

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

CERTIFICO:

Que la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión ordinaria el día 16 de septiembre de 2022 adoptó, entre otros, el acuerdo que se transcribe a continuación:

12.- Sobre incorporación de INFORMES PREVIOS e inicio de trámite de APROBACIÓN INICIAL del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIÓN A FAVOR DEL ESPACIO PÚBLICO en calle Real 123 y 125 de Villaobispo de las Regueras – Término Municipal Villaquilambre (León)".

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

"REFERENCIA. - Planeamiento 2021_202 Aprobación inicial ED

TÍTULO. - Sobre incorporación de INFORMES PREVIOS e inicio de trámite de APROBACIÓN INICIAL del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIÓN A FAVOR DEL ESPACIO PÚBLICO en calle Real 123 y 125 de Villaobispo de las Regueras – Término Municipal Villaquilambre (León)".

El presente expediente por el que se insta la tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo se impulsa por la Concejalía de Urbanismo 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 al órgano competente para su consideración y aprobación si procede, conforme a la propuesta que se transcribe en la que se

incorporan el análisis técnico y los fundamentos jurídicos expresados por los técnicos del departamento de urbanismo:

INTRODUCCIÓN (descripción del expediente):

Expediente: 2021_202

INICIATIVA: Privada consensuada con el Ayuntamiento. - Ley de urbanismo de Castilla y León, artículo 50.1. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. *"El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras"*.

- Inicio. - 11/05/2021-RE4701
- Documento técnico en tramitación. - 26/08/2022_RE7236

SOLICITANTE: MIGUEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ. DNI. 71**5**0*.

ASUNTO: ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIÓN A FAVOR DEL ESPACIO PÚBLICO en calle Real 123 y 125. Villaobispo de las Regueras - Término Municipal Villaquilambre. (León).

EMPLAZAMIENTO Villaobispo de las Regueras, C/ Real (municipio de Villaquilambre / León):

- Margen norte de la calle en su frente a las parcelas catastrales 1413005TN9211S0001IZ y 1413017TN9211S0001BZ.

SUELO: Suelo Urbano Consolidado.

DOCUMENTO TÉCNICO. -

Tipo de instrumento: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. - ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO para la modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA.

Técnico redactor: José Ramón Otal Ruzafa, Arquitecto colegiado 3106 del 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 Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local).

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:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Red viaria: Sistema local de vías públicas – Categoría L (Red Local art. 40 y 212 Normativa PGOUV)

Plano de ordenación: F-15.

ANTECEDENTES: ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

Solicitada licencia de obras (expediente 2021_270 - 25/06/2021-RE5935) para edificación de la parcela catastral 1413005TN9211S0001IZ se irrationalidad e incoherencia del planeamiento general vigente con los principios que ha de regir la actividad urbanística, al proyectar la reducción del espacio reservado para la circulación peatonal. Esta circunstancia obliga a la administración municipal a promover de manera activa una corrección de la alineación que asegure el uso del suelo conforme al interés general (actividad urbanística pública art. 4 LUCyL) otorgando seguridad al tránsito peatonal atendiendo a criterios de sostenibilidad y racionalidad como principios básicos que deben regir en la acción planificadora del municipio.

La acción municipal se concreta en una orden (providencia de alcaldía FIRMA ELECTRÓNICA 01/09/2022) de tramitación del expediente de modificación de la ordenación detallada sobre la base del documento técnico que recoge la alternativa más favorable al espacio público:

***PROVIDENCIA DE LA ALCALDÍA.** - De acuerdo con la propuesta que a continuación se indica, cúmplase cuanto en la misma se solicita:*

***RELATIVO A.- Expediente 2021_202.** Corrección de alienación de suelo urbano consolidado a favor del espacio público en la calle Real de Villaobispo de las Regueras en su frente a los números 123 y 125, correspondiente a las parcelas catastrales 1413005TN9211S0001IZ y 1413017TN9211S0001BZ (expediente 2021_202).*

***PERSONA A QUIEN SE DIRIGE.** - Departamento de urbanismo: Técnico de gestión adscrito al departamento de urbanismo e Ingeniero técnico municipal adscrito al departamento de urbanismo.*

DATOS DEL EXPEDIENTE:

- Durante el proceso de elaboración del instrumento de ordenación detallada por parte del propietario afectado (Miguel Rodríguez González, con DNI. 71**5**0* / parcela catastral 1413005TN9211S0001IZ) se exponen las alternativas técnicas posibles para preservar la acera existente.*
- Por la Alcaldía y la Concejalía de Urbanismo, con la asistencia de los técnicos municipales, se han analizado las alternativas propuestas,*

exponiendo las partes que, en primer lugar, deber evitarse la reducción proyectada en el planeamiento vigente y, en segundo lugar, debe promoverse su ampliación en favor de mejorar la seguridad del itinerario peatonal, asegurando que el uso del suelo se realice de conformidad con el interés general.

Consensuada de entre las alternativas analizadas, aquella que permite corregir la alienación con la obtención del mayor espacio público posible para su destino como acera, consolidando el espacio actualmente urbanizado y ampliando su ancho en su extremo Este en 23,50 m², a costa de la parcela catastral 1413005TN9211S0001IZ, por el propietario que soporta dicha cesión se presenta la documentación técnica necesaria para la tramitación de la modificación de la alineación: Escrito de fecha 26082022-RE7236 que adjunta ESTUDIO DE DETALLE de corrección de alineación a favor del espacio público suscrito por José Ramón Otal Ruzafa, Arquitecto colegiado 3106 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

Y en su virtud DISPONGO:

Primero.- Que por el técnico de gestión de urbanismo, responsable de los informes jurídicos y dirección administrativa del departamento, se revise la documentación presentada, ESTUDIO DE DETALLE, a los efectos de determinar si es completa y adecuada para la tramitación de la modificación de la alineación indicada de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística y el planeamiento vigente, iniciando expediente administrativo a instancia de parte, e impulsándolo con celeridad a los efectos de recabar los informes necesarios que permita su aprobación inicial.

Segundo. - Que por Ingeniero técnico municipal adscrito al departamento de urbanismo se supervise la documentación técnica, constatando que la alternativa propuesta constituye una corrección de la alineación a favor del espacio público coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública, y no produce aumentos de edificabilidad u ocupación del suelo ni reduce la latitud de los viales.

