III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE DON JUAN (LEÓN)

ACUERDO de 16 de junio de 2026, del Pleno del Ayuntamiento de Valencia de Don Juan (León), por el que se aprueba definitivamente el estudio de detalle para la modificación de la ordenación de parcela urbana. Expte.: 811/2025.

ANTECEDENTES

Considerando la solicitud presentada por D. Pedro Luis Madrid Méndez, con DNI ***1990**, en la que se insta la aprobación del siguiente documento:

Tipo de instrumento:	Estudio de detalle.
Ámbito:	Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de la parcela situada en C/Alto León, n.º31 de Valencia de Don Juan.
Instrumento que lo desarrolla:	Plan General de Ordenación Urbana.
Objeto:	Modificación de la ordenación detallada del P.G.O.U de Valencia De Don Juan, relativa a la parcela situada en la Calle Alto N.º 31 cuya Referencia Catastral es 2659803TM9825N0001TI correspondiéndose con la ORDENANZA 1ª – CASCO ANTIGUO (CA) GRADO 1º (CA-G1º) de aplicación en el ámbito del recinto histórico de Valencia de Don Juan en el que se mantiene la trama urbana heredada sin cambios sustanciales.
Clasificación del suelo:	SUELO URBANO CONSOLIDADO.
Calificación del suelo:	ORDENANZA 1ª – CASCO ANTIGUO (CA) GRADO 1º (CA-G1º) del PGOU.

Considerando la documentación existente en el expediente:

Documento	*Fecha/N.º*	*Observaciones*
Solicitud de particular	2025-E-RE-1429. 31/07/2025.	
Presentación de estudio de detalle modificado	2025-E-RE-1449. 05/08/2025.	

Informe servicios técnicos municipales	Informe número 2025-0154. 06/08/2025.	El procedimiento para el trámite de este instrumento de planeamiento se desarrolla en los Art. 154 y siguientes del RUCyL, debiéndose acordar su aprobación inicial una vez esté el documento dispuesto para su aprobación inicial, previa solicitud de informes. El documento presentado se considera COMPLETO y dispuesto para su aprobación inicial, por lo que en consecuencia y en aplicación del Art. 2 de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, debe de solicitarse informe de las administraciones señaladas en el cuadro previo adjunto, exclusivamente de aquellas que están en recuadro sombreado (el ST de Movilidad y Transformación Digital [sección de urbanismo y ordenación del territorio], la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural [CTPC], la Subdelegación del Gobierno y la Diputación Provincial). Y una vez remitidos los informes SE PROPONE la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle conforme al Art. 154.2 del RUCyL de forma inmediata.
Informe sectorial del Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital	03/11/2025. 2025-E-RC-5711.	Recibido, No negativo.
Informe sectorial de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural	21/10/2025. 2025-E-RC-5468.	Recibido. INFORMAR FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de una parcela ubicada en suelo urbano consolidado en Calle Alto de León n.º 31 de Valencia de Don Juan, en el ámbito de las competencias de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León, por no suponer afección a bienes integrantes del patrimonio cultural.
Informe sectorial de la Subdelegación del Gobierno. Dependencia de Industria y Energía	20/08/2025. 2025-E-RC-4422.	No se plantean observaciones.
Informe sectorial de la Subdelegación del Gobierno. Sección de Patrimonio de la Delegación de Economía y Hacienda de León	29/08/2025. 2025-E-RC-4596.	Sin objeciones.

Informe sectorial de la Diputación Provincial de León	05/12/2025. 2025-E-RC-6360.	Recibido fuera de plazo. Favorable.
Informe secretaria previo a aprobación inicial	Informe secretaria número 2025-0172. 11/12/2025.	
Acuerdo Aprobación Inicial	JGL 17/12/2025.	
Publicidad	BOCyL 16/01/2026. La Nueva Crónica 27/12/2025.	
Información publica	Certificado número 2026-0289. 20/03/2026.	Certificado de exposición pública.
Certificado Secretaria No alegaciones.	Certificado número 2026-0151. 17/02/2026.	
Informe servicios técnicos municipales	Informe arquitecto número 2026-0087. 18/05/2026.	Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente se informa FAVORABLEMENTE el Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de la parcela situada en C/Alto León, n.º31 de Valencia de Don Juan, promovido por D. Pedro Luis Madrid Méndez, con las consideraciones referidas en los informes sectoriales, de las que tiene constancia el promotor, y se sintetizan en el presente informe. Al no existir alteraciones en el documento que sirvió de base para la Aprobación inicial, dicho documento es apto para su aprobación definitiva, que ha de serlo por parte del Pleno del Ayuntamiento, correspondiente al presentado el 5 de agosto de 2025 (2025-E-RE-1449) y CSV 76GELCQLS2C64NLNSAGAZYKZA. En consecuencia, se propone la APROBACIÓN DEFINITIVA del Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de la parcela situada en C/Alto León, n.º31 de Valencia de Don Juan, promovido por D. Pedro Luis Madrid Méndez. Una vez producida, en su caso, la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento se procederá a su notificación y publicación en los términos expresados en el artículo 61 de la LUCyL, y en los Art. 174 y 175 del RUCyL.
Providencia Informe Secretaria.	18/05/2026.	

Informe de Secretaría	Informe número 2026-0077. 09/06/2026.	Primera.– Nos encontramos ante un documento cuyo fin es el desarrollo del planeamiento, a iniciativa privada, concretamente un Estudio de Detalle cuyo fin aparece recogido en los antecedentes. Segunda.– De acuerdo con los antecedentes y consideraciones expuestas, se considera que el expediente ha seguido la tramitacion establecida en la normativa aplicable, la aprobación definitiva del estudio de detalle ha sido informado favorablemente, por el arquitecto municipal en su informe número 2026-0087, de fecha 18 de mayo de 2026. Tercera.– El orgáno competente para la aprobación definitiva es el Pleno del Ayuntamiento. Cuarta.– El acuerdo de aprobación definitiva deberá notificarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. El Acuerdo de aprobación definitiva deberá publicarse en el Boletín Oficial de Castilla y León. Como anexo al Acuerdo se publicarán la Memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiendo como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo, así mismo, se publicará una relación de todos los demás documentos tanto escritos como gráficos que integren el instrumento aprobado. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en la página Web Municipal.

Vista la propuesta de la Alcaldía, con CSV 4QYJG5HLPHXXGXGSHPZGCZS3R.

URL de verificación, validación y acceso al contenido completo de documentos en los que se inca el CSV: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/document-validation.0

Se hace público el Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Valencia de Don Juan, de fecha 16 de junio de 2026, de conformidad con el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y previo complimiento de los establecido en el artículo 174.b), que ACUERDA:

Primero.– Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, tramitado a instancias de D. Pedro Luis Madrid Méndez, con DNI ***1990**.

Tipo de instrumento:	Estudio de detalle.
Ámbito:	Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de la parcela situada en C/Alto León, n.º31 de Valencia de Don Juan.
Instrumento que lo desarrolla:	Plan General de Ordenación Urbana.
Objeto:	Modificación de la ordenación detallada del P.G.O.U de Valencia De Don Juan, relativa a la parcela situada en la Calle Alto N.º 31 cuya Referencia Catastral es 2659803TM9825N0001TI correspondiéndose con la ORDENANZA 1ª – CASCO ANTIGUO (CA) GRADO 1º (CA-G1º) de aplicación en el ámbito del recinto histórico de Valencia de Don Juan en el que se mantiene la trama urbana heredada sin cambios sustanciales.
Clasificación del suelo:	SUELO URBANO CONSOLIDADO.
Calificación del suelo:	ORDENANZA 1ª – CASCO ANTIGUO (CA) GRADO 1º (CA-G1º) del PGOU.

Segundo.– Notificar el acuerdo al promotor y a la Administración de la Comunidad, acompañando a esta última un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado en soporte informático. Asimismo, notificar también a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial de León, al Registro de la Propiedad de Valencia de Don Juan, en su caso a los alegantes y quienes se hayan personado durante el período de información pública, en cumplimiento del artículo 61.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 174.b) y c) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Tercero.– Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y como Anexo a éste la memoria vinculante del instrumento aprobado, la normativa del instrumento aprobado, entendiendo como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo y una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado, en cumplimiento de los artículos 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su redacción dada por el Decreto 6/2016. Asimismo, publicar el acuerdo de aprobación definitiva en la sede electrónica del Ayuntamiento de Valencia de Don Juan.

Cuarto.– Levantar la suspensión de las licencias urbanísticas en las áreas afectadas por el Estudio de Detalle, adoptada en el acuerdo de aprobación inicial.

Valencia de Don Juan, 24 de junio de 2026.

El Alcalde,
Fdo.: José Jiménez Martínez

DILIGENCIA
Aprobación definitiva en Pleno extraordinario y urgente de fecha 16 de junio de 2026.
Fdo. la Secretaria
Dña. María Teresa Cuesta Ramos.

