

PLAN ESPECIAL RÍO TORÍO DEL MUNICIPIO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

APROBACIÓN **I**NICIAL

MARZO 2020

DN-MV

Documentación Normativa

MEMORIA VINCULANTE

Promotor:



Ayuntamiento de
Villaquilambre

Empresa Redactora:



PLAN ESPECIAL RÍO TORÍO DEL MUNICIPIO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)



APROBACIÓN INICIAL

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

MEMORIA VINCULANTE

DN-MV

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 Iburguren 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
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. Antecedentes	1
Capítulo 2. Conveniencia y Oportunidad	1
Capítulo 3. Contenido del Plan Especial	3
TÍTULO II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	5
Capítulo 1. Descripción de los objetivos y propuestas de ordenación	5
1.1. Objetivos del Plan Especial	5
1.2. Propuestas de Ordenación	7
Capítulo 2. Justificación de los objetivos y propuestas de ordenación	20
Capítulo 3. Coherencia con el Plan General de Ordenación Urbana y otros instrumentos	22
3.1. Coherencia con las determinaciones de ordenación general vigentes (PGOU).....	22
3.2. Coherencia con otros instrumentos y normativa sectorial	22
Capítulo 4. Determinaciones que completan la ordenación establecida por el PGOU	23
4.1. Relación de las determinaciones que completan la ordenación establecida por el PGOU	24
4.2. Justificación de las determinaciones que completan la ordenación establecida por el PGOU	25
TÍTULO III. RESUMEN EJECUTIVO	29
Capítulo 1. Ámbitos donde la nueva ordenación desarrolle la vigente	29
Capítulo 2. Plano de situación e indicación del alcance del instrumento de ordenación	30
Capítulo 3. Ámbitos donde se suspende el otorgamiento de licencias	31
Capítulo 4. Relación de procedimientos necesarios para la aprobación del Plan Especial	32
4.1. Procedimientos a nivel municipal	32
4.2. Procedimientos a nivel de otras administraciones competentes	32

Título I. INTRODUCCIÓN

Capítulo 1. ANTECEDENTES

El instrumento de ordenación general vigente en el municipio de Villaquilambre es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en el año 2011 (B.O.C.y.L. nº118, de 20 de junio de 2011).

Dentro del Plan General fueron establecidos una serie de ámbitos para que, con posterioridad a la entrada en vigor del mismo, se determinase su ordenación a través de sus correspondientes Planes Especiales, siendo coherentes en todo momento con las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general. Estos Planes Especiales, conforme lo indicado en el art. 143 del RUCyL, son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística, así como aspectos sectoriales de la ordenación en cualquier clase de suelo.

El Plan Especial “Río Torio”, delimitado en el libro IV de los Planos de Ordenación del Plan General, tiene por objeto preservar el medio ambiente junto con aquellos valores socialmente reconocidos existentes en el ámbito. Se basará en la recuperación, acondicionamiento y adecuación de las márgenes del Río Torio (Plan Especial de Ordenación del Medio Físico), pudiendo justificadamente exceder del perímetro delimitado, pero en ningún caso reducirlo.

El PGOU del municipio de Villaquilambre recomienda que en el desarrollo del Plan Especial, éste sea sometido a indicaciones estructurantes propuestas, con acciones ligadas a la consecución y ordenación de las riberas. De acuerdo con ello, la función de este Plan Especial consiste en la definición de las condiciones específicas en el ámbito concreto de la ribera del río Torio y las actuaciones de legitimación para la ejecución de las mismas, justificando, en cualquier caso, su coherencia con la ordenación urbanística estructurante.

Capítulo 2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente documento tiene por objeto la formulación y el desarrollo de las determinaciones aplicables a los terrenos que conforman el Plan Especial Río Torio, sin alterar las condiciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Los aspectos susceptibles de consideración y ordenación en un Plan Especial se encuentran recogidos en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, donde se determinan aquellos objetivos a alcanzar con la figura del Plan Especial y su servicio de una finalidad concreta:

“Sección 3: Planes especiales

Artículo 143. Objeto

1. Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para regular situaciones de especial complejidad urbanística así como aspectos sectoriales de la ordenación urbanística, en cualquier clase de suelo.

2. Los Planes Especiales pueden tener por objeto desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general, con alguna o varias de las siguientes finalidades:

a) Proteger el medio ambiente, el patrimonio cultural, el paisaje u otros valores socialmente reconocidos sobre ámbitos concretos del territorio.

b) Planificar y programar actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, u otras operaciones de reforma interior.

c) Planificar y programar la ejecución de sistemas generales, dotaciones urbanísticas públicas y otras infraestructuras.

d) Planificar y programar la ejecución de los accesos y la dotación de servicios necesarios para los usos permitidos y sujetos a autorización en suelo rústico, incluida la resolución de sus repercusiones sobre la capacidad y funcionalidad de las redes de infraestructuras, y para su mejor integración en su entorno.

e) Planificar y ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización.

f) Establecer, actualizar o modificar la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano, tanto consolidado como no consolidado.

g) Otras finalidades que requieren un tratamiento urbanístico pormenorizado.”

Desde el punto de vista socioeconómico y de la regulación de la normativa urbanística, resulta conveniente impulsar la ordenación del ámbito delimitado por el PGOU del municipio al objeto de, además de los usos propios del suelo rústico en el que se emplazan los terrenos objeto de análisis, estar en disposición de atender a la demanda existente para la implantación de otros usos de aprovechamiento público o privado que comprenden actividades socioculturales, deportivas, hoteleras de escaso o nulo volumen de edificación como alojamiento y acomodo temporal, lúdicos y recreativos, estableciendo las regulaciones y limitaciones necesarias que garanticen la compatibilidad con la necesaria preservación del ecosistema de ribera, su valor paisajístico y aquellos valores socioculturales existentes dentro del ámbito del Plan Especial.

La consecución del Plan Especial proporcionará una mejora global del río Torío a su paso por el término municipal de Villaquilambre dando un impulso y soporte a la calidad ambiental del lugar, fomentado su potencial de biodiversidad y convirtiendo sus márgenes en el espacio articulador de esparcimiento que caracteriza la imagen del municipio.

En conclusión, a la vista de lo expuesto en los párrafos anteriores, podemos afirmar que la redacción del Plan Especial del Río Torío se encuentra sobradamente justificada.

Capítulo 3. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 148 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los Planes Especiales deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones, según las diferentes posibilidades señaladas en los artículos anteriores.

Asimismo, y conforme el mencionado artículo 148, se dará cumplimiento a las determinaciones expuestas en el artículo 136, relacionado con la documentación precisa para Estudios de Detalle, que resulta también de aplicación en los Planes Especiales, considerando los siguientes documentos de información, análisis y normativos.

- ✓ **Memoria vinculante:** donde se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación, conteniendo un “resumen ejecutivo” con los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente, junto con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración del periodo de suspensión. Además se verán referidos los siguientes aspectos:
 - Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Plan Especial respecto a las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.
 - Relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Conjuntamente con la Memoria vinculante, y al no haberse establecido la ordenación detallada en los terrenos pertenecientes al Plan Especial, se incluye la siguiente documentación:

- ✓ **Memoria informativa:** sin carácter normativo, que resume la situación actual y es la base del diagnóstico previo necesario para la propuesta planteada, haciendo referencia a las características, elementos y valores relevantes del ámbito.

- ✓ **Normativa urbanística:** que recoge las determinaciones escritas del Plan Especial a las que se otorguen carácter normativo, organizadas en Ordenanzas de Uso del Suelo, donde se incluyen aquellas determinaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas.
- ✓ **Planos de ordenación:** con las determinaciones gráficas a escala mínima de 1:1.000 y con claridad suficiente para su correcta interpretación.

ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN	
Nº PLANO	TÍTULO DEL PLANO
PO-01	Calificación urbanística
PO-02	Reservas de suelo para espacios libres públicos y equipamientos
PO-03	Red de vías públicas, definidas por sus alineaciones y rasantes
PO-04	Servicios urbanos
PO-05	Delimitación de unidades de actuación

Figura 1. Índice de planos de ordenación.

