



**ESTUDIO DE DETALLE EN SUC
(SUELO URBANO CONSOLIDADO)
NAVATEJERA. PGOU DE VILLAQUILAMBRE. LEÓN**

ANEJO DE CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES

Modificación de la ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre en el ámbito de las parcelas 9925004TN8292N0001HR, 9925006TN8292N0001AR, 9925005TN8292N0001WR de Navatejera. León

JULIO DE 2021



1. OBJETO DEL DOCUMENTO Y CONTESTACIONES

El presente documento, se redacta para dar cumplida respuesta a los informes sectoriales recabados por el Ayuntamiento en relación con la aprobación definitiva del estudio de detalle del encabezamiento.

Se recogen informes de los Organismos con posibilidad de afección, resultando de estos **INFORME FAVORABLE O SIN OBJECCIÓN** para todos ellos, excepto para dos que necesitan aclaración o corrección del documento y que exponen seguidamente.

1.1.- Informe de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias)

Se emite certificado de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de infraestructuras Ferroviarias, haciendo la observancia de que parte de las parcelas catastrales iniciales nº **9925005TN8292N0001WR** y **9925004TN8292N0001HR** se encuentra afectadas por un expediente de primera expropiación forzosa del año 1922, ampliado en el año 1923, de tal manera que a la primera de ellas se le debe restar de su superficie 181 m² y a la segunda 16 m².

Tal expediente de expropiación no tiene reflejo en la documentación catastral actualizada, por lo que el ámbito de estudio de detalle es el correspondiente a la superficie catastral de las fincas afectadas minoradas en la superficie expropiada.

La corrección se ha realizado en el documento entregado al Ayuntamiento para la Aprobación definitiva, por lo que no se considera necesario aclarar otro aspecto adicional.

1.2.- Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León.

De la lectura del informe Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León se plantea varias cuestiones que requieren respuesta:

- 1.- Se dice que la superficie del establecimiento superior a 2500 m² le convierte en un “gran establecimiento comercial”, por lo que en consecuencia su implantación requiere de la tramitación de un Plan Especial, conforme al artículo 15 de la Ley de Equipamientos Comerciales de la junta de Castilla y León.
- 2.- Respecto de la ordenación detallada el informe del SERVICIO DE URBANISMO no termina de comprender la limitación de altura mínima vigente y la necesidad de tramitar un estudio de detalla para incluir la ordenanza AB-VE.



Se procede a la aclaración o contestación de las cuestiones planteadas:

1.- Sobre la consideración de gran superficie, es necesario exponer que ese particular debe resolverse en el trámite de licencia, pues en los momentos actuales no es de consideración al no tener definido el comercial a ejecutar y por tanto la superficie destinada de venta al público.

Es más, pudiera darse el caso de que ni siquiera se ejecutase un uso comercial y si un compatible como pudiera ser el residencial.

Por ello, la tramitación de un Plan Especial queda condicionado a que se presente el proyecto a licencia y que este sobrepase la citada superficie de venta al público de 2.500,00 m².

2.- En el caso de la modificación de ordenanza a AB-VE está queda justificada sobradamente respondiendo a la necesidad de que se pueda ejecutar baja + I, hecho que hoy por hoy no es posible en la ordenanza existente, ya que obligaría necesariamente a ejecutar B+II, pues el PGOU de Villaquilambre obliga a ejecutar y materializar un máximo de una planta menos de las exigidas (4). Por ello se considera plenamente justificada la presentación del estudio de detalle y la solución planteada.

2. CERTIFICADO EN RELACIÓN A LAS MODIFICACIONES SUSTANCIALES

A raíz de las consideraciones anteriores, el documento presentado al Ayuntamiento de Villaquilambre para la "aprobación definitiva", no sufre ninguna variación, certificando el técnico redactor que consecuentemente no se produce ninguna modificación sustancial por lo que procede seguir la tramitación para la aprobación definitiva del estudio de detalle.

León, 9 de julio de 2021

El Arquitecto superior