MARIA TERESA CUESTA RAMOS (1 de 1)
SECRETARIA AYUNTAMIENTO
Fecha/Hora: 22/06/2026
HASH: 5518bd6826df536114a4971631a23baf

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE PARCELA URBANA EN CALLE ALTO DE LEÓN, nº31, VALENCIA DE DON JUAN (LEÓN)

Emplazamiento: CALLE ALTO LEON, nº31,
24200, VALENCIA DE DON JUAN, (LEON)

Promotor: [redacted]

Arquitecto: [redacted]

Expte. Arquitecto: 2502

FECHA: 29 de Julio de 2025

Arquitecta: [redacted]
Tfno.móvil: [redacted]
e-mail: [redacted]

Cód. Validación: ATGGQYTRYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 32

1.- ÍNDICE GENERAL

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA URBANA SITUADA EN LA CALLE ALTO Nº31 DE VALENCIA DE DON JUAN (León)

PROMOTOR:	[redacted]
SITUACIÓN:	CALLE ALTO DE LEÓN, nº31, VALENCIA DE DON JUAN, LEÓN
AUTOR:	[redacted], Arquitecta
FECHA:	29 DE JULIO DE 2025
REF.:	2502

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 32

ÍNDICE GENERAL:

DOCUMENTO Nº1:

ESTUDIO DE DETALLE:

1. MEMORIA INFORMATIVA.
1.1. OBJETO Y ENCARGO
1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
1.3. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.
1.3.1. ARGUMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ELEGIDO PARA LA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN DETALLADA.
2. MEMORIA VINCULANTE.
2.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
2.2. PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.
2.3 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN
2.4. OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.
2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. INTERÉS PÚBLICO.
2.6. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN INCLUIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.
2.7. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRE Y EQUIPAMIENTOS.
2.8. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL AUMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD DE POBLACIÓN.
2.9. TRAMITE AMBIENTAL.
2.10. JUSTIFICACIÓN APLICACIÓN ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016
1. Servidumbres Acústicas
2. Protección Civil
3. Despliegue de las Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas
4. Recursos Hídricos, Destinos de los Vertidos
2.11. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.
2.12. TRAMITACIÓN.

3. RESUMEN EJECUTIVO.
4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA.

ANEXO 1: FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA AFECTADA.
ANEXO 2. MEMORIA FOTOGRÁFICA.

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 32

1.- MEMORIA INFORMATIVA

	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA URBANA SITUADA EN LA CALLE ALTO Nº31 DE VALENCIA DE DON JUAN (León)
PROMOTOR:	[redacted]
SITUACIÓN:	CALLE ALTO DE LEÓN, nº31, VALENCIA DE DON JUAN, LEÓN
AUTOR:	[redacted], Arquitecta
FECHA:	29 DE JULIO DE 2025
REF.:	2502

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 32

1.1.- OBJETO Y ENCARGO

La redacción del presente Estudio de Detalle, Memoria Valorada "ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA URBANA SITUADA EN LA CALLE ALTO Nº31 DE VALENCIA DE DON JUAN (León)" se realiza por encargo de:

Agentes

Promotor:
Nombre: [redacted]
Localidad: 24200, VALENCIA DE DON JUAN, León
NIF: [redacted]

Arquitecto:
Nombre: [redacted]
Colegiado: Nº 13030 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, Delegación de León.
Dirección: [redacted] LEÓN
Localidad: 24006, León

El presente documento se realiza en virtud del Art. 149 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en el cual se establece la competencia para la elaboración del planeamiento urbanístico:
"Los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por los Ayuntamientos como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso".

1.2.-AMBITO DE ACTUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

El presente documento constituye una MODIFICACIÓN DE LA ORDENACION DETALLADA del P.G.O.U de Valencia De Don Juan, relativa a la parcela situada en la Calle Alto N.º 31 cuya Referencia Catastral es 2659803TM9825N0001TI correspondiéndose con la ORDENANZA 1ª – CASCO ANTÍGUO (CA) GRADO 1º (CA-G1º) de aplicación en el ámbito del recinto histórico de Valencia de Don Juan en el que se mantiene la trama urbana heredada sin cambios sustanciales. El sistema de ordenación será el de Edificación según alineación de vial, que en la mayor parte de los casos consolida la organización original de edificación continua entre medianeras, formando manzanas cerradas, refiriéndonos únicamente a la modificación de las determinaciones de dicha parcela.
Se adjunta la ficha catastral en el Anexo 1, pero se resume su situación y entorno físico:

-Emplazamiento y entorno físico

Emplazamiento
Dirección: CALLE ALTO DE LEÓN, nº31,
Localidad: VALENCIA DE DON JUAN, AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DE DON JUAN, LEÓN
C.P.: 24200

Entorno físico

La parcela sobre la que se propone el presente estudio de detalle se encuentra situada en el centro de la localidad. El solar tiene una forma regular con contacto con vial público en su orientación noreste (calle de su situación) y se encuentra construida por un volumen de vivienda, otro de garaje, ambos alineados a vial, y un volumen de pequeñas dimensiones a modo de caseta de almacenaje.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia Catastral PARCELA:	2659803TM9825N0001TI
Superficie del terreno según catastro:	271,00 m^2

El solar cuenta con los siguientes ***servicios urbanos existentes***:

Id. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2C5
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 32

Acceso: el acceso previsto a la parcela o solar se realiza desde una vía pública, y se encuentra con pavimentode tierra compactada en su totalidad, si cuenta con encintado de aceras.
Abastecimiento de agua: el agua potable procede de la red municipal de abastecimiento, y cuenta con canalización para la acometida situada en la parcela anterior al solar, no será necesario realizar la acometida.
Saneamiento: existe red municipal de saneamiento en el frente de la parcela, ya cuenta con acometida.

La parcela de referencia se encuentra situada en la Calle Alto N.º 31 cuya Referencia Catastral es 2659803TM9825N0001TI correspondiéndose con la ORDENANZA 1ª – CASCO ANTÍGUO (CA) GRADO 1º (CA-G1º) de aplicación en el ámbito del recinto histórico de Valencia de Don Juan en el que se mantiene la trama urbana heredada sin cambios sustanciales
Se encuentra en contacto con vial público en su orientación noreste y dispone ya de la totalidad de servicios urbanos necesarios (agua, saneamiento, pavimentación de viales, electricidad, telecomunicaciones…), ya que se encuentra construida con 3 volúmenes:

- Volumen 1: principal: con uso de vivienda y con acceso directo desde el vial público. Se encuentra adosada a la vivienda existente en la parcela colindante en su orientación sureste.
- Volumen 2: garaje: con uso de aparcamiento y con acceso directo desde el vial público. Se encuentra adosada a la vivienda existente en la parcela colindante en su orientación noroeste, dejando un espacio sin construir en él y el volumen 1.
- Volumen 3: pequeño caseto de almacenaje situado en la parte posterior de la parcela, adosado al lindero suroeste y sureste.

1.3.-LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

La legislación urbanística aplicable al caso es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, 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, cuya última modificación publicada es de fecha 04.03.2016.

Resultan igualmente de aplicación en cuanto legislación urbanística la ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo de Castilla y León, y el Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004.

La presente modificación se adapta a las citadas disposiciones legales.

1.3.1. Argumentación del instrumento de planeamiento elegido para la modificación de ordenación detallada.

Según el Artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León los Estudio de Detalle se definen como "los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:
a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Entendiendo en todo caso que la modificación de este Estudio de Detalle, más adelante desarrollada, corresponde a una modificación de las determinaciones de ordenación detallada de una parcela urbana, según los criterios del propio P.G.O.U., así como las definiciones de ordenación general y ordenación detallada, establecidos en el RUCyL, art. 92:
Artículo 92. Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

a) Calificación urbanística (artículo 94).
b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95).
c) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo (artículo 96).
d) Unidades de normalización (artículo 97).
e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).
f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).

Id. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 32

g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

Evidentemente se trata de una modificación de la Calificación Urbanística (ordenación detallada), por lo que se estima el Estudio De Detalle, como el sistema de planeamiento adecuado para dicha modificación:

Así mismo en el Art. 412 del P.G.O.U. de Valencia de Don Juan, se establece que:
"Podrán formularse Estudios de Detalle en suelo Urbano Consolidado, con objeto de modificar la ordenación detallada establecida en el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables..."
En el art. 252. también se establece que, la configuración volumétrica señalada en el planeamiento podrá ser modificada en todos los casos mediante Estudio de Detalle, cuando pueda justificarse que la volumetría alternativa resultante de éste es más favorable al espacio público circundante y a la predios colindantes.

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 32

2.- MEMORIA VINCULANTE

	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA URBANA SITUADA EN LA CALLE ALTO Nº31 DE VALENCIA DE DON JUAN (León)
PROMOTOR:	[redacted]
SITUACIÓN:	CALLE ALTO DE LEÓN, nº31, VALENCIA DE DON JUAN, LEÓN
AUTOR:	[redacted], Arquitecta
FECHA:	29 DE JULIO DE 2025
REF.:	2502

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 32

2.1.-INTRODUCCIÓN Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente documento contiene la MEMORIA VINCULANTE del ESTUDIO DE DETALLE para ordenación de volúmenes en parcela de referencia en Valencia de Don Juan (León), de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, Ley 4/2008 de 15 de septiembre (en adelante, LUCyL) y el Art. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RUCyL), Decreto 45/2009, de 9 de julio que modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero.
Esta memoria se complementa con el resto de documentación que integra el documento de ESTUDIO DE DETALLE: memoria informativa y documentación gráfica.
En esta MEMORIA VINCULANTE se expresan y justifican los cambios introducidos en las determinaciones vigentes, y que hace referencia a los siguientes aspectos:
1º- Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, acreditando su interés público.
2º- Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se altera, reflejando el estado actual y el propuesto.
3º- El análisis de la influencia del Estudio de Detalle sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

El presente documento tiene por objeto adaptar la ordenación detallada de la parcela mencionada, en relación con la altura y volumen de la edificación prevista por el planeamiento, que establece como solución mínima una edificación de planta baja y una planta.
La propiedad plantea la construcción de la ampliación de la vivienda actual que ya se encuentra ejecutada en un volumen de planta baja, por lo que, se propone también un volumen con la misma altura para continuar con la volumetría ya existente en la parcela.

