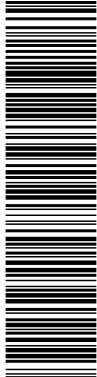


| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2025/119 | |
| OTROS DATOS Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 1 de 36 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32 | ESTADO FIRMADO 22/01/2025 09:32 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025. Jorge Perez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

CIF. P2422600C - www.villaquilambre.es Teléfono 987287201
Plaza de la Constitución s/n. 24193- Villaquilambre (León)

APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE SUR-01

REFERENCIA: Planeamiento 2024_426 Inicial ED

TÍTULO: Avocación de la Alcaldía para el conocimiento y resolución por DECRETO del trámite de APROBACIÓN INICIAL del Estudio de Detalle SUR-01 (Polígono Industrial): sobre incorporación de INFORMES PREVIOS e inicio de trámite de APROBACIÓN INICIAL.

I. DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE "Planeamiento 2024_426" (documento técnico que se somete a aprobación, antecedentes, normativa e informes incorporados):

PROMOTOR: LABORATORIOS LEÓN FARMA SA. NIF. A24490864 en cumplimiento del CONVENIO URBANÍSTICO suscrito con la Junta Vecinal de Navatejera y el Ayuntamiento de Villaquilambre.

OBJETO: Planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) para MODIFICAR LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA establecidas por el PGOUV-2011 para el sector SUR-01 (Polígono Industrial), manteniendo las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente.

EMPLAZAMIENTO: Localidad de NAVATEJERA del término municipal de Villaquilambre (provincia de LEÓN)

CLASIFICACIÓN SUELO: SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA

TRAMITE ADMINISTRATIVO: INICIO: INFORMES PREVIOS / APROBACIÓN INICIAL (Alcaldía, competente para la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, art. 21.1.j de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LBRL (se aplicará el régimen de delegaciones vigente).

Descripción del PLAN O PROGRAMA que se somete a aprobación:

INSTRUMENTO: Presentación del documento técnico: Número de la anotación 11079, fecha de entrada 14/11/2024. Denominación: ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-01 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN).

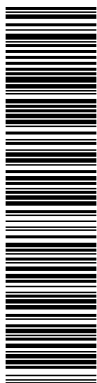
REDACCIÓN: Álvaro Izquierdo González, arquitecto urbanista colegiado nº3275; Esther Llorente López, arquitecta urbanista, URBAQ arquitectos SL; Julio Macías Rubio, ARQUITECTO TÉCNICO. MCS OFICINA TÉCNICA

CONTENIDO: Acceso: <https://www.villaquilambre.es/atencion-al-ciudadano/urbanismo/estudio-detalle-sur-01-inicial/>

El documento se organiza conforme al siguiente esquema:

- Memoria informativa en la que se establecen las condiciones iniciales y el planeamiento actualmente vigente.
- Memoria vinculante en la que se justifican las determinaciones de la modificación, en cumplimiento del artículo 169 del RUCyL: Justificación de la conveniencia de la modificación; identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran; análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial vigente y sobre la ordenación general vigente.
- Normativa: determinaciones que desarrollan las nuevas condiciones señaladas en el Estudio de Detalle, limitándose a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad.

| | | |
|---|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 2 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- Estudio económico: documento que tiene en cuenta expresamente el coste de la ejecución de las infraestructuras señaladas, junto con las obras de ejecución de la red viaria (incluye desglose por unidades de actuación a los efectos de justificar su viabilidad).
- Documentación gráfica: Planos de información; Plano de servicios urbanos existentes; Plano de ordenación vigente; Planos de ordenación modificados; Planos de servicios urbanos previstos.
 - o PLANOS DE INFORMACIÓN: 01. Situación y emplazamiento. Escala 1/25.000-s/e. 02. Estado actual y afecciones existentes. Escala 1/2.500. 03. Topográfico. Escala 1/2.500. 04. Plano catastral. Escala 1/3.000. 05. Estructura de la propiedad. Cuadro catastral. S/e. 06. Infraestructuras existentes. Escala 1/1.500. 07. Fotografías aéreas. (1) s/e. 08. Fotografías aéreas. (2) s/e. 09. Fotografías aéreas. (3) s/e
 - o PLANOS DE ORDENACIÓN: 10. Ordenación vigente. Escala 1/2.500. 11. Propuesta de ordenación general. Escala 1/2.500. 12. Propuesta de ordenación. Unidades de actuación. Escala 1/2.500. 13. Propuesta de ordenación. Unidad de actuación 1 (ua-01) escala 1/1.500. 14. Propuesta de ordenación. Unidad de actuación 2 (ua-02) escala 1/1.500. 15. Sistema viario escala 1/1.500. 16. Perfiles longitudinales 1 escalas varias. 17. Perfiles longitudinales 2 escalas varias. 18 perfiles transversales 1 escalas varias.
 - o PLANOS DE SERVICIOS URBANOS: s-01. Esquema instalaciones. Abastecimiento escala 1/1.500. S-02. Esquema instalaciones. Red saneamiento fecales escala 1/1.500. S-03. Esquema instalaciones. Red saneamiento pluviales escala 1/1.500. S-04. Esquema instalaciones. Red eléctrica escala 1/1.500. S-05. Esquema instalaciones. Alumbrado público escala 1/1.500. S-06. Esquema instalaciones. Red telecomunicaciones escala 1/1.500
- ANEJO justificación informe previo Confederación Hidrográfica del Duero.

Formalización y motivación de la AVOCACIÓN por la Alcaldía:

Se comunica por la Alcaldía su voluntad de avocar la competencia para la aprobación inicial de este instrumento de planeamiento de desarrollo.

Atribución de competencias en la legislación reguladora de las bases de régimen local: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. *Artículo 21.1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones: [...] j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.*

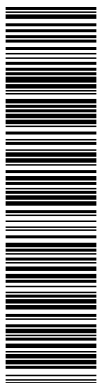
Decreto de delegación de competencias. Decreto 2023/1106 de 30/06/2023 sobre DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS DEL ALCALDE EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ESPECÍFICAS CONCEJALES DELEGADOS. *"Primero. Delegar en la Junta de Gobierno Local de conformidad con lo establecido en el artículo 21.3 de la LRBRL las siguientes competencias: La aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidos al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".*

Acuerdo de avocación instado por la Alcaldía. Por parte de la Alcaldía se acuerda avocar una competencia que tiene legalmente atribuida y que delegó en la Junta de Gobierno Local, reservándose la Alcaldía la facultad de recuperar esta competencia en cualquier momento, y en su virtud se ordena al departamento de urbanismo que eleve la resolución de aprobación inicial para su resolución mediante Decreto de Alcaldía.

Fundamentación y motivación de la avocación:

- Régimen de la avocación. Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Artículo 10. Avocación. 1. Los órganos superiores podrán avocar para sí el conocimiento de uno o varios asuntos

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2025/119 | |
| OTROS DATOS Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 3 de 36 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32 | ESTADO FIRMADO 22/01/2025 09:32 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

cuya resolución corresponda ordinariamente o por delegación a sus órganos administrativos dependientes, cuando circunstancias de índole técnica, económica, social, jurídica o territorial lo hagan conveniente. En los supuestos de delegación de competencias en órganos no dependientes jerárquicamente, el conocimiento de un asunto podrá ser avocado únicamente por el órgano delegante.

2. En todo caso, la avocación se realizará mediante acuerdo motivado que deberá ser notificado a los interesados en el procedimiento, si los hubiere, con anterioridad o simultáneamente a la resolución final que se dicte. Contra el acuerdo de avocación no cabrá recurso, aunque podrá impugnarse en el que, en su caso, se interponga contra la resolución del procedimiento.

- Plazos establecidos para la aprobación inicial. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León - RUCyL. Artículo 154. Aprobación inicial.1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local. 2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa [...].
- Motivación. Procurar la máxima agilidad en la tramitación administrativa: se declara por la Alcaldía que el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE asume la responsabilidad de fomento económico y social del municipio, procurando un desarrollo sostenible y acorde a la legislación vigente. Para cumplir este objetivo es necesario y oportuno modificar de manera inmediata la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR- 01, con un diseño y programación adaptado a la realidad socioeconómica, promoviendo y facilitando la iniciativa privada en la elaboración del instrumento de planeamiento urbanístico, todo ello en consideración a que la ordenación urbanística vigente agota sus plazos sin acreditar su viabilidad.

INTERÉS PÚBLICO:

Atención a la responsabilidad municipal en la ordenación de sectores destinados a actividades industriales, logísticas y productivas en general, para tener en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas (art. 81 del RUCyL objetivos de la ordenación). Esta motivación de interés público se plasma en el CONVENIO URBANÍSTICO suscrito entre LABORATORIOS LEÓN FARMA SA. NIF. A24490864, la Junta Vecinal de Navatejera y el Ayuntamiento de Villaquilambre:

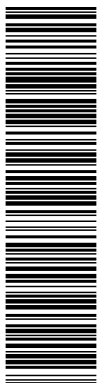
- CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-01 DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. 1.2.- OBJETIVOS. En lo que respecta al Ayuntamiento de Villaquilambre «Esta administración está interesada en el mantenimiento y crecimiento de la actividad económica por entenderla coadyuvante al establecimiento de población en el municipio en su responsabilidad de fomento económico y social del municipio; estando igualmente interesada en procurar un desarrollo sostenible y acorde a la legislación vigente. Para cumplir este objetivo considera necesario y oportuno modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR- 01, que facilite su puesta en uso, con un diseño y programación adaptado a la realidad socioeconómica, facilitando la iniciativa privada en la elaboración del instrumento de planeamiento urbanístico, en consideración a que la ordenación urbanística vigente agota sus plazos sin acreditar su viabilidad».

La modificación de la ordenación detallada se realizada en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento que es discrecional, pero no arbitraria, por lo que habrá subordinarse siempre al interés público y al cumpliendo la legalidad urbanística vigente.

NORMATIVA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:

- Legislación básica del estado: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

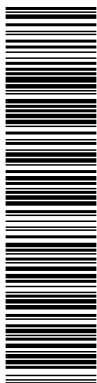
| | | |
|---|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 4 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por, a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

- Normativa urbanística autonómica: LEY 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, LEY 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) DECRETO 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL). OM FYM/238/2016 de 4 Abr. Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (Boletín Oficial de Castilla y León Núm. 67. viernes, 8 de abril de 2016)
- Procedimiento administrativo y el régimen jurídico: atenderá a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Planeamiento:
 - o Instrumentos de ordenación territorial: NO.
 - o Planeamiento general municipal: Es planeamiento vigente el Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Villaquilambre en adelante PGOUV, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 27 de enero de 2011, y publicado en el BOCyL Nº 118 de fecha 20 de junio de 2011, y en relación con este sector concreto se puede localizar la ordenación en la web municipal:
http://www.villaquilambre.es/Servicios_1/Urbanismo/Plan_General_de_Ordenacion_Urbana
LIBRO II MEMORIA VINCULANTE.
LIBRO III PARTE II ANEXO VIII ORD. DETALLADA SUR-01 1 de 2.
LIBRO III PARTE II ANEXO VIII ORD. DETALLADA SUR-01 2 de 2.
- Normativa sectorial aplicable a la elaboración de planes urbanísticos:
 - o Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre.
 - o Patrimonio cultural. Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León y Decreto 37/2007, de 19 abril por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León.
 - o Aguas. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
 - o Prevención y control de riesgos: Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.
 - o Afección a infraestructuras: Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (en relación con la afección a bienes de dominio público o servicios públicos de titularidad estatal), el Art. 5.1 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (en relación con las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica y sus zonas de servidumbre), el Art. 5.1 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos (en relación con las infraestructuras de transporte de hidrocarburos y sus zonas de servidumbre) y el Art. 68 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural (en relación con las infraestructuras de transporte de gas natural y sus zonas de servidumbre). Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
 - o Ley 5/2009 de 04 de junio, de Ruido de Castilla y León.
 - o Accesibilidad: 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. 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; Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la

| | |
|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 5 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados; Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras, arts. 13 a 18; y Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras arts. 16 a 36.

- Otras normas e instrucciones técnicas, especialmente las que afectan a las infraestructuras de suministro de los servicios urbanos y usos industriales y normas de protección del suelo y la atmósfera.

EXPEDIENTES RELACIONADOS: CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO SUR-01

Archivo de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio vigente PLAU Castilla y León, publicación Convenio SUR-01:

- <https://bocyl.jcyl.es/boletines/2024/05/20/pdf/BOCYL-D-20052024-43.pdf>
- BOCyL n.º 96, 20 de mayo de 2024 - Disp. 043

El Ayuntamiento de Villaquilambre como titular de la potestad de planeamiento dentro de su territorio y capacitada para suscribir CONVENIOS con entidades públicas y privadas con el ánimo de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística (art. 94 LUCyL y 435 RUCyL) suscribió un convenio urbanístico de planeamiento para la modificación de la ordenación detallada del sector SUR-01, concretamente un ESTUDIO DE DETALLE (ordenación detallada en suelo urbanizable con uso predominante industrial - RUCyL art. 170). El Ayuntamiento suscribe el convenio con las siguientes entidades:

- La JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA como propietario de terrenos incluidas en el sector, en su condición de entidad local menor competente para la administración y conservación de su patrimonio, y responsable de asumir los deberes de promoción de las actuaciones urbanísticas correspondientes a sus terrenos patrimoniales clasificados como suelos urbanizables. El desarrollo urbanístico del sector SUR-01 constituirá una puesta en valor de su patrimonio que permita asumir sus obligaciones económicas, en los términos y mediante los procedimientos previstos en la ley.
- LABORATORIOS LEÓN FARMA SA titular de la industria farmacéutica con instalaciones implantadas y en funcionamiento antes del año 2011 (fecha de aprobación del PGOUV) y por tanto anterior a la creación del sector SUR-01, al que quedó adscrito con la aprobación del planeamiento general vigente, que adquiere la condición de PROMOTOR en virtud del convenio, a los efectos de asumir la iniciativa en la elaboración del instrumento de planeamiento urbanístico necesario.

Las motivaciones particulares de cada uno de los firmantes (expresadas en el convenio) confluyen en un interés común que se concreta en la necesidad de modificar la ordenación detallada del sector, pues el actual diseño agota los plazos establecidos sin manifestar actividad urbanística, cuestionando su viabilidad. Es el propio legislador el que expresamente declara que la ordenación de sectores destinados a actividades industriales, logísticas y productivas en general debe tener en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas, siendo en consecuencia el objetivo del convenio totalmente coherente con la normativa urbanística (art. 81 del RUCyL objetivos de la ordenación).

