



JOSÉ LUIS MATEOS GARCÍA
ARQUITECTO



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



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

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

MAYO DE 2021

ÍNDICE

MEMORIA VINCULANTE

1. Presentación

- 1.1. Introducción
- 1.2. Iniciativa de Planeamiento y redacción
- 1.3. Objeto del estudio de detalle

2. Información Urbanística

- 2.1. Legislación urbanística y planeamiento vigente.
- 2.2. Cumplimiento del estudio de detalle como figura de planeamiento en relación con el articulado del RUCyL y del PGOU.
- 2.3. Situación del Estudio de Detalle.
- 2.4. Alegaciones efectuadas al documento de aprobación inicial
- 2.5. Ámbito del Estudio de Detalle. Parcelas catastrales
- 2.6. Antecedentes urbanísticos

3. Definición

- 3.1. Ordenación detallada actual.
 - 3.1.1. Normativa de aplicación según el PGOU
 - 3.1.2. Aprovechamientos urbanísticos
 - 3.1.3. Consideración sobre los espacios libres públicos. Cuantificación
- 3.2. Ordenación detallada propuesta
 - 3.2.1. Zonificación
 - 3.2.2. Ordenanzas de aplicación
 - 3.2.3. Ocupación y Edificabilidad resultante. Comparativa
 - 3.2.4. Espacios libres públicos resultantes Comparativa
 - 3.2.5. Justificación de la modificación de espacios libres y equipamientos
- 3.3. Justificación de los objetivos. Conveniencia y oportunidad.
- 3.4. Coherencia con el planeamiento general

4. Otras determinaciones

- 4.1. Trámite ambiental
- 4.2. Riesgos naturales y tecnológicos
- 4.3. Protección arqueológica
- 4.4. Condiciones de accesibilidad. Orden VIV/56/2010
- 4.5. Informe Ley 8/2014 general de Telecomunicaciones
- 4.6. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León
- 4.7. Resumen ejecutivo
- 4.8. Tramitación

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Ordenación detallada actual según el PGOU para el ámbito

Libro IV. Planos de ordenación 2 de 3 e: 1/1000

PO.05 Hoja nº D-13 actual

Ordenación detallada propuesta

Libro IV. Planos de ordenación 2 de 3 e: 1/1000

PO.05 Hoja nº D-13 con la nueva Ordenación del Estudio de Detalle

Plano de cotas con la nueva ordenación

MEMORIA VINCULANTE

1. PRESENTACIÓN

1.1.- Introducción

El presente documento, constituye el ESTUDIO DE DETALLE para la modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA sobre un sector de SUELO URBANO CONSOLIDADO, compuesto por tres parcelas situadas en la localidad de Navatejera, municipio de Villaquilambre. León.

1.2.- Iniciativa de Planeamiento y redacción

El presente planeamiento de desarrollo se realiza por encargo de la mercantil **“Hipermercados y economatos SAU”**, con CIF A 47012646 y domicilio fiscal en C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid, siendo por tanto de iniciativa **PRIVADA**.

Figura como redactor del estudio, la sociedad profesional “Eursa Arquitectura SLP”, bajo la dirección y firma del Arquitecto Superior D. José Luis Mateos García, colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de León, con el nº 2.549.

1.3.- Objeto del Estudio de Detalle



El Estudio de Detalle, se realiza como figura de planeamiento de desarrollo en suelo urbano consolidado, con el fin, de **completar y modificar las determinaciones de ORDENACIÓN DETALLADA** de un sector delimitado por tres parcelas catastrales, del núcleo urbano de Navatejera Villaobispo, situado en el ámbito de la carretera LE-311.

Tiene por objeto, dentro del marco establecido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, el modificar los parámetros de calificación urbanística para el ámbito considerado, con el fin de conseguir una ordenación apta en forma y volumen para el establecimiento de un uso comercial en categoría 1ª, con arreglo a las necesidades actuales de mercado, y por otra ampliar

a petición del Ayuntamiento de Villaquilambre, el espacio del vial público situado al norte del sector.

La ordenación urbanística actual resulta incompatible con la volumetría apropiada para el uso comercial en categoría 1ª, fundamentalmente por la altura mínima de edificación exigida, existiendo la necesidad de obtener una parcela en el suelo urbano consolidado de la localidad, de unas determinadas dimensiones y superficies (para garantizar su viabilidad logística y económica). Como quiera que la normativa de aplicación permite modificar la ordenación detallada, es por lo que se presenta el estudio de detalle.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- Legislación urbanística y Planeamiento vigente

La legislación urbanística aplicable al documento es la siguiente:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL. redacción dada por la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2004 de 29 de enero, así como el Decreto 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica dicho Reglamento, para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016; corrección BOCyL 15/04/2016), vigente a partir del 4/04/2016.
- Plan General de ordenación Urbana del municipio de Villaquilambre, año 2011.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2.2- Cumplimiento del estudio de detalle como figura de planeamiento en relación con el articulado del RUCyL y del PGOU.

El Estudio de Detalle en el RUCyL

El estudio de detalle como figura de planeamiento de desarrollo viene recogido en el capítulo IV, sección 1ª, artículo 131 y siguientes, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL).



Artículo 131. Objeto.

Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:

a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:

a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

Son determinaciones de Ordenación detallada las siguientes:

Artículo 92. Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

2. La ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende:

a) Calificación urbanística (artículo 94).

b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95).

c) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo (artículo 96).

d) Unidades de normalización (artículo 97).

e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).

f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).

g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).

En relación, por tanto:

Artículo 94. Calificación urbanística.

1. La calificación urbanística comprende:

a) **La asignación del uso pormenorizado**, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás

b) **La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad**, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor.

c) **La asignación de la tipología edificatoria.**

d) **La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.**

2. Al establecerse la ordenación detallada se puede definir la calificación urbanística mediante ordenanzas específicas, o bien asumir de forma total o parcial lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

El Estudio de Detalle en el PGOU

El PGOU de Villaquilambre, regula en su artículo 22, los Estudios de Detalle, que no contradicen, como no puede ser de otra forma, lo articulado en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y su Reglamento, recogiendo a continuación lo expresado en dicho PGOU.

Artículo 22. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle constituyen el instrumento de planeamiento de desarrollo necesario para establecer la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado en aquellos sectores para los que este Plan General no haya establecido dicha ordenación detallada, o para modificarla en aquellos para los que el Plan General sí la haya establecido.

2. Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general **sobre suelo urbano consolidado**, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de esta normativa, las siguientes condiciones:

a) El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación aislada en otro caso.



b. Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.

c. En los espacios libres resultantes, en su caso, de la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos será al menos de dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de ocho metros.

d. No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el apartado siguiente. Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan.

e. El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un cincuenta por ciento al que corresponda según la alineación a vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, con una altura máxima de siete plantas.

f. Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:

1. La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en el Plan General, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.

2. El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que esta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.

3. En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En

caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.

g. En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.

h. En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de mil metros cuadrados, y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de diez metros.

El Estudio de Detalle se redacta como se cita en el pto 1.3 anterior, para el establecimiento de un uso comercial en categoría 1ª. Para ello, en un ámbito que el PGOU, contempla para ser edificado mediante la ordenanza de “edificación abierta”, **se plantea modificar la ordenación detallada con las siguientes características:**

1.- Delimitación de una parcela, para la edificación comercial, de tres plantas de altura máxima sobre rasante, que permita la disposición de un amplio aparcamiento, pero modificando las condiciones de posición respecto a linderos.

El por qué se modifica la ordenanza AB a ordenanza AB-VE, se expone igualmente a continuación:

- 1.- El uso comercial en categoría primera, predominantemente tiene su establecimiento en edificios de una o dos plantas. La ordenanza actual de edificación abierta (AB), determina una altura mínima de B+2, lo que imposibilita la volumetría mencionada de Planta Baja o Planta Baja + 2 propia de un uso comercial en edificio exclusivo.
- 2.- Dado que la ordenanza de aplicación actual es la de ordenanza de edificación abierta (AB), y existe dentro esta como particularidad, la edificación AB-VE (de volumetría especial donde se pueden fijar condiciones diferentes a la generalidad tanto en materia de posición, altura o edificabilidad), es por lo que se opta por este tipo de Ordenanza. Se inserta posteriormente las ordenanzas AB y AB-VE con el fin de poner de manifiesto la especialidad de la ordenanza AB-VE prevista.
- 3.- El retranqueo de 3 metros a alineación de vial se entenderá también a los espacios libres públicos. Ya que el retranqueo más amplio que pudiera mermar en exceso la ocupación, (de 5 metros), no es de aplicación más que a los linderos con otras propiedades privadas, lo cual no afecta a la ordenación si se trata de una única parcela. En caso de que sí se practique

parcelación, el linde se podrá materializar donde permita el volumen edificado pretendido.