Se propone dicha modificación por motivos de adecuación al entorno, integración urbana y funcionalidad, por lo que el Estudio de Detalle justificará dichos motivos, sin alterar el uso, la edificabilidad máxima, ni los parámetros del planeamiento.

Además, la vivienda existente cuenta con un alero de 60cm, mientras que, la normativa actual, establece un máximo de 40cm, por lo que, por el mismo motivo, se propone la continuación del mismo que adapte el volumen al entorno y garantice una correcta integración arquitectónica y constructiva con la edificación preexistente, evitando patologías y soluciones formales conflictivas que generen impacto visual negativo en el entorno.

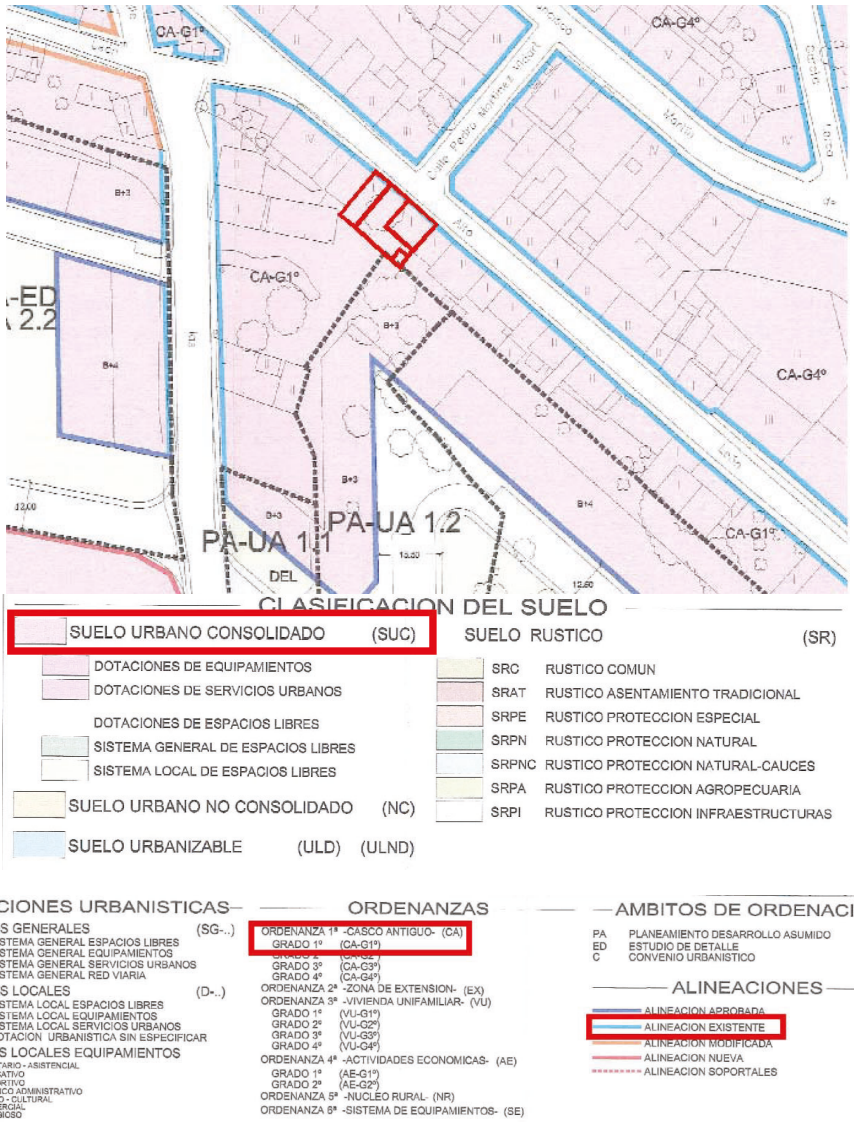
Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 32

2.2.-PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN.

Planeamiento urbanístico de aplicación

El único instrumento de planeamiento general de aplicación en el ámbito del municipio de Valencia de Don Juan es el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Don Juan, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en fecha en sesión de fecha 4 de Abril del 2007 y, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León el 22 de Mayo de 2007.

El P.G.O.U. de Valencia de Don Juan, en el CAPÍTULO III-CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS, SECCIÓN PRIMERA ORDENANZA 1º CASCO ANTIGUO (CA), define entre los Art. 255 y Art. 274, todo lo referente a las determinaciones de ordenación general como de ordenación detallada referidas a la parcela afectada.



Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 32

2.3.-DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN.

En este caso no existe ninguna alteración respecto a los art. 257, 258, 259, 260, 261, que hacen referencia a parcela mínima, fondo edificable, soportales, ocupación y edificabilidad máxima respectivamente.
La parcela cumple con las condiciones de la parcela mínima, la línea de fondo máximo edificable señalada en plano se encuentra en el lindero posterior de la parcela, no existen soportales y respecto a ocupación y edificabilidad se encuentra muy por debajo de los máximos establecidos.

El Art. 262 apartado 1 recoge las condiciones de Altura de la Edificación. Correspondiente a la categoría Grado 1º a las que se acoge la parcela afectada se establece que:
"La altura de la edificación en plantas será la que se señale expresamente en planos cuando esté así indicada en los planos de ordenación. Si no se encuentra indicada en planos será la que se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro. La altura en metros del plano de fachada en el sólido capaz será en todos los casos la que se fija en el siguiente cuadro de relación ":

1 Grados 1º y 4º.

Ancho de calle,(en metros)	nº plantas	Altura de plano de fachada en sólido capaz.(en metros)
Menos de 5	2	6,50
De 5 a menos de 7	3	9,50
De 7 a menos de 12	4	12,50
De 12 en adelante	5	16,00

Según la definición de Ancho de vial que en el P.G.O.U. de Valencia de Don Juan se define como:
"Frente a una parcela concreta es la distancia más corta existente entre su alineación y la opuesta, medida en cualquier punto de aquélla."

Teniendo en cuenta esto, la calle en la que está situada la parcela de referencia (Calle Alto de Léon), cuenta con anchos de vial en torno a 8,50m, siendo la más corta en torno a 7,50m, por lo que, el nº de plantas debería de ser 4 (B+3) con una altura de fachada en sólido capaz de 12,50m.

Teniendo en cuenta esto y el Art. 146, Altura mínima de la edificación, en el que se establece que:
"En cada zona de ordenanza y salvo indicación expresa, la altura mínima obligatoria en metros será la que corresponda en altura con dos (2) plantas menos de las permitidas."

La edificación mínima permitida sería de dos plantas (B+1) con una altura de plano de fachada en sólido capaz de 6,50m.

Además, el Art. 268, en el que se definen las cornisas y aleros en fachadas exteriores establece que:
El vuelo máximo de cornisas y aleros en fachadas exteriores, medido desde el plano de fachada, no rebasará:

Ancho de calle (en metros)	Vuelo máximo (en metros)
Menos de 12	0,40
De 12 a menos de 16	0,50 (respecto al plano de fachada) 1,50 (solamente sobre vuelos cerrados)
De 16 en adelante	1,50

Por lo que, según el mismo motivo que el apartado anterior, la calle de situación cuenta con un ancho menor de 12m, por lo que, el vuelo máximo permitido sería de 40cm.

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 32

2.4.-OBJETIVOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada de la parcela mencionada, en relación con la altura y volumen de la edificación prevista por el planeamiento en la parcela de referencia.

La parcela de referencia se encuentra situada en la Calle Alto N.º 31 cuya Referencia Catastral es 2659803TM9825N0001TI correspondiéndose con la ORDENANZA 1ª – CASCO ANTÍGUO (CA) GRADO 1º (CA-G1º) de aplicación en el ámbito del recinto histórico de Valencia de Don Juan en el que se mantiene la trama urbana heredada sin cambios sustanciales
Se encuentra en contacto con vial público en su orientación noreste y dispone ya de la totalidad de servicios urbanos necesarios (agua, saneamiento, pavimentación de viales, electricidad, telecomunicaciones...), ya que se encuentra construida con 3 volúmenes:

- Volumen 1: principal: con uso de vivienda y con acceso directo desde el vial público. Se encuentra adosada a la vivienda existente en la parcela colindante en su orientación sureste.
- Volumen 2: garaje: con uso de aparcamiento y con acceso directo desde el vial público. Se encuentra adosada a la vivienda existente en la parcela colindante en su orientación noroeste, dejando un espacio sin construir en él y el volumen 1.
- Volumen 3: pequeño caseto de almacenaje situado en la parte posterior de la parcela, adosado al lindero suroeste y sureste.

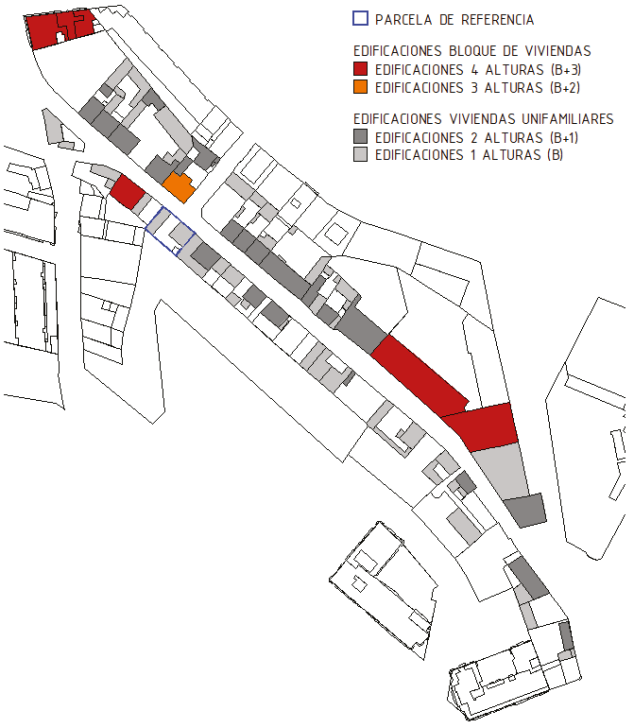
Todos los volúmenes existentes se encuentran ejecutados en planta baja.