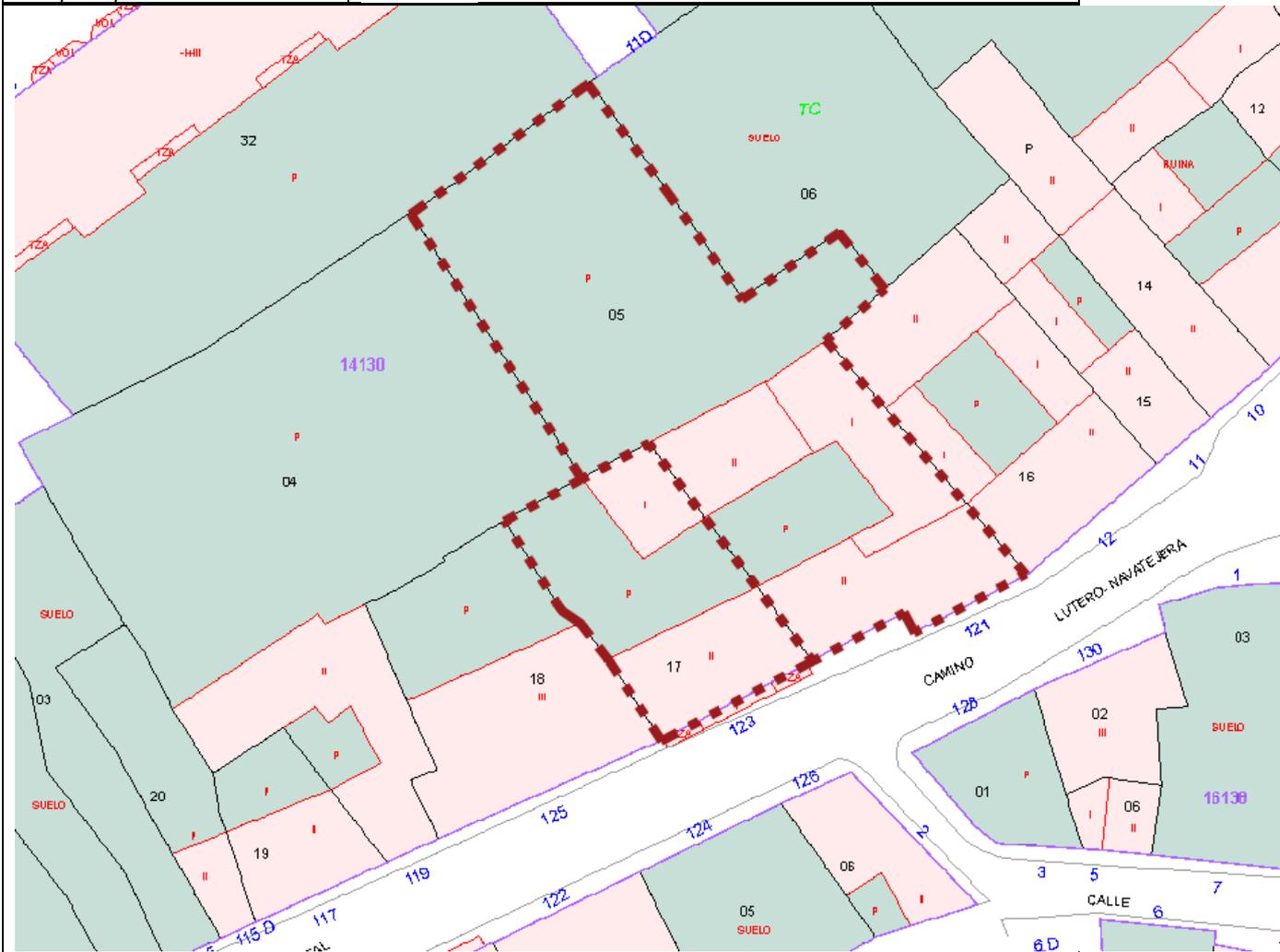
INFORME TECNICO DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO:

Informe Técnico Municipal para la aprobación inicial del Estudio de Detalle de "Reajuste de alineación en la C/ Real nºs 123-125 de Villaobispo de las Regueras" con resultado FAVORABLE.

1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	1413005TN9211S0001IZ
Localización	CL REAL-VO 121; 24195 VILLAQUILAMBRE (VILLOBISPO-VO-) (LEÓN)

Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie Construida	523 m ²
Año de Construcción	1920
Referencia catastral	1413017TN9211S0001BZ
Localización	CL REAL-VO 123; 24195 VILLAQUILAMBRE (VILAOBISPO-VO-) (LEÓN)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial



2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO APLICABLE A LAS PARCELAS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE

Es planeamiento vigente el **Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Villaquilambre (PGOUV)**, 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 N° 118 de fecha 20 de junio de 2011.

CLASIFICACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

CALIFICACIÓN Uso Global: NO PROCEDE por tratarse de un SUC (Art. 83.2)

Uso Pormenorizado: No procede por tratarse de un SUC (Art. 83.3)