- ✓ **Estudio económico:** donde se recogen las determinaciones sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Título II. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Capítulo 1. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

1.1. Objetivos del Plan Especial

La propuesta de ordenación se estructura desde el análisis de la situación preexistente, recogida en la Memoria Informativa, y se orienta desde los objetivos indicados por la Corporación Municipal. En los sucesivos contactos y reuniones mantenidas con el Excmo. Ayuntamiento de Villaquilambre se han puesto de manifiesto los criterios que, a juicio de las autoridades locales y del equipo redactor, debían presidir el contenido de ordenación del Plan Especial.

Se trata de desarrollar un instrumento urbanístico que establezca un modelo territorial que sirva como soporte para el desarrollo del ámbito y sea coherente con el perfil medioambiental que se pretende acoger.

De manera general, se considera que el objetivo del Plan Especial del Río Torío es potenciar aquellos factores capaces de enriquecer y revalorizar la calidad ambiental del ámbito fluvial, reforzando en lo posible su posición territorial y protegiendo su patrimonio medioambiental y cultural.

En este sentido, los fines de la ordenación urbanística establecida por el presente Plan Especial son los siguientes:

- a) El uso racional del recurso natural del suelo, de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
- b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- c) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- d) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente rural, así como del patrimonio histórico y cultural asociado al mismo.

Además de los objetivos de carácter general expuestos en el apartado anterior, el Plan Especial tiene como objetivos específicos los siguientes:

- Completar el instrumento de planeamiento urbanístico actualmente vigente en el municipio de Villaquilambre, de forma que responda a las circunstancias actuales así como a las expectativas futuras del municipio.
- Dar lugar a un municipio estructurado, con su crecimiento potencial adecuadamente encauzado, sostenible y eficiente.
- Delimitar aquellas zonas que resulten necesarias para la aplicación de las ordenanzas en función de los usos asignados compatibles con las normativas vigentes y sectoriales.
- Establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada de usos y aprovechamientos permitidos y prohibidos, manteniendo la clasificación asignada por el planeamiento general.
- Fijar los objetivos y estrategias para el desarrollo sostenible del ámbito fluvial en el marco del contexto en que se encuentra.
- Aumentar la contribución de los elementos medioambientales y culturales en el desarrollo social y económico que permitan el progreso de los niveles de calidad de vida y bienestar social dentro del marco de la sostenibilidad.
- Planificación de equipamientos y espacios públicos, así como el establecimiento de una compatibilidad de usos que permitan una puesta en valor de los terrenos, teniendo en cuenta las necesidades de distintos tipos de colectivos.
- Implementar condiciones de diseño del espacio público y de la edificación que supongan una mejora en materia de accesibilidad y seguridad.
- Fomentar la disponibilidad de lugares de reunión y socialización de las personas adecuadas a las distintas etapas de su ciclo vital y facilitar su accesibilidad.
- Implementar un diseño de la movilidad que permita mejorar los desplazamientos a pie o en bicicleta y favorecer la permeabilidad peatonal o ciclista entre las dos orillas del río Torío, reduciendo el impacto del tráfico rodado en el entorno fluvial.
- Garantizar la habitabilidad de los espacios públicos, fomentando su uso y disfrute por parte de los ciudadanos, de manera que sean accesibles para todas las personas a pie o en transporte público.
- Reducir el impacto ambiental de determinados aprovechamientos existentes, restringiendo su actividad y favoreciendo su integración con el medio natural.
- Poner en valor los recursos paisajísticos, medioambientales y turísticos de la zona.

- Favorecer la conexión con los elementos de la misma naturaleza y carácter significativo, de forma que se potencie la sinergia en el entorno fluvial del río Torío y se mejore la accesibilidad ciudadana a través de alternativas sostenibles.

1.2. Propuestas de Ordenación

Para el cumplimiento de los objetivos planteados, el Plan Especial establece una serie de estrategias que comprenden actuaciones estructurantes, delimitadas en diferentes ámbitos o recintos donde se definen, a través de la documentación normativa, las condiciones de la ordenación pormenorizada.

En cada zonificación determinada se han marcado unos objetivos que resuelvan conjuntos con identidad propia, coherentes y ordenados.

En función de las actuaciones y usos propuestos, y en aplicación de la legislación que regula la gestión y conservación de la naturaleza, se distinguen la siguiente zonificación:

- Zonas de reserva: Terrenos para los que se establecen las mayores restricciones por contener los elementos de mayor calidad o ser los más adecuados para la recuperación de los valores naturales. Contienen los terrenos delimitados en el PGOU de Villaquilambre como Suelo Rústico de Protección Natural (SR-PN) y Suelo Rústico de Protección Especial (SR-PE).
- Zonas de uso limitado: Terrenos que permiten acoger usos y actividades de carácter extensivo (sin edificaciones) compatibles con la conservación y recuperación del espacio.
- Zonas de uso compatible: Aquellas superficies no incluidas en los otros tipos de zonas. Sus condiciones naturales, productivas y socioeconómicas presentan una mayor capacidad de acogida, aunque precisan la adopción de medidas tendentes a la ordenación de los usos y actividades.
- Zonas de uso general: Aplicables a los supuestos en los que el Plan Especial excede el perímetro delimitado, desarrollándose en suelo clasificado en el plan general como suelo urbano.
- Zonas de ordenación especial: Excepcionalmente, y con carácter temporal, terrenos que requieran un tratamiento diferenciado bien por su situación de degradación ambiental o por su vinculación a una actividad preexistente.

Asimismo, dentro de la zonificación propuesta, se establecen diferentes grados que permitirán establecer las condiciones para contener elementos y usos acordes con la naturaleza del Plan Especial, en función de la aptitud e idoneidad de los terrenos para albergar usos concretos.

Las propuestas de ordenación buscan una distribución coherente del área de intervención alcanzando de esta manera la materialización de los objetivos indicados en el apartado anterior.

1.2.1. Delimitación de ámbitos de actuación. Zonificación

Cada ámbito delimitado se circunscribe a un objeto o recinto con entidad propia, en el que el Plan Especial actúa incorporando las determinaciones de ordenación pormenorizada, el establecimiento de grados definidos en la normativa urbanística y la propuesta de una serie de aprovechamientos compatibles, siendo, por tanto, el entorno espacial y normativo en el que se localizan uno o varios usos, cuya materialización contribuye a la conformación de espacios coherentes con la naturaleza del Plan Especial.

Como se ha mencionado con anterioridad, la presente memoria vinculante determina cinco tipos de demarcaciones en las que se regulan aquellas acciones precisas para alcanzar diferentes objetivos.

Zonas de reserva

Comprenden aquellos terrenos donde se propone regenerar la condición medioambiental de las márgenes del río y mejorar la accesibilidad al borde fluvial, además de ordenar y mejorar su integración paisajística, estableciéndose las mayores restricciones normativas.

De manera general y teniendo en cuenta la complejidad del ámbito la ordenanza define además, dentro de esta franja, una categorización de cuatro grados (ZR-1, ZR-2, ZR-3 y ZR-4) con el fin de distribuir los usos permitidos en cada zona en función de la aptitud e idoneidad de los terrenos.

Las actuaciones reguladas en este ámbito comprenderán, entre otras, aquellas mejoras del entorno que incrementen el valor natural del mismo, buscando la integración y recuperación del área fluvial, junto con la mejora y saneamiento de la vegetación existente que permita poner en valor sus características paisajísticas y establezca una nueva relación con el borde fluvial.



Figura 2. Delimitación gráfica de las zonas de reserva.

Por otro lado y manteniendo la compatibilidad con el carácter asignado a los terrenos, se facultará el uso agrario en determinadas áreas, al objeto de conservar las actividades tradicionales rurales de la zona y mantener su función económica existente, al mismo tiempo que se constriñe el crecimiento descontrolado de la vegetación en fincas particulares.

Asimismo, en relación con la naturaleza medioambiental y paisajística de la zona y su incorporación a la malla urbanística del municipio, en la zonificación propuesta suma especial importancia la implantación de aquellas infraestructuras necesarias para fomentar y garantizar una conexión integral del espacio, de manera que se dé continuidad al paseo de ribera y permitan un uso peatonal, ciclista o de otra índole de mismo.

Por último y dentro del ámbito indicado, se contempla la implantación de construcciones de escasa entidad y volumen edificatorio, restringidas a una serie de espacios libres previstos en las márgenes del río Torío y destinadas a dar soporte a las actividades educativas medioambientales y de ocio y disfrute al aire libre.

