

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 1 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**  
Departamento de urbanismo

**2020\_163**

**INFORME JURÍDICO**

Técnico de Gestión Manuel Casais Garcia (fecha y firma electrónica)

**TÍTULO.-** Sobre incorporación de INFORMES PREVIOS e inicio de trámite de APROBACIÓN INICIAL del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "Estudio de Detalle en parcelas catastrales 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3), 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de la localidad de Navatejera- municipio de Villaquilambre. LEÓN".

*El presente expediente por el que se insta la tramitación de un instrumento de planeamiento se emite en consideración al derecho del ciudadano a la iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística, consagrada en la legislación urbanística (Artículo 5 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León) y se eleva a la Concejalía de Urbanismo para su consideración y tramitación si procede.*

**INTRODUCCIÓN (descripción del expediente):**

**Expediente: 2020\_163**

- SOLICITANTE:** HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio fiscal en C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid.
- SOLICITUD:** Estudio de Detalle.
- EMPLAZAMIENTO** Localidad de Navatejera- municipio de Villaquilambre. LEÓN.
- 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada
  - 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal.
  - 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.
- SUELO:** Clasificación urbanística: Suelo Urbano Consolidado.

**DOCUMENTO TÉCNICO.-**

**Tipo de instrumento:** Instrumento de ordenación.- (*versión 3ª con registro de entrada 19012021RE367*) ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre en relación a las parcelas catastrales, 9925006TN8292N0001AR (CL Retiro nº 3), 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) sitas en NAVATEJERA en manzana delimitada por AV. Libertad, C/ Cerrada, C/ Retiro e infraestructura ferroviaria ADIF - FEVE.

**Técnico redactor:** "Eursa Arquitectura SLPU". Arquitecto José Luis Mateos García. Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549.

**Informe de supervisión.-** Arquitecto José Manuel Rey Landeira. NIF: 36081861 J. Colegiado: Nº 3405 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

**TRAMITE ADMINISTRATIVO.-**

**INICIO:** INFORMES PREVIOS / APROBACIÓN INICIAL



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.

**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).

**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:

Cuadro resumen de la clasificación y calificación urbanística:	
<b>CLASIFICACIÓN</b>	SUELO URBANO CONSOLIDADO
<b>CALIFICACIÓN</b>	<p><b>PARCELAS PRIVADAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada.</li> <li>- 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.</li> </ul> <p>Uso Global: NO PROCEDE por tratarse de un SUC (Art. 83.2)                      Uso Pormenorizado: No procede por tratarse de un SUC (Art. 83.3)                      Uso predominante: NO ASIGNADO (Art. 83.4 Normas Generales de los Usos y Art. 254 Ordenanzas de la Edificación)</p> <p>Ordenanza <b>AB</b>. 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.</p> <p>Usos admisibles.- Vivienda colectiva / Vivienda unifamiliar / Talleres / 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 /</p>
	<p><b>PARCELA PÚBLICA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal.</li> </ul> <p>Sistema local de espacios libres (EL)</p>

**DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LA MANZANA SOBRE LA QUE SE ACTÚA**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (PARCELA PÚBLICA)	
Referencia catastral	9925005TN8292N0001WR
Localización	CI Cerrada-Nv 4 Suelo 24193 Villaquilambre (Navatejera-Nv-D) (León)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.
PARCELA CATASTRAL	
Localización	CL CERRADA-NV 4. VILLAQUILAMBRE (NAVATEJERA-NV-D) (LEÓN)



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

Superficie gráfica 366 m<sup>2</sup>

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (PARCELA PRIVADA)**

Referencia catastral 9925004TN8292N0001HR  
 Localización Cl Cerrada-Nv 6 24193 Villaquilambre (Navatejera-Nv-D) (León)  
 Clase Urbano  
 Uso principal Residencial  
 Superficie construida 1.355 m<sup>2</sup>  
 Año construcción 1980



Parcela construida sin división horizontal  
 Localización CL CERRADA-NV 6 VILLAQUILAMBRE (NAVATEJERA-NV-D) (LEÓN)  
 Superficie gráfica 4.956 m<sup>2</sup>

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	175	R Rehabilitación integral	1.980
APARCAMIENTO	1	00	02	45	R Rehabilitación integral	1.980
VIVIENDA	1	01	01	135	R Rehabilitación integral	1.980
VIVIENDA	1	02	01	135	R Rehabilitación integral	1.980
ALMACEN	1	00	03	150		
ALMACEN	1	00	04	44		
DEPORTIVO	1	00	05	66		
DEPORTIVO	1	00	06	517		
ALMACEN	1	00	07	56		
ALMACEN	1	00	08	32		

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (PARCELA PRIVADA)**

Referencia catastral 9925006TN8292N0001AR  
 Localización Cl Retiro-Nv 3 24193 Villaquilambre (Navatejera-Nv-D) (León)  
 Clase Urbano  
 Uso principal Residencial  
 Superficie construida 301 m<sup>2</sup>  
 Año construcción 1970



Parcela construida sin división horizontal  
 Localización CL RETIRO-NV 3 VILLAQUILAMBRE (NAVATEJERA-NV-D) (LEÓN)  
 Superficie gráfica 745 m<sup>2</sup>

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	170	R Rehabilitación integral	1.970



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manuel Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.

APARCAMIENTO 1	00	02	22	R Rehabilitación integral 1.970
VIVIENDA 1	01	01	109	R Rehabilitación integral 1.970

**ANTECEDENTES:**

Consta trámite de subsanación de la documentación técnica presentada:

- Versión nº 1 del documento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO presentado en el registro del Ayuntamiento de Villaquilambre en fecha 12 de junio de 2020 (RE3808).-
- Providencia de externalización del trámite de emisión de informe técnico de fecha 06 de octubre de 2020.-
- Informe técnico sobre eficiencias identificadas en el documento presentado [Informe técnico externo (05112020 RE8676) DESFAVORABLE incorporado por ORDEN de la concejalía de urbanismo de fecha 06/10/2020 sobre "orden de contratación de servicio de asistencia técnica para emisión de informes o dictamen no vinculante en la tramitación de expediente urbanístico de planeamiento" Destinatario: l arquitecto, JOSE MANUEL REY LANDEIRA colegiado Nº 3405 en el Colegio de Arquitectos de León"].
- Informe propuesta del departamento de urbanismo de fecha 17 de noviembre de 2020 y resolución de subsanación de deficiencias aprobada por DECRETO 2020\_1712 de fecha 18 de noviembre de 2020.
- Informe técnico municipal suscrito por funcionario público (ingeniero técnico adscrito al departamento de urbanismo) en fecha 10 de diciembre de 2020.
- Versión nº 2 del documento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO presentado en el registro del Ayuntamiento de Villaquilambre en fecha 11 de diciembre de 2020 (RE10220).-
- Versión nº 3 del documento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO presentado en el registro del Ayuntamiento de Villaquilambre con registro de entrada 19 de enero de 2021 (RE367).-
- Informe propuesta (supervisión urbanística/jurídica) del funcionario municipal [(Cuerpo de gestión Adm. General - GRUPO A-2) adscrito al DEPARTAMENTO DE URBANISMO: Manuel Casais Garcia] de fecha 19 de enero de 2021 sobre lectura del proyecto de estudio de detalle 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. Incorpora informe de tramitación del expediente administrativo.
- Supervisión técnica de los informes y documentos incorporada por funcionario municipal [(Cuerpo de gestión Adm. Especial - GRUPO A-2) adscrito al DEPARTAMENTO DE URBANISMO: Ingeniero Técnico Luis A. Aparicio Alonso].