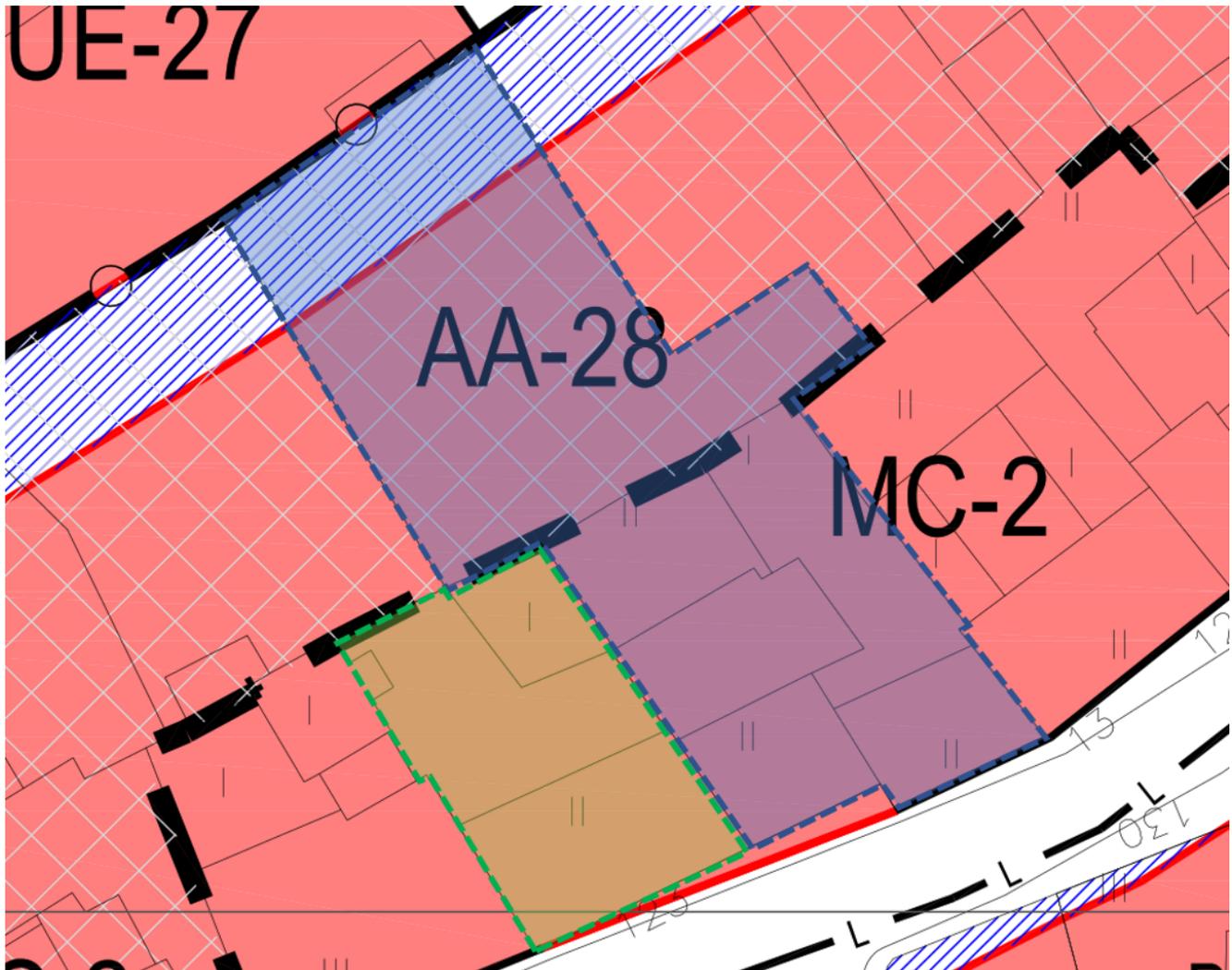
Uso predominante: NO ASIGNADO (Art. 83.4 Normas Generales de los Usos y Art. 254 Ordenanzas de la Edificación)

Ordenanza MC: Manzana Cerrada. **MC-2.- Grado 2**, de aplicación en aquellas zonas identificadas en los planos de ordenación con el rótulo MC-2, caracterizado porque la edificación se define mediante un coeficiente de ocupación.

ORDENACIÓN **ALINEACIÓN NO CONSOLIDADA:** La construcción existente tiene una parte retranqueada respecto de la alineación propuesta en el planeamiento vigente (línea de trazo grueso color rojo).

La parcela catastral **1413005TN9211S0001IZ** está INCLUIDA parcialmente (porción norte) por una actuación aislada AA-28, recibiendo la parte edificada (porción sur con frente a la C/ Real) la calificación de SUELO URBANO CONSOLIDADO MC-2, siendo la parte edificada a la que se refiere EL ESTUDIO DE DETALLE.

PLANO DE ORDENACIÓN (VIGENTE) PO F-15



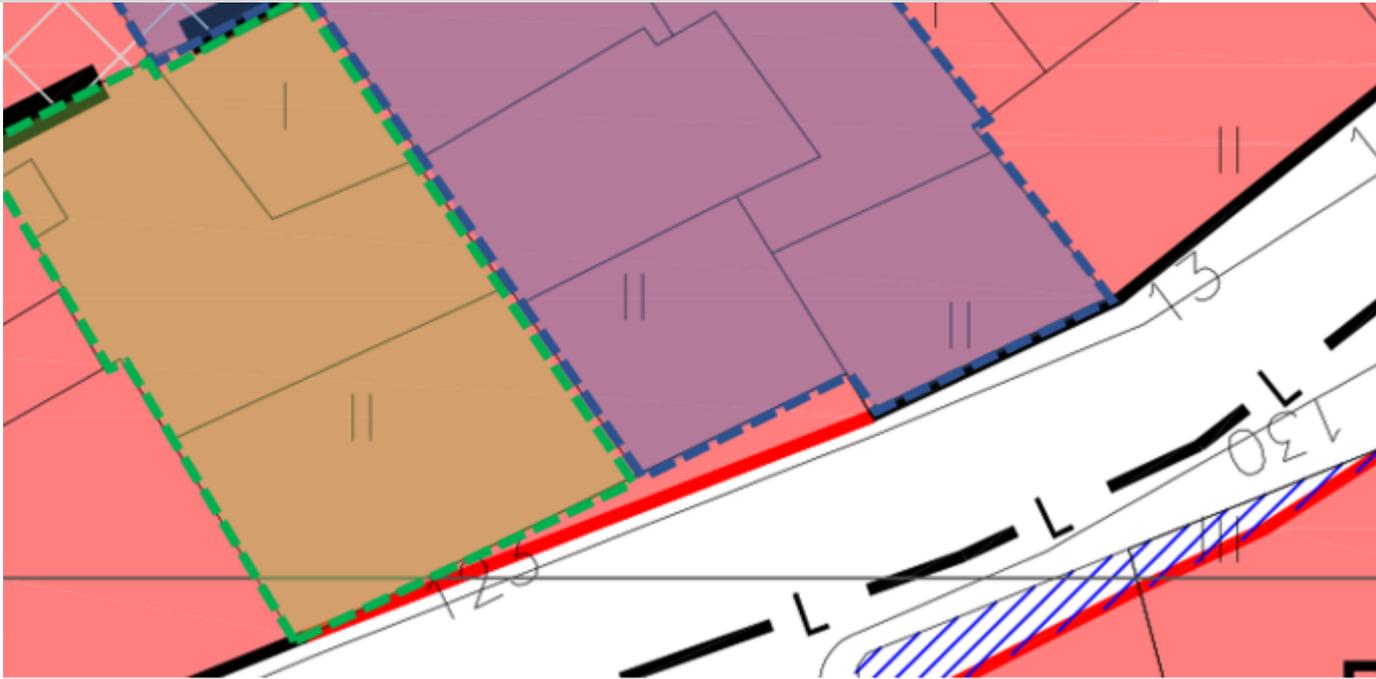
Se puede observar que las parcelas tienen, en su frente a la C/ Real, una alineación de color rojo, que representa una alineación no consolidada. En este caso concreto, no por existir terrenos exteriores a la Alineación de cesión obligatoria, sino por lo contrario, es decir, la edificación existente está retranqueada respecto de la alineación oficial.

