

ACUERDO DE 18 DE OCTUBRE DE 2012, DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN), RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE GLORIA FUERTES, Nº 21, PARCELA RESULTANTE 52 EN LA LOCALIDAD DE VILLAQUILAMBRE

Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 18 de octubre de 2.012 se ha aprobado definitivamente **EL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE GLORIA FUERTES, Nº 21, PARCELA RESULTANTE 52 EN LA LOCALIDAD DE VILLAQUILAMBRE, PRESENTADO POR DÑA. VERÓNICA ROMANILLOS RUEDA, al cual no se han presentado reclamaciones.**

En su virtud, y en cumplimiento del art. 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por medio del presente edicto y a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica en el BOCyL y en la página Web municipal, la memoria vinculante y las normas urbanísticas del instrumento aprobado, entendiéndose como tales exclusivamente los documentos escritos de carácter normativo; asimismo se publicará una relación de los demás documentos que integren el instrumento aprobado y la documentación exigida en la legislación ambiental.

Se advierte que dichos acuerdos ponen fin a la vía administrativa (art. 52 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local), y que contra ellos podrá interponerse recurso Contencioso-Administrativo ante la sala del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, dentro de los DOS MESES, siguientes a la publicación de este acuerdo en el último Boletín Oficial, o a la notificación del mismo si el recurrente se encuentra entre las personas o entidades a quien debe notificarse, de acuerdo con el art. 61 de la mencionada LUCYL; previa comunicación a este Ayuntamiento de su propósito de interponer el referido Recurso.

También podrá interponerse con carácter potestativo el Recurso de Reposición regulado en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1.9992 reguladora del Régimen Jurídico y el Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas (LRJPAC), según redacción dada por la Ley 4/1.999 . Este recurso podrá interponerse en el Plazo de un mes contado en la misma forma que la antes descrita para el Recurso Contencioso-Administrativo.

Si se opta por la interposición del Recurso Potestativo de Reposición no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que aquel haya sido resuelto expresamente, o se haya producido la desestimación presunta del recurso interpuesto.
(Esta desestimación presunta se producirá automáticamente cuando transcurra un mes sin haberse notificado la resolución).

ANEXOS

RELACIÓN DE DOCUMENTOS APROBADOS:

1.- AGENTES.

2.- INFORMACIÓN PREVIA.

1. Antecedentes y condicionantes de partida
2. Emplazamiento y entorno físico
3. Normativa urbanística
 - o Marco normativo
 - o Planeamiento urbanístico de aplicación
 - o Condiciones particulares de aplicación y Ficha urbanística

3.- MEMORIA VINCULANTE.

- Objetivos.
- Descripción y justificación de la modificación propuesta con respecto a la ordenación detallada.
- Modificación propuesta.
- Justificación.
- Ordenación detallada: comparativa entre normativa en vigor y modificación propuesta.

4.- CONCLUSIÓN.

5.- PLANOS.

- Plano de situación.
- Plano alineación actual y alineación propuesta.

MEMORIA VINCULANTE (según artículo 136 del RUCYL)

1.- Objetivos y propuesta:

En virtud del art. 131.a del reglamento de urbanismo de Castilla y León el objetivo del presente estudio de detalle es modificar la ordenación detallada que afecta a la parcela 52 del SAU 16 de Villaquilambre. La modificación propuesta consiste en cambiar la alineación prevista en la ordenación detallada del SAU 16 (art. 24) según se recoge en el plano 2 de este estudio de detalle.

La ordenación descrita en el SAU 16 establece que la edificación debe ser aislada, pero da la posibilidad de adosarse al lindero siempre y cuando se adosen las edificaciones de dos parcelas colindantes y se realice un estudio volumétrico de las dos edificaciones (art.24).

En nuestro caso la parcela colindante ya está edificada, por lo que la única posibilidad de adosarse es haciéndolo en el lindero norte que corresponde con la parcela 103 que tiene un uso de zona verde de uso público. Se propone adosar a este lindero realizando fachada de modo que no aparezcan medianeras vistas.

Compatibilidad con el planeamiento general

La modificación propuesta no modifica las determinaciones de carácter general establecidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento, ya que no se alteran viales, ni volumetría, ni ocupación, ni edificabilidad, tan sólo se modifica la ordenación detallada correspondiente al cambio de alineación de la edificación con respecto a uno de sus linderos y este cambio estaría en consonancia con la posibilidad que se establece en el art. 24 del SAU 16 que permite adosarse al lindero, siempre y cuando se realice un estudio volumétrico de las edificaciones que se adosan.

2.- Descripción y justificación de la modificación propuesta con respecto a la ordenación detallada:

Modificación propuesta

Se propone el cambio de la alineación interior de la edificación solicitando permiso para adosar la edificación a los terrenos de zona verde de uso público, sin que este cambio afecte a ningún otro parámetro de edificabilidad, ocupación, ni a ningún otro parámetro que afecte a la edificación.