**INFORME DE DEPARTAMENTO DE URBANISMO:**

Lectura del proyecto de estudio de detalle 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 de las parcelas afectadas.-**

Localidad de Navatejera- municipio de Villaquilambre. LEÓN.

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 5 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casals García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manuel Casals García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.

- 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada.
- 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal.
- 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.

El ámbito en el que se ubican las parcelas está delimitado por la Av. Libertad (Oeste), infraestructura ferroviaria ADIF (Este), calle La Cerrada (Norte) y calle El Retiro (Sur) y está cortado por la Presa San Isidro conformado una manzana en cada margen de la misma. La Presa de San Isidro es un elemento protegido en el planeamiento y que genera una manzana independiente en cada uno de sus márgenes.

Las parcelas afectadas por el estudio de detalle ocupan la totalidad de la manzana situada al margen Sur de la Presa de San Isidro, con la siguiente descripción:

- al norte con espacio público con referencia catastral 9925005TN8292N0001WR,
- al sur con calle El Retiro,
- al este con vial de nueva apertura e infraestructura ferroviaria,
- al oeste con Presa San Isidro protegida con una calificación de espacio libre público (EL).

Constatado que las tres parcelas que integran el estudio de detalle están enmarcadas en todo su perímetro por espacio libre público permiten su calificación como estudio de detalle referido a una manzana completa. La tipología de edificación aislada favorece también su reordenación e integración en su entorno.

Conviene dejar constancia expresa de la viabilidad de intervenir en el margen Este de la presa sin afección para el margen Oeste: en el margen excluido del estudio de detalle, que dispone de frente a la Av. Libertad de Navatejera, existe una construcción de vivienda colectiva de b+3 en situación de fuera de ordenación, la separación que impone el planeamiento general para la protección de la presa y la posición del edificio, determina que el presente estudio de detalle no tenga posibilidad de mejorar ni de agravar la situación preexistente; además el planeamiento general vigente exige el tratamiento independiente del margen Oeste al ordenar la misma como MC-1VE que excluye cualquier coordinación con las parcelas afectadas por el presente estudio de detalle.

#### Motivación de la modificación.-

El ESTUDIO DE DETALLE tiene por objeto favorecer la implantación de los usos que el planeamiento vigente declara admisibles en la parcela sin necesidad de agotar el volumen mínimo exigible en la ordenanza para la parcela (AB), proponiendo para tal fin la intervención en dos determinaciones de ordenación detallada: reducir la altura mínima edificable y reordenar la geometría de los sobrantes de vía pública perimetrales con calificación de espacio libre público (EL).

Previamente al análisis de las determinaciones de ordenación detallada que se modifican procede confirmar que el uso propuesto en el ESTUDIO DE DETALLE tiene la consideración de USOS ADMISIBLES en las parcelas privadas de referencia:

- El uso COMERCIAL EN EDIFICIO EXCLUSIVO es un uso admisible: Entre los usos admisibles en la parcela el <art. 269 Condiciones de uso> contempla el USO COMERCIAL, dicho uso se regula en los art. 116 a 118, que permite la implantación de "uso comercial en categoría 1ª" que corresponde a comercio en edificios exclusivos.

Analizando pormenorizadamente la motivación de los parámetros en los que se interviene se concluye:

- Flexibilizar el parámetro altura mínima otorgará a la parcela una versatilidad que favorecerá la implantación de los usos declarados como admisibles por el planeamiento vigente. Además al limitar esta intervención a los usos distintos del residencial en edificio exclusivo (edificio destinado a un uso admisible sin presencia de viviendas) se garantiza que el uso residencial no se vea alterado respetando la volumetría vigente.
- Reordenar la geometría de los sobrantes de vía pública perimetrales con calificación de espacio libre público (EL) permitirá una conexión racional de la parcela con la red viaria.

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 6 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

**Identificación de las determinaciones de ordenación detallada que se modifican: reducción de altura y ordenación del frente a espacio libre público.**

ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA QUE SE MODIFICAN:

- a) INTERVENCIÓN EN LA ALTURA MÍNIMA EXIGIBLE que afecta a las parcelas catastrales 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada, por su consideración de excesiva para el uso comercial en edificio exclusivo (u otros usos admisibles distintos del residencial).-
  - o Ordenación vigente.- Altura mínima de la edificación permitida 3 plantas (PB+2 / 10,50 m):
    - Ordenanza AB con tipología asociada de 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): establece en su <art. 267 Altura de la edificación> una altura máxima de la edificación de 4 plantas (PB+3 / 13,50 m) cuya lectura conjunta con el <art. 181 Altura mínima edificable>.- Se permite la disminución de tan solo una planta respecto del número máximo que resulte de la aplicación de esta Normativa Urbanística> resultando una altura mínima de la edificación de 3 plantas (PB+2 / 10,50 m).
  - o Ordenación modificada que propone incorporar expresamente la definición de altura mínima de la edificación de 2 plantas (PB+1 / 7,50 m) para usos distintos del residencial en edificio exclusivo:
    - Ordenanza AB-VE propuesta con el único fin de reducir la altura mínima, manteniendo la tipología asociada de 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).
- b) REORDENACIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO AFECTADO (sin reducción de superficie a los efectos de cumplir el art. 172 del RUCyL) mediante la modificación de los sobrantes de vía pública perimetrales con calificación actual de espacio libre público (EL) que permita su integración en la red viaria local para facilitar su funcionalidad:
  - o Ordenación vigente de la parcela catastral 9925005TN8292N0001WR que conforma el frente norte de las parcelas privadas de referencia:
    - Obtención.- Superficie de geometría irregular adquirido por el Ayuntamiento en el expediente urbanístico de obtención y urbanización de los terrenos necesarios para la ejecución de la glorieta existente en la Av. La Libertad y su ramal de conexión con la calle La Cerrada de Navatejera.
    - Uso actual: espacio residual sin uso.- Su geometría irregular, su desconexión con el núcleo urbano de Navatejera y su orientación norte, lo inhabilitan como espacio verde funcional.
    - Ordenación vigente.- Con posterioridad el planeamiento vigente (PGOUV-2011) trata el espacio residual del expediente indicado en el párrafo (sobrante de vía pública) como espacio libre público sin una motivación específica.
  - o Ordenación modificada que se propone para la parcela catastral 9925005TN8292N0001WR:
    - Manteniendo la condición de espacio público se propone su calificación como sistema viario local que permita ordenar el encuentro de la C/ La Cerrada con el vial de nueva apertura, suprimiendo ángulos de imposible urbanización.



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

- Se justifica reordena la parcela privada a los efectos de cumplir el art. 172 del RUCyL en relación a la reserva de espacio libre público, obtenida con cargo a las parcelas privadas, que quedan gravadas con la nueva alineación en el lidero Este y la reserva de espacio libre EL:

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



Cuadro resumen de las determinaciones resultantes del estudio de detalle:

Nombre	<b>EDIFICACIÓN ABIERTA VOLUMETRÍA ESPECIAL (AB-VE)</b>	
Ámbito de aplicación: <b>MODIFICADO</b>	<p><b>Indicado en la documentación gráfica con las siglas AB-VE en el ámbito delimitado por</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al norte con espacio público,</li> <li>- al sur con calle El Retiro,</li> <li>- al este con vial de nueva apertura e infraestructura ferroviaria,</li> <li>- al oeste con Presa San Isidro protegida con una calificación de espacio libre público (EL).</li> </ul> <p><b>Con la identificación AB-VE, se advierte que la parcela tiene condiciones diferentes a la generalidad en cuestión altura mínima permitida para usos distintos del residencial en edificio exclusivo.</b></p>	
Tipología asociada: <b>(no se modifica)</b>	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	FACHADA MÍNIMA:	25,00 m.