Esquema de parcela en su estado actual: VER PLANOS ADJUNTOS

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 32

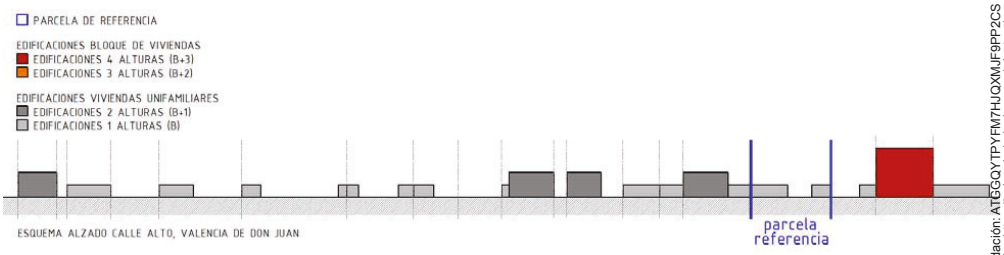
La normativa urbanística aplicable establece para esta zona un volumen máximo de edificación de planta baja más tres alturas (4 plantas), por lo que, resulta evidente que dicha previsión respondía a una planificación inicial orientada a la construcción de bloques residenciales de viviendas colectivas, anticipando un crecimiento urbano mucho más denso del que finalmente ha tenido lugar.
No obstante, el desarrollo efectivo de la zona ha seguido un modelo muy distinto al previsto. En la actualidad, el entorno presenta un tejido urbano consolidado de viviendas unifamiliares, mayoritariamente en planta baja o en dos alturas, con edificaciones de baja densidad y sin presencia significativa de tipologías plurifamiliares en altura.

Esta divergencia entre la planificación teórica y la realidad existente pone de manifiesto un desfase entre las expectativas de crecimiento y la evolución real del ámbito. La escasa demanda de edificación en altura, junto con la consolidación de un modelo urbano horizontal, hace evidente que la aplicación literal del volumen máximo permitido por la normativa carece de lógica en el contexto actual.



Esquema de volumetrías existentes en torno a la calle de referencia: VER PLANOS ADJUNTOS

Todo ello se acrecenta cuando se plasma en un esquema volumétrico del alzado de la calle, tomando como referencia una altura aproximada de 3,00m por planta.

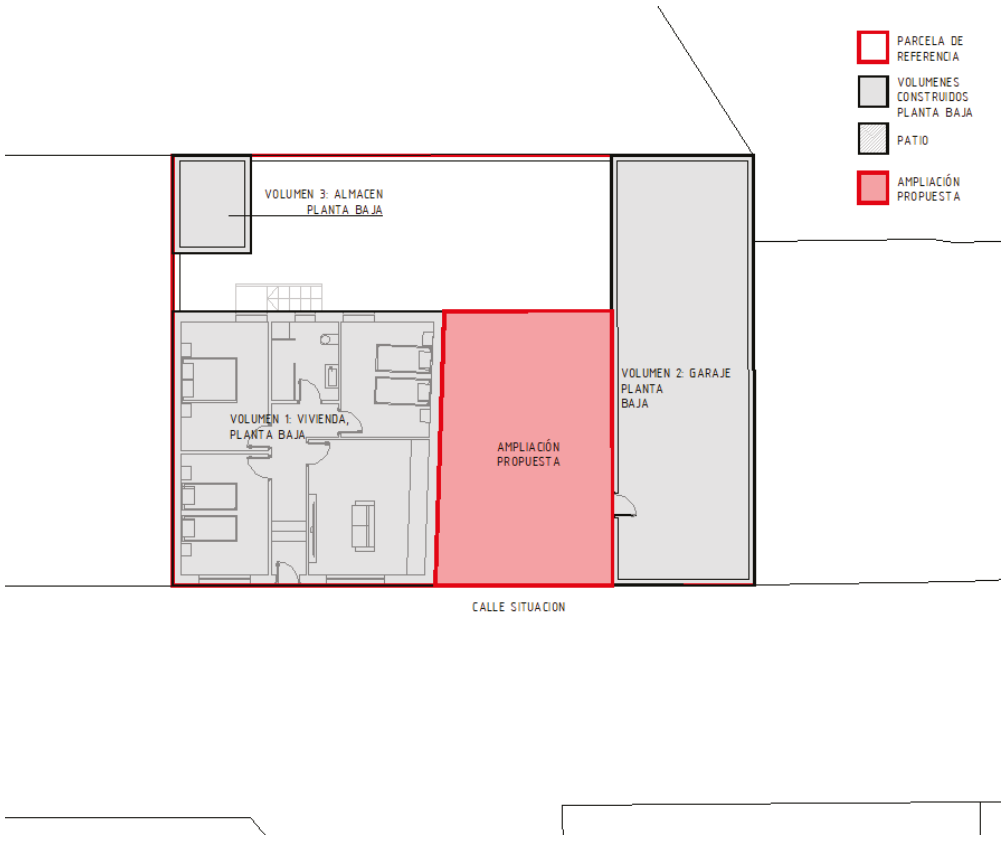


Esquema de volumetrías existentes en torno a la calle de referencia: VER PLANOS ADJUNTOS

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 32

Tal y como se ve en el esquema del alzado, predominan las edificaciones en planta baja, destacando únicamente cuatro viviendas en dos alturas, pero tratándose también de viviendas unifamiliares.
Sólo existe una única edificación de cuatro alturas con uso de bloque de viviendas.

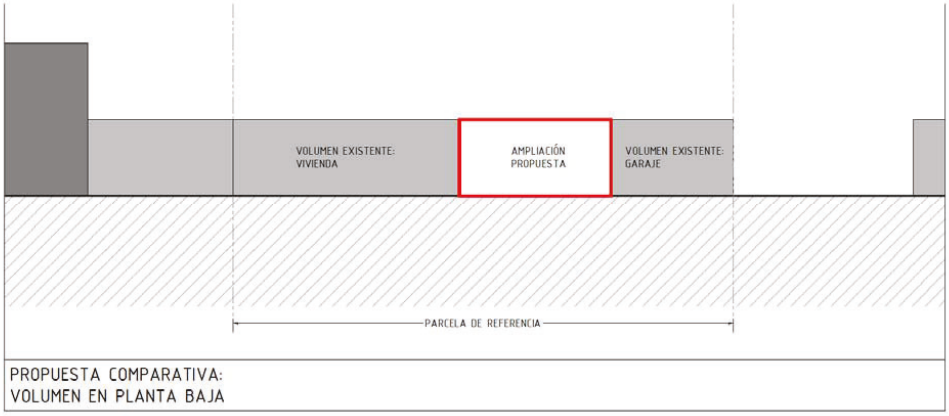
Teniendo en cuenta esto, la propiedad quiere ampliar la vivienda existente, y propone la ampliación ocupando el espacio alineado a vial existente entre vivienda y garaje.



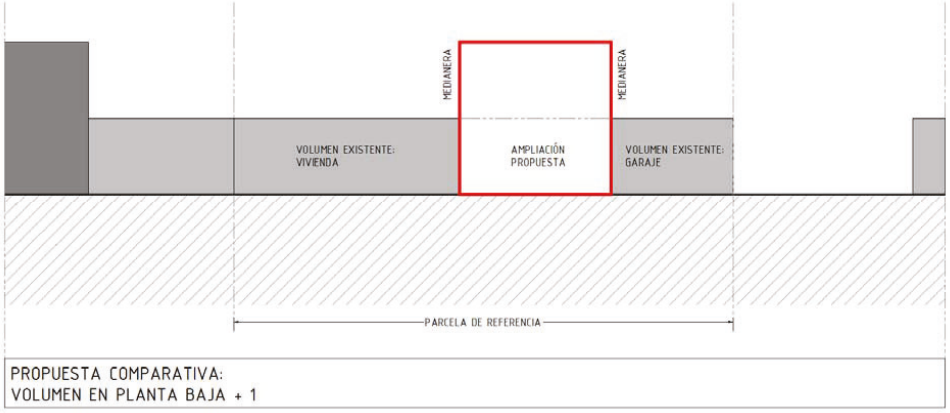
Esquema de parcela con ampliación propuesta: VER PLANOS ADJUNTOS

La ampliación se propone completando la fachada de la parcela en la alineación a vial con las construcciones colindantes, contribuyendo a la consolidación morfológica de la manzana conforme al modelo urbano existente. Esto ayuda a la tipología de la construcción en la ordenanza de referencia que se trata de alineación de vial, que en la mayor parte de los casos consolida la organización original de edificación continua entre medianeras, formando manzanas cerradas.
Teniendo en cuenta la situación existente, realizar un volumen de PB+1 en ese volumen de ampliación generaría una serie de conflictos a nivel urbanístico y en la integración del volumen en el entorno urbano inmediato.
Introduciría en el entorno dos medianeras innecesarias, alteraría el perfil urbano homogéneo de la calle y rompería la coherencia volumétrica con los volúmenes ya existentes en la parcela.
Por tanto, la propuesta de mantener la edificación en una sola planta baja se adapta mejor a la tipología dominante de la calle, a la altura media del entorno, a la estética urbana consolidada y garantiza una transición suave y respetuosa entre los volúmenes ya existentes en la misma parcela.