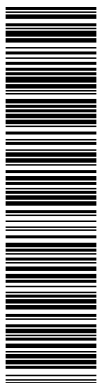
Aprobación inicial CONVENIO:

- Decreto nº 2024/434 de fecha 01 de marzo de 2024 de aprobación inicial que ordena un trámite de información pública de un mes del CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO para el desarrollo de los terrenos del SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-01 DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE”.
- Publicidad y notificaciones: Edicto BOCyL n.º 50, 11 de marzo de 2024 - Disp. 033 y notificación a las personas identificadas como firmantes en la propuesta de convenio.
- Alegaciones: Alegación presentada por el viceportavoz del grupo municipal del partido popular de fecha 11/04/2024-RE3184.

Aprobación definitiva CONVENIO:

- ACUERDO PLENO MUNICIPAL en sesión de 3 de mayo de 2024, del Pleno del Ayuntamiento de Villaquilambre (León).
- Publicación y notificación:

| | |
|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 6 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- Notificación a los sujetos identificados como firmantes y a los que presentaron alegaciones o reclamaciones durante el periodo de información pública acordado en la Aprobación Inicial.
- Formalización del CONVENIO en fecha 07 de mayo de 2024. Firmantes LABORATORIOS LEÓN FARMA SA, Junta Vecinal de Navatejera; y Ayuntamiento de Villaquilambre; ante la Secretaría Municipal.
- Publicación. BOCyL. Boletín Oficial de Castilla y León Núm. 96 Lunes 20 de mayo de 2024. Pág. 407.
- Inscripción en Registro de Urbanismo de Castilla y León (archivo PLAU – VILLAQUILAMBRE - Código INE: 24222)
- Comunicación al Registro de la Propiedad: REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN Nº 2

AVANCE PREVIO A LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE: consultas y trámite ambiental:

CONSULTAS A ORGANISMOS Y ADMINISTRACIONES:

- Consulta redes de saneamiento: SALEAL Mancomunidad Municipal para el Saneamiento Integral de León y su Alfoz.
- Consulta infraestructuras eléctricas: I-DE. Grupo IBERDROLA - Desarrollo AT-MT LEÓN.
- Consulta hidrología: Arroyo La Huerga. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO.
- Consulta red de abastecimiento de agua. Concesionaria del servicio municipal AQUONA – VILLAQUILAMBRE.
- Consultas catastrales: estructura de la propiedad.

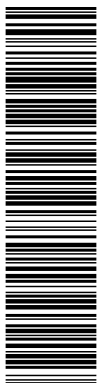
TRÁMITE AMBIENTAL: Cumplimiento del art. 157 del RUCyL y del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León y a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Consta informe consulta ambiental. Informe emitido por EL JEFE DEL SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL de la Dirección general de Infraestructuras y Sostenibilidad ambiental de la Junta de Castilla y León (Nº Registro Salida: 20249000411061 Fecha Registro Salida: 09/05/2024 10:20:13 Fecha Firma: 09/05/2024 09:50:38):

- «REF: ARH. EXPTE: CON/2024/04 9 ASUNTO: TRÁMITE AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR -01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN) «Desde este Servicio de Evaluación Ambiental se considera que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental».

PRESENTACIÓN AVANCE: Presentación del documento "AVANCE DE ESTUDIO DE DETALLE SUR-01" en fecha 23/08/2024-RE7299. Tramitación del avance:

- La elaboración de un avance responde al cumplimiento del convenio urbanístico suscrito entre LABORATORIOS LEÓN FARMA SA. NIF. A24490864, la Junta Vecinal de Navatejera y el Ayuntamiento de Villaquilambre con la finalidad de servir como herramienta de supervisión del cumplimiento de las obligaciones expresadas en dicho convenio y para recabar las consultas previas indicadas en los párrafos anteriores
- El avance no se somete a tramitación administrativa prevista en el art. 152 del RUCyL por no ser un documento preceptivo para la tramitación del presente Estudio de Detalle (conforme establece el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León – RUCyL la elaboración del avance es obligatoria para los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica o evaluación de impacto ambiental).
- El resultado de las consultas se ha remitido al equipo redactor para su consideración, si bien debe advertirse que esta fase del procedimiento solo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los instrumentos (art. 152 del RUCyL).

| | |
|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 7 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



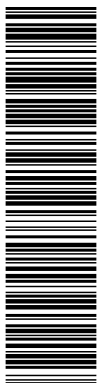
El documento electrónico ha sido aprobado por, a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

INFORMES PREVIOS SOLICITADOS:

El documento técnico presentado (Número de la anotación 11079, fecha de entrada 14/11/2024) Denominación: ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-01 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN), se ha puesto a disposición de los siguientes organismos:

- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. C/ Muro, nº 5 – 47004 Valladolid. Asunto. - INFORME PREVIO de ESTUDIO DE DETALLE. Número de Anotación de Salida: 3457, Fecha de Salida: 28/11/2024. Se pone a disposición el ESTUDIO DE DETALLE ya redactado que se someterá a aprobación inicial, con el fin de constatar que las condiciones establecidas en el informe «N/REF: URB-0103/2024» se han incorporado a este documento de planeamiento (consta un documento específico de respuesta identificado como "ANEJO JUSTIFICACIÓN INFORME PREVIO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO").
- Junta de Castilla y León. CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE / Dirección general de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014-Valladolid. ASUNTO. - SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE LA TRAMITACIÓN AMBIENTAL DE UN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE. Número de Anotación de Salida: 3455, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- DIPUTACIÓN DE LEÓN, Palacio de los Guzmanes, Plaza San Marcelo, Nº6 León-24002. Asunto. - INFORME PREVIO de ESTUDIO DE DETALLE. Número de Anotación de Salida: 3458, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. - CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014-Valladolid. Asunto. - INFORME PREVIO de ESTUDIO DE DETALLE con petición expresa sobre confirmación de que es el instrumento adecuado para modificar la ordenación detallada en un sector de suelo urbanizable con uso predominante industrial: RUCyL. Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada. Número de Anotación de Salida: 3459, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN. Plaza de la Inmaculada, 6. 24001 León. Asunto. - INFORMES PREVIOS para la tramitación de un ESTUDIO DE DETALLE. Número de Anotación de Salida: 3461, Fecha de Salida: 28/11/2024.
 - o Informe preceptivo según la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (en relación con la afección a bienes de dominio público o servicios públicos de titularidad estatal), el Art. 5.1 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (en relación con las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica y sus zonas de servidumbre), el Art. 5.1 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos (en relación con las infraestructuras de transporte de hidrocarburos y sus zonas de servidumbre) y el Art. 68 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural (en relación con las infraestructuras de transporte de gas natural y sus zonas de servidumbre).
 - o Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Informe preceptivo según el Art. 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
 - o Servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de León: Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.
 - o Carretera Nacional Ctra. N-630: Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental.
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. - DELEGACIÓN EN LEÓN. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Avda. Peregrinos S/N, León. Asunto. - INFORME PREVIO de ESTUDIO DE DETALLE. Número de Anotación de Salida: 3462, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Agencia de Protección Civil. Paseo del Hospital Militar, 24. C.P.: 47007 Valladolid Asunto. - INFORME PREVIO de ESTUDIO DE DETALLE. Número de Anotación de Salida: 3464, Fecha de Salida: 28/11/2024.

| | | |
|---|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 8 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

II. INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL:

Lectura del proyecto y de los informes técnicos incorporados al expediente a los efectos de verificar su adecuación para someterlo a APROBACIÓN INICIAL, pronunciándose sobre la legalidad de sus determinaciones y sobre su coherencia con el planeamiento general vigente, constatando que no suprime ni modifica las determinaciones de ordenación general vigentes.

ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO (Estudio de Detalle) AL OBJETIVO QUE SE PROPONE. -

Ley de urbanismo de Castilla y León. LUCyL. El art. 45 limita —que limita la intervención mediante estudio de detalle al suelo urbano (consolidado y no consolidado) no previendo su aplicación a suelos urbanizables — entra en contradicción con el art. 58 de esta misma Ley: “*Modificaciones. 3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones [...] e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector*”. (Lo mismo se producen entre el art. 131 y el art. 170 del reglamento de urbanismo – RUCyL). Esta aparente contradicción se resuelve en favor del art. 58 de la LUCyL y del 170 del RUCyL en aplicación del PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD NORMATIVA por el que prevalece la norma especial sobre la general (que la excepción se contemple en el art. 58 de la LUCyL garantiza que no se produzca una vulneración del principio de jerarquía normativa).

- Respecto de esta cuestión consta en el expediente consulta expresa solicitada a la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. - CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. Número de Anotación de Salida: 3459, Fecha de Salida: 28/11/2024 10:07:00 VQ Oficio Alcaldía: Oficio ED SUR-01 inf previo JCyL Urbanismo Código para validación: JN9IX-EZJTS-HGN14.

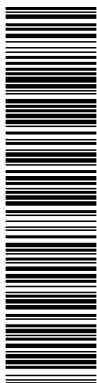
IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO Y SITUACIÓN ACTUAL: SECTOR PARCIALMENTE EDIFICADO

El planeamiento precedente, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 21 de febrero de 1.993, y publicadas en el BOP de fecha 31 de mayo de 1.994 clasificaba los terrenos como suelo no urbanizable (SNU que se corresponde con la terminología establecida en el hoy derogado Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). En este suelo no urbanizable (equiparable a rústico) se implantó una INDUSTRIA FARMACÉUTICA a través del procedimiento de autorización de uso excepcional en suelo rústico, otorgándose las preceptivas licencias ambiental y urbanística.

El PGOUV, planeamiento vigente, delimitó un nuevo sector de suelo urbanizable SUR-01 al que dotó de ordenación detallada. La MEMORIA VINCULANTE del PGOUV describe este sector en los siguientes términos: «El sector se localiza al este de la carretera N-630, en colindancia con la calle La Vallina y la calle Paladores, pertenecientes al polígono industrial, con una extensión aproximada de 66,76 Has. El objetivo es el desarrollo integral de un área de uso global industrial situada al oeste del término municipal junto a la carretera N-630, como ampliación del polígono industrial existente en los terrenos colindantes». La ORDENACIÓN DETALLADA del PGOUV es completa conforme establece el art. 101 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL art. 101.1. “El Plan General de Ordenación Urbana puede establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable donde se estime oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo”):

- Parte 1. MEMORIA INFORMATIVA
- Parte 2. MEMORIA VINCULANTE
- Parte 3. PLAN DE ETAPAS
- Parte 4. ESTUDIO ECONÓMICO
- Parte 5. ORDENANZAS REGULADORAS
- Parte 6. ESTUDIO DE TRÁFICO
- Parte 7. ESTUDIO DE PROTECCIÓN DE RUIDO

| | |
|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 9 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

Parte 8. PLANOS DE INFORMACIÓN
Parte 9. PLANOS DE ORDENACIÓN

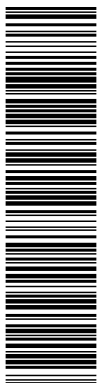
En cumplimiento del art. 49 del RUCyL esta ordenación detallada incluida en el PGOUV estableció un plan de etapas para cumplir los deberes urbanísticos, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos. En la pág. 37 del LIBRO III PARTE II ANEXO VIII ORD. DETALLADA SUR-01 1 de 2 se establece que el Proyecto de Actuación será presentado en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo de UN (1) AÑO, contado a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. Los plazos establecidos en la ordenación detallada han finalizado sin que conste la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística necesarios para desarrollar esta actuación.

MOTIVACIÓN TÉCNICA DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA:

Con la modificación de la ordenación detallada del sector SUR-01 debe procurarse una mejor adaptación de las determinaciones urbanísticas al uso previsto (actividades industriales, logísticas y productivas en general) de acuerdo con el trabajo técnico incorporado para la elaboración del convenio urbanístico descrito que debe concretarse en el Estudio de Detalle:

1. Fijar los límites de la intervención:
 - sin modificar determinaciones de ordenación general,
 - sin incumplir el límite de ocupación del terreno por las construcciones a dos tercios de la superficie del sector y garantizado las reservas mínimas de dotaciones establecidas en la normativa urbanística.
2. Reducción de la superficie viaria de sistemas locales:
 - Corregir la actual sobrecarga de red viaria complementaria que genera excesiva interrupción de las manzanas, impidiendo la ampliación de la actividad ya existente en el sector y la implantación de nuevas actividades demandantes de grandes superficies.
 - Obtener manzanas de uso industrial que puedan dar cabida a parcelas de tamaños variados en el orden de 2000 m² / 5.000 m² / 10.000 m², para admitir diferentes tipologías edificatorias y diferentes necesidades de industrias, adaptando la ordenación a la variedad de demanda de suelo según el tipo de industria.
 - Poner en valor el carril-bici perimetral: debe mejorar su continuidad para que resulte funcional (preferentemente sobre los Sistemas Generales de Espacios Libres y en las zonas verdes, que se unirá a la red de carril bici municipal).
 - Valorar la reducción de superficie viaria complementaria innecesaria a los efectos de minimizar los costes de urbanización.
 - Diseñar la nueva red viaria complementaria posibilitando el desarrollo del sector mediante unidades de actuación.
 - Motivar la intervención en los viales con criterios de movilidad sostenible, justificando el art. 36 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León – LUCyL y artículo 81 del RUCyL.
3. Delimitar unidades de actuación con protección del principio de equidistribución de cargas y derechos:
 - Posibilitar la aparición de iniciativas públicas o privadas de desarrollo y, concretamente, no obstaculizar que los titulares de las actividades industriales ya implantadas asuman la iniciativa en el desarrollo de la unidad a la que adscriba su parcela, facilitando la expansión de su actividad.
 - Dentro del marco legal vigente y atendiendo al deber de las Administraciones Públicas de promover y facilitar la participación y colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística debe atenderse el impulso propuesto por LEÓN FARMA SA, incorporando su industria a una unidad de actuación (UA) que posibilite su rápido desarrollo en colaboración con el resto de los propietarios que la integren con respeto al principio de equidistribución cargas y beneficios.

