

PLAN ESPECIAL RÍO TORÍO DEL MUNICIPIO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

APROBACIÓN **I**NICIAL

DICIEMBRE 2018

DN-CT

Documentación Normativa

CATÁLOGO DE USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO Y FUERA DE ORDENACIÓN

Promotor:



Ayuntamiento de
Villaquilambre

Empresa Redactora:



PLAN ESPECIAL RÍO TORÍO DEL MUNICIPIO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)



APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA
CATÁLOGO DE USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE
ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

DN-C

Dirección Técnica:

Magdalena Barreales Caballero
Rubén Fernández Rodríguez
Javier Ruiz Sánchez

Ingeniero de Caminos
Arquitecto
Doctor Arquitecto

Equipo Redactor:

Javier Alonso Vicente
Rubén Calvete Villadangos
Sergio Ordás Llamazares
Nuria Ibarguren Fernández
M^a Luz Prieto Rodríguez
Carmen Cordero González
Armando López Hernández
Inés Suárez Santos
Raquel Escudero Gómez
Marta Gayo Modino
Javier Rodríguez Barrientos
Óscar García Fernández
Pablo Campillo Lerín
Dulce María Pérez Benavides
Miguel Ángel García Angulo
Noelia Yugueros Anta
M^a Teresa Fernández Fernández
Mercedes Vuelta Santiago

Arquitecto
Arquitecto
Ingeniero de Caminos.
Ingeniero de Caminos
Ingeniero Agrónomo
Lda. Ciencias Ambientales
Ldo. Geografía e Historia
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Lda. Derecho
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Ingeniero Técnico Agrícola
Delineante
Delineante
Delineante
Administrativo
Administrativo

Promotor:



Ayuntamiento de
Villaquilambre

Plaza de la Constitución s/n
24193 Villaquilambre (León)

Empresa Redactora:



Avda. Ordoño II, 27
24001 León

ÍNDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN	1
Capítulo 1. Objeto	1
TÍTULO II. IDENTIFICACIÓN DE LOS USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO.....	2
Capítulo 1. Relación de usos y construcciones declarados fuera de ordenación	2
Capítulo 2. Relación de usos y construcciones disconformes con el planeamiento	6
TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO	10
Capítulo 1. Condiciones para los usos y construcciones disconformes con el planeamiento	10
Capítulo 2. Condiciones para los usos y construcciones declarados fuera de ordenación	11

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. OBJETO

El objeto del presente documento es la identificación de aquellos usos y construcciones existentes en el ámbito y que se encuentren disconformes con el planeamiento o fuera de ordenación, según el caso, y la regulación de los dos supuestos conforme la ordenación establecida por el Plan Especial.

De acuerdo con el artículo 42.d) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y a los efectos de lo previsto en su artículo 64, se deberá incluir una relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del Plan Especial. Por otro lado y conforme al apartado 3 del artículo 64 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, los usos del suelo que no se declaren expresamente fuera de ordenación, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

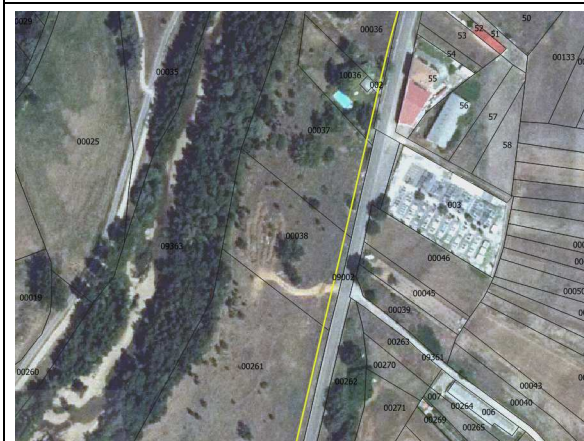
Teniendo en cuenta la legislación urbanística aplicable para los terrenos del Plan Especial, el régimen de los usos fuera de ordenación se regulará conforme lo establecido en el artículo 185 de Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, mientras que el artículo 186 del citado reglamento determina la regulación del régimen de los usos disconformes con el planeamiento.

Título II. IDENTIFICACIÓN DE LOS USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Capítulo 1. RELACIÓN DE USOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se indicará el catálogo de aquellos terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos, declarándose fuera de ordenación de forma expresa en el presente capítulo.

Vertido de escombros



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FUNCIÓN PÚBLICA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
24226A015000380000MR

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1:2000

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Parcela: 15 Parcela 38
Polígono: 15 Parcela 38
CERRADO, VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

USO: Agrario (Labor o Labradío secano 82)

Superficie de construcción: 198,000000

Superficie construida en suelo: 4,778

PARCELA CATASTRAL

Parcela: 15 Parcela 38
Polígono: 15 Parcela 38
CERRADO, VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

Superficie construida en suelo: 4,778

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales en protección' de la SGC.

Viernes, 25 de Mayo de 2015

001 000 Contorno LTM. Plano de CT19568
002 000 Línea de Parcela
003 000 Línea de Construcción
004 000 Línea del terreno
005 000 Línea del límite del terreno

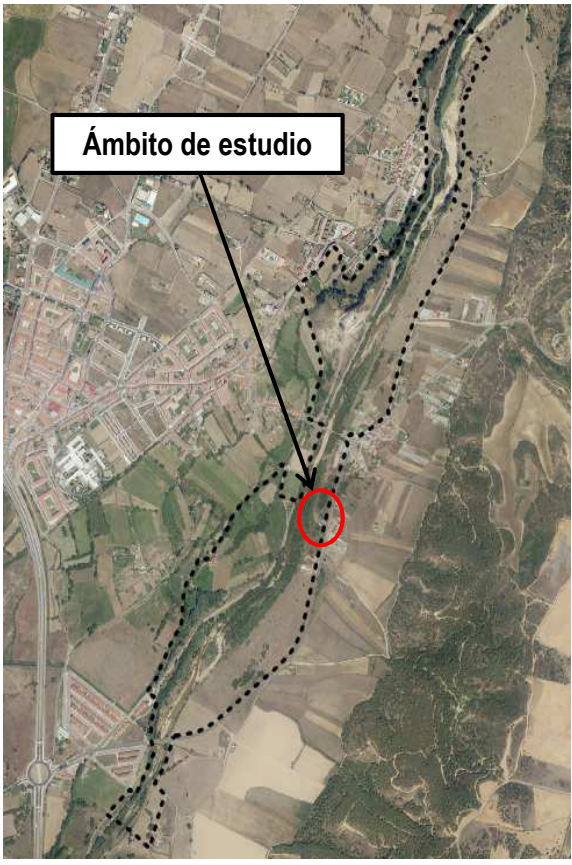



- Vertidos de tierras, escombros, restos de obra y limpieza de parcelas ubicados en terrenos no apropiados. Si bien existen vertidos de diferente antigüedad dentro de los límites del Plan Especial, en el momento presente se localizan activos principalmente sobre la parcela 38 del polígono 15.
- Se establece que la actividad presente en la zona no se corresponde a los usos regulados por la normativa propuesta para el Plan Especial.

Actividad industrial extractiva



- Localizada sobre varias parcelas catastrales se ubica un actividad industrial destinada principalmente al acopio de tierras, gravas y áridos, y que comprende una serie de instalaciones auxiliares asociadas, como una báscula en foso para camiones y recintos cerrados dedicados al almacenamiento de materiales de construcción.
- Dada la naturaleza industrial de la actividad, que resulta incompatible con los objetivos generales fijados para el Plan Especial del río Torío, se considera que la explotación existente y sus instalaciones auxiliares no responden a los tipos de actividades y usos regulados por la normativa propuesta.

Edificación residencial

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
001700200TN92A0001BA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

USO: Residencial

PARCELA CATASTRAL: LG VILLAGUILAMBRE (PROB. EDO-RT-08) (LEÓN)

CONSTRUCCIÓN

Nombre	Edificio	Plano	Plano	Superficie m ²
ALMACÉN	6	00	02	18

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos podrán ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no programático' de la BIC.

Viernes, 25 de Mayo de 2018

- Edificación que se corresponde con la parcela catastral 001700200TN92A0001BA, con un uso residencial de vivienda y almacén, y que se ubica dentro de la parcela rústica 10036 del polígono 15.
- Se halla dentro de la zona de flujo preferente determinada para el cauce del río Torío, por lo que considerando lo establecido en el artículo 36 quáter, apartado c), de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se determina que se encuentra expresamente fuera de ordenación.

Capítulo 2. RELACIÓN DE USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

A continuación se detallan los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no hayan sido declarados fuera de ordenación explícitamente en las determinaciones del Plan Especial.

De manera general se consideran en situación de disconformidad con el planeamiento las edificaciones indicadas a continuación, sin perjuicio de cualquier otro terreno pueda presentar circunstancias que lo sitúen en un estado de disconformidad con la normativa urbanística por motivos diferentes a los señalados.

Edificación residencial



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS PÚBLICAS | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
000700600TN92A0001ZA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

USO: (Elaboración: 1996)

CONTENIDO: (Elaboración: 230)

PARCELA CATASTRAL

USO: (Elaboración: 230)

CONTENIDO: (Parcela construida sin división horizontal)

CONSTRUCCIÓN

Uso	Estado	Plano	Parcela	Superficie
VIVIENDA	E	00	01	15
VIVIENDA	E	00	02	25
ALMACÉN	E	00	02	92
VIVIENDA	E	01	02	182

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales por programación de la BDC.

Viernes, 25 de Mayo de 2018

- Inmueble que se corresponde con la parcela catastral 000700600TN92A0001ZA, con un uso residencial de vivienda y almacén, y que se encuentra ubicada dentro de la parcela rústica 153 del polígono 16.
- Se considera que el uso residencial de la edificación resulta disconforme con el aprovechamiento regulado por la normativa para la zona de carácter agropecuario donde se sitúa.

Edificaciones industriales



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 001200100TN92A00010A

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

CLASIFICACIÓN: Industrial agr. (190)

Parcelas de superficie: 190,00000

Parcela catastral: 001150

PARCELA CATASTRAL

Parcela catastral: 001150

Parcela controlada: sí (división horizontal)

CONSTRUCCIÓN

Clase	Superficie	Planta	Planta	Superficie
OFICINA	00	01	01	100
OFICINA	00	02	02	100
INDUSTRIAL	00	03	03	700
INDUSTRIAL	00	03	03	170
ALMACÉN	00	04	04	4

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una verificación catastral, para los datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegido' de la SEC.

Viernes, 25 de Mayo de 2018

- Asociadas a la explotación extractiva determinada como fuera de ordenación en el apartado anterior, nos encontramos con un conjunto de edificaciones englobadas en la parcela catastral 001200100TN92A00010A, que actualmente se destinan a oficinas y almacenes auxiliares.
- Si bien la actividad resulta incompatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico, las edificaciones existentes pueden contemplar un cambio de uso asociado y acorde a la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento urbanístico de desarrollo. Por ello no se aplica la consideración de fuera de ordenación para las mismas, sino a la actividad presente a la que dan soporte, quedando catalogadas como disconformes con el planeamiento.

Edificaciones industriales



GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 001200400TN92A0001DA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

UO VILLAGUILLAMBRE-VD-05 712
 (MUNICIPIO VILLAGUILLAMBRE (ROBLEDO-RT-05) (LEÓN))

INDICADOR: Industrial agr. | Año: 1985

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN: 100.000000 | REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 173

PARCELA CATASTRAL

PROYECTO: UO VILLAGUILLAMBRE-VD-05 712
 VILLAGUILLAMBRE (ROBLEDO-RT-05) (LEÓN)

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN: 173 | REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: 173 (Parcela construida sin división horizontal)

CONSTRUCCIÓN

Descripción	Código	Plano	Punto	Superficie m ²
INDUSTRIAL	E	00	01	112
INDUSTRIAL	E	00	02	01

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA | E: 1:11500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Servicio de datos catastrales' en el portal de la DGC.

Viernes, 25 de Mayo de 2015

- Conjunto de edificaciones, englobadas en la parcela catastral 001200400TN92A0001DA, que presentan un aprovechamiento industrial y para las cuales no se aprecia en la actualidad una ocupación determinada.
- Si bien se puede considerar que las edificaciones existentes pudieran servir de apoyo al desarrollo de actividades futuras a implantar en el área, actualmente se determina que su naturaleza resulta disconforme con el aprovechamiento regulado por la normativa de Plan Especial.

Título III. REGULACIÓN DE LOS USOS Y CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

Capítulo 1. CONDICIONES PARA LOS USOS Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y sean declarados fuera de ordenación de forma expresa por el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada, no puede autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.

A excepción de las obras necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, la calificación de fuera de ordenación llevará aparejada la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, y en general de cualesquiera obras con excepción de las siguientes que se señalan expresamente:

- 1) Reparaciones estrictamente exigibles para la seguridad y la salubridad del inmueble
- 2) Obras destinadas expresamente a subsanar la situación de fuera de ordenación existente
- 3) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de ocho años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

La concesión de la licencia para las obras autorizables se condicionará a la renuncia expresa del incremento del valor de expropiación por la realización de dichas obras.

Por otro lado, los usos a desarrollar en estos terrenos deberán de cumplir una serie de exigencias:

- Que el uso que se pretende realizar esté permitido en el planeamiento urbanístico de desarrollo, o lo estuviese en el planeamiento urbanístico vigente en el momento de otorgamiento de la licencia municipal que ampara la edificación, siempre que el uso que se pretende establecer no sea incompatible con la ordenación propuesta.
- Que el uso que se pretende realizar no conlleve la ejecución de obras no autorizables en el edificio, según su calificación de fuera de ordenación.

Capítulo 2. CONDICIONES PARA LOS USOS Y CONSTRUCCIONES DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

En los terrenos que sustenten construcciones, instalaciones u otros usos del suelo que, siendo anteriores a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resulten disconformes con las determinaciones de los mismos y no sean declarados fuera de ordenación de forma expresa, solo podrán ser objeto de licencia urbanística o declaración responsable las obras de consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de la nueva ordenación.

Igualmente que en el caso anterior, la concesión de la licencia para las obras autorizables se condicionará a la renuncia expresa del incremento del valor de expropiación por la realización de dichas obras.