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

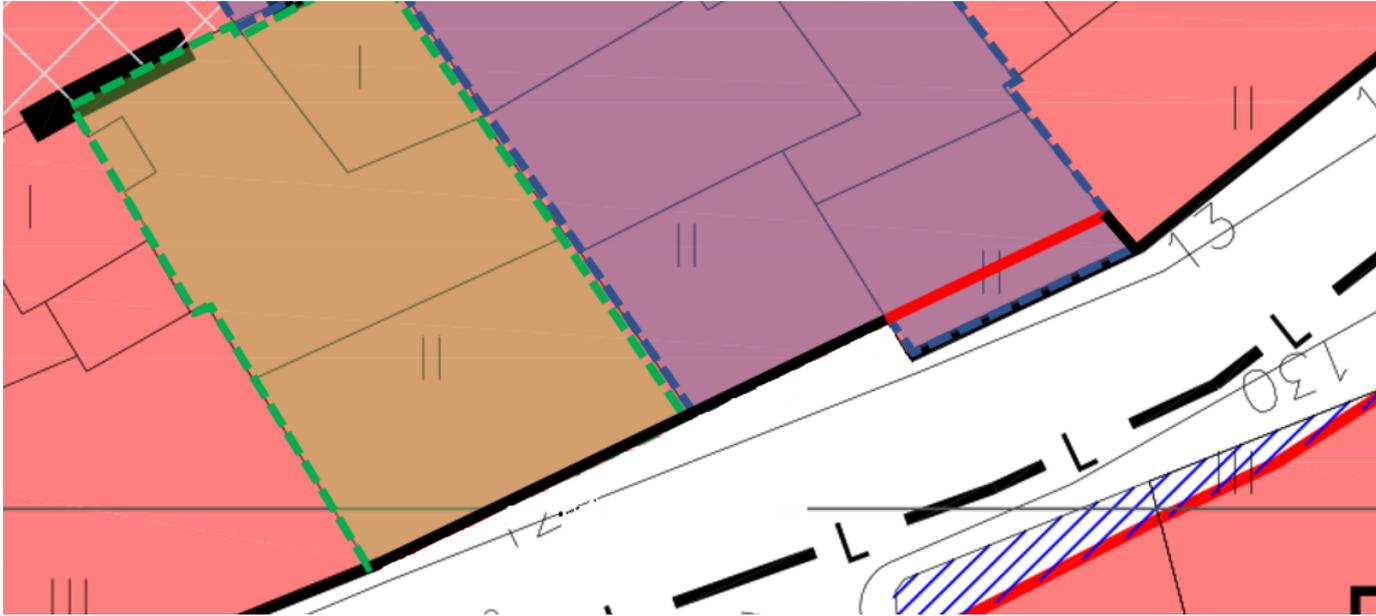
Tal y como se indica en el documento,

“El objeto que se pretende con este documento es reajustar un pequeño tramo de alineación de vía pública para adaptarlo a una mejor ordenación en el tramo de acera, objetivo que en las conversaciones con el Ayuntamiento desde hace dos años se ha visto conveniente efectuar y para el que se han presentado diversas alternativas”.

ALINEACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA VIGENTE



ALINEACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA POR EL ESTUDIO DE DETALLE



Se trata por tanto de **trazar una nueva Alineación** que coincida con la línea de la fachada de las referencias catastrales indicadas, desafectando al espacio público y afectando a una pequeña superficie de la edificación existente.

5.- CONSIDERACIÓN MUNICIPAL DEL INTERÉS PÚBLICO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La acción municipal se concreta en una orden (providencia de alcaldía de fecha 01/09/2022) de tramitación del expediente de modificación de la ordenación detallada sobre la base del documento técnico que recoge la alternativa más favorable al espacio público, la cual reúne los siguientes criterios para su propuesta:

1. La alineación vigente en el plano de ordenación F-15 suprime la acera ya consolidada y urbanizada de la calle Real de Villaobispo de las Regueras frente a sus números 123 y 121 de catastro,
2. La alineación vigente en el plano de ordenación F-15 es contraria a la mejora de la calidad y el entorno urbano y a la obtención de dotaciones públicas funcionales.
3. Tal y como se menciona en el Estudio de Detalle:

“De todo ello se deduce que la alineación prevista por el planeamiento general a gran escala, no ha apreciado en detalle la realidad existente en este tramo, previendo un tramo de 55 m de acera de tan solo 70 cm de ancho, lo cual se

considera poco adecuado a efectos de uso y movilidad urbana, teniendo además en cuenta que la renovación urbana de edificios es muy lenta en el tiempo”

4. No se alteran parámetros de ordenación general.
5. No se modifica la categoría ni el uso ni se reduce la latitud del sistema local de vías públicas afectado ni sus condiciones de urbanización.
6. No se modifica ningún parámetro de edificación de las parcelas afectadas
7. Se mejora la seguridad de la circulación peatonal mediante un incremento del ancho de acera, favoreciendo la movilidad de los usuarios de la vía.
8. El objetivo se ajusta estrictamente a las políticas de mejora de la accesibilidad en espacios urbanos, y no cabe considerar que exista algún tipo de contrapartida para los afectados.
9. La modificación propuesta promueve mayores espacios libres y mayor beneficio social o colectivo y resuelve un problema de ausencia de recorrido peatonal existente en el tramo de la calle afectada que la ordenación vigente agravaba considerablemente.