2.- Ampliación de la superficie de viario al norte del sector. La parcela de propiedad municipal con referencia catastral 9925005TN8292N0001WR que en la actualidad está clasificada como de espacios libres públicos, pasa a engrosar el viario del municipio, permaneciendo inalterable por tanto su titularidad.

Dicha ampliación responde a dos motivos:

- Este Espacio Libre Público, de forma irregular, se encuentra desconectado del resto de ELP previstos en el PGOU, por lo que se convierte en un área residual para tal fin, y propicio para su reserva como viario
- La ordenación detallada que plantea el PGOU, delimita para el ámbito que nos ocupa una gran superficie de terreno edificable, sin accesos de ningún tipo, pues tanto por su lado sur como este, se proyectan unas determinadas actuaciones urbanísticas para el trazado de viales que imposibilitan en el momento actual el acceso pretendido. Por su lado oeste, se delimita un espacio libre público constituido por la “Presa de San Isidro” cuya titularidad la ostenta la Comunidad de regantes, por lo que tampoco es posible disponer el acceso por este lado.

Es, por tanto, por su lado Norte, por el único por el que se puede acceder a la parcela resultante en condiciones suficientes, por lo que se hace necesaria la redistribución de los espacios libres públicos.

3.- Redistribución de los espacios libres públicos. Como consecuencia de lo expresado en el punto anterior, se hace necesaria la redistribución de los espacios libres públicos de tal manera que no se produzca minoración en estos respecto a la ordenación actual.

Cumplimiento del Estudio de detalle en relación con el RUCyL

- a) Se asignan los usos pormenorizados para las parcelas del ámbito del estudio de detalle, indicando los usos admisibles, conforme al artículo 94.1 a).
- b) Se asigna una intensidad de uso o edificabilidad para la parcela y la tipología edificatoria.
- c) Se establecen las Ordenanzas correspondientes, de tal manera que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de

las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que están incluidas, conforme a los artículos 94.2-3.

- d) Se reajustan los espacios públicos contemplados por el PGOU, sin que suponga una alteración de estos conforme al artículo 95.

Cumplimiento del Estudio de detalle en relación con el PGOU

El Estudio de Detalle se limita a reordenar los volúmenes edificables, para lo que se cumplen las condiciones impuestas en el artículo 22:

- a) El Estudio de Detalle, se refiere a parcelas con edificación aislada conforme al párrafo a).
- b) En los espacios libres resultantes de la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos es superior a dos tercios de la altura resultante ($2/3h$), y superior igualmente a ocho metros, conforme al párrafo c)
- c) No se reduce la latitud de los viales, pues estos no varían, ni la superficie destinada a espacios libres, la cual, sí se reordena.
No se aumenta la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso conforme al párrafo d).
- d) Como consecuencia de la reordenación de volúmenes, se produce una reducción en el número máximo de plantas, pasando de 4 que atribuye el PGOU en la actualidad, a un máximo de 3, por lo que aun considerando que la situación en que nos encontramos al realizar el Estudio de Detalle, fuera la que se recoge en los párrafos d) y e), (se contempla únicamente para alturas superiores y no inferiores a las fijadas por el PGOU), la reducción supondría un 50% sobre la situación original, conforme a dicha prescripción.
- e) No se altera el régimen de usos asignado desde el Plan, pues tanto el uso comercial, como el de garaje-aparcamiento, son usos admisibles dentro de la Ordenanza AB: Edificación Abierta, conforme al artículo 269 del PGOU.
- f) La edificabilidad computada en el Estudio de Detalle, es la derivada de la ordenación del Plan General, no generándose ningún tipo de aumento conforme al párrafo d), realizándose una comparativa de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se contempla en este.
- g) En aplicación del Estudio de Detalle, no se generan medianerías vistas, al aplicarse el régimen a una única edificación aislada.

Por todo ello, la pretendida modificación, mediante Estudio de Detalle está plenamente justificada por la legislación urbanística aplicable, resultando además adecuada a los fines pretendidos.

2.3. Situación del Estudio de Detalle

Tal y como se ha expuesto en el punto 1 de presentación del presente documento, el Estudio de Detalle, se localiza en un terreno situado en el núcleo urbano de Navatejera, enfrente prácticamente del parque del “Cardadal” y las piscinas municipales, y en el entorno de la carretera LE-311, sentido ascendente, (Avenida de la Libertad)

Los linderos del ámbito son los siguientes:

- Por el Norte con la C/La Cerrada
- Por el Sur, con la C/Retiro
- Por el Este con espacios libres de uso público
- Por el Oeste con línea férrea propiedad de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias)

En la actualidad, se trata de unos terrenos ocupados por edificaciones aisladas con carácter de vivienda unifamiliar, pertenecientes a una única propiedad, con espacios libres de conexión de uso privativo.



Vista aérea del ámbito



Situación en relación con la "Ronda LE-20"



Vista desde la Avenida de la Libertad esquina C/Retiro



Vista desde C/Retiro



Vista desde la C/La Cerrada (Norte)



Vista desde la C/La Cerrada (Este)

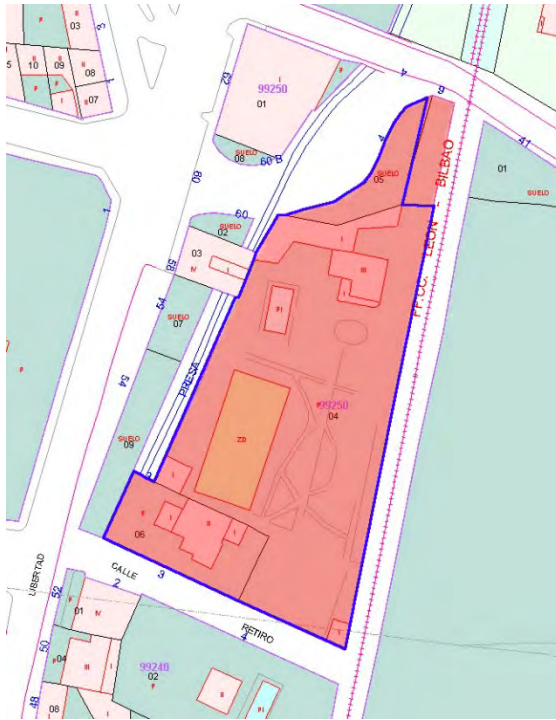
2.4. Alegaciones efectuadas al documento de aprobación inicial

Elaborado el documento de aprobación inicial, y solicitados los informes previos conforme al artículo 153 del RUCyL, se recibe en el Ayuntamiento de Villaquilambre, certificado de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo del Administrador de infraestructuras Ferroviarias, haciendo la observancia de que parte de las parcelas catastrales nº **9925005TN8292N0001WR** y **9925004TN8292N0001HR** se encuentra afectadas por un expediente de primera expropiación forzosa del año 1922, ampliado en el año 1923, de tal manera que a la primera de ellas se le debe restar de su superficie 181 m² y a la segunda 16 m².

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

El resto de informes sectoriales, según manifiesta la administración municipal, son todos ellos positivos, por lo que se procede a estimar la observancia efectuada por el Administrador de Infraestructuras ferroviarias (ADIF), ajustando el documento redactado para la aprobación inicial a las nuevas determinaciones de superficie.

2.5. Ámbito del estudio de detalle. Parcelas catastrales



El ámbito del Estudio de Detalle es el que se delimita en la figura adjunta y comprende tres (3) parcelas catastrales, dos de titularidad privada (mismo propietario) con derecho a aprovechamiento, y una tercera de titularidad municipal, sin este derecho. En línea continua de color azul, se detalla la superficie catastral final perteneciente al ámbito.

Titularidad y ámbito afectada por el Estudio de Detalle

Las parcelas afectadas, son las siguientes:

1.- Parcela 9925004TN8292N0001HR

Calle Cerrada – NV 6

Titularidad: Privada
 Superficie catastral: 4.956 m²
 Expropiación: - 161 m²
Superficie afectada: 4.795 m²
 Aprovechamiento: Edificada



Parcela 1

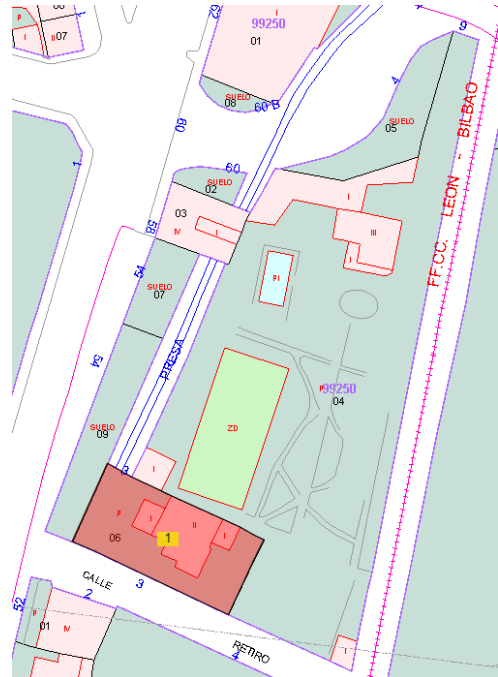
2.- Parcela 9925006TN8292N0001AR

Calle Retiro – NV 3

Titularidad: Privada

Superficie afectada: 745 m²

Aprovechamiento: Edificada



Parcela 2

3.- Parcela 9925005TN8292N0001WR

Calle Cerrada – NV 4

Titularidad: Municipal

Superficie catastral: 366 m²

Expropiación: - 16 m²

Superficie afectada: 350 m²

Aprovechamiento: Sin aprovechamiento

Calificación ELP



Parcela 3

Superficie total del ámbito: 5.890,00 m²

2.4. Antecedentes urbanísticos

Desde la aprobación definitiva del Planeamiento General (PGOU del año 2011), no existe ningún tipo de antecedente urbanístico, conocido por el presente redactor, y puesto de manifiesto por el Ayuntamiento de Villaquilambre, con relación al ámbito considerado, de tal manera que pudiera invalidar el presente documento, dando cumplimiento al artículo 136 b) y c) del RUCyL.

3. DEFINICIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.- Ordenación detallada actual

3.1.1. Normativa de aplicación según el PGOU

La ordenación detallada que se recoge en el PGOU se muestra en la imagen siguiente, siendo de aplicación los siguientes parámetros urbanísticos y características de la propia ordenación:



Ordenación Detallada PGOU. Hoja D-13

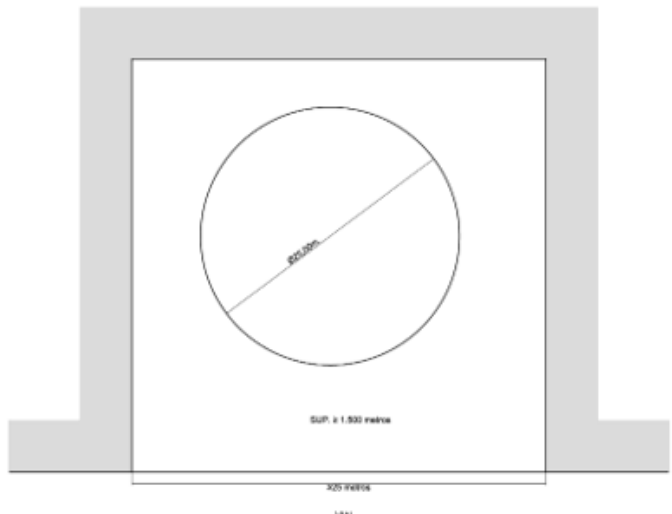
- Se establece para el ámbito considerado, aprovechamientos edificatorios, mediante Ordenanza de Edificación Abierta para dos de ellas, fijando para la de titularidad municipal (al Norte del sector) una reserva como Espacio Libre público.

- Se fija una alineación de parcela obligatoria por el lindero Sur, (C/El Retiro) mediante el retranqueo de 12,00 m sobre el lindero actual para el trazado de un vial público, la cual debe respetarse.
- Se fija igualmente una segunda alineación de parcela por su linde Este, con retranqueo para reserva de ADIF de 14, 50 m. paralelo al trazado de la via, ya que por este linde discurre la línea de via estrecha (FEVE). Igualmente debe respetarse.
- Sobre el ámbito se proyecta un espacio libre público, el cual deberá de la misma manera ser respetado, si bien, en función de los objetivos del Estudio de Detalle, éste, se redistribuirá.

La Ordenanza AB: Edificación Abierta, establece las siguientes determinaciones:

Nombre	EDIFICACIÓN ABIERTA (AB)
Ámbito de aplicación	Indicado en la documentación gráfica con las siglas AB . Se contempla la presencia de casos especiales, identificados por las siglas AB-VE , para los que se han establecido condiciones diferentes a la generalidad en cuestión de altura, posición, <u>q</u> edificabilidad, y sólo en aquellas condiciones que figuran expresamente en los planos de ordenación.

Tipología asociada	EDIFICACIÓN AISLADA: construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma (sin perjuicio de la existencia de ciertas condiciones especiales de posición, reflejadas en los planos de ordenación, e identificadas con las siglas VE).
--------------------	--

Condiciones de parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones)	FACHADA MÍNIMA:	25,00 m.
	SUPERFICIE MÍNIMA:	1.500,00 m ²
	MORFOLOGÍA:	La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 25'00 metros de diámetro.
		

Condiciones de posición	PLANTAS SOBRE RASANTE	En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por los retranqueos señalados en el siguiente cuadro:			
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ALINEACIÓN A VIAL</th> <th>RESTO DE LINDEROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,00 metros</td> <td>½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.)</td> </tr> </tbody> </table>	ALINEACIÓN A VIAL	RESTO DE LINDEROS	3,00 metros
ALINEACIÓN A VIAL	RESTO DE LINDEROS				
3,00 metros	½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.)				
	PLANTAS BAJO RASANTE	En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido.			
	<p>Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.</p> <p>En los casos en los que la ordenanza esté identificada como caso especial, las condiciones de posición serán las derivadas de lo dispuesto en los planos de ordenación.</p>				

Superficie ocupable	<p>Será la definida por las condiciones de posición de la edificación. No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.</p>
---------------------	---

Edificabilidad	Salvo determinación expresa reflejada en los planos de ordenación, se fija una edificabilidad máxima de 1'00 m ² construible por cada m ² de superficie de parcela bruta, es decir, que debe ser contada a estos efectos la superficie total de la parcela, incluso la superficie de parcela exterior a la alineación oficial.
----------------	--

Altura máxima de la edificación	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
	4 plantas (B+3)	13,50 m.
<p>Salvo que aparezca señalada otra altura máxima diferente en los planos de ordenación, la altura máxima de la edificación será la indicada en el cuadro anterior. Sobre la altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, que no computará a efectos de determinación de la superficie construida, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio.</p> <p>Caso de ejecutarse cubierta inclinada, su pendiente máxima será del 30%, los espacios pisables que resulten de su construcción y que cuenten con una altura libre de al menos 1'50 metros computarán a efectos de determinación de la superficie construida.</p>		
Condiciones de uso	<p>Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda Unifamiliar - Vivienda Colectiva - Talleres - Industria Compatible - Sanitario - Sociocultural – Educativo - Deportivo - Comercial - Religioso - Administrativo - Hotelero - Espectáculos y Recreativos - Garaje – Aparcamiento - Espacios Libres Públicos - Abastecimiento de agua - Saneamiento y depuración - Suministro de energía eléctrica - Recogida y tratamiento de residuos urbanos 	
Condiciones de cierre de parcela	<p>Los cierres de parcela, caso de existir, contarán con una altura máxima de 2'50 metros, de los cuales tan solo el primer metro podrá ser opaco</p>	

La Ordenanza EL: Espacio Libre Público, establece las siguientes:

FICHA DE LA ORDENANZA EL: Espacio libre público	
Parámetros de Uso y Tipología	
CONDICIONES DE USO	Espacios libres públicos Deportivo, con carácter público y al aire libre Garaje aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie Cualquier otro uso dotacional por sí mismo o en conjunto con otros usos dotacionales distintos de los anteriores y que no ocupa más del 10% de la superficie de la parcela
Parámetros edificatorios	
EDIFICABILIDAD	La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.
ALTURA:	1 planta (B) 4,00 m
Condiciones de Posición	
<u>Plantas sobre rasante:</u>	La edificación podrá alcanzar una ocupación máxima del 10% sobre rasante
<u>Plantas bajo rasante:</u>	Podrá alcanzar la ocupación íntegra de la parcela, debiendo en todo caso hallarse acabado al menos el 50% de su superficie con plantación sobre un espesor de al menos 1,00 m de tierra vegetal. Todas las edificaciones deberán encontrarse retranqueadas al menos. 300 m. de los linderos.