Zonas de uso limitado

La delimitación de estas áreas permite acometer el tratamiento de espacio libre arbolado del área y su integración con las zonas de reserva, así como el establecimiento de nuevas relaciones de la zona verde con el entorno del río.



Figura 3. Delimitación gráfica de las zonas de uso limitado.

Zonas de uso compatible

Las zonas catalogadas como uso compatible tienen por objeto la conexión y desarrollo de los diferentes espacios, apoyándose en el río como corredor de enlace y definiendo un acondicionamiento integral de los espacios cercanos al cauce del río.

Del mismo modo que en la zona de reserva, la complejidad del espacio delimitado precisa la necesidad de contemplar una discriminación de usos dentro del mismo, determinándose una serie de grados (ZC-1, ZC-2 y ZC-3) en la normativa Urbanística del Plan Especial.



Figura 4. Delimitación gráfica de las zonas de uso compatible.

Para estos terrenos se planifica la generación de actividades coherentes y unitarias que completen, bajo unas pautas integradoras, la transformación de bolsas de suelo sensiblemente degradadas que se encuentran presentes en las inmediaciones de la ribera del río Torío. Esta distribución, dentro de áreas homogéneas, da lugar a la materialización de nuevos usos reglados, siendo esencial su impulso para definir la nueva fisonomía y la recuperación del espacio fluvial, así como su puesta en valor para el uso y disfrute de los ciudadanos.

De manera general y como actuaciones de mayor envergadura programadas para la zona objeto de análisis nos encontramos con las siguientes acciones:

- La implantación de edificaciones asociadas a las actividades propuestas de naturaleza educativa, medioambiental y de ocio.
- La construcción de instalaciones de uso terciario y de esparcimiento en el entorno.
- Mejorar de los accesos y desplazamientos en los terrenos pertenecientes al Plan Especial.
- Proteger la calidad, tradición, singularidad u otras características agropecuarias de la zona.
- La actualización del equipamiento deportivo y su integración con las intervenciones adyacentes.
- La construcción de edificaciones ligeras destinadas al uso dotacional o la reforma de aquellas que se encuentran degradadas o en las que se propone un cambio de uso.
- Restauración general de los elementos existentes y tratamiento de integración paisajística de los espacios libres.

Zonas de uso general

Dentro de la zonificación establecida se define una superficie, que excede el ámbito definido en el PGOU, correspondiente con un intervalo destinado a la prolongación del carril bici preexistente, cuya finalidad será dar continuidad al trazado actual que finaliza en la intersección con la carretera LE-5508, continuando el mismo hasta su conexión integral con el parque fluvial de La Candamia, en el término municipal de León.



Figura 5. Delimitación gráfica de las zonas de uso general.

Este terreno se encuentra clasificado urbanísticamente como Suelo Urbano Consolidado, comprendiendo una franja de suelo ubicada al suroeste del ámbito definido para el Plan Especial, colindante a la margen derecha del río Torío y que presenta un aprovechamiento actual de espacio libre perteneciente a la urbanización cercana.

Dentro de la documentación contenida en el plan Espacial se ha contemplado, en los planos correspondientes, la delimitación del ámbito definitivo de estudio, reflejando aquellas superficies precisas para la mejora de la permeabilidad peatonal y ciclista del entorno.

Zonas de ordenación especial

La delimitación del entorno pretende complementar las figuras de ordenación que se han formalizado en el área de estudio, con el objeto de adaptarlas a las nuevas circunstancias establecidas por el Plan Especial con la transformación de las edificaciones existentes en el dominio y los espacios circundantes.

Se establece un régimen de usos y actividades de las distintas zonas cuyo desarrollo será puntualizado en el correspondiente documento normativo, de manera que resulten compatibles con la esencia del Plan Especial.



Figura 6. Delimitación gráfica de las zonas de ordenación especial.

1.2.2. Actuaciones estructurantes

Como continuación a lo expuesto en el punto anterior, en el presente apartado se procede a la justificación pormenorizada de las propuestas de actuación para los entornos delimitados dentro del Plan Especial, agrupadas en seis bloques de actuaciones estructurantes y sectoriales.

La ordenación propuesta por el Plan Especial es coherente con la ordenación estructurante del Plan General vigente, suponiendo una mejora sobre el mismo.

INTEGRACIÓN DEL ESPACIO FLUVIAL

El río Torío a su paso por los terrenos que comprenden el Plan Especial, presenta un cauce relativamente natural donde la actividad fluvial continúa activa, generando y sosteniendo una amplia variedad de flora y fauna. Este carácter natural debe ser preservado mediante algunas acciones necesarias y con reducida o nula incidencia medioambiental.

a) Escolleras para estabilizar el río o posibilitar itinerarios de elementos lineales

Para limitar o anular la erosión en las orillas, especialmente en la parte cóncava de los meandros, se han creado diferentes defensas de escollera en el cauce, que estabilizan las orillas del río y que se encuentran cubiertas parcialmente por vegetación espontánea lo que genera un escaso impacto ambiental.

La creación de escolleras es una técnica adecuada, bajo control de los aspectos de diseño y medioambientales, para evitar el deterioro de las márgenes, lo que a medio plazo provoca importantes alteraciones en los límites de las parcelas colindantes.

b) Limpieza y control de formaciones vegetales invasivas

La reducida velocidad de circulación del río en determinadas épocas del año, unido al vertido de residuos y otros objetos en el cauce, como árboles muertos, provoca zonas de encharcamiento con un aumento natural de la vegetación holófitica por la elevada proporción de materia orgánica presente en el agua.

Para mantener al río a un régimen próximo al original, será necesario controlar los posibles vertidos, limpiar el cauce de objetos que dificulten la circulación normal del agua y reducir aquellas formaciones vegetales cuando proliferen excesivamente.

Se deberá tener en cuenta que en aquellas actuaciones planteadas en cauces públicos situados en zonas urbanas corresponderán a las Administraciones capacitadas en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin perjuicio de las competencias de la Administración Hidráulica sobre el dominio público hidráulico, conforme lo establecido en la Ley del Plan Hidrológico Nacional.

ÁREAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES

a) Áreas de servicio y pernocta para autocaravanas

Teniendo en cuenta las necesidades y servicios presentes que plantean los vehículos del tipo autocaravana, al objeto de regular la movilidad y el aparcamiento de esta clase de vehículos dentro de la red viaria municipal, se contempla habilitar espacios específicos para su uso como puntos de estacionamiento preferentes y áreas de descanso y servicio.

Las normas aplicables a la parada y estacionamiento, que deben ser observadas por todos los vehículos con carácter general, están recogidas en el Reglamento General de Circulación y las correspondientes ordenanzas municipales. Debe aclararse que las competencias autonómicas entran en acción cuando la autocaravana está acampada, ya que cuando está estacionada correctamente son de aplicación las mencionadas normas de tráfico o la normativa municipal.

Para dar respuesta a los intereses relacionados con este tipo de turismo, se propone la implantación de estas áreas, de promoción público o privada, ubicadas principalmente en la margen izquierda del río Torío, próximas a la carretera LE-5508 y adaptadas a las dimensiones de las plazas de estacionamiento y maniobra a estos vehículos. También se contempla la legitimación, para tal efecto, de los terrenos pertenecientes a la zona catalogada de ordenación especial.

Además se estima un número limitado de plazas de aparcamiento que faciliten también el estacionamiento restringido en tiempo y que se disponga aquellos servicios necesarios que pudieran obtenerse de la red municipal, previa autorización de órgano competente.

b) Auditorio al aire libre

El espacio público existente en la margen izquierda del río Torío permite la promoción de actividades de carácter cultural, generándose un espacio idóneo para realizar conciertos y espectáculos variados durante los meses estivales. Su aprovechamiento como auditorio al aire libre busca aprovechar al máximo la ubicación, servicios y afluencia de ciudadanos locales y municipios cercanos, siendo apto su uso como centro de reunión en el periodo estival para la realización de actividades culturales.

Se concebirá como un recinto que disponga con instalaciones funcionales, suficientemente accesibles para personas con movilidad reducida y con los servicios apropiados para la celebración de todo tipo de eventos lúdicos y culturales al aire libre.

c) Zonas de uso sociocultural educativo

Destinadas a centro de educación ambiental y enseñanza de actividades agropecuarias, se determina a través de instalaciones compuestas por edificaciones de escasa entidad ligadas al uso educativo y para el alojamiento temporal colectivo, así como actividades relacionadas con el deporte, el ocio y tiempo libre.

La propuesta planteada pretende consolidarse en la margen izquierda del entorno fluvial, buscando la integración y puesta en valor de un paraje degradado, sin uso definido en la actualidad, contemplando un desarrollo integral del lugar acorde con el espíritu del presente Plan Especial.

Las propuestas de edificación se basan en la horizontalidad frente a las zonas arboladas que las rodean, buscando en todo momento introducirse en el contexto y procurando minorar el impacto visual que la implantación de estas construcciones puede producir en el medio natural. Asociados a las instalaciones educacionales, se considera el establecimiento de centros de interpretación del río para divulgación de la fauna y flora del ecosistema fluvial, completando la oferta educacional de las instalaciones. También se contempla la posibilidad de implantar un parque biológico con alojamiento temporal.

Mediante las actuaciones programadas, se buscará relacionar a los escolares con el entorno físico, social y cultural de río Torío y alrededores de forma que se tome conciencia de la red de interacciones del ecosistema existente, así como estudiar y analizar las formas de relación con el entorno, desarrollando hábitos y dinanismos favorables para su cuidado y mejora.

d) Áreas de uso terciario hostelero

Contempla áreas de servicio, recreativas y de ocio con escaso volumen de edificación, ubicadas en diferentes márgenes del río Torío y que dispongan de un adecuado acceso, tanto para vehículos a motor como para viandantes y ciclistas.

Estas actividades nacen desde un planteamiento lucrativo del terreno, presentado un carácter de temporada muy definido y cuya actividad económica se desarrollará acorde con la regulación municipal y sectorial que sea de aplicación.

Dentro del aprovechamiento indicado, se distinguen dos áreas reservadas para el fin establecido y diferenciadas entre sí, tanto físicamente como normativamente:

- a. Por un lado se delimita una superficie situada en la margen izquierda del río, junto al puente de la carretera LE-5508 sobre el río Torío, cuyo aprovechamiento se estima relacionado con la explotación de establecimientos destinados a la venta de alimentos, bebidas y otros, inherentes al carácter lúdico de la zona. El diseño y la construcción de las instalaciones serán ecológicamente sostenibles, usándose materiales naturales, de escaso impacto ambiental, baja energía primaria incorporada y nula emisión de CO₂ equivalente.
- b. Un segundo ámbito se concentra en la zona definida de ordenación especial, en los terrenos actualmente ocupados por la actividad extractiva existente, que genera un elevado grado de deterioro paisajístico no conforme con el entorno natural. Se establece una rentabilidad potencial del lugar en base a la normalización y compatibilidad de servicios destinados a albergar personas para la celebración de algún tipo de evento, como una fiesta, reunión o feria, entre otros, mediante la colocación temporal, durante el periodo autorizado por el Ayuntamiento

en la preceptiva licencia, de estructuras desmontables, tipo carpa, de naturaleza no permanente y aquellas instalaciones asociadas para complementar el servicio propuesto.

Igualmente que en el sector anterior, los diseños de las instalaciones deben respetar e integrarse en el paisaje fluvial, conforme la estética del lugar, presentando en su construcción materiales acordes con la condición de ribera en que se ubican, que permitirán una mejora de la imagen actual de las instalaciones.

Además, en ambos casos, se deberá incluir el acondicionamiento adecuado de los espacios libres que formen parte integrante del área de servicios que se pretenda implantar, al objeto de fomentar el paisaje arbolado en la zona, que permita una puesta en valor medioambiental y , en la medida de lo posible, complete el carácter natural del entorno.

e) Uso terciario para actividades recreativas

El acondicionamiento y mejora medioambiental de importantes áreas degradadas en la zona de ordenación especial, no debe impedir asociar a las mismas aquellas actividades compatibles de uso terciario que ayudarán a estructurar y diversificar el territorio, siempre que se resuelvan correctamente los aspectos medioambientales.

Las actuaciones programadas pretenden la regeneración de las dotaciones existentes y la mejora de su integración en el espacio fluvial, suponiendo la construcción o reforma de infraestructuras y edificaciones de uso dotacional que se encuentren degradadas o en las que se prevé un cambio del uso actual a otro de índole recreativa.

Se pretende la mejora de la red de equipamientos públicos o privados, y de la red de espacios libres y zonas verdes, así como la adaptación de uso de las edificaciones, mediante la rehabilitación de instalaciones y tratamiento paisajístico de los espacios libres y su entorno.

f) Zona de equipamientos municipales

Se corresponde con los terrenos destinados a un uso general de equipamientos municipales comunitarios, contiguos al puente de Villaobispo de las Regueras y ubicados sobre suelo clasificado urbanísticamente como rústico común.

El objetivo básico de la regulación de la zona es lograr el desarrollo edificatorio de la superficie inherente a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías del entorno.

g) Creación de huertos ecológicos y de ocio

Esta actividad pretende ampliar el servicio de huertos de ocio existentes en el término municipal, mediante el establecimiento de zonas destinadas a la explotación de pequeños huertos de recreo y cuya gestión se estima coordinada con asociaciones vecinales o particulares y se enmarca en la recuperación del patrimonio natural del territorio.

h) Refuerzo y mejora de los servicios públicos existentes

Se pretende prolongar las redes existentes de abastecimiento, saneamiento y red eléctrica a lo largo de la margen de la carretera LE 5508 colindante con el ámbito con el fin de dar servicio a los usos planteados.

Asimismo se estima la prolongación de los mencionados servicios (abastecimiento, saneamiento y red eléctrica) paralelamente a la calle Gabriel y Galán.

ZONAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO

a) Consolidación de zonas deportivas existentes

Con el objeto de garantizar el acceso de la población a la práctica deportiva junto con la consideración de criterios de equilibrio territorial, servicio y viabilidad social y deportiva, se plantea la ampliación en superficie de uso deportivo en aquellos terrenos colindantes a las infraestructuras locales presentes en la zona.

Este aumento de la superficie destinada a zona deportiva origina una mejora en la eficacia y eficiencia de los servicios públicos presentes en los límites del ámbito, cuya gestión recae en manos municipales, permitiendo completar el conjunto de servicios que se ofrece a los ciudadanos.

b) Establecimiento de zonas recreativas de utilización pública

Esta acción referida a instalaciones de baño situadas en la ribera del río Torío, junto al núcleo de Villamoros de las Regueras, comprenden terrenos con un uso previsto de baño en época estival y las zonas de recreo asociadas al mismo.

Se contempla la instalación de infraestructuras de carácter provisional y temporal, y la limpieza del cauce del río en la zona de baño, de manera que se eliminen aquellos materiales que interrumpen y contaminen el discurrir natural de sus aguas.

Asimismo, se contempla la posibilidad de implantación de un área de baño adecuada como piscina fluvial.

ZONAS DE MEJORA AMBIENTAL Y DE ADAPTACIÓN AL USO PÚBLICO

a) Mejora y conservación de las áreas arboladas

Como se ha señalado en apartados anteriores, el conjunto de espacios arbolados asociadas al entorno fluvial, presentan un estado vegetativo y paisajístico aceptable, tanto por la propia capacidad de regeneración como por las actuaciones que se han ejecutado con anterioridad para la restauración de los márgenes, por lo que cabe señalar el amplio interés en el mantenimiento y preservación de la vegetación existente.

b) Recuperación de espacios libres y zonas verdes

En determinadas situaciones se presentan enclaves con un elevado grado de deterioro en el paisaje de la llanura fluvial, bien por acciones de carácter antropizado o por el declive natural de la masa arbórea. Estas áreas, que se ubican principalmente en aquellas catalogadas por el Plan Especial como zonas de uso limitado, presentan un potencial elevado de transformación natural permitiendo la creación y recuperación de espacios libres, con una manifiesta utilidad medioambiental y de correspondencia con el entorno lúdico y recreativo que se pretende establecer en el ámbito, a través de operaciones paisajísticas de escasa entidad.

ELEMENTOS DE ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y ELEMENTOS LINEALES

a) Carriles bici existentes y propuestos

La red ciclista en el ámbito discurre por la margen derecha del río Torío desde la carretera LE-5508 hasta Villanueva del Árbol y se encuentra formada por un carril bici de doble sentido, de unos 2,5 m de anchura y capa de rodadura asfáltica.

Un análisis previo de la infraestructura pone de manifiesto la falta de continuidad en el trazado efectivo a lo largo de la ribera del río Torío, resultando la carretera LE-5508 un obstáculo en el trayecto hacia el Parque fluvial de La Candamia, que define la finalización del carril en la zona.

Resulta de especial interés la prolongación del carril bici por la margen derecha del río, desde la mencionada LE-5508 hasta el límite del término municipal de León, que permita completar el trayecto en bicicleta en la totalidad del ámbito y que se integre, a su vez, con la red de vías seguras para ciclistas establecida en la capital de provincia.

Por otro lado y al objeto de establecer una malla que estructure el ámbito y mejore la interconexión de ambas márgenes, se estima conveniente la reserva y perspectiva de terrenos que permitan, a posteriori, la implantación de una red general de carriles para uso ciclista dentro del entorno del río Torío.

El entramado proyectado conforma una extensa red con una adecuada cobertura de los diferentes espacios de aprovechamiento social, medioambiental y cultural previstos en el presente Plan Especial, que permita el acercamiento de la población al medio natural a través de alternativas

sostenibles, promoviendo el conocimiento de la naturaleza y el paisaje, así como el desarrollo del sector.

b) Mejora de infraestructuras peatonales

Conjuntamente con la red de carriles ciclables, se alienta el establecimiento de sendas paralelas a los mismos que mejoren las circulaciones peatonales de caminantes e incluso personas con movilidad reducida, junto con los correspondientes elementos adyacentes que puedan constituir zonas de descanso o áreas de juego.

El Plan Especial propone una previsión de terrenos que permitan ampliar la red peatonal, de forma que se pueda recorrer el río por cada una de sus dos orillas, y presente adecuadas conexiones con la red viaria rodada y áreas de estacionamiento.

c) Aparcamientos periféricos en relación con la red viaria

La configuración del Plan Especial hace que en la mayor parte de su superficie no se permita la circulación de vehículos a motor, si bien el entorno circundante se halla limitado por vías de comunicación para tráfico rodado.

Con el fin de mantener estas características y favorecer la accesibilidad peatonal, se incorporan dos zonas destinadas como aparcamientos de tamaño medio, que serán accesibles desde el viario periférico y que se ubican, una en el núcleo de Villamoros de las Regueras y la segunda colindante al puente de Villaobispo.

Ambas zonas permitirán solventar la insuficiencia de este tipo de infraestructuras en el ámbito y su entorno más inmediato, habilitando superficies para el estacionamiento de automóviles que permitan dar un servicio público masivo de estacionamiento.

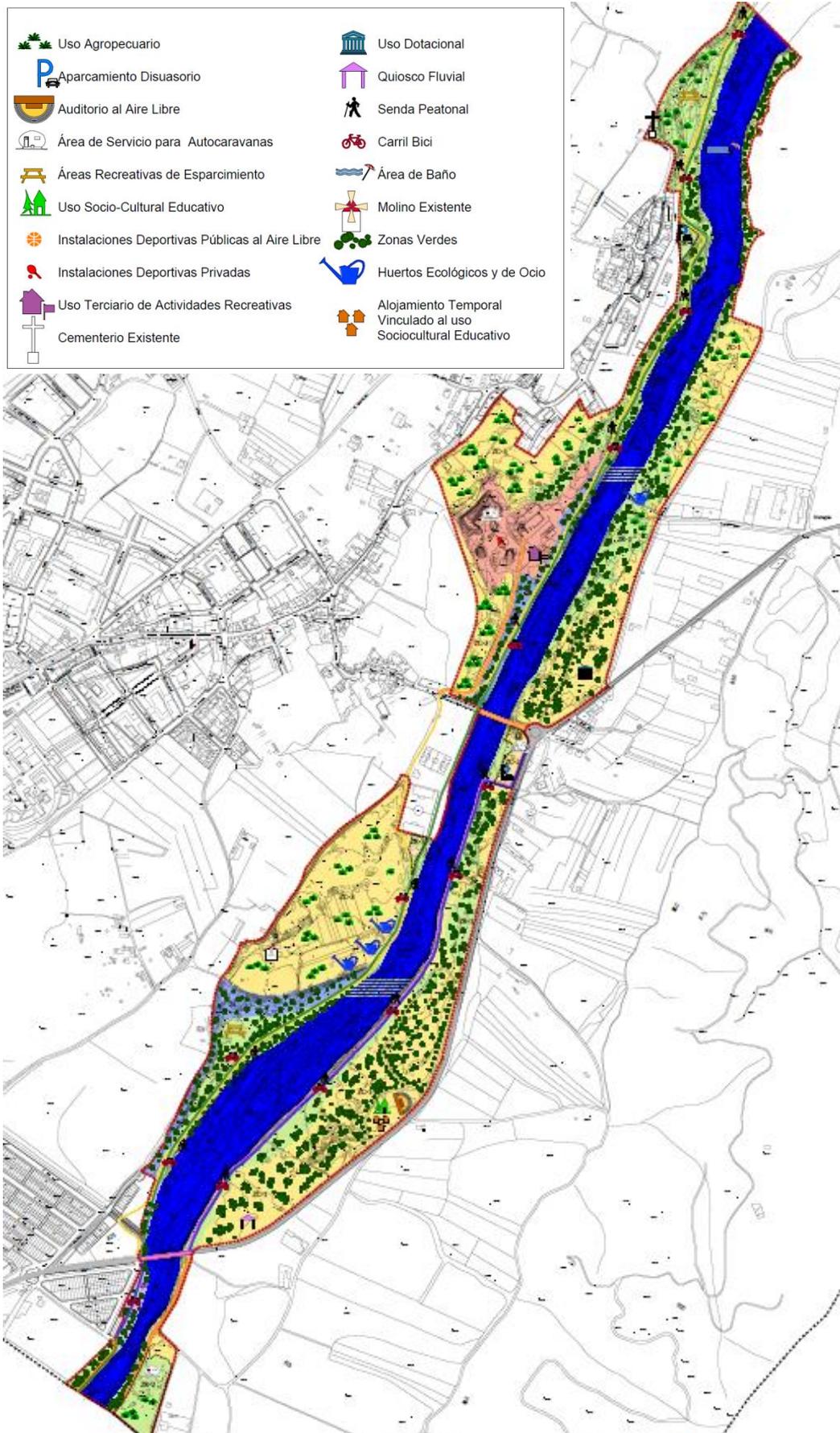
ZONAS DE USO PREFERENTE AGROPECUARIO

a) Conservar los valores naturales y ecológicos del entorno agrario

Se trata de mantener las determinaciones de naturalización existentes en la zona, e incidir en la calidad ambiental del espacio agrario para incrementar los beneficios sociales que éste aporta al conjunto del ámbito y que a su vez preserve la biodiversidad del terreno.

b) Controlar la aparición de usos no agrarios

Limitar el establecimiento de usos no agrarios admisibles cuando quede justificado que pueden ubicarse en otros suelos del ámbito y que llegado el caso, no produzcan impactos irreversibles en los valores agropecuarios y del patrimonio cultural existentes en la zona.



El conjunto de propuestas que comprenden el presente Plan Especial se regularán conforme las determinaciones con carácter normativo reflejadas en la correspondiente normativa urbanística, donde se incluyen aquellas indicaciones sobre regulación de los usos y tipologías edificatorias permitidas.

Capítulo 2. JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Los principios fundamentales que justifican las propuestas de ordenación planteadas en el presente Plan Especial son los siguientes:

- La ordenación del sector de manera lógica y coherente con las nuevas formas de ocio y disfrute de la población, conforme con la naturaleza lúdica y de uso público del entorno.
- La necesidad de completar las determinaciones reflejadas en el vigente PGOU de Villaquilambre, que permitan el desarrollo urbanístico acorde con los nuevos requerimientos de los residentes locales.
- La necesidad de revitalizar y fomentar una zona parcialmente degradada y con escasa actividad lucrativa, promoviendo actividades generadores de beneficios económicos y puestos de trabajo de forma directa, que completen, a su vez, las escasas infraestructuras dotacionales existentes en la zona.
- La conveniencia de realizar un urbanismo coherente con la naturaleza y situación de los terrenos, a través del espíritu presente en las leyes e instrumentos de planeamiento vigentes.

Para acometer los criterios indicados, las actuaciones que permitirán la materialización de los objetivos prescritos en cada una de las zonas, se llevarán a cabo dentro de los ámbitos de intervención correspondientes.

Por otro lado, el desarrollo material del conjunto de acciones programadas en una zona supone la culminación de los fines buscados en la misma, resultando, de este modo, conjuntos coherentes construidos y ordenados, sin olvidar que las acciones se deberán materializar conforme a los parámetros urbanísticos fijados por el marco normativo.

Como se ha expuesto en puntos anteriores, el Plan Especial determina seis tipos de actuaciones de carácter general, en las que se programan las estrategias para alcanzar los diferentes objetivos:

- Integración del espacio fluvial: Resulta importante señalar que una adecuada integración del espacio fluvial en el ámbito de ordenación supone uno de los objetivos específicos del Plan Especial, tanto por ser el río el principal elemento estructurante del ámbito, como por ser el atractivo singular del entorno que necesariamente ha de ejercer de reclamo para el interés de la población.

- Áreas para el desarrollo de actividades: Serán aquellas áreas prioritarias donde se localizarán aquellas actividades terciarias cuya promoción sea por parte de la iniciativa pública o privada, según el caso. Estos aprovechamientos, compatibles con los indicados en la normativa urbanística municipal, se llevarán a cabo en entornos autorizados por el planeamiento y las normativas sectoriales de aplicación.
- Zonas recreativas de uso público: Comprenden la serie de espacios delimitados donde han de concentrarse actuaciones públicas destinadas al fomento social y de actividades recreativas de carácter extensivo y al aire libre.
- Zonas de mejora ambiental y de adaptación al uso público: Al tratarse de entornos de elevado valor ambiental y ecológico con mayor o menor grado de degradación por actividades antrópicas, serán objeto de actuaciones de restauración y mejora ambiental junto con propuestas de uso público adecuadas a la sensibilidad del medio y orientadas a su protección natural.
- Elementos de ordenación de infraestructuras y elementos lineales: Son destacables la serie de determinaciones tendentes a mejorar la relación entre las infraestructuras que se encuentran en el ámbito y el medio natural, promoviendo así un mejor servicio de uso y disfrute del ciudadano.
- Zonas de uso preferente agropecuario: Terrenos que sin presentar especiales valores naturales, deben mantener un destino primordial agropecuario por ser necesarios para sostener los usos agrícolas y ganaderos existentes y para contribuir a la protección e integridad sociocultural del entorno.

Todas las actuaciones consideradas lo son a efectos de elaborar una estimación aproximada del desarrollo general de los terrenos, siendo el caso que algunos de los conceptos indicados no pudieran estar contemplados o no fueran objeto de desarrollo, una vez se proceda a la redacción y ejecución de los proyectos específicos necesarios para cada intervención.

La regulación de las actividades que se consideren para cada actuación se regirá conforme los parámetros urbanísticos establecidos en la documentación normativa asociada al presente Plan Especial.

Capítulo 3. COHERENCIA CON EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA Y OTROS INSTRUMENTOS

3.1. Coherencia con las determinaciones de ordenación general vigentes (PGOU)

La coherencia del Plan Especial con la normativa urbanística vigente en el término municipal de Villaquilambre se relaciona en los siguientes motivos:

- El Plan Especial no sustituyen al PGOU de Villaquilambre en su función de gestor de la ordenación urbanística municipal.
- La documentación normativa no suprime, modifica ni altera de forma alguna las determinaciones de ordenación general establecidas por el planeamiento general.
- Este Plan Especial no plantea ningún tipo de reclasificación de suelo ni categorización del suelo rústico afectado.
- Respeto los objetivos y criterios contenidos en los instrumentos de ordenación del territorio u otros instrumentos de planeamiento urbanístico presentado su carácter vinculante a los mismos.
- Las actuaciones previstas a desarrollar dentro de las zonificaciones establecidas tienen como alcance una mejora e impulso de los usos indicados suponiendo una extensión de las infraestructuras son coherentes con los objetivos generales de la actividad.

Por todo lo anterior, se considera que las determinaciones de ordenación indicadas en el Plan Especial son coherentes con los objetivos generales establecidos por la normativa urbanística municipal.

3.2. Coherencia con otros instrumentos y normativa sectorial

Asimismo las actuaciones reflejadas para el Plan Especial son compatibles con las diferentes normativas sectoriales que afectan al ámbito 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 y los instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal.

El Plan Especial operará con carácter complementario de las determinaciones que la legislación sectorial establezca dentro del ámbito y con carácter supletorio, en defecto de legislación sectorial aplicable.

Capítulo 4. DETERMINACIONES QUE COMPLETAN LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR EL PGOU

Como se ha expresado en capítulos anteriores, el Plan General aprobado previamente para el municipio, reconoce la pertenencia de los terrenos dentro de la clasificación de Suelo Rústico, con una porción en Suelo Urbano, estableciéndose una serie de condiciones generales de ordenación y aprovechamiento.

Dentro de la clasificación de Suelo Rústico, el PGOU de Villaquilambre contempla la existencia de nueve categorías, cuatro de las cuales se encuentra catalogadas dentro del ámbito de estudio:

CLASE SUELO	CATEGORÍA SUELO
Suelo Rústico	con Protección Natural
	con Protección Especial
	Común
	de Entorno Urbano

Figura 7. Categorización del suelo rústico.

Respecto al Suelo Urbano afectado, nos encontramos con la siguiente categoría:

CLASE SUELO	CATEGORÍA SUELO
Suelo Urbano	Consolidado

Figura 8. Categorización del suelo urbano.

La Normativa contenida en el Plan General municipal establece las condiciones necesarias para preservar estos suelos de procesos y formas de uso que se asemejen a los de las áreas urbanas, así como las medidas necesarias para garantizar la protección y conservación de los valores territoriales, naturales, etnográficos, culturales, medioambientales, paisajísticos y de cualquier otro orden que justifican su incorporación en este régimen.

De manera general, el régimen de usos previsto por este Plan General en cada categoría de Suelo Rústico coincide con el régimen de usos contemplado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León donde, a excepción del Suelo Rústico de Asentamiento Tradicional que no se encuentra afectado por el ámbito, se prohíben de forma expresa los usos residenciales.

La documentación normativa urbanística municipal, contenida en el libro III del Plan General de Ordenación Urbana, define las determinaciones de ordenación general para cada categoría de suelo, permitiendo la regulación del desarrollo urbanístico municipal y estableciendo un régimen de usos permitidos, sujetos a autorización y prohibidos.

4.1. Relación de las determinaciones que completan la ordenación establecida por el PGOU

Con el objeto de complementar al Plan General se establecen, desde el Plan Especial, aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada, manteniendo los parámetros generales de uso, de modo que la ordenación prevista sea coherente con la normativa urbanística existente. En este sentido, se ha considerado adecuado el criterio de homogeneizar las condiciones de ordenación pormenorizada, aplicando a cada zona las ordenanzas definidas en el presente Plan Especial, lo que facilitará la aplicación e interpretación del planeamiento.

Cabe recordar que los principales objetivos que se persiguen en la propuesta del Plan Especial son considerar y respetar los valores territoriales y ambientales, y potenciar la cohesión territorial del entorno del río Torío y su particular identidad. Para su consecución a través del instrumento urbanístico de referencia se define su ordenación en base a la zonificación y las determinaciones de usos propuestos y se complementan por las normas y criterios de integración que se incorporan a en cada zonificación.

De manera general, en el presente capítulo se relacionan las determinaciones que complementan la ordenación establecida, por una parte definiendo las disposiciones comunes y en segundo lugar las disposiciones particulares de cada uno de los ámbitos que se integran en el Plan Especial.

Por otro lado, las determinaciones gráficas de los planos de ordenación tienen el carácter normativo que les corresponda, de acuerdo con la interpretación de su contenido establecido en la documentación del Plan Especial.

El Plan Especial, únicamente pretende completar la ordenación pormenorizada definida en el PGOU, reorganizando los usos y aprovechamientos del ámbito, por tanto únicamente modifica determinaciones pertenecientes a la ordenación potestativa prevista en el Plan General.

Se consideran las siguientes determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- La definición detallada de la conformación espacial de cada área.
- El régimen normativo de usos pormenorizados.
- Las condiciones de regulación de los actos sobre las parcelas para el cumplimiento de la ejecución material.
- La regulación de las determinaciones que afectan a las construcciones.
- La definición de las condiciones de urbanización del ámbito.
- La definición de los sistemas de ejecución inmaterial.

Las condiciones particulares de los usos serán las fijadas en la memoria de Normativa Urbanística, donde se fijarán las determinaciones que regulen los aprovechamientos lucrativos en el ámbito.

Finalmente y en relación con los parámetros urbanísticos que no sean mencionados en el correspondiente texto normativo o específicamente en cualquiera de los artículos reflejados dentro del mismo, se entenderán definidos dentro del PGOU de Villaquilambre y su significado será el otorgado por el planeamiento.

4.2. Justificación de las determinaciones que completan la ordenación establecida por el PGOU

DISPOSICIONES COMUNES Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

De manera global al ámbito, se desarrollará la normativa que determina los usos permitidos, los excepcionales y los usos prohibidos dentro de los terrenos que comprenden el Plan Especial, todos ellos establecidos con carácter integral.

- Los usos permitidos son, básicamente, los que recoge el PGOU para las distintas clases de suelo afectado, teniendo en consideración las restricciones que pudieran devenir del planeamiento municipal o de la legislación sectorial.
- Los usos excepcionales son aquellos que se permiten en determinadas situaciones, pero limitados por las condiciones territoriales de la zona donde se desarrollen.
- Los usos prohibidos son aquellos que resulten incompatibles en todo caso con la protección otorgada a la categoría de suelo rústico de que se trate, y que por tanto, no pueden ser objeto de autorización de uso excepcional.

DISPOSICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS DE RESERVA

- Se establecen criterios generales para lograr la preservación y regeneración del área, al objeto de obtener espacios de alto valor ambiental y otros de uso público conectados entre sí.
- Se tendrán en consideración los valores ecológicos de estas áreas, favoreciendo la regeneración de aquellos espacios con mayor potencialidad ecológica y, mediante la definición y ordenación de los ámbitos, se establecerán las condiciones oportunas para favorecer su aprovechamiento público, graduando las características de uso en función de los niveles ambientales existentes.
- Como propósito general se promoverá la integración de los usos y actividades, tanto en las zonas ambientales que permitan la mejora de la funcionalidad ecológica como en los espacios cercanos a los núcleos urbanos con amplia actividad humana en el entorno.
- Las actuaciones que se promuevan en estos ámbitos se basarán en criterios de funcionalidad medioambiental, reduciendo el consumo de recursos, manteniendo la naturalidad y compatibilidad con los objetivos ambientales y de uso público.

- La implantación de sistemas de energía y comunicaciones en el área de reserva, se realizará de manera prioritaria en modo soterramiento salvo que justificadamente no se encuentre otra alternativa viable, en cuyo caso deberán extremar las medidas de integración o se adoptarán aquellas otras que compensen los perjuicios ocasionados. Asimismo el asentamiento de nuevas instalaciones y elementos auxiliares deberá ubicarse en aquellos lugares donde se favorezca su integración con el entorno y se produzca una menor afección ambiental.
- Dentro de la zona establecida se buscará la mejora de los accesos y de la infraestructura de viales existentes para el uso público de carácter lúdico. En especial, se promoverá la continuidad del carril bici a lo largo del curso fluvial.

DISPOSICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS DE USO LIMITADO

- La esencia de las zonas de uso limitado, se ha entendido como un valor positivo para la biodiversidad y el medioambiente del entorno fluvial.
- De este modo, se promulgan diferentes usos relacionados con espacios libres, que se apoyarán en la recuperación y regeneración ambiental de las áreas de tránsito entre la ribera y la llanura de inundación, dando lugar a pasajes ambientales, junto al entorno antropizado, de un elevado valor ambiental y paisajístico.

DISPOSICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS DE USO COMPATIBLE

- Se corresponderán con aquellas condiciones oportunas para la ordenación del ámbito, sin perjuicio de las condiciones generales establecidas para las diferentes categorías de suelo por el planeamiento municipal.
- Al tratarse de ámbitos de elevado valor ambiental, paisajístico, cultural y socioeconómico su naturaleza permite dar cabida a funciones y usos múltiples, desde las asociadas a un uso terciario a las dotacionales o recreativas, siempre bajo una consideración ambiental de la actuación.
- La ordenación detallada establecerá las oportunas medidas para la preservación de las áreas de valor ambiental y paisajístico, de los suelos de alto valor agrológico y de los lugares que por su calidad ambiental puedan ejercer funciones de reserva ecológica.
- De igual forma, se indicarán las determinaciones necesarias para que la localización de las áreas de destinadas a usos educativos, espectáculo, recreativos, deportivos al aire libre, culturales, dotacionales, sistemas de equipamientos y aquellos otros que justificadamente resulte imprescindible ubicar en estos ámbitos, y no alteren sustancialmente los valores ambientales existentes.
- Se prestará una especial atención a la conservación y reutilización de aquellos elementos a proteger por sus valores culturales existentes en la zona.

- De acuerdo al carácter singular del entorno, y con objeto de lograr la mayor calidad posible de las actuaciones, la documentación normativa establecerá criterios que garanticen la integración de los equipamientos en su contexto territorial y paisajístico, de modo que se reduzcan las posibles afecciones adversas.
- La implantación de sistemas de energía y comunicaciones en las áreas previstas, se ejecutará de modo soterrado, evitando su trazado aéreo, salvo que justificadamente no se encuentre otra alternativa viable, en cuyo caso deberán extremar las medidas de integración o se adoptarán aquellas otras que compensen los perjuicios ocasionados.
- Las nuevas instalaciones y elementos auxiliares, así como las ampliaciones de las existentes deberán ubicarse preferentemente en aquellos espacios de menor afección ambiental. Por otro lado, los suelos de alto valor agrológico no podrán albergar usos o edificaciones que supongan una merma del potencial agropecuario del terreno.
- Los escasos desarrollos urbanísticos permitidos de naturaleza edificatoria, sólo podrán vincularse principalmente a actuaciones educativas y dotacionales en terrenos de propiedad municipal.

DISPOSICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS DE USO GENERAL

- Para las zonas indicadas se proyecta la consolidación y creación de itinerarios de movilidad a través de medios alternativos, peatonales y mixtos y su interconexión con la malla metropolitana, dentro de los ejes estructurales del entorno fluvial y que resulten elementos de preservación de los valores naturales y paisajísticos.
- Se realizará una definición de las secciones tipo de los viales, computados a efectos del cumplimiento de los estándares óptimos, prestando especial atención a la justificación de la solución en relación al uso peatonal y la ubicación de áreas de descanso.

DISPOSICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS DE ORDENACIÓN ESPECIAL

- Como espacios estrechamente vinculados a áreas sometidas a procesos de antropización de diferente intensidad y próximos a lugares significativos por su exposición visual, el objetivo para estas áreas es la integración en el entorno, preservando en la medida de lo posible los valores ambientales y paisajísticos de la zona.
- Se definirán aquellas integraciones de uso y paisajísticas del área afectada por la actividad extractiva preexistente, así como de su entorno, adoptando las medidas necesarias para evitar impactos negativos mientras no resulte incompatible del desarrollo de dicha actividad económica en el sector.
- Por otro lado, se realizará una regulación de la organización espacial interna y del entorno para favorecer la diversidad de tipología edificatoria y funcionalidad entre los aprovechamientos compatibles, haciendo especial atención a la distribución de las

instalaciones y los accesos al lugar y su interacción con el entramado viario municipal. Asimismo se deberá justificar especialmente las condiciones de accesibilidad.

- En relación a los espacios libres existentes se procurará dar continuidad a los mismos de manera integral con su entorno más próximo, generando una transición paisajística con aquellas áreas del horizonte fluvial que presentan un mayor grado de calidad medioambiental.

Debido a la escala de trabajo y el grado de definición propio de un instrumento de ordenación territorial, las actuaciones estructurantes propuestas por el Plan Especial Río Torío deberán ser desarrolladas por los correspondientes proyectos constructivos, con la finalidad de ofrecer soluciones más acordes con la realidad territorial, ambiental o administrativa del momento, siempre en consecuencia con el objetivo fundamental del propio Plan Especial.

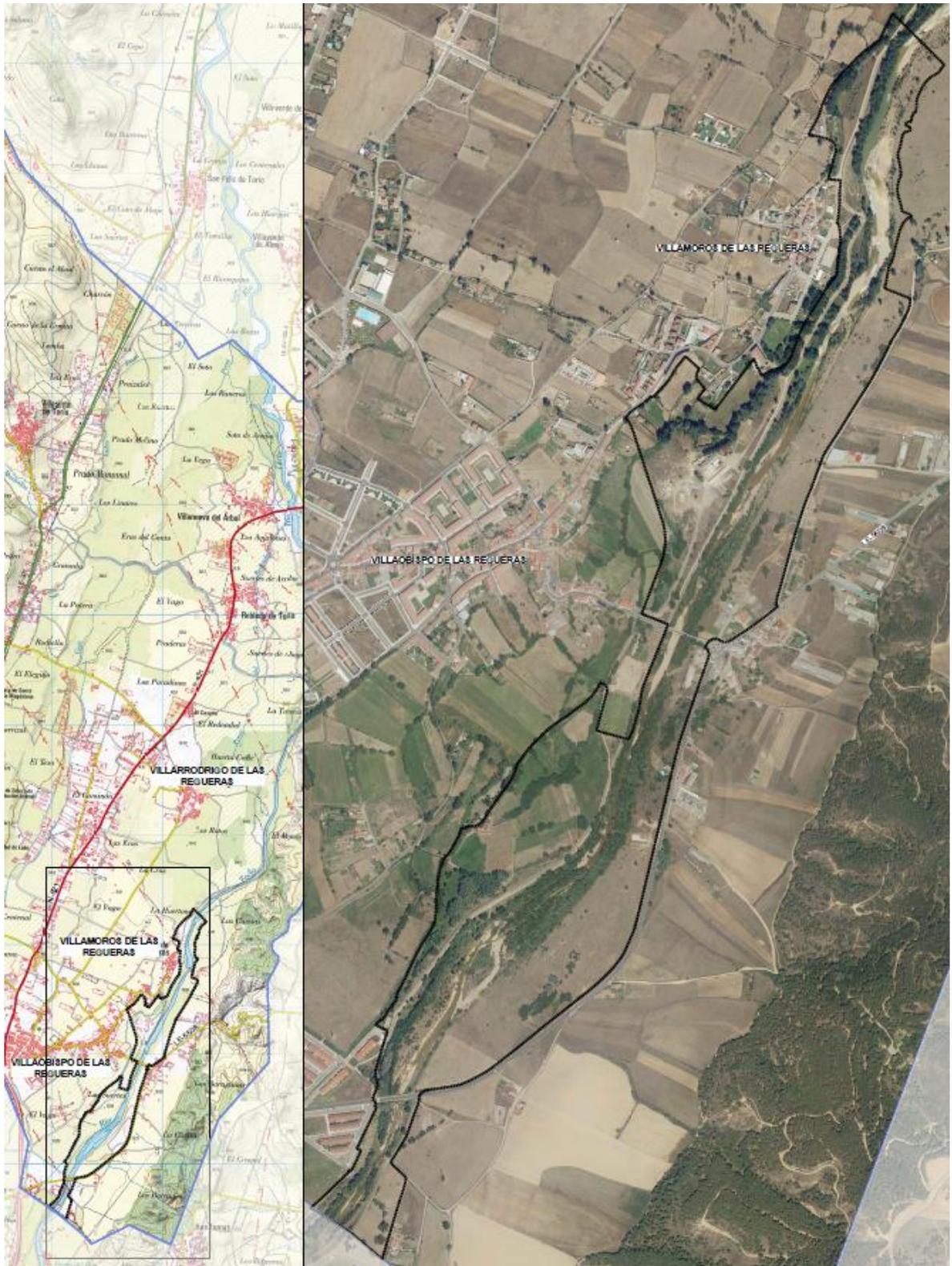
Título III. RESUMEN EJECUTIVO

Capítulo 1. ÁMBITOS DONDE LA NUEVA ORDENACIÓN DESARROLLE LA VIGENTE

En el presente Resumen Ejecutivo se hace referencia a los objetivos y propuestas de ordenación dentro del ámbito al que afecta el Plan Especial, que se corresponde con terrenos delimitados en el libro IV de los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre y tiene por objeto preservar el medio ambiente junto con aquellos valores socialmente reconocidos existentes en el entorno.

Cabe indicar que los documentos gráficos que se incluyen en el presente documento, tanto en la Memoria vinculante como en los Planos de ordenación, se identifica con precisión el ámbito y las determinaciones objeto de regulación, por cuanto no cabe más que remitirse a tales documentos.

Capítulo 2. PLANO DE SITUACIÓN E INDICACIÓN DEL ALCANCE DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN



Capítulo 3. ÁMBITOS DONDE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

La suspensión del otorgamiento de licencias derivada del acuerdo de aprobación inicial del presente instrumento de ordenación afectará a la totalidad del ámbito del Plan Especial, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dada la reconsideración global de la regulación de usos y ordenanzas para los terrenos que comprenden el Plan Especial se considera que el régimen urbanístico se altera para toda la delimitación del ámbito.

No obstante, la suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

Asimismo, la suspensión del otorgamiento de licencias tampoco afectará a las solicitudes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes, tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motive la suspensión.

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante un año, al tratarse de un planeamiento de desarrollo.

Una vez levantada la suspensión, no podrá acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha del levantamiento.

Capítulo 4. RELACIÓN DE PROCEDIMIENTOS NECESARIOS PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

4.1. Procedimientos a nivel municipal

El artículo 170 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, establece que en los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

Teniendo en cuenta lo indicado en la legislación urbanística, las competencias para la aprobación definitiva resultan responsabilidad del Ayuntamiento considerándose, por tanto, la siguiente tramitación para la aprobación del presente Plan Especial:

- 1) Aprobación inicial por el Alcalde o Junta de Gobierno Local, según el tamaño poblacional del municipio.
- 2) Información pública, exigida por el artículo 25.1 del 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.
- 3) Aprobación definitiva por el Pleno municipal, conforme el artículo 22.2.c de la Ley de Bases de Régimen Local.

En relación a las diligencias expuestas y acorde con las indicaciones de jurisprudencia establecida, cuando la Administración municipal sea competente para la aprobación definitiva, debe entenderse como no preceptiva la tramitación de la aprobación provisional.

4.2. Procedimientos a nivel de otras administraciones competentes

Resulta importante señalar que la actividad de planeamiento urbanístico no solo afecta a intereses municipales, sino también a otros de carácter supramunicipal que pudieran verse afectados por la aprobación del planeamiento.

Debido a ello, será preciso su participación en la actividad urbanística mediante la emisión de informes para el control de sus intereses, conforme la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En relación a lo establecido en el artículo 4. Planeamiento en desarrollo, de la citada instrucción, se deben solicitar la siguiente relación de informes previamente a la adopción de la aprobación inicial:

- ◇ Informe del centro directivo en materia de urbanismo y ordenación del territorio, como órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma.
- ◇ Informe de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, como órgano competente de la Administración de la Comunidad en materia de patrimonio cultural.
- ◇ Informe a la Agencia de Protección Civil (Consejería de Fomento y Medio Ambiente) debido a la interacción con áreas sometidas a riesgos naturales.
- ◇ Informe preceptivo de la Subdelegación del Gobierno.
- ◇ Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- ◇ Informe de la Diputación Provincial vinculante en lo relativo a sus competencias.
- ◇ Informe preceptivo del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 4.c) de la mencionada ORDEN FYM/238/2016, el informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, solo es exigible en los expedientes de planeamiento de desarrollo cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. A tal efecto, debe precisarse que las actuaciones contempladas en el presente Plan Especial no suponen afección alguna sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas existentes dentro del ámbito.