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones)	SUPERFICIE MÍNIMA:	1.500,00 m <sup>2</sup>				
	MORFOLOGÍA:	La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 25'00 metros de diámetro.				
<b>(no se modifica)</b>						
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"> <tr> <td>ALINEACIÓN A VIAL</td> <td>RESTO DE LINDEROS</td> </tr> <tr> <td>3,00 metros</td> <td>½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.)</td> </tr> </table>	ALINEACIÓN A VIAL	RESTO DE LINDEROS	3,00 metros	½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.)
	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</p>					



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

	<p>caso especial, las condiciones de posición serán las derivadas de lo dispuesto en los planos de ordenación.</p>	
<p>Superficie ocupable</p> <p><b>(no se modifica)</b></p>	<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>	
<p>Altura máxima de la edificación</p>	<p>Nº PLANTAS</p>	<p>ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN</p>
	<p>4 plantas (B+3)</p>	<p>13,50 m.</p>
	<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>	



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.

<b>Altura mínima de la edificación:</b>  <b>MODIFICADO</b>	<b>Nº PLANTAS</b>	<b>ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN</b>
	<b>2 plantas (B+1)</b>	<b>7,50 m.</b>
	<b>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.</b>	
Edificabilidad  <b>(no se modifica)</b>	Salvo determinación expresa reflejada en los planos de ordenación, se fija una edificabilidad máxima de 1'00 m <sup>2</sup> construible por cada m <sup>2</sup> 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  <b>(no se modifica)</b>	Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural - Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje - Aparcamiento</li> <li>- Espacios Libres Públicos</li> <li>- Abastecimiento de agua</li> <li>- Saneamiento y depuración</li> <li>- Suministro de energía eléctrica</li> <li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li> </ul>	
Condiciones de cierre de parcela  <b>(no se modifica)</b>	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	



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casáis García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casáis García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.

**Cumplimiento de las limitaciones del ESTUDIO DE DETALLE como instrumento de ordenación detallada: art. 133 del RUCyL y art. 22 del Libro Normativa del PGOUV-2011**

**RUCyL.- 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.	CUMPLE El estudio de detalle modifica parámetros de ordenación detallada.
--	--

**Libro Normativa del PGOUV-2011.- 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 <u>suelo urbano consolidado</u> , 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.	CUMPLE
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.	No es de aplicación
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.	CUMPLE
d. No podrá <u>reducir</u> la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. <u>Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo</u> 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.	CUMPLE (justifica art. 172 del RUCyL)
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.	CUMPLE
f. Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de	



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.

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:

f.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.	CUMPLE (se conserva el 1m <sup>2</sup> /1m <sup>2</sup> sobre la parcela bruta en los términos establecidos en el art. 17 de la LUCyL y 40 del RUCyL)*
f.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 ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.	CUMPLE (AB-VE que admita una construcción de menor altura)
f.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.	No es de aplicación
g.	En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.	CUMPLE
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.	No es de aplicación

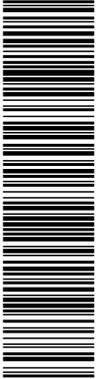
<b>Otras Condiciones derivadas del plano de ordenación D-13:</b>	
Debe mantearse la afección señalada en el plano de ordenación D-13 con línea de trazo discontinuo de color rosa indicativa del LÍMITE DE EDIFICACIÓN FFCC (infraestructura ferroviaria ADIF).	CUMPLE (condición especial: el plano D-13 modificado conservará todas líneas de afección)

\* El estudio de detalle tiene por objeto reducir el parámetro altura mínima de la edificación en una planta (admitiendo edificaciones de dos plantas: PB+1/7,50 m) sin alterar el resto de parámetros aplicables a la parcela, en consecuencia no cabe la posibilidad de que se produzca un incremento de edificabilidad. En todo caso, en cumplimiento del art. 22 el documento contendrá un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.

**Efectos de la modificación en la parcela y su entorno:**

- a) Reducción del parámetro altura mínima admitiendo edificaciones de dos plantas (PB+1 /7,50 m).- La reducción de una planta para construcciones en tipología de edificación aislada ubicadas en una manzana delimitada por espacio público, constituye un supuesto de mínima incidencia sobre su entorno.
- b) Intervención en el espacio público existente en el frente norte de la manzana sin reducción de superficie, permitirá ordenar los espacios residuales generados como sobrante de vía de

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 13 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

superficie de titularidad pública y manteniendo la reserva de espacio libre público, facilitando en primer lugar, el encuentro de la C/ La Cerrada con el vial de nueva apertura, suprimiendo ángulos de imposible urbanización, y en segundo lugar, que las parcelas privadas abran sus fachadas y accesos hacia la red viaria, mejorando la transición funcional y estética entre el espacio público y privado, mejora en la organización de la manzana: la actual ordenación creó un espacio público que carece de funcionalidad y de una mínima calidad urbana, generador de cerramientos opacos y traseras de los posibles usos de la parcela, con su reordenación se devolverá a este espacio su vocación de uso público al servicio de los ciudadanos.

#### **Formato y contenido del documento:**

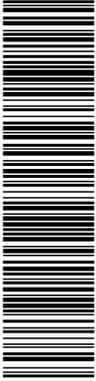
El documento es completo, en los términos establecidos en el art. 136 del RUCyL limitando su intervención a determinaciones de ordenación detallada en un suelo urbano consolidado, sin perjuicio de establecer las siguientes condiciones especiales:

- En el plano de ordenación D-13 modificado conservará todas líneas de afección que afectan a la parcela.
- En el plano de ordenación D-13 modificará la ordenación detallada de las parcelas privadas incluidas en el ESTUDIO DE DETALLE quedan calificadas como AB-VE, con el régimen general de usos admisibles establecidos para la ordenanza AB.
- En la ficha incorporada para descripción de la ordenanza de edificación AB-VE se mantendrá el formato establecido en el planeamiento general vigente.

#### **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.**

1. Sobre la justificación de la posibilidad prevista en los arts. 22 y 24 del PGOUV de tramitar estudios de detalle que modifique la ordenación detallada vigente, impulsados por iniciativa privada:
  - el ordenamiento vigente reconoce expresamente el derecho del ciudadano a la iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística (artículo 5 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León) sin perjuicio de que el impulso de su tramitación requiere la justificación expresa de su coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
  - el instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO suscrito por "Eursa Arquitectura SLPU". Arquitecto José Luis Mateos García (Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549) contiene una relación de toda la normativa de aplicación, justificada en los términos expresados en los art. 131 a 136 del RUCyL:
  - el arquitecto José Manuel Rey Landeira, nº 3.405 colegiado en el COAL analiza y constata el cumplimiento de la normativa urbanística y las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente, en colaboración con el técnico municipal del departamento de urbanismo (funcionario ingeniero técnico que incorpora visto bueno a la documentación.
  - el informe jurídico del departamento de urbanismo formula informe con una lectura exhaustiva de la normativa en relación al documento de referencia que queda incorporada al expediente para su transcripción en las resoluciones que formule el órgano competente.
2. Sobre el estudio de detalle es el instrumento adecuado para intervenir en la ordenación detallada en suelo urbano consolidado.- Los estudios de detalle son un instrumento de ordenación, con funciones limitadas a ajustar o reordenar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada (Plan General, Normas Subsidiarias o Plan Parcial) no pudiendo en ningún caso modificar el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a la parcela, ni las magnitudes totales de la ordenación ya realizada (aumento de volumen, alturas máximas, densidad de población, usos predominantes...). Así lo recoge el art. 45 de la LUCyL y 131 y

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 14 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

siguientes del RUCyL, debiendo establecer las determinaciones de ordenación detallada conforme al art. 44 de la LUCyL y 127 del RUCyL, salvo que ya estuviera establecida, en cuyo caso bastará con las estrictamente necesarias para modificarla o completarla:

- El documento presentado y los informes incorporados acreditan la intervención en un ámbito con clasificación de suelo urbano consolidado. Dicha justificación se transcribirá en las resoluciones que formule el órgano competente.
3. Sobre la acreditación de que este instrumento de planeamiento de desarrollo justifica la modificación de un parámetro de de ordenación detallada en los términos previstos en los art. 45.2 de la LUCyL y 136 del RUCyL, la modificación debe justificarse:
- El documento presentado y los informes incorporados acreditan la intervención en determinaciones de ordenación detallada de un ámbito con clasificación de suelo urbano consolidado. Así se formula por los técnicos para su transcripción en las resoluciones que formule el órgano competente.
4. Sobre la coherencia del instrumento de ordenación con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y la consideración de las necesidades del USO COMERCIAL EN CATEGORÍA 1ª como justificación de la modificación propuesta:
- En relación a la ordenación volumétrica propuesta, la limitadísima intervención en una manzana enmarcada por espacio público con el único objetivo de reducir la altura mínima permitida para implantar un uso admisible, hace obvia la coherencia de esta propuesta con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
  - En relación a la intervención en el lindero norte, sobre el sobrante de vía pública con calificación de espacio libre (EL), para favorecer una relación funcional de los futuros solares con el espacio público, con apertura de fachadas y no con un cerramientos opacos o traseras, sin pérdida de superficie de espacio libre por compensación en los términos exigidos en el art. 172 del RUCyL, hace obvia también la coherencia de esta propuesta con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

**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)

*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*

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 15 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

*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.*

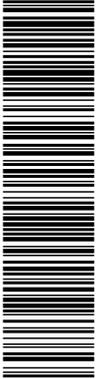
*No obstante, que la solicitud de informes se curse simultánea o posteriormente a la aprobación inicial no implica su anulabilidad, conforme al artículo 63.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículo 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.
  - 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.
  - Excm. DIPUTACIÓN DE LEÓN, PALACIO DE LOS GUZMANES, PLAZA SAN MARCELO Nº 6 LEÓN-24002.
5. Informe ferrocarril.- Parcela colindante con la infraestructura ferroviaria.-

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 16 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casals García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

- Informe del titular de la infraestructura ferroviaria ADIF.

6. Informe hidrología.- Parcela colindante con Presa San Isidro.- 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].

- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. C/ Muro, nº 5 – 47004 Valladolid.

No es de aplicación la ORDEN MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

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. **Aprobación inicial** mediante decreto de la Alcaldía de acuerdo con lo establecido en el art 21.1.j) LRBRL, competencia delegada a favor de la Junta de Gobierno Local.
2. **Publicación** de anuncio en BOCyL, Prensa y página Web municipal (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.
3. **Notificación del acuerdo de aprobación inicial** a los propietarios colindantes afectados por el ESTUDIO DE DETALLE.
4. **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 Estudios de Detalle, 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

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 17 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.

al Pleno Municipal para la APROBACIÓN DEFINITIVA del ESTUDIO DE DETALLE (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.*

c) *Denegar la aprobación definitiva cuando las deficiencias no sean subsanables o requieran la tramitación de un nuevo procedimiento.*

**5. 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.*

**6. 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).*

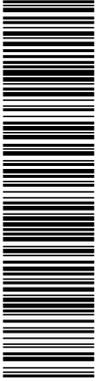
2.- *A efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, como anexo al acuerdo se publicarán en el «Boletín Oficial de Castilla y León»:*

- 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.*

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.*

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 18 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casals García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casals García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.

*5. Cuando el acuerdo de aprobación definitiva se adopte por el Ayuntamiento, se aplicará también lo dispuesto en la legislación sobre régimen local.*

**CONCLUSIÓN**

Y en su virtud, por el Negociado de Urbanismo, como responsable de la tramitación de los expedientes de planeamiento urbanístico, debe procederse:

**Primero.-** Solicitar los informes previos, adjuntando un ejemplar del instrumento para el que se solicite informe (la solicitud de informe se acompañará del expediente administrativo y la documentación técnica en soporte electrónico adecuadamente diligenciado en dicha forma, procedimiento adecuado para los Ayuntamientos que cuenten con firma electrónica y si la documentación remitida no fuera completa en el escrito de solicitud se indicará la página web en la cual se encuentre disponible). 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 digitalmente.

**Segundo.-** Acreditado el cumplimiento del trámite anterior, y sin necesidad de esperar a la emisión de los informes, elevará el expediente a la Junta de Gobierno Local para adoptar la resolución de APROBACIÓN INICIAL que permita 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.

**Tercero.-** 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. Así mismo deberá remitir un ejemplar al Registro de la Propiedad para su publicidad.

**ANEJO I.-**

Documento técnico Estudio de Detalle VERSIÓN 3ª con registro de entrada **19012021RE367:**

**ANEJO II.-**

Modelo para solicitud de informes previos.

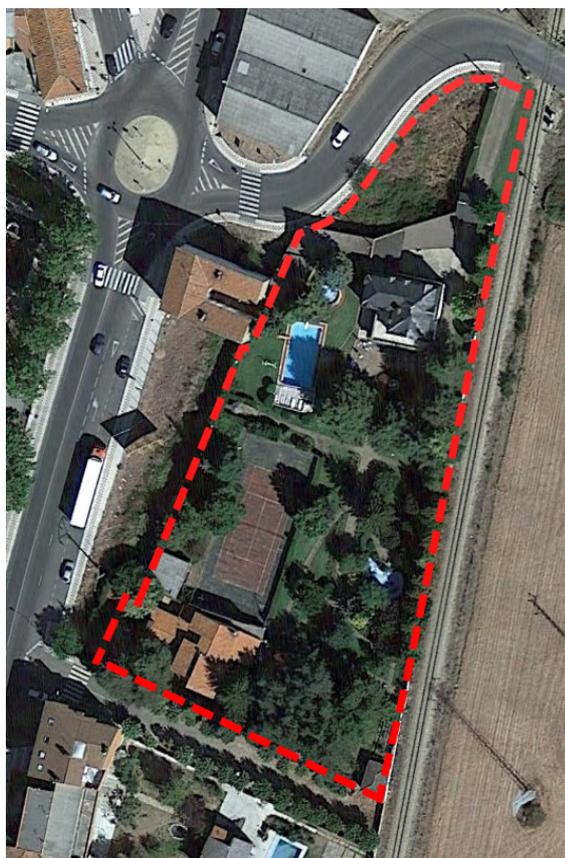
DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 19 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
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 INICIAL**

**DICIEMBRE DE 2020**

El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 20 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

## 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. Ámbito del Estudio de Detalle. Parcelas catastrales
- 2.5. 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

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 21 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

#### 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

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 22 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

## 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 SLPU”, 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

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 23 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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).

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 24 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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:

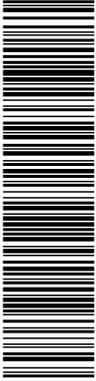
- a) **Calificación urbanística (artículo 94).**
- b) **Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95).**
- c) **Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo (artículo 96).**
- d) **Unidades de normalización (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:

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 25 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

*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, recogiéndose 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.*

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 26 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

*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*

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 27 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

*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.*

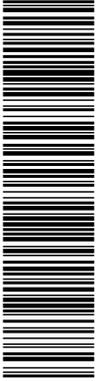
El Estudio de Detalle se redacta como se cita en el pto 1.3 anterior, para el establecimiento de un uso comercial en categoría 1ª. Para ello, en un ámbito que el PGOU, contempla para ser edificado mediante la ordenanza de "edificación abierta", **se plantea modificar la ordenación detallada con las siguientes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

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 28 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 29 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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.

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 30 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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.

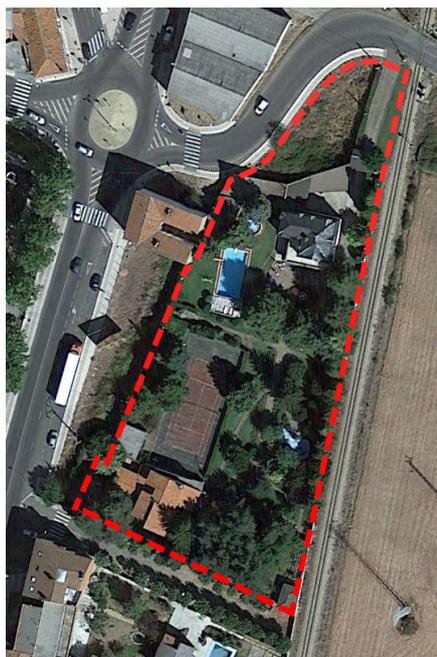
### 2.3. Situación del Estudio de Detalle

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)

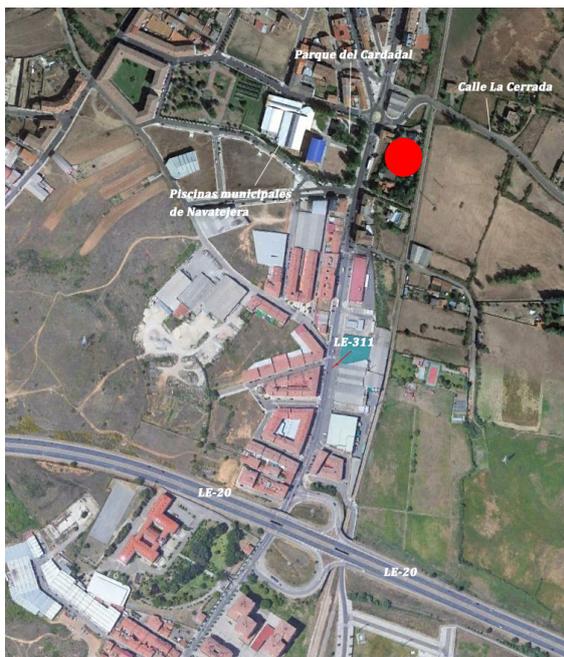
Los linderos del ámbito son los siguientes:

- 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"

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 31 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León



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. 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:

Titularidad y ámbito afectada por el Estudio de Detalle



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

Las parcelas afectadas, son las siguientes:

**1.- Parcela 9925004TN8292N0001HR**

Calle Cerrada – NV 6  
Titularidad: Privada  
Superficie: 4.956 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento: Edificada

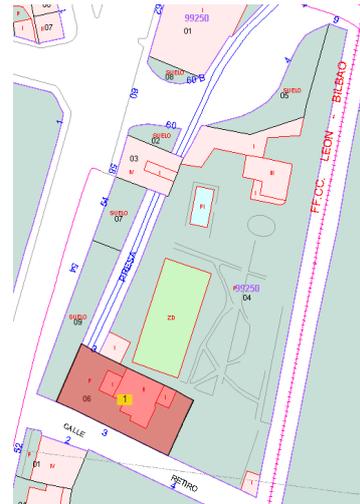
Parcela 1



**2.- Parcela 9925006TN8292N0001AR**

Calle Retiro – NV 3  
Titularidad: Privada  
Superficie: 745 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento: Edificada

Parcela 2



**3.- Parcela 9925005TN8292N0001WR**

Calle Cerrada – NV 4  
Titularidad: Municipal  
Superficie: 366 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento: Sin aprovechamiento  
Calificación ELP

Parcela 3



DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 33 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

**Superficie total del ámbito: 6.067,00 m<sup>2</sup>**

#### 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



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

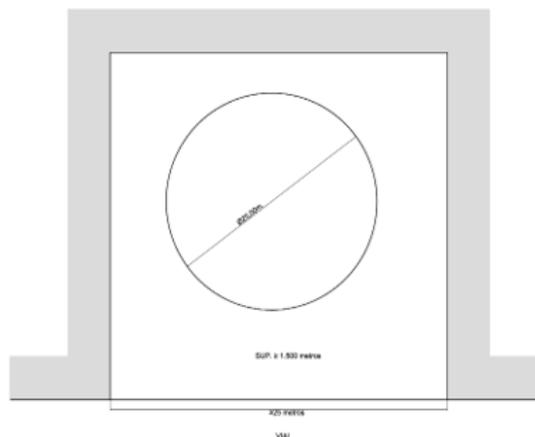
- Se establece para el ámbito considerado, aprovechamientos edificatorios, mediante Ordenanza de Edificación Abierta para dos de ellas, fijando para la de titularidad municipal (al Norte del sector) una reserva como Espacio Libre público.
- Se fija una alineación de parcela obligatoria por el lindero 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 vía, ya que por este linde discurre la línea de vía 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	<b>EDIFICACIÓN ABIERTA (AB)</b>
Ámbito de aplicación	Indicado en la documentación gráfica con las siglas <b>AB</b> . Se contempla la presencia de casos especiales, identificados por las siglas <b>AB-VE</b> , para los que se han establecido condiciones diferentes a la generalidad en cuestión de altura, posición, $\phi$ 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 <sup>2</sup>
	MORFOLOGÍA:	La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 25'00 metros de diámetro.



DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 35 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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 <sup>2</sup> construible por cada m <sup>2</sup> 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.
----------------	--

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 36 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> <li>- Espacios Libres Públicos</li> <li>- Abastecimiento de agua</li> <li>- Saneamiento y depuración</li> <li>- Suministro de energía eléctrica</li> <li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li> </ul>	
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>	

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 37 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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

FICHA DE LA ORDENANZA EL: Espacio libre público	
<b>Parámetros de Uso y Tipología</b>	
<b>CONDICIONES DE USO</b>	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
<b>Parámetros edificatorios</b>	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.
<b>ALTURA:</b>	<b>1 planta (B)</b> <b>4,00 m</b>
<b>Condiciones de Posición</b>	
<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 m<sup>2</sup> construible por cada m<sup>2</sup> 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: **4.956,00 m<sup>2</sup>c**

2.- Parcela 9925006TN8292N0001AR

Aprovechamiento: **745,00 m<sup>2</sup>c**

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 38 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

3.- Parcela 9925005TN8292N0001WR

Aprovechamiento: Sin aprovechamiento

**Total Aprovechamiento del ámbito: 5.701 m<sup>2</sup>c**

### 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 m<sup>2</sup>**, compuesto por dos zonas, una situada más al Norte de 366,00 m<sup>2</sup> y otra situada al suroeste, de 48,91 m<sup>2</sup>, tal y como se aprecia en la figura siguiente.

Los espacios libres así clasificados tienen las siguientes consideraciones:

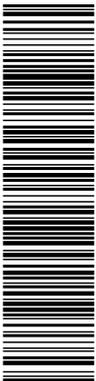
1.- El espacio libre que actualmente fija el PGOU por el lado oeste del sector no tiene ningún tipo de aprovechamiento para la población, pues lo conforma un cauce con un desnivel importante, propiedad de la comunidad de regantes, y que incluso pasa por debajo del edificio con ordenanza MC-1-VE (no se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





JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

### 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<sup>2</sup>**
- 2.- Espacios Libres Públicos (ELP) Superficie: **439,76 m<sup>2</sup>**
- 3.- Reserva de Viario público **366,00 m<sup>2</sup>**

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 40 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

### 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 <b>AB-VE</b> , en el ámbito delimitado por las Calles Cerrada en su lindero Norte, C/ El retro 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 <sup>2</sup>
	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.)



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

	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.
		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.  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.
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.

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>	

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 42 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



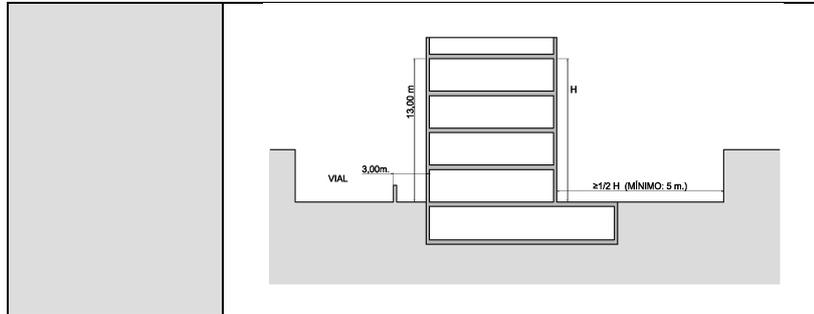
El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León



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 <sup>2</sup> construible por cada m <sup>2</sup> 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	Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vivienda Unifamiliar</li> <li>- Vivienda Colectiva</li> <li>- Talleres</li> <li>- Industria Compatible</li> <li>- Sanitario</li> <li>- Sociocultural – Educativo</li> <li>- Deportivo</li> <li>- Comercial</li> <li>- Religioso</li> <li>- Administrativo</li> <li>- Hotelero</li> <li>- Espectáculos y Recreativos</li> <li>- Garaje – Aparcamiento</li> <li>- Espacios Libres Públicos</li> <li>- Abastecimiento de agua</li> <li>- Saneamiento y depuración</li> <li>- Suministro de energía eléctrica</li> <li>- Recogida y tratamiento de residuos urbanos</li> </ul>
--------------------	--

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**

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 43 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

<b>Parámetros de Uso y Tipología</b>	
<b>CONDICIONES DE USO</b>	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
<b>Parámetros edificatorios</b>	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.
<b>ALTURA:</b>	<b>1 planta (B)</b> <b>4,00 m</b>
<b>Condiciones de Posición</b>	
<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 <sup>2</sup>	Ámbito	2.560,91 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2.933,45 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>2.560,91 m<sup>2</sup></b>

Comparativa de Edificabilidad máxima

ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE	
	5.701,00 m <sup>2</sup>		5.701,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>5.701,00 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>5.701,00 m<sup>2</sup></b>



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

### 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 <sup>2</sup>	Zona 1	48,91 m <sup>2</sup>
		Zona 2	39,98 m <sup>2</sup>
Zona (A)	366,00 m <sup>2</sup>	Zona 3	327,03 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>414,91 m<sup>2</sup></b>	<b>TOTAL</b>	<b>415,92 m<sup>2</sup></b>

### 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:



DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 45 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

- **Zona 1**, que comprende la superficie inicial de 48,91 m<sup>2</sup>
- **Zona 2, de 39,98 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> a 415,92 m<sup>2</sup>.

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*

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 46 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

*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.



### 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 pomenorizado que se realiza es coherente

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 47 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 48 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



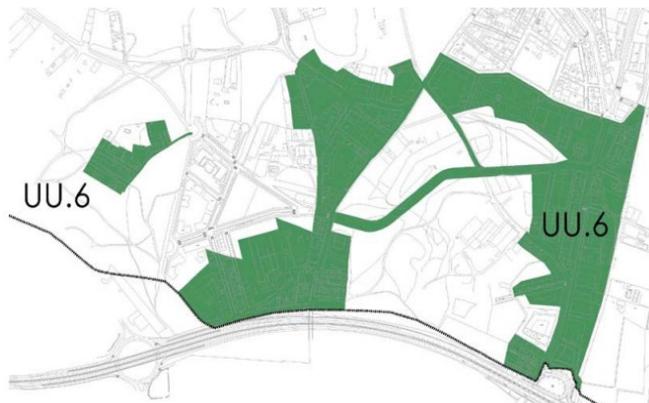
El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais García. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

*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:

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 49 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

*“...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

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 50 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

### 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*

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 51 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

*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",

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 52 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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

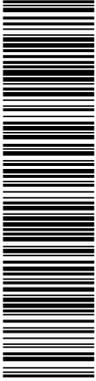
La directiva europea 2002/49/CE sobre "Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental", ha sido adaptada al derecho interno español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, la cual ha sido desarrollada por tres reales decretos:

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

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 53 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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.

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 54 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

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

De acuerdo con lo establecido en el art 52 de la LUCYL y 153 del RUCYL que la desarrolla, una vez elaborados los instrumentos de planeamiento urbanístico y dispuesto para su aprobación inicial, previamente a la misma, el Ayuntamiento debe solicitar una serie de informes con los efectos y alcance que en dichos preceptos se señalan. Además de ello, deberá tenerse en cuenta la ITU 1/2016 sobre "Emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico", aprobada mediante Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, dirigida a la correcta interpretación y aclaración de estos aspectos procedimentales de la Ley de Urbanismo y Reglamento y su relación con la normativa sectorial.

Transcurridos los plazos de información y recibidos los informes sectoriales, corresponderá al Ayuntamiento de Villaquilambre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Igualmente deberá tenerse en cuenta la normativa reguladora que corresponda en relación con el trámite o trámites ambientales a los que deba someterse el presente documento, que en principio consistirían en una evaluación ambiental estratégica simplificada de planes o programas, en razón de la condición de instrumento de planeamiento que corresponde

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 55 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais Garcia) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casais Garcia. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



JOSÉ LUIS MATEOS GARCIA  
ARQUITECTO



Estudio de Detalle en SUC de Navatejera. León

el presente documento y que su pequeño alcance y efectos no implica la necesidad de acometer una evaluación ambiental ordinaria, todo ello según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de evaluación ambiental.

En todo caso, el documento de Estudio de Detalle queda 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.

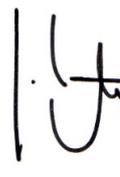
Al respecto, el PGOU respecto a la tramitación, dice lo siguiente:

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.

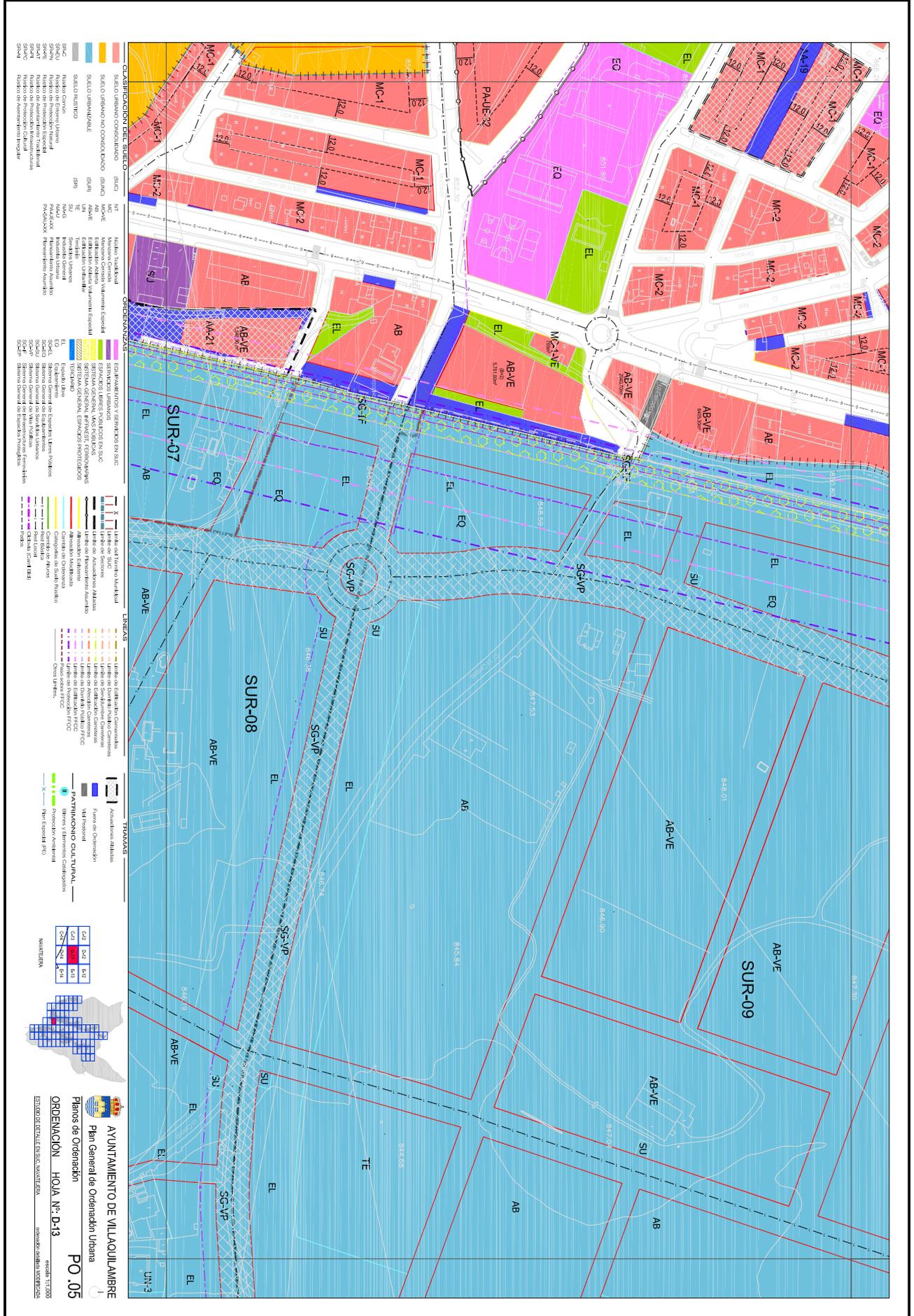
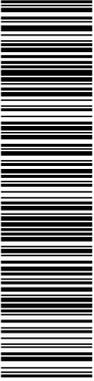
León, 7 de diciembre de 2020

El Arquitecto superior

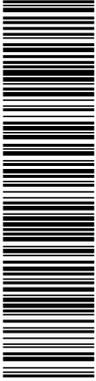
 



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casás García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021 Manuel Casás García. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



**AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**  
Plan General de Ordenación Urbana  
ORDENACIÓN HOJA Nº D-13  
PO .05  
ESTUDIO DEL DISEÑO DE SERVICIOS DE VIVIENDA  
CONSEJO REGULADOR DE VIVIENDA  
GOBIERNO LOCAL Nº 10000



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



ESTUDIO DE DETALLE EN SUC  
NAVATEJERA, VILLAQUILAMBRE, LEÓN

PLANO DE  
ORDENACION DE MALADA, CORTAS

ELABORADO:  
DIBUJADO:  
CORREGIDO:  
REVISOR:  
FECHA:  
ESCALA:

Nº	FECHA	COMENTARIOS
1		
2		
3		



URSA ARQUITECTURA SLU  
C/ALBA DE LOS CARLOS, 11. VILLARREAL  
41011 BÉZIERE (FRANCIA)  
Tel: +34 954 61 11 11  
www.ursaarquitectura.com

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 59 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



## AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plaza de la Constitución s/n. 24193- Villaquilambre (León) CIF. P2422600C

Teléfono 987 287201 - [www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es)

### DESTINATARIO:

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA.

**ADIF.- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.**

**Asunto.-** INFORME PREVIO estudio de detalle HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU.

### INFORME QUE SE SOLICITA:

De conformidad con lo establecido 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 Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, adjunto se remite copia del expediente y dirección de acceso electrónico a la documentación al objeto de que sea emitido informe previo por ese organismo. [El informe previo del administrador de infraestructuras ferroviarias se solicitará en cumplimiento de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, Artículo 16. Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección].

- Documentación administrativa adjunta: Informe técnico municipal e Informe jurídico municipal.
- Dirección para acceso a la documentación técnica:

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

### EXTRACTO DEL EXPEDIENTE

**SOLICITANTE:** HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio en C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid.

**SOLICITUD:** Estudio de Detalle.

**EMPLAZAMIENTO** Localidad de Navatejera, municipio de Villaquilambre (LEÓN).- 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada; 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal; y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.

### DOCUMENTO TÉCNICO.-

**Tipo de instrumento:** ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre.

**Técnico redactor:** "Eursa Arquitectura SLPU". Arquitecto José Luis Mateos García. Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549.

**Informe de supervisión.-** Arquitecto José Manuel Rey Landeira. NIF: 36081861 J. Colegiado: Nº 3405 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

### 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).

### EL ALCALDE,

**Por delegación el Sr. Concejal de Urbanismo,**

**Fdo.: Javier M<sup>a</sup> Fernández García**

(Fecha y firma digital en el encabezamiento).

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 60 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



## AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plaza de la Constitución s/n. 24193- Villaquilambre (León) CIF. P2422600C  
Teléfono 987 287201 - [www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es)

**DESTINATARIO:** CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO.  
C/ Muro, nº 5 – 47004 Valladolid.

**Asunto.-** INFORME PREVIO estudio de detalle HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU.

### INFORME QUE SE SOLICITA:

De conformidad con lo establecido 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 Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, adjunto se remite copia del expediente y dirección de acceso electrónico a la documentación al objeto de que sea emitido informe previo por ese organismo [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].

- Documentación administrativa adjunta: Informe técnico municipal e Informe jurídico municipal.
- Dirección para acceso a la documentación técnica:

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

### EXTRACTO DEL EXPEDIENTE

**SOLICITANTE:** HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio en C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid.

**SOLICITUD:** Estudio de Detalle.

**EMPLAZAMIENTO** Localidad de Navatejera, municipio de Villaquilambre (LEÓN).- 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada; 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal; y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.

### DOCUMENTO TÉCNICO.-

**Tipo de instrumento:** ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre.

**Técnico redactor:** "Eursa Arquitectura SLPU". Arquitecto José Luis Mateos García. Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549.

**Informe de supervisión.-** Arquitecto José Manuel Rey Landeira. NIF: 36081861 J. Colegiado: Nº 3405 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

### 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).

**EL ALCALDE,**  
**Por delegación el Sr. Concejal de Urbanismo,**  
**Fdo.: Javier M<sup>a</sup> Fernández García**  
(Fecha y firma digital en el encabezamiento).

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página <b>61 de 64</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 16:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



## AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plaza de la Constitución s/n. 24193- Villaquilambre (León) CIF. P2422600C  
Teléfono 987 287201 - [www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es)

**DESTINATARIO:** Excm. DIPUTACIÓN DE LEÓN, Palacio de los Guzmanes, Plaza San Marcelo, Nº6 León-24002.

**Asunto.-** INFORME PREVIO estudio de detalle HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU.

### INFORME QUE SE SOLICITA:

De conformidad con lo establecido 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 Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, adjunto se remite copia del expediente y dirección de acceso electrónico a la documentación al objeto de que sea emitido informe previo por ese organismo.

- Documentación administrativa adjunta: Informe técnico municipal e Informe jurídico municipal.
- Dirección para acceso a la documentación técnica:

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

### EXTRACTO DEL EXPEDIENTE

**SOLICITANTE:** HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio en C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid.

**SOLICITUD:** Estudio de Detalle.

**EMPLAZAMIENTO** Localidad de Navatejera, municipio de Villaquilambre (LEÓN).- 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada; 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal; y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.

### DOCUMENTO TÉCNICO.-

**Tipo de instrumento:** ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre.

**Técnico redactor:** "Eursa Arquitectura SLPU". Arquitecto José Luis Mateos García. Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549.

**Informe de supervisión.-** Arquitecto José Manuel Rey Landeira. NIF: 36081861 J. Colegiado: Nº 3405 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

### 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).

**EL ALCALDE,**  
**Por delegación el Sr. Concejal de Urbanismo,**  
**Fdo.: Javier M<sup>a</sup> Fernández García**  
(Fecha y firma digital en el encabezamiento).

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 62 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casals García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casals García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



## AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plaza de la Constitución s/n. 24193- Villaquilambre (León) CIF. P2422600C

Teléfono 987 287201 - [www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es)

**DESTINATARIO:** JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.- CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE. DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO.  
C/ Rigoberto Cortejoso, 14. 47014-Valladolid.

**Asunto.-** INFORME PREVIO estudio de detalle HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU.

### INFORME QUE SE SOLICITA:

De conformidad con lo establecido 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 Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, adjunto se remite copia del expediente y dirección de acceso electrónico a la documentación al objeto de que sea emitido informe previo por ese organismo. [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 limita con la capital de provincia].

- Documentación administrativa adjunta: Informe técnico municipal e Informe jurídico municipal.
- Dirección para acceso a la documentación técnica:

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

### EXTRACTO DEL EXPEDIENTE

**SOLICITANTE:** HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio en C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid.

**SOLICITUD:** Estudio de Detalle.

**EMPLAZAMIENTO** Localidad de Navatejera, municipio de Villaquilambre (LEÓN).- 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada; 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal; y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.

### DOCUMENTO TÉCNICO.-

**Tipo de instrumento:** ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre.

**Técnico redactor:** "Eursa Arquitectura SLPU". Arquitecto José Luis Mateos García. Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549.

**Informe de supervisión.-** Arquitecto José Manuel Rey Landeira. NIF: 36081861 J. Colegiado: Nº 3405 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

### 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).

**EL ALCALDE,**  
**Por delegación el Sr. Concejal de Urbanismo,**  
**Fdo.: Javier M<sup>a</sup> Fernández García**  
(Fecha y firma digital en el encabezamiento).

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 63 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web que le proporciona la entidad emisora de este documento.



## AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plaza de la Constitución s/n. 24193- Villaquilambre (León) CIF. P2422600C

Teléfono 987 287201 - [www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es)

**DESTINATARIO: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.- DELEGACIÓN EN LEÓN. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Avda. Peregrinos S/N, León.**

**Asunto.- INFORME PREVIO estudio de detalle HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU.**

### INFORME QUE SE SOLICITA:

De conformidad con lo establecido 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 Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, adjunto se remite copia del expediente y dirección de acceso electrónico a la documentación al objeto de que sea emitido informe previo por ese organismo. [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. 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].

- Documentación administrativa adjunta: Informe técnico municipal e Informe jurídico municipal.
- Dirección para acceso a la documentación técnica:

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

### EXTRACTO DEL EXPEDIENTE

**SOLICITANTE:** HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio en C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid.

**SOLICITUD:** Estudio de Detalle.

**EMPLAZAMIENTO** Localidad de Navatejera, municipio de Villaquilambre (LEÓN).- 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada; 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal; y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.

### DOCUMENTO TÉCNICO.-

**Tipo de instrumento:** ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre.

**Técnico redactor:** "Eursa Arquitectura SLPU". Arquitecto José Luis Mateos García. Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549.

**Informe de supervisión.-** Arquitecto José Manuel Rey Landeira. NIF: 36081861 J. Colegiado: Nº 3405 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

### 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).

**EL ALCALDE,**  
**Por delegación el Sr. Concejal de Urbanismo,**  
**Fdo.: Javier M<sup>a</sup> Fernández García**  
(Fecha y firma digital en el encabezamiento).

DOCUMENTO VQ_Informe Propuesta Jurídica: Informe Propuesta Jurídica INICIO (inf. previos y aprob inicial)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>ZCFU1-ROU0C-QKME0</b> Fecha de emisión: <b>27 de enero de 2021 a las 10:37:00</b> Página 64 de 64	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- Técnico de Gestión de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE.Firmado 19/01/2021 15:35	ESTADO <b>FIRMADO</b> 19/01/2021 15:35



El documento electrónico ha sido aprobado por Técnico de Gestión (Manuel Casais García) de AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a las 15:35:54 del día 19 de enero de 2021. Manual Casais García. 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 que le proporciona la entidad emisora de este documento.



## AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plaza de la Constitución s/n. 24193- Villaquilambre (León) CIF. P2422600C  
Teléfono 987 287201 - [www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es)

**DESTINATARIO:** SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN. Plaza de la Inmaculada, 6. 24001 León.

**Asunto.-** INFORME PREVIO estudio de detalle HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU.

### INFORME QUE SE SOLICITA:

De conformidad con lo establecido 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 Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, adjunto se remite copia del expediente y dirección de acceso electrónico a la documentación al objeto de que sea emitido informe previo por ese organismo. [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)].

- Documentación administrativa adjunta: Informe técnico municipal e Informe jurídico municipal.
- Dirección para acceso a la documentación técnica:

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

### EXTRACTO DEL EXPEDIENTE

**SOLICITANTE:** HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio en C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid.

**SOLICITUD:** Estudio de Detalle.

**EMPLAZAMIENTO** Localidad de Navatejera, municipio de Villaquilambre (LEÓN).- 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada; 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal; y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.

### DOCUMENTO TÉCNICO.-

**Tipo de instrumento:** ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre.

**Técnico redactor:** "Eursa Arquitectura SLPU". Arquitecto José Luis Mateos García. Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549.

**Informe de supervisión.-** Arquitecto José Manuel Rey Landeira. NIF: 36081861 J. Colegiado: Nº 3405 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

### 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).

**EL ALCALDE,**  
**Por delegación el Sr. Concejal de Urbanismo,**  
**Fdo.: Javier M<sup>a</sup> Fernández García**  
(Fecha y firma digital en el encabezamiento).