

**INFORME DE 20 DE ENERO DE 2021
SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS**

INFORME

ESTUDIO DE DETALLE

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

Nombre	José Manuel Rey Landeira
N.I.F.	36081861J
Dirección postal	c/ Alcázar de Toledo nº 9 – 1D
Teléfono	676.793.445
Correo electrónico	estudio@reyvillaarquitectos.com

SITUACIÓN URBANÍSTICA

El estudio de detalle afecta a 3 parcelas:

1.- Parcela 9925004TN8292N0001HR

Calle Cerrada – NV 6
Titularidad: Privada
Superficie: 4.956 m²
Aprovechamiento: Edificada

2.- Parcela 9925006TN8292N0001AR

Calle Retiro – NV 3
Titularidad: Privada
Superficie: 745 m²
Aprovechamiento: Edificada

3.- Parcela 9925005TN8292N0001WR

Calle Cerrada – NV 4
Titularidad: Municipal
Superficie: 366 m²
Aprovechamiento: Sin edificar

El suelo que comprende estas parcelas está clasificado como Suelo Urbano Consolidado, teniendo la condición de solar por cumplir con las determinaciones establecidas en la legislación vigente, artículo 22 de la LUCyL y artículo 24 del RUCyL.





La ordenanza establecida actualmente en el PGOU de Villaquilambre es la de **AB para las parcelas 1 y 2**, actualmente con edificaciones y **EL para la parcela 3**.

Según el redactor, el objeto de este estudio de detalle es:

"...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 ampliar, a petición del ayuntamiento de Villaquilambre, el espacio del vial público situado al norte del sector."

EL ESTUDIO DE DETALLE EN EL P.G.O.U. DE VILLAQUILAMBRE

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.

En el presente caso el estudio de detalle propuesto pretende modificar la ordenación detallada existente.

CUMPLE

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.

El estudio de detalle afecta a parcelas con ordenanza AB, con edificación aislada.

CUMPLE

b) **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.

Se delimita una única parcela resultante con un área de movimiento definida por la separación a linderos establecida.

CUMPLE



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.*

- No se reduce la latitud de los viales. **Cumple.**
- No se reduce la superficie destinada a espacios libres. **Cumple.**
- No se origina aumento de edificabilidad: La edificabilidad asignada se corresponde con la establecida en la ordenanza AB, 1'00 m² construible por cada m² de superficie de parcela bruta, es decir, que debe ser contada a estos efectos la superficie total de la parcela, incluso la superficie de parcela exterior a la alineación oficial. **Cumple.**
- No se produce un aumento de la ocupación del suelo. **cumple.**
- No se alteran las alturas máximas. **Cumple.**
- No se altera el régimen de usos asignados desde el PGOU. **Cumple.**

CUMPLE

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.*

La altura máxima permitida en la ordenanza AB es de 4 plantas (baja + 3) con 13,50m.
El estudio de detalle plantea 2 plantas (baja +1) con 8,00 m.

CUMPLE

f) **NO ES DE APLICACIÓN**

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

Los cambios introducidos en la ordenanza propuesta, a medida, AB-VE con respecto a la del PGOU, AB, mantienen el carácter de edificación aislada, por lo tanto no se generan medianeras.

CUMPLE

h) **NO ES DE APLICACIÓN**



EL ESTUDIO DE DETALLE EN EL RUCyL

Artículo 131. Objeto.

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

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

El estudio de detalle afecta a un suelo urbano consolidado y modifica las determinaciones de ordenación detallada.

CUMPLE

Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

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

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

3. Los Estudios de Detalle deben también:

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

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

*4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y **justificarse adecuadamente**. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.*

El estudio de detalle modifica las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el PGOU, cambiando la ordenanza de AB a AB-VE, una ordenanza reservada en el planeamiento para casos especiales, establecidos en los planos de ordenación.

Se considera que el estudio de detalle justifica adecuadamente la necesidad de generar un suelo apto para el uso pretendido, comercial en categoría 1ª, dada su ausencia en el municipio.

CUMPLE



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

2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

CUMPLE

Artículo 136. Documentación. 1. Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión. Asimismo se hará referencia a los siguientes aspectos:

a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

CUMPLE

Artículo 95. Sistemas locales.

1. Al establecerse la ordenación detallada, los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos se planificarán tomando como referencia orientativa los criterios señalados en el artículo 83.1.

2. Los elementos de los sistemas locales de vías públicas, espacios libres públicos y equipamientos públicos deben ser de titularidad y uso público en todo caso.

Artículo 83. Sistemas generales.

1.d) El sistema general de espacios libres públicos se planificará con los siguientes criterios:

1.º Se promoverá su accesibilidad y su uso por la población.

2.º Se favorecerá la transición entre el medio urbano y el medio natural; a tal efecto el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinado a la plantación de especies vegetales, no debe ser inferior al 50 por ciento.



3.º Se promoverá la recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

El plan general establece en ese ámbito una zona de Espacios Libres de forma irregular. El estudio de detalle incrementa ligeramente esa superficie, que pasa de los 414,91 m² a 415,92 m² redistribuyéndola en el interior del ámbito de actuación.

CUMPLE

Se entiende por tanto, subsanadas las deficiencias detectadas en el documento presentado inicialmente.

En Villaquilambre a 20 de enero de 2021

REY
LANDEIRA
JOSE MANUEL
- 36081861J

Firmado digitalmente por REY
LANDEIRA JOSE MANUEL -
36081861J
Nombre de reconocimiento (DN):
s=ES,
serialNumber=IDCES-36081861J,
givenName=JOSE MANUEL, sn=REY
LANDEIRA, cn=REY LANDEIRA JOSE
MANUEL - 36081861J
Fecha: 2021.01.20 13:40:43 +01'00'

José Manuel Rey Landeira, Arquitecto