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 10 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- Con independencia de la estructura de la propiedad, las UAs deben soportar una carga proporcional de Sistemas Generales.
 - Justificar la delimitación de unidades de actuación de acuerdo con el art. 108 del RUCyL.
 - Analizar las redes de servicios urbanos ya implantadas del sector PA_SAU-3 a los efectos de garantizar la viabilidad al desarrollo del sector SUR-01 por unidades de actuación: la delimitación de estas unidades no solo debe garantizar un reparto proporcional de cargas y derechos, también debe ser viable técnicamente, de manera que el desarrollo de una unidad de actuación permita obtener parcelas con condición de solar (pleno acceso a los servicios urbanos). Con relación a esta cuestión constan las consultas realizadas por el equipo redactor a las suministradoras de servicios SALEAL (red de saneamiento de aguas), AQUONA (abastecimiento de agua) e IBERDROLA (abastecimiento de energía eléctrica y titular de las infraestructuras aéreas que discurren por el sector)

4. Respetar la topografía natural del terreno:

- Ubicar los usos con menos necesidad de transformación del suelo en las zonas con mayor desnivel y salvaguardar los arbolados y de los cauces naturales.
- Garantizar la transición con el medio ambiente circundante: en sectores con uso predominante industrial, los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral que favorece la transición con el entorno.
- Diseñar espacios libres públicos sostenibles dando prioridad a la conservación del terreno natural con plantación o conservación de las especies vegetales autóctonas.
- Evitar alteraciones de terrenos que favorezcan los riesgos naturales, especialmente de inundación.
- Dentro de este epígrafe centrado en principios de sostenibilidad podrán contemplarse las siguientes previsiones:
 - facilitar el autoabastecimiento de energía eléctrica con instalaciones fotovoltaicas sobre cubiertas de las construcciones industriales, sobre marquesinas de aparcamiento o sobre el suelo, aplicando criterios de ocupación y posición similares a los establecidos para los elementos de comunicación (rampas de acceso a plantas bajo rasante, escaleras y rampas peatonales, etc.).
 - valorar la posibilidad de prever una reserva de canalizaciones soterradas que permitan la conexión a futuras plantas fotovoltaicas en parcelas del entorno del sector.

5. Corregir la posición de las dotaciones públicas y parcelas destinadas a uso terciario garantizando el reparto proporcional entre las unidades de actuación propuestas:

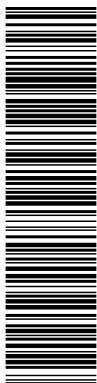
- Evitar la fragmentación de los sistemas locales de espacios libres, salvo en lo necesario para garantizar el reparto proporcional entre las unidades de actuación propuestas.
- Localizar de manera racional las dotaciones públicas atendiendo a las demandas propias del uso industrial muy diferente del uso residencial.

6. El Estudio de Detalle también debe analizar y proponer otras cuestiones detectadas en la ordenación detallada vigente con relación a las ordenanzas de edificación, respetando los límites del art. 58.3.e de la LUCyL y del art. 170 del RUCyL.

- La normativa vigente ya contempla en la definición de los parámetros "altura" y "ocupación de parcela" diversas particularidades aplicables a los usos industriales y logísticos (silos, altura de los almacenes automáticos o robotizados, instalaciones permitidas por encima de la altura máxima para elementos necesarios para el desarrollo de la actividad y/o exigidos por la normativa técnica de aplicación, ocupación correspondiente a las instalaciones fotovoltaicas, etc.). Se podrá valorar si su redacción requiere de una mayor precisión.

7. Integración con el sector PA_SAU-3 con uso industrial ya consolidado (POLÍGONO INDUSTRIAL - FASE I):

- Mejorar la integración del SUR-01 con la red viaria del sector industrial colindante PA_SAU-3: estudio de los flujos del tráfico para propuesta de rotonda.



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- Como referencia para la reordenación de las manzanas y reubicación de las dotaciones públicas se tiene en consideración los espacios libres y equipamientos ya obtenidos en el sector PA_SAU-3.
- Se advierte en el estudio de detalle que la manzana M-07 soportará la servidumbre de la infraestructura hidráulica de abastecimiento del sector PA_SAU-3 (POLÍGONO INDUSTRIAL - FASE I).
- Se advierte que el actual emisario de aguas residuales debe ser desplazado a la calle La Vallina al discurrir por un terreno sobre el que ya no se proyecta un nuevo vial.

Toda la motivación técnica expresada se supedita al procedimiento administrativo establecido para su aprobación, asegurando que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, promoviendo el progreso social y económico y respetando los principios que informan la actividad urbanística.

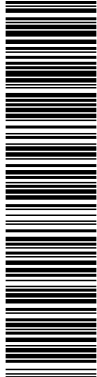
Identificación de las determinaciones de ordenación general respetadas íntegramente y justificación de las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento:

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA

| DATOS IDENTIFICATIVOS del SECTOR SUR-01 | | | |
|---|--|----------------------------------|--|
| Clase y categoría de suelo URBANIZABLE | Superficie total (Sb) (m ²) | Sistemas generales Incluidos | Superficie Neta (excluida la superficie reservada para Sistemas Generales) |
| | 667.556,87 | 180.173,17 | 487.383,70 |
| DETERMINACIONES SOBRE USOS | | | |
| Global | Pormenorizado predominante | Compatibles | Prohibidos |
| INDUSTRIAL | Industria Excluyente | Según Régimen General de Usos | Según Régimen General de Usos |

FICHA VIGENTE DEL SECTOR SUR-01 (PGOUV. Libro III. Parte II. ANEXO VIII. ORD. DETALLADA SUR-01 1 de 2. Memoria vinculante):

| FICHA DE SECTOR | |
|--|--|
| Instrumento: Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre | Nº Sector: SUR-01 |
| Ordenación Detallada: SÍ | Discontinuo: NO |
| PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL | |
| Superficie Total (m ²): 667.556,87 m ² | Superficie de SS.GG incluidos: 180.173,17 (m ²) <ul style="list-style-type: none"> - Red viaria (m² suelo): 27.077,76 - Espacios Libres (m² suelo): 153.095,41 - Equipamientos (m² suelo): 0,00 - Servicios Urbanos (m² suelo): 0,00 - Espacios Protegidos (m² suelo): 0,00 |
| Índice de Edificabilidad Media (m ² /m ²): 0,397210 | Superficie neta: 487.383,70 m ² |
| Índice de Edificabilidad Bruta (m ² /m ²): 0,29 | Edificabilidad: 193.591,49 m ² edificables |
| Índice variedad tipológica (%): 20% | SS. Locales Viarios Públicos: 13.161 m ² . (sin aprov.) |
| Índice integración social (%): N/A | SS. Locales Espacios Libres: 69.139,21 m ² |
| Índice Variedad de uso (%): 10% | SS. Locales Equipamiento: 33.392,29 m ² |
| Plazo para OD (años): incluida en el PGOU | Plazas de aparcamiento: 3.872 plazas |
| USOS | |
| Uso Global: Industrial Uso Predominante: Industria Excluyente | Edificabilidad Uso Industrial: 174.232,34 m ² |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

| | |
|---|--|
| Usos Compatibles: Viario público, espacio libre, equipamiento, servicio urbano, terciario | Edificabilidad Otros Usos Terciarios: 19.359,14 m ² |
| Usos Prohibidos: El resto | |
| OBSERVACIONES | |
| El sistema de actuación y los plazos serán los que establezca el proyecto de actuación. Dentro del sector están incluidos viarios públicos (sin aprovechamiento lucrativo) con una superficie de 13.161 m ² . | |

Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento y cumplimiento de la normativa vigente: PGOUV. Libro III. Parte II. ANEXO VIII. ORD. DETALLADA SUR-01 1 de 2. Memoria vinculante Art. 18. Los propietarios deben ceder al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio del Sector.

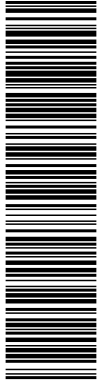
- Aprovechamiento Lucrativo total: 193.591,49 m²
- Cesión 193.591,49 m² x 10% = 19.359,149 m² construibles.

Justificación de las reservas exigidas en la normativa urbanística (pág. 35 del PGOUV. Libro III. Parte II. ANEXO VIII. ORD. DETALLADA SUR-01 1 de 2. Memoria vinculante).

Identificación de las determinaciones de ordenación detallada que se modifican y justificación normativa:

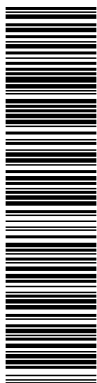
| Parámetros | SUR-01 | LUCyL y RUCyL | Valores cumplimiento | Estudio de detalle |
|---------------------------|--|------------------------------------|--|---|
| Superficie total | 667.557,00 m ² | | | No se modifica |
| Superficie neta | 487.383,70 m ² | | | No se modifica el cómputo total (los EL y RV se reparten proporcionalmente entre unidades de actuación). SSSG- EL 153.095,41 SSSG-RV (VP) 27.077,76 |
| Sistemas generales (SSGG) | Total: 180.173,17 m ² Espacios libres: 153.095,41 m ² (1) Red viaria: 27.077,76 m ² (2) | | | |
| Aprovechamiento medio | 0,29 m ² /m ² | | | |
| Edificabilidad | 193.591,49 m ² e industrial | m ² edificables totales | 193.591,49 m ² | No se modifica |
| Índice edificabilidad | 0,3972 m ² e/m ² s | <= máximo | 0,75 m ² e/m ² s | |

| | | Superficie neta | SSGG |
|--------------|-----|-------------------|-------------------|
| UA-01 | 40% | 194.953,49 | 72.069,27 |
| UA-02 | 60% | 292.430,24 | 108.103,90 |
| TOTAL | | 487.383,73 | 180.173,17 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

| | | | | | |
|---|--|--|--|---------------------------|---|
| Ocupación (3) | 206.602,60 m ² (TER + NA-G) | m ² en planta < 2/3 superficie neta del sector (sin SSGG) | RUCyL art. 36.4.d 324.922,47 m ² | | Se reduce a 199.068,26 m ² (TER + NA-G) |
| Suelo con aprovechamiento para uso industrial (4) | 277.397,45 m ² (174.232,34 m ² e) | No regulado a salvo del índice de variedad de uso | | 308.114,90 m ² | Se incrementa en 30.717,45 m ² (sin modificar la edificabilidad de 174.232,34 m ² e) |
| Suelo con aprovechamiento para uso terciario (5) | 17.749,15 m ² (19.359,15 m ² e) | No regulado a salvo del ÍNDICE DE VARIEDAD DE USO (mínimo 10 %) | | | No se modifica |
| SISTEMAS LOCALES (SSLL) | | | | | |
| SSLL espacios libres (6) | 69.139,21 m ² | 20 m ² /100 m ² construibles o 10% superficie neta | 66.755,69 m ² | | No se modifica el cómputo total |
| SSLL equipamiento (7) | 33.392,29 m ² | 15 m ² /100 m ² construibles o 5% superficie neta | 33.377,84 m ² | | No se modifica el cómputo total |
| SSLL de vías públicas (8) | 87.636,71 m ² | - | - | 55.018,65 m ² | Se reduce en 32.618,06 |
| SERVICIOS URBANOS Y APARCAMIENTOS | | | | | |
| Servicios urbanos | 2.069,00 m ² | | | 3.969,64 m ² | Incremento de 1.900,64 m ² atendiendo a la demanda de los suministradores de energía eléctrica. Se mantiene la ubicación original en el extremo Sur y se añaden reservas en cada manzana. No se cumple la previsión de la página 40 del E.D. respecto a la reserva de SERVICIOS URBANOS. |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaguilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

| | | | | | |
|--|--------------|--|--|-------------------------------|--|
| Plazas de aparcamiento | 3.872 plazas | Art. 104 RUCyL 2 plazas/100 m ² construibles | 193.591,49 x 2/100= 3.872 plazas | 3872 plazas No se modifica | |
| | 2.011 plazas | al menos una de ellas de uso público | Mínimo 1.936 plazas | 2.051 | Incremento de 40 plazas de uso público |
| | 90 plazas | Accesibilidad: 1 plaza/ 40 plazas | Mínimo 49 plazas | 82 adaptadas | 33 más de las requeridas |
| Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas (plazas privadas) se garantizan con la ordenanza de edificación. | | | | | |

(1) Manzanas de SSGG-EL (espacios libres): no se modifica el cómputo total para el sector ni la localización que protege el "arroyo de la Huerga". La fragmentación responde al reparto entre unidades de actuación:

| ACTUAL | | MODIFICACIÓN E.D. | |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| SG-EL-1 | 28.398,72 | SG-EL-1 (UA-2) | 28.398,72 |
| SG-EL-2 | 124.696,69 | SG-EL-2 (UA-1) | 61.238,00 |
| | | SG-EL-3 (UA-2) | 63.458,69 |
| TOTAL | 153.095,41 | TOTAL | 153.095,41 |

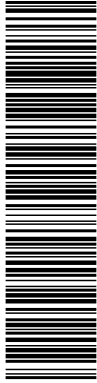
(2) Manzanas de SSGG-RV (red viaria) también denominado SSGG-VP (vías públicas): no se modifica el cómputo total para el sector ni la localización. La fragmentación responde al reparto entre unidades de actuación:

| ACTUAL | | MODIFICACIÓN E.D. | |
|--------------|------------------|-------------------|------------------|
| SG-RV | 27.077,76 | SG-RV (UA-01) | 10.831,10 |
| | | SG-RV (UA-02) | 16.246,66 |
| TOTAL | 27.077,76 | TOTAL | 27.077,76 |

(3) Ocupación: Límite legal m² en planta < 2/3 superficie neta del sector (sin SSGG) = **324.922,47 m²** (RUCyL art. 36.4.d). La ocupación expresada es SOBRE RASANTE.

Criterio vigente (en el PGOUV solo solo se ha computado la NA-G y TER). Comparativa Estudio de Detalle con y sin modificación de la ordenanza:

| | PGOUV vigente | | | ESTUDIO DE DETALLE | | | | |
|------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | Superficie (m ² s) | Ocupación (% - m ² oc) | | Modificando ordenanzas | | Sin modificar ordenanzas | | |
| | Superficie (m ² s) | Ocupación (% - m ² oc) | | Superficie (m ² s) | Ocupación (% - m ² oc) | | Ocupación (% - m ² oc) | |
| NA-G | 277.397,45 | 70% | 194.178,22 | 308.114,90 | 60% | 184.868,94 | 70% | 215.680,43 |
| TER | 17.749,15 | 70% | 12.424,41 | 17.749,15 | 80% | 14.199,32 | 70% | 12.424,41 |
| SU | 2.069,00 | | - | 3.969,64 | | - | | - |
| EL | 69.139,21 | | - | 69.139,21 | | - | | - |
| EQ | 33.377,84 | | - | 33.377,84 | | - | | - |
| | 399.732,65 | | 206.602,62 | 432.350,74 | | 199.068,26 | | 228.104,84 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

Computando todos los usos. Comparativa Estudio de Detalle con y sin modificación de la ordenanza:

| | PGOUV vigente | | | ESTUDIO DE DETALLE | | | | |
|------|---|---|----------------|---|---|---|------|--------------------------|
| | Superficie (m ² _s) | Ocupación (% - m ² _{oc}) | | Superficie (m ² _s) | Ocupación (% - m ² _{oc}) | Modificando ordenanzas | | Sin modificar ordenanzas |
| | | | | | | Ocupación (% - m ² _{oc}) | | |
| NA-G | 277.397,45 | 70% | 194.178,2 2 | 308.114,90 | 60% | 184.868,94 | 70% | 215.680,43 |
| TER | 17.749,15 | 70% | 12.424,41 | 17.749,15 | 80% | 14.199,32 | 70% | 12.424,41 |
| SU | 2.069,00 | 100% | 2.069,00 | 3.969,64 | 100% | 3.969,64 | 100% | 3.969,64 |
| EL | 69.139,21 | 10% | 6.913,92 | 69.139,21 | 10% | 6.913,92 | 10% | 6.913,92 |
| EQ | 33.377,84 | 70% | 23.364,49 | 33.377,84 | 70% | 23.364,49 | 70% | 23.364,49 |
| | 399.732,65 | | 238.950,0 3 | 432.350,74 | | 233.316,31 | | 262.352,88 |

► OBSERVACIÓN: Respecto de la ocupación sobre rasante, ocupación bajo rasante, condiciones de posición y retranqueos obligatorios y otra serie de parámetros de edificación, el Estudio de Detalle propone un modelo distinto del vigente sin contrastarlo con las condiciones generales de edificación vigentes ni con el articulado de las ordenanzas vigentes en el LIBRO III PARTE II ANEXO VIII ORD. DETALLADA SUR-01. Atendiendo a los límites del Estudio de Detalle establecidos en el art. 58.3.e de la LUCyL y al deber de preservar la coherencia y compatibilidad con el modelo vigente deben evitarse modificaciones de las ordenanzas de edificación que no respondan a causas objetivas debidamente justificadas respetando en todo caso los límites del art. 58.3.e de la LUCyL.

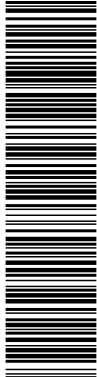
(4) ANÁLISIS POR PARCELA Y USO. La propuesta modifica la ordenanza NA-G (Industrial): se mantiene la edificabilidad, se aumenta la superficie de las manzanas y se reduce la ocupación del 70% al 60 %

SITUACIÓN ACTUAL

| Manzana | Sup.Manzana (m ²) | Ordenanza | Ocupación (m ²) | Máxima | Nº Plantas | Edificabilidad (m ²) |
|---------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|--------|------------|----------------------------------|
| M-1 | 37.507,70 | NA-SUR-01 | 26.255,39 | 70% | B+1 | 25.946,73 |
| M-2 | 43.348,15 | NA-SUR-01 | 30.343,71 | 70% | B+1 | 30.252,78 |
| M-3 | 31.943,77 | NA-SUR-01 | 22.360,64 | 70% | B+1 | 21.844,18 |
| M-4 | 53.923,54 | NA-SUR-01 | 37.746,48 | 70% | B+1 | 38.050,16 |
| M-5 | 41.720,21 | NA-SUR-01 | 29.204,15 | 70% | B+1 | 29.052,38 |
| M-6 | 22.326,65 | NA-SUR-01 | 15.628,66 | 70% | B+1 | 14.686,11 |
| M-7 | 46.627,43 | NA-SUR-01 | 32.639,20 | 70% | B+1 | 14.400,00 |
| | 277.397,45 | | 194.178,23 | | | 174.232,34 |

MODIFICACIÓN INCORPORADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE

| Manzana sup. | Manzana (m ²) | Ordenanza | Ocup. Max | % | Nº plantas | Edificabilidad (m ²) |
|---------------------|---------------------------|------------|-------------------|------------|-------------|----------------------------------|
| M-01 (UA-02) | 5.936,30 | Industrial | 3.561,78 | 60% | PB +1 | 3.356,85 |
| M-02 (UA-02) | 23.625,15 | Industrial | 14.175,09 | 60% | PB +1 /PB+2 | 13.359,51 |
| M-03 (UA-01) | 17.402,50 | Industrial | 10.441,50 | 60% | PB +1 /PB+2 | 9.840,74 |
| M-04 (UA-02) | 57.184,85 | Industrial | 34.310,91 | 60% | PB +2 | 32.336,80 |
| M-05 (UA-02) | 37.492,65 | Industrial | 22.495,59 | 60% | PB +2 | 21.201,29 |
| M-06 (UA-02) | 61.858,85 | Industrial | 37.115,31 | 60% | PB +1 | 34.979,85 |
| M-07 (UA-01) | 104.614,60 | Industrial | 62.768,76 | 60% | PB +2 | 59.157,30 |
| | 308.114,90 | | 184.868,94 | | | 174.232,34 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- Se incorpora en el estudio un coeficiente idéntico para todas las parcelas:

| | Edificabilidad (m ² c) | Superficie (m ² s) | m ² c/m ² s |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| M-01 | 3.356,85 | 5.936,30 | 0,565 |
| M-02 | 13.359,51 | 23.625,15 | 0,565 |
| M-03 | 9.840,74 | 17.402,50 | 0,565 |
| M-04 | 32.336,80 | 57.184,85 | 0,565 |
| M-05 | 21.201,29 | 37.492,65 | 0,565 |
| M-06 | 34.979,85 | 61.858,85 | 0,565 |
| M-07 | 59.157,30 | 104.614,60 | 0,565 |
| TOTAL | 174.232,34 | 308.114,90 | 0,565 |

- (5) ANÁLISIS POR PARCELA Y USO. La propuesta modifica la ordenanza TER (Terciario): se mantiene la edificabilidad, se mantiene la superficie de las manzanas y se propone aumentar la ocupación del 70% al 80 %

SITUACIÓN ACTUAL

| Manzana | Sup. Manzana(m ²) | Ordenanza | Ocup. Max(m ²) | % | Nº plantas | Edificabilidad(m ²) |
|---------|-------------------------------|-----------|----------------------------|-----|------------|---------------------------------|
| TE-1 | 5.403,11 | TE | 3.782,17 | 70% | B+2 | 6.483,73 |
| TE-2 | 12.346,04 | TE | 8642,22 | 70% | B+2 | 12.875,42 |
| | 17.749,15 | | 12.424,39 | | | 19.359,15 |

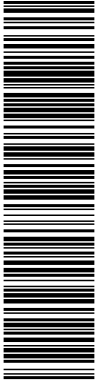
MODIFICACIÓN INCORPORADA POR EL ESTUDIO DE DETALLE

| Manzana | Sup. Manzana(m ²) | Ordenanza | Ocup. Max(m ²) | % | Nº plantas | Edificabilidad(m ²) |
|---------------|-------------------------------|-----------|----------------------------|-----|------------|---------------------------------|
| TE-01 (UA-01) | 7.260,70 | Terciario | 5.808,56 | 80% | PB +3 | 7.919,31 |
| TE-02 (UA-02) | 10.488,45 | Terciario | 8.390,76 | 80% | PB +3 | 11.439,84 |
| | 17.749,15 | | 14.199,32 | | | 19.359,15 |

► **OBSERVACIÓN:** Respecto de la ocupación sobre rasante, ocupación bajo rasante, condiciones de posición y retranqueos obligatorios y otra serie de parámetros de edificación, el Estudio de Detalle propone un modelo distinto del vigente sin contrastarlo con las condiciones generales de edificación vigentes ni con el articulado de las ordenanzas vigentes en el LIBRO III PARTE II ANEXO VIII ORD. DETALLADA SUR-01. Atendiendo a los límites del Estudio de Detalle establecidos en el art. 58.3.e de la LUCyL y al deber de preservar la coherencia y compatibilidad con el modelo vigente deben evitarse modificaciones de las ordenanzas de edificación que no respondan a causas objetivas debidamente justificadas respetando en todo caso los límites del art. 58.3.e de la LUCyL.

- (6) El SLL-EL (espacios libres públicos) se agrupan y reparten entre las dos unidades de actuación (UA-01 40% y UA-02 60%), localizándose en las zonas de mayor desnivel, con el fin de procurar la menor alteración de las pendientes naturales:

| | ACTUAL | Modificación E.D. |
|--------------|------------------|------------------------|
| EL-1 | 3.625,12 | EL-1 (UA-01) 27.655,70 |
| EL-2 | 8.300,07 | EL-2 (UA-02) 41.483,50 |
| EL-3 | 50.337,50 | |
| EL-4 | 6.876,52 | |
| TOTAL | 69.139,21 | TOTAL 69.139,20 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

(7) SSLL-EQ: no se altera el cómputo total de equipamientos del sector y se reparten proporcionalmente entre las unidades de actuación (UA-01 40% y UA-02 60%):

| | Actual | Modificación E.D. | |
|-------|-----------|-------------------|-----------|
| EQ-1 | 15.620,29 | EQ-01 (UA-02) | 15.620,29 |
| EQ-2 | 17.772,00 | EQ-02 (UA-01) | 2.619,75 |
| | | EQ-03 (UA-01) | 10.737,15 |
| | | EQ-04 (UA-02) | 4.415,10 |
| TOTAL | 33.392,29 | TOTAL | 33.392,29 |

(8) SSLL-VP (vías públicas) o RV (red viaria): se reduce la superficie total de 87.636,71 m² a 55.018,65 m² (-32.618,06) y se reparte proporcionalmente entre las unidades de actuación (UA-01 40% y UA-02 60%):

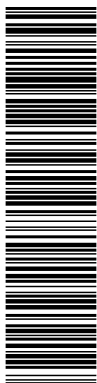
| | Modificación E.D. | | |
|-------|-------------------|--------------|-----------|
| | VIALES | APARCAMIENTO | TOTAL |
| UA-01 | 21.822,43 | 2.540,70 | |
| UA-02 | 26.488,30 | 4.167,05 | |
| | 48.310,73 | 6.707,75 | 55.018,48 |

Modificación de las ordenanzas de la edificación:

En relación con la modificación de las ordenanzas debemos tener en cuenta las limitaciones del art. 170.2 del RUCyL, que prevé la modificación de la ordenación detallada en los suelos industriales mediante estudio de detalle, limitando la intervención a los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias respetando los estándares con los que se aprobó el sector. **En la propuesta de Estudio de Detalle se interviene en diversos parámetros de las ordenanzas sin incorporar la preceptiva justificación, destacando la modificación de la ocupación, posición y alturas máximas.**

► OBSERVACIÓN:

- o El Estudio de Detalle propone un modelo distinto del vigente sin contrastarlo con las condiciones generales de edificación vigentes ni con el articulado de las ordenanzas vigentes en el LIBRO III PARTE II ANEXO VIII ORD. DETALLADA SUR-01. Atendiendo a los límites del Estudio de Detalle establecidos en el art. 58.3.e de la LUCyL y al deber de preservar la coherencia y compatibilidad con el modelo vigente deben evitarse modificaciones de las ordenanzas de edificación que no respondan a causas objetivas debidamente justificadas respetando en todo caso los límites del art. 58.3.e de la LUCyL.
- o Sin modificar los parámetros establecidos en las ordenanzas vigentes, si puede haber la mejora de una previsión que ya consta pero que admite una redacción más precisa y ajustada a las necesidades del sector: "Podrán disponerse puntualmente elementos de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación (chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, etc.) cuya ubicación y necesidad deberá justificarse debidamente en los proyectos de edificación". En atención a las nuevas tecnologías y a criterios de sostenibilidad y eficiencia energética debe flexibilizarse la aplicación de los parámetros urbanísticos sobre los elementos técnicos propios de los usos industriales y logísticos que no encajan en una ordenación volumétrica estándar: las alturas de chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, almacenes automáticos o robotizados u otras instalaciones por encima de la altura máxima necesarias para el desarrollo de la actividad y/o exigidos por la normativa técnica de aplicación; debiendo hacerse extensivo a la ocupación cuando se refiera a instalaciones fotovoltaicas sobre el suelo no edificado o cuando se refiera a cubiertas/marquesinas fotovoltaicas sobre el aparcamiento de vehículos, también deberían excluirse los accesos que por razones técnicas deban ser exteriores al volumen edificado (rampas, plataformas y muelles para carga y descarga, escaleras de emergencia, etc.).



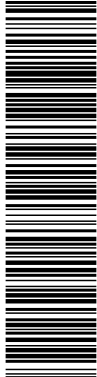
El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

Delimitación de ámbitos de gestión urbanística y viabilidad de desarrollo independiente:

Dos unidades de actuación —UA-01 y UA-02 — con un reparto de 40% - 60% respectivamente en aprovechamientos y cargas con las mínimas correcciones necesarias para lograr un diseño ordenado, junto con el reparto proporcional de cargas lo más relevante es la justificación de la de la viabilidad de desarrollo de forma autónoma de cada una de las unidades:

- Se justifica el reparto equitativo de cargas y derechos. Pág. 92 del ED "Las dos unidades de actuación delimitadas equidistribuyen proporcionalmente cargas y beneficios, adjudicándose proporcionalmente por tanto los Sistemas Generales de Espacios Libres y los Sistemas Generales de Vías Públicas. Esta división facilita el desarrollo del sector, proponiendo un primer desarrollo de la UA-01, de menor tamaño y más fácil de gestionar, como lanzadera del resto de las actuaciones, es decir el desarrollo de la UA-02. La equidistribución de cargas y beneficios entre ambas se justifica al final de este apartado".
- Se expresa por el equipo redactor que el diseño permite que la unidad parcialmente edificada pueda completar su urbanización actuado como motor del desarrollo del conjunto del sector.
- Se justifica por el equipo redactor que la integración con el sector colindante PA SAU-3 con uso industrial ya consolidado (POLÍGONO INDUSTRIAL - FASE I) ha dotado al ámbito de una red de servicios urbanos que proporciona viabilidad al desarrollo del sector SUR-01 por unidades de actuación, debiendo advertirse que la delimitación de estas unidades no solo debe garantizar un reparto proporcional de cargas y derechos, también debe ser viable técnicamente, de manera que el desarrollo independiente de una unidad de actuación permita obtener parcelas con condición de solar (pleno acceso a los servicios urbanos). Con relación a esta cuestión se manifiesta por el equipo redactor algunos aspectos concretos que afectan a cada unidad:
 - o Se ha incorporado la respuesta a las consultas realizadas por el equipo redactor a las suministradoras de servicios SALEAL (red de saneamiento de aguas), AQUONA (abastecimiento de agua) e IBERDROLA (abastecimiento de energía eléctrica y titular de las infraestructuras aéreas que discurren por el sector).
 - o Se advierte que la manzana M-07 soportará la servidumbre de la infraestructura hidráulica de abastecimiento del sector PA_SAU-3 (POLÍGONO INDUSTRIAL - FASE I).
 - o Se advierte que el actual emisario de aguas residuales debe ser desplazado a la calle La Vallina al discurrir por un terreno sobre el que ya no se proyecta un nuevo vial (página 95).
 - o En las páginas 73 a 81 pertenecientes a la MEMORIA VINCULANTE se incluye un análisis preliminar advirtiendo que corresponde al proyecto de urbanización la definición técnica y económica exacta de las obras necesarias: página 73 "Específicamente, se incluyen en el documento los siguientes esquemas de infraestructuras, que se distribuyen a través de la red viaria rodada prevista, dando servicio a las diferentes zonas: - Red de saneamiento - Red de abastecimiento de agua potable y riego - Red eléctrica de media y baja tensión - Red de alumbrado público - Red pública de comunicaciones electrónicas - Red de gas natural".
 - o El Estudio de Detalle incorpora el siguiente estudio del reparto de cargas para conexiones y refuerzos:

| CONEXIONES Y REFUERZOS | | | |
|---|-----------------------|--------------|--|
| Ampliación depósito de captación | 70.000,00 € | UA-02 | |
| Ejecución nuevo sondeo | 30.000,00 € | UA-02 | |
| Soterramiento de líneas eléctricas 45 Kv | 900.000,00 € | UA-01 | |
| Soterramientos de líneas eléctricas 13 Kv | 50.000,00 € | UA-01 | |
| Subestación y conexión eléctrica | 1.600.000,00 € | UA-02 | |
| Emisario de fecales D600 mm. | 200.000,00 € | UA-01 | |
| Obra paso del Arroyo de la Huerga | 50.000,00 € | UA-02 | |
| EJECUCIÓN MATERIAL. TOTAL | 2.900.000,00 € | UA-02 | |
| | | | |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

| | ATRIBUIDA | | EXIGIBLE | |
|------|----------------|--------|----------------|--------|
| UA01 | 1.160.000,00 € | 40,00% | 1.150.000,00 € | 39,66% |
| UA02 | 1.740.000,00 € | 60,00% | 1.750.000,00 € | 60,34% |

► **OBSERVACIÓN:** se reitera que la delimitación de las unidades de actuación debe ser técnicamente viable, de manera que el desarrollo de una unidad de actuación permita obtener parcelas con condición de solar (pleno acceso a los servicios urbanos). La supervisión de los aspectos estrictamente técnicos (características de las redes de servicios urbanos) se traslada a los servicios técnicos municipales (oficina técnica).

Sistema de gestión: Pág. 196 del ED "En el presente Estudio de Detalle no se determina el sistema de actuación integrada para el desarrollo del sector, previendo, en principio, que éste pueda ser el de concierto o el de compensación, aspecto que se concretará en el Proyecto de Actuación, pues otros sistemas no se consideran adecuados al presente caso en esta fase del proceso de planeamiento y urbanización".

► **OBSERVACIÓN:** Con relación al cuadro 4.6 del Estudio Económico de la página 145 se realiza una advertencia expresa con relación a la participación de una entidad pública como propietaria del sector: la determinación del coste de redacción de los proyectos y las direcciones de obras serán el resultado de un procedimiento que garantice los principios de la contratación del sector público.

ANÁLISIS DEL CUADRO DE SUPERFICIES:

SUR-01:

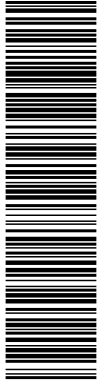
- Superficie total 667.557,00 m²
- Superficie neta 487.383,70 m²

| NA-G | TE | EQ | EL | SU | Viales | Aparcamiento | SUMA |
|------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|--------------|-------------------|
| 308.114,90 | 17.749,15 | 33.392,29 | 69.139,21 | 3.969,69 | 48.310,73 | 6.707,75 | 487.383,72 |

- Sistemas generales (SSGG) 180.173,17 m²
 - o Espacios libres: 153.095,41 m²
 - o Red viaria: 27.077,76 m²

Reparto en dos unidades:

| UA-01 | | | | |
|-------------------|--|-------------------|----------------------------|---------------------------|
| USOS | | m ² | PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR | |
| NA-G (IM/IG) M-03 | | 17.402,50 | NA-G | Total 122.017,10 39,6 % |
| NA-G (IG) M-07 | | 104.614,60 | TER | Total 7.260,70 40,9 % |
| TE-01 | | 7.260,70 | EL | Total 27.655,69 40,0 % |
| EL-1 | | 27.655,69 | EQ | Total 13.356,90 40,0 % |
| EQ-02 | | 2.619,75 | SU | Total 300,00 7,6 % |
| EQ-03 | | 10.737,15 | VP | Total 21.822,43 45,2 % |
| SU | | 300,00 | Aparcamiento | Total 2.540,70 37,9 % |
| VIALES | | 21.822,43 | | |
| APARCAMIENTO | | 2.540,70 | | |
| Superficie neta | | 194.953,52 | | |
| SSGG UA-01 | | | | |
| SSGG VP | | 10.831,10 | SSGG VP (RV) Total | 10.831,10 40 % |
| SSGG EL-2 | | 61.238,00 | SSGG EL Total | 61.238,00 40 % |
| SSGG TOTAL | | 72.069,10 | SUPERFICIE TOTAL | 267.022,62 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaguilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

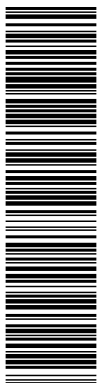
| USOS | | | PARTICIPACIÓN EN EL SECTOR | | |
|------------------|------|-------------------|----------------------------|-------------------|-------|
| | | m ² | | m ² | % |
| NA-G IM | M-01 | 5.936,30 | Total NA-G | 186.097,80 | 60,4% |
| NA-G IM/IG | M-02 | 23.625,15 | Total TER | 10.488,45 | 59,1% |
| NA-G IG | M-04 | 57.184,85 | Total EI | 41.483,50 | 60,0% |
| NA-G IG | M-05 | 37.492,65 | Total EQ | 20.035,39 | 60,0% |
| NA-G IU | M-06 | 61.858,85 | Total SU | 3669,69 | 92,4% |
| TE-02 | | 10.488,45 | Total VP | 26.488,47 | 54,8% |
| EL-02 | | 41.483,50 | Total Aparcamiento | 4.167,05 | 62,1% |
| EQ-01 | | 15.620,29 | Total VP | 16.246,66 | 60,0% |
| EQ-04 | | 4.415,10 | Total EL | 91.857,41 | 60,0% |
| SU-1 | | 1.995,78* | Superficie total UA-02 | 400.534,42 | |
| SU-2 | | 73,91 | | | |
| SU-3 | | 1.600,00 | | | |
| VIALES | | 26.488,47 | | | |
| APARCAMIENTO | | 4.167,05 | | | |
| | | 292.430,35 | | | |
| SSGG UA-02 | | | | | |
| SSGG VP | | 16.246,66 | | | |
| SSGG EL-1 | | 28.398,72 | | | |
| SSGG EL-3 | | 63.458,69 | | | |
| Total SSGG UA-02 | | 108.104,07 | | | |

Error en la descripción de los SU. En la página 94 se indica que la UA-01 tiene 300 m² y en la UA-02 3669,64, total 3.969,69 m², sin embargo, en página anterior, pág. 93, las tres parcelas de SU solo suman 2869,69 m² por el error en la SU-01.

| | |
|-------------------|---|
| SU-1 | *ERROR 1.195,78 debe ser 1995,78 |
| SU-2 | 73,91 |
| SU-3 | 1.600,00 |
| | 2.869,69 |
| Reserva declarada | 3.669,69 |

► **OBSERVACIÓN:** Advertir que no hay coherencia con lo establecido en la página 40 de la Memoria del Estudio de Detalle: "SERVICIOS URBANOS Se respetarán las parcelas de servicios urbanos de la ordenación vigente, y se crearán a mayores parcelas de 100 m² de superficie, para albergar los futuros centros de transformación que pudieran ser necesarios. **Al menos se reservará una zona de Servicios Urbanos de mayor entidad por cada una de las Unidades de Actuación, situadas al norte y sur respectivamente**". En la UA -01 no hay ninguna reserva a salvo de las tres parcelas de 100 m². Condición especial: este párrafo debe sustituirse por otro que describa la distribución proyectada de los servicios urbanos y justifique la reserva atendiendo a los informes recabados de las empresas suministradoras de los servicios.

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 21 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

Cumplimiento de las limitaciones del ESTUDIO DE DETALLE como instrumento de ordenación detallada: art. 45 de la LUCyL y arts. 131 a 136 del RUCyL, así como el art. 22 del Libro Normativa del PGOUV-2011

Condiciones establecidas en el art. 22 del Libro Normativa del PGOUV-2011 únicamente contempla el supuesto de modificación de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado y por tanto no regula el supuesto previsto en el art. 170.2 del RUCyL.

Con relación a los usos el art. 89 Libro Normativa del PGOUV-2011 establece un régimen de uso Global, Pormenorizado Predominante y Prohibidos que debe respetarse:

Artículo 89. Especialidades de los Usos para el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable

1. La determinación del uso de los sectores, tanto Global como Pormenorizado Predominante, constituye una determinación de ordenación general que el presente Plan General fija específicamente para cada uno de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable. La determinación de los usos para cada sector se establece en la ficha individualizada correspondiente, debiendo ser el planeamiento que establezca la ordenación detallada de cada sector el que determine, justificadamente, la modalidad de ordenación que se estime más conveniente en atención a las características del ámbito, a los efectos de cumplir los índices de variedad urbana definidos en esta sección.

2. A fin de obtener en cada sector de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable el índice de variedad de uso legalmente determinado, deberá atribuirse más de la mitad de la edificabilidad susceptible de constituir aprovechamiento lucrativo al uso pormenorizado designado en la ficha correspondiente de cada sector como predominante, siendo el máximo de esta atribución el legalmente fijado.

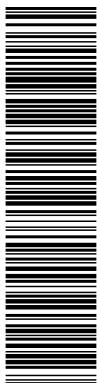
3. El resto de la edificabilidad que, en su caso, no sea consumida por los usos pormenorizados incluidos en el global, deberá destinarse, salvo indicación distinta en la ficha del sector, a usos pormenorizados incluidos en usos globales diferentes del propio del sector y que no resulten incompatibles con éste.

4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de cada sector deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en este artículo, debiendo ser el que determine la adscripción de cada parcela resultante de la ordenación a cada uno de los usos Pormenorizados, Usos Compatibles y sus intensidades, siempre dentro de los límites señalados en el presente artículo.

5. El Uso Pormenorizado Predominante integrante del global definido para cada uno de los sectores lleva aparejado también una relación de Usos Prohibidos. A estos efectos se declaran como usos prohibidos aquellos no incluidos como compatibles en la tabla del artículo siguiente. [TABLA DEL ART. 90]

6. El planeamiento que establezca la ordenación detallada en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, además de ser coherente con los principios normativos de aplicación y con lo dispuesto en este Plan General deberá tener en cuenta los siguientes criterios para establecer la calificación urbanística de los terrenos en lo relativo a su uso, intensidad y tipología edificatoria: a. Deberá asignar un único Uso Pormenorizado como predominante a cada ámbito objeto de calificación, que será, bien el Predominante que se defina para cada ámbito, bien alguno de los Compatibles de sector, debiéndose cumplir los porcentajes mínimos de variedad de uso que expresamente se señalan en las fichas de este Plan General de desarrollo de los sectores. Fijará, a su vez, la tipología edificatoria de cada terreno, mediante la definición del sólido capaz de la edificación. b. Asimismo, el instrumento de desarrollo definirá la intensidad de uso total para cada ámbito objeto de calificación, asignando, en todo caso, una edificabilidad de forma numérica expresa. Este parámetro será el definitorio del contenido máximo de edificación materializable sobre la unidad considerada. El citado instrumento de desarrollo podrá optar también por definir las anteriores condiciones mediante la calificación de la unidad zonal de que se trate con alguna de las ordenanzas reguladoras tipificadas en esta Normativa Urbanística. Esta regulación lo será a los únicos efectos de definición del uso pormenorizado asignado, de los usos compatibles de unidad funcional y de la tipología edificatoria, pues siempre será preciso que la ordenación detallada señale, para cada unidad zonal, la intensidad de Uso Pormenorizado y Compatibles en edificabilidad. c. En los sectores cuya ordenación detallada ha sido establecida por el presente Plan General se han asignado ordenanzas a las parcelas resultantes. La atribución de dichas ordenanzas define edificabilidades que tendrán carácter de máximo, debiendo ser las determinaciones de reparcelación del correspondiente Proyecto de Actuación quienes establezcan de forma concreta la atribución del

| | | |
|--|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 22 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |

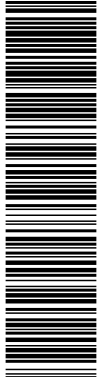


El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

aprovechamiento urbanístico a cada una de las parcelas resultantes. De igual forma, estas determinaciones deben definir la ubicación concreta de las viviendas protegidas dentro de las parcelas reservadas para el uso de vivienda.

Condiciones establecidas en la legislación urbanística:

- OBJETO. Ley de urbanismo de Castilla y León. LUCyL. El art. 45 limita —que limita la intervención mediante estudio de detalle al suelo urbano (consolidado y no consolidado) no previendo su aplicación a suelos urbanizables — entra en contradicción con el art. 58 de esta misma Ley: “*Modificaciones. 3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones [...] e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector*”. (Lo mismo se producen entre el art. 131 y el art. 170 del reglamento de urbanismo – RUCyL). Esta aparente contradicción se resuelve en favor del art. 58 de la LUCyL y del 170 del RUCyL en aplicación del por el que prevalece la norma especial sobre la general (que la excepción se contemple en el art. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD NORMATIVA. 58 de la LUCyL garantiza que no se produzca una vulneración del principio de jerarquía normativa).
- o Se deja constancia de la observación referida a una intervención en las ordenanzas que parece innecesaria, a salvo de la única cuestión que se planteo en el Convenio y que se referiría a una mayor precisión en el cómputo de la ocupación y altura de diversos elementos técnicos particulares de los usos industriales y logísticos (silos, altura de los almacenes automáticos o robotizados, instalaciones permitidas por encima de la altura máxima para elementos necesarios para el desarrollo de la actividad y/o exigidos por la normativa técnica de aplicación, ocupación correspondiente a las instalaciones fotovoltaicas sobre cubiertas o marquesinas sobre el aparcamiento de vehículos, rampas, escaleras, etc.). Debe tenerse en cuenta que estas cuestiones deber respetar los límites del art. 58.3.e de la LUCyL y del art. 170 del RUCyL. (Se incorpora como CONDICIÓN ESPECIAL).
- COHERENCIA CON LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA (art. 132 RUCyL):
 - o Sin alteración de determinaciones de ordenación general: CUMPLE.
 - o Coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística: Es el propio legislador el que expresamente declara que la ordenación de sectores destinados a actividades industriales, logísticas y productivas en general debe tener en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas, siendo en consecuencia el objetivo del convenio totalmente coherente con la normativa urbanística (art. 81 del RUCyL objetivos de la ordenación). CUMPLE
 - o Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio. **NO SE MODIFICA RESPECTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:**
 - la propuesta es coherente, no modifica la relación actual con el municipio colindante y no se alteran las redes generales definidas en el plan general vigente.
 - se justifica el art. 36.1.d LUCyL. En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector
 - se justifica la protección del medio ambiente (36.2 LUCyL) procurando una menor alteración de las pendientes naturales y la protección del arroyo de la Huerga, expresando también los deberes referidos a la depuración de aguas residuales y tratamiento de residuos.

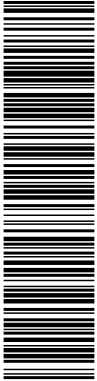


El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- se expresa la aplicación de criterios de movilidad sostenible (36.bis LUCyL).
 - no se menciona la eficiencia energética prevista en el art. 36.ter LUCyL. **CONDICIÓN ESPECIAL:**
 - facilitar el autoabastecimiento de energía eléctrica con instalaciones fotovoltaicas sobre cubiertas de las construcciones industriales, sobre marquesinas de aparcamiento o sobre el suelo, aplicando criterios de ocupación y posición similares a los establecidos para los elementos de comunicación (rampas de acceso a plantas bajo rasante, escaleras y rampas peatonales, etc.).
 - valorar la posibilidad de prever una reserva de canalizaciones soterradas que permitan la conexión a futuras plantas fotovoltaicas en parcelas del entorno del sector, si bien son aspectos que deben concretarse en el proyecto de urbanización.
- IDENTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES "DE FORMA EXPRESA Y CLARA, Y JUSTIFICARSE ADECUADAMENTE": Cumple, excepto en lo que se refiere a los cambios en las ordenanzas (se incorpora como CONDICIÓN ESPECIAL).
 - Art. 133, 134 y 135 del LUCyL: no es de aplicación, regulándose por el art. 170.2 del mismo texto (art. 58.3.e LUCyL).
 - DOCUMENTACIÓN: descrito en el epígrafe "contenido" (encabezamiento del informe).
 - A. PRESENTACIÓN
 - B. MEMORIA INFORMATIVA
 - C. MEMORIA VINCULANTE. Incluye un RESUMEN EJECUTIVO Y DEFINE EL ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.
 - D. NORMATIVA
 - E. ESTUDIO ECONÓMICO
 - F. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - FOTOGRAFÍAS
 - PLANOS
 - TRÁMITE AMBIENTAL. Debe justificar el trámite de evaluación ambiental conforme al artículo 157, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 111.1.c). CONSTA: «REF: ARH. EXPTE: CON/2024/04 9 ASUNTO: TRÁMITE AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR -01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN) «Desde este Servicio de Evaluación Ambiental se considera que no procede ninguna actuación en materia de evaluación ambiental estratégica, ya que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental».
 - JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS O LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (EQ y EL) de acuerdo con el Art. 172 del RUCyL. Se racionaliza la ubicación de los sistemas locales sin reducción de la reserva que es superior a la legalmente exigida:

| | VIGENTE | NORMATIVA URBANÍSTICA | |
|--------|--------------------------|--|--|
| SLL EL | 69.139,21 m ² | 20 m ² /100 m ² construibles o 10% superficie neta | 66.755,69 m ² No se modifica el cómputo total |
| SLL EQ | 33.392,29 m ² | 15 m ² /100 m ² construibles o 5% superficie neta | 33.377,84 m ² No se modifica el cómputo total |

| | | |
|--|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 24 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- JUSTIFICAR LAS MODIFICACIONES QUE AUMENTEN EL VOLUMEN EDIFICABLE O LA INTENSIDAD DE POBLACIÓN. Art. 173 del RUCyL.
 - o No se incrementa la edificabilidad
 - o No se incrementa la intensidad de población: suelo industrial

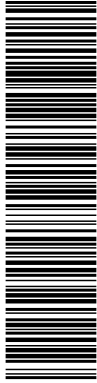
- NORMATIVAS DE PROTECCIÓN Y OTRAS CONDICIONES DERIVADAS DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES REFERIDAS A LA PRESENCIA DE INFRAESTRUCTURAS O SERVICIOS QUE AFECTEN AL SECTOR. En el trámite de informes previos se concretarán las condiciones que establezcan las administraciones afectadas.
 - o Protección del patrimonio.
 - o Carreteras.
 - o Líneas eléctricas.
 - o Dominio público hidráulico.
 - o Riesgos naturales o tecnológicos.
 - o Despliegue de redes públicas de comunicación.

- RUIDO: NO SE MODIFICA EL USO INDUSTRIAL PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.
 - o Ley 5/2009 de 04 de junio, de Ruido de Castilla y León. Artículo 7. Planeamiento territorial y urbanístico. NO SE MODIFICA
 - o Ley 5/2009 de 04 de junio, de Ruido de Castilla y León. Artículo 8. Tipos de áreas acústicas. d) Tipo 4. Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio del siguiente uso del suelo: Uso industrial.

- ACCESIBILIDAD. Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras, arts. 13 a 18; y Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras arts. 16 a 36. Los planes urbanísticos y los proyectos de urbanización de dotación de servicios, de obras e instalaciones, deberán contener los elementos mínimos para garantizar la accesibilidad.
 - o Se justifica por los técnicos redactores del Estudio de Detalle en el epígrafe 1.5 de la Memoria Informativa y los epígrafes 4.2 y 5.4 de la Memoria Vinculante.
 - Observación: Las secciones constructivas y pavimentos del viario y de los aparcamientos, con definición y protección de los recorridos peatonales, ciclovías y tráfico de vehículos, son cuestiones que se trasladan a los servicios técnicos municipales (oficina técnica).

- ESTUDIO DEL TRÁFICO.
 - o Se justifica por los técnicos redactores del Estudio de Detalle en el epígrafe 5.5 señalando "La situación actual y los accesos no han variado desde la fecha del documento aprobado y vigente, por lo que no es necesario en este documento llevar a cabo un ESTUDIO DE TRÁFICO, por que como se ha insistido el objeto del mismo es solo modificar la ordenación detallada. El acceso y el enlace al Polígono Industrial no se modifican, estando ubicados en el P.K 139,78 de la carretera N-630. La ampliación del polígono industrial de Villaquilambre generará un volumen de tráfico de vehículos ligeros, ligado a los desplazamientos de trabajo de los empleados del mismo, y de vehículos pesados, ligado a la actividad logística e industrial, que absorbe sin problemas tanto el acceso existente como la red viaria interna creada".

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2025/119 | |
| OTROS DATOS Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 25 de 36 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32 | ESTADO FIRMADO 22/01/2025 09:32 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

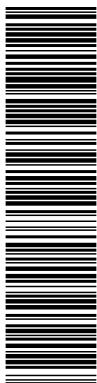
- RESUMEN EJECUTIVO DE LA MEMORIA VINCULANTE Y ÁMBITO/PLAZO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS. *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística. 1. Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes. 2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable. 3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos: a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. b) 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.
 - o Consta en la Memoria vinculante, epígrafe 6.*

Estudio económico:

Consta descripción de los gastos y justificación de la viabilidad del sector. Incluye INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LAS HACIENDAS LOCALES. Índice:

- 1 OBJETO
- 2 ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN
- 3 PROGRAMACIÓN TEMPORAL
 - 3.1.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
 - 3.2.- URBANIZACIÓN
 - 3.3.- EDIFICACIÓN
 - 3.4.-CONCLUSIONES
- 4.- ESTUDIO ECONÓMICO
 - 4.1.- GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN
 - 4.2.- REFUERZOS DE LAS INSTALACIONES URBANAS
 - 4.3.- DEMOLICIONES
 - 4.4.- INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS
 - 4.5.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN
 - 4.6.- GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
- 5.- CUADRO RESUMEN
- 6.- FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- 7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LAS HACIENDAS LOCALES
- 8.- JUSTIFICACIÓN EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 9.- PLAZOS PARA CUMPLIMIENTO DE DEBERES URBANÍSTICOS

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2025/119 |
| OTROS DATOS Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 26 de 36 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32 ESTADO FIRMADO 22/01/2025 09:32 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

TRAMITACIÓN:

Solicitud de informes previos. -

De acuerdo con lo previsto en el art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que desarrolla el art. 52.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y la OM FYM/238/2016 de 4 Abr. Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (Boletín Oficial de Castilla y León Núm. 67. viernes, 8 de abril de 2016)

Artículo 1. Ámbito de aplicación del artículo 153 del Reglamento de Urbanismo. El artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León es aplicable a todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto de iniciativa pública como privada, así como a sus revisiones y modificaciones, con la única excepción que se prevé en el artículo 171 del propio Reglamento.
Artículo 2. Momento de la solicitud.

Los informes citados en esta Instrucción deben solicitarse dentro del siguiente lapso temporal, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga otra cosa:

- *A partir del momento en que el instrumento de planeamiento se encuentre «dispuesto para su aprobación inicial»; dicha apreciación corresponde a los servicios municipales, o en su defecto a la Diputación Provincial. Las solicitudes de informe cursadas antes de ese momento no se podrán entender válidas, al ser formuladas sobre un documento diferente del exigido.*
- *Y previamente a la adopción del acuerdo de aprobación inicial.*

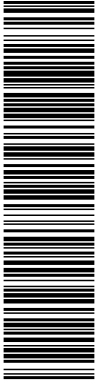
No obstante, que la solicitud de informes se curse simultánea o posteriormente a la aprobación inicial no implica su anulabilidad, conforme al artículo 63.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículo 48.3 de la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Respecto del PLANEAMIENTO DE DESARROLLO, deben solicitarse los informes indicados en el art. 3.a y respecto del art. 3.b aquellos referidos a elementos citados en el ámbito del instrumento de que se trate, con las excepciones señaladas en el art. 4 aplicables al planeamiento de desarrollo y en el art. 5 aplicables a los expedientes que modificación de cualquier tipo de planeamiento.

En aplicación de la normativa transcrita se han solicitado los siguientes informes previos con indicación de la página web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento:

- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. Número de Anotación de Salida: 3457, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- Junta de Castilla y León. CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE / Dirección general de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Número de Anotación de Salida: 3455, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- DIPUTACIÓN DE LEÓN. Número de Anotación de Salida: 3458, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. - CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. Número de Anotación de Salida: 3459, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN. Número de Anotación de Salida: 3461, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. - DELEGACIÓN EN LEÓN. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Número de Anotación de Salida: 3462, Fecha de Salida: 28/11/2024.
- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio. Agencia de Protección Civil. Número de Anotación de Salida: 3464, Fecha de Salida: 28/11/2024.

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 27 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- Otros informes complementarios recabados durante la redacción del documento:
 - o Consulta redes de saneamiento: SALEAL Mancomunidad Municipal para el Saneamiento Integral de León y su Alfoz.
 - o Consulta infraestructuras eléctricas: I-DE. Grupo IBERDROLA - Desarrollo AT-MT LEÓN.
 - o Consulta hidrología: Arroyo La Huerga. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO.
 - o Consulta red de abastecimiento de agua. Concesionaria del servicio municipal AQUONA - VILLAQUILAMBRE.
 - o Consultas catastrales: estructura de la propiedad.

El alcance y la vinculación de los informes citados es el que se establezca en su correspondiente normativa, y en su defecto en el artículo 153.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

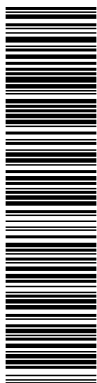
Procedimiento de aprobación. -

1. Informes previos
2. Trámite ambiental.
3. Aprobación inicial mediante decreto de la Alcaldía de acuerdo con lo establecido en el art 21.1.j) LRBR (o por la Junta de Gobierno Local según régimen de delegación de competencias que esté en vigor).
4. Información pública. - Publicación de anuncio en BOCyL, Prensa y página Web municipal (www.villaquilambre.es) para la apertura de un período de información pública, que se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 432 de la RUCyL, con un período de duración mínima de 1 MES.
 - Deberá remitir un ejemplar al Registro de la Propiedad para su publicidad.

Posibilidad de cambios posteriores a la información pública. **RUCyL. Artículo 158.** *Cambios posteriores a la información pública. 1. Concluido el período de información pública de los instrumentos de planeamiento urbanístico, y a la vista de los informes, alegaciones, sugerencias y alternativas presentados durante el mismo, así como en su caso del trámite ambiental, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente. 2. Cuando los cambios citados en el apartado anterior produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, debe abrirse un nuevo periodo de información pública conforme al artículo 155, si bien con una duración de un mes en todo caso y sin necesidad de repetir la aprobación inicial ni de volver a solicitar los informes citados en el artículo 153, salvo cuando la legislación sectorial así lo exija. A tal efecto, se entiende por alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente: a) Para los instrumentos de planeamiento general, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias determinaciones de ordenación general, transforme la ordenación general inicialmente elegida. b) Para los instrumentos de planeamiento de desarrollo, aquel conjunto de cambios que, más allá de la simple alteración de una o varias de sus determinaciones, transforme el modelo urbanístico inicialmente elegido. 3. Cuando los cambios citados en el apartado 1 no produzcan una alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, el Ayuntamiento debe relacionar y motivar dichos cambios en el acuerdo que ponga fin a la tramitación municipal.*

5. Aprobación definitiva (art. 163 del RUCyL): La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde al Ayuntamiento (Pleno Municipal):
 - o *el Ayuntamiento debe examinar el instrumento de planeamiento de desarrollo de que se trate tanto en cuanto a la legalidad de sus determinaciones como en cuanto a su oportunidad, así como en lo relativo a su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el planeamiento general vigente.*
 - o *el Ayuntamiento debe adoptar un acuerdo sobre el mismo antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio o*

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2025/119 |
| OTROS DATOS Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 28 de 36 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32 ESTADO FIRMADO 22/01/2025 09:32 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

corrección, debe aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:

a) *Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.*

Comprobada que la documentación es completa por haber cumplido los preceptivos trámites previstos en los artículos 154 a 166 del RUCyL, en relación con los artículos 52 y 55 de la LUCyL, y acreditado el cumplimiento del trámite de publicación con resolución de las posibles alegaciones, podrá elevarse por la Concejalía de Urbanismo al Pleno Municipal para la APROBACIÓN DEFINITIVA del ESTUDIO DE DETALLE (órgano competente de acuerdo con el art. 22.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local: la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos).

b) *Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.*

c) *Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.*

6. Notificación del acuerdo de aprobación definitiva. - El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, sea total o parcial, debe notificarse conforme a las siguientes reglas:

- o *Cuando el acuerdo fuera adoptado por el Ayuntamiento, este debe notificarlo a la Comisión Territorial de Urbanismo, 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. En caso de aprobación por silencio, esta obligación corresponderá a los promotores.*
- o *La Administración que haya adoptado el acuerdo debe notificarlo también a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el periodo de información pública y, en caso de iniciativa privada, al promotor. A las tres primeras instancias citadas se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital, para su publicidad y demás efectos que procedan en cada caso.*

7. Publicación del acuerdo de aprobación definitiva. -

1. *La Administración que acuerde la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe publicar el acuerdo:*

a) *En el «Boletín Oficial de Castilla y León», haciendo constar, al menos, los siguientes datos: órgano que dicta el acuerdo; fecha del acuerdo; nombre completo del instrumento aprobado; ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia; identidad del promotor; y si la aprobación es parcial, en su caso.*

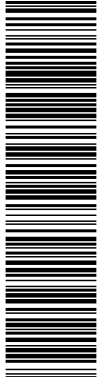
b) *En su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial. Téngase en cuenta que tal y como establece el número 1 de la Disposición Final 2ª del D [CASTILLA Y LEÓN] 45/2009, 9 julio, los mandatos sobre publicación en páginas Web introducidos por el citado Decreto entrarán en vigor el 19 de septiembre de 2009 («B.O.C.L.» 17 julio).*

2.- *A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el «Boletín Oficial de Castilla y León»:*

a) *La memoria vinculante del instrumento aprobado.*

b) *La normativa del instrumento aprobado, entendiendo como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo.*

c) *Una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado.*



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

d) La documentación que deba ser puesta a disposición del público conforme a la legislación ambiental.

3. La publicación oficial regulada en los apartados anteriores tiene carácter gratuito.

4.- Transcurrido un mes desde el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, o en su caso desde que puedan considerarse aprobados por silencio, sin que la Administración competente haya procedido a su publicación oficial, la misma puede ser realizada por los promotores de dichos instrumentos.

5. Cuando el acuerdo de aprobación definitiva se adopte por el Ayuntamiento, se aplicará también lo dispuesto en la legislación sobre régimen local.

CONCLUSIÓN INCORPORADA EN EL INFORME URBANÍSTICO MUNICIPAL:

Se emite informe por el funcionario jurídico del departamento responsable de los informes urbanísticos con las siguientes CONDICIONES Y OBSERVACIONES que se firman y se someten a la consideración y visto bueno del funcionario técnico adscrito al departamento dando cuenta a la Concejalía delegada de Urbanismo a los efectos de formular su propuesta para ser elevada a la consideración y aprobación si así lo decide por el órgano competente:

- a) Extracto de las cuestiones más relevantes que requieren de corrección o justificación:
 - Errores materiales subsanables:



| UA-02 (60%) | |
|-------------------------|--------------------------------|
| MANZANA | SUP. MANZANA (m ²) |
| M-01 | 5.936,30 |
| M-02 | 23.625,15 |
| M-04 | 57.184,85 |
| M-05 | 37.492,65 |
| M-06 | 61.858,85 |
| TOTAL INDUSTRIAL | 186.097,80 |
| TE-02 | 10.488,45 |
| TOTAL TERCARIO | 10.488,45 |
| EL.02 | 41.483,50 |
| TOTAL EL | 41.483,50 |
| SG-EL-01 | 28.398,72 |
| SG-EL-03 | 63.458,69 |
| TOTAL SG-EL | 91.857,41 |
| EQ-01 | 15.620,29 |
| EQ-04 | 4.415,10 |
| TOTAL EQ | 20.035,39 |
| SU-01 | 1.195,78 |
| SU-02 | 73,91 |
| SU-03 (16) | 1.600,00 |
| TOTAL SU | 2.869,69 |
| SG-VP | 16.246,66 |
| RESTO VP | 26.488,47 |
| ÁREAS APARCAMIENTO (AP) | 4.167,05 |
| TOTAL VP | 46.902,17 |
| TOTAL SECTOR | 400.534,38 |



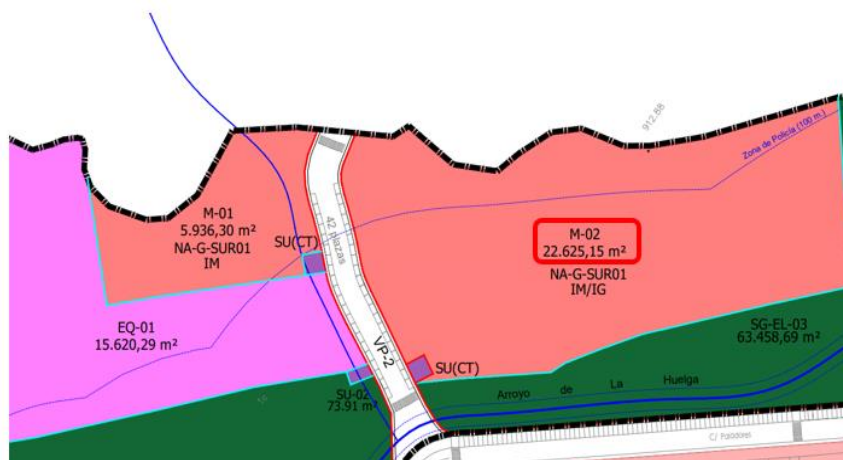
22.625,15 en varios planos

1995,78

Error de la superficie de M-02 en varios planos: 23.625,15 m²

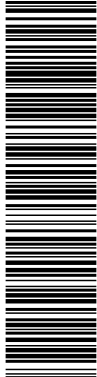


El documento electrónico ha sido aprobado por : a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaguiambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?>





- Límites a las modificaciones de la ordenación mediante el Estudio de Detalle previsto para suelos industriales en el art. 58.3.e de la LUCyL y del art. 170.2 del RUCyL. **CONDICIÓN ESPECIAL:**
 - o Las modificaciones se limitarán a las permitidas en la normativa indicada "En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector", por tanto, las correcciones de las ordenanzas deberán justificar que responden a los fines previstos en este artículo o en caso contrario suprimirse en el documento que se someta a aprobación definitiva.
 - o Sin modificar los parámetros establecidos en las ordenanzas vigentes, si puede haber la mejora de una previsión que ya consta pero que admite una redacción más precisa y ajustada a las necesidades del sector: "Podrán disponerse puntualmente elementos de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación (chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, etc.) cuya ubicación y necesidad deberá justificarse debidamente en los proyectos de edificación". En atención a las nuevas tecnologías y a criterios de sostenibilidad y eficiencia energética debe flexibilizarse la aplicación de los parámetros urbanísticos sobre los elementos técnicos propios de los usos industriales y logísticos que no encajan en una ordenación volumétrica estándar: la alturas de chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, almacenes automáticos o robotizados u otras instalaciones por encima de la altura máxima necesarias para el desarrollo de la actividad y/o exigidos por la normativa técnica de aplicación; debiendo hacerse extensivo a la ocupación cuando se refiera a instalaciones fotovoltaicas sobre el suelo no edificado o cuando se refiera a cubiertas/marquesinas fotovoltaicas sobre el aparcamiento de vehículos, también deberían excluirse los accesos que por razones técnicas deban ser exteriores al volumen edificado (rampas, plataformas y muelles para carga y descarga, escaleras de emergencia, etc.).
 - o El régimen de usos cumplirá el art. 89 del Libro Normativa del Planeamiento General vigente.
- Advertir que no hay coherencia con lo establecido en la página 40 de la Memoria del Estudio de Detalle: "SERVICIOS URBANOS. Se respetarán las parcelas de servicios urbanos de la ordenación vigente, y se crearán a mayores parcelas de 100 m² de superficie, para albergar los futuros centros de transformación que pudieran ser necesarios. **Al menos se reservará una zona de Servicios Urbanos de mayor entidad por cada una de las Unidades de Actuación, situadas al norte y sur respectivamente**". En la UA -01 no hay ninguna reserva a salvo de las tres parcelas de 100 m². **CONDICIÓN ESPECIAL:** este párrafo debe sustituirse por otro que describa la distribución proyectada de los servicios urbanos y justifique la reserva atendiendo a los informes recabados de las empresas suministradoras de los servicios.

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 31 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por, a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

EQUIPAMIENTOS

Implantación de los nuevos equipamientos y sus correspondientes actividades en la zona central del sector, uniéndose en la medida de lo posible a las parcelas de equipamientos de la fase 1. Los equipamientos se agruparán junto a las zonas de uso terciario para fomentar ~~uso compatible~~.

SERVICIOS URBANOS

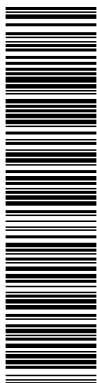
Se respetarán las parcelas de servicios urbanos de la ordenación vigente, y se crearán a mayores parcelas de 100 m² de superficie, para albergar los futuros centros de transformación que pudieran ser necesarios. Al menos se reservará una zona de Servicios Urbanos de mayor entidad por cada una de las Unidades de Actuación, situadas al norte y sur respectivamente.

2.4.- OTRAS CONDICIONES GENERALES

Se incorporará como parte del Sistema General de Vías Públicas, el vial básico establecido en el PGOU de VILLAQUILAMBRE, consistente en una

- La delimitación de las unidades de actuación debe ser técnicamente viable, de manera que el desarrollo de una unidad de actuación permita obtener parcelas con condición de solar (pleno acceso a los servicios urbanos). En relación con esta cuestión la supervisión de los aspectos estrictamente técnicos (características de las redes de servicios urbanos) se ha sometido a la consideración y visto bueno del funcionario técnico adscrito al departamento (oficina técnica) advirtiendo en todo caso que el control exhaustivo corresponde a la fase de gestión por ser ese el momento en el que definen con exactitud la ejecución material de las previsiones del planeamiento.
- Las secciones constructivas y pavimentos del viario y de los aparcamientos, con definición y protección de los recorridos peatonales, ciclovías y tráfico de vehículos, son cuestiones que se han sometido a la consideración y visto bueno del funcionario técnico adscrito al departamento (oficina técnica) advirtiendo en todo caso que el control exhaustivo corresponde a la fase de gestión por ser ese el momento en el que definen con exactitud la ejecución material de las previsiones del planeamiento.
- Sostenibilidad con relación al acceso a la energía para los futuros usos en consideración a lo establecido en el art. 36.ter de la LUCyL. **CONDICIÓN ESPECIAL:**
 - o facilitar el autoabastecimiento de energía eléctrica con instalaciones fotovoltaicas sobre cubiertas de las construcciones industriales, sobre marquesinas de aparcamiento o sobre el suelo, aplicando criterios de ocupación y posición similares a los establecidos para los elementos de comunicación (rampas de acceso a plantas bajo rasante, escaleras y rampas peatonales, etc.).
 - o valorar la posibilidad de prever una reserva de canalizaciones soterradas que permitan la conexión a futuras plantas fotovoltaicas en parcelas del entorno del sector.
- Los informes previos de otras administraciones serán objeto de análisis cuando estén completos. A día de la fecha los informes emitidos no impiden la tramitación del expediente (informes solicitados en fecha 28 de noviembre de 2024):
 - o Patrimonio cultural: Favorable. Registro: Número de la anotación: 12930, Fecha de entrada: 30/12/2024
 - o CHD. N/REF AG-0917/2024. Registro: Número de la anotación: 12927, Fecha de entrada: 30/12/2024 8:51:
 - Condiciones para concesiones de abastecimiento.
 - Condiciones para intervenir en zona de policía y en el dominio público hidráulico.

| | | |
|--|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 32 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Perez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- CHD. N/REF: URB-0312/2024. INFORME SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-01, DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN). Registro: Número de la anotación: 12558, Fecha de entrada: 20/12/2024: Favorable.
- Excm. Diputación Provincial: Petición informe municipal. Registro: Número de la anotación: 11929, Fecha de entrada: 05/12/2024.
- Protección civil: análisis de riesgos. Registro: Número de la anotación: 11895, Fecha de entrada: 05/12/2024.

b) Impulso del expediente:

- Dar traslado al equipo redactor del Estudio de Detalle de todas las condiciones y observaciones advertidas en los informes técnicos municipales, a los efectos de la corrección de errores o justificación según proceda.
- Seguir incorporando los informes previos, debiendo informarse que para la aprobación inicial debe quedar acreditada la petición de dichos informes, sin necesidad de esperar a la emisión de las respuestas, si bien debe advertirse para este caso que el informe de la Junta de Castilla y León permitirá constatar que el estudio de detalle es el instrumento adecuado.

c) Cuando los informes determinen que el documento es adecuado para su tramitación y acreditado el cumplimiento del trámite de solicitud de informes previos, podrá elevarse el expediente al órgano competente para adoptar la resolución de APROBACIÓN INICIAL que permita la apertura de un período de información pública, que se desarrollará de acuerdo con lo dispuesto en el art. 432 de la RUCyL, con un período de duración mínima de 1 MES.

En virtud de los antecedentes, condiciones y fundamentos que se expresan por los técnicos municipales SE INFORMA que el Estudio de Detalle presentado es un documento completo que permite la modificación de la ordenación detallada de un sector de uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas en los términos expresados en el art. 58.3.e de la LUCyL, pudiendo elevarse al órgano competente para su APROBACIÓN INICIAL siempre y cuando se incorporen las observaciones y condiciones especiales indicadas en los informes técnicos municipales y así como las condiciones especiales expresadas en los informes previos de otras administraciones ya incorporados y los que entreguen durante el periodo de exposición pública con el régimen de silencio que establezca la normativa de aplicación (informes solicitados en fecha 28 de noviembre de 2024).

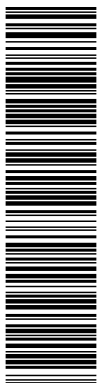
Se hace advertencia expresa de que la resolución de aprobación inicial es un acto de trámite que abre un periodo de información pública durante el que se seguirán recabando los informes externos de otros organismos y se incorporarán las alegaciones y reclamaciones de los afectados e interesados. Todos los documentos serán remitidos al equipo redactor para su consideración incorporando al documento definitivo las subsanaciones y correcciones que procedan.

RESOLUCION:

En virtud de los antecedentes, condiciones y fundamentos que se expresan y en el ejercicio de las competencias que le confiere a la Alcaldía el art. 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **HE RESUELTO:**

PRIMERO. – ORDENAR LA AVOCACIÓN a favor de la Alcaldía, como órgano delegante, de la competencia para la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, en los términos establecidos en el art. 21.1.j de la LBRL y el Decreto 2019/877 de fecha 19/06/2019, REFERIDA AL CONCRETO ASUNTO QUE A CONTINUACIÓN SE EXPRESA.

| | | |
|--|--|---|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2025/119</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 33 de 36</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 22/01/2025 09:32</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

SEGUNDO. - APROBACIÓN INICIAL del instrumento de ordenación detallada que se describe con las condiciones que se expresan:

PROMOTOR: LABORATORIOS LEÓN FARMA SA. NIF. A24490864 en cumplimiento del CONVENIO URBANÍSTICO suscrito con la Junta Vecinal de Navatejera y el Ayuntamiento de Villaquilambre.

OBJETO: Planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) para MODIFICAR LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA establecidas por el PGOUV-2011 para el sector SUR-01 (Polígono Industrial), manteniendo las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente.

EMPLAZAMIENTO: Localidad de NAVATEJERA del término municipal de Villaquilambre (provincia de LEÓN)

CLASIFICACIÓN SUELO: SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA

TRAMITE ADMINISTRATIVO: INICIO: INFORMES PREVIOS / APROBACIÓN INICIAL (Alcaldía, competente para la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, art. 21.1.j de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LBRL (se aplicará el régimen de delegaciones vigente).

Descripción del PLAN O PROGRAMA que se somete a aprobación:

INSTRUMENTO: Presentación del documento técnico: Número de la anotación 11079, fecha de entrada 14/11/2024. Denominación: ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-01 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN).

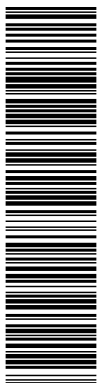
REDACCIÓN: Álvaro Izquierdo González, arquitecto urbanista colegiado nº3275; Esther Llorente López, arquitecta urbanista, URBAQ arquitectos SL; Julio Macías Rubio, ARQUITECTO TÉCNICO. MCS OFICINA TÉCNICA

CONTENIDO: Acceso: <https://www.villaquilambre.es/atencion-al-ciudadano/urbanismo/estudio-detalle-sur-01-inicial/>

El documento se organiza conforme al siguiente esquema:

- Memoria informativa en la que se establecen las condiciones iniciales y el planeamiento actualmente vigente.
- Memoria vinculante en la que se justifican las determinaciones de la modificación, en cumplimiento del artículo 169 del RUCyL: Justificación de la conveniencia de la modificación; identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran; análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial vigente y sobre la ordenación general vigente.
- Normativa: determinaciones que desarrollan las nuevas condiciones señaladas en el Estudio de Detalle, limitándose a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad.
- Estudio económico: documento que tiene en cuenta expresamente el coste de la ejecución de las infraestructuras señaladas, junto con las obras de ejecución de la red viaria (incluye desglose por unidades de actuación a los efectos de justificar su viabilidad).
- Documentación gráfica: Planos de información; Plano de servicios urbanos existentes; Plano de ordenación vigente; Planos de ordenación modificados; Planos de servicios urbanos previstos.

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2025/119 | |
| OTROS DATOS Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 34 de 36 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32 | ESTADO FIRMADO 22/01/2025 09:32 |



El documento electrónico ha sido aprobado por, a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- PLANOS DE INFORMACIÓN: 01. Situación y emplazamiento. Escala 1/25.000-s/e. 02. Estado actual y afecciones existentes. Escala 1/2.500. 03. Topográfico. Escala 1/2.500. 04. Plano catastral. Escala 1/3.000. 05. Estructura de la propiedad. Cuadro catastral. S/e. 06. Infraestructuras existentes. Escala 1/1.500. 07. Fotografías aéreas. (1) s/e. 08. Fotografías aéreas. (2) s/e. 09. Fotografías aéreas. (3) s/e
- PLANOS DE ORDENACIÓN: 10. Ordenación vigente. Escala 1/2.500. 11. Propuesta de ordenación general. Escala 1/2.500. 12. Propuesta de ordenación. Unidades de actuación. Escala 1/2.500. 13. Propuesta de ordenación. Unidad de actuación 1 (ua-01) escala 1/1.500. 14. Propuesta de ordenación. Unidad de actuación 2 (ua-02) escala 1/1.500. 15. Sistema viario escala 1/1.500. 16. Perfiles longitudinales 1 escalas varias. 17. Perfiles longitudinales 2 escalas varias. 18 perfiles transversales 1 escalas varias.
- PLANOS DE SERVICIOS URBANOS: s-01. Esquema instalaciones. Abastecimiento escala 1/1.500. S-02. Esquema instalaciones. Red saneamiento fecales escala 1/1.500. S-03. Esquema instalaciones. Red saneamiento pluviales escala 1/1.500. S-04. Esquema instalaciones. Red eléctrica escala 1/1.500. S-05. Esquema instalaciones. Alumbrado público escala 1/1.500. S-06. Esquema instalaciones. Red telecomunicaciones escala 1/1.500
- ANEJO justificación informe previo Confederación Hidrográfica del Duero.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS: Régimen general del artículo 156 del RUCyL. Suspensión del otorgamiento de licencias y de la tramitación de instrumentos de planeamiento y gestión.

CONDICIONES ESPECIALES:

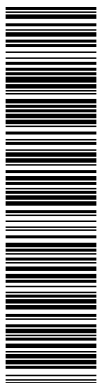
La resolución de aprobación inicial es un acto de trámite que abre un periodo de información pública durante el que se seguirán recabando los informes externos de otros organismos y se incorporarán las alegaciones y reclamaciones de los afectados e interesados. Todos los documentos serán remitidos al equipo redactor para su consideración incorporando al documento definitivo las subsanaciones y correcciones que procedan. Entre las correcciones a incorporar se incluyen las condiciones especiales y observaciones recogidas en el informe urbanístico municipal transcrito en el presente documento:

- Corrección de errores materiales subsanables:
 - Error de la superficie de M-02 en varios planos 23.625,15 m².
 - Error en la superficie de la parcela SU-01 en la página 93.
- Aplicación de los límites a las modificaciones de la ordenación mediante el Estudio de Detalle previsto para suelos industriales en el art. 58.3.e de la LUCyL y del art. 170.2 del RUCyL.

CONDICIÓN ESPECIAL:

- Las modificaciones se limitarán a las permitidas en la normativa indicada "En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector", por tanto, las correcciones de las ordenanzas deberán justificar que responden a los fines previstos en este artículo o en caso contrario suprimirse en el documento que se someta a aprobación definitiva.

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2025/119 | |
| OTROS DATOS Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 35 de 36 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32 | ESTADO FIRMADO 22/01/2025 09:32 |

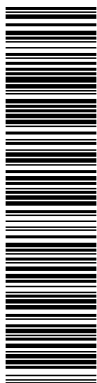


El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

- o Sin modificar los parámetros establecidos en las ordenanzas vigentes, si puede haber la mejora de una previsión que ya consta pero que admite una redacción más precisa y ajustada a las necesidades del sector: "Podrán disponerse puntualmente elementos de mayor altura vinculados al uso específico de la edificación (chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, etc.) cuya ubicación y necesidad deberá justificarse debidamente en los proyectos de edificación". En atención a las nuevas tecnologías y a criterios de sostenibilidad y eficiencia energética debe flexibilizarse la aplicación de los parámetros urbanísticos sobre los elementos técnicos propios de los usos industriales y logísticos que no encajan en una ordenación volumétrica estándar: la alturas de chimeneas, silos, torres de refrigeración, depósitos, almacenes automáticos o robotizados u otras instalaciones por encima de la altura máxima necesarias para el desarrollo de la actividad y/o exigidos por la normativa técnica de aplicación; debiendo hacerse extensivo a la ocupación cuando se refiera a instalaciones fotovoltaicas sobre el suelo no edificado o cuando se refiera a cubiertas/marquesinas fotovoltaicas sobre el aparcamiento de vehículos, también deberían excluirse los accesos que por razones técnicas deban ser exteriores al volumen edificado (rampas, plataformas y muelles para carga y descarga, escaleras de emergencia, etc.).
- o El régimen de usos cumplirá el art. 89 del Libro Normativa del Planeamiento General vigente.

- Corregir o justificar la página 40 de la Memoria del Estudio de Detalle: "SERVICIOS URBANOS. Se respetarán las parcelas de servicios urbanos de la ordenación vigente, y se crearán a mayores parcelas de 100 m2 de superficie, para albergar los futuros centros de transformación que pudieran ser necesarios. **Al menos se reservará una zona de Servicios Urbanos de mayor entidad por cada una de las Unidades de Actuación, situadas al norte y sur respectivamente**". En la UA -01 no hay ninguna reserva a salvo de las tres parcelas de 100 m². Este párrafo debe sustituirse por otro que sea coherente con la propuesta de localización de las parcelas de servicios urbanos y justifique la reserva atendiendo a los informes recabados de las empresas suministradoras de los servicios.
- Justificar la sostenibilidad con relación al acceso a la energía para los futuros usos en consideración a lo establecido en el art. 36.ter de la LUCyL: facilitar, en lo que la ordenación detallada puede prever, el autoabastecimiento de energía eléctrica con instalaciones fotovoltaicas sobre cubiertas de las construcciones industriales, sobre marquesinas de aparcamiento o sobre el suelo, aplicando criterios de ocupación y posición similares a los establecidos para los elementos de comunicación (rampas de acceso a plantas bajo rasante, escaleras y rampas peatonales, etc.). Valorar la posibilidad de prever una reserva de canalizaciones soterradas que permitan la conexión a futuras plantas fotovoltaicas en parcelas del entorno del sector, si bien su definición exacta debe producirse en la gestión urbanística.
- El análisis de costes incluido en el estudio económico tiene naturaleza de previsión a los efectos de analizar la viabilidad del desarrollo urbanístico y conforme ya se advirtió en el convenio descrito en los antecedentes, corresponde a los instrumentos de gestión determinar los criterios para adjudicar la redacción y ejecución de los proyectos, determinando con exactitud las cargas repercutibles sobre los propietarios con respeto al principio de equidistribución.
- También quedan incorporadas las condiciones especiales expresadas en los informes previos de otras administraciones ya incorporados y los que entreguen durante el periodo de exposición pública con el régimen de silencio que establezca la normativa de aplicación (informes solicitados en fecha 28 de noviembre de 2024).

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Numero 2025/119 Planeamiento 2024_426 Inicial ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2025/119 |
| OTROS DATOS Código para validación: U1MKY-9JHBP-RWFPT Fecha de emisión: 22 de Enero de 2025 a las 13:36:12 Página 36 de 36 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 22/01/2025 09:32 |

ESTADO
FIRMADO
22/01/2025 09:32


El documento electrónico ha sido aprobado por, a las 9:32:15 del día 22 de Enero de 2025, Jorge Perez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

TERCERO. - Publicar el acuerdo de APROBACIÓN INICIAL en el **BOCyL, Prensa y página Web municipal** (www.villaquilambre.es) con apertura de un período de información pública, que se desarrollará de acuerdo a lo dispuesto en el RUCyL, con un período de UN MES. Así mismo deberá remitir un ejemplar al Registro de la Propiedad para su publicidad.

- Acto de trámite. De conformidad con los artículos 155 y 432 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el expediente queda sometido a información pública por plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio, a efectos de que se formulen cuantas observaciones y alegaciones se estimen convenientes. Durante dicho plazo el expediente se pondrá a disposición en la web municipal.

CUARTO. - Notificación del acuerdo de aprobación inicial al equipo redactor.

APROBACIÓN: De acuerdo con lo que antecede queda aprobado el presente Decreto. Así lo mando y firmo.

EL ALCALDE

JORGE PEREZ ROBLES

(Fecha y firma digital en el encabezamiento)

SUPERVISIÓN: Supervisado jurídicamente el anterior Decreto y el expediente tramitado para su aprobación se consideran conformes.

EL VICESECRETARIO

JORGE LOZANO ALLER

(Fecha y firma digital en el encabezamiento)