3.1.2. Aprovechamiento urbanístico

Se fija una edificabilidad máxima de 1,00 m² construible por cada m² de superficie de parcela bruta, es decir, que debe ser contada a estos efectos la superficie total de la parcela, incluso la superficie de parcela exterior a la alineación oficial.

1.- Parcela 9925004TN8292N0001HR

Aprovechamiento: 4.795,00 m²c

2.- Parcela 9925006TN8292N0001AR

Aprovechamiento: 745,00 m²c

3.- Parcela 9925005TN8292N0001WR

Aprovechamiento: Sin aprovechamiento

Total Aprovechamiento del ámbito: 5.540 m²c

3.1.3. Consideración sobre los espacios libres públicos actuales (ELP). Cuantificación

Se contempla un sistema local de espacio público en el ámbito del estudio de detalle de **414,91 m²**, compuesto por dos zonas, una situada más al Norte de 366,00 m² y otra situada al suroeste, de 48,91 m², tal y como se aprecia en la figura siguiente.

Los espacios libres así clasificados tienen las siguientes consideraciones:

1.- El espacio libre que actualmente fija el PGOU por el lado oeste del sector no tiene ningún tipo de aprovechamiento para la población, pues lo conforma un cauce con un desnivel importante, propiedad de la comunidad de regantes, y que incluso pasa por debajo del edificio con ordenanza MC-1-VE (no se encuentra esta manzana correctamente recogida en el PGOU).

2.- La parte de espacio libre público que se encuentra sobre la parte norte del sector, se comunica con el anterior a través de un mínimo vértice sin entidad, por lo que no puede ser considerado como espacio integrado en el anterior.

Este espacio, tal y como se ha citado anteriormente se configura más como un sobrante de vía pública, que como un espacio para el "uso" de los ciudadanos.

Por otro lado, es a través de este espacio por donde se produce el acceso a la actual parcela original.



3.2.- Ordenación detallada propuesta

3.2.1. Zonificación

La nueva Ordenación Detallada, se recoge como modificación de la Hoja D-13 del PGOU



Se obtiene la siguiente zonificación:

1.- Parcela con Ordenanza AB-VE	Superficie:	3.337,45 m ²
2.- Espacios Libres Públicos (ELP)	Superficie:	439,76 m ²
3.- Reserva de Viario público		350,00 m ²

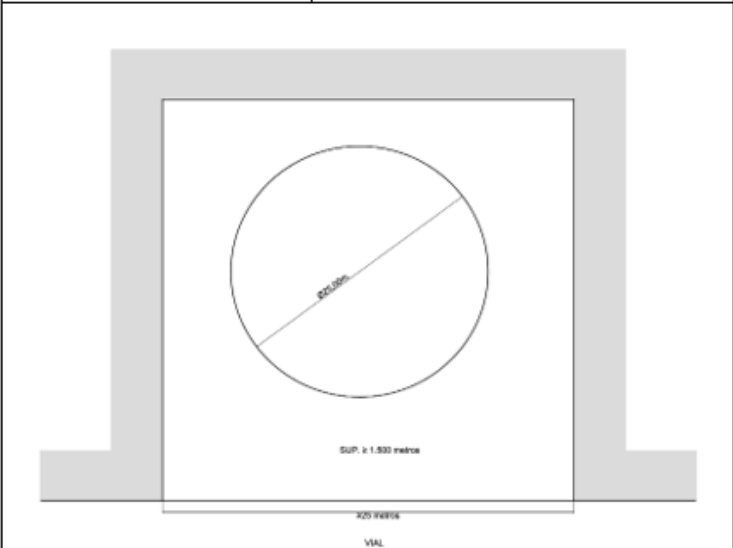
3.2.2. Ordenanzas de aplicación para el Estudio de Detalle

A.- Parcela con Ordenanza AB-VE

Se mantiene la Ordenanza de Edificación Abierta, contemplándose ahora como “caso especial”, en el sentido expresado por el artículo 262 del PGOU.

Nombre	EDIFICACIÓN ABIERTA VOLUMETRIA ESPECIAL (AB-VE)
Ámbito de aplicación	Indicado en la documentación gráfica con las siglas AB-VE , en el ámbito delimitado por las Calles Cerrada en su lindero Norte, C/ El retiro por su lindero sur, Presa de San Isidro (EL) por su lindero Oeste, vial de nueva apertura e infraestructura ferroviaria por su lindero este. En total se trata de 3 parcelas con las referencias catastrales 9925004TN8292N0001HR, 9925006TN829N0001AR Y 9925005TN8292N0001WR.

Tipología asociada	EDIFICACIÓN AISLADA: construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma (sin perjuicio de la existencia de ciertas condiciones especiales de posición, reflejadas en los planos de ordenación, e identificadas con las siglas VE).
--------------------	--

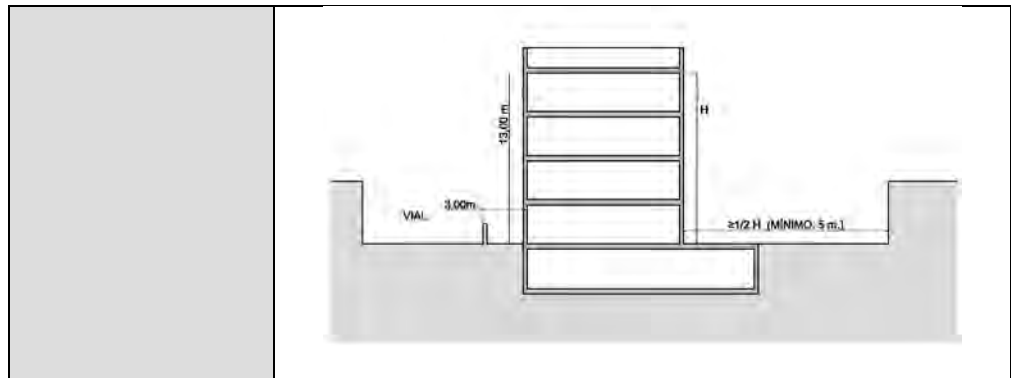
Condiciones de parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones)	FACHADA MÍNIMA:	25,00 m.
	SUPERFICIE MÍNIMA:	1.500,00 m ²
	MORFOLOGÍA:	La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 25'00 metros de diámetro.
		

Condiciones de posición	PLANTAS SOBRE RASANTE	En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por los retranqueos señalados en el siguiente cuadro:	
		ALINEACIÓN A VIAL y ELP	RESTO DE LINDEROS
		3,00 metros	½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.)

	PLANTAS BAJO RASANTE	En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido.
	<p>Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.</p> <p>En los casos en los que la ordenanza esté identificada como caso especial, las condiciones de posición serán las derivadas de lo dispuesto en los planos de ordenación.</p>	

Superficie ocupable	Será la definida por las condiciones de posición de la edificación. No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.	
	<p>H: ALTURA DE LA EDIFICACIÓN</p> <p>M.M.</p> <p>5'00</p> <p>5'00 H (MÍNIMO: 5 m)</p> <p>5'00 H (MÍNIMO: 5 m)</p> <p>5'00 H (MÍNIMO: 5 m)</p> <p>5'00 H (MÍNIMO: 5 m)</p>	

Altura máxima de la edificación	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
		4 plantas (B+3)
	<p>Salvo que aparezca señalada otra altura máxima diferente en los planos de ordenación, la altura máxima de la edificación será la indicada en el cuadro anterior.</p> <p>Sobre la altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, que no computará a efectos de determinación de la superficie construida, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio.</p> <p>Caso de ejecutarse cubierta inclinada, su pendiente máxima será del 30%, los espacios pisables que resulten de su construcción y que cuenten con una altura libre de al menos 1'50 metros computarán a efectos de determinación de la superficie construida.</p>	



Altura mínima de la edificación	Nº PLANTAS	ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN
	2 plantas (B+1)	7,50 m.
Esta altura mínima de edificación solo es de aplicación para usos distintos del residencial en edificio exclusivo. En el resto de casos se estará a las condiciones generales de edificación.		