Justificación de la solución propuesta

La parcela 52 tiene un ancho medio inferior a sus colindantes, pues mientras éstas tienen un ancho constante de 15m aproximadamente, la parcela 52 tiene un ancho variable que acaba en 13,20m.

Con la propuesta descrita en apartados anteriores se conseguirían los siguientes objetivos:

- Liberar mayor cantidad de terreno de la parcela con orientación sur.
- Mejorar las condiciones bioclimáticas de la futura edificación, ya que evitaría que la edificación existente en la parcela 51 de sombra sobre la edificación que se construya en la parcela 52.

Por otro lado las edificaciones que se realicen en las parcelas 80,81 y 82 estarían a una separación mínima de 9m, y de 6m min. con la edificación de la parcela 51 mayor que la separación mínima de las edificaciones que resulta de aplicar la normativa en vigor.

3.- Ordenación detallada: comparativa entre normativa en vigor y la modificación propuesta

- a. Justificación del cumplimiento de las condiciones indicadas en el planeamiento asumido SAU-1

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro/Valor de Planeamiento	Propuesta
Tipología edificatoria	Art. 19	Vivienda unifamiliar aislada	Vivienda unifamiliar aislada
Densidad edificatoria	Art. 20	1 vivienda por parcela de 500m2	1 vivienda por parcela de 500m2
Parcela mínima	Art. 22	500m2 con frente mínimo de 15m y con posibilidad de inscribir un círculo 15m.	500m2 con frente mínimo de 15m y con posibilidad de inscribir un círculo 15m.
Número de plantas	Art. 23	Baja +una y 6,5m de altura	Baja +una y 6,5m de altura
Ocupación	Art. 23	40%	40%
Edificabilidad	Art. 23	3,634m2/m2 de edificabilidad neta.	3,634m2/m2 de edificabilidad neta.
Alineación	Art. 24	<ul style="list-style-type: none"> - Separación fija de 5m al frente de vial. - 3m de separación mínima al resto de linderos. - Se permite adosarse a un lindero lateral siempre que exista acuerdo entre los colindantes y se realice un estudio volumétrico del conjunto de ambos edificios 	<ul style="list-style-type: none"> - Separación fija de 5m al frente de vial. - 3m de separación mínima al resto de linderos. - Se solicita permiso para adosar la edificación al lindero norte que corresponde con zona verde de uso público con realización de fachada en este lindero de modo que no aparezcan medianeras.

b. Justificación del cumplimiento de las condiciones indicadas en P.G.O.U.V.:

En el art. 22 del P.G.O.U.V. se detallan las condiciones que han de cumplirse en la redacción de los estudios de detalle. A continuación se adjunta un cuadro justificando el cumplimiento del P.G.O.U.V.

Parámetro	Referencia a Planeamiento	Parámetro/Valor de Planeamiento	Propuesta
Estudio de detalle	Art. 22.2.a	El estudio de detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación de vial, o a parcelas con edificación aislada en otro caso	El estudio de detalle se refiere a una parcela con ordenanza de vivienda unifamiliar aislada
Densidad edificatoria	Art. 22.2.c	Los paramentos opuestos entre viviendas serán al menos de 2/3 de la altura del mas alto, con un mínimo de 8m	En nuestro caso será de 9m.
Parcela mínima	Art. 22.d	No se podrá reducir la latitud de los viales, ni la superficie de espacios libre públicos, ni aumentar la edificabilidad. No podrá cambiarse el uso, ni aumentar la ocupación.	No se modifican ninguno de estos parámetros.
Número de Plantas	Art. 22.e	El número de plantas no podrá aumentarse en mas de un 50%.	No se modifican las alturas
Ocupación	Art. 22.g	No podrán originarse medianeras vistas	No se originan medianeras vistas al realizarse fachada con frente al espacio verde de uso público.

4.-Conclusión:

Con la redacción de este Estudio de detalle se propone, en virtud del art.131 del reglamento de urbanismo de Castilla y León, la modificación detallada que afecta a la parcela 52 del SAU 16 de Villarodrigo. Según el art.133 del citado reglamento el estudio de detalle se limitará a modificar o completar las determinaciones de la ordenación detallada del planeamiento general, de entre las previstas en el art. 131 (R.U.C.Y.L.), ya que el ayuntamiento dispone de Plan General de Ordenación Urbana.

La modificación propuesta como se ha justificado anteriormente cumple asimismo con las condiciones descritas tanto con las condiciones del P.G.O.U.V. como con el R.U.C.Y.L., por lo que se presenta ante el ayuntamiento de Villarodrigo, para que, transcurridos los trámites oportunos sea aprobado y se pueda aplicar a la parcela 52 del SAU 16.

Villaquilambre, a 05 de noviembre de 2012.

EL ALCALDE,

Fdo.: D. Manuel García Martínez.