5.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL ESTUDIO DE DETALLE

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.	
<p>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.</p>	<p>CUMPLE</p> <p>El estudio de detalle modifica parámetros de ordenación detallada.</p>

Libro Normativa del PGOUV-2011.- Artículo 22. Estudios de Detalle
<p>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.</p> <p>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</p>

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.	No procede
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 procede
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.	No procede
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.	CUMPLE No solo no lo reduce sino que incrementa en ancho del vial en el tramo afectado
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 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	CUMPLE La ordenanza no se modifica por lo que

	<i>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.</i>	<i>se conserva íntegramente sobre la parcela bruta en los términos establecidos en el art. 17 de la LUCyL y 40 del RUCyL)*</i>
<i>f.2</i>	<i>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.</i>	CUMPLE <i>(La ordenanza no se modifica y este parámetro no se altera)</i>
<i>f.3</i>	<i>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.</i>	<i>No es de aplicación</i>
<i>g.</i>	<i>En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.</i>	CUMPLE (1) (ver Observaciones)
<i>h.</i>	<i>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.</i>	<i>No es de aplicación</i>

(1).- No hay medianeras en sentido estricto. El trazado de las fachadas de las edificaciones actuales presenta un quiebro de pequeña dimensión que el planeamiento vigente pretende resolver, con mucho desacierto, trazando una línea recta provocando la afección de un espacio público, que finalmente no obtendría la consideración de sobrante de vía pública, entre otras cuestiones, porque provocaría la desaparición del recorrido peatonal en ese tramo de calle
La rectificación de la alineación, respeta la fachada existente, trasladando ese quiebro de pequeña dimensión ya existente por el escalonado de las edificaciones, hasta una edificación de reciente construcción o rehabilitación.

6.- CONCLUSIÓN. -

Se constata no solo la viabilidad del Estudio de Detalle sino la oportunidad y conveniencia de las determinaciones propuestas, quedando acreditado un manifiesto interés público en la modificación propuesta, informando por todo, **FAVORABLE** el documento para su **APROBACIÓN INICIAL**.

LECTURA DEL DOCUMENTO TÉCNICO:

Contenido de la documentación presentada. - La DOCUMENTACIÓN es completa (art. 136 del RUCyL):

Antecedentes, promotor y redactor.

Introducción.

MEMORIA VINCULANTE

- Objeto del Estudio de Detalle.
- Información, descripción y características de las parcelas afectadas.
- Determinaciones del planeamiento en el ámbito del estudio de detalle
- Afección del Estudio de Detalle a la ordenación vigente.
- Estado actual y aplicación del planeamiento.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

- Relación de las modificaciones y contenido de la propuesta
- Interés público de la propuesta

RESUMEN EJECUTIVO

- Ámbito y suspensión de otorgamiento de licencias
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización
- Edificabilidad de las parcelas resultantes
- Propuesta gráfica

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- Plano acotado que refleja las condiciones de la propuesta
- Estructura de la propiedad. Consulta catastral descriptiva y gráfica
- Plano de ordenación PO.5 Hoja número F-15. Estado actual
- Plano de ordenación PO.5 Hoja número F-15. Estado propuesto. Fecha agosto 2022

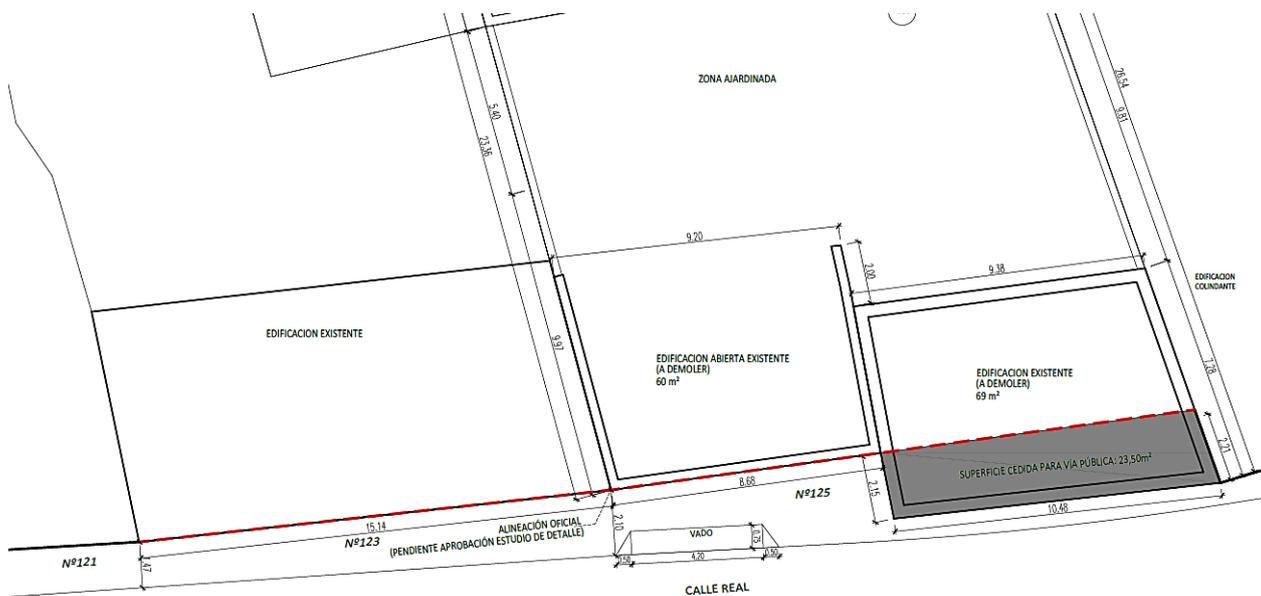
Lectura del documento [ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIÓN A FAVOR DEL ESPACIO PÚBLICO en calle Real 121 y 123. Villaobispo de las Regueras

- Término Municipal Villaquilambre (León)] redactado José Ramón Otal Ruzafa, Arquitecto colegiado 3106 del Colegio Oficial de Arquitectos de León:

- Identificación del parámetro modificado. -
 - o Alineación en suelo urbano consolidado incrementando el ancho de acerca del margen norte de la C/ Real [SISTEMA LOCAL DE VÍAS PÚBLICAS] en el frente de los números 123 y 125, correspondiente a las parcelas catastrales 1413005TN9211S0001IZ y 1413017TN9211S0001BZ (que se corresponden con la numeración del plano de ordenación de sur a norte 121, 123 y 125)
 - o Localización de la determinación de ordenación detallada -alineación- en el que se interviene: PLANO DE ORDENACIÓN: F-15 DEL PGOUV
- Motivación de la modificación. - Actualización y mejora del modelo de ciudad otorgando seguridad al tránsito peatonal atendiendo a criterios de sostenibilidad y uso racional de los recursos, como principios básicos que deben regir en la actividad urbanística pública:
 - o Identificación de la acera actual obtenida y urbanizada (se reitera que el número indicado en el plano de ordenación no se corresponde con el catastral):
 - La calle Real de Villaobispo de las Regueras discurre por el núcleo histórico de esta localidad caracterizado por vivienda tradicional alineada a vial sin respetar para cada una de ellas una distancia constante al eje de la calle, reservando para la acera el espacio disponible entre estas fachadas y el bordillo recto que deslinda el carril de circulación de vehículos.
 - El Nº 121 del plano de ordenación, correspondiente con el nº 125 del catastro (parcela catastral nº 1413018TN9211S0001YZ no incluida en el estudio de detalle) se ha obtenido y urbanizado una acera de aproximadamente 2 metros, levemente más ancha que la propuesta en el plano de ordenación vigente:
 - *"La edificación situada en la parcela 121 se retranquea respecto del bordillo, dejando un ancho de acera de unos 2m (se señala en verde en los planos la alineación existente en la actualidad, que es distinta a la reflejada en el plano de ordenación)".*
 - El Nº 123 en el plano de ordenación, coincidente con el nº catastral 123 (parcela catastral 1413017TN9211S0001BZ) se ha obtenido y urbanizado una acera con un ancho de aproximadamente 1,40 metros, que la ordenación vigente proyecta reducir a 0,70 metros. Descripción en el Estudio de Detalle:

- *"La edificación situada en la parcela nº 123 deja un ancho de acera de 1.40m aproximadamente. En el plano de ordenación vigente la alineación prevista reduce el ancho de la acera a 70 cm aproximadamente en todo su frente".*
- El Nº 125 del plano de ordenación, correspondiente con el nº catastral 121 (parcela catastral 1413005TN9211S0001IZ) se refiere a dos edificaciones escalonadas, frente a la situada al Oeste se ha obtenido y urbanizado una acera de aproximadamente 2 metros y frente a la situada al Este se ha obtenido y urbanizado una acera de 0,70 m. La ordenación vigente proyecta una acera de 0,70 metros para todo el frente de la parcela catastral. Descripción en el Estudio de Detalle:
 - *"Las dos edificaciones situadas en la parcela nº 125 dejan respectivamente un ancho de acera de más de 2m y de 70cm. En el plano de ordenación vigente la alineación prevista reduce el ancho de la acera a unos 70 cm en todo su frente".*
- Detección de la irracionalidad e incoherencia del planeamiento general vigente con los principios que han de regir la actividad urbanística: la alineación propuesta en el PLANO DE ORDENACIÓN F-15 para suprimir la acera consolidada y urbanizada de la calle Real de Villaobispo de las Regueras frente a sus números 123 y 121 de catastro, es contraria a la mejora de la calidad urbana y a la obtención de dotaciones públicas funcionales. Esta irracionalidad e incoherencia se materializa mediante el grafiado de la alineación con trazo de color rojo para situar la nueva línea de fachada sobre la acera existente.
 - La falta de trabajo de campo para la elaboración de los documentos de información del planeamiento general vigente tiene como consecuencia la reducción del ancho de una acera ya obtenida y urbanizada. Descripción en Estudio de Detalle: *"De todo ello se deduce que la alineación prevista por el planeamiento general a gran escala, no ha apreciado en detalle la realidad existente en este tramo, previendo un tramo de 55 m de acera de tan solo 70 cm de ancho, lo cual se considera poco adecuado a efectos de uso y movilidad urbana, teniendo además en cuenta que la renovación urbana de edificios es muy lenta en el tiempo".*
- Propuesta de corrección del daño al espacio público proyectado por el planeamiento vigente mediante el reajuste de la alineación:

- *El objetivo de la propuesta es alterar ligeramente la alineación en el frente de las parcelas nº 123 y 125 (123 y 121 en catastro) para mejorar el trazado de la calle en dicho tramo. Es una calle de 12 m de ancho, con tráfico en doble sentido y con vivienda colectiva, situada junto a una de las rotondas más significativas del núcleo urbano de Villaobispo. Ello permitiría, al edificar, ensanchar la acera sin modificar el bordillo, pues en caso contrario, habría que estrechar necesariamente la calzada en cuanto se quisiera disponer de una acera más funcional que la existente de 70 cm de ancho, lo que resultaría perjudicial para el tráfico rodado.*
- Efectos de la modificación en el vial y su entorno: coherencia con el planeamiento general:
 - o No se alteran parámetros de ordenación general.
 - o No se modifica la categoría ni el uso ni se reduce la latitud del sistema local de vías públicas afectado ni sus condiciones de urbanización.
 - o No se modifica ningún parámetro de edificación de las parcelas afectadas:
 - No produce aumentos de edificabilidad u ocupación del suelo.
 - No se alteran los derechos reconocidos al propietario del suelo urbano: En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento real, resultante de aplicar las determinaciones del planeamiento a la superficie bruta de sus parcelas (art. 17.2.a LUCyL).
 - o Se mejora la seguridad de la circulación peatonal mediante un incremento del ancho de acera, favoreciendo la movilidad de los usuarios de la vía.
- Análisis pormenorizado de los parámetros urbanísticos afectados (extracto del estudio de detalle):



- o "Se modifica el plano de ordenación PO.05, hoja número F-15. No se modifican más determinaciones gráficas que la alineación en el frente de los números 123 y 125 de la calle Real de Villaobispo de las Regueras".
- o Relación de las modificaciones y contenido de la propuesta: "Se propone retranquear la alineación de la edificación en los números 123 y 125 de la calle Real, para dejar un ancho de acera continuo de aproximadamente 2m en todo su frente. Esta propuesta afecta al único edificio que actualmente estrecha la acera en el volumen situado más al este, puesto que las edificaciones restantes ya se encuentran de hecho más retranqueadas. Se traza la alineación por la línea expresamente indicada por el alcalde y el técnico municipal. Esta alineación prolonga la actual línea de fachada de la edificación situada en el número 123 y la del volumen de edificación del número 125 situado al este, y retranquea el volumen de edificación del número 125 situado al este. Al retranquear la alineación se genera un saliente en la edificación situada más al este, en el número 13 de la plaza del Caño, que pasará a ser fachada, y deberá tratarse como tal en cuanto a cerramientos y materiales de acabado".
- o "El objetivo se ajusta estrictamente a las políticas de mejora de la accesibilidad en espacios urbanos, y no cabe considerar que exista algún tipo de contrapartida para los afectados. Como se ha indicado, es el propio Ayuntamiento el que ha instado al promotor a solicitar este reajuste antes de edificar pues, en caso contrario, de levantar la

nueva edificación sustituyendo a la existente en el mismo frente, dicha mejora de la vía urbana ya no podría solucionarse en décadas”.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

Primero. - Sobre la posibilidad prevista en los arts. 22 y 24 del Libro normativa del PGOUV

El estudio de detalle modifica la ordenación detallada establecida por el planeamiento general vigente sobre suelo urbano consolidado, no incumpliendo ninguna de las determinaciones del art. 22 y conteniendo los documentos requeridos en el art. 24.	Cumple
--	--------

Segundo. - 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 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.	Cumple
---	--------

Tercero. - Sobre la acreditación de que este instrumento de planeamiento de desarrollo justifica la modificación de un parámetro de ordenación detallada en los términos previstos en los arts. 45.2 de la LUCyL y 136 del RUCyL, la modificación debe justificarse:

Consta tanto la identificación de los parámetros afectados como la justificación de su modificación y contiene un análisis exhaustivo de la conformidad de este estudio de detalle con el planeamiento general vigente y la normativa urbanística de aplicación (queda incorporados sus fundamentos y conclusiones a la presente resolución).	Cumple
---	--------

Cuarto. - Sobre la posibilidad de fundamentar la modificación de la ordenación detallada en criterios de SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y USO RACIONAL DE LOS RECURSOS mediante consolidación de la acera ya obtenida y urbanizada, generando incluso una ligera ampliación del espacio público:

El 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, incorpora la SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y USO RACIONAL DE LOS RECURSOS a la legislación del suelo como uno de los principios fundamentales que la administración debe promover para el uso del suelo, debiendo la propiedad soportar las cargas que pudieran derivarse de su aplicación:

- En relación a la movilidad urbana manifiesta expresamente que se dará preferencia, entre otros, a los desplazamientos peatonales (Artículo 3. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible).
- En relación al derecho de propiedad se incorpora el deber de soportar las cargas que se deriven de la "mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano" (Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas) que en el supuesto que no ocupa queda minimizada por la obtención del aprovechamiento íntegro calculado sobre la parcela bruta (art. 17 LUCyL).

En la legislación urbanística autonómica, la última modificación incorpora a su título la palabra SOSTENIBILIDAD (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). Fruto de este cambio legislativo se incorpora en la Ley de Urbanismo de Castilla y León el art. 36.bis del que se transcribe su párrafo:

Artículo 36 bis. Movilidad sostenible. El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. A tal efecto: a) Se aplicarán estrategias de desarrollo orientado en función del transporte, tales como: 1º. En las inversiones en infraestructura urbana se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público. 2º. Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas. 3º. Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente para cada tipo de municipio. [...]

TRAMITACIÓN:

Solicitud de informes previos. -

Artículos 154 a 166 del RUCyL, en relación con los artículos 52 y 55 de la LUCyL.

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 abril. 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 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 (no es de aplicación el art. 3.b por no existir los 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:

1.º 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.

2.º Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León, sobre la posibilidad de que el Estudio de Detalle pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a los efectos de incluirlo dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

* A priori se estima que no procedería evaluación ambiental por tratarse de un plan o programa para el que no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente (y de tenerlos sería positivos, en la medida en que aplica criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorecen la circulación peatonal) en aplicación de 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 (norma derogada que se sustituye por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

3.º 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.

4.º Informe de la Subdelegación del Gobierno.

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).

5.º Informe de la Diputación Provincial.

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. Acreditación de la petición de los informes previos.

2. 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.

3. 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.

4. Notificación del acuerdo de aprobación inicial a los propietarios colindantes afectados por el ESTUDIO DE DETALLE.

5. Aprobación definitiva (art. 163 del RUCyL): La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde para los 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 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.*

6. Notificación del acuerdo de aprobación definitiva. - El acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, sea total o parcial, debe notificarse conforme a las siguientes reglas:

- o *Cuando el acuerdo fuera adoptado por el Ayuntamiento, este debe notificarlo a la Comisión Territorial de Urbanismo, acompañando un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático, como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. En caso de aprobación por silencio, esta obligación corresponderá a los promotores.*
- o *La Administración que haya adoptado el acuerdo debe notificarlo también a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, a quienes se personaran durante el periodo de información pública y, en caso de iniciativa privada, al promotor. A las tres primeras instancias citadas se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital, para su publicidad y demás efectos que procedan en cada caso.*

7. Publicación del acuerdo de aprobación definitiva. -

1. La Administración que acuerde la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe publicar el acuerdo:

a) En el «Boletín Oficial de Castilla y León», haciendo constar, al menos, los siguientes datos: órgano que dicta el acuerdo; fecha del acuerdo; nombre completo del instrumento aprobado; ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia; identidad del promotor; y si la aprobación es parcial, en su caso.

b) En su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.

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.

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

CONCLUSIÓN expresada en los informes del departamento de urbanismo incorporados al expediente:

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

Primero. - Notificar el inicio de expediente a los propietarios de las parcelas catastrales afectadas 1413005TN9211S0001IZ y 1413017TN9211S0001BZ, adjuntando un ejemplar del instrumento de planeamiento.

Segundo. - 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:

- 1º 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.
 - o **Junta de Castilla Y León. - Consejería de Fomento. - Dirección General de Vivienda, Arquitectura Y Urbanismo. Valladolid. C/ Rigoberto Cortejoso 14. 47014.**
 - **Remitida petición de informe en fecha 07/09/2022 con RS1904.**
- 2º Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León, sobre la posibilidad de que el Estudio de Detalle pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, a los efectos de incluirlo dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.
 - o **Junta de Castilla Y León. - Consejería de Fomento. - Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Valladolid. C/ Rigoberto Cortejoso 14. 47014.**
 - **Remitida petición de informe en fecha 07/09/2022 con RS1905.**
- 3º 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.

o **Junta de Castilla Y León. - Delegación en León. Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Avda. Peregrinos S/N, León.**

- **Remitida petición de informe en fecha 07/09/2022 con RS1907.**

- 4º Informe de la Subdelegación del Gobierno (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).

o **SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN. PLAZA DE LA INMACULADA, 6, 24001 LEÓN.**

- **Remitida petición de informe en fecha 07/09/2022 con RS1908.**

- 5º Informe de la Diputación Provincial.

o **Excma. DIPUTACIÓN DE LEÓN, PALACIO DE LOS GUZMANES, PLAZA SAN MARCELO N.º 6 LEÓN-24002.**

- **Remitida petición de informe en fecha 07/09/2022 con RS1909.**

Tercero. - Acreditado el cumplimiento del trámite anterior, se 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.

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

PROPUESTA

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

Acreditada la petición de informes previos según el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo.

PRIMERO. - APROBACIÓN INICIAL del ESTUDIO DE DETALLE que a continuación se describe y que se incorpora como anejo:

INICIATIVA:	Privada consensuada con el Ayuntamiento. - Ley de urbanismo de Castilla y León, artículo 50.1. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. "El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras". <ul style="list-style-type: none">• Inicio. - 11/05/2021-RE4701• Documento técnico en tramitación. - 26/08/2022_RE7236
SOLICITANTE:	MIGUEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ. DNI. 71**5**0*.
ASUNTO:	ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIÓN A FAVOR DEL ESPACIO PÚBLICO en calle Real 123 y 125. Villaobispo de las Regueras - Término Municipal Villaquilambre. (León).
EMPLAZAMIENTO	Villaobispo de las Regueras, C/ Real (municipio de Villaquilambre / León): <ul style="list-style-type: none">• Margen norte de la calle en su frente a las parcelas catastrales 1413005TN9211S0001IZ y 1413017TN9211S0001BZ.
SUELO:	Suelo Urbano Consolidado.

DOCUMENTO TÉCNICO. -

Tipo de instrumento: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. - ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO para la modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA.

Técnico redactor: José Ramón Otal Ruzafa, Arquitecto colegiado 3106 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

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

TERCERO. - Notificación del acuerdo de aprobación inicial al interesado.

ANEJO. - DOCUMENTO TÉCNICO EN TRAMITACIÓN. - ESTUDIO DE DETALLE con registro de entrada 26082022RE7236.

INTRODUCCIÓN. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto que se pretende con este documento es reajustar un pequeño tramo de alineación de vía pública para adaptarlo a una mejor ordenación en el tramo de acera, objetivo que en las conversaciones con el Ayuntamiento desde hace dos años se ha visto conveniente efectuar y para el que se han presentado diversas alternativas. La propuesta en ningún caso supone un mayor aprovechamiento urbanístico y sí supone una mejora para los usuarios de la acera de la vía pública en ese tramo.

Conforme al art. 131 del RUCyL sobre el objeto de los Estudios de Detalle, en suelo urbano consolidado pueden completar o modificar determinaciones de la ordenación detallada.

Conforme al art. 132 RUCyL debe existir planeamiento general en vigor, respetar las determinaciones de ordenación general vigentes, respetar los objetivos y demás condiciones que los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indiquen de forma expresa su carácter vinculante. En este caso se dispone del PGOU de Villaquilambre y no consta que existan determinaciones vinculantes específicas para este punto.

Se pretende modificar una determinación de ordenación detallada, en concreto el reajuste de un pequeño tramo del sistema local de vías públicas que conforme a los arts. 92.2.b), 95.1 y 83.1.b) del RUCyL se debe atender a la mejora de la calidad de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales.

La modificación o reajuste es compatible con los objetivos generales de la actividad urbanística pública descritos en el artículo 5 RUCyL pues no incumple ninguno.

La modificación se identifica de forma expresa y clara, se justifican sus ventajas para el espacio urbano del entorno inmediato y no produce aumentos de volumen edificable o del número de viviendas.

Conforme al art. 133 RUCyL, el Estudio de Detalle se limita a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para modificar las que hubiera establecido el PGOU, conforme al citado art. 92 RUCyL y que, en este caso, es exclusivamente la alineación en un vial local de un pequeño tramo de acera en el centro del núcleo de Villaobispo, en una zona consolidada desde antiguo.

Conforme al art. 136 RUCyL sobre documentación del Estudio de Detalle, en la "memoria vinculante" se expresan los objetivos y propuestas (que se limitan al tramo de alineación). El "resumen ejecutivo" se reduce también a señalar el ámbito de alteración de la ordenación, por lo que la suspensión de

MEMORIA VINCULANTE

Objeto del estudio de detalle

Se plantea el estudio de detalle con el fin de reajustar ligeramente la alineación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, que afecta al tramo entre los números 123-125 de la calle Real de Villaobispo, en el lado norte de la misma.

El promotor de la parcela nº 125 solicitó en 2020 licencia municipal para rehabilitar el edificio existente que llevaba desocupado muchos años. Ante el pésimo estado de conservación, decidió demoler el edificio y ejecutar uno de nueva planta.

Ante la exigencia de ajustarse a la alineación prevista, tanto desde el punto de vista de la propiedad como del Ayuntamiento, se ha visto que emplazar una nueva edificación en esa línea no favorece el uso de la vía pública, en especial de la acera.

Información, descripción y características de las parcelas afectadas

Las parcelas se sