

<b>DOCUMENTO</b> VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	<b>IDENTIFICADORES</b>	
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 1 de 39	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario <small>.Firmado 21/09/2021 11:38</small>	<b>ESTADO</b> <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE5658570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

**D. JORGE LOZANO ALLER, VICESECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN), DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE D. MANUEL GARCÍA MARTÍNEZ**

**CERTIFICO:**

Que la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión ordinaria el día 16 de septiembre de 2021 adoptó, entre otros, el acuerdo que se transcribe a continuación:

**3.- PLAN PARCIAL SUR-29: SOBRE INCORPORACIÓN DE INFORMES PREVIOS E INICIO DE TRÁMITE DE APROBACIÓN INICIAL.**

Se da cuenta de la propuesta sobre el asunto de referencia, que obra en el expediente con el siguiente contenido:

**"PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO**

**TÍTULO.-** Plan Parcial SUR-29: sobre incorporación de INFORMES PREVIOS e inicio de trámite de APROBACIÓN INICIAL.

Visto los informes técnico (firma electrónica 01/09/2021) y jurídico (01/09/2021) incorporados por los funcionarios del departamento de urbanismo, que se transcriben:

**I.- INTRODUCCIÓN (descripción del expediente)**

**Expediente: 2019\_477**

PROMOTOR: INICIATIVA PÚBLICA Ayuntamiento de Villaquilambre

OBJETO: Planeamiento de desarrollo (plan parcial) para MODIFICAR LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA establecidas por el PGOUV-2011 para el sector SUR-29, manteniendo las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente (delimitación del sector, sistemas generales asignados, edificabilidad máxima, densidad

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 2 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE5658570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

máxima, uso predominante y usos prohibidos, e índice de integración social):

*El objeto del presente Plan Parcial es modificar las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el PGOU de Villaquilambre para el sector SUR-29 en los términos establecidos en los Pliegos que rigieron la licitación para el contrato de asistencia técnica citado en el expositivo anterior, y que a continuación se reproducen textualmente:*

- en primer lugar se pretende atender la demanda de suelo (10.000 m2) expresada por la Dirección General de la Guardia Civil de León que permita trasladar al municipio de Villaquilambre el "Puesto Principal de la Guardia Civil de Armunia" así como otros servicios dispersos por la provincia;
- simultáneamente, aprovechar el acreditado tirón comerciar de la Ronda Este (carretera LE-20) ordenando su margen perteneciente a nuestro municipio para facilitar la implantación de actividades;
- y finalmente, procurar una intervención en el sector teniendo en cuenta el expediente de ocupación directa del sistema general de equipamiento "CEIP LOS ADILES de VILLOBISPO DE LAS REGUERAS", definiendo una unidad de actuación con las características necesarias para permitir al Ayuntamiento aprobar su Proyecto de Actuación, minimizando las inversiones necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar a los efectos de poder encajar esta gestión urbanística en la disponibilidad económica de la administración, pudiendo el Ayuntamiento satisfacer los derechos de los propietarios cuyas parcelas han sido o serán objeto de ocupación directa (el reparto de cargas respetará en todo caso el principio de equidistribución).

EMPLAZAMIENTO: Localidad de Villabispo de las Regueras del término municipal de Villaquilambre (provincia de LEÓN)

CLASIFICACIÓN SUELO: SUELO URBANIZABLE.

PLAN O PROGRAMA QUE SE SOMETE A APROBACIÓN:

INSTRUMENTO: PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN).

REDACCIÓN: Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P., sociedad adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 3 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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?>

León Este (COACyLE), Demarcación de Valladolid con el número 00044.

El equipo ha sido dirigido por el Arquitecto D. Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto adscrito al COACYLE con el número de colegiado 0511, y está integrado por los siguientes técnicos: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ángeles Díaz Roldán. Arquitecto; D. César Manuel Jiménez Gutiérrez. Arquitecto; D<sup>a</sup> Cristina Rincón Alonso. Licenciada en Derecho. Especialista en Derecho Urbanístico; D. Ignacio Martínez Coloma. Arquitecto Técnico; D. Ponciano de la Viuda Lozano. Ingeniero de Montes. En calidad de redactor del documento ambiental; D. José María Fernández Echevarría. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

**CONTENIDO:**

- DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA
- DN-MV. MEMORIA VINCULANTE (incorpora ANEJO 1. ORDEN FYM/ /2020, de 15 de diciembre por la que se formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL para la modificación de la ordenación detallada del sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre).
- DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA
- DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN
- DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

**TRAMITE ADMINISTRATIVO.-**

**INICIO:** INFORMES PREVIOS / APROBACIÓN INICIAL

**ÓRGANO COMPETENTE:** JUNTA DE GOBIERNO LOCAL (por delegación de la Alcaldía, competente para la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, art. 21.1.j LBRL).

**INTERÉS PÚBLICO:**

La Corporación Municipal ha considerado conveniente y oportuno establecer una ordenación urbanística en el sector de suelo urbanizable SUR- 29 del planeamiento general vigente, que facilite el uso del suelo con criterios de INTERÉS GENERAL, con el objetivo concreto de generar dotaciones urbanísticas adecuadas, con un diseño y programación adaptado a una realidad socioeconómica vigente que demanda la obtención de suelo para implantar las infraestructuras necesarias para la prestación de servicios públicos mediante un impulso que nazca de la iniciativa municipal, en consideración a que la ordenación urbanística vigente agota sus plazos sin que la iniciativa privada se haya manifestado.

La decisión de intervenir concretamente en el sector SUR-29 se justifica en alcanzar los fines expresados en la providencia de inicio del expediente, reproducidos en el pliego de prescripciones técnicas (en adelante PPT) que define las condiciones para contratación de la redacción del documento técnico e incorporados a la memoria vinculante del instrumento de planeamiento de desarrollo: atender la demanda de suelo (10.000 m2) expresada por la Dirección General de la Guardia Civil de León, ordenar el margen de la Ronda Este LE-20 perteneciente a nuestro municipio para facilitar la implantación de actividades y finalmente, resolver a la adquisición del

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 4 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002E48CD001D016C5DE5658570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

sistema general de equipamiento "Centro educativo CEIP LOS ADILES de VILAOBISPO DE LAS REGUERAS".

Sin perjuicio de orientar la nueva ordenación a la satisfacción de estas demandas, el estudio pormenorizado del sector promoverá en todo caso los principios declarados en la legislación urbanística: un uso del suelo que suponga una mejora para la calidad de vida y la cohesión social de la población, facilitar el acceso a una vivienda digna y a las dotaciones urbanísticas adecuadas, y compatibilizar todas las actuaciones con la protección del medio ambiente y del patrimonio cultural.

**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN:**

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 a este sector concreto se puede localizar la ordenación en la web municipal:

[http://www.villaquilambre.es/Servicios\\_1/Urbanismo/Plan\\_General\\_de\\_Ordenacion\\_Urbana](http://www.villaquilambre.es/Servicios_1/Urbanismo/Plan_General_de_Ordenacion_Urbana)

- LIBRO II MEMORIA VINCULANTE.
- LIBRO III PARTE II ANEXO XV ORD. DETALLADA SUR-29 1 de 2.
- LIBRO III PARTE II ANEXO XV ORD. DETALLADA SUR-29 2 de 2.

**IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO SOBRE EL QUE SE ACTÚA: SUR-29**

El sector de SUELO URBANIZABLE DISCONTINUO CON ORDENACIÓN DETALLADA SUR-29 está descrito en el planeamiento general vigente y reproducido en la modificación de la ordenación detallada que se somete a tramitación: situado al sureste de la localidad de Villaobispo de las Regueras, se localiza entre las calles Zarzales, El Vago, Clarín y De la Iglesia al norte, la Ronda Este al oeste y las calles Tejera y Presa Blanca al sur, con una extensión aproximada de 49,83 Has.

**LA ADECUACIÓN DEL DOCUMENTO AL OBJETIVO QUE SE PROPONE. -**

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Artículo 46. Planes parciales. 1. Los Planes Parciales tienen por objeto establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbanizable o bien modificar o completar, en su caso, la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.

**EXPEDIENTES RELACIONADOS Y CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

- Resolución del Pleno municipal en sesión extraordinaria de fecha 30 de diciembre de 2019, que adoptó, con quorum suficiente, el acuerdo sobre el asunto que se transcribe a continuación: "1.1.- Conocimiento y ratificación del DECRETO del ALCALDE 1899/2019 comprometiendo la puesta a disposición y cesión de terrenos para cuartel de la GUARDIA CIVIL en el sector SUR-29".

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 5 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

- Expediente de contratación / contratos de servicios / Redacción de proyecto para modificación de la ordenación detallada del sector SUR-29:
  - o Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión ordinaria el día 5 de diciembre de 2019 sobre "14- Aprobación del expediente para la contratación del servicio de asistencia técnica para la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico necesario para modificar la ordenación detallada del sector SUR-29, por procedimiento abierto simplificado, utilizando varios criterios de adjudicación".
  - o Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión ordinaria el día 30 de diciembre de 2019 sobre 6.- "Rectificación de la cláusula 17 del pliego de cláusulas administrativas particulares para la contratación del servicio de asistencia técnica para la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico necesario para modificar la ordenación detallada del sector SUR-29, por procedimiento abierto simplificado, utilizando varios criterios de adjudicación".
  - o Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión ordinaria el día 6 de febrero de 2020 sobre: 4.- "Adjudicación del contrato del servicio de asistencia técnica para la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico necesario para modificar la ordenación detallada del sector SUR-29": Adjudicar a la empresa BOBILLO Y ASOCIADOS ARQUITECTOS SLU, con CIF B47542576, el contrato de servicio de asistencia técnica para la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico necesario para modificar la ordenación detallada del Sector SUR-29
  - o Contrato suscrito con Bobillo y Asociados Arquitectos SLP con CIF. B47542576 digitalizado y firmado por la Vicesecretaría Municipal en fecha 03/03/2020.

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL Y TRÁMITE AMBIENTAL:**

- Resolución del PLENO MUNICIPAL ordenando el TRÁMITE AMBIENTAL Y DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE.- Consta certificado del acuerdo adoptado por el PLENO MUNICIPAL en sesión extraordinaria de fecha 30 de julio de 2020, con quorum suficiente, sobre "2.1.- DACIÓN DE CUENTAS AVANCE PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE": Primero.- Dar cuenta al Pleno de la presentación del documento "AVANCE PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)" redactado por Gonzalo Bobillo Lamo. Segundo.- Ordenar a los Servicios Administrativos del Negociado de Urbanismo que procedan a realizar los trámites de exposición pública conforme a lo dispuesto en el art. 152 del RUCyL. Tercero.- Tomar conocimiento del "Avance del PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)" como documento inicial a efectos de la tramitación de la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA, ordenando a los Servicios Administrativos del Negociado de Urbanismo que procedan a su remisión a la Consejería competente en materia de medio ambiente de la Junta de Castilla y León.

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 6 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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?>

- Publicación del trámite de información pública del AVANCE PLAN PARCIAL SUR-29 en BOCyL 24/08/2020.
- Publicación prensa del trámite de información pública del AVANCE PLAN PARCIAL SUR-29: Nueva Crónica 28/08/2020.
- Publicación web municipal [https://www.villaquilambre.es/Servicios\\_1/Urbanismo/Edictos](https://www.villaquilambre.es/Servicios_1/Urbanismo/Edictos)
- Informe remitido por la Oficina Departamental Fomento y M.A. y Agricultura, Ganadería y D.R. (salida 202115700000410 fecha 11/01/2021) sobre ORDEN POR LA QUE SE FORMULA EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE (LEON) con entrada en el registro del Ayuntamiento de Villaquilambre en fecha 12/01/2021RE159.
  - Publicación del informe ambiental estratégico en BOCyL 19/01/2021.
- Escritos presentados en el trámite de exposición pública del AVANCE:
  - Alegación de fecha 25092020RE7039.- Propietario afectado por EQ público que expresa:
    - Su interés en trasladar sus derechos al sector con uso terciario
    - Su interés en no reducir la densidad de edificación.
  - Alegación 25092020RE7036.- Propietario afectado por EQ público que expresa distintas consideraciones para su valoración por la administración y el equipo redactor:
    - Consulta sobre si no habría otra ubicación disponible para el posible futuro cuartel de la Guardia Civil, expresando las alternativas consideradas en menor perjuicio de los afectados.
    - incertidumbre del desarrollo urbanístico de la unidad de actuación UA-2.
    - coherencia, solvencia técnica y credibilidad de los documentos.
    - escenario económico actual y su incidencia en el desarrollo del sector.
    - sistema de cooperación como sistema de gestión adecuado.
    - posibilidad de incumplimiento de plazos en el supuesto de ocupación directa.
    - uso terciario propuesto:
      - Problemas de acceso por saturación del tráfico.
      - Valoración de los índices de edificabilidad a los efectos de tener en cuenta la materialización del uso únicamente en planta baja.
    - Memoria económica y plan de etapas:

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 7 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 489484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

- Cuestiones ambientales: Disconformidad con una tramitación simplificada.
- Cuestiones económicas: flagrante inviabilidad del sector.
- Cuestiones de calificación: pedida de aprovechamiento por condiciones de materialización de las edificaciones en el uso terciario; escasa demanda de suelo residencial en la localidad de Villaobispo de las Regueras; y cuestionamiento de la red viaria.

Los escritos presentados en el trámite de exposición pública del AVANCE se han 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).

**DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE SE TRAMITA: ESTUDIO DEL TRÁFICO Y PLAN PARCIAL.**

- Presentación del documento técnico en fecha 04/08/2021RE7047 "Que en virtud del contrato suscrito con el Ayuntamiento de Villaquilambre relativo al Servicio de Asistencia Técnica para la Redacción del Instrumento de Planeamiento Urbanístico Necesario para Modificar la Ordenación Detallada del Sector SUR-29, adjunto remito la siguiente documentación: DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUR-29.
- Presentación del documento técnico "Estudio de tráfico y movilidad del Plan Parcial para la modificación de la ordenación detallada del Sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre (León)" en fecha 13082021RE7260.

**II.- INFORME DE DEPARTAMENTO DE URBANISMO:**

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

**Identificación del ámbito afectado y situación actual.-**

Situado al sureste de la localidad de VILLA OBISPO DE LAS REGUERAS, municipio de Villaquilambre, provincia de LEÓN, este sector de suelo urbanizable con ordenación detallada denominado SUR-29 se describe en el planeamiento general vigente, constatándose que el Plan Parcial se ajusta a estas determinaciones:

- PGOUV-2011 memoria vinculante 2.3.29.- "Sector SUR-29.-El sector se localiza entre las calles Zarzales, El Vago, Clarín y De la Iglesia al norte, la Ronda Este al oeste y las calles Tejeira y Presa Blanca al sur, con una extensión aproximada de 49,83 Has. Corresponde con los terrenos incluidos en las NNSS en el SAU-23 y en el SAU-24. Ordenación integral de un área de expansión

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 8 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38

ESTADO  
**FIRMADO**  
21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 489484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB56570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/verificar/Documentos.do?

*residencial situada junto a la Ronda Este de la ciudad de León, al sur del núcleo de Villaobispo, colmatando la trama urbana municipal. Se trata de un sector discontinuo, a los efectos de incluir unos terrenos destinados para Sistemas Generales de Equipamientos y de Vías Públicas, situados entre las calles Vicente Aleixandre y Remesón”.*

- Plan Parcial en tramitación.- Memoria informativa. IV DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO: *“El Sector SUR 29 está situado al sureste de la localidad de Villaobispo de las Regueras, localidad perteneciente al municipio de Villaquilambre, en la comarca de Tierra de León. Se trata de un sector discontinuo, formado, por una parte por los terrenos delimitados entre la calle de los Zarzales y el núcleo urbano de Villaobispo de las Regueras, al norte, una presa, al Sur, y la carretera de circunvalación LE-20 al Oeste (Ronda Este de León), y, por otra, por los terrenos destinados a sistemas generales vinculados al CEIP Los Adiles de Villaobispo de las Regueras, situados entre las calles Vicente Aleixandre y Remesón de la misma localidad. La zona principal del sector 29, de morfología irregular, se localiza en la vega del río Torío, en su vertiente oeste, y al norte de la confluencia entre los ríos Bernesga y Torío, con una topografía sensiblemente horizontal, con desniveles muy suaves”.*

En relación a la situación actual se observa:

- Sobre el estado de desarrollo del sector: el sector dispone de ordenación detallada, contenida en el propio PGOUV-2011, estando pendiente para su desarrollo la fase de gestión urbanística, mediante el cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 49 del RUCyL. A día de la fecha no constan solicitud ni tramitación de los instrumentos de gestión urbanística necesarios para desarrollar esta actuación integrada.
  - o Se ha cumplido el plazo previsto para el desarrollo: *“Dado que incluye la ordenación detallada se da un plazo para el cumplimiento de deberes urbanísticos (art. 49 del RUCyL) de 4 años”.*
- Sobre las condiciones establecidas en el planeamiento vigente.- La memoria informativa del instrumento de desarrollo que se tramita concluye que la ordenación detallada vigente plantea un uso residencial con unas densidades y alturas para gran parte del sector que califica como excesivas en la coyuntura económica y social actual y frente a las características del núcleo de Villaobispo.

**Motivación de la modificación.-**

El contenido del plan parcial responde rigurosamente a lo demandado por el Ayuntamiento de Villaquilambre como promotor de esta modificación de la ordenación detallada: la voluntad de los órganos de gobierno municipal quedó plasmada en la resolución del Pleno municipal en sesión extraordinaria de fecha 30 de diciembre de 2019, sobre Conocimiento y ratificación del DECRETO del ALCALDE 1899/2019 comprometiendo la puesta a disposición y cesión de terrenos para cuartel de la GUARDIA CIVIL en el sector SUR-29; y en el expediente de contratos de servicios para la redacción del Plan Parcial, cuyo PPT recoge con claridad la motivación de la modificación de la ordenación detallada del sector SUR-29.

El requerimiento municipal se transcribe literalmente en la memoria informativa del Plan Parcial:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB5857089776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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?>

*Prioridad nº1: Atender la demanda de suelo expresada por la Dirección General de la Guardia Civil de León, generando en el sector SUR – 29 una parcela de equipamiento público de una hectárea, calificada como dotación urbanística pública, cuya obtención podrá ser por ocupación directa, situada preferentemente en el extremo noroeste, y circundada por el sistema viario o los espacios libres públicos.*

*Prioridad nº2: Atender la petición expresada por la Corporación Municipal de reordenar los terrenos en contacto con la Ronda Este con el fin de aprovechar su visibilidad para implantar usos comerciales y otras actividades que actúen como motor de desarrollo del sector. La calificación del terreno será preferentemente Uso Terciario, con la superficie que motivadamente resulte conveniente, y se situará en el extremo Oeste del sector.*

*Prioridad nº3: Atender la petición expresada por la Corporación Municipal relativa a resolver la obtención de la totalidad del sistema general de equipamiento público SG-EQ del SUR-29, intentando compatibilizar este objetivo con las prioridades 1 y 2 e incorporando a sus propietarios en una unidad de actuación.*

El Plan Parcial también analiza y propone resolver de manera complementaria otras cuestiones detectadas en la ordenación detallada vigente, como la reducción de las alturas máximas y la mejora de la funcionalidad de la red viaria (resolver los fondos de saco, cortes abruptos en el encuentro con el suelo rústico, viales de escasa sección, etc. realizando los cambios necesarios con criterios de sostenibilidad); aprovechar la flexibilidad de la ordenanza UN para no imponer la vivienda adosada o en hilera, permitiendo la aparición de pareados; y en términos de interés general se procede también a una revisión de las zonas verdes (ELP) mejorando su continuidad y funcionalidad y permitiendo también una transición más amable con el suelo rústico.

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

<b>Clase y categoría de suelo:</b> – SUELO URBANIZABLE  <b>Superficie:</b> – Superficie total del sector: 498.333,50 m2s – Superficie Sistemas generales incluidos: 69.344,93m2S – Superficie neta: 428.988,57 m2S  <b>Determinaciones sobre usos</b> – Uso global: residencial – Uso pormenorizado predominante: vivienda colectiva – Usos compatibles: según régimen general de usos – Usos prohibidos: según régimen	<b>**Densidad máxima de población</b> – Índice bruto: 35 viv/Ha suelo bruto – Total estimado: 1.744 viviendas – Índice neto: 40,65766 viv/Ha suelo neto  <b>**Densidad mínima de población</b> – Total estimado: 858 viviendas – Índice neto: 20 viv/Ha suelo neto  <b>Índice de integración social</b> – Índice: 30% – Total estimado: 59.800,03 m2 edificables  <b>***Índice de variedad de uso:</b> – Mínimo el 20% de la edificabilidad lucrativa total (49.833,35 m2C).
--	--

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 10 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF/A002DE48CD001D016C5DEB568570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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?>

<p>general de usos</p> <p>*Densidad de edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Índice de edificabilidad Bruta: 0,50 m2/m2</li> <li>- Edificabilidad máxima: 249.166,75 m2C</li> <li>- Índice de edificabilidad neta: 0,5808 m2/m2</li> </ul>	<p>****Índice variedad tipológica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mínimo el 20% de la edificabilidad lucrativa.</li> </ul> <p>Sistemas generales incluidos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Red Viaria: 47.394,71 m2S</li> <li>- Equipamientos: 21.950,22 m2S</li> <li>- Total Sistemas generales incluidos: 69.344,93m2S</li> </ul>
<p>*Aprovechamiento medio.- Puesto que no se han variado los parámetros relativos a las ordenanzas de aplicación ni edificabilidad asignada, y se mantiene el establecimiento de los coeficientes de ponderación en la unidad, el cálculo del aprovechamiento medio no se modifica con respecto a las previsiones iniciales del PGOU, resultando:</p> <p style="text-align: center;"><b>CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SUPERFICIE DEL SECTOR 498.333,50</li> <li>- SUPERFICIE DOTACIÓN AFECTA A SU DESTINO 11.551,13</li> <li>- SUPERFICIE SECTOR - SUPERFICIE AFECTA A SU DESTINO 486.782,37</li> <li>- APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PONDERADO 249.166,75</li> <li>- APROVECHAMIENTO MEDIO 0,511864774</li> </ul> <p>(Se considera dotación afecta a su destino la superficie de viario existente correspondiente a la calle Miguel Servet, al oeste, y el Camino del Vago que atraviesa el sector, en su trazado principal, ambos coincidentes con el nuevo viario proyectado)</p>	
<p>**La ordenación propuesta está dentro de los límites máximos y mínimos: se mueve entre las 1.320 y las 858 viviendas (el cumplimiento de los objetivos de documento de generar suelo terciario desplaza lógicamente parte de la edificabilidad a este uso, reduciendo la superficie destinada a uso residencial respetando el mínimo exigido en la ordenación general del sector):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Número máximo de viviendas: se reduce en 424 viviendas.</li> <li>- Edificabilidad lucrativa residencial: se reduce en 37.524,26 m2c</li> </ul>	
<p>*** El Plan Parcial que se presenta prevé un total de 161.733,62 m2C vinculados al uso residencial –en las diferentes tipologías consideradas- y de 87.433,13 m2C vinculados a otros usos lucrativos, en este caso, usos terciario y equipamiento privado, por lo que se cumple la ordenación general del sector.</p>	
<p>****En este caso, y dentro del uso residencial predominante, la tipología de vivienda colectiva en bloque abierto – Ordenanza AB- se muestra como la predominante en la ordenación propuesta, correspondiendo a la misma un porcentaje del 33,9694% de la edificabilidad lucrativa. Al tipo vivienda unifamiliar – Ordenanza UN- corresponde un 16,6465% para el grado 1, un 9,7387% para el grado 2 y un 1.9666% para el grado 3. A la edificación de uso terciario – Ordenanza TE- corresponde un 25,2526% de la edificabilidad, y a la de equipamiento privado –Ordenanza EQ- un 9,8376%, por lo que se cumple la ordenación general del sector.</p>	

Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento y cumplimiento de la normativa vigente:

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 11 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

El planeamiento vigente preveía una cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector (PGOUV-2011.- LIBRO III PARTE II ANEXO XV ORD. DETALLADA SUR-29. Título III. CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO "Artículo 18. Cálculo de la Cesión Municipal.- Los propietarios deben ceder al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio del Sector") sin embargo la legislación vigente a variado este parámetro, y en consecuencia, al amparo del artículo 44.1.b) del RUCyL, corresponde a los propietarios el aprovechamiento que resulte de aplicar a la superficie bruta de sus parcelas el 85% del aprovechamiento medio del sector.

En aplicación de este cambio normativo el Plan Parcial establece una cesión de **37.375,01 m<sup>2</sup>**.

#### CUADRO RESUMEN DE CESIONES

##### CÁLCULO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

- APROVECHAMIENTO MEDIO 0,511864774
- 15% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO 37.375,01

##### ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO

- SUPERFICIE (m2) 38.555,55
- plazas de aparcamiento 180

##### ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS 84.396,62

- SUPERFICIE ELP COMPUTABLE (m2) 79.812,60
- SUPERFICIE ELP NO COMPUTABLE 4.584,02

##### ORDENANZA VIARIO PÚBLICO

- SUPERFICIE (m2) 101.188,87
- plazas de aparcamiento 2.304 plazas +65 plazas accesibles

##### SERVICIOS URBANOS

- SUPERFICIE (m2) 5.945,25

#### Identificación de las determinaciones de ordenación detallada que se modifican.

**Primero.- Rediseño del equipamiento (EQ).**- Se genera la parcela requerida como prioridad nº 1 (atender la demanda de suelo expresada por la Dirección General de la Guardia Civil de León) y se mantienen las parcelas de EQ público en la zona central y en la zona colindante con el área deportiva ya existente:

- Siete parcelas EQ público con una superficie total de 38.555,55 m<sup>2</sup> (se incrementa respecto del planeamiento vigente) lo que supone un porcentaje del 15,47% con respecto a la edificabilidad propuesta para el ámbito y supera holgadamente las exigencias marcadas por el artículo 106.1.b) del RUCyL (15m2S/100m2 edificables), con un mínimo del 5% de la superficie del sector (que supondría una dotación de 24.916,68 m2 de suelo).
- ORDENANZA EQ PÚBLICO.- La ordenanza del Plan Parcial que coincide en lo sustancial con la ordenanza EQ del PGOUV-2011, con las siguientes particularidades: En el caso de las parcelas adscritas al equipamiento público, la edificabilidad máxima será igual a la de la ORDENANZA TE TERCIARIO, que le servirá de referencia.

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 12 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38

ESTADO  
**FIRMADO**  
21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002E48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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/verificar/Documentos.do?

- Aparcamiento.- 180 plazas de aparcamiento de uso público sobre las parcelas de equipamiento público, de las cuales 40 plazas se ubicarían sobre cada una de las parcelas EQ7 y EQ13, y otras 20 plazas sobre cada una de las parcelas EQ8, EQ9, EQ10, EQ11 y EQ12.

**Segundo.- Creación de un área para usos terciarios.-** Se generan dos parcelas (M-01 y M-02) situadas al oeste del sector atendiendo a la prioridad nº 2 referida a generar suelo para usos distintos del residencial para *"aprovechar su visibilidad para implantar usos comerciales y otras actividades que actúen como motor de desarrollo del sector"*:

- ORDENANZA TE TERCARIO.- La ordenanza TE del Plan Parcial que coincide en lo sustancial con la ordenanza TE del PGOU, con las siguientes particularidades:

El índice de edificabilidad asignado es de 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La asignación de este índice, junto con la flexibilidad de las condiciones de implantación de la edificación que establece la ordenanza, permite su adaptación a un gran abanico de usos y tipos, a desarrollar tanto en superficie como en altura, respetando los máximos permitidos.

Se incluye la posibilidad de incremento excepcional de la altura máxima en una planta, hasta alcanzar 4 plantas (PB +3) y 14 metros, manteniéndose en todo caso la edificabilidad.

Se incluye la exigencia de al menos 2 plazas de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup>C, necesarias para cumplir el estándar de la legislación, tal como posteriormente se justificará.

La cuantificación de los parámetros de la ordenación prevista para el suelo terciario es la que se recoge a continuación:

**ORDENANZA TERCARIO TE**

- SUPERFICIE (m2) 48.400,85
- EDIFICABILIDAD (m<sup>2</sup>C) 62.921,11

**Tercero.- Delimitación de ámbitos de gestión urbanística con atención a la obtención del sistema general EQ público - discontinuo- para completar el equipamiento educativo LOS ADILES y facilitar la gestión integrada independiente el EQ-7 y la calle Los Zarzales, en respuesta a las necesidades de la Guardia Civil (requerida como prioridad nº 3).-** Atendiendo a las indicaciones recogidas en el PPT del contrato de redacción de la nueva ordenación detallada y respetando el artículo 101 del RUCyL se definen las unidades de actuación:

- Dos actuaciones aisladas de ocupación directa para en equipamiento educativo Los Adiles y para la Guardia Civil (AA-OD-1 y AA-OD-02), una actuación aislada de urbanización para la calle Los Zarzales (AA-U-1) y seis unidades de actuación (UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5 y UA-6) . Cada una de las unidades puede ser desarrollada de forma autónoma y se recoge la previsión del sistema de gestión por cooperación para las unidades que puedan ser desarrolladas por iniciativa municipal.
- Justificación de aplicación de criterios de racionalidad de la ordenación y de forma que las dotaciones públicas y el aprovechamiento se repartan de forma equilibrada.

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 13 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE565857069776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/verificaDocumentos.do?

- Posibilitar que los derechos de aprovechamiento de los propietarios de las unidades puedan ser materializados en el interior de cada una de ellas, pudiendo además absorber los derechos transferidos por las parcelas con destino público:

- o la UA-2 (Terciario) absorbe los derechos transferidos de las dos unidades de ocupación directa, AA-OD-1 (equipamiento público educativo LOS ADILES coincidente con el SG-EQ del SUR-29) y AA-OD-2 (equipamiento público guardia civil coincidente con el equipamiento noroeste y su viario)
- o la UA-1 (Residencial) absorbe los derechos transferidos de la actuación aislada de urbanización AA-U-1 (calle Los Zarzales).

**Cuarto.- Otras correcciones de la ordenación detallada.-** Se subsanan o corrigen otras cuestiones advertidas en la ordenación vigente vinculadas con la mejora de la calidad y funcionalidad de la ordenación.

- A. **EQ privado.-** Se resuelve el vacío detectado en la ordenación detallada vigente en relación al aprovechamiento de las parcelas EQ privadas: seis manzanas adscritas al equipamiento privado, dos situadas en la esquina sureste, en proximidad a la zona terciaria, otras dos en la zona centro sur, vinculadas a la zona residencial colectiva, y otras dos junto a la rotonda central del eje principal, dando servicio a la zona residencial unifamiliar.
- La ordenanza de aplicación a estas manzanas será la ordenanza EQ. Equipamiento, del Plan Parcial que coincide en lo sustancial con la ordenanza EQ del PGOU, con las siguientes particularidades:

**Ordenanza EQ. Privado.-** El índice de edificabilidad asignado a las parcelas vinculadas a equipamiento privado es de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo la manzana EQ-4, de mayor tamaño, a la que se asigna un índice de 1,636835 que permite incrementar el aprovechamiento hasta el máximo permitido para el sector; Se establece la obligación de reservar 2 plazas de aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> edificables, necesarias para cumplir el estándar de la legislación, tal como posteriormente se justificará.

La cuantificación de los parámetros de la ordenación prevista para el suelo terciario es la que se recoge a continuación:  
**ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO**  
**SUPERFICIE (m2) 15.156,85**  
**EDIFICABILIDAD (m2C) 24.436,50**

- B. **Viario y aparcamiento público.-** Minimizar el trazado viario, garantizando su funcionalidad, mediante la adaptación del viario a los nuevos usos incorporados (TER y EQ público propuesto para la Guardia Civil, advirtiendo en relación a este segundo uso que se circunda toda la parcela con espacio público por criterios de funcionalidad y seguridad) reduciendo viales peatonales cuya funcionalidad se asume dentro del corredor de ELP y mediante la generación de viales de coexistencia.
- C. **Espacios libres públicos.-** Mejora en la continuidad, calidad y funcionalidad (mejora en los senderos peatonales y ciclo vías mejorando la movilidad sostenible):

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-PPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 14 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38

ESTADO  
**FIRMADO**  
21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-PPF54-OTDF2 BDF A002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

- Creación de una gran zona verde continua en la margen sur del sector, sirviendo de transición con el suelo rústico sustituyendo a las dos bolsas previstas a ambos lados del vial situado al final del actual Camino del Vago).
- Se mantiene la reserva occidental prevista junto a la Ronda Este, reajustada al nuevo uso terciario.
- Se mantienen el bulevar principal y la franja norte-sur en la zona central.
- La superficie proyectada supera las previsiones iniciales alcanzando un total de 84.396,62 m2S, de los cuales 79.906,95 son computables a los efectos del RUCyL, que lo que supone un porcentaje del 32,03 % con respecto a la edificabilidad propuesta para el ámbito y supera ampliamente las exigencias marcadas por el artículo 105.1.b) del RUCyL que fija una reserva mínima de 20m2S/100m2 edificables con un mínimo del 10% de la superficie del sector (que supondría una dotación de 49.833,35 m2 de suelo).

D. Servicios urbanos.- Reajustes atendiendo a los usos y correcciones en el trazado viario.

- Superficie de 5.945,25m<sup>2</sup>, ligeramente superior a la inicialmente propuesta.
- Mención expresa a la los tendidos aéreos de Alta Tensión que discurren por el interior del sector dejando una previsión para el caso de que el titular de la infraestructura contemple determine la viabilidad de soterramiento ( LAAT-132KV, en una longitud aproximada de traza de 0,620 Km con línea subterránea de alta tensión HEPRZ1-76/132KV de 3(1x2000) mm<sup>2</sup>; y LAAT-45KV, en una longitud aproximada de traza de 0,300 Km con línea subterránea de alta tensión HEPRZ1-26/45KV de 3(1x500) mm<sup>2</sup> AL). Se deberán de considerar aquellas actuaciones que sean necesarias para soterrar todas las líneas aéreas que pudieran interferir en la presente actuación urbanística, lo cual será indicado en la contestación a la solicitud de suministro que se presente vinculada a las obras de urbanización. Para el soterramiento de ambas líneas, se dejará una zona de servidumbre de tres (3) metros de ancho, con una profundidad de 1,50 m.

E. Intervenir en el uso residencial.-

- Reducir la altura de las edificaciones del uso residencial plurifamiliar (se suprimen las manzanas AB-VE de siete plantas para sustituirlas por AB de cuatro plantas), justificar la capacidad de estas manzanas para absorber la reserva de vivienda de protección pública según índice de integración social del planeamiento vigente, y dar cabida también a los aprovechamientos de cesión obligatoria al Ayuntamiento en la fase de gestión urbanística.
- Flexibilizar el uso residencial unifamiliar.- \*Repartir la densidad destinada para vivienda unifamiliar en los grados UN 1, 2 y 3 previstos en el planeamiento vigente al objeto de no imponer la vivienda adosada o en hilera.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/verificar/Documentos.do?

Modificaciones introducidas:

AB	El índice de edificabilidad de la ordenanza AB. Bloque abierto, se fija en 1,50 m2/m2. Este índice permite materializar la edificabilidad sobre las parcelas propuestas manteniendo el número de plantas y la altura máxima, a la vez que la creación de espacios libres privados en la manzana que contribuirán a la mejora de la calidad de vida de la población.
	Se establece la obligación de adscribir al uso pormenorizado principal un porcentaje de al menos el 50% de la edificabilidad máxima.
MC-1	Se establece la obligación de adscribir al uso pormenorizado principal un porcentaje de al menos el 50% de la edificabilidad máxima
	Se establece la obligación de adscribir al uso pormenorizado principal un porcentaje de al menos el 80% de la edificabilidad máxima.
UN	*Respecto a la ordenanza UN en sus grados 1 y 2, se establece la condición de que sea el preceptivo Proyecto de Reparcelación el instrumento que asigne la tipología de edificación pareada o adosada a las manzanas adscritas a esta ordenanza en función de las características de los lotes adjudicados, estableciéndose como condición la homogeneidad del tipo elegido dentro de una misma hilera.

\*Respecto de la posibilidad de que el Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación (o el proyecto de reparcelación que pudiera presentarse de manera independiente) contenga un estudio de las condiciones de implantación de la ordenanza UN en cada manzana, debe entenderse única y exclusivamente a los efectos de acreditar que los propietarios, el Ayuntamiento y en su caso el urbanizador reciban parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda en proporción a sus derechos, pero en ningún caso podrá suprimir o modificar determinaciones de ordenación (art. 240.3 del RUCyL 3. Los Proyectos de Actuación no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, con las siguientes excepciones, que se justificarán adecuadamente: a) La delimitación de las unidades de actuación. b) Las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.)

Cuadro resultante:

<b>ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-1</b>	
superficie (m2)	34.564,70
edificabilidad (m2c)	41.477,64
número máximo de viviendas (ud)	181



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 489484 EJD30-PPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE568570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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/verificaDocumentos.do?>

número mínimo de viviendas (ud)	104
<b>ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-2</b>	
superficie (m2)	30.426,35
edificabilidad (m2c)	24.341,08
número máximo de viviendas (ud)	112
número mínimo de viviendas (ud)	72
<b>ORDENANZA UNIFAMILIAR UN-3</b>	
superficie (m2)	9.800,00
edificabilidad (m2c)	4.900,00
número máximo de viviendas (ud)	14
número mínimo de viviendas (ud)	8
<b>ORDENANZA COLECTIVA ABIERTA AB</b>	
superficie (m2)	56.426,95
edificabilidad (m2c)	84.640,42
número máximo de viviendas (ud)	941
número mínimo de viviendas (ud)	622
<b>ORDENANZA COLECTIVA CERRADA MC-1</b>	
superficie (m2)	4.126,58
edificabilidad (m2c)	6.450,00
número máximo de viviendas (ud)	72
número mínimo de viviendas (ud)	52
<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</b>	
edificabilidad residencial (m2c)	161.733,62
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>	
nº máximo de viviendas (ud)	1.320
nº mínimo de viviendas (ud)	858

**Cumplimiento de las limitaciones del PLAN PARCIAL como instrumento de ordenación detallada: art. 137 a 142 del RUCyL y art. 21 del Libro Normativa del PGOUV-2011**

<b>OBJETO.-Art. 137 del RUCyL y art. 21 del Libro Normativa del PGOUV-2011</b>	
Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbanizable, y pueden tener por objeto: a) En los sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.	Cumple
<b>COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL. Art. 138 RUCyL.</b>	
Municipio con planeamiento general	Cumple
No suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente y respetar los objetivos de los instrumentos de ordenación y planeamiento vinculantes para el territorio, dando respuesta expresa al art. 58.2 de la LUCyL y 169.3 del RUCyL	Cumple
Coherencia con la actividad urbanística pública	Cumple: - iniciativa municipal con un manifiesto objetivo de interés público: todas las modificaciones

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 17 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002E48CD001D016C5DE58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

	<p>han sido definidas por el Ayuntamiento de Villaquilambre y se ejecutan dentro del marco establecido en el PPT del contrato de asistencia para la redacción del documento.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El objetivo de calidad urbana y la cohesión social está presente en la iniciativa pública que impulsa esta modificación.</li> </ul>
<p>Compatibilidad con la normativa sectorial y la ordenación del entorno (municipios limítrofes)</p>	<p>Cumple:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la propuesta es coherente con la ordenación del municipio colindante y no se alteran las redes generales definidas en el plan general vigente.</li> <li>- Se justifica la protección del medio ambiente (36.2 LUCyL): consta DOCUMENTO AMBIENTAL tramitado en la fase de AVANCE del Plan Parcial.</li> <li>- Se justifica la aplicación de criterios de movilidad sostenible (36.bis LUCyL).</li> <li>- Se justifica la aplicación de criterios de eficiencia energética (36.ter LUCyL).</li> <li>- Se justifica la normativa de protección del patrimonio cultural.</li> <li>- Se justifica la relación del sector con el vial colindante LE-20: CONSTA además ESTUDIO DE TRÁFICO incorporado para la tramitación del Plan Parcial.</li> </ul>
<p>Cuando la ordenación detallada afectada se incluya en el plan general la modificación propuesta en el nuevo plan parcial debe identificarse de forma expresa y clara, y ser adecuadamente justificada.</p>	<p>Cumple.- Afecta a los siguientes epígrafes: Libro II Memoria Vinculante. Libro III Parte II Anexo XV Ord. Detallada SUR-29 1 de 2. Libro III Parte II Anexo XV Ord. Detallada SUR-29 2 de 2.</p>
<p><b>Determinaciones en suelo urbanizable con ordenación detallada. Art. 139 del RUCyL.</b></p>	
<p>En los sectores de suelo urbanizable donde ya esté establecida la ordenación detallada, los Planes Parciales pueden establecer todas las determinaciones de ordenación detallada previstas en los artículos 101 a 108 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana, sustituyendo por tanto a las establecidas previamente por el instrumento de planeamiento general, o puede completar o modificar las mismas.</p>	<p>REQUERIR*</p> <p>*Cuando la ordenación detallada esté incluida en el plan general deben sustituirse los planos de ordenación afectados y por tanto debe completarse la documentación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planos de ordenación E-16, E-17, E-18, F-16, F-17 y F-18 reflejando la ordenación detallada modificada y reproduciendo todas las líneas de afección por infraestructuras y servicios que afectan al sector (concretamente para el sur 29: líneas de dominio, servidumbre, edificación y afección de carreteras).</li> </ul>
<p><b>Documentación.- Art. 142 del RUCyL</b></p>	
<p>Debe contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. Debe contener una memora vinculante haciendo referencia al menos a los aspectos citados en el artículo 136.1.</p>	<p>Cumple</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.- Memoria Vinculante, en la que se justifican los objetivos y propuestas de ordenación y la relación y justificación de las determinaciones que se incluyen.</li> <li>2.- Documentos de información, escritos y gráficos</li> <li>3.- Normativa urbanística, que recoge las</li> </ol>

<p>DOCUMENTO</p> <p>VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL</p>	<p>IDENTIFICADORES</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>EJD30-PPF54-OTDF2</b>  Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b>  Página 18 de 39</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado por :  1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario  .Firmado 21/09/2021 11:38</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>FIRMADO</b>  21/09/2021 11:38</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-PPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570897776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

	<p>determinaciones escritas a las que se otorga carácter normativo.</p> <p>4.- Planos de ordenación, con las determinaciones gráficas.</p> <p>5.- Estudio económico e informe de sostenibilidad económica.</p>
<p>Debe justificar el trámite de evaluación ambiental conforme al artículo 157, haciendo referencia a los aspectos citados en el artículo 111.1.c).</p>	<p>Consta Orden de 15 de diciembre de 2020 de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, por la que se formula, de acuerdo con la evaluación ambiental estratégica simplificada practicada según la Sección 2º del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación Ambiental, y el análisis realizado de conformidad con los criterios establecidos en su Anexo V, el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial para la Modificación de la Ordenación Detallada del sector SUR-29 del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre (León), DETERMINANDO QUE NO ES PROBABLE QUE VAYAN A PRODUCIRSE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, por lo que no se considera necesaria la tramitación de la evaluación ambiental estratégica ordinaria prevista en la Sección 1ª del Capítulo I del Título II de la Ley de Evaluación ambiental.</p> <p>Respecto del documento de AVANCE el plan parcial ha sufrido leves correcciones NO SUSTANCIALES, que no suponen variación con respecto a los posibles efectos del Plan Parcial que se presenta sobre el medio ambiente, efectos valorados en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.</p>
<p><b>Justificar la alteración de los espacios libres públicos ELP.- Art. 172 del RUCyL.</b></p>	
<p>La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada: b) Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.</p>	<p>Cumple:</p> <p>Se altera la cuantificación de los espacios libres públicos y equipamientos públicos respecto a lo inicialmente previsto por el planeamiento, si bien dicha alteración constituye en ambos casos un incremento de la superficie con respecto a las previsiones iniciales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie calificada como Espacio Libre Público asciende a 84.490,87 m2 de suelo (79.906,95 m2 computables), frente a los 78.847,26 m2 previstos inicialmente (73.475,51 m2 computables)</li> <li>- superficie calificada como Equipamiento Público crece hasta los 44.131,15 m2 de suelo frente a los 37.375,01 m2 iniciales.</li> </ul>
<p><b>Justificar las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.-</b></p>	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-PPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB5857089776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

<b>Art. 173 del RUCyL.</b>	
<p>1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.</p>	<p>Cumple:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No supone incremento de la edificabilidad asignada al sector.</li> <li>- No supone incremento del número de viviendas previstas</li> <li>- No supone cambio del uso predominante del sector con respecto a las previsiones iniciales del PGOU, manteniéndose el uso residencial.</li> </ul>
<p>Otras condiciones derivadas de los plano de ordenación vigentes referidas a la presencia de infraestructuras o servicios que afecten al sector:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protección del patrimonio.</li> <li>- Carreteras.</li> <li>- Líneas eléctricas.</li> <li>- Dominio público hidráulico.</li> <li>- Riesgos naturales o tecnológicos.</li> <li>- Despliegue de redes públicas de comunicación.</li> </ul>	<p>Consta justificación de que las modificaciones de la ordenación detallada no alteran las condiciones del sector en relación a estas cuestiones. En todo caso en el trámite de informes previos se concretarán las condiciones que establezcan las administraciones afectadas.</p>
<p><b>RUIDO</b></p>	
<p>Artículo 7 de la Ley 5/2009, de Ruido de Castilla y León</p>	<p>El PGOU de Villaquilambre incluye entre su documentación un Estudio de Impacto Ambiental Acústico generado por el tráfico rodado de la vía LE-20 "Carretera de La Ruta de la Plata", en el que se determinan los niveles sonoros y las medidas correctoras necesarias. Los estudios de tráfico elaborados con posterioridad permiten confirmar la vigencia del Estudio de Impacto Ambiental Acústico del año 2008.</p> <p>Consta en el plan parcial descripción de la situación de partida, con la LE-20 como gran foco emisor, en relación al cual se constata que los usos residenciales previstos en la ordenación vigente se retiran sustancialmente (a más 175 m en el extremo norte y a más de 300 m en el sur):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "La ordenación propuesta en el Plan Parcial supone una mejora de las condiciones acústicas de las zonas residenciales - áreas de mayor</li> </ul>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE5658570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/verificar/Documentos.do?&id=...

	<p>sensibilidad acústica- con respecto a la ordenación inicial".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consta plazo de zonificación según art. 7 de la Ley 5/2009.</li> <li>- Consta lectura del estudio acústico en relación a la posibilidad de implantar medidas correctoras (pantallas y taludes) y al control en el proceso de edificación del DB-HR del CTE.</li> </ul>
<p>Accesibilidad.- 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</p>	
<p>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.</p>	<p>Consta plano de Ordenación PO-03 descriptivo de la red viaria con previsión de aceras ancho mínimo 2 m. En la fase de gestión urbanística el proyecto de urbanización justificará la normativa de accesibilidad.</p>
<p>ESTUDIO DEL TRÁFICO.-</p>	
<p>Presentación del documento técnico "Estudio de tráfico y movilidad del Plan Parcial para la modificación de la ordenación detallada del Sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre (León)" en fecha 13082021RE7260.</p>	<p>Conclusión del informe.- "Comparando los niveles de servicio en los distintos escenarios, se puede comprobar que los problemas de congestión se producen por la expansión del tráfico a lo largo de los años, y que son levemente peores en los escenarios en los que se ejecutan los nuevos desarrollos. Se puede concluir, por lo tanto, que la implantación del nuevo uso apenas produce impacto en el tráfico del entorno".</p>

**Estudio económico:**

Consta, con conclusión favorable justificada en los siguientes términos:

- Estudio de costes del desarrollo.- Se mantienen los criterios establecidos en la ordenación vigente: La ordenación detallada del plan parcial no introduce variaciones ni en el desglose de los conceptos generales considerados ni en su cuantía. Las variaciones se corresponden con la actualización derivada del tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOUV-2011, atendiendo a los gastos de urbanización y a los reajustes de la superficie de viario público (-13,9%) y espacios libres públicos (+7,15 %). Para la actualización de costes se aplica:
  - o Puntos 1, 3 y 4 (\*1 conexión y refuerzo SSGG; 3 Gestión, honorarios y publicaciones; y 4 indemnizaciones).- Índices de costes del sector de la construcción publicados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana: el índice de costes ponderado (mano de obra y consumo de materiales) para obras de ingeniería civil del año 2020 (último dato anual publicado) es de 103,50, mientras que el mismo dato para el año 2011 (fecha de aprobación definitiva del PGOU) es de 99,38. El factor de actualización será, por tanto, del 1.04146.
  - o Punto 2 (gastos por obras de urbanización).- Costes de referencia de la construcción del COACYLE, que entraron en vigor con fecha 1 de

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 21 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE565857069776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/verificaDocumentos.do?

febrero de 2021, aplicados a las nuevas superficies de viario público y espacios libres públicos.

El \*PUNTO 1 SOBRE CONEXIÓN Y REFUERZO SSGG.- Incluyen una estimación del coste proporcional, según la previsión de potencia, que tendrá la implantación de la Subestación Transformadora dentro del ámbito, el coste del soterramiento de las líneas aéreas que atraviesan el ámbito, y el refuerzo de los sistemas generales.

- Informe de sostenibilidad.-
  - o Gastos municipales por ampliación de los servicios.- Actualización datos previstos en el PGOUV-2011: considerando el índice general de la provincia de León desde junio de 2011 (IPC= 97,202) hasta marzo de 2021 (IPC= 105,865, último dato publicado), resultando un factor de actualización de 1,089124.
  - o Ingresos municipales por desarrollo del sector.- Cálculo ingresos por IBI.

**Conclusiones relativas a la justificación de la modificación, adecuación del instrumento de ordenación detallada elegido, precisión en la definición de los parámetros afectados y coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, así como al respeto de formato del planeamiento vigente:**

El documento denominado "PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)" impulsado por iniciativa pública cumple rigurosamente los objetivos propuestos por la administración municipal recogidos en el PPT (pliego de prescripciones técnicas) del contrato de asistencia técnica para su redacción, constatándose su transcripción literal en su MEMORIA VINCULANTE y su desarrollo en cada uno de los epígrafes del plan parcial. Se constata también que las modificaciones proyectadas se realizan sin alterar ni formal ni funcionalmente el planeamiento vigente, conformando un conjunto coherente.

**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)

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 22 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/verificar/Documentos.do?

*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.

De la lectura de la normativa transcrita se concluye la necesidad de solicitar los siguientes informes previos:

1. Informe urbanístico.- Informe preceptivo del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará a la Dirección General en consideración a que se trata de un municipio con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que limiten la capital de provincia.
  - JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.- Consejería de Fomento.- DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO. VALLADOLID. C/ Rigoberto Cortejoso 14. 47014.
2. Informe patrimonio.- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural, que se solicitará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, cuando se trate de municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 23 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488/84 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

• Informe preceptivo según los Arts. 37 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y los Arts. 7, 14, 90 y ss. de su reglamento (Decreto 37/2007, de 19 de abril), en relación con la afección a bienes de interés cultural (declarados y en proceso de declaración) y su entorno de protección, bienes incluidos en el «Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León» y bienes del patrimonio arqueológico.

3. Informe de la Subdelegación del Gobierno:

- SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN. PLAZA DE LA INMACULADA, 6, 24001 LEÓN. 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).

4. Informe de la Diputación Provincial.

- Excma. DIPUTACIÓN DE LEÓN, PALACIO DE LOS GUZMANES, PLAZA SAN MARCELO Nº 6 LEÓN-24002.

5. Informe hidrología.- Informe preceptivo según el Art. 25.4 de la Ley de Aguas (Real Decreto-Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y el Art. 22.3 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].

“El sector SUR-29 está situado en la ribera Norte del Río Torío, vena hídrica principal de la zona. En este sentido, se debe señalar que el sector en su extremo noreste se ve afectado por el límite de avenidas de las zonas inundables correspondientes a la T100 y T500 delimitadas conforme la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables en la demarcación hidrográfica del Duero. Conforme a la ordenación detallada incluida en el Plan Parcial, la zona afectada se corresponde con zonas verdes y de equipamiento deportivo de uso público. La creación de un corredor verde en el límite sureste del sector más próximo al río, protege la zona de ribera, mejorando su continuidad y conectividad, a la vez que estableciendo un área de protección frente a posibles avenidas extraordinarias.

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 24 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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?

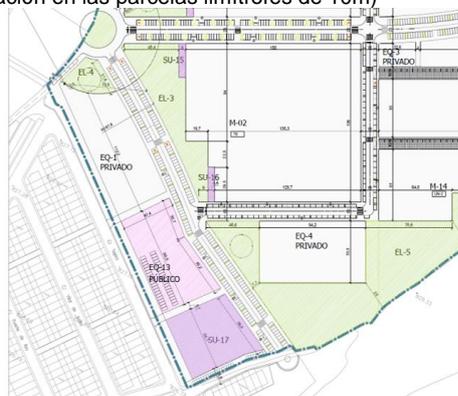
Por último, y en relación con el Canal incluido en el sector junto a su límite suroeste, la nueva ordenación propone su adscripción al sistema local de viario público, y el establecimiento de un retranqueo posterior mínimo para la edificación en las parcelas limítrofes de 10m".

**Extracto plano de ordenación PGOUV-2011 PI-07**



**Extracto del plano de ordenación del Plan Parcial PO-02 CALIFICACIÓN**

(Protección del canal: la nueva ordenación propone su adscripción al sistema local de viario público y el establecimiento de un retranqueo posterior mínimo para la edificación en las parcelas limítrofes de 10m)



- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. C/ Muro, nº 5 - 47004 Valladolid.
6. Otros informes complementarios.- INFORME DEL TITULAR DE LAS INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS EXISTENTES Y DEL COMPETENTE PARA PRESTAR EL SERVICIO (teniendo en cuenta que el PUNTO 1 SOBRE CONEXIÓN Y REFUERZO SSSG incluyen una estimación del coste proporcional, según la previsión de potencia, que tendrá la implantación de subestación Transformadora dentro del ámbito y del coste del soterramiento de las líneas aéreas que atraviesan el ámbito).

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 25 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

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.

La solicitud de los informes previos se adjuntará un ejemplar del instrumento para el que se solicite informe, en soporte digital. En el escrito de solicitud se indicará la página web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento. Para los instrumentos de iniciativa privada, será obligación del promotor facilitar las copias necesarias para solicitar los informes sectoriales, así como los archivos necesarios para que la documentación se pueda hacer accesible en la página web que decida el Ayuntamiento.

**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 → competencia delegada a favor de la Junta de Gobierno Local.
4. Información pública.- Publicación de anuncio en BOCyL, Prensa y página Web municipal ([www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es)) para la apertura de un período de información pública, que se desarrollará de acuerdo a 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*

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 26 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE56570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 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 para los PLANES PARCIALES, 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 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 PLAN PARCIAL (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.*

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 27 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario <small>.Firmado 21/09/2021 11:38</small>	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

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

<b>DOCUMENTO</b> VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	<b>IDENTIFICADORES</b>
<b>OTROS DATOS</b> Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 28 de 39	<b>FIRMAS</b> El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario <small>.Firmado 21/09/2021 11:38</small>

ESTADO  
**FIRMADO**  
 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE56570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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/verificar/Documentos.do?>

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.

**III.- Informe técnico:**

OTROS DATOS

Código para validación: **EJD30-PPF54-OTDF2**  
Fecha de emisión: **23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27**  
Página 29 de 39

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :  
1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario  
.Firmado 21/09/2021 11:38

ESTADO

**FIRMADO**  
21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-PPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570897776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/verificaDocumentos.do?>

 <b>Ayuntamiento de Villaquilambre</b>	<b>DEPARTAMENTO DE URBANISMO</b> <b>Informe Técnico</b>
---	--

**EXPEDIENTE: 2019/477 PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)**

**PROMOTOR:** INICIATIVA PÚBLICA Ayuntamiento de Villaquilambre

**EMPLAZAMIENTO:** Localidad de Villaobispo de las Regueras de término municipal de Villaquilambre (LEÓN)

**DOCUMENTO:** “PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)”  
Documento de Aprobación Inicial - Fecha: Agosto 2021

**REDACCIÓN:** **BOBILLO Y ASOCIADOS ARQUITECTOS SLP.** formado por el **Equipo Redactor:**  
D. Gonzalo Bobillo de Lamo, Arquitecto adscrito al COACYLE con el número de colegiado 0511.  
Dª Mª Ángeles Díaz Roldán. Arquitecto.  
D. César Manuel Jiménez Gutiérrez. Arquitecto.  
Dª Cristina Rincón Alonso. Licenciada en Derecho. Especialista en Derecho Urbanístico  
D. Ignacio Martínez Coloma. Arquitecto Técnico.  
D. Ponciano de la Viuda Lozano. Ingeniero de Montes. Redactor del documento ambiental. DAE  
D. José María Fernández Echevarría. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

**ANTECEDENTES:**

1. **DECRETO** 1899/2019; TÍTULO: COMPROMISO DE PUESTA A DISPOSICIÓN Y CESIÓN A LA GUARDIA CIVIL DE UNA PARCELA DE 10.000M2 QUE PERMITA EL TRASLADO A VILLAQUILAMBRE DEL PUESTO PRINCIPAL DE LA GUARDIA CIVIL DE ARMUNIA
2. **ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL** en sesión de fecha 30 de diciembre de 2019; TÍTULO: CONOCIMIENTO Y RATIFICACIÓN DEL DECRETO DEL ALCALDE 1899/2019 COMPROMETIENDO LA PUESTA A DISPOSICIÓN Y CESIÓN DE TERRENOS PARA CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL EN EL SECTOR SUR-29
3. **ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** en sesión de fecha 5 de diciembre de 2019; TÍTULO: APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO NECESARIO PARA MODIFICAR LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO, UTILIZANDO VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.
4. **ACUERDO DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** en sesión de fecha 6 de febrero de 2020; TÍTULO: ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DEL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO NECESARIO PARA MODIFICAR LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29
5. **CONTRATO ADMINISTRATIVO** PARA EL SERVICIO DE ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA REDACCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO NECESARIO PARA MODIFICAR LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 CON LA EMPRESA **BOBILLO Y ASOCIADOS ARQUITECTOS SLP.**
6. **ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL** en sesión de fecha 30 de diciembre de 2019; TÍTULO: DACION DE CUENTAS **DOCUMENTO DE AVANCE PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE**

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 30 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570897776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

## OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación de algunas de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el **PGOU de Villaquilambre** para el Sector SUR-29 (*ANEXO XV. Ordenación Detallada SUR-29, del Libro III. Normativa y Anexos a la Normativa, Parte II. Anexos a la Normativa*), en concreto las relacionadas con los objetivos marcados por la Corporación Municipal (**Decreto** Alcaldía1899/2019 y **ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL** en sesión de fecha 30 de diciembre de 2019) y que se resumen a continuación:

- Reserva de una parcela de equipamiento público destinado a la Guardia Civil, ubicada en la esquina Noroeste, de 10.000 m2 de superficie
- Reordenación de los terrenos en contacto con la ronda Este LE-20, para la calificación de suelo de uso
- Terciario.
- Delimitación de unidades de actuación que, cumpliendo los requisitos de la legislación regional, faciliten el desarrollo del sector SUR-29 por fases.
- El objetivo anterior se complementa con la asignación de una de las unidades de actuación al aprovechamiento de los propietarios afectados por los SSGG de Equipamiento Público.

Asimismo se establecen, de forma complementaria, la consecución de los siguientes objetivos:

- Minimizar el trazado viario, garantizando su funcionalidad
- Conseguir la continuidad de los espacios libres públicos
- Resolver la transición entre el suelo urbano y el rústico
- Reducir la altura de las edificaciones
- Favorecer la movilidad sostenible

La modificación prevista debe calificarse o identificarse, de conformidad con el artículo 92 del reglamento, como una modificación íntegramente en **suelo urbano consolidado** y exclusivamente modifica **determinaciones de ordenación detallada**.

## LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación urbanística aplicable es la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL.

En concreto, para la **MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO**, conforme a lo establecido en el artículo 58 de la LUCyL, se entiende por modificación los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión (artículo 57), y deberá contener las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio.

*Conforme al artículo 57.1 de la LUCyL, la modificación presentada, no se considera revisión, pues según dicho artículo, se entiende por Revisión del planeamiento general, la total reconsideración de la ordenación general vigente. En particular, debe seguirse este procedimiento cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de un término municipal en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años.*

En este caso, el "**PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)**", se considera una **modificación puntual del planeamiento en un ámbito urbanístico delimitado, el sector del suelo urbanizable SUR-29.**

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-PPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 31 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-PPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570897776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?&

## CONSECUCIÓN E INTERÉS PÚBLICO DEL OBJETO PROPUESTO CON LA MODIFICACIÓN

### CONSECUCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con la aprobación del expediente para la contratación del servicio de asistencia técnica para la redacción del instrumento de planeamiento urbanístico necesario para modificar la ordenación detallada del sector sur-29, por procedimiento abierto simplificado, utilizando varios criterios de adjudicación. (Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 5 de diciembre de 2019), se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares en el que se detallan los objetivos propuestos por la Corporación Municipal que se transcriben a continuación:

*La decisión de intervenir concretamente en el sector SUR-29 se justifica en alcanzar los fines que se enuncian a continuación y que serán desarrollados con precisión en el epígrafe que enumera los objetivos del contrato, con el siguiente orden de prioridades:*

- *En primer lugar se pretende **atender la demanda de suelo** (10.000 m<sup>2</sup>) expresada por la **Dirección General de la Guardia Civil de León** que permita trasladar al municipio de Villaquilambre el "Puesto Principal de la Guardia Civil de Armunia" así como otros servicios dispersos por la provincia;*
- *Simultáneamente, aprovechar el acreditado tirón comercial de la Ronda Este (carretera LE-20) ordenando su margen perteneciente a nuestro municipio para **facilitar la implantación de actividades económicas**,*
- *Y finalmente, procurar una intervención en el sector teniendo en cuenta el expediente de ocupación directa del sistema general de equipamiento "**CEIP LOS ADILES de VILAOBISPO DE LAS REGUERAS**", definiendo una unidad de actuación con las características necesarias para permitir al Ayuntamiento aprobar su Proyecto de Actuación, minimizando las inversiones necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar a los efectos de poder encajar esta gestión urbanística en la disponibilidad económica de la administración, pudiendo el Ayuntamiento **satisfacer los derechos de los propietarios cuyas parcelas han sido o serán objeto de ocupación directa** (el reparto de cargas respetará en todo caso el principio de equidistribución).*

**Se considera que el Documento contiene la ordenación necesaria para dar respuesta a los criterios y necesidades demandadas por el Ayuntamiento.**

### INTERÉS GENERAL DE LA MODIFICACIÓN

Con la adopción del acuerdo por la Corporación Municipal de toma de conocimiento y ratificación del **DECRETO** del alcalde 1899/2019 comprometiendo la puesta a disposición y cesión de terrenos para cuartel de la guardia civil en el sector SUR-29 (**ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL** en sesión de fecha 30 de diciembre de 2019), se declara el interés general y público de la redacción del instrumento que sea necesario para modificar la ordenación del sector SUR-29.

Por otra parte, con la adopción del acuerdo por la Corporación Municipal de "Ocupación directa de los terrenos afectados por la ampliación del CEIP los Adiles en Villaobispo de las Regueras" (**ACUERDO DEL PLENO MUNICIPAL** en sesión de fecha 6 de agosto de 2015), se declara el interés general y público de la redacción del instrumento que sea necesario para modificar la ordenación del sector SUR-29 que permita proporcionar a la administración los recursos económicos necesarios para resolver las obligaciones contraídas en la gestión urbanística llevada a cabo de ocupación de terrenos para la ampliación del Colegio de Los Adiles de Villaobispo.

### DOCUMENTACIÓN

De conformidad con el artículo 169 que se transcribe:

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 32 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38

ESTADO  
**FIRMADO**  
21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE565857069776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
- 3.- Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
  - a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
  - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
    - 1.º- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
    - 2.º- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
    - 3.º- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

**El documento se considera completo y comprensivo de todo este contenido.**

El contenido de la Memoria Vinculante, determinado en el artículo 112 del reglamento que se transcribe:  
La memoria vinculante del Plan General de Ordenación Urbana debe expresar y justificar sus objetivos, propuestas de ordenación y demás contenidos normativos y determinaciones que sirvan de fundamento al modelo territorial elegido, incluyendo al menos:

- a) Relación de los objetivos y propuestas de ordenación del Plan General, justificando que los mismos cumplen las condiciones establecidas en el artículo 81.
- b) Relación de las determinaciones que tengan carácter de ordenación general, detallando la superficie incluida en cada clase y categoría de suelo, así como en las unidades urbanas de suelo urbano consolidado, los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, y los elementos que integran los sistemas generales y los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada.
- c) Un «resumen ejecutivo», expresivo de los siguientes extremos:
  - 1.º Los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración.
  - 2.º En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

Identificada o encasillada la modificación prevista, de conformidad con el artículo 92 del reglamento, como una modificación íntegramente en **suelo urbano consolidado** y exclusivamente modifica **determinaciones de ordenación detallada**, se comprueba el siguiente contenido:

	Consta
Justificación de la conveniencia	SI
Acreditación del interés público	SI
Identificación pormenorizada de la modificación.	SI
Justificación pormenorizada de la modificación	SI
Implicaciones de la modificación en el modelo territorial	SI
Estado actual y propuesto	SI
Resumen ejecutivo	SI

Debe advertirse que entre la documentación modificada debe incluirse la documentación gráfica de los planos de ordenación del PGOU en los que aparece sugerida (sin detalle) la ordenación vigente del sector SUR-29.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-PPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE56570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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/verificaDocumentos.do?>

**Este documento del Plan Parcial se considera completo y comprensivo de todo este contenido.**

### ANALISIS DEL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

	MODIFICACIÓN		CUMPLE
	SI	NO	Legislación Urbanística Castilla y León
Modifica determinaciones de <b>ordenación general</b>		X	Si
Modifica el ámbito/sector en el que se interviene		X	Si
Modifica las delimitaciones de los ámbitos de gestión / unidades de actuación (Art.171)	X <sup>(1)</sup>		Si
Modifica determinaciones de <b>ordenación detallada</b>	X		Si
Modifica el Uso Predominante		X	Si
Modifica el Régimen de Usos		X <sup>(2)</sup>	Si
Modifica el plazo para cumplir los deberes urbanísticos (Art.171)	X <sup>(3)</sup>		Si
Modifica Sistemas Generales		X	Si
Modifica los espacios libres públicos (Art.172) (Solo sistemas locales)	X <sup>(4)</sup>		Si (incrementa)
Modifica los equipamientos públicos (Art.172) (Solo sistemas locales)	X <sup>(5)</sup>		Si (incrementa)
Supone un aumento del volumen edificable (Art.173)		X	Si
Supone un aumento del número de viviendas (Art.173)		X	Si (se reduce)
Supone un aumento en la edificabilidad lucrativa		X	Si
Se produce incremento de dotaciones urbanísticas (Art. 173)		X <sup>(6)</sup>	Si
Se aporta relación de propietarios afectados. <i>De acuerdo a lo señalado en el artículo 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo, debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.</i>		X <sup>(7)</sup>	Si
Supone una modificación en las condiciones de accesibilidad (Art. 173 bis)		X <sup>(8)</sup>	Si
Supone una influencia en las infraestructuras de telecomunicaciones. <i>De acuerdo con lo señalado en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, el Ayuntamiento, recabará informe del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, donde debe dejarse constancia sobre la adecuación del documento de la Modificación con la citada Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial al que se refiere la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.</i>		X	Si

OTROS DATOS

Código para validación: **EJD30-PPF54-OTDF2**  
Fecha de emisión: **23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27**  
Página 34 de 39

FIRMAS

El documento ha sido firmado por :  
1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario  
.Firmado 21/09/2021 11:38

ESTADO

**FIRMADO**  
21/09/2021 11:38

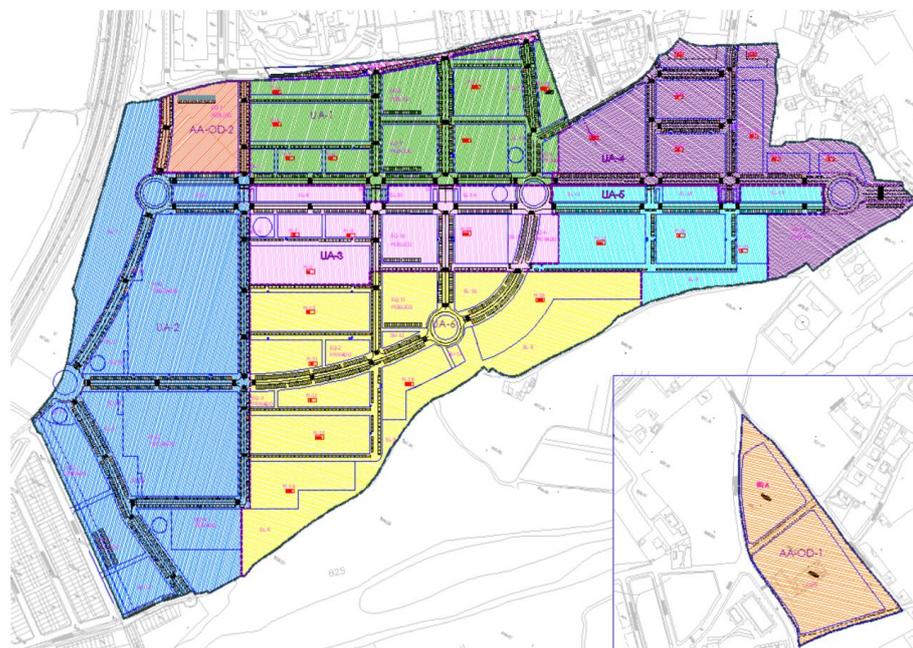


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-PPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570897776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portalVerificaDocumentos.do?

Supone una modificación en materia de ruido. <i>La Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León, establece, en su artículo 7, Planeamiento territorial y urbanístico, que en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en dicha ley.</i>	X	Sí
Supone modificación que implique variación en los riesgos naturales. <i>Artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León</i>	X	Sí
Supone alteración en la protección arqueológica	X	Sí

(1).- El ámbito urbanístico no se modifica. La delimitación del sector SUR-29 permanece invariable. Únicamente se delimitan unidades de actuación interiores al sector en lugar de un único ámbito tal y como preveía el planeamiento vigente, incluyendo el modelo de gestión urbanística para cada una de aquellas unidades de actuación.

Esta Unidades de Actuación se identifican en el epígrafe IV.2.11 de la Memoria Vinculante del Plan Parcial



(2).- El Régimen de Usos se conserva mediante la determinación de un **Uso Predominante** residencial (igual que la ordenación vigente), relación de **Usos Compatibles** (para los que se concreta una intensidad de uso respecto del predominante) y **Usos prohibidos**. Todo ello para cada una de las Ordenanzas Urbanísticas.

(3).- El plazo previsto en el planeamiento vigente se modifica, quedando renovada su vigencia conforme a los nuevos plazos previstos por fases de desarrollo de las unidades de actuación delimitadas

(4) y (5).- Exclusivamente se modifican los sistemas locales, en concreto de ELP's y Equipamiento produciéndose un incremento de su superficie, en el equipamiento público y espacios libres públicos.

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 35 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570897776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/verificaDocumentos.do?

Se inserta a continuación el cuadro resumen en términos comparativos entre la ordenación vigente y la ordenación modificada.

(6).- El sistema local viario se reduce en superficie atendiendo a criterios de eficiencia y funcionalidad, al tiempo que se incrementa la reserva de suelo para plazas de aparcamiento en atención a la variación de la superficie destinada a usos terciarios en detrimento del uso residencial previsto en la ordenación vigente.

(7).- El ámbito urbanístico no se modifica por lo que no produce ninguna alteración en la estructura de la propiedad.

(8).- Las condiciones de accesibilidad se ven mejoradas en cuanto que se actualiza con la normativa vigente en dicha materia, incrementando, entre otras, la reserva de plazas accesibles.

**CUADRO RESUMEN COMPARATIVO ENTRE LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA ORDENACIÓN MODIFICADA.**

	MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA	DETALLADA CONTENIDA EN PGOU	DIFERENCIA (PROP-INICIAL)
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>			
<b>SUPERFICIE LUCRATIVA</b>	<b>198.902,28</b>		
SUPERFICIE RESIDENCIAL	135.344,58		
SUPERFICIE OTROS USOS LUCRATIVOS	63.557,70		
<b>EDIFICABILIDAD LUCRATIVA TOTAL (m2C)</b>	<b>249.166,75</b>	<b>249.166,75</b>	<b>0,00</b>
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	161.809,14	<b>199.333,40</b>	-37.524,26
EDIFICABILIDAD OTROS USOS LUCRATIVOS	87.357,61	<b>49.833,36</b>	37.524,25
<b>NÚMERO DE VIVIENDAS</b>			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	1.320,00	<b>1.744,00</b>	-424,00
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS	858,00	<b>858,00</b>	0,00
<b>ORDENANZA EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>			
<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>38.555,55</b>	<b>37.375,01</b>	<b>1.180,54</b>
plazas de aparcamiento	180,00		
<b>ORDENANZA EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>			
<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>15.156,85</b>	<b>17.873,99</b>	<b>-2.717,14</b>
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO + PRIVADO</b>	<b>53.712,40</b>	<b>37.375,01</b>	<b>16.337,39</b>
<b>ORDENANZA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	<b>84.396,62</b>	<b>78.847,23</b>	<b>5.549,39</b>
SUPERFICIE ELP COMPUTABLE (m2)	79.812,60	73.475,51	6.337,09
SUPERFICIE ELP NO COMPUTABLE	4.584,02	5.371,72	-787,70
<b>ORDENANZA VIARIO PÚBLICO</b>			
<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>101.188,87</b>	<b>117.488,74</b>	<b>-16.299,87</b>
plazas de aparcamiento	2304 +65 minusvalidos		
<b>SERVICIOS URBANOS</b>			
<b>SUPERFICIE (m2)</b>	<b>5.945,25</b>	<b>5.414,85</b>	<b>530,40</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>			
SUPERFICIE BRUTA	<b>498.333,50</b>	<b>498.333,50</b>	<b>0,00</b>
SUPERFICIE NETA	<b>428.988,57</b>	<b>428.988,57</b>	<b>0,00</b>
SISTEMAS GENERALES	<b>69.344,93</b>	<b>69.344,93</b>	<b>0,00</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE568570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

### CONCLUSIÓN

Por todo lo anterior, se informa **FAVORABLE** el documento para la aprobación inicial del "PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)", considerando que, el DOCUMENTO es completo, de conformidad con la legislación urbanística de Castilla y León, para proceder a su aprobación inicial, así como la MODIFICACIÓN propuesta, reúne todas las características formales de diseño y de ordenación para la consecución de los objetivos urbanísticos requeridos enumerados al principio de este informe.

### IV.- Petición informes previos

Acreditación del cumplimiento del trámite:

	Informe	Notificado
1	Informe urbanístico.- Junta de Castilla y León.- Consejería de Fomento.- DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO. VALLADOLID. C/ Rigoberto Cortejoso 14. 47014	15/09/2021
2	Informe patrimonio.- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León. Avda. Peregrinos S/N, León.	15/09/2021
3	Informe de la Subdelegación del Gobierno: SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN. PLAZA DE LA INMACULADA, 6, 24001 LEÓN.	15/09/2021
4	Informe de la Diputación Provincial. Excm. DIPUTACIÓN DE LEÓN, PALACIO DE LOS GUZMANES, PLAZA SAN MARCELO Nº 6 LEÓN-24002.	15/09/2021
5	Informe hidrología.- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. C/ Muro, nº 5 – 47004 Valladolid.	15/09/2021
6	Otros informes complementarios.- INFORME DEL TITULAR DE LAS INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS EXISTENTES Y DEL COMPETENTE PARA PRESTAR EL SERVICIO.	15/09/2021

### V.- Propuesta

**Y en su virtud, por la Concejalía de Urbanismo se eleva el expediente al órgano competente en materia de gestión urbanística, la Junta de Gobierno Local, conforme al art. 23 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y del Decreto nº 921/2015 de fecha 2 de julio sobre Delegación de competencias del Alcalde en Junta de Gobierno Local y**

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 37 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB58570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?

**Concejales delegados, PROPONIENDO que por parte de la misma se adopte el siguiente acuerdo:**

**PRIMERO.-** APROBACIÓN INICIAL DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE DESCRIBE Y CUYO CONTENIDO ÍNTEGRO ESTÁ DISPONIBLE EN LA WEB MUNICIPAL:

**Expediente: 2019\_477**

- PROMOTOR: INICIATIVA PÚBLICA Ayuntamiento de Villaquilambre
- OBJETO: Planeamiento de desarrollo (plan parcial) para MODIFICAR LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA establecidas por el PGOUV-2011 para el sector SUR-29, manteniendo las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente (delimitación del sector, sistemas generales asignados, edificabilidad máxima, densidad máxima, uso predominante y usos prohibidos, e índice de integración social):
- EMPLAZAMIENTO: Localidad de Villaobispo de las Regueras del término municipal de Villaquilambre (provincia de LEÓN)
- CLASIFICACIÓN SUELO: SUELO URBANIZABLE.
- INSTRUMENTO: PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN).
- REDACCIÓN: Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P., sociedad adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACyLE), Demarcación de Valladolid con el número 00044.
- CONTENIDO:
  - DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA
  - DN-MV. MEMORIA VINCULANTE (incorpora ANEJO 1. ORDEN FYM/ /2020, de 15 de diciembre por la que se formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL para la modificación de la ordenación detallada del sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre).
  - DN-NU. NORMATIVA URBANÍSTICA
  - DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN
  - DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN
- ACCESO AL DOCUMENTO: [http://www.villaquilambre.es/Servicios\\_1/Urbanismo/Planeamiento\\_Urbanistico/Planeamiento](http://www.villaquilambre.es/Servicios_1/Urbanismo/Planeamiento_Urbanistico/Planeamiento)

**SEGUNDO.-** Publicar el acuerdo de aprobación inicial en el **BOCyL, Prensa y página Web municipal** ([www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es)) con apertura de un período de información pública, que se desarrollará de acuerdo a lo dispuesto en el art. 432 de la RUCyL, con un período de UN MES. Así mismo deberá remitir un ejemplar al Registro de la Propiedad para su publicidad.

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 38 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488484 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DE56570697776F27A) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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**.- Notificación del acuerdo de aprobación inicial al equipo redactor.

”

**Leída la propuesta, no se producen intervenciones.**

**En su virtud, vistos los preceptos legales mencionados y cuantos puedan ser de aplicación, la JUNTA DE GOBIERNO ACUERDA por unanimidad de los miembros presentes:**

**PRIMERO**.- APROBACIÓN INICIAL DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE DESCRIBE Y CUYO CONTENIDO ÍNTEGRO ESTÁ DISPONIBLE EN LA WEB MUNICIPAL:

**Expediente: 2019\_477**

PROMOTOR: INICIATIVA PÚBLICA Ayuntamiento de Villaquilambre

OBJETO: Planeamiento de desarrollo (plan parcial) para MODIFICAR LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA establecidas por el PGOUV-2011 para el sector SUR-29, manteniendo las determinaciones de ordenación general establecidas en el planeamiento general vigente (delimitación del sector, sistemas generales asignados, edificabilidad máxima, densidad máxima, uso predominante y usos prohibidos, e índice de integración social):

EMPLAZAMIENTO: Localidad de Villaobispo de las Regueras del término municipal de Villaquilambre (provincia de LEÓN)

CLASIFICACIÓN SUELO: SUELO URBANIZABLE.

INSTRUMENTO: PLAN PARCIAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUR-29 DEL PGOU DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN).

REDACCIÓN: Bobillo y Asociados Arquitectos, S.L.P., sociedad adscrita al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este (COACyLE), Demarcación de Valladolid con el número 00044.

CONTENIDO: -DI-MI. MEMORIA INFORMATIVA  
-DN-MV. MEMORIA VINCULANTE (incorpora ANEJO 1. ORDEN FYM/ /2020, de 15 de diciembre por la que se formula el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DEL

DOCUMENTO VQ_Certificado Definitivo JGL: CERTIFICADO 3, JGL 16-09-2021 - Plan Parcial SUR-29 APROBACIÓN INICIAL	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>EJD30-FPF54-OTDF2</b> Fecha de emisión: <b>23 de Septiembre de 2021 a las 13:14:27</b> Página 39 de 39	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Vicesecretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE en nombre de Secretario .Firmado 21/09/2021 11:38	ESTADO <b>FIRMADO</b> 21/09/2021 11:38



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 488/84 EJD30-FPF54-OTDF2 BDF4002DE48CD001D016C5DEB5857089776F27A) generada con la aplicación informática Firmados. 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?

PLAN PARCIAL para la modificación de la ordenación detallada del sector SUR-29 del PGOU de Villaquilambre).  
-DN-NU NORMATIVA URBANÍSTICA  
-DI.PI. PLANOS DE INFORMACIÓN  
-DN.PO. PLANOS DE ORDENACIÓN

ACCESO AL DOCUMENTO:

[http://www.villaquilambre.es/Servicios\\_1/Urbanismo/Planeamiento\\_Urbanistico/Planeamiento](http://www.villaquilambre.es/Servicios_1/Urbanismo/Planeamiento_Urbanistico/Planeamiento)

**SEGUNDO.**- Publicar el acuerdo de aprobación inicial en el **BOCyL, Prensa y página Web municipal** ([www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es)) con apertura de un período de información pública, que se desarrollará de acuerdo a lo dispuesto en el art. 432 de la RUCyL, con un período de UN MES. Así mismo deberá remitir un ejemplar al Registro de la Propiedad para su publicidad.

**TERCERO.**- Notificación del acuerdo de aprobación inicial al equipo redactor.

**Y para que conste y surta los efectos oportunos se expide el presente certificado del acta-borrador de la sesión,<sup>i</sup> por orden del Sr. Alcalde, en Villaquilambre.**

**EL VICESECRETARIO**

**Fdo. Jorge Lozano Aller**  
(Fecha y firma digital)

<sup>i</sup> A reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente -artículo 206 del Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales- (ROF)