Edificabilidad	Salvo determinación expresa reflejada en los planos de ordenación, se fija una edificabilidad máxima de 1'00 m ² construible por cada m ² de superficie de parcela bruta, es decir, que debe ser contada a estos efectos la superficie total de la parcela, incluso la superficie de parcela exterior a la alineación oficial.
----------------	--

Condiciones de uso	<p>Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda Unifamiliar - Vivienda Colectiva - Talleres - Industria Compatible - Sanitario - Sociocultural – Educativo - Deportivo - Comercial - Religioso - Administrativo - Hotelero - Espectáculos y Recreativos - Garaje – Aparcamiento - Espacios Libres Públicos - Abastecimiento de agua - Saneamiento y depuración - Suministro de energía eléctrica - Recogida y tratamiento de residuos urbanos
--------------------	---

Condiciones de cierre de parcela	Los cierres de parcela, caso de existir, contarán con una altura máxima de 2'50 metros, de los cuales tan solo el primer metro podrá ser opaco.
----------------------------------	---

La Ordenanza EL: Espacio Libre Público, no varía:

FICHA DE LA ORDENANZA EL: Espacio libre público



Parámetros de Uso y Tipología	
CONDICIONES DE USO	Espacios libres públicos Deportivo, con carácter público y al aire libre Garaje aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie Cualquier otro uso dotacional por sí mismo o en conjunto con otros usos dotacionales distintos de los anteriores y que no ocupa más del 10% de la superficie de la parcela
Parámetros edificatorios	
EDIFICABILIDAD	La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.
ALTURA:	1 planta (B) 4,00 m
Condiciones de Posición	
<u>Plantas sobre rasante:</u>	La edificación podrá alcanzar una ocupación máxima del 10% sobre rasante
<u>Plantas bajo rasante:</u>	Podrá alcanzar la ocupación íntegra de la parcela, debiendo en todo caso hallarse acabado al menos el 50% de su superficie con plantación sobre un espesor de al menos 1,00 m de tierra vegetal. Todas las edificaciones deberán encontrarse retranqueadas al menos. 300 m. de los linderos.

3.2.3. Ocupación y Edificabilidad resultante. Comparativa

Comparativa de Ocupación máxima

ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE	
Ámbito	2.933,45 m ²	Ámbito	2.560,91 m ²
TOTAL	2.933,45 m²	TOTAL	2.560,91 m²

Comparativa de Edificabilidad máxima

ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE	
	5.540,00 m ²		5.540,00 m ²
TOTAL	5.540,00 m²	TOTAL	5.540,00 m²

3.2.4. Espacios libres públicos resultantes Comparativa

La reordenación de los espacios libres públicos en comparación con el PGOU actual, arroja los siguientes datos:

PGOU ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE	
Zona 1	48,91 m ²	Zona 1	48,91 m ²
		Zona 2	39,98 m ²
Zona (A)	366,00 m ²		
		Zona 3	327,03 m ²
TOTAL	414,91 m²	TOTAL	415,92 m²

3.2.5. Justificación de la modificación de espacios libres y equipamientos

Los Espacios libres públicos se redistribuyen en tres zonas de la manera siguiente:



- **Zona 1**, que comprende la superficie inicial de 48,91 m²
- **Zona 2, de 39,98 m²** que corresponde a la regularización del linde de la parcela con el espacio libre público actual, ampliándose éste en todo su límite en una media de 0,45 m.
- **Zona 3, de 327,03 m²** con anchura de 5,40 m, que sirva de protección del espacio edificado, de las servidumbres establecidas por ADIF en condiciones de riqueza visual y seguridad para los ciudadanos, tomándose como referencia para ésta determinación, lo que aconseja el párrafo 2c) del artículo 105 del RUCyL, cuando dice que en usos no predominantes residenciales (como el que nos ocupa) se deben disponer en la medida de lo posible los espacios libres públicos en los límites de los sectores con un ancho mínimo de 5,00 m.

La superficie total del ELP se incrementa en el Estudio de Detalle de 414,91 m² a 415,92 m².

La modificación de los ELP, se realizan sobre suelo urbano consolidado, cumpliendo con lo determinado en el PGOU, no considerándose de aplicación el artículo 105 del RUCyL, (Reserva de suelo para el sistema local de espacios públicos), ya que dicho artículo, establece las características que deben tener estos sistemas locales en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, donde es preciso incluirlos como nuevas zonas, refiriéndose por otro lado a “sectores”, con una entidad mucho mayor a la que presenta el actual estudio de detalle.

La reordenación de los espacios libres que contempla el Estudio de Detalle cumple el artículo 172 del RUCyL, pues no se produce ningún tipo de disminución en su superficie ni en sus características intrínsecas.

Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos.

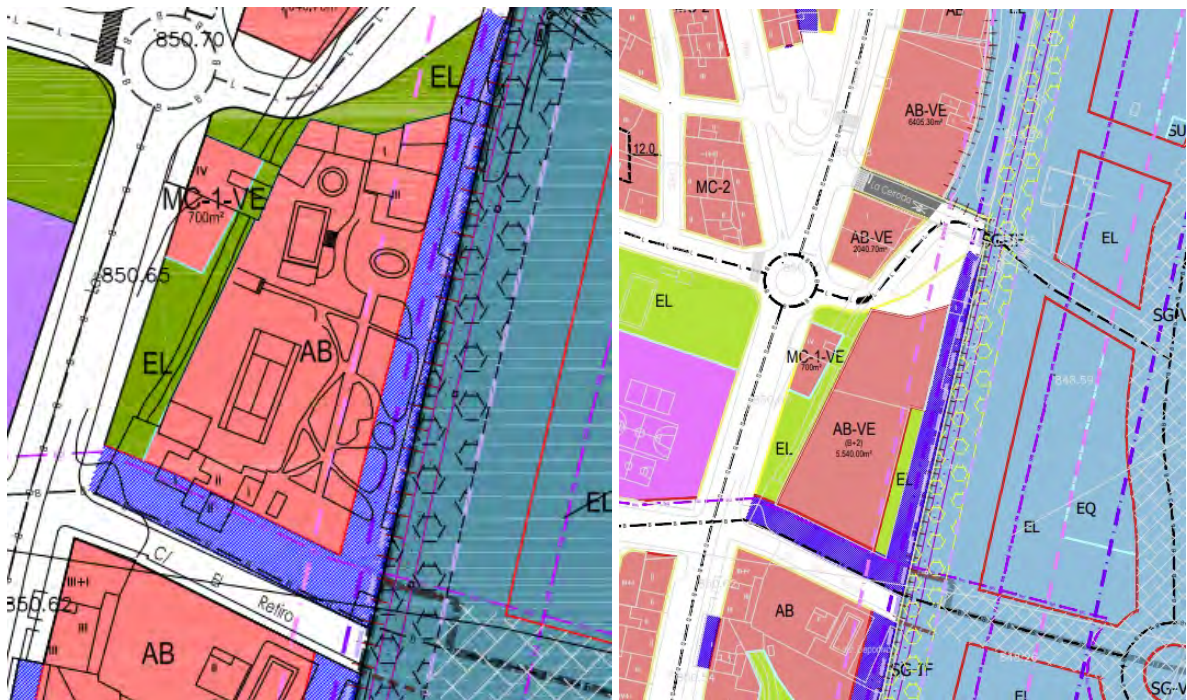
1. La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

a) Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo

urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.

3.2.5. Comparativa gráfica de Ordenación detallada

Se muestra a continuación, una comparativa de la Ordenación Detallada para la mejor comprensión del documento.



PGOU actual

Estudio de Detalle

3.3. Justificación de los objetivos. Conveniencia y oportunidad.

La justificación de los objetivos ha quedado claramente expuesta en el punto 1.3 de la presente Memoria vinculante, siendo del todo punto necesario dada la situación actual de recesión social y económica, el facilitar la radicación de una actividad económica en el municipio.

La modificación no prevé un aumento del volumen edificable, densidad o número de viviendas previsto, por lo que no procede la previsión de incremento proporcional de las reservas para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas (RUCyL art. 132.4). Tampoco se establece una ordenación detallada sustancialmente diferente a la vigente que implique la consideración de la parcela como suelo urbano no consolidado (RUCyL art. 133.2). La propuesta de modificación de uso pormenorizado que se realiza es coherente

con la vocación de este suelo y con la configuración funcional actual del PGOU de Villaquilambre.

Las razones de conveniencia y oportunidad, que motivan la redacción del presente documento, quedan ya implícitas en las consideraciones anteriormente planteadas respecto de su objeto y justificación.

3.4. Justificación del respeto al modelo territorial y la Ordenación General vigentes

Siguiendo el artículo 132 del RUCyL, el cual exponemos a continuación, el presente Estudio de Detalle, respeta estrictamente las determinaciones que, en éste, se fijan, no modificando ni alterando ninguna de las determinaciones de ordenación general, y por supuesto siendo compatible, tanto con el propio Plan General de Villaquilambre, como con la posible influencia, que pudiera tener en otros municipios limítrofes, la cual, por otra parte, se considera nula.

Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.

2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

3. Los Estudios de Detalle deben también:

a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe

prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

La Memoria Vinculante del PGOU, reseña en su Título IV, las condiciones de Ordenación Detallada del suelo urbano, analizando en su capítulo 1, la Unidad Urbana 6. “Navatejera Sur”, a la que pertenece el ámbito del Estudio de Detalle



La modificación de la Ordenación Detallada no supone variación alguna de la Ordenación General ni de sus planteamientos, manteniendo la uniformidad de sus volúmenes y Ordenanzas.

4. Otras determinaciones

4.1. Trámite ambiental

Puesto que el presente Estudio de Detalle se limita a definir una nueva volumetría sobre rasante, de menor o igual altura que los edificios colindantes, sin afección sobre la edificabilidad total, ni sobre el número de viviendas, ni sobre los usos, resulta clara, a nuestro juicio, la ausencia de afección reseñable sobre el Medio Ambiente.

No obstante, el artículo 157.2 del RUCyL, dice:

“...Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo, Y LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCAN LA ORDENACIÓN DETALLADA, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental”.



Para ello, y a tal efecto, deberá cumplirse la LEY DE PREVENCIÓN AMBIENTAL de la Junta de Castilla y León (Decreto 1/2015 de 12 de noviembre), para lo que el documento redactado, se trasladará conforme al artículo 34 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, a la Junta de Castilla y León, para recibir INFORME (antes de 3 meses de su presentación) de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, en relación de si el mismo debe someterse a un estudio de impacto ambiental, y el alcance de éste, en caso de ser necesario.

4.2. Riesgos naturales y tecnológicos

De acuerdo con la modificación del artº 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

En el caso que nos ocupa, entendemos que nos hallamos en este último supuesto, no constando al técnico redactor del presente documento la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto del Estudio de Detalle, delimitados por las distintas administraciones competentes.

El PGOU de Villaquilambre, incorpora dentro de sus documentos de análisis del territorio y diagnóstico una evaluación de riesgos naturales existentes en el municipio. Parte I, Memoria Informativa, capítulo 1, punto 4, reseñando de forma especial los siguientes:

- A) Riesgos ligados a la geodinámica interna
- B) Riesgos ligados a la geodinámica externa
- C) Riesgos meteorológicos

Dichos riesgos, debieron de tenerse en cuenta a la hora de clasificar el suelo y establecer el uso y aprovechamiento de este, no existiendo por tanto en el terreno afectado por la

modificación, ningún riesgo en relación con los reseñados por el PGOU, y que figuren en el mismo.

Por otra parte, se ha procedido a recabar información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de planeamiento de áreas delimitadas por las administraciones competentes que se encuentren sometidas a riesgos tecnológicos (como pueden ser los de tipo nuclear, transporte de mercancías peligrosas por carretera o por ferrocarril, almacenamiento de mercancías peligrosas, establecimientos SEVESO u otro tipo de establecimientos), no constatándose la existencia de ninguna de ellas.

Asimismo, se ha recabado información acerca de la posible afección en el ámbito objeto de planeamiento de áreas delimitadas por las administraciones competentes que se encuentren sometidas a riesgos naturales (como pueden ser inundaciones, incendios forestales, sismos, movimientos de tierras o condiciones climatológicas), no constatándose la existencia de ninguna de ellas.

4.3. Protección arqueológica

El PGOU, en su LIBRO V. CATÁLOGO, recoge las determinaciones del art.54.1 de la Ley 12/2002, con relación a los instrumentos de planeamiento urbanístico:

“Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente”.

Por otro lado, en su apartado 4. Determinaciones del Reglamento para la Protección del patrimonio cultural de Castilla y León (Decreto 37/2007, de 19 de abril), respecto al contenido del catálogo dice lo siguiente:

“El reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León es un texto normativo que trata de evitar la dispersión y proliferación de las normas. En el aspecto que nos ocupa, la normativa aplicable al patrimonio cultural de Castilla y León respecto al planeamiento urbanístico, incide en lo expuesto en la Ley 12/2002, desarrollando algunos aspectos y fijando los contenidos que deben incluir las estimaciones y estudios que sobre los bienes integrantes del patrimonio cultural determina la Ley 12/2002.

El catálogo arqueológico que recoge el presente trabajo se ha realizado ajustándose a los criterios determinados por el art. 92.2 de dicho reglamento.



La solicitud del informe a que se refiere el artículo 91 vendrá acompañada de un ejemplar completo del instrumento de planeamiento que incluirá el catálogo de los bienes arqueológicos afectados y las normas necesarias para su protección.

Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando el órgano competente los datos de que disponga el Registro de Bienes de Interés Cultural de Castilla y León, el Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León o el Registro de Lugares Arqueológicos.

El ámbito del presente Estudio de Detalle no está incluido en ningún yacimiento arqueológico del municipio, como se observa en el Plano nº 2 y siguientes del catálogo arqueológico, y tampoco figura ninguno de sus elementos en el catálogo de protección del PGOU, por lo que no tiene ningún tipo de incidencia ejecutiva sobre la protección o vigilancia arqueológica, ni se deriva de ellas ningún tipo de intervención sobre el territorio.

En aplicación del art.43.2 de la Ley 12/2002 de patrimonio cultural de patrimonio cultural de Castilla u León, la aprobación definitiva de ésta planeamiento de desarrollo, requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de cultura, para cuya emisión, será aplicable el procedimiento previsto en los apartados 2 y 3 del art.37 de esta Ley.

4.4. Condiciones de Accesibilidad

Es de aplicación, y por tanto de obligado cumplimiento en el proyecto de urbanización, la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León, así como el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Es igualmente de aplicación el documento básico SUA, de Seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la edificación (CTE), con fecha de redacción, febrero de 2010, y la “Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados”,

Por ello, el proyecto de urbanización a que se refiere el presente Estudio de Detalle deberá contemplar el cumplimiento de la normativa de accesibilidad citada.

4.5. Informe Ley 8/2014 general de Telecomunicaciones

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5, letra c), de la ITU 1/2016, aprobada por ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el informe del Ministerio de Industria, Energía y turismo (hoy Energía, Turismo y Agenda Digital) previsto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, solo es exigible en los expedientes de modificaciones de planeamiento cuando afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, y en otro caso, deberá hacerse constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento.

Se entiende que no se ve afectado ningún aspecto del planeamiento que pudiese originar incumplimiento de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. En todo caso, queda a criterio del Ayuntamiento de Villaquilambre determinar la necesidad o no de recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refiere el presente documento de planeamiento de desarrollo.

4.6. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León

La directiva europea 2002/49/CE sobre “Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental”, ha sido adaptada al derecho interno español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la cual ha sido desarrollada por tres reales decretos:

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referido a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

La Comunidad Autónoma de Castilla y León publica la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido en el Boletín Oficial del día 9 de junio de 2009 entrando en vigor a los dos meses de su publicación. Esta ley, entre otras cuestiones, obliga dentro de su disposición adicional

primera, a las entidades locales de más de 20.000 habitantes a realizar un “mapa de ruido” de su localidad, antes del 30 de junio del año 2012, realizándolo sobre datos obtenidos en el año anterior, y que permita el desarrollo de los programas de acción para la corrección de los impactos detectados en el año siguiente.

Asimismo, la Ley 5/2009 también obliga a las citadas entidades, a la elaboración, aprobación de la propuesta, revisión y ejecución de los denominados planes de acción en materia de contaminación acústica antes del 18 de Julio de 2013, correspondientes a los mapas de ruido efectuados.

En el BOCyL de 28 de diciembre de 2012, se realiza la modifica la Ley 5/2009, de junio, del Ruido de Castilla y León, por la que:

«El planeamiento territorial y el planeamiento urbanístico de los municipios de la Comunidad Autónoma con población igual o superior a 20.000 habitantes, vigente a la entrada en vigor de esta Ley, se adaptará a sus previsiones, en el plazo máximo de cinco años desde su entrada en vigor. Para los demás municipios, el plazo será de diez años desde su entrada en vigor.»

El Ayuntamiento de Villaquilambre, posee a día de la fecha, una población inferior a 20.000 habitantes, por lo que lo estipulado en dicha Ley, no es preceptivo, y no siendo por tanto necesario aportar el mapa de ruido con relación al presente Estudio de Detalle.

4.7.- Resumen Ejecutivo

De acuerdo con lo señalado en el artº 136 del RUCyL, “Documentación”, debe incluirse en la Memoria Vinculante un “Resumen ejecutivo” que señale los siguientes extremos:

1. Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.
2. En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En relación con el primer extremo, debe indicarse que los documentos gráficos que se incluyen en el presente documento, tanto en esta Memoria, como en planos, identifican con precisión los ámbitos y determinaciones objeto de modificación, en su estado actual y reformado, por cuanto no cabe más que remitirse a tales documentos.



Por otra parte, debe entenderse que **el ámbito donde debe acordarse la suspensión de licencias se corresponde exactamente con el área completa del Estudio de Detalle,** alcanzando a las 3 parcelas catastrales siguientes:

- 1.- Parcela 9925004TN8292N0001HR
- 2.- Parcela 9925006TN8292N0001AR
- 3.- Parcela 9925005TN8292N0001WR

Aunque debe precisarse que, en realidad, tal suspensión del otorgamiento de licencias es un aspecto específicamente reglado en la legislación autonómica de Castilla y León y no deja de ser uno de los efectos automáticos del acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, tal y como se establece en el artículo 156 del Reglamento de Urbanismo.

4.8.- Tramitación

Realizada la tramitación conforme a lo establecido en el art 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL corresponde al Ayuntamiento de Villaquilambre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que ahora se presenta, quedando supeditado, en cuanto al procedimiento y tramitación de este, a lo que el Ayuntamiento de Villaquilambre determine en su calidad de administración competente.

El artículo 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece que en los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165, entendiéndose de contrario que corresponde la aprobación de las determinaciones de Ordenación General al mismo que el instrumento modificado, el Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Al respecto, el PGOU respecto a la tramitación, dice lo siguiente:

Artículo 24. Documentación y procedimiento para todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo

- 1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos que para cada uno de ellos establece la normativa urbanística. En todo caso, la documentación escrita y gráfica del*



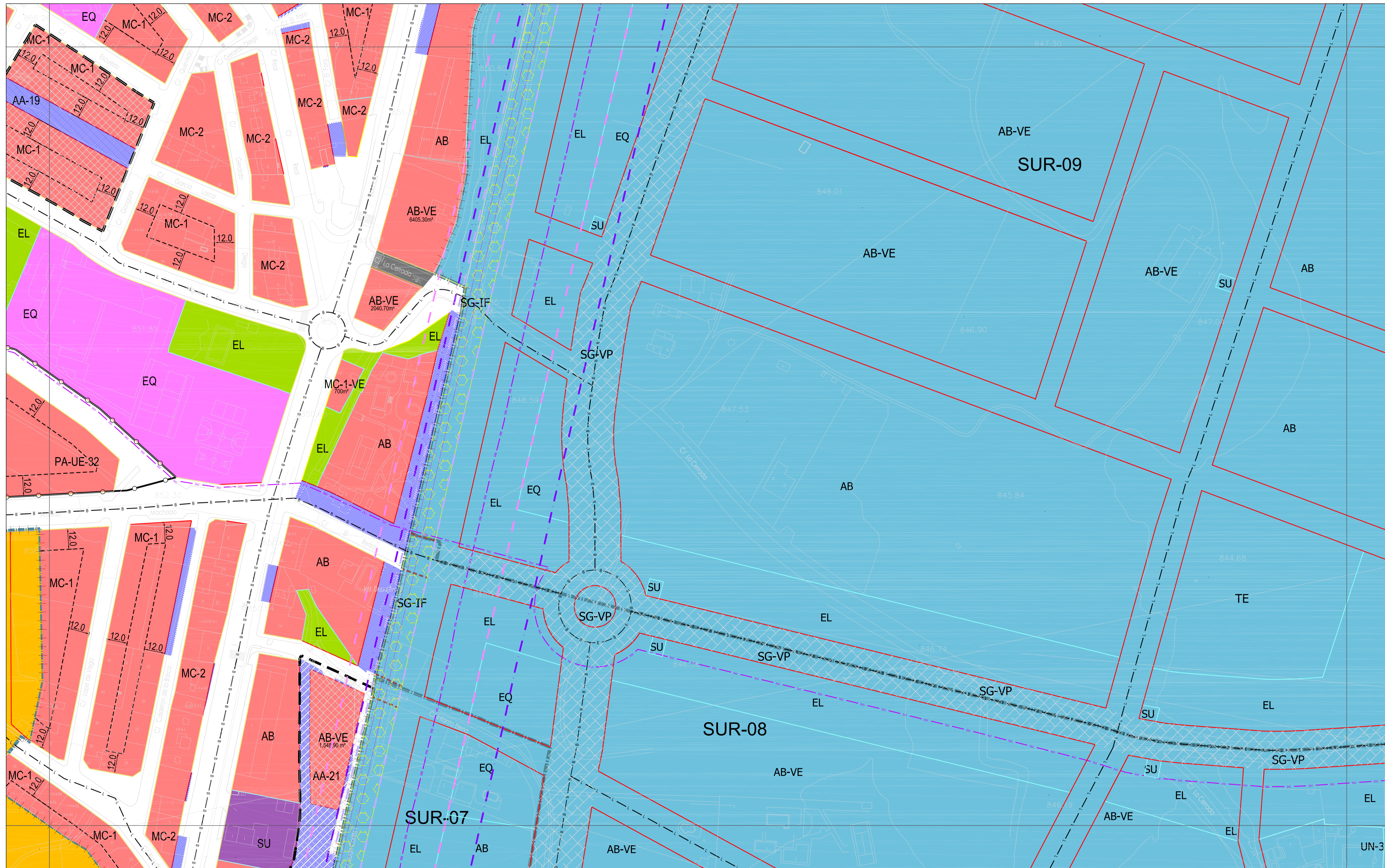
planeamiento de desarrollo deberá presentar un grado de detalle igual o superior al que contiene el Plan General para los ámbitos de ordenación detallada.

2. Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán incluir para su tramitación copia en soporte informático en el formato que en su momento determine el órgano municipal competente.

León, 5 de mayo de 2021

El Arquitecto superior



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	SUELO URBANIZABLE (SUR)
	SUELO RÚSTICO (SR)
SR-C	Rústico Común
SR-EU	Rústico de Entorno Urbano
SR-PN	Rústico de Protección Natural
SR-PE	Rústico de Protección Especial
SR-AT	Rústico de Asentamiento Tradicional
SR-PI	Rústico de Protección Infraestructuras
SR-PC	Rústico de Protección Cultural
SR-AI	Rústico de Asentamiento Irregular

ORDENANZAS

NT	Núcleo Tradicional
MC	Manzana Cerrada
MC-VE	Manzana Cerrada Volumetría Especial
AB	Edificación Abierta
AB-VE	Edificación Abierta Volumetría Especial
UN	Edificación Unifamiliar
TE	Terciario
SU	Servicios Urbanos
NA-G	Industria General
NA-U	Industria Urbana
PA-UE-XX	Planeamiento Asumido
PA-SAU-XX	Planeamiento Asumido

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN SUC

	SERVICIOS URBANOS
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUC
	SISTEMA GENERAL VÍAS PÚBLICAS
	SISTEMA GENERAL INFRAEST. FERROVIARIAS
	SISTEMA GENERAL ESPACIOS PROTEGIDOS
	TERCIARIO
EL	Espacio Libre
EQ	Equipamiento
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres Públicos
SG-EQ	Sistema General de Equipamientos
SG-SU	Sistema General de Servicios Urbanos
SG-VP	Sistema General de Vías Públicas
SG-IF	Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias
SG-EP	Sistema General de Espacios Protegidos

LÍNEAS

	Límite del Término Municipal
	Límite de SUC
	Límite de Sectores
	Límite de Actuaciones Aisladas
	Límite de Planeamiento Asumido
	Alineación Existente
	Alineación Modificada
	Cambio de Ordenanza
	Categorías de Suelo Rústico
	Cambio de Alturas
	Red Básica
	Red Local
	Ciclovia (Carril Bici)
	Patios

LÍNEAS

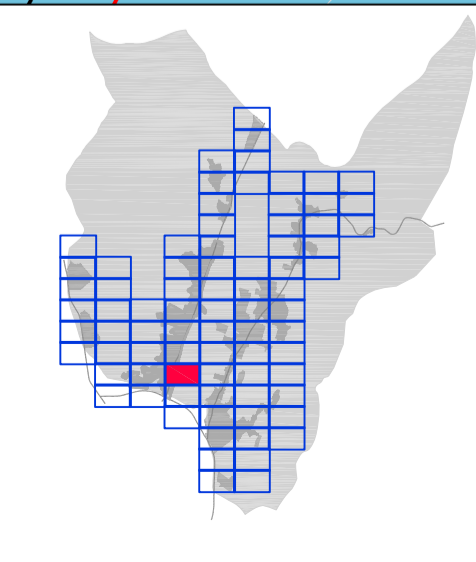
	Límite de Edificación Cementerios
	Límite de Dominio Público Carreteras
	Límite de Servidumbre Carreteras
	Límite de Edificación Carreteras
	Límite de Afección Carreteras
	Límite de Dominio Público FFCC
	Límite de Edificación FFCC
	Límite de Protección FFCC
	Paso sobre FFCC
	Otros Límites.

TRAMAS

	Actuaciones Aisladas
	Fuera de Ordenación
	Vial Peatonal
	PATRIMONIO CULTURAL
	Bienes y Elementos Catalogados
	Protección Ambiental
	Plan Especial (PE)

NAVATEJERA

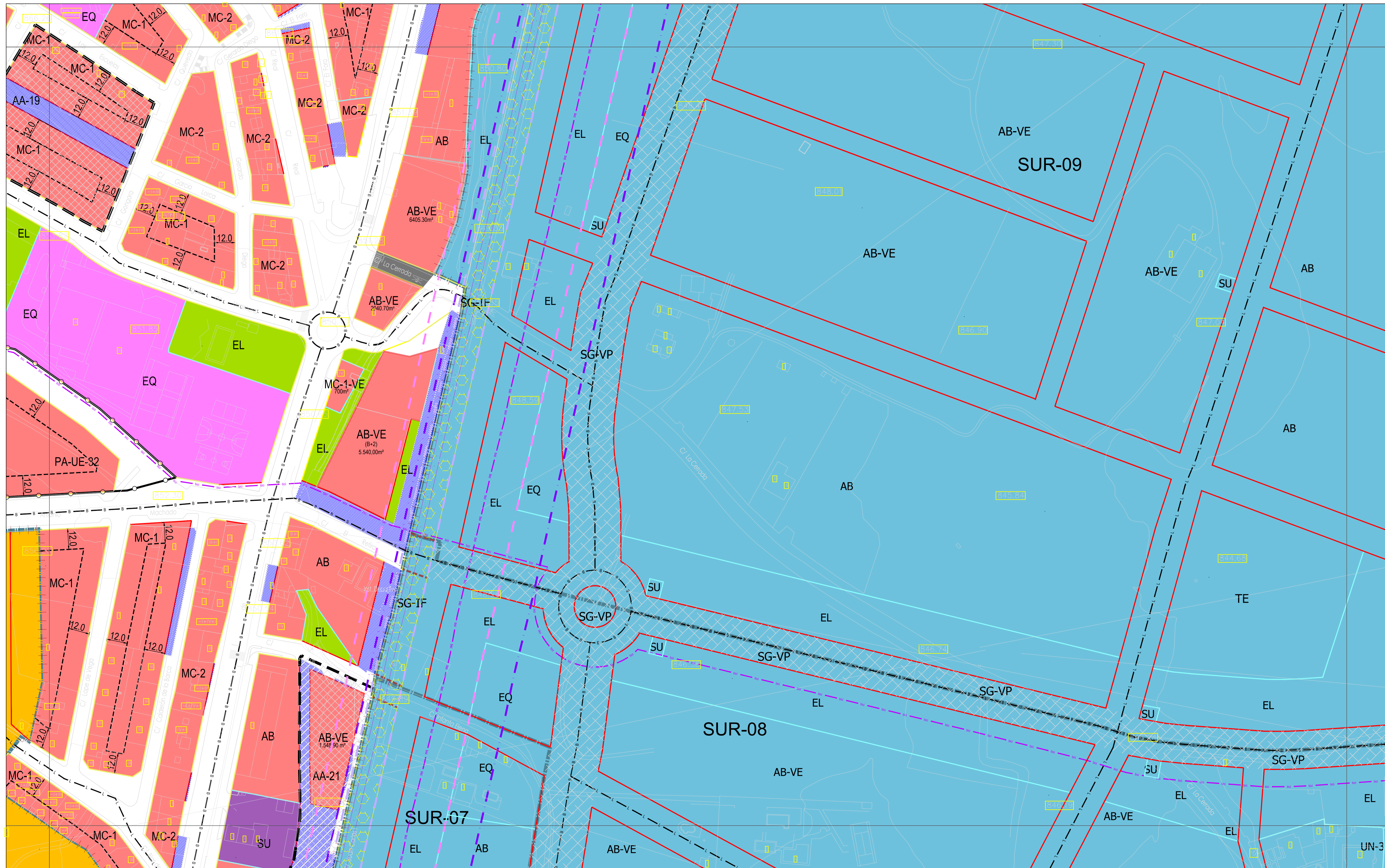
C-12	D-12	E-12
C-13	D-13	E-13
C-14	D-14	E-14



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
Plan General de Ordenación Urbana
Planos de Ordenación PO.05
ORDENACIÓN HOJA Nº: D-13
 escala 1:1.000
 ESTUDIO DE DETALLE EN SUC. NAVATEJERA ordenación detallada ACTUAL



Nº	FECHA	COMENTARIOS
1		
2		
3		



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)
	SUELO URBANIZABLE (SUR)
	SUELO RÚSTICO (SR)
SR-C	Rústico Común
SR-EU	Rústico de Entorno Urbano
SR-PN	Rústico de Protección Natural
SR-PE	Rústico de Protección Especial
SR-AT	Rústico de Asentamiento Tradicional
SR-PI	Rústico de Protección Infraestructuras
SR-PC	Rústico de Protección Cultural
SR-AI	Rústico de Asentamiento Irregular

ORDENANZAS

NT	Núcleo Tradicional
MC	Manzana Cerrada
MC-VE	Manzana Cerrada Volumetría Especial
AB	Edificación Abierta
AB-VE	Edificación Abierta Volumetría Especial
UN	Edificación Unifamiliar
TE	Terciario
SU	Servicios Urbanos
NA-G	Industria General
NA-U	Industria Urbana
PA-UE-XX	Planeamiento Asumido
PA-SAU-XX	Planeamiento Asumido

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS EN SUC

	SERVICIOS URBANOS
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN SUC
	SISTEMA GENERAL VÍAS PÚBLICAS
	SISTEMA GENERAL INFRAEST. FERROVIARIAS
	SISTEMA GENERAL ESPACIOS PROTEGIDOS
	TERCIARIO
EL	Espacio Libre
EQ	Equipamiento
SG-EL	Sistema General de Espacios Libres Públicos
SG-EQ	Sistema General de Equipamientos
SG-SU	Sistema General de Servicios Urbanos
SG-VP	Sistema General de Vías Públicas
SG-IF	Sistema General de Infraestructuras Ferroviarias
SG-EP	Sistema General de Espacios Protegidos

LÍNEAS

	Límite del Término Municipal
	Límite de SUC
	Límite de Sectores
	Límite de Actuaciones Aisladas
	Límite de Planeamiento Asumido
	Alineación Existente
	Alineación Modificada
	Cambio de Ordenanza
	Categorías de Suelo Rústico
	Cambio de Alturas
	Red Básica
	Red Local
	Ciclovia (Carril Bici)
	Pacios

LÍNEAS

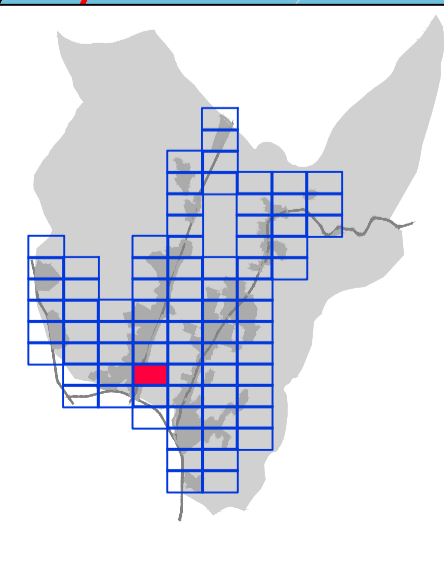
	Límite de Edificación Cementerios
	Límite de Dominio Público Carreteras
	Límite de Servidumbre Carreteras
	Límite de Edificación Carreteras
	Límite de Afección Carreteras
	Límite de Dominio Público FFCC
	Límite de Edificación FFCC
	Límite de Protección FFCC
	Paso sobre FFCC
	Otros Límites.

TRAMAS

	Actuaciones Aisladas
	Fuera de Ordenación
	Vial Peatonal
	PATRIMONIO CULTURAL
	Bienes y Elementos Catalogados
	Protección Ambiental
	Plan Especial (PE)

NAVATEJERA

C-12	D-12	E-12
C-13	D-13	E-13
C-14	D-14	E-14



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
Plan General de Ordenación Urbana
 Planos de Ordenación **PO.05**
ORDENACIÓN HOJA Nº: D-13
 escala 1:1.000
 ESTUDIO DE DETALLE EN SUC. NAVATEJERA ordenación detallada MODIFICADA