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 32



Esquema de PROPUESTA CON VOLUMEN EN PLANTA BAJA. VER PLANOS ADJUNTOS



Esquema de PROPUESTA CON VOLUMEN EN PLANTA BAJA+1 (VOLUMEN MÍNIMO PERMITIDO POR LA NORMATIVA). VER PLANOS ADJUNTOS

Teniendo en cuenta ambos esquemas, la solución con el volumen en planta baja se integra mejor en el entorno construido, planteándolo como una ampliación de los volúmenes ya existentes, además de evitar dos medianeras innecesarias que generen un impacto visual y un "encajonamiento" de los volúmenes ya existentes, perjudicando el correcto soleamiento y evitando la generación de sombras.

Además de eso, la nueva solución **no incrementa edificabilidad**, ni modifica la alineación, ni altera el uso del suelo ni los sistemas generales de la red urbano, no generando ningún perjucio a colindantes ni a el entorno inmediato de la edificación. Se trata de únicamente de una **modificación puntual de ordenación detallada** en cuanto al **volumen y altura**.

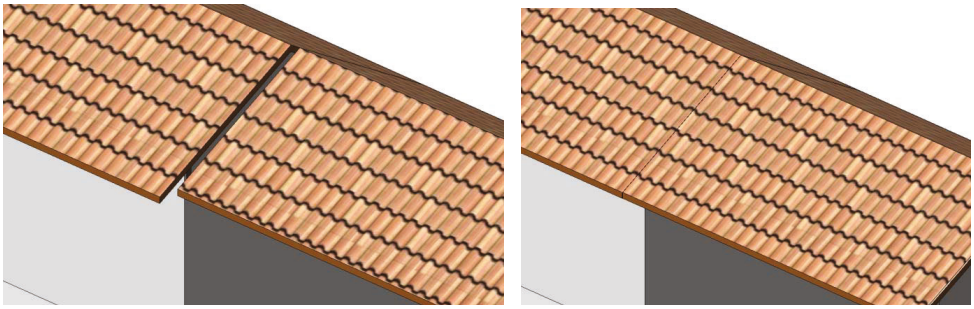
De la misma manera, el alero máximo permitido es de 40cm sobre la alineación de la fachada según el Art 268, en el que se definen las cornisas y aleros en fachadas exteriores.

El alero de la vivienda colindante sobre la que se propone la ampliación es de aprox 60cm actualmente.

La propuesta planteada implica adosarse a dicha edificación, con cubierta inclinada en la misma dirección y pendiente, y mantener la continuidad del faldón de cubierta para garantizar una correcta integración formal, funcional y constructiva.

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMDT9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 32

Si se respetara el límite de 40 cm, se produciría un desfase de 20 cm entre aleros, generando un punto conflictivo y un encuentro a modo de "cuchillo" entre ambas cubiertas, que supone, aparte de un problema técnico de ejecución (punto conflictivo para la estanqueidad, acumulación de aguas y posibles filtraciones), un impacto negativo en la imagen urbana, por pérdida de continuidad en el plano de cubierta y un efecto discordante con el entorno inmediato.



Esquema comparativo de ALERO.
Izquierda: situación cumpliendo normativa.
Derecha, propuesta en continuación con alero existente

2.5.-JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. INTERÉS PÚBLICO.

Este Estudio de Detalle se redacta al amparo del Art. 131.a. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL) con el objeto de modificar una determinación de la Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia de Don Juan en suelo urbano consolidado, concretamente en la volumetría de una ampliación que se pretende realizar en una parcela ya construida con vivienda y garaje.

La ampliación se propone completando la fachada de la parcela en la alineación a vial con las construcciones colindantes, contribuyendo a la consolidación morfológica de la manzana conforme al modelo urbano existente. Esto ayuda a la tipología de la construcción en la ordenanza de referencia que se trata de alineación de vial, que en la mayor parte de los casos consolida la organización original de edificación continua entre medianeras, formando manzanas cerradas.
Teniendo en cuenta la situación existente, realizar un volumen de PB+1 en ese volumen de ampliación generaría una serie de conflictos a nivel urbanístico y en la integración del volumen en el entorno urbano inmediato.
Introduciría en el entorno dos medianeras innecesarias, alteraría el perfil urbano homogéneo de la calle y rompería la coherencia volumétrica con los volúmenes ya existentes en la parcela.
Por tanto, la propuesta de mantener la edificación en una sola planta baja se adapta mejor a la tipología dominante de la calle, a la altura media del entorno, a la estética urbana consolidada y garantiza una transición suave y respetuosa entre los volúmenes ya existentes en la misma parcela.

Según el artículo 252 de la normativa del PGOU, se podría modificar la volumetría de las edificaciones marcadas en el planeamiento, justificando que la volumetría alternativa es más favorable al espacio circundante y a los predios colindantes.

La modificación que se plantea en el presente Estudio de Detalle es coherente con el planeamiento general y además, no se suprimen, modifican ni se alteran ninguna de las determinaciones de ordenación general de este P.G.O.U., ni se vulnera ninguno de sus objetivos, criterios o demás condiciones vinculantes de otros instrumentos de ordenación o de planeamiento urbanístico (Art. 132.2 del R.U.C y L.).
Por último, esta modificación no se opone al planeamiento sectorial alguno ni a la ordenación urbanística de ningún municipio limítrofe (Art. 132.3.b del R.U.C y L.), y sobre todo no afecta a espacio público alguno.

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle son todos ellos de la propiedad promotora del presente Estudio de Detalle.

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJ9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 32

2.6.-ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN INCLUIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

Conforme al artículo 169.3.b) 3º del RUCyL, la modificación propuesta no representa un cambio en los criterios ni en los objetivos del PGOU vigente, ya que no afecta al modelo territorial establecido por el planeamiento general de Valencia de Don Juan.

La modificación propuesta, en base a las consideraciones señaladas anteriormente, no plantean incidencia sobre aspectos de la ordenación general del Plan General de Ordenación Urbana, pues como queda justificado a lo largo de esta Memoria, se limitan a regular de forma distinta algunos aspectos muy concretos que tienen el carácter de ordenación detallada de una parcela, y, por lo tanto, no desvirtúan los aspectos y objetivos de la ordenación general.

2.7. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

La presente modificación de la ordenación detallada de una parcela carece de influencia sobre zonas verdes o espacios libres públicos, por lo que NO SE PRODUCE el supuesto contemplado en el Art.º 172 del RUCyL.
Además de lo recogido en el párrafo anterior, las reservas de suelo para las dotaciones urbanísticas recogidas en el Art.º 38 del RUCyL de Vías públicas, Servicios urbanos, Espacios libres públicos, Equipamientos y Espacios Protegidos NO SE PRODUCE MODIFICACIÓN alguna con la ordenación detallada propuesta de la parcela.
No se modifican aspectos de ordenación general del PGOU vigente, ya que únicamente afecta a la ordenación detallada con modificación de una volumetría sobre una parcela de espacio privado.

2.8. IMPLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN EL AUMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD DE POBLACIÓN.

La presente modificación, a los efectos previstos en el Art.º 173 del RUCyL, no supone un aumento de la edificabilidad, ni un aumento de la intensidad de población.
Al contrario de eso, se propone edificar un volumen por debajo del mínimo permitido, planteado como ampliación de una vivienda ya existente.

2.9. TRÁMITE AMBIENTAL

Según el Decreto-ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica, y más concretamente en su Art. 12: "*Modificación del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León.*", se modifica el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, del cual nos afecta la siguiente modificación:

Uno. Se añade un apartado 2 al artículo 50, que tendrá la siguiente redacción:
«2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:
a) Instrumentos de planeamiento:
- Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental.
- Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental.
b) Modificaciones de instrumentos de planeamiento vigentes, que no estén dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y que se encuentren en alguno de los siguientes casos:

CSV: 2026ATGGQTTPFM7HJAXMJF9PP2C3
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 32

- Modificaciones del planeamiento general que afecten únicamente a suelo urbano, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que modifica haya sido sometido a evaluación ambiental.
- Modificaciones que afecten al grado o condiciones del Catálogo de Protección de inmuebles, en cualquier clase de suelo.
- Modificaciones de instrumentos que consistan en la desclasificación de suelo urbano o urbanizable que pase a ser suelo rústico, así como en suelo rústico común que pase a ser suelo rústico protegido.»

Además, en el punto VI de la exposición de Motivos del Decreto Ley 2/2022, exponen como criterio para la exención de evaluación ambiental:

- *"En general, serán solo los que afecten al suelo urbano consolidado ya ordenado y transformado; los planes especiales, los estudios de detalle y los catálogos de protección."*

La presente propuesta para la modificación de la ordenación detallada de la parcela urbana carece de necesidad de trámite ambiental al considerarse que se trata de un estudio de detalle recogido en el apartado a) descrito anteriormente. El presente estudio de detalle únicamente afecta a los parámetros de ordenación detallada de la altura y volumetría de una ampliación propuesta en una parcela, sin aumento de edificabilidad y sin afectar a valores ambientales.

Sin embargo, el Ayuntamiento de VALENCIA DE DON JUAN podrá solicitar consulta al órgano sustantivo, Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, sobre si debe someterse a trámite ambiental el presente documento y el alcance de este en caso de resultar necesario.

2.10 JUSTIFICACIÓN APLICACIÓN ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016

La ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico recoge en su Art.º 4 respecto al Planeamiento de desarrollo que deberán solicitarse los informes recogidos en el Art.º 3, con una serie de excepciones:
a) Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito del instrumento de que se trate, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.
b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando se afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección del riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).
c) El Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo solo es exigible cuando se afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento).

1. Servidumbres Acústicas

En la zona de afección del Estudio de Detalle no se encuentra definida ninguna servidumbre acústica con respecto a la parcela urbana objeto del mismo.
Según el Art.º 7.- Planeamiento territorial y urbanístico de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León "En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley." Atendiendo a lo descrito y siendo la zona afectada por el Estudio de Detalle de una sola parcela sin que afecte a un territorio más amplio puede entenderse que no es necesario la aplicación de las medidas propuestas de zonificación acústica. Aún así en la redacción del futuro proyecto objeto del presente instrumento se justificará debidamente los puntos recogidos en Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León y el Documento Básico de Protección Frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación (CTE) así como de normativa municipal que lo afecte.

2. Protección Civil

De acuerdo el Art.º 12 - La Ordenación del territorio y el urbanismo como prevención de los riesgos 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

Cód. Validación: AFGGYTPYFM7HDXXUF9P2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 32

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

Entendiendo como riesgos naturales las Inundaciones o los Incendios naturales se puede afirmar que NO se encuentra en las áreas inundables del municipio, incluso no existe afección sobre el dominio público hidráulico ni en la zona de servidumbre ni en la zona de policía del río Esla. Cabe añadir que la posibilidad de que se produzcan incendios forestales en la zona de afección es NULA dada la falta de presencia forestal.

Entendiendo como riesgos tecnológicos los derivados del transporte de mercancías peligrosas, así como de inmuebles que las almacenen la zona de afección y su clasificación NO supone un riesgo al encontrarse fuera del entorno de las carreteras de mayor tránsito, así como de las zonas donde se podría dar el almacenaje de estas sustancias como sería el Polígono Industrial situado en las afueras del municipio.

En el caso que nos ocupa, se puede afirmar, NO consta de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto de ordenación detallada, del mismo modo que no se encontraba afectada antes de la modificación.

3. Despliegue de las Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas

Tal y como se recoge en el Art.º 32.5 de la Ley 9/2014, de Mayo, General de Comunicaciones en el Punto 2 "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" Dicho lo cual NO procede la necesidad de presentar informe ya que la ordenación detallada solo afecta a las condiciones de alineación y volumen de la parcela sin interferir en las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

4. Recursos Hídricos, Destinos de los Vertidos

Se puede afirmar que la modificación de la ordenación detallada de la parcela mantiene la edificabilidad recogida en el Plan General de Ordenación Urbana por lo que los parámetros con los que se calcularon los recursos de abastecimiento y vertido de agua NO se ven modificados.

2.11. 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, NO tiene ningún tipo de incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, NI se deriva de ella ningún tipo de intervención sobre el territorio. Las normas de protección arqueológica del P.G.O.U. de Valencia de D. Juan, no sufren ninguna variación con la modificación de la ordenación detallada de la parcela propuesta.

2.12. TRAMITACIÓN

El CAPÍTULO V del RUCyL, Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico, en su Sección 4ª, Aprobación del planeamiento de desarrollo, en los Art.º 163 y sucesivos, establece la competencia municipal, para la aprobación definitiva de los Estudios de Detalle.

Del mismo modo en la Sección 2ª del mismo capítulo: Aprobación del planeamiento urbanístico: Disposiciones comunes, se establece también en el Art.º 154 que la aprobación es competencia municipal, debiéndose publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el "Boletín Oficial de Castilla y León", en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial, iniciando un periodo de Información pública del mismo por un periodo de uno a tres meses.

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 32

3.- RESUMEN EJECUTIVO

	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA URBANA SITUADA EN LA CALLE ALTO Nº31 DE VALENCIA DE DON JUAN (León)
PROMOTOR:	[redacted]
SITUACIÓN:	CALLE ALTO DE LEÓN, nº31, VALENCIA DE DON JUAN, LEÓN
AUTOR:	[redacted], Arquitecta
FECHA:	29 DE JULIO DE 2025
REF.:	2502

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 32

3.-RESUMEN EJECUTIVO.

En virtud del art. 136, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle, deberá contener un "resumen ejecutivo", expresivo de los siguientes extremos:

- 1. Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente. Esta modificación afecta únicamente una parcela de la ORDENANZA 1ª – CASCO ANTÍGUO (CA) GRADO 1º (CA-G1º), correspondiendo con un área grafiada en el plano N.º 5 (2-5) de los planos de Ordenación del P.G.O.U.
  Se adjunta un plano de situación de la zona de los planos del PGOU, con la parcela señalizada con la afección de la mencionada ordenanza. (e:1/1000)

- 2. En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Según el Art.º 156. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión. establece en el punto "1. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la letra a) y 1.º y 2.º de la letra b) del artículo 288, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente."
Además, en el punto "3. En el acuerdo de aprobación inicial deben señalarse las áreas afectadas por la suspensión". Por otro lado, en el mismo punto 3 del mencionado artículo, se determina que "la suspensión de licencias no afectará a los expedientes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión".
En su punto 5 indica que "La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva" con las limitaciones establecidas en el mismo indicando en el siguiente punto 6 que "Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento."

En virtud de estas consideraciones, y dado que la única modificación de la ordenanza consiste en la modificación de el volumen mínimo, manteniendo usos, edificabilidad máxima, sistemas locales y el trazado, se entiende que cualquier solicitud de licencia urbanística, ajena a la parcela correspondiente con la Referencia Catastral 2659803TM9825N0001TI, estará conforme con las determinaciones tanto del PGOU vigente como con la modificación propuesta. Por esta razón, la aprobación inicial de este Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada de la Parcela, no debe suponer suspensión alguna de licencias, salvo en el área correspondiente a la parcela referenciada.

- **CONCLUSIÓN**

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE para su aprobación por los organismos correspondientes.
Con lo cual, se firma el presente documento para que surta los efectos oportunos donde fuera necesario.

En VALENCIA DE DON JUAN, 29 de JULIO de 2025.

FDO. La arquitecta

[redacted]

COLEGIADA COAL 13030

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 32

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA URBANA SITUADA EN LA CALLE ALTO Nº31 DE VALENCIA DE DON JUAN (León)

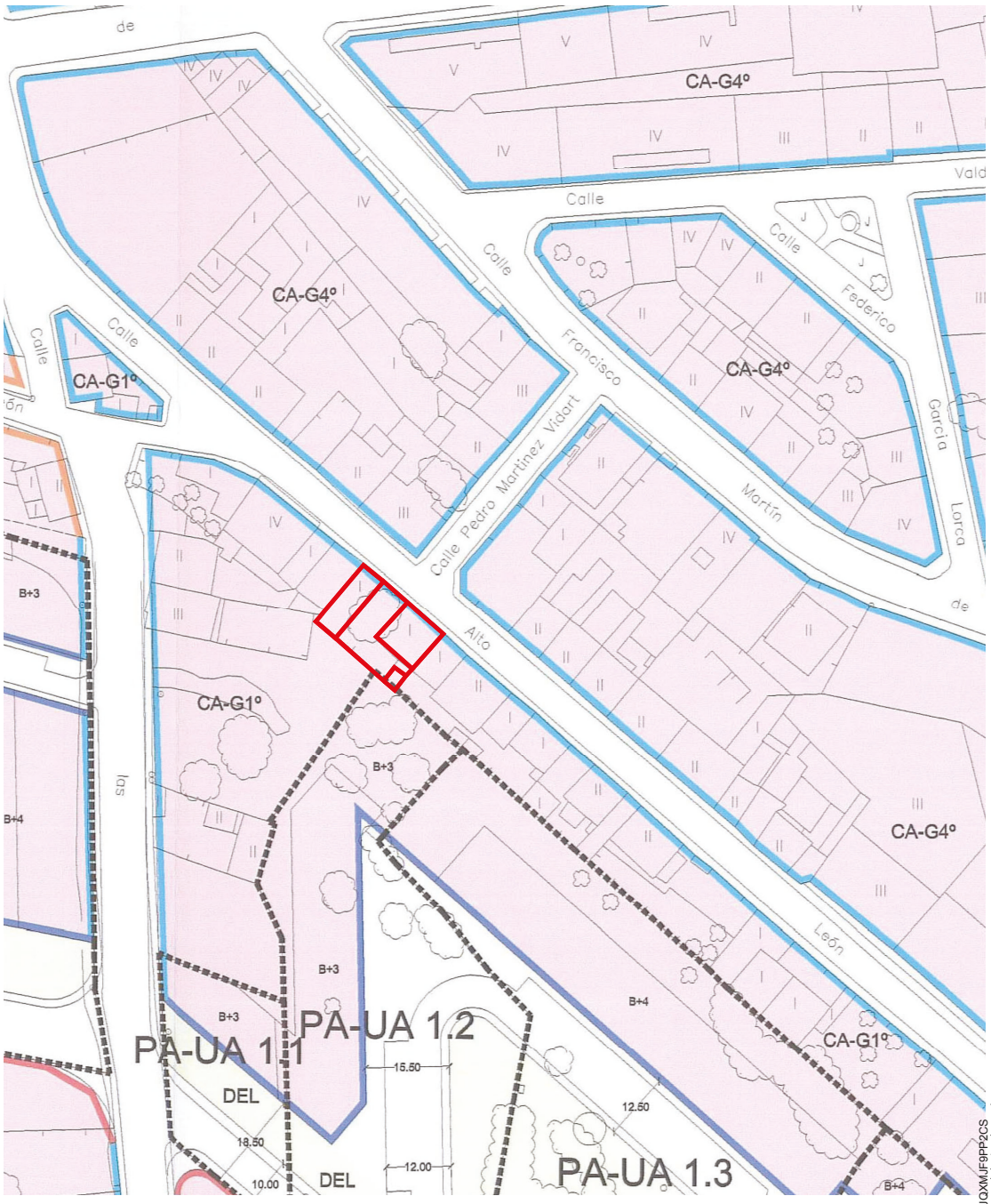
PROMOTOR:	[redacted]
SITUACIÓN:	CALLE ALTO DE LEÓN, nº31, VALENCIA DE DON JUAN, LEÓN
AUTOR:	[redacted], Arquitecta
FECHA:	29 DE JULIO DE 2025
REF.:	2502

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 32

ÍNDICE PLANOS.

P01 PLANO DE SITUACIÓN: PGOU VALENCIA DE DON JUAN. (E1/1000)
P02 ESQUEMA DE VOLUMETRÍAS EXISTENTES EN LA CALLE DE SITUACIÓN (E1/2000)
ESQUEMA ALZADO CALLE ALTO, VALENCIA DE DON JUAN (E1/1500)
P03 ESQUEMA COMPARATIVO: ESTADO ACTUAL Y AMPLIACIÓN PROPUESTA
P04 ESQUEMA COMPARATIVO:
AMPLIACIÓN PROPUESTA Y AMPLIACIÓN SEGÚN EL VOLUMEN MÍNIMO SEGÚN PGOU DE VALENCIA DE DON JUAN.

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 32



CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
DOTACIONES DE EQUIPAMIENTOS
DOTACIONES DE SERVICIOS URBANOS
DOTACIONES DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NC)
SUELO URBANIZABLE (ULD) (ULND)

SUELO RUSTICO (SR)
SRC RUSTICO COMUN
SRAT RUSTICO ASENTAMIENTO TRADICIONAL
SRPE RUSTICO PROTECCION ESPECIAL
SRPN RUSTICO PROTECCION NATURAL
SRPNC RUSTICO PROTECCION NATURAL-CAUCES
SRPA RUSTICO PROTECCION AGROPECUARIA
SRPI RUSTICO PROTECCION INFRAESTRUCTURAS

DOTACIONES URBANISTICAS
SISTEMAS GENERALES (SG-..)
SG-EL SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
SG-EQ SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS
SG-SU SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS
SG-RV SISTEMA GENERAL RED VIARIA
SISTEMAS LOCALES (D-..)
DEL SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES
DEQ SISTEMA LOCAL EQUIPAMIENTOS
DSU SISTEMA LOCAL SERVICIOS URBANOS
DU DOTACION URBANISTICA SIN ESPECIFICAR
SISTEMAS LOCALES EQUIPAMIENTOS
SA SANITARIO - ASISTENCIAL
E EDUCATIVO
D DEPORTIVO
SA-P SOCIO-ADMINISTRATIVO
SC-C SOCIO-CULTURAL
C COMERCIAL
R RELIGIOSO

ORDENANZAS
ORDENANZA 1ª -CASCO ANTIGUO- (CA)
GRADO 1º (CA-G1º)
GRADO 2º (CA-G2º)
GRADO 3º (CA-G3º)
GRADO 4º (CA-G4º)
ORDENANZA 2ª -CIUDAD DE EXTENSION- (EQ)
ORDENANZA 3ª -VIVIENDA UNIFAMILIAR- (VU)
GRADO 1º (VU-G1º)
GRADO 2º (VU-G2º)
GRADO 3º (VU-G3º)
GRADO 4º (VU-G4º)
ORDENANZA 4ª -ACTIVIDADES ECONOMICAS- (AE)
GRADO 1º (AE-G1º)
GRADO 2º (AE-G2º)
ORDENANZA 5ª -NUCLEO RURAL- (NR)
ORDENANZA 6ª -SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS- (SE)

AMBITOS DE ORDENACION
PA PLANEAMIENTO DESARROLLO ASUMIDO
ED ESTUDIO DE DETALLE
C CONVENIO URBANISTICO

ALINEACIONES
ALINEACION APROBADA
ALINEACION EXISTENTE
ALINEACION MODIFICADA
ALINEACION NUEVA
ALINEACION SOPORTALES

N
O
S

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE PARCELA URBANA

SITUACIÓN:
C/ ALTO LEON nº31, VALENCIA DE DON JUAN

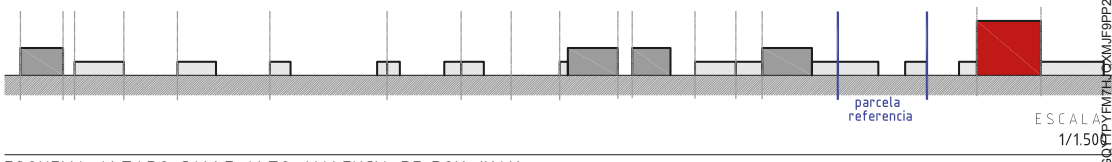
PROPIEDAD: [redacted]

ARQUITECTA: [redacted]

ESC
1:

Cód. Validación: ATGGQ7PYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 32

ESQUEMA DE VOLUMETRÍAS EXISTENTES EN LA CALLE DE SITUACIÓN



ESQUEMA ALZADO CALLE ALTO, VALENCIA DE DON JUAN

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE PARCELA URBANA

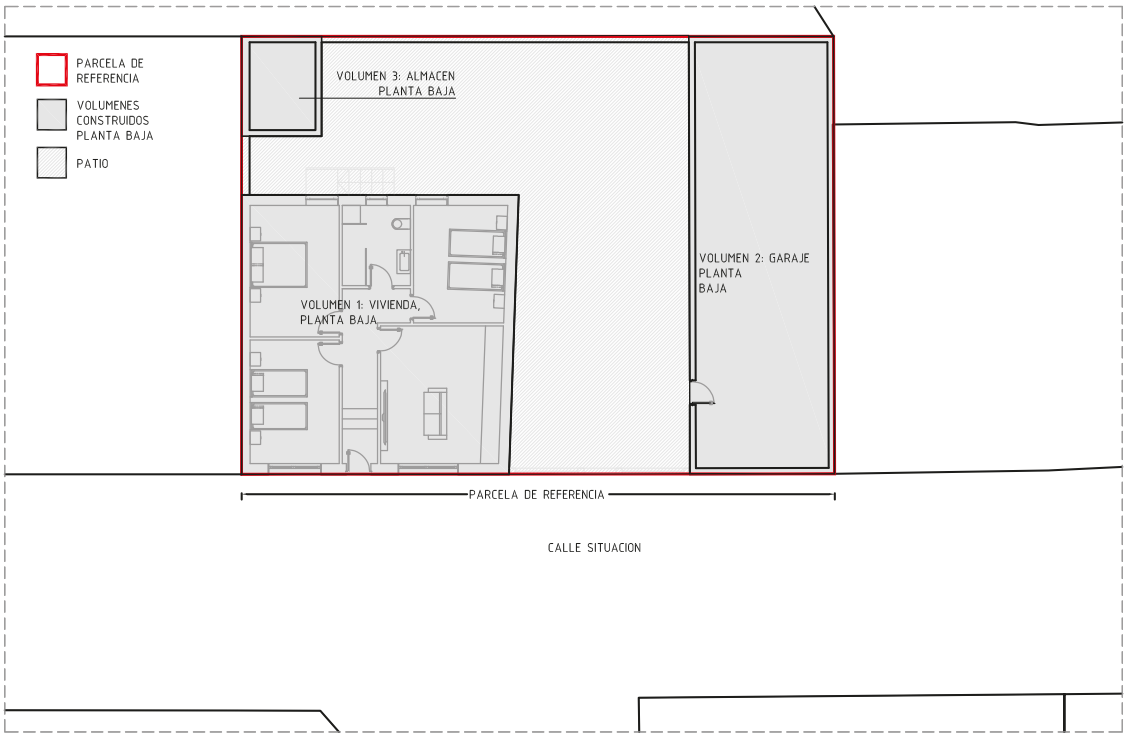
SITUACIÓN:
C/ ALTO LEON nº31, VALENCIA DE DON JUAN

PROPIEDAD: [redacted]

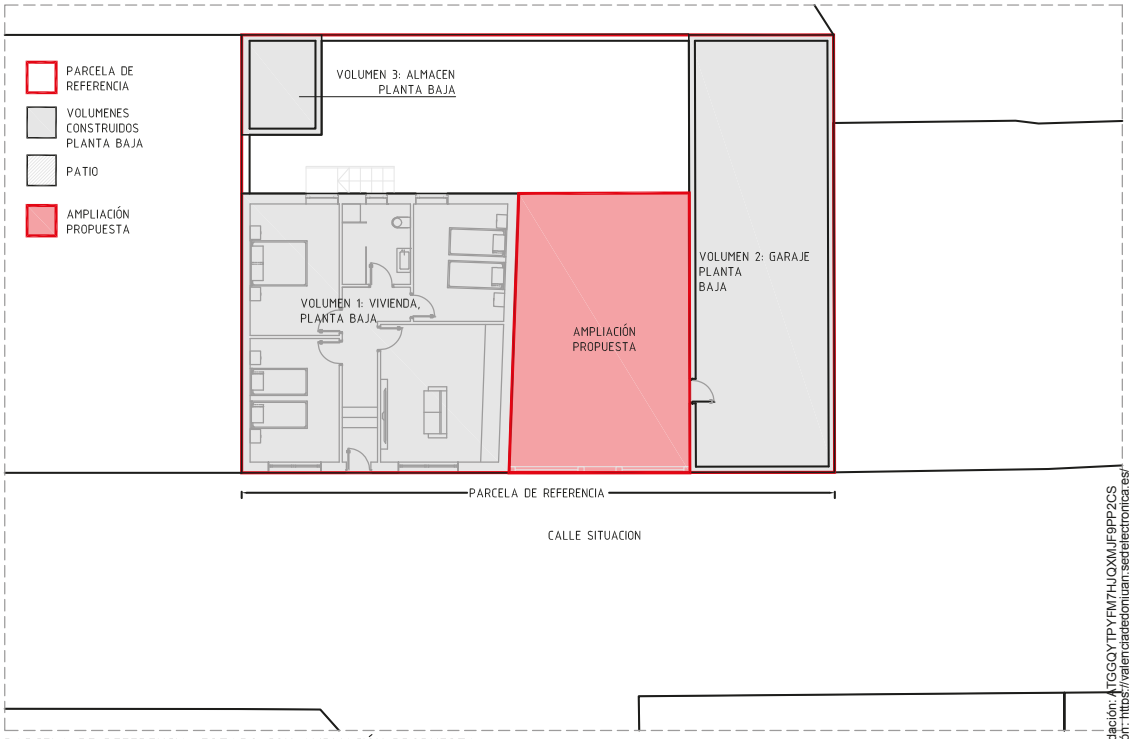
ARQUITECTA: [redacted]

ESC
1

Cód. Validación: ATGGQTPYFM7HLCXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 32



PARCELA DE REFERENCIA: ESTADO ACTUAL

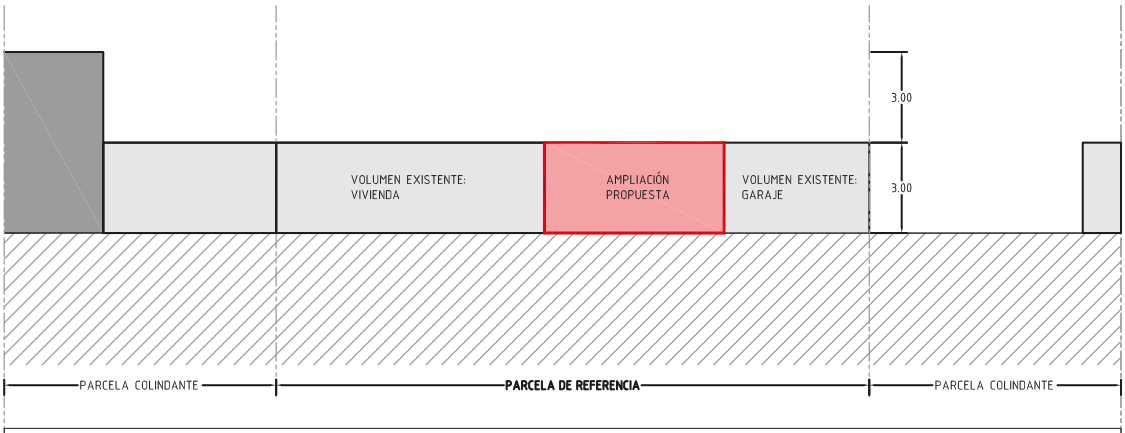


PARCELA DE REFERENCIA: ESTADO CON AMPLIACIÓN PROPUESTA

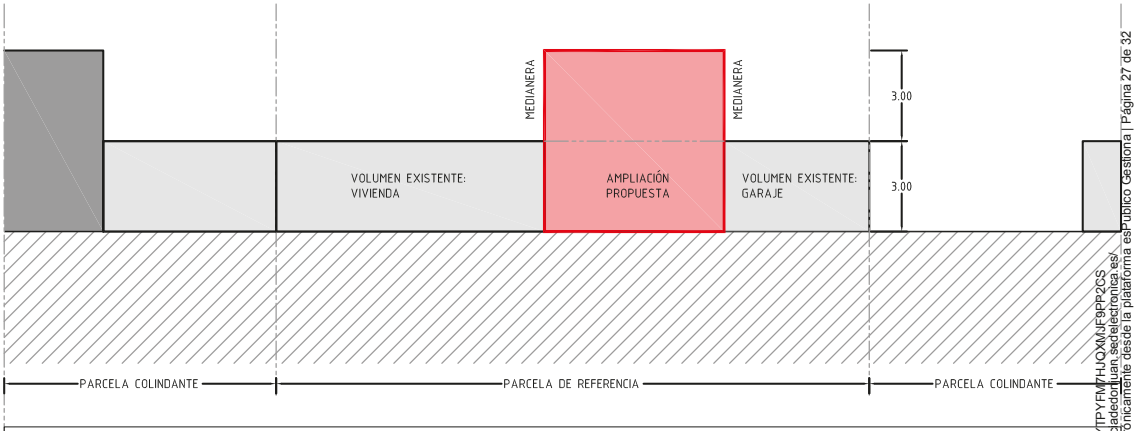
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE PARCELA URBANA

SITUACIÓN:	PROPIEDAD:	ARQUITECTA:	ESC
C/ ALTO LEON nº31, VALENCIA DE DON JUAN	[redacted]	[redacted]	1

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 32



PROPUESTA COMPARATIVA:
VOLUMEN EN PLANTA BAJA (ACTUACION PROPUESTA)



PROPUESTA COMPARATIVA:
VOLUMEN EN PLANTA BAJA + 1 (ACTUACIÓN CON VOLUMEN MÍNIMO SEGÚN PGOU DE VALENCIA DE DON JUAN)

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE PARCELA URBANA

SITUACIÓN: C/ ALTO LEON nº31, VALENCIA DE DON JUAN
PROPIEDAD: [redacted]
ARQUITECTA: [redacted]
ESC 1:

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 32

ANEXO 1: FICHA CATASTRAL DE LA PARCELA AFECTADA.

	ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA URBANA SITUADA EN LA CALLE ALTO Nº31 DE VALENCIA DE DON JUAN (León)
PROMOTOR:	[redacted]
SITUACIÓN:	CALLE ALTO DE LEÓN, nº31, VALENCIA DE DON JUAN, LEÓN
AUTOR:	[redacted], Arquitecta
FECHA:	29 DE JULIO DE 2025
REF.:	2502

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 32

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

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2659803TM9825N0001TI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ALTO LEON 31
24200 VALENCIA DE DON JUAN [VALEN D JUAN] [LEÓN]

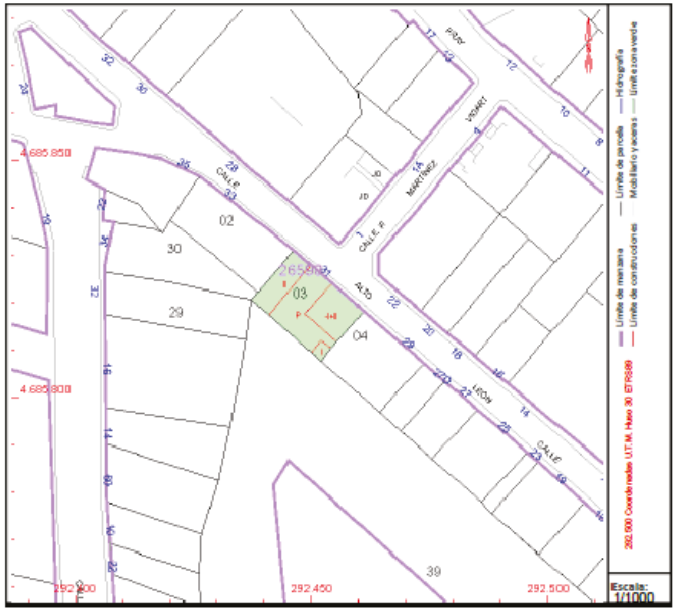
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 272 m2
Año construcción: 1978

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	E/-1/01	77
VIVIENDA	E/01/01	92
VIVIENDA	E/+1/01	38
ALMACEN	E/00/02	65

PARCELA

Superficie gráfica: 271 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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

Martes , 22 de Abril de 2025

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 32

ANEXO 2: MEMORIA FOTOGRÁFICA.

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE PARCELA URBANA SITUADA EN LA CALLE ALTO Nº31 DE VALENCIA DE DON JUAN (León)

PROMOTOR:	[redacted]
SITUACIÓN:	CALLE ALTO DE LEÓN, nº31, VALENCIA DE DON JUAN, LEÓN
AUTOR:	[redacted], Arquitecta
FECHA:	29 DE JULIO DE 2025
REF.:	2502

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 32

MEMORIA FOTOGRÁFICA

Calle ALTO, nº31, VALENCIA DE DON JUAN

FOTOGRAFÍA 1: **VISTA GENERAL DE LA VIVIENDA SOBRE LA QUE SE PROPONE LA AMPLIACIÓN**

FOTOGRAFÍA 2: **VISTA GENERAL DE LA PARCELA COMPLETA**

CSV: Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 32

FOTOGRAFÍA 3: **VISTA DESDE EL INTERIOR DE LA PARCELA HACIA EL ESPACIO DONDE SE PROPONE LA AMPLIACIÓN.**

Cód. Validación: ATGGQYTPYFM7HJQXMJF9PP2CS
Verificación: https://valenciadedonjuan.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 32