento, se estima suficiente con incluir una breve reseña en esta materia acústica a los efectos de cumplimentar, en lo que proceda, lo señalado en la citada Ley.

En consecuencia, a los efectos del presente documento de planeamiento, no se señalan especiales condiciones en materia acústica o de ruido, remitiéndonos a los propios proyectos ejecutivos que en aplicación de lo que en este documento se regula pudiesen desarrollarse, que son los que, en su caso, deberán concretar las medidas específicas para adecuarse a las exigencias normativas aplicables, entre ellas, las que puedan desprenderse de los objetivos de calidad acústica regulados en el "mapa de ruido" municipal y su "plan de acción".

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.

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

El Área Acústica del entorno del Teatro Emperador, según el artículo 8 de la Ley 5/2009, Ley del Ruido de Castilla y León es:

Tipo 2.- Área levemente ruidosa, que comprende *zonas de considerable sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que requieren de una protección alta contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de los siguientes usos del suelo: Uso residencial y Hospedaje.*

	Av/ de la Independencia	***C/Santa Nonia***	***C/Puerta de la Reina***
Ld	*65 - 69,9 dBA*	*65 - 69,9 dBA*	*60 - 64,9 dBA*
Le	*65 - 69,9 dBA*	*60 - 64,9 / 65 - 69,9 dBA*	*60 - 64,9 dBA*
Ln	*55 - 59,9 (puntual 60-64,9) dBA*	*55 - 59,9 dBA*	*50 - 54,9 dBA*
Lden	*65 - 69,9 dBA*	*65 - 69,9 dBA*	*60 - 64,9 dBA*

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Servicio de Medio Ambiente

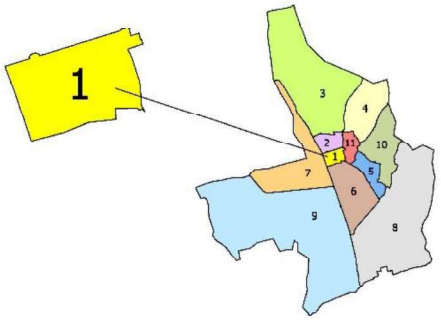
Laboratorio de Acústica Aplicada Universidad de León

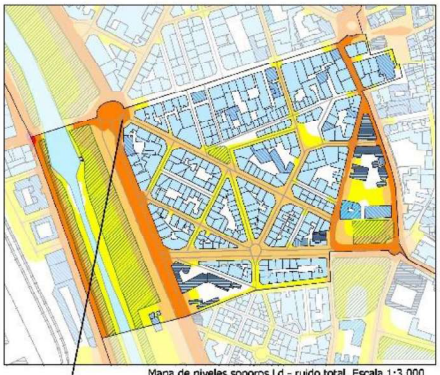
MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE LEÓN 2022

Distrito 1

Objetivos de Calidad Acústica aplicables a áreas urbanizadas, situación nueva. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

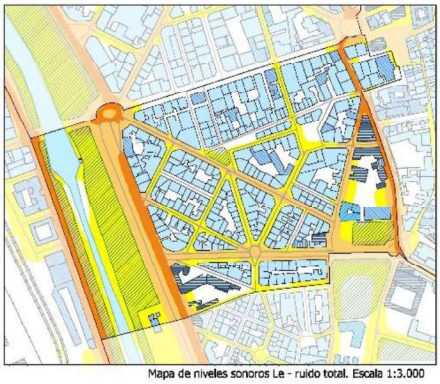
Objetivos de Calidad Acústica			
Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
Sectores del territorio con predominio de uso de suelo residencial	60	60	50







Mapa de niveles sonoros Ld - ruido total. Escala 1:3.000



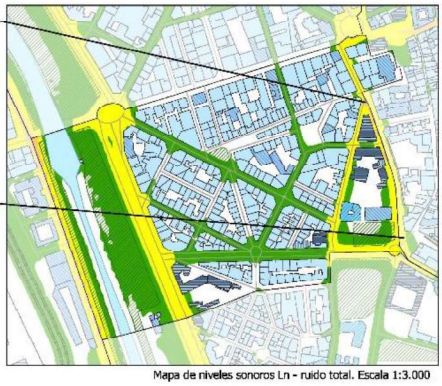
Mapa de niveles sonoros Le - ruido total. Escala 1:3.000



Plaza Guzmán el Bueno



Avda. Independencia - Teatro Emperador



Mapa de niveles sonoros Ln - ruido total. Escala 1:3.000



Avda. Independencia - Edificio Correos

Conclusiones:

El 13,6% de la población residente en el Distrito 1 se encuentra expuesta a niveles superiores a 60 dBA durante el periodo diurno, lo que corresponde al 0,6% de la población de León.

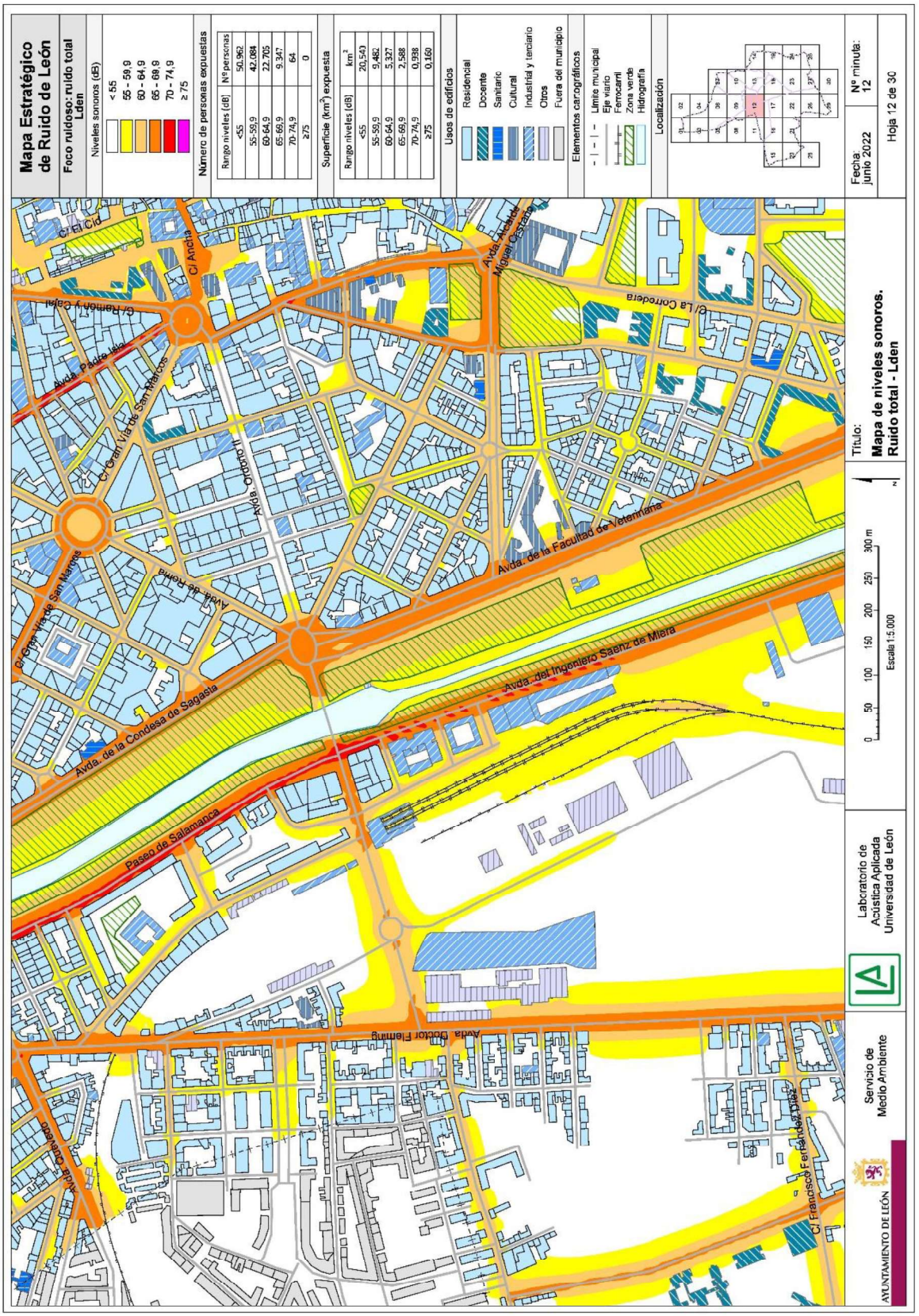
El 9,0% de la población residente en el Distrito 1 se encuentra expuesta a niveles superiores a 60 dBA durante el periodo tarde, lo que equivale al 0,4% de la población de León.

El 29,2% de la población residente en el Distrito 1 se encuentra expuesta a niveles superiores a 50 dBA durante el periodo nocturno, lo que significa el 1,2% de la población de León.

* Periodos horarios:
Ld: niveles sonoros para el periodo día (de 08:00 h a 20:00 h). Le: niveles sonoros para el periodo tarde (de 20:00 h a 23:00 h). Ln: niveles sonoros para el periodo noche (de 23:00 h a 08:00 h).

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente



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

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF0688A70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

2.6.8 Trámite ambiental

Conforme a lo señalado en el artículo 6.2.c de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente documento, en su calidad de instrumento de planeamiento, debe someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica, en este caso simplificada, con los contenidos y trámites que se señalan en el art. 29 de la citada ley.

A tal fin, se acompaña como Anejo Independiente el correspondiente Documento Ambiental Estratégico (DAE) para la correspondiente solicitud de inicio de trámite.

2.6.9 Aspectos en cuanto a las redes de Telecomunicaciones

La ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, en el apartado 2 del artículo 35, indica:

> *«Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran (…)».*

Según lo establecido en el artículo 5, letra c), de la ITU 1/2016, aprobada por ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (hoy de Asuntos Económicos y Transformación Digital) previsto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, solo es exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y, en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.

A los efectos señalados, debe precisarse que el objeto de la presente modificación del PGOU no supone afección o incidencia sobre el citado despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, tal y como se desprende de los contenidos desarrollados a lo largo de la presente Memoria. La modificación, por su naturaleza, carece de efectos ejecutivos sobre el territorio y su objeto consiste en ciertas adaptaciones de las Normas Urbanísticas del PGOU sobre aspectos regulatorios de edificación en suelos urbanos consolidados, dotados de todos los servicios urbanísticos, careciendo por tanto el documento de contenidos o determinaciones que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, extremo de lo que aquí se deja constancia.

Se entiende, por tanto, que el presente documento no está sometido a la exigencia de informe al que se refiere el artículo 35 de la Ley 9/2014.

No obstante, se estará a lo que se determine por el Excmo. Ayuntamiento de León en el ámbito del procedimiento en cuanto a la petición o no del informe señalado.

2.7. Tramitación

El artículo 169 del RUCyL establece que la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanística debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

instrumentos que se modifican. Así mismo, el artículo 154 establece que en los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al órgano municipal competente la aprobación inicial de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

2.8. Presentación

Según todo lo indicado anteriormente, se presenta este documento como modificación del Plan General de Ordenación Urbana de León, para su sometimiento a la tramitación reglamentaria y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

La presente MEMORIA INFORMATIVA Y VINCULANTE del MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN (FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN), consta de 44 páginas numeradas más portada, sin contar anexos ni planimetría, numerados de forma independiente.

Madrid, a 9 de junio de 2026
Por Energe Eficiencia Energética, S.L.U.

ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
Firmado digitalmente por ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-08845138M, givenName=ISMAEL, sn=ALVAREZ BENITEZ, cn=ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
Fecha: 2026.06.09 07:25:31 +02'00'

Ismael Álvarez Benítez
Arquitecto Col. 18.494 COAM

CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Firmado digitalmente por CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-71103757Q, givenName=DAVID, sn=CABRERIZO ROMERO, cn=CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
Fecha: 2026.06.09 07:26:16 +02'00'

David Cabrerizo Romero
Arquitecto Col. 16.543 COAM

Propiedad del Teatro Emperador de León:
Instituto Nacional de las Artes Escénicas y de la Música (INAEM)
Ministerio de Cultura

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

3. ANEXOS A LA MEMORIA INFORMATIVA

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

ANEXOS A LA MEMORIA INFORMATIVA

INDICE

3.1 Anexo 1 – Ficha catastral y ficha actual nº51 del PECU
3.2 Anexo 2 – Documentación fotográfica
3.3 Anexo 3 – Transcripción de los art. 309 a 314 del PGOU de León sobre Protección Arqueológica
3.4 Anexo 4 – Transcripción del art. 315 del PGOU de León sobre Protección del Patrimonio urbanístico edificado
3.5 Anexo 5 – Transcripción de los art. 9 a 18 de las normas reguladoras del PECU de tipos de obras e intervenciones sobre los bienes y elementos catalogados

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

Anexo 01

Ficha catastral y ficha actual nº51 del PECU

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9193201TN8199S0018AW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:00 Pt:01
24003 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 3.919 m2
Año construcción: 1950

CONSTRUCCIÓN

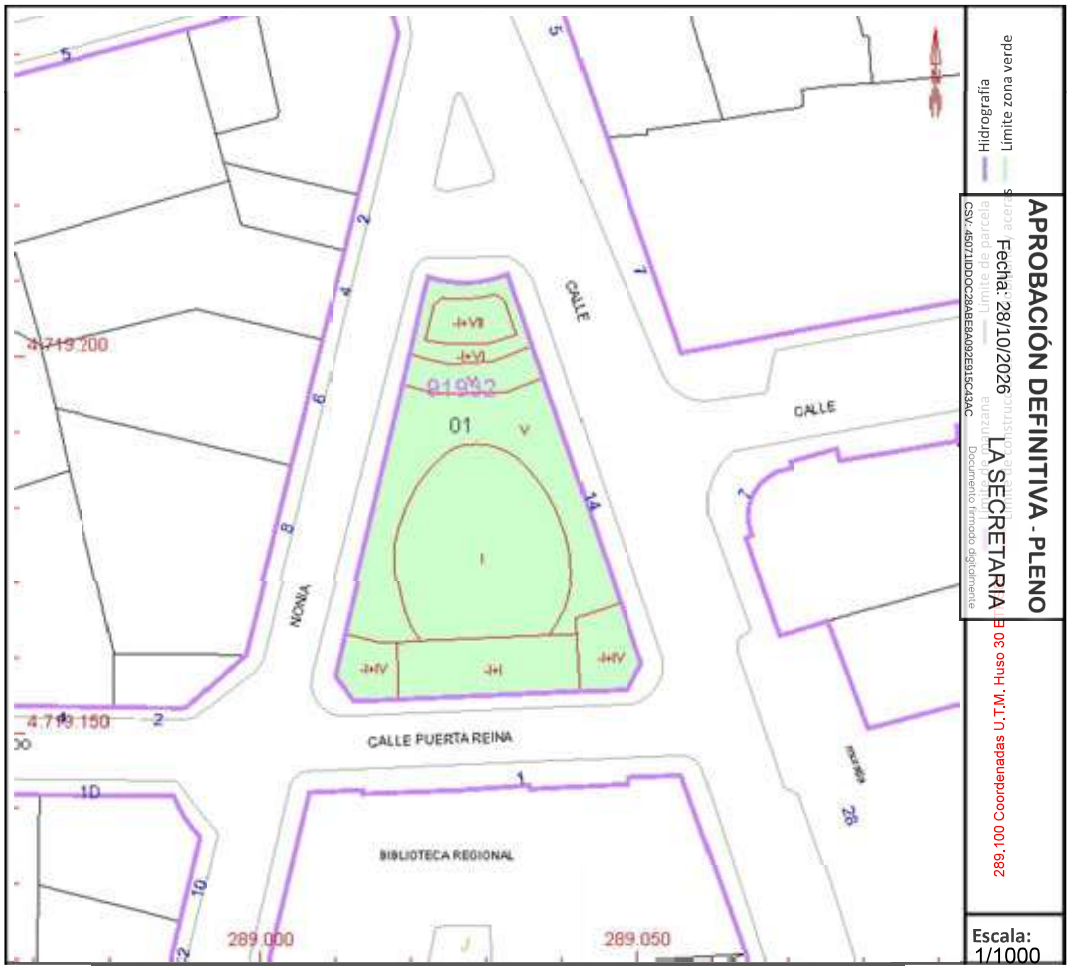
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ESPECTACULOS	1/04/02	539
ESPECTACULOS	1/00/01	1.159
ESPECTACULOS	1/01/03	751
ESPECTACULOS	1/02/02	558
ESPECTACULOS	1/03/02	596
ALMACEN	1/-1/05	316

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

PARCELA

Superficie gráfica: 1.462 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



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

FECHA DE FIRMA:	HASH DEL CERTIFICADO:
09/06/2026	70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
09/06/2026	70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

Miércoles , 26 de Noviembre de 2025

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON
Aprobación Provisional
6 M 6 - 8 FEB. 2000
EL SECRETARIO

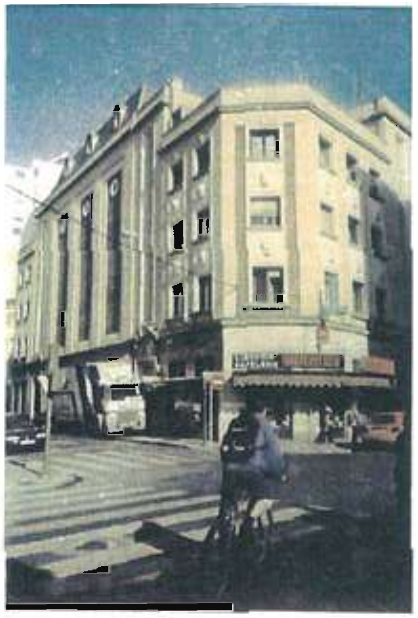
PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

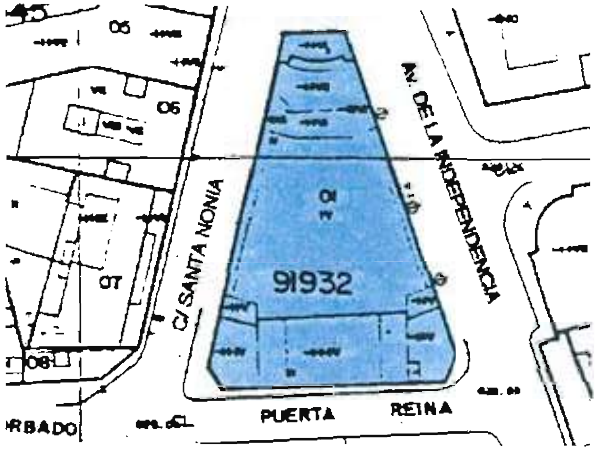
CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON
Aprobación Definitiva
Pleno Municipal 28 ABR 2000
EL SECRETARIO

Nº CATÁLOGO: 51







CARACTERIZACIÓN

DENOMINACIÓN: Teatro Emperador.

SITUACIÓN: C. Independencia, 14 / C. Santa Nonia / C. Puerta de la Reina.

REFERENCIA CATASTRAL: 91932 - 01.

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Edificio singular.

ÉPOCA: Mitad del siglo XX (1949).

DESCRIPCIÓN: Edificio de baja más tres plantas con sótano, en el cuerpo del chaflán baja más cinco plantas con ático. Se enfatiza el chaflán en forma de torre y con remate en galería abierta. Gran riqueza decorativa en el interior y entorno de la sala del cinematógrafo. Estructura de muros de carga; cerramiento de enfoscado y ladrillo cara vista, cubierta de pizarra y carpintería de madera.

AUTOR: Gonzalo de Cárdenas / Manuel de Cárdenas / Francisco J. Sanz.

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada.

USO ACTUAL: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos.

USO HISTÓRICO: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos.

ORDENANZA PGOU: Sistema de equipamientos y dotaciones socio-cultural (C), con aplicación complementaria del art. 231.

ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.

PROTECCIÓN ACTUAL

Incluido en el PGOU, 1980.

OBSERVACIONES

DETERMINACIONES

GENERALES

GRADO DE PROTECCIÓN: 2

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Elemento emblemático que resuelve una importante esquina de la ciudad de forma correcta.

ELEMENTOS A CONSERVAR:
La totalidad de los elementos formales y estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior. Ornamentación interior del teatro – cine.

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:
Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental y básico, reestructuración de nivel parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Las de la ordenanza de aplicación definida en el PGOU con las siguientes matizaciones:
Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente.
No se permite la sustitución del edificio.

ACTUACIONES NECESARIAS:
Las propias de su conservación.
En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.
Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.
Eliminación de elementos espúreos.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV:4507IDDOC28ABEBA092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

Anexo 02

Documentación fotográfica

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC













NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente













NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente













NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC













NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC













NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente









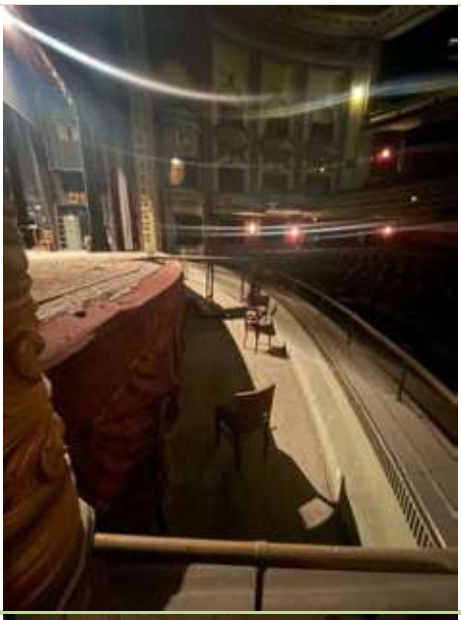


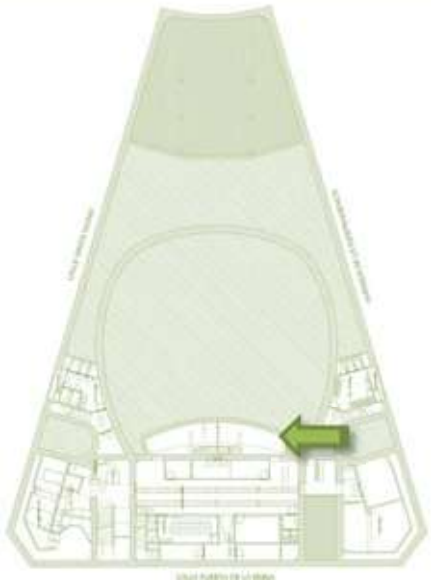


NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

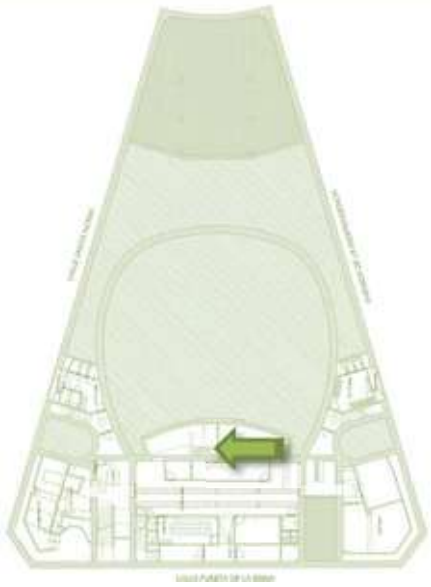
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC

Planta sótano

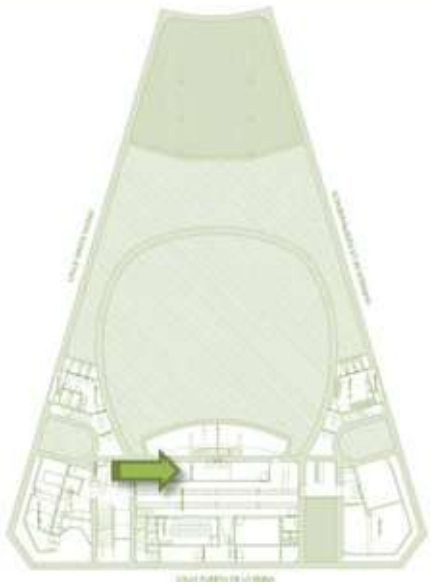












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

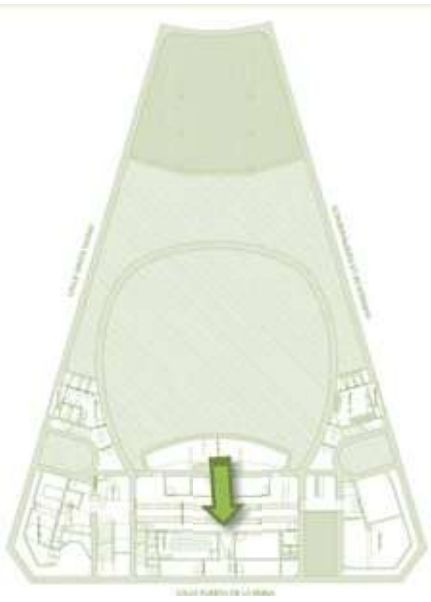
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

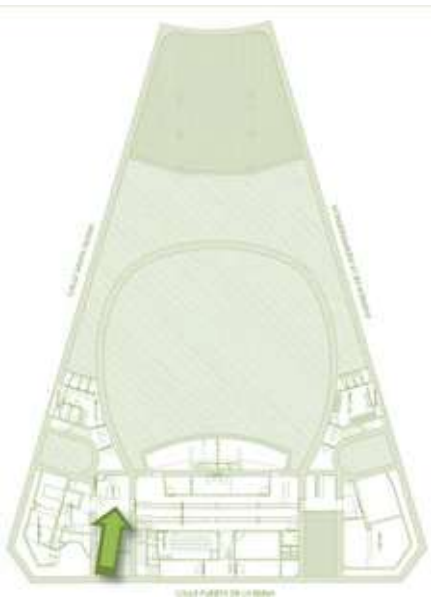
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

3. anexo 2 memoria informativa
Planta sótano

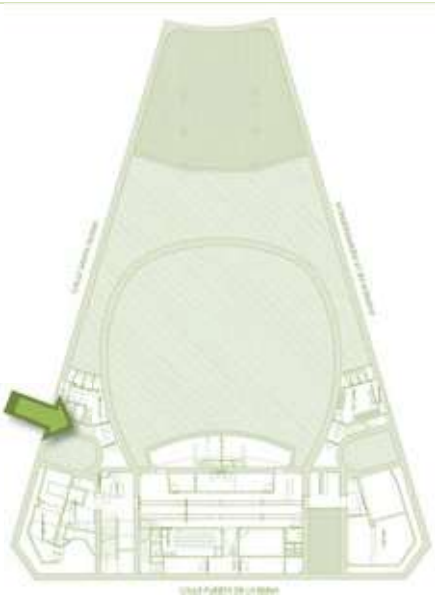












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

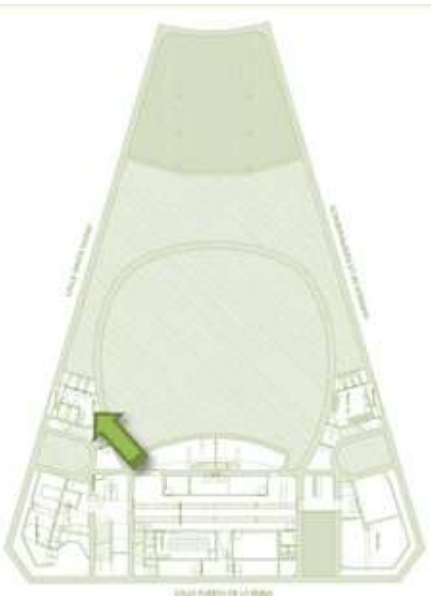
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

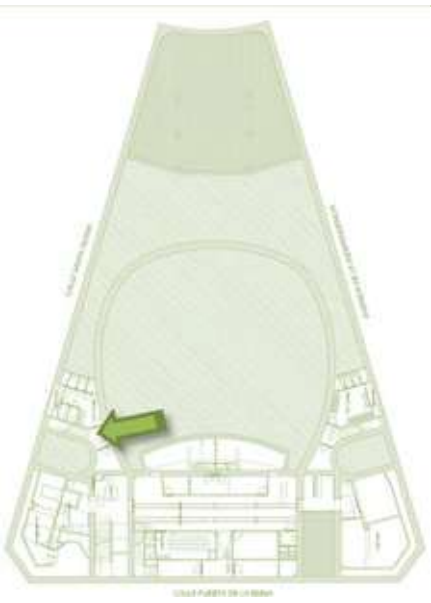
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta sótano







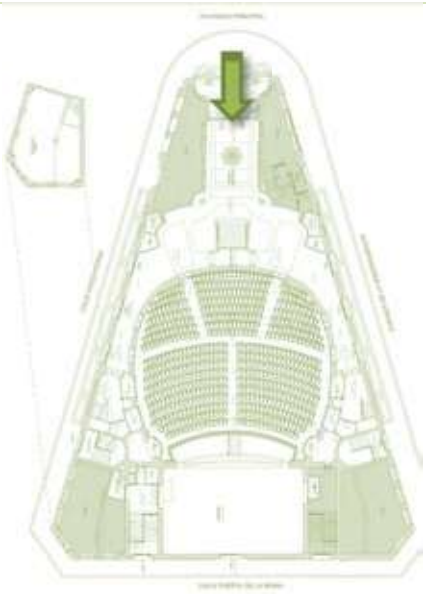


FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

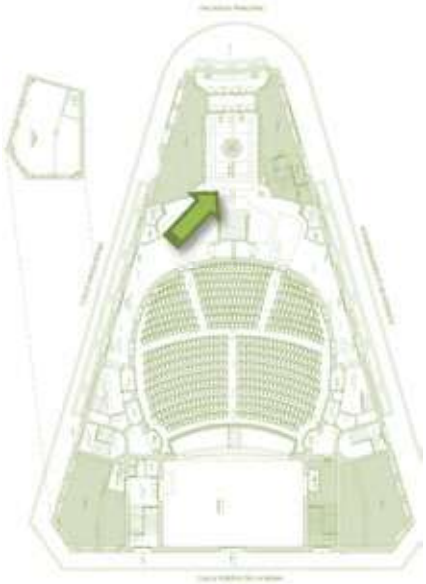
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta baja

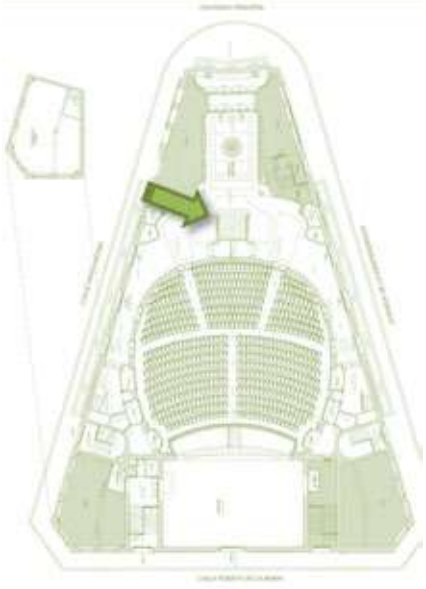












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

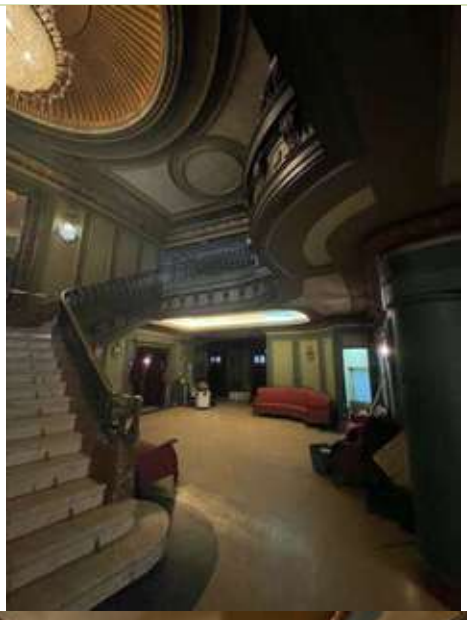
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

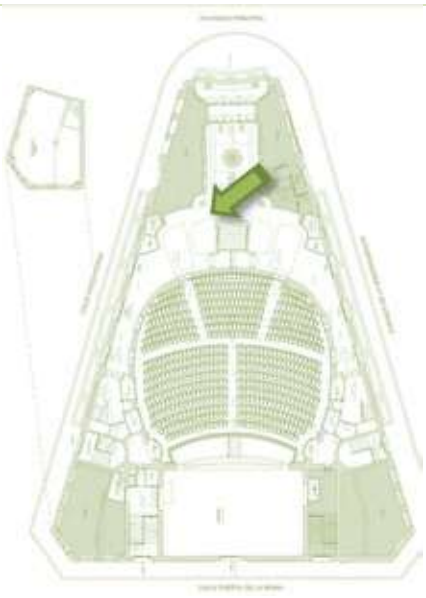
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

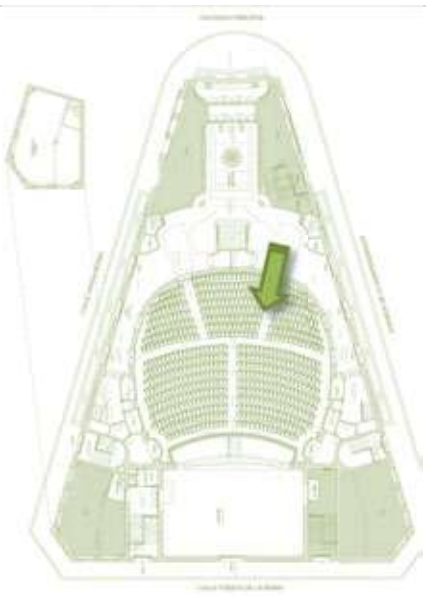
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
Documento firmado digitalmente
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC

Planta baja

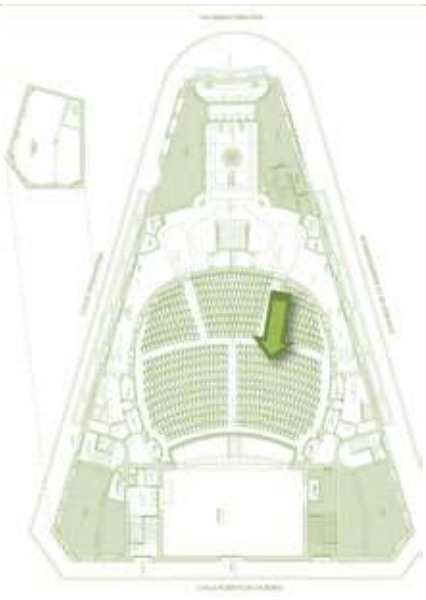










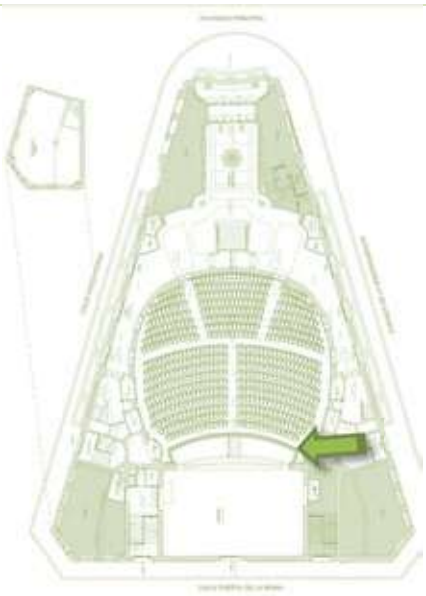


FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

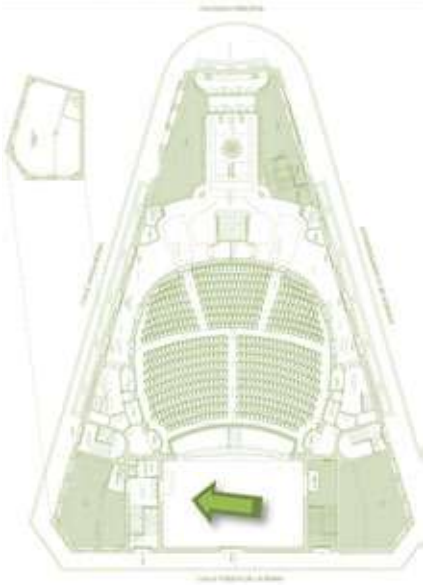
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta baja

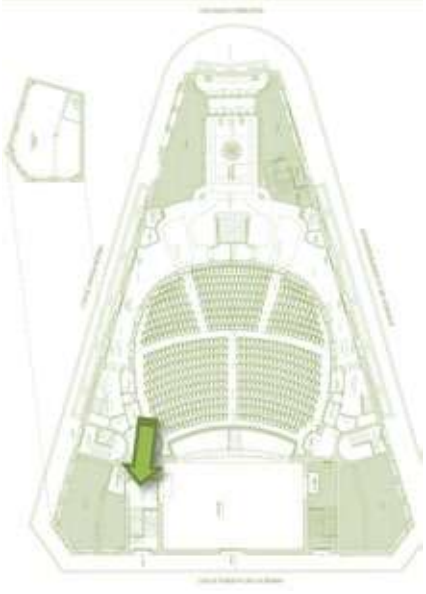










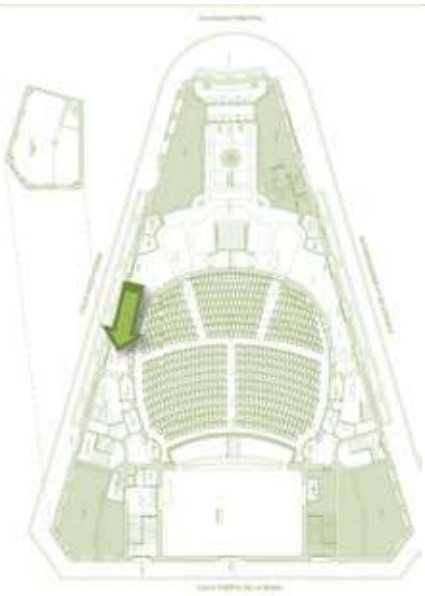


FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

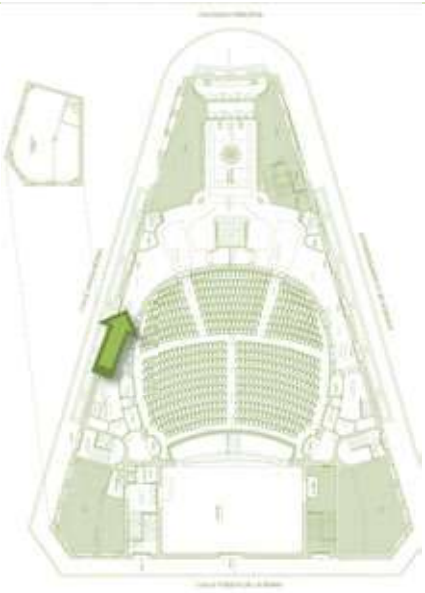
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

3. anexo 2 memoria informativa
Planta baja

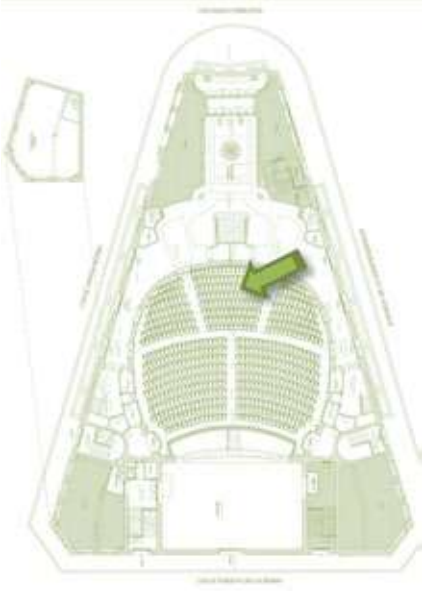












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

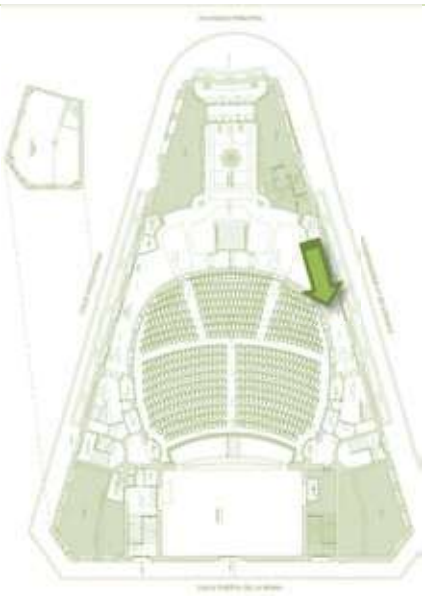
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

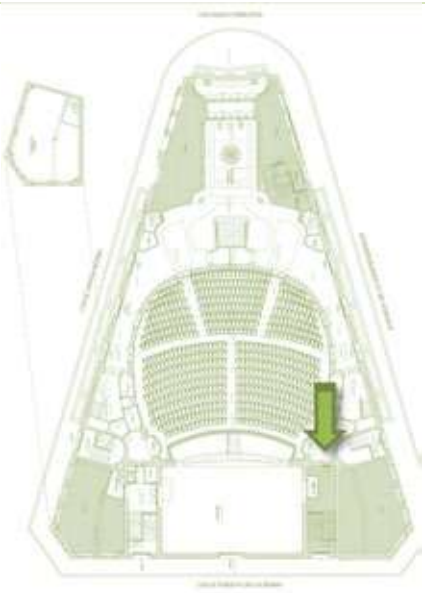
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta baja







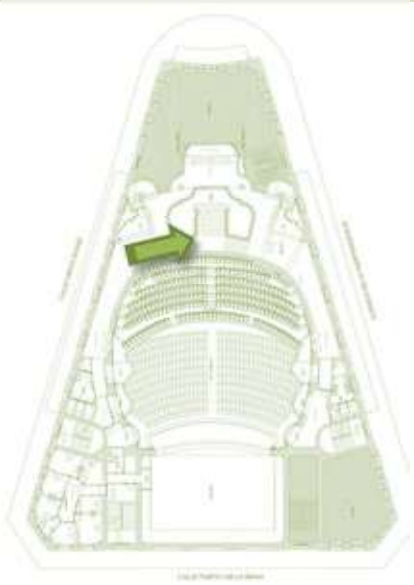


NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

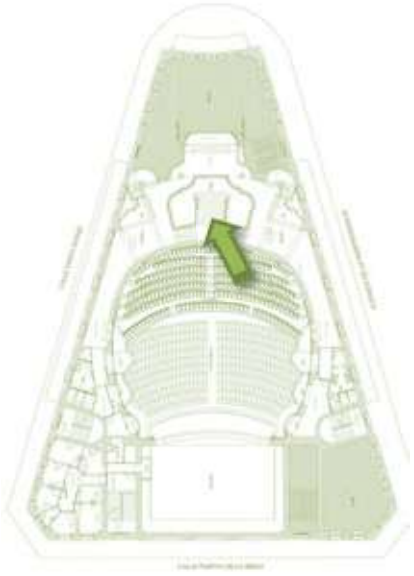
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta primera

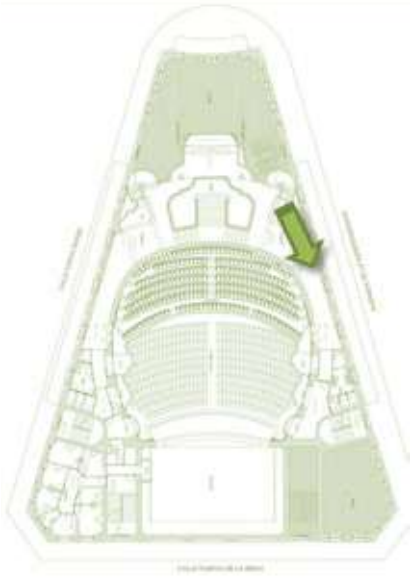












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

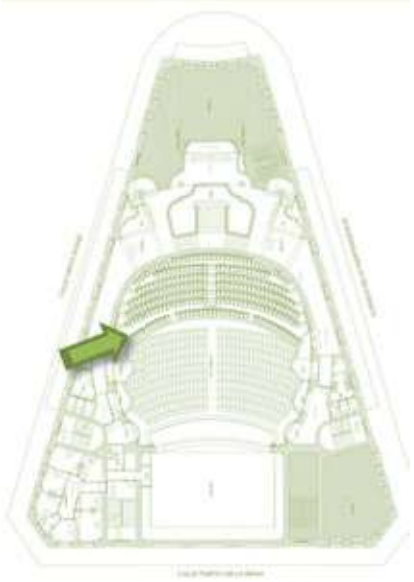
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

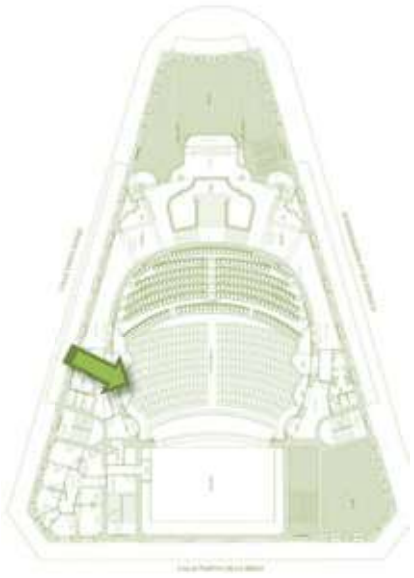
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta primera

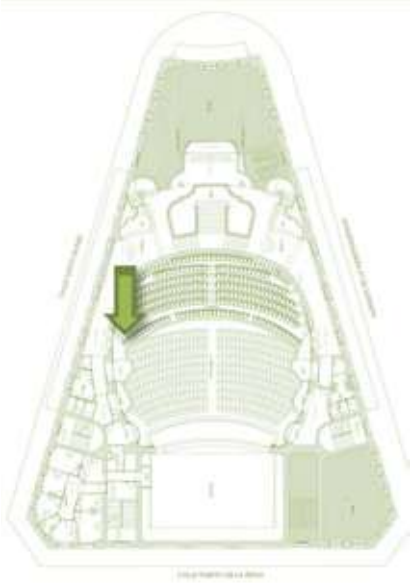












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

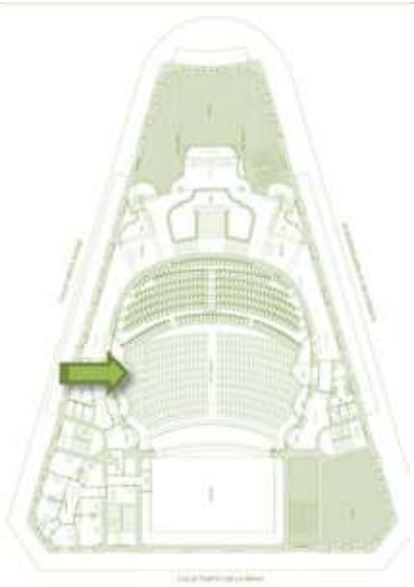
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

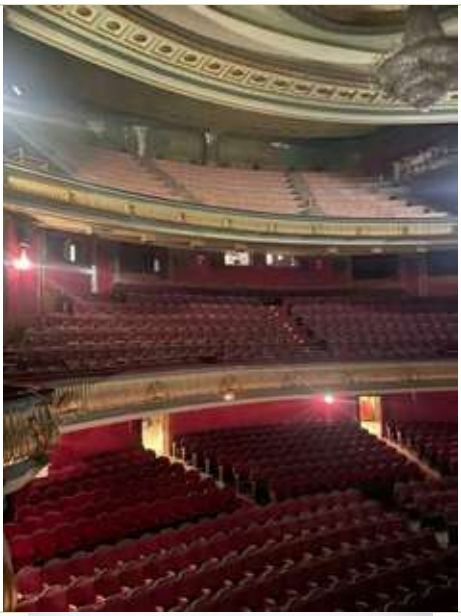
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

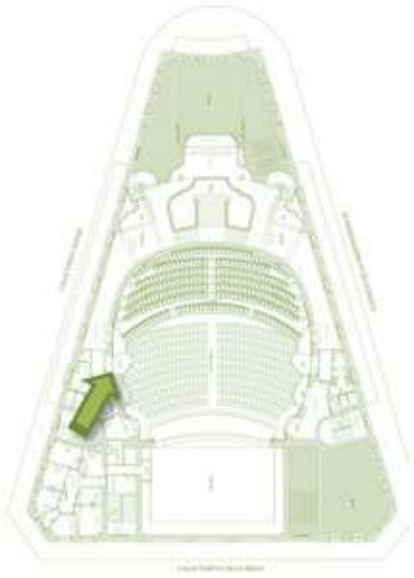
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta primera

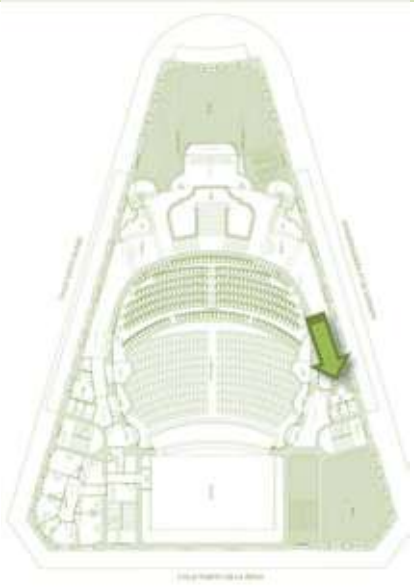










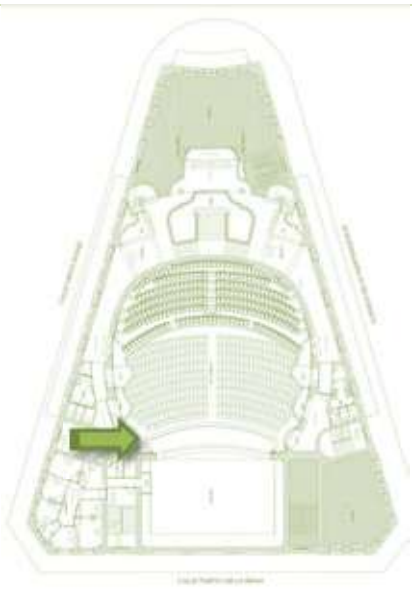


FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

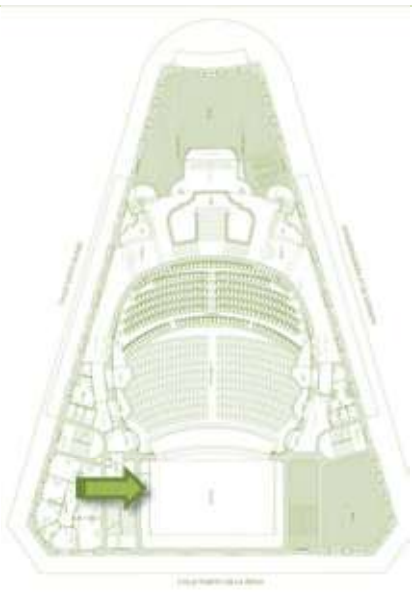
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta primera

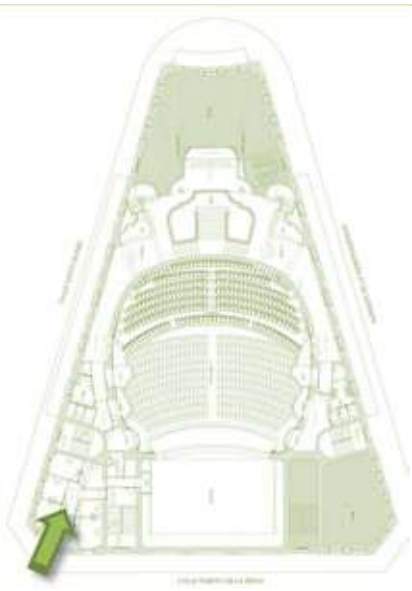












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

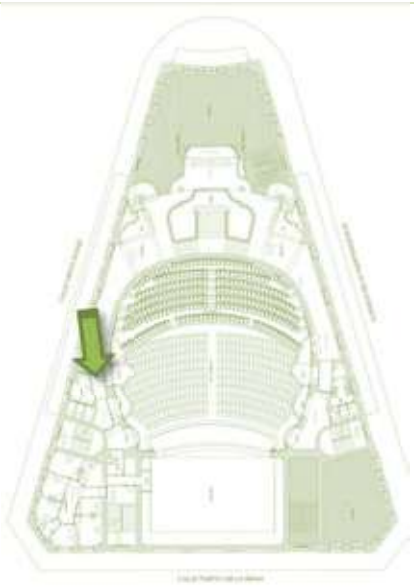
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

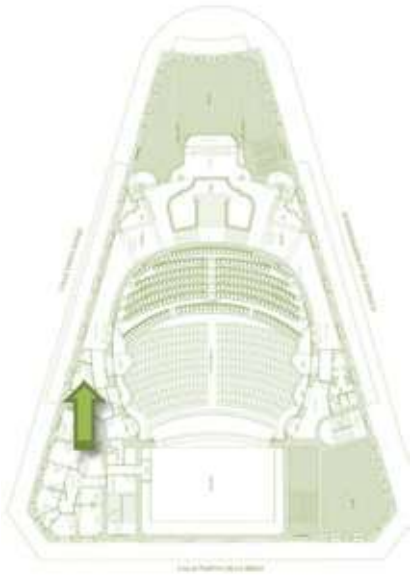
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta primera





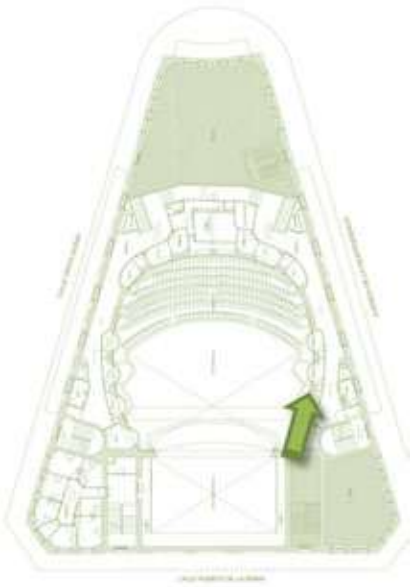




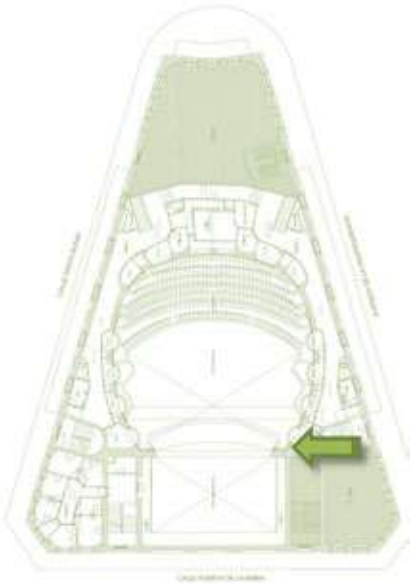
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente









NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

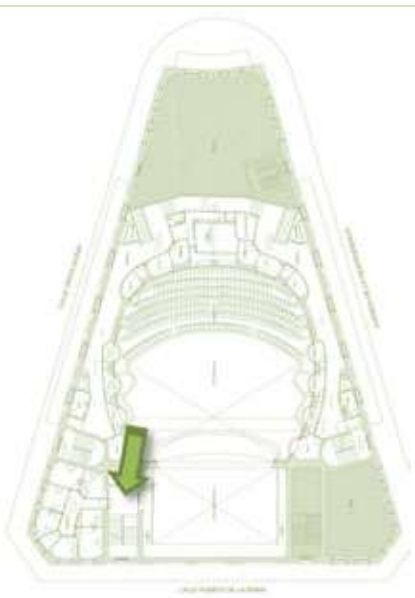
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

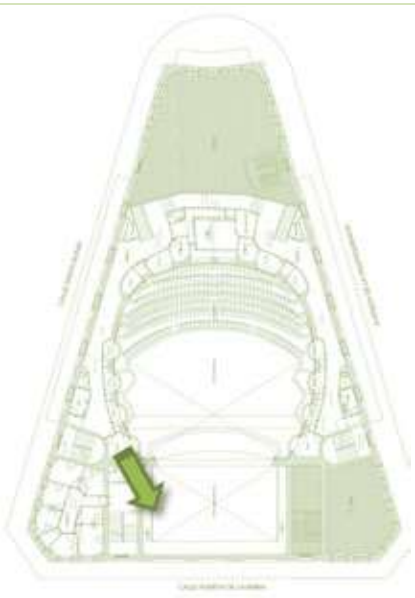
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente









NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

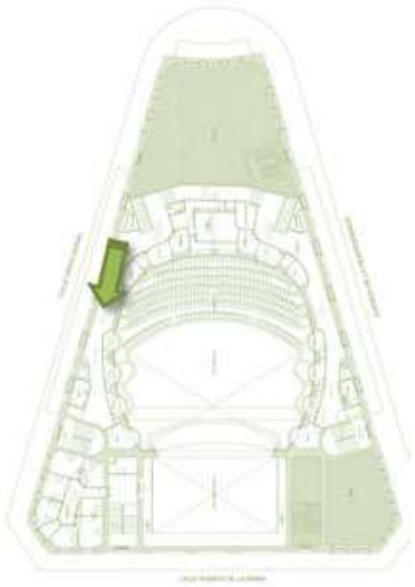
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

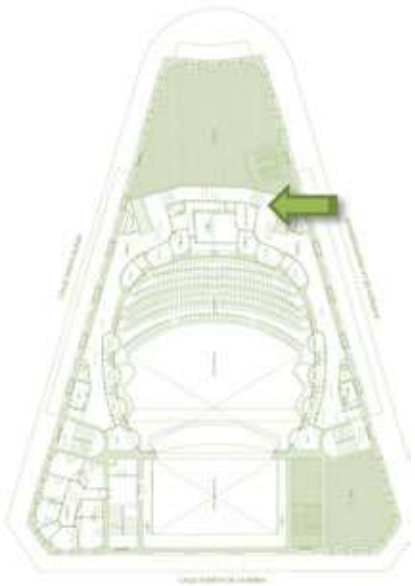
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente





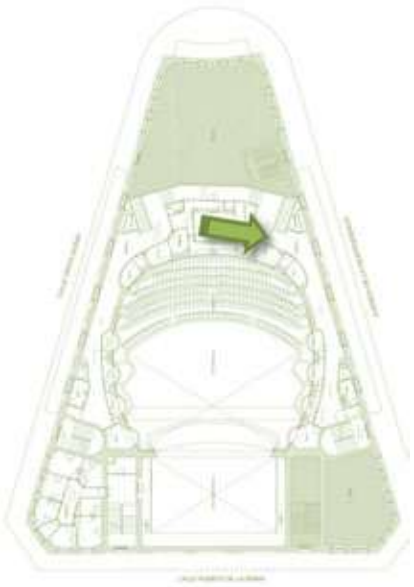




FECHA DE FIRMA: 09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente



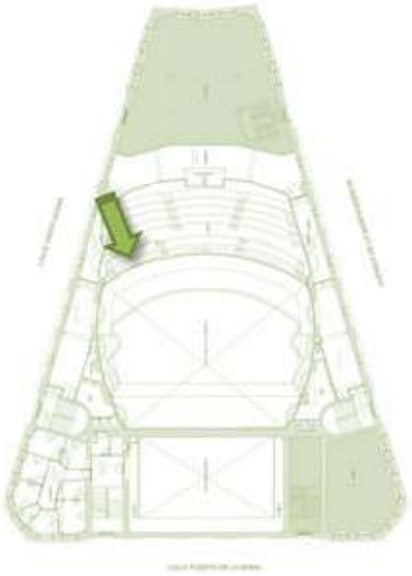


HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

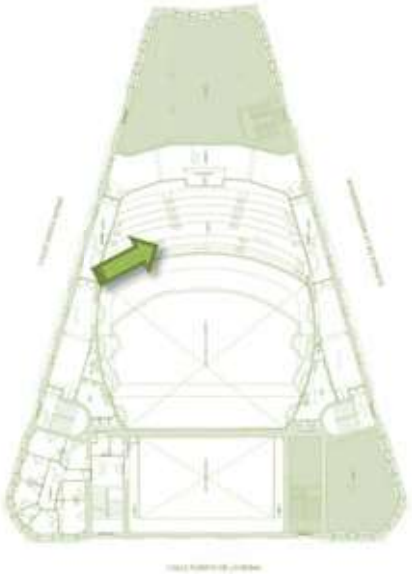
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta tercera

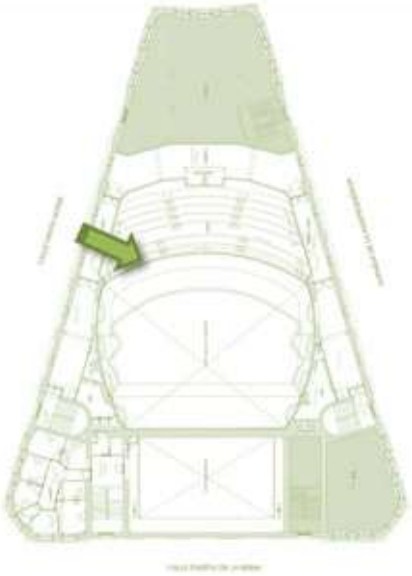










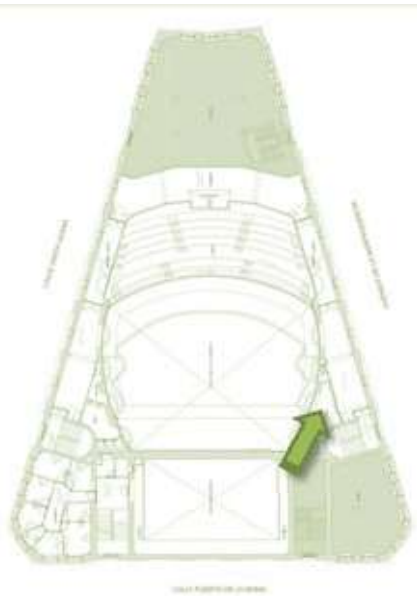


HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

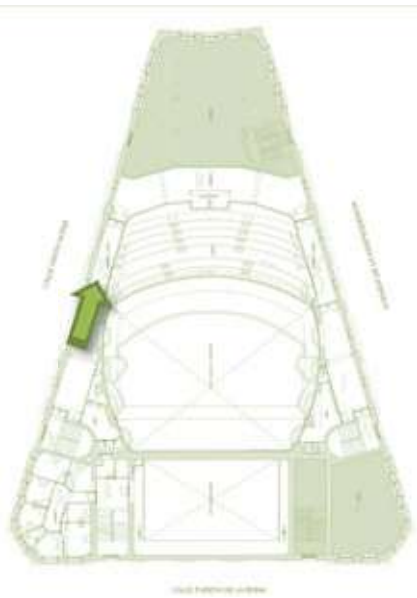
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

3. anexo 2 memoria informativa
Planta tercera

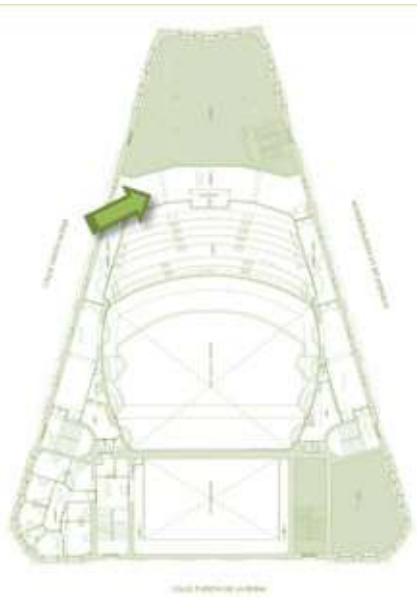












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

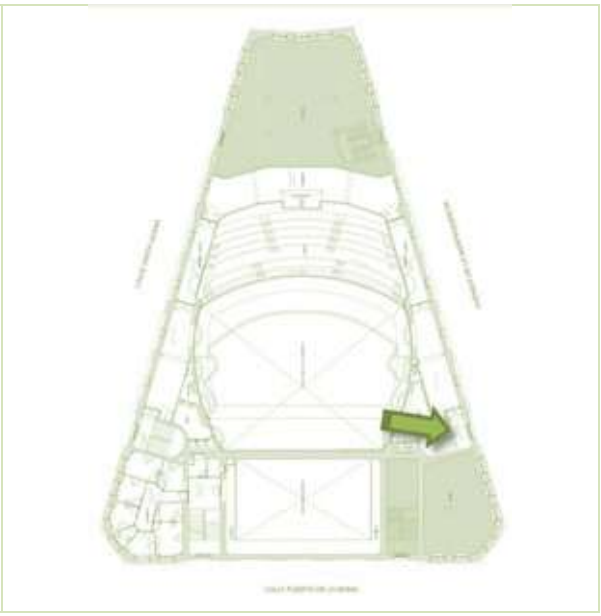
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

3. anexo 2 memoria informativa
Planta tercera



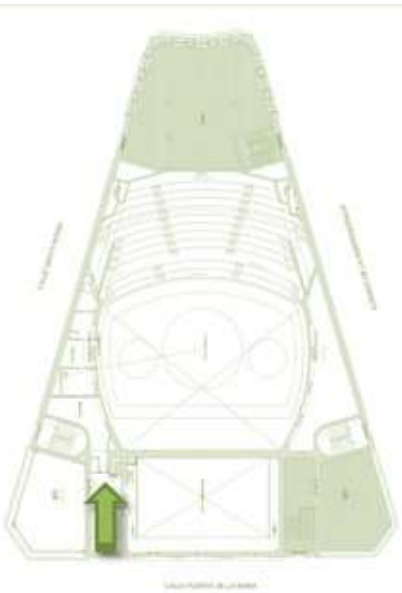


FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

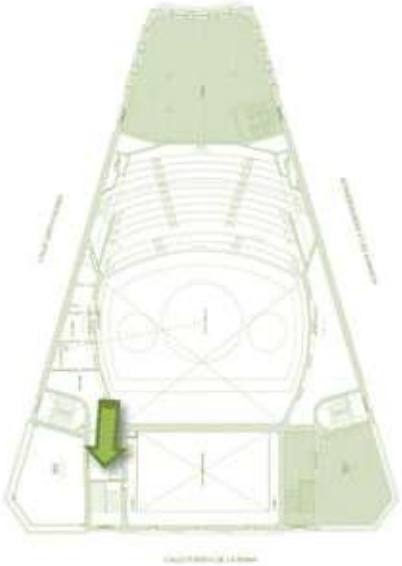
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta cuarta

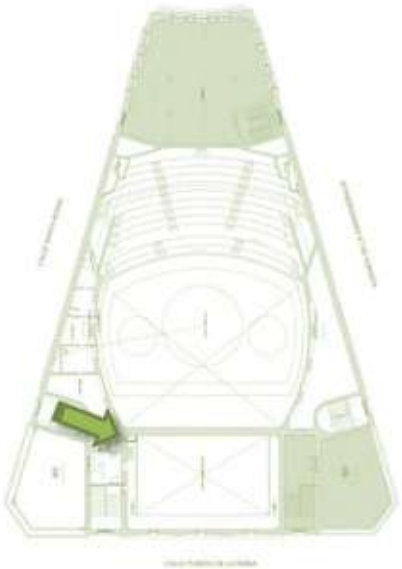












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

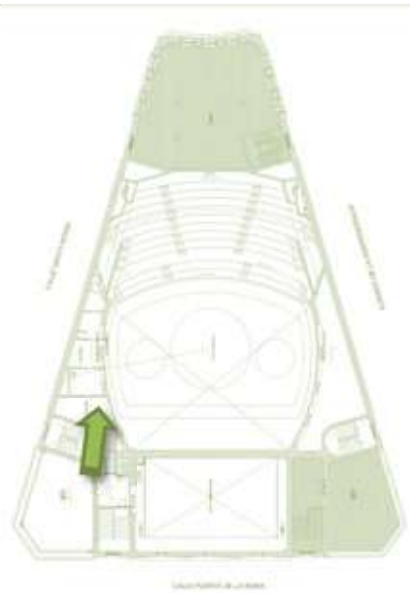
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

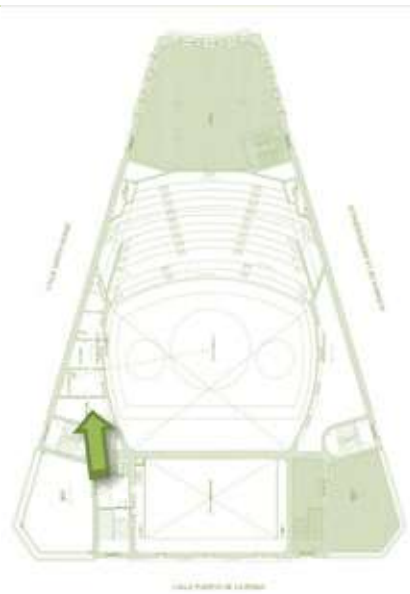
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta cuarta

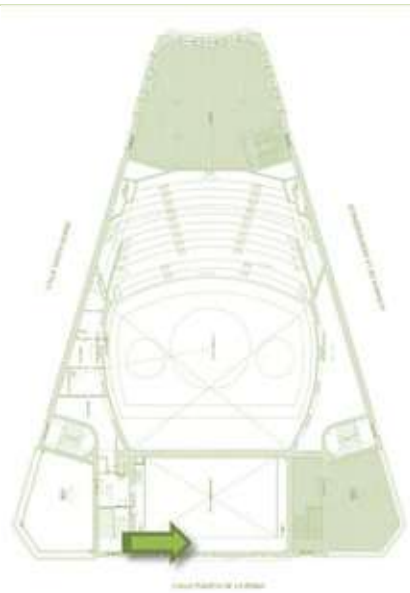










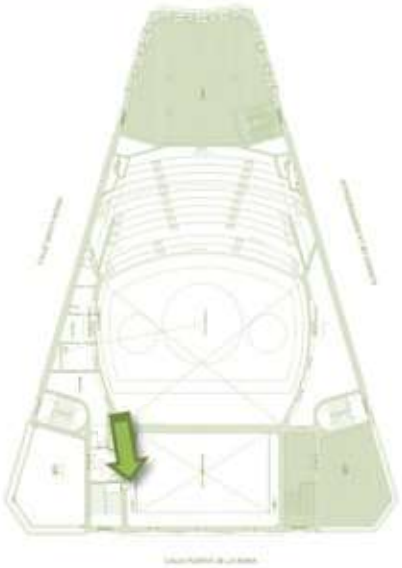


FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

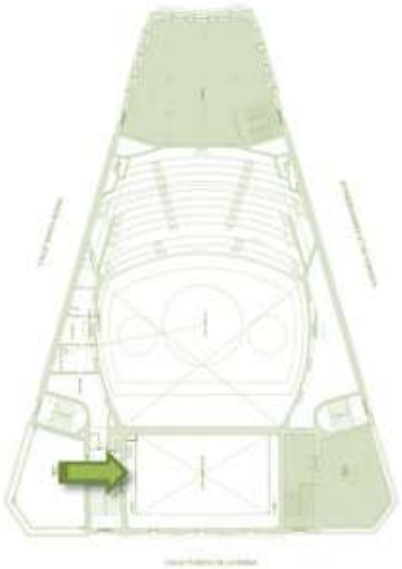
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Planta cuarta

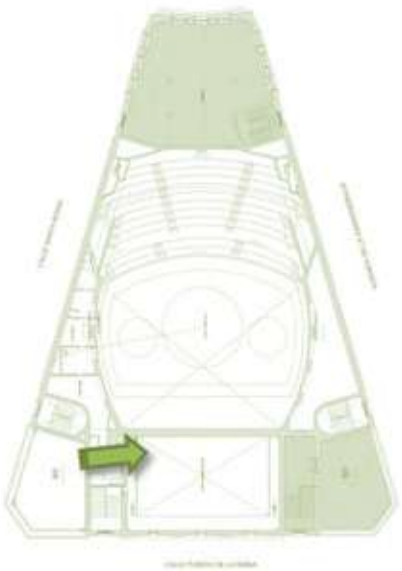












NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

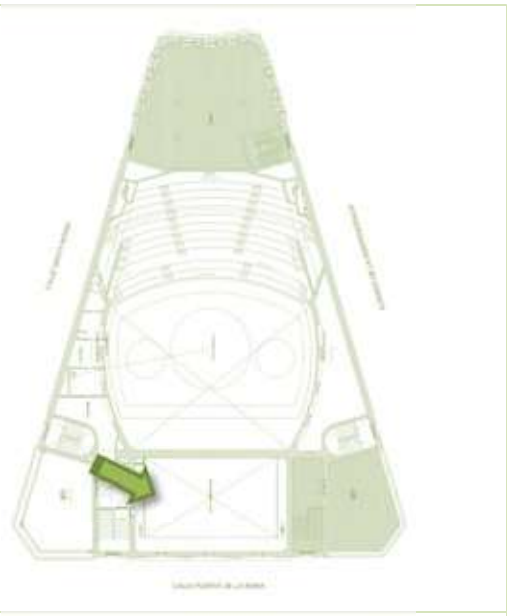
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

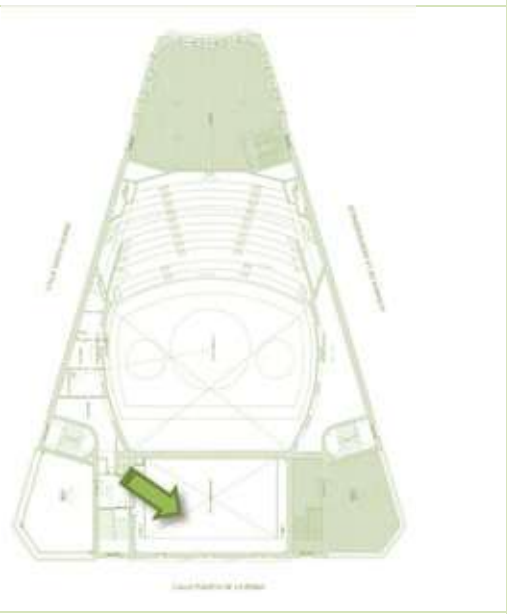
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

3. anexo 2 memoria informativa
Planta cuarta



Nota: Actualmente las cubiertas no son accesibles, ya que han sido clausurados, por motivos de seguridad, los accesos a terrazas y cubiertas. Por tanto, no ha sido posible realizar fotografías de las cubiertas del Teatro.

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

Anexo 03

Transcripción de los art. 309 a 314 del PGOU de León sobre Protección Arqueológica

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Transcripción de los art. 309 a 314 del PGOU de León sobre Protección Arqueológica

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

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

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

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

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

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

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

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

Art. 311. Zonas de protección arqueológica.

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 – Edifico 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 al río Bernesga, al pie del rellano de la terraza fluvial donde se asienta la ciudad amurallada.

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

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

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

E –Zona 5
Al suroeste de esta zona se levantó, hasta mediados del S.XIX, el Monasterio de San Claudio. Su fundación parece estar relacionada con una iglesia martirial levantada en época tardorromana sobre el sepulcro de los Santos Lupercio, Victorio y Claudio, tres de los hijos del centurión San Marcelo, martirizados en las postrimerías del S. III d.C. con la llegada de la invasión musulmana debe de producirse un hiato en la vida del monasterio, que incluso puso ser destruido. En el S. X, Ramiro II levanta de nuevo la iglesia, siendo con su hijo Ordoño III cuando vuelve a reanudarse la vida monasterial. En 1529 un incendio destruye de nuevo el Monasterio, iniciándose seguidamente su reconstrucción, ya con planteamientos renacentistas, siendo el director de los trabajos Juan del Ribero. La iglesia, aún sin concluir, se consagra en 1604. Durante la Guerra de la Independencia el Monasterio sufrió saqueos de los que no consiguió recuperarse, llegando a su fin con la Desamortización de 1835.

Excavaciones practicadas en el año 1991 en un solar de la Calle Monasterio pusieron al descubierto una serie de cimentaciones pertenecientes a la iglesia renacentista del Monasterio y parte de su claustro adyacente. También se exhumaron varios enterramientos datados entre los siglos III y VII d.C. Estas exhumaciones se corresponderían con una necrópolis tardorromana y visigoda más amplia que debió de llegar, incluso ocupar, una buena parte de lo 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 una necrópolis paleocristiana, aunque no hay que descartar que el uso de ésta pudiera iniciarse ya durante los primeros siglos de la presencia romana en León.

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

F - Zona 6. Enterramiento de La Candamia
Yacimiento descubierto en una de las laderas del Monte de La Candamia en el año 1986. El lugar del hallazgo se sitúa en uno de sus escarpes, muy próximo a la parte más alta del talud.

G - Zona 7. Necrópolis Romana del Campus de Vegazana
Yacimiento excavado en 1991 y 1992 como consecuencia de la construcción de varios edificios de la Universidad de León. Su alejamiento respecto al campamento de la Legio VII Gemina y a la aglomeración civil surgida en el entorno del mismo, induce a pensar en su relación con un asentamiento periférico próximo a Legio.

H - Zona 8. El Castro de la Mota o el Castro
Este yacimiento, también conocido como el Castro de los Judíos, ocupa un cerro próximo a la actual localidad de Puente Castro formado por la erosión del río Torío y de un pequeño regato que desde Las Lomas discurre hacia el pueblo. En la actualidad, además de las alteraciones producidas por la red hidrológica, se detectan otras derivadas de la actividad antrópica, como un pequeño depósito de agua construido a principios del siglo XX.

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

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

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 Picusviarius, del que incluso conoceríamos su nombre –Ad Legionem VII Geminam-, surgido en un importante nudo de comunicaciones y con una estrecha relación de dependencia con el cercano campamento de Legio.

K - Zona 11. La Ferraia. Oteruelo de la Valdoncina
Yacimiento perteneciente al Paleolítico Inferior situado sobre una de las terrazas de la margen derecha del río Bernesga, a unos 1500 mts, al sureste de Oteruelo de la Valdoncina. Sigue una disposición paralela al cauce del mencionado curso fluvial, presentando una ligera caída hacia el noreste hasta llegar a su límite, en donde se acentúa el descenso hasta la terraza inferior, mientras que por el oeste muestra una ligera pendiente ascendente que se va incrementando ligeramente hasta culminar en la terraza inmediatamente superior.

L - Zona 12. El Jano y La Maza. Oteruelo de la Valdoncina
Yacimiento del Paleolítico Inferior que se extiende a lo largo de una de las terrazas de la margen derecha del río 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.

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

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

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

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

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 período podrá prorrogarse por causas que así lo justifiquen.

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

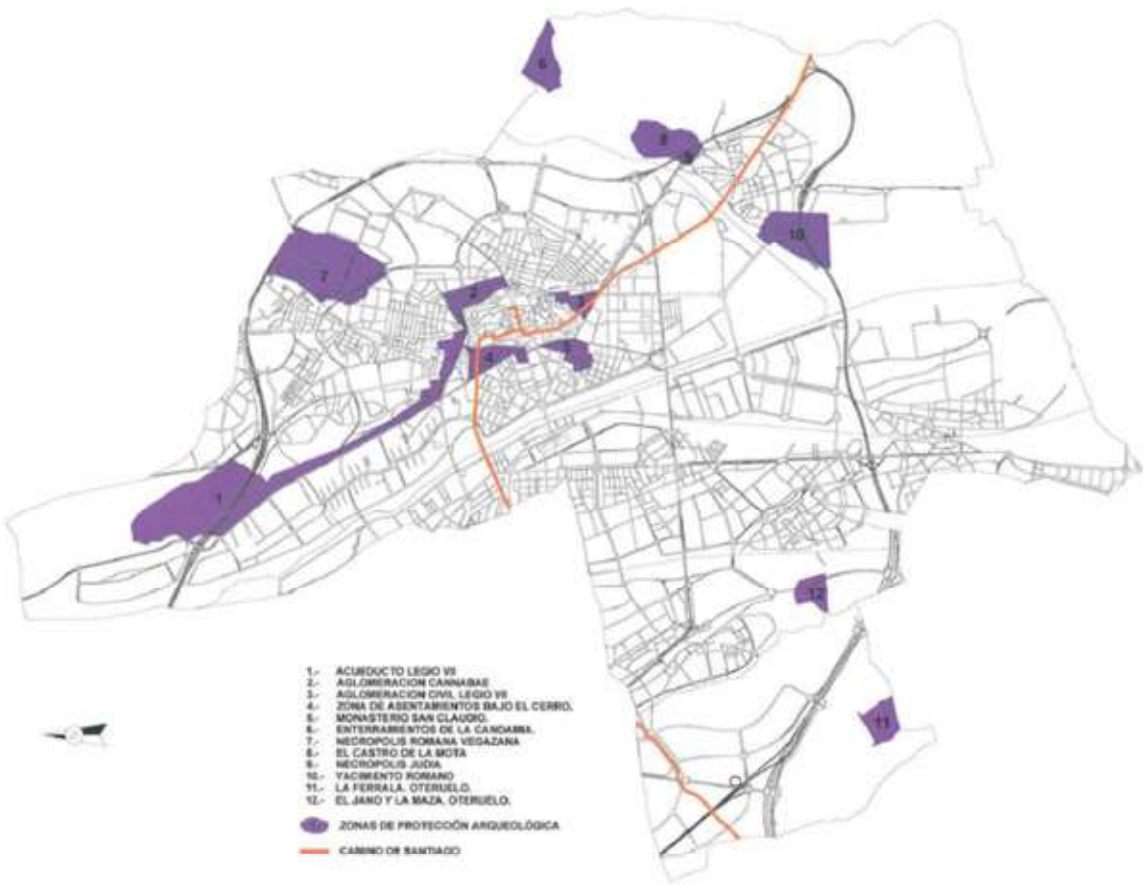
G - El Arqueólogo Director llevará a cabo la documentación de todas las evidencias de interés arqueológico exhumadas mediante las condiciones estipuladas en la legislación y normativa en materia de Patrimonio Histórico y Arqueológico que le sea de aplicación.

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

I - Las obligaciones descritas en los apartados anteriores habrán de ser previas a la concesión en su caso de la Licencia Municipal de Obras; su incumplimiento dejará sin efecto la situación de tramitación en la que se encuentre cualquier obra que viniera a contravenir la salvaguarda o protección arqueológica.

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente



Artº. 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 Ley5/1999 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

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

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.

Artº. 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 tos 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, se preferirá esta opción sobre cualquier otra. A estos efectos, el Plan General contempla la posibilidad de modificación automática del contenido del artículo 144 de sus Normas en el sentido de que los aprovechamientos autorizados en la planta bajo cubierta puedan constituir unidad registra! independiente de la planta inmediatamente inferior, pudiéndose incluso, previa justificación y valoración de la carga que la conservación de los restos hallados le supone al inmueble, elevar la altura máxima permitida desde este Plan General en un margen de hasta 60 cm., (sesenta centímetros), y ello tan sólo si desde esta opción se alcanza a compensar totalmente dicha carga.
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.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

Anexo 04

Transcripción del art. 315 del PGOU de León sobre Protección del Patrimonio urbanístico edificado

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Transcripción del art. 315 del PGOU de León sobre Protección del Patrimonio urbanístico edificado

Art. 315. Inclusiones y modificaciones de planeamiento.

1. Con carácter general.

   Se declaran en vigor todas las determinaciones incluidas en los siguientes instrumentos de planeamiento vigentes en la ciudad de León:
   a) Plan especial de Ordenación Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León, aprobado definitivamente en fecha 2 de marzo de 1993.
   b) Plan especial S. Juan y S. Pedro de Renueva, aprobado definitivamente en fecha 2 de septiembre de 1993.
   c) Plan especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León aprobado definitivamente en fecha 28 de abril de 2.000.
   d) Plan especial de Ordenación, mejora y protección de San Marcos y su entorno, aprobado definitivamente en 1.986.

2. Sin menoscabo de lo anterior, este Plan General introduce directamente sobre algunos de ellos, las modificaciones a que se refiere este artículo, y que serán inmediatamente ejecutivas sin necesidad de modificación formal previa del correspondiente plan especial:

   a) Plan Especial de Ordenación Mejora y Protección de la Ciudad Antigua de León.

      1. Se permitirá el mantenimiento de las edificaciones adosadas a la muralla, existentes en la calle Ruiz de Salazar. Se incluye la ficha de las determinaciones para el solar en el nº10 de dicha calle, cuya delimitación se precisa en los planos de ordenación (1:2000). Al final del presente artículo se establecen las determinaciones básicas para la sección tipo del n010 de esta calle.
      2. Se modifican las determinaciones del Plan Especial referidas a la Unidad de Actuación nº 7 del mismo, realizándose desde este Plan General una nueva ordenación completa para dicha unidad de actuación. que se denomina AA 11-02, en las fichas correspondientes.
      3. Se añaden unos ámbitos de actuación nuevos a los que se aplicarán las mismas determinaciones que constan en el plan especial, que son:
         a. Calle del Buen Suceso (Ordenanza CT-A).
         b. Calle San Mauricio (Ordenanza CT-F).
         c. Calle Duque de Rivas (Ordenanza CT-E).
         d. Avda. Carlos Pinilla (Ordenanza CT-H).
         e. Calle Esla (Ordenanza CT-H).
         f. Avda. Bordadores (Ordenanza CT-I).
         g, Calle Santiago (Ordenanza CT-I).
      4. Se incluye una ordenanza de Conservación Tipológica nueva, definida como CT_J, para las edificaciones señaladas como tal en la CI Doña Urraca.

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

5. Se modifica la alineación de la CI Las Cercas en los números 39, 41 Y 43 debido a la adaptación a la alineación de la muralla tras una definición más precisa de este elemento.

b) Para el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León.

Se modifican las condiciones de catalogación de los siguientes elementos:

1. Descatalogar el edificio de Paquetería de la estación de ferrocarril, quedando en consecuencia anulada la Ficha número 12 del Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos.
2. Se modifica el contenido y determinaciones de la Ficha número 11 del Catálogo de Bienes y Elementos Protegidos, en lo que se refiere a las siguientes determinaciones:
   a. Se modifica el grado de protección de edificio principal al objeto de permitir su cambio de uso.
   b. Se modifican las determinaciones que afectan a la Marquesina existente sobre las vías, la cual podrá ser desmontada para su traslado a otra ubicación.
3. Se modifica el contenido y determinaciones de las fichas D y H correspondientes a nivel de protección extensivo del Barrio de la Inmaculada y el Barrio de Pinilla, respectivamente, en aquellos extremos que se contradigan con lo establecido por este Plan como Ordenanza CT-D y CT-H, respectivamente.
4. Se incluyen tres nuevas fichas en el apartado correspondiente a elementos singulares, grado de protección 5, correspondientes a la Fuente Sublantina y Hórreo de Pedrosa del Rey, y que se denominarán XII y XIII, respectivamente, y cuyos contenidos serán los siguientes:

4. A. NÚMERO DEL CATÁLOGO XII

CARACTERIZACIÓN:

DENOMINACIÓN:	Fuente Sublantina
SITUACIÓN:	Vivero de la Diputación
REFERENCIA CATASTRAL:	Sin referencia

DESCRIPCIÓN:

TIPOLOGÍA:	
ÉPOCA:	1.821
DESCRIPCIÓN:	Pilón instalado en el Manantial de Aguas Ferruginosas en el pago de "EL TREMEDAL' ,
AUTOR:	

CARACTERÍSTICAS:

PROPIEDAD:	Privada
USO ACTUAL:	Sin uso.
USO HISTÓRICO:	Fuente.
ORDENANZA PGOU:	No afecta.
ESTADO CONSERVACIÓN:	Bueno.

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES.

GENERALES.

GRADO DE PROTECCIÓN: 5

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:

Único resto de los pilones y demás instalaciones que coloco el Ayuntamiento cuando se alumbró el manantial de aguas ferruginosas en el "Pago del Tremedal" entre el Barrio de Puente Castro y la localidad de Armunia.

ELEMENTOS A CONSERVAR:

La fuente en sí misma

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:

Traslado a un espacio libre de uso público.
Restauración y conservación.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

No afecta

ACTUACIONES NECESARIAS:

Las propias de su conservación.

4.8. NÚMERO DEL CATÁLOGO XIII

CARACTERIZACIÓN:

DENOMINACIÓN:	Hórreo de Pedrosa del Rey
SITUACIÓN:	Parque de los Reyes
REFERENCIA CATASTRAL:	9686501

DESCRIPCIÓN:

TIPOLOGÍA:	Hórreo
ÉPOCA:	Desconocida
DESCRIPCIÓN:	Hórreo trasladado desde el pueblo leonés de Pedrosa del Rey.
AUTOR:	Desconocido

CARACTERÍSTICAS:

PROPIEDAD:	Pública
USO ACTUAL:	Ornamental.
USO HISTÓRICO:	Hórreo.
ORDENANZA PGOU:	Sistema General de Espacios Libres.
ESTADO CONSERVACIÓN:	Bueno.

HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

DETERMINACIONES.

GENERALES.

GRADO DE PROTECCIÓN: 5
JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Decreto 69/1.984 de la Junta de Castilla y León.
Ejemplo de las edificaciones populares

ELEMENTOS A CONSERVAR:
El hórreo en sí mismo

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:
Restauración y conservación.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
No afecta

ACTUACIONES NECESARIAS:
Las propias de su conservación.

5. 5. Se incluyen los entornos de protección relativos al Hotel Oliden, incoado como Bien de Interés Cultural y a la Fábrica de Productos Químicos Abelló, declarado como Bien de Interés Cultural.
6. Se modifica la ficha 115 del catálogo en cuanto a las condiciones derivadas del convenio suscrito entre la propiedad del inmueble y el Ayuntamiento de León.
7. Inclusión de la ordenanza de Conservación tipológica CT-J en la CI Doña Urraca, tal y como se define en cuanto a sus características, y determinaciones en el artículo 256 de estas normas.

c) Para el Plan Especial de San Juan y San Pedro de Renueva:

1. Se han introducido pequeños ajustes en cuanto al viario, según plano de ordenación.
2. Se ha incluido la prolongación de la calle perpendicular a la calle Sobarriba hasta la calle Tres Mitras.

3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 109.2 del R.U.C.Y.L , y teniendo en cuenta la facultad establecida en el artículo 80.1.a) 4a y artículo 91 de dicho reglamento, desde este Plan General se establece que tienen el carácter de ordenación general todas las determinaciones de los Planes Especiales relacionado en el epígrafe 1 de este artículo que este Plan asume.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Anexo 05

Transcripción de los art. 9 a 18 de las normas reguladoras del PECU de tipos de obras e intervenciones sobre los bienes y elementos catalogados

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Transcripción de los art. 9 a 18 de las normas reguladoras del PECU de tipos de obras e intervenciones sobre los bienes y elementos catalogados

Capítulo 2. Tipos de obras e intervenciones sobre los bienes y elementos Catalogados

Artículo 9. Clases de obras e intervenciones.

1. Las diferentes categorías de protección para la edificación establecidas en el presente Plan Especial, requieren la consideración de distintas prácticas de intervención en relación a sus características arquitectónicas y estado de conservación, así como las necesidades de mejora de su calidad y condiciones de habitabilidad o uso.

2. Los tipos de obras o intervenciones posibles sobre los distintos bienes y elementos protegidos, y en orden a la distinta graduación de los efectos que las mismas pueden alcanzar en relación con los objetivos de conservación definidos para cada uno de ellos, se clasifican en la siguiente forma:

    a) Restauración.
    b) Conservación.
    c) Consolidación.
    d) Rehabilitación.
    e) Reestructuración
    f) Reconstrucción.
    g) Adición de plantas.
    h) Demolición.

Artículo 10. Restauración

1. Se consideran actuaciones de restauración las obras o intervenciones tendentes a recuperar el estado original de una parte o la totalidad del edificio o construcción en sus aspectos formales, estructurales, de organización espacial o de sus elementos decorativos. Estas actuaciones se efectúan en todo caso a partir de pruebas documentales o conocimiento comprobado de la situación original que se pretende recuperar, y se justifica sólo cuando el edificio, construcción o elemento protegido conserva mayoritariamente su conformación originaria, con independencia de su estado de conservación.

2. Cuando hayan desaparecido partes originarias del edificio o elementos particulares del mismo, se admitirá la restauración filológica, siempre que se cuente con suficiente información sobre sus características originarias y las obras se ejecuten en conformidad con sus materiales y acabados. En caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se evitarán actuaciones de carácter analógico, debiendo desarrollarse la intervención con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

3. Cuando en el bien protegido se constaten partes o elementos procedentes de diferentes épocas históricas, deberá analizarse la coherencia de los diversos elementos con la edificación o construcción originaria, y el valor arquitectónico u ornamental autónomo de dichos elementos. El método de intervención deberá proponer justificadamente:

    a) La conservación total o parcial de la estratificación de elementos existente.
    b) La supresión de los mismos, restituyendo la conformación tipológica y arquitectónica originaria, o configurando una solución de nuevo diseño acorde con la misma, debiendo valorar la concepción espacial y los elementos arquitectónicos y constructivos originarios.

4. Se consideran incluidas en esta clase, las obras y actuaciones tendentes a la adecuación de instalaciones, condiciones de accesibilidad, protección contra incendios, u otras relativas a normas sectoriales de obligado cumplimiento, y que resulten de aplicación en relación al correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio o construcción, las cuales se ejecutarán en todo caso con garantías de que no degradan su conformación tipológica y valores arquitectónicos.

5. Se admiten asimismo en esta clase las modificaciones de tabiquería auxiliar o particiones interiores no estructurales, debiendo procurarse en tales casos que los nuevos elementos a utilizar se dispongan según la estructura tipológica del edificio, y ello aunque se trate de elementos móviles.

Artículo 11. Conservación.

Son obras dirigidas al mantenimiento normal de las condiciones de habitabilidad, salubridad, estabilidad y ornato de las edificaciones o construcciones, evitando con ellas el normal deterioro derivado de su normal uso, agresiones climatológicas, o mero abandono. Con carácter general se incluyen en esta definición las habituales reparaciones tanto de elementos constructivos como decorativos, acabados, instalaciones, retejados, pinturas, pavimentos, etc., a realizar en todo caso con técnicas y materiales lo más aproximados O5ibles a los originales, no aceptándose como pertenecientes a esta categoría de obras la sustitución ”modal" de elementos o materiales.

Artículo 12. Consolidación.

1. Son obras tendentes a la recuperación, refuerzo o reparación de la estabilidad estructural de las edificaciones o construcciones, al objeto de evitar la ruina, colapso o derrumbamiento total o parcial de los mismos, impliquen o no la sustitución parcial o total de alguno de los elementos resistentes.

2. En ningún caso la necesidad de realización de obras de estas características podrá justificar la alteración de la organización espacial o formal de los edificios y construcciones, ni podrá autorizarse su ejecución con tales fines.

Artículo 13. Rehabilitación.

1. Se entiende por actuaciones de rehabilitación las obra5 tendentes a modificar las condiciones de habitabilidad o adecuar a nuevos usos los edificios o construcciones, con posible

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

redistribución de los espacios interiores, pero manteniendo las características definitorias de la tipología y organización espacial originaria.

2. La finalidad de la graduación de las protecciones que se establece desde este Plan Especial es la consideración de los edificios como un todo a mantener, y no sólo en sus formas y apariencias externas. Por ello, y ante las muy diversas casuísticas que pueden presentarse, dentro de esta categoría de obras se distinguen los siguientes grados:

    a) *Rehabilitación elemental*, cuando las obras se refieren a la mejora de las condiciones de habitabilidad con sustitución tan sólo de los elementos no estructurales ni de cerramiento exterior o delimitación con otras unidades interiores funcionalmente diferenciadas - otras viviendas o elementos comunes de la edificación -, así como de las instalaciones privativas de la unidad funcional sobre la que se actúa.

    b) *Rehabilitación básica*, cuando las obras alteren el número de unidades funcionales independientes existentes, afecten a elementos configuradores de la volumetría del edificio o construcción con la finalidad de mejorar sus condiciones aislantes, estructurales o de estanqueidad de los cerramientos interiores o exteriores - incluso cubiertas - sin modificación tipológica o formal de los mismos, o se intervenga sobre alguno de los elementos comunes del edificio, tales como accesos o escaleras, para la mejora de sus condiciones de accesibilidad, con el límite establecido de que no impliquen alteraciones en la organización espacial general del edificio.

    c) *Rehabilitación integral*, cuando, incluyendo o no obras de alguno de los grados anteriores, se pretende la modificación parcial de elementos o espacios comunes del edificio, tales como patios, escaleras, etc., al objeto de su adaptación a normas sectoriales de obligado cumplimiento, con total o parcial redefinición interna de todas o algunas de las unidades funcionales existentes, pero sin afectar en ningún caso a la envolvente exterior del edificio ni a sus elementos estructurales fijos o caracterizadores de su organización espacial.

        Se consideran expresamente incluidas en este grado las modificaciones de patios interiores cuando las mismas tengan por objeto la adecuación de sus dimensiones transversales a las mínimas exigidas por las Ordenanzas del Plan General en función de los usos permitidos, así como la adecuación de los espacios preexistentes bajo cubierta para su uso como espacio habitable. En el caso de que de esta última acción se deriven nuevas unidades funcionales independientes de las existentes, la prolongación de accesos comunes —ascensores o escaleras- se realizará de tal modo que ninguno de sus elementos, sean estos esenciales o auxiliares, sobresalga en ningún caso sobre la altura máxima permitida en este Plan Especial.

3. En el caso de obras de rehabilitación de los grados básico e integral, se permite la ruptura puntual de forjados siempre que ello sea necesario para la instalación de ascensores.

4. La autorización de obras de rehabilitación de los grados básico e integral, estará supeditada a que, simultáneamente y en el mismo proyecto, se incluyan y ejecuten las obras que en su caso sean necesarias para garantizar las condiciones mínimas de estabilidad estructural, constructiva, de salubridad o estanqueidad necesarias, así como para eliminar los elementos espúreos añadidos en fachadas, patios, cubiertas o espacios interiores.

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Artículo 14. Reestructuración

1. Se incluyen en este tipo las obras que modifican sensiblemente la organización del espacio interior de los edificios, y que pueden llegar a alterar sustancialmente tanto elementos comunes como elementos fijos estructurales, incluyendo demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos, llegándose incluso en algunos casos al vaciamiento total del espacio interior edificado, pero debiendo mantenerse en todo caso la fachada o fachadas exteriores, así como los elementos de interés existentes en su interior que se declaran individualizadamente para cada edificio en la correspondiente ficha del Catálogo.

2. Con carácter general, las actuaciones de reestructuración no podrán suponer un incremento de volumen o altura de los edificios, e implican la conservación, al menos, de las fachadas exteriores e interiores, salvo en los casos particulares en que, superando el edificio el fondo máximo edificable permitido por el Plan General, no se haga modificación expresa de este fondo en la ficha correspondiente, en cuyo caso no resulta exigible la conservación de la fachada interior.

3. En las obras de reestructuración se consideran los siguientes grados:

    a) *Reestructuración parcial*, cuando suponen la modificación o eliminación de elementos estructurales de la edificación o construcción originaria en partes accesorias o secundarias.

    b) *Reestructuración total*, cuando se modifican o eliminan partes o elementos principales o significativos del edificio o construcción, pudiendo llegarse en el caso extremo al vaciamiento interior del edificio, pero manteniendo en todo caso los elementos aislados específicamente protegidos y su fachada o fachadas.

    c) *Reestructuración con adición de volúmenes*, cuando cualquiera de los grados anteriores se combina con obras de adición de nuevos volúmenes por permitirlo así el Plan General y no estar específicamente prohibido desde este Plan Especial. No se incluye en este grado el que dicha adición lo sea mediante elevación de nuevas plantas, acción ésta que es objeto de regulación específica en el artículo siguiente de estas Normas.

4. La autorización de obras de reestructuración total o con adición de volúmenes, estará supeditada a que el edificio o construcción se adecue a las determinaciones definidas para la Ordenanza del Plan General que le resulte de aplicación en todos sus parámetros y determinaciones, excepción hecha de aquellos específicamente modificados desde este Plan Especial y que se refieren expresamente en las fichas correspondientes del Catálogo.

5. 5. Será exigible en todo caso la eliminación de los elementos espúreos añadidos en fachadas, patios, cubiertas o espacios interiores, simultáneamente a la ejecución de las obras de reestructuración en cualquiera de sus grados.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Artículo 15. Adición o elevación de plantas.

1. Se consideran obras de adición o elevación de plantas las que tienen por objeto la ampliación de un edificio existente mediante el incremento de su número de plantas, con o sin modificación de sus alineaciones y manteniendo su fachada o fachadas.

2. Las obras de adición o elevación de plantas han de estar expresamente previstas en la ficha correspondiente del Catálogo, y además solamente serán autorizables cuando el edificio presente unas condiciones adecuadas para el uso previsto, o se ejecuten simultáneamente las obras necesarias para su logro.

3. Las actuaciones de adición o elevación de plantas deberán realizarse en todo caso según las instrucciones específicas contenidas en la correspondiente ficha del Catálogo. De no ser así, se consideran obras prohibidas en ese edificio o construcción.

4. Será exigible en todo caso la eliminación de los elementos espúreos añadidos en fachadas, patios, cubiertas o espacios interiores, simultáneamente a la ejecución de las obras de adición o elevación de plantas.

Artículo 16. Reconstrucción.

1. Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo, accidental, casual o provocado, de un edificio protegido anteriormente existente, con reproducción de la forma exterior de aquél, pero adaptándolo en su reconstrucción íntegramente a las previsiones y determinaciones del planeamiento. Suponen la reproducción de partes o de la totalidad del edificio preexistente desaparecido con criterios que garanticen su plena identidad estructural y constructiva.

2. Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, y reproduciendo los elementos arquitectónicos, constructivos o decorativos que caracterizaban el edificio preexistente tales como aleros, cornisas, cierres de balcones, miradores, recercados de puertas y ventanas y elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que se han definido como caracterizadores o singulares en las fichas correspondientes del Catálogo.

Artículo 17. Obra nueva.

Son obras de nueva planta sobre solares existentes o aquéllos que surjan por sustitución de edificios.

Artículo 18. Demolición

1. Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o partes de los mismos.

2. Las actuaciones de demolición se agrupan en varias modalidades:
   a) Demolición de elementos añadidos disconformes.
   b) Demolición de instalaciones o construcciones secundarias de los edificios.
   c) Demolición parcial de un edificio.
   d) Demolición total de un edificio.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

3. La demolición de los elementos espúreos añadidos en fachadas, patios, cubiertas o espacios interiores, modalidad a) del apartado anterior, se exige simultáneamente a la ejecución de las obras de:

    a) Rehabilitación en sus grados básica o integral.
    b) Reestructuración en cualquiera de sus grados.
    c) Adición o elevación de plantas.
    d) Reconstrucción.

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

4. ANEXOS A LA MEMORIA VINCULANTE

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

ANEXOS A LA MEMORIA VINCULANTE

INDICE

4.1 Anexo 6 – Ficha nº51 del PECU modificada

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

Anexo 06

Ficha nº51 del PECU modificada

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

Ficha nº51 del PECU modificada

Se incluye como anexo al documento de propuesta de modificación del PGOU de León las hojas del mismo que se verían afectadas por la aprobación del mismo.

Volumen 2 del Catálogo de Edificios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de la Ciudad de León, la modificación de la Ficha nº51.

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

1 - DOCUMENTACIÓN ACTUAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON
Aprobación Provisional
Pleno Municipal 18 FEB. 2000
EL SECRETARIO

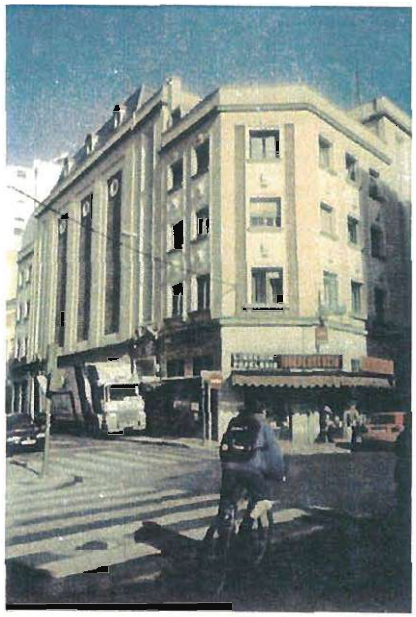
PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

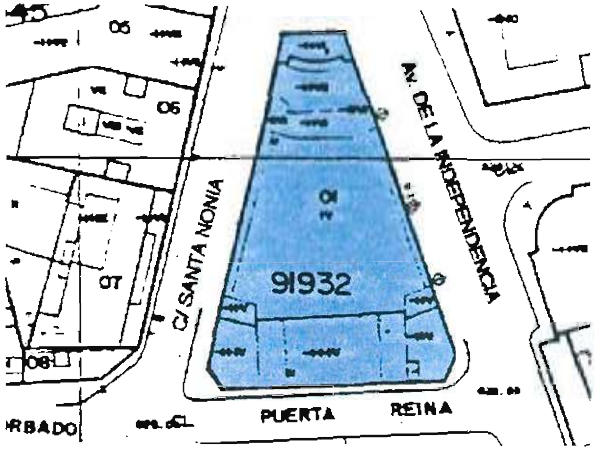
CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN
Aprobación Definitiva
Pleno Municipal 28 ABR 2000
EL SECRETARIO

Nº CATÁLOGO: 51







CARACTERIZACIÓN

DENOMINACIÓN: Teatro Emperador.

SITUACIÓN: C. Independencia, 14 / C. Santa Nonia / C. Puerta de la Reina.

REFERENCIA CATASTRAL: 91932 - 01.

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Edificio singular.

ÉPOCA: Mitad del siglo XX (1949).

DESCRIPCIÓN: Edificio de baja más tres plantas con sótano, en el cuerpo del chaflán baja más cinco plantas con ático. Se enfatiza el chaflán en forma de torre y con remate en galería abierta. Gran riqueza decorativa en el interior y entorno de la sala del cinematógrafo. Estructura de muros de carga; cerramiento de enfoscado y ladrillo cara vista, cubierta de pizarra y carpintería de madera.

AUTOR: Gonzalo de Cárdenas / Manuel de Cárdenas / Francisco J. Sanz.

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: Privada.

USO ACTUAL: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos.

USO HISTÓRICO: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos.

ORDENANZA PGOU: Sistema de equipamientos y dotaciones socio-cultural (C), con aplicación complementaria del art. 231.

ESTADO CONSERVACIÓN: Bueno.

PROTECCIÓN ACTUAL

Incluido en el PGOU, 1980.

OBSERVACIONES

DETERMINACIONES

GENERALES

GRADO DE PROTECCIÓN: 2

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:
Elemento emblemático que resuelve importante esquina de la ciudad de forma correcta.

ELEMENTOS A CONSERVAR:
La totalidad de los elementos formales estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior. Ornamentación interior teatro – cine.

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:
Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental y reestructuración de nivel parcial.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:
Las de la ordenanza de aplicación definida en el PGOU con las siguientes matizaciones:
Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente.
No se permite la sustitución del edificio.

ACTUACIONES NECESARIAS:
Las propias de su conservación.
En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.
Recuperación de la composición original de la fachada en planta baja.
Eliminación de elementos espúreos.

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026 LA SECRETARIA
PUESTO DE TRABAJO
Firma Interna
Firma Interna
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
CSV:450710D0C28A8EBA092E915C43A4C
Documento firmado digitalmente
Z ISMAEL - 08845138M
ERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

FECHA DE FIRMA: 09/06/2026 09/06/2026
HASH DEL CERTIFICADO: 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B 70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
PUESTO DE TRABAJO: Firma Interna Firma Interna
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

2 - DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

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

Nº CATÁLOGO: 51







CARACTERIZACIÓN

DENOMINACIÓN: Teatro Emperador

SITUACIÓN: C. Independencia, 14 / C. Santa Nonia / C. Puerta de la Reina

REFERENCIA CATASTRAL: 91932 – 01

DESCRIPCIÓN

TIPOLOGÍA: Edificio singular

ÉPOCA: Mitad de siglo XX (1949)

DESCRIPCIÓN: Edificio de baja más tres plantas con sótano, en el cuerpo del chaflán baja más cinco plantas con ático. Se enfatiza el chaflán en forma de torre y con remate en galería abierta. Gran riqueza decorativa en el interior y entorno de la sala del cinematógrafo.

Estructura de muros de carga, cerramiento de enfoscado y ladrillo cara vista. Cubierta de pizarra **en mansardas y de chapa en cubierta central**, y carpinterías de madera.

AUTOR: Gonzalo de Cárdenas / Manuel de Cárdenas / Francisco J. Sanz

CARACTERÍSTICAS

PROPIEDAD: **Pública y** privada

USO ACTUAL: **Uso de espectáculos y Actividades Recreativas (teatro)** y otros usos.

USO HISTÓRICO: Equipamiento cultural (teatro-cine) y otros usos

ORDENANZA PGOU: **Ensanche sin patio de manzana subtipo 4 (EN-4).**

ESTADO CONSERVACIÓN: **Deteriorado**

PROTECCIÓN ACTUAL

Incluido en el PGOU, **2004**.

OBSERVACIONES

DETERMINACIONES

GENERALES

GRADO DE PROTECCIÓN: 2

JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN:

Elemento que resuelve una importante esquina de la ciudad de forma correcta.

ELEMENTOS A CONSERVAR:

La totalidad de los elementos formales y estructurales. Los elementos fundamentales de relación interior. Ornamentación interior **en hall de acceso, escalinata central y sala de espectadores**.

PARTICULARES

ACTUACIONES PERMITIDAS:

Restauración, conservación, consolidación, rehabilitación de nivel elemental y básico, reestructuración de nivel parcial **y adición de volúmenes.**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Las de la ordenanza de aplicación definidas en el PGOU con las siguientes matizaciones:

Se mantienen las condiciones de ocupación de parcela, fondos edificados y alturas existentes actualmente.

Se permite el aumento de altura mediante la adición de volúmenes sobre caja escénica (hasta 5 metros sobre la cumbrera de cubierta actual) y sobre sala de espectadores (hasta 4 metros sobre cumbrera actual en contacto con la caja escénica, y hasta 1 metro sobre la altura de cumbrera actual en contacto con terraza de vivienda).

Se permiten las acciones precisas para la adaptación de la caja escénica a nuevas necesidades así como para adecuación del inmueble a condiciones de accesibilidad y normativa técnica vigente.

No se permite la sustitución del edificio ni el vaciado total del interior del edificio.

ACTUACIONES NECESARIAS:

Las propias de su restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración.

En el caso de ser necesarias obras de consolidación, las mismas deberán realizarse con los mismos materiales constructivos de los que dispone actualmente.

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

Eliminación de elementos **espurios.**

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
FECHA DE FIRMA
CSV: 4507 1DDOC28A8EBA092EB15C43AC
Documento firmado digitalmente
PUESTO DE TRABAJO
Firma Interna
Firma Interna
HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
Z ISMAEL - 08845138M
ERO DAVID - 71103757Q

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

5. PLANOS

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna

FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071IDDOC28ABE8A092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

PLANOS

INDICE

01	Situación, planeamiento y emplazamiento
02	Parcela. Referencias catastrales y alzados
03	Entorno. Estado actual y propuesto 1
04	Entorno. Estado actual y propuesto 2
05	Entorno. Estado actual y propuesto 3
06	Entorno. Estado actual y propuesto 4

HASH DEL CERTIFICADO:
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
70352F41061EDA4FF3C322094AF068BA70C3B38B
FECHA DE FIRMA:
09/06/2026
09/06/2026
PUESTO DE TRABAJO:
Firma Interna
Firma Interna
NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103757Q

SITUACIÓN



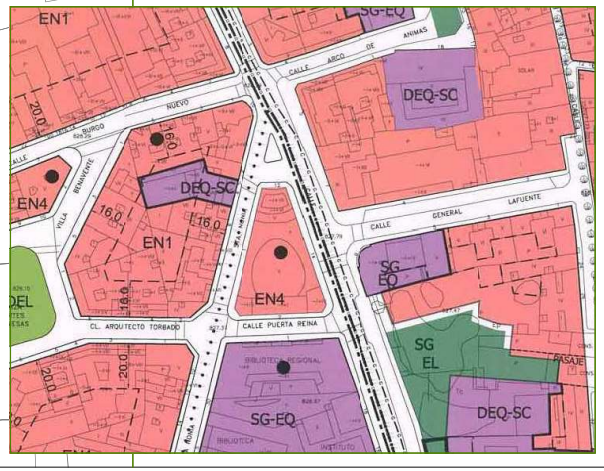
SITUACIÓN TEATRO EMPERADOR



VISTA AÉREA



PLANO K-12 ORDENACIÓN



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO

Fecha: 28/10/2026

LA SECRETARIA

CSV: 450710D0C28ABEBA092E915C43AC

Documento firmado digitalmente

PUBLICACIÓN

Firma interna

CERTIFICADO:
70352F41051ED4AFF3C322094AF868BA70C3B38B
70352F41051ED4AFF3C322094AR088BA70C3B38B
05/05/2026

NOMBRE:
ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 09845139M
CABRERO ROMERO DAVID - 71103757Q

9 JUNIO 2026

INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA

energe

DAVID CABRERO ROMERO
Arquitecto. 12043 COAM

ISMAEL ÁLVAREZ BENÍTEZ
Arquitecto. 18494 COAM

energearquitectura@gmail.com / 655539357

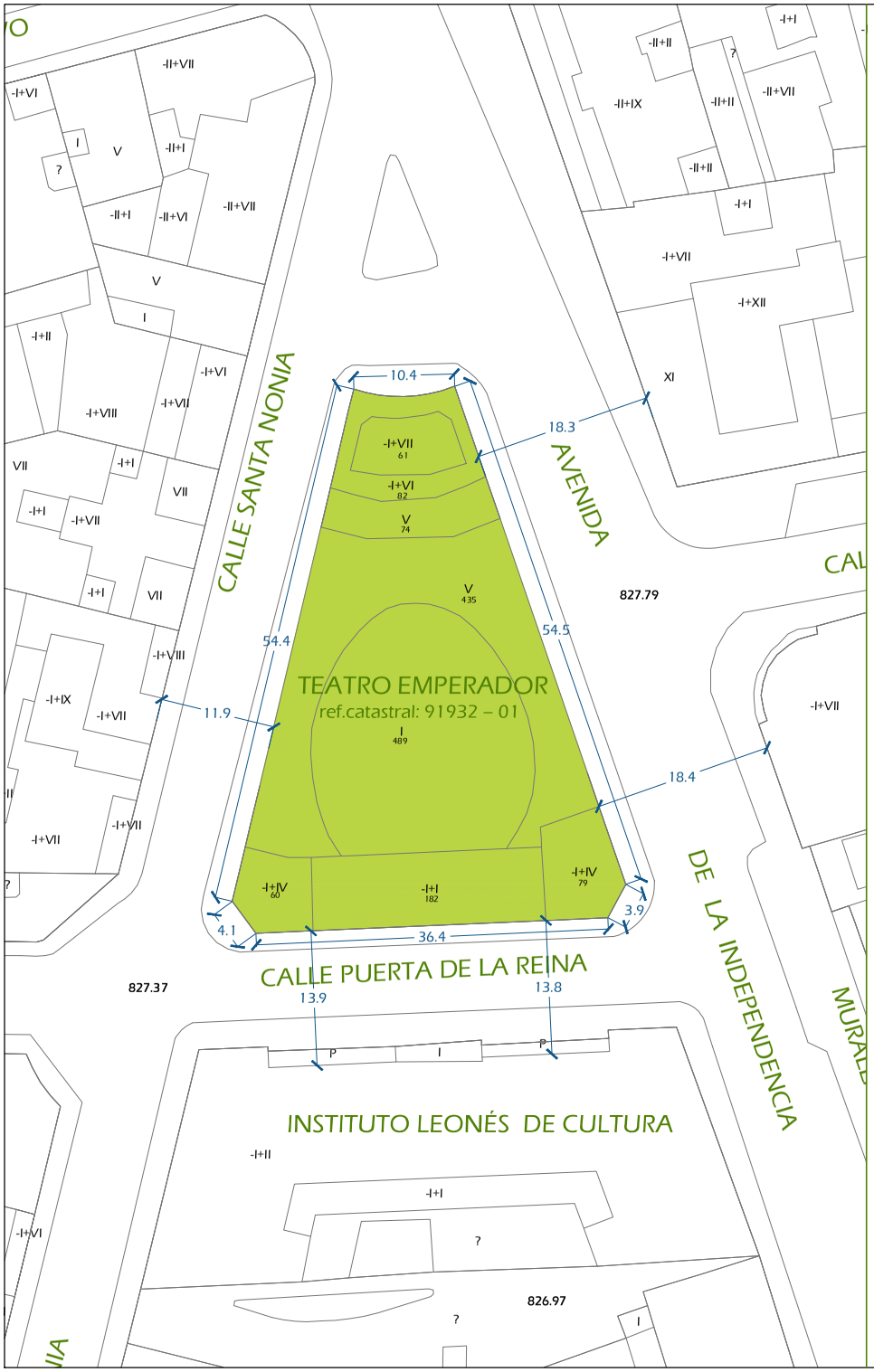
MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

PLANO: 01

A3 ESCALA: 1/2000

SITUACIÓN, PLANEAMIENTO Y EMPLAZAMIENTO



SUPERFICIE PARCELA: 1.462m2

REFERENCIAS CATASTRALES

REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CON. (m2)	AÑO
9193201TN8199S0002ZS	CL PUERTA REINA Es:1 Pl:01 Pt:02	Ocio y Hostelería	524	1950
9193201TN8199S0003XD	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:00 Pt:02	Comercial	43	1950
9193201TN8199S0004MF	CL SANTA NONIA Es:1 Pl:00 Pt:07	Comercial	51	1950
9193201TN8199S0005QG	CL SANTA NONIA Es:1 Pl:00 Pt:06	Comercial	79	1950
9193201TN8199S0006WH	CL SANTA NONIA Es:1 Pl:00 Pt:05	Comercial	80	1950
9193201TN8199S0007EJ	CL PUERTA REINA Es:1 Pl:00 Pt:04	Comercial	20	1950
9193201TN8199S0008RK	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:00 Pt:03	Comercial	60	1950
9193201TN8199S0009TL	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:01 Pt:01	Oficinas	63	1950
9193201TN8199S0010EJ	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:01 Pt:02	Oficinas	55	1950
9193201TN8199S0011RK	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:02 Pt:01	Oficinas	182	1950
9193201TN8199S0012TL	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:03 Pt:01	Cultural	187	1950
9193201TN8199S0013YB	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:04 Pt:01	Oficinas	81	1950
9193201TN8199S0014UZ	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:04 Pt:02	Oficinas	71	1950
9193201TN8199S0015IX	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:05 Pt:01	Oficinas	64	1950
9193201TN8199S0016OM	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:05 Pt:02	Oficinas	68	1950
9193201TN8199S0017PQ	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:06 Pt:01	Residencial	177	1950
9193201TN8199S0018AW	CL INDEPENDENCIA 14 Es:1 Pl:00 Pt:01	Comercial	3.919	1950



Alzado Principal
Av/Indepedencia esq. c/Santa Nonia



Alzado Av/Indepedencia esq.
c/Puerta de la Reina



Alzado c/Santa Nonia esq.
c/Puerta de la Reina



Alzado c/Puerta de la Reina (caja
escénica Teatro Emperador)

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 450710D0C28ABEBA092E915C43AC
Documento firmado digitalmente
CERTIFICADO: 70852F41061EDA4FF5C322694AF668BA70C3B38B
09/05/2026
PUBLICACIÓN
Firma Interna

9 JUNIO 2026

INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA

energe

DAVID CABRERIZO ROMERO
Arquitecto. 1.5063 COAVN

ISMAEL ÁLVAREZ BENÍTEZ
Arquitecto. 1.5696 COAVN

energearquitectura@gmail.com / 655539357

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

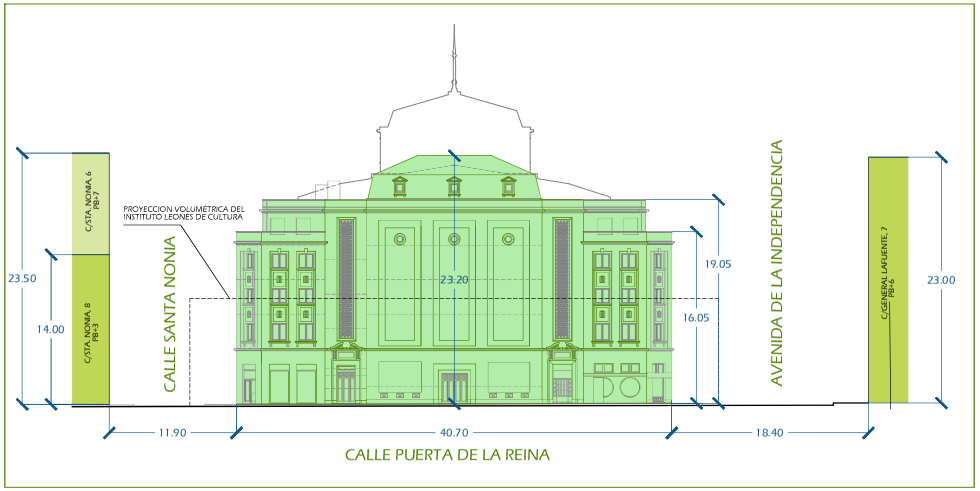
PLANO: 02 PARCELA, REFERENCIAS CATASTRALES Y ALZADOS

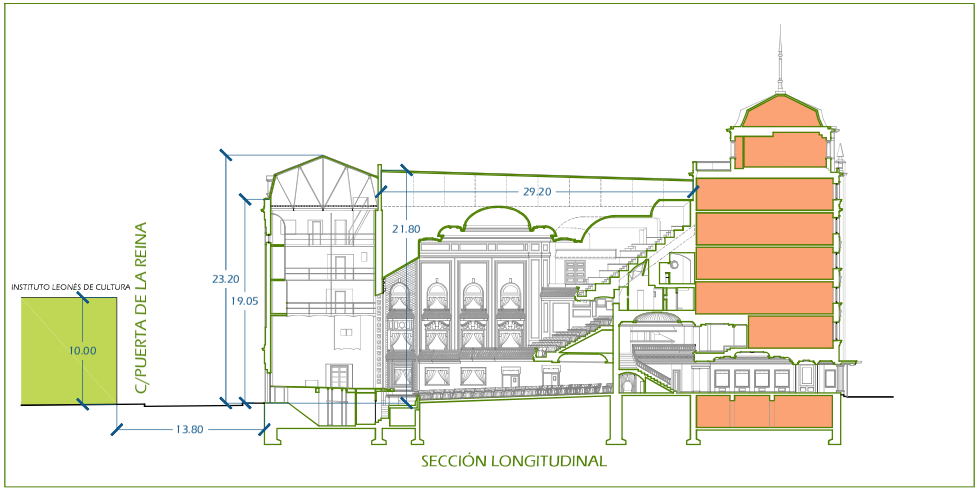
A3 ESCALA: 1/500

N

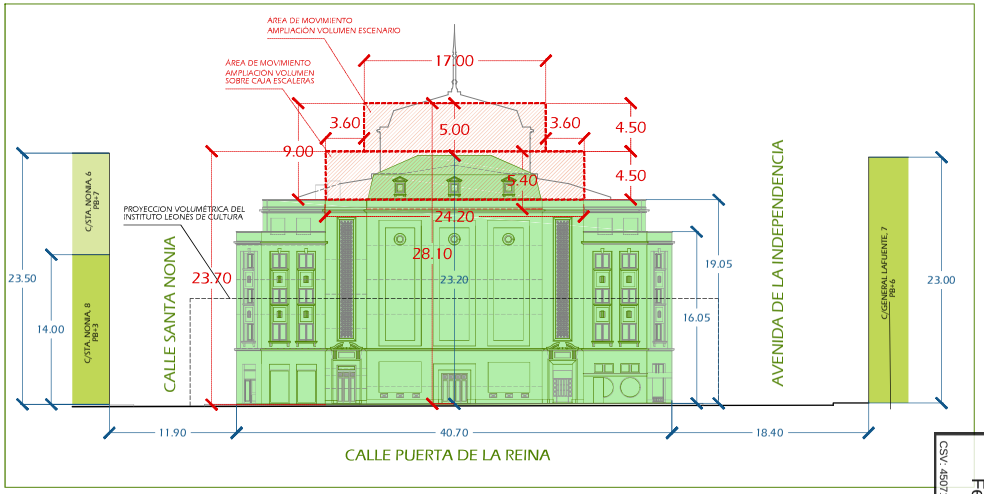
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 09845138M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71103767Q

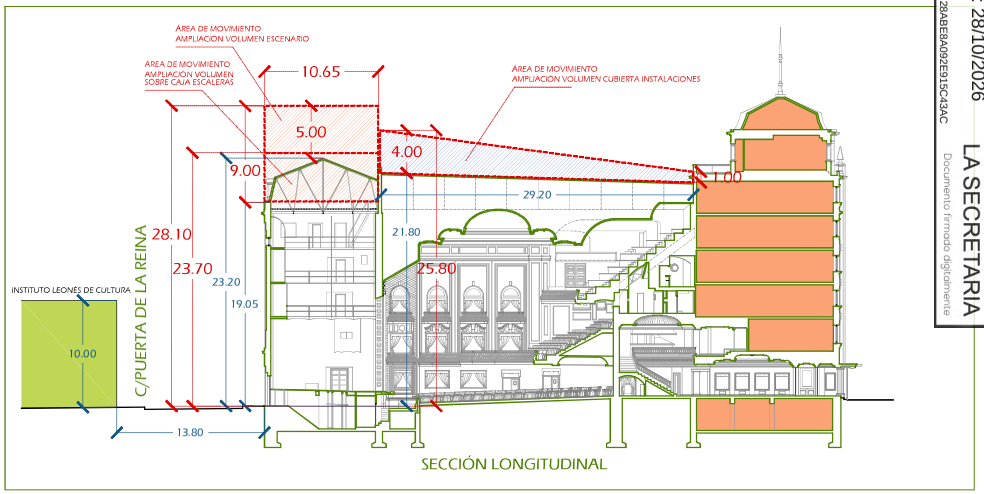
ESTADO ACTUAL





ESTADO PROPUESTO





ZONAS NO PERTENECIENTES AL TEATRO

9 JUNIO 2026

INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA

energe

DAVID CABRERO ROMERO
Arquitecto. 12683 COAM

ISMAEL ÁLVAREZ BENÍTEZ
Arquitecto. 18494 COAM

energearquitectura@gmail.com / 655539357

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

PLANO: 03

A3 ESCALA: 1/500

ENTORNO. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO 1

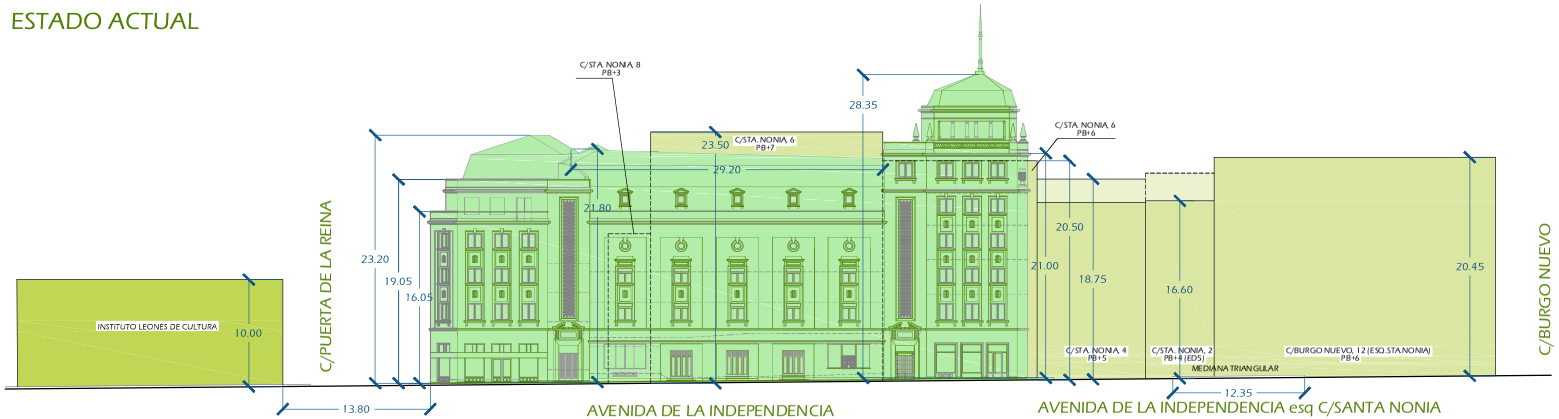
APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 450711DD0C28ABEBA092E915C43AC
Documento firmado digitalmente

CERTIFICADO:
4EF3C322094AF868BA70C3B38B
70352F41161ED4AFF3C322094AF868BA70C3B38B
05/08/2026

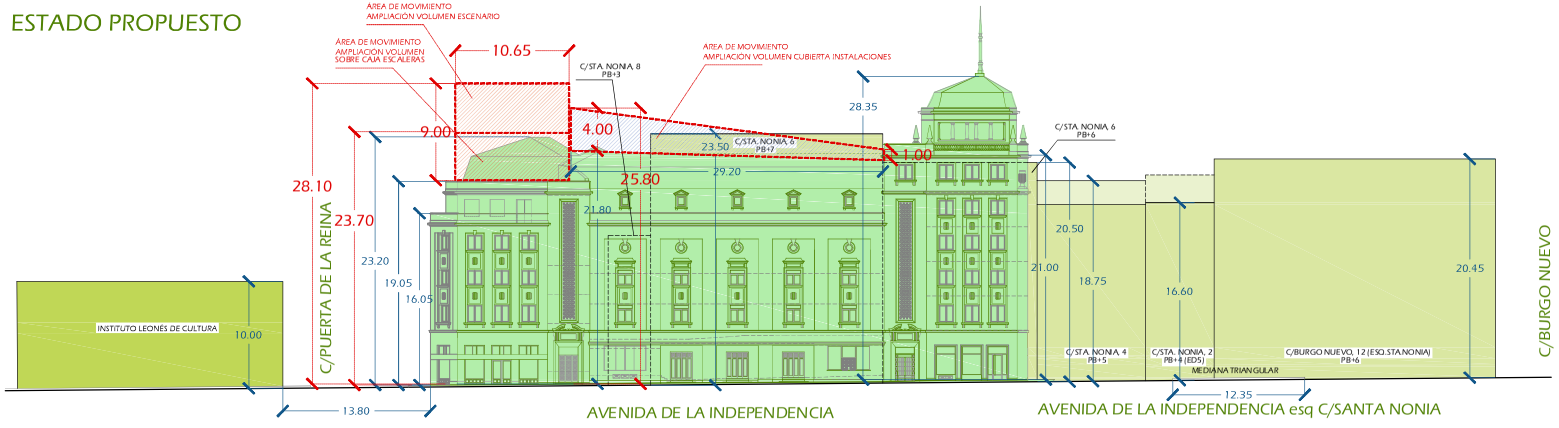
PUBLICACIÓN
Firma interna

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 08845138M
CABRERO ROMERO DAVID - 71103757Q

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO



9 JUNIO 2026

INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA

energe

DAVID CABRERIZO ROMERO
Arquitecto. 12683 COAM

ISMAEL ÁLVAREZ BENÍTEZ
Arquitecto. 18494 COAM

energearquitectura@gmail.com / 655539357

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

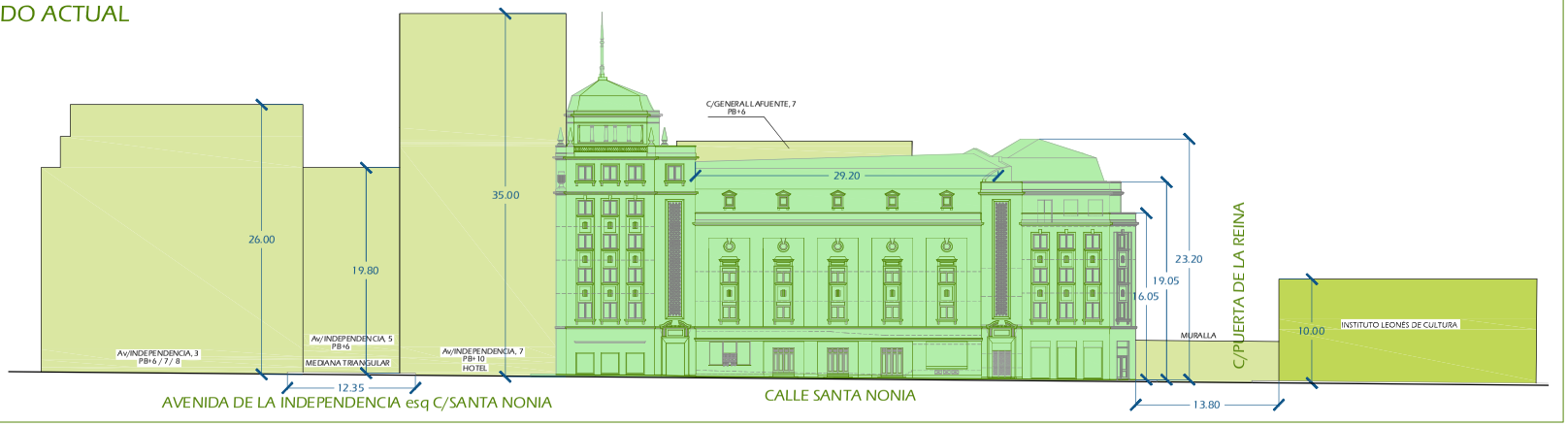
PLANO: 04

A3 ESCALA: 1/500

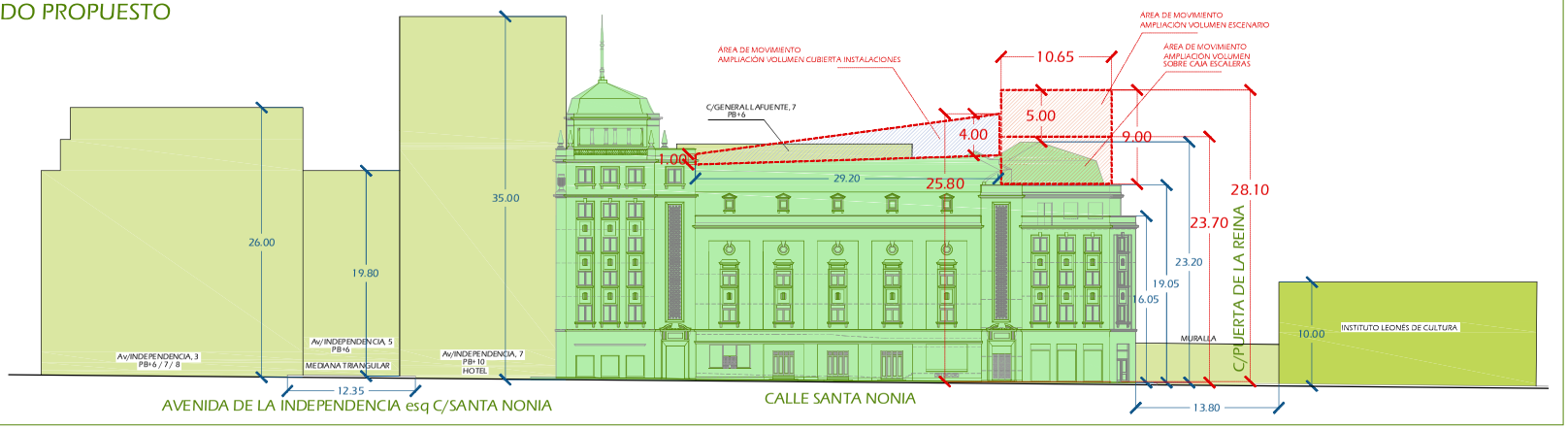
ENTORNO. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO 2

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
LA SECRETARIA
Fecha: 28/10/2026
CSV: 450711DD0C28ABEBA092E915C43AC
Documento firmado digitalmente
PUBLICADO
Firma interna
CERTIFICADO:
ED4:FF:3C:32:20:94:AF:66:BA:70:C3:B3:8B
ED4:FF:3C:32:20:94:AF:08:BA:70:C3:B3:8B
70352F41051
05/08/2026
NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ, ISMAEL - 08845139M
CABRERIZO ROMERO DAVID - 71703757Q

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO



APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
LA SECRETARIA
Fecha: 28/10/2026
CSV: 450711DD0C28ABEBA092E915C43AC
Documento firmado digitalmente
PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE LEÓN
Firma interna
CERTIFICADO:
70352F41051ED4AFF3C3220934AF868BA70C3B38B
05/08/2026

9 JUNIO 2026

INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA

energe
DAVID CABRERO ROMERO
Arquitecto. 12687 COAM
ISMAEL ÁLVAREZ BENÍTEZ
Arquitecto. 18494 COAM
energearquitectura@gmail.com / 655539357

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

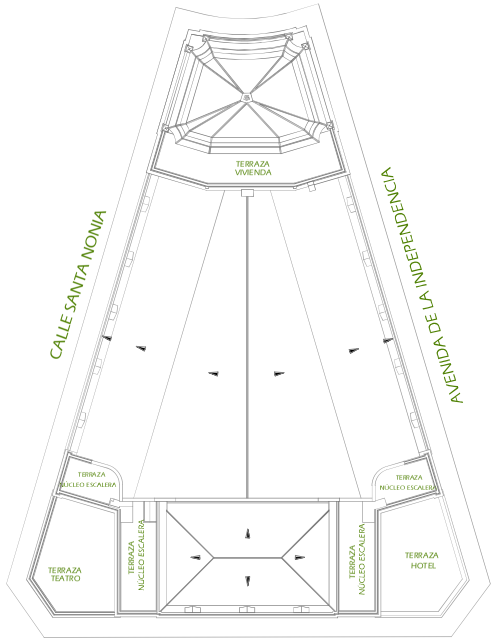
PLANO: 05

A3 ESCALA: 1/500

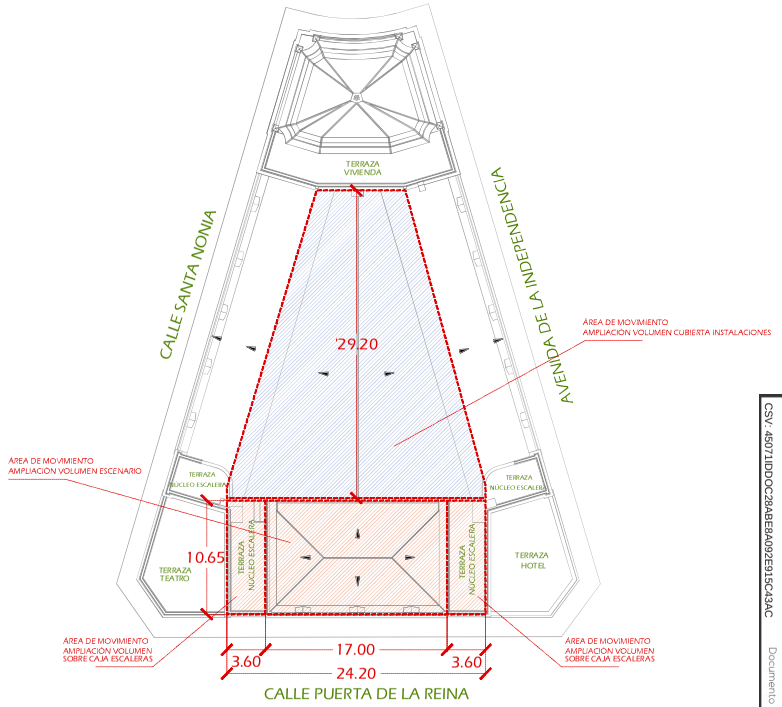
ENTORNO. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO 3

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 09845138M
CABRERO ROMERO DAVID - 71103757Q

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO



ESQUEMA AMPLIACIÓN VOLUMÉTRICA



Alzado Av/Indepedencia esq. c/Puerta de la Reina



Alzado c/Santa Nonia esq. c/Puerta de la Reina

APROBACIÓN DEFINITIVA - PLENO
Fecha: 28/10/2026
LA SECRETARIA
CSV: 45071DD0C28ABEBA092E915C43AC
Documento firmado digitalmente
CERTIFICADO: 4AF5C322094AF868BA70C3B38B
70352F41051ED4AFF5C322094AC868BA70C3B38B
05/05/2026
Firma interna
PUBLICACIÓN

9 JUNIO 2026

INSTITUTO NACIONAL DE LAS ARTES ESCÉNICAS Y DE LA MÚSICA

energe

DAVID CABRERO ROMERO
Arquitecto. 12683 COAM

ISMAEL ÁLVAREZ BENÍTEZ
Arquitecto. 18494 COAM

energearquitectura@gmail.com / 655539357

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN RELATIVA AL CATÁLOGO DE BIENES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CONJUNTO URBANO DE LA CIUDAD DE LEÓN

FICHA Nº51 – TEATRO EMPERADOR DE LEÓN

PLANO: 06

A3 ESCALA: 1/500

ENTORNO. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO 4

NOMBRE: ALVAREZ BENITEZ ISMAEL - 09845139M
CABRERO ROMERO DAVID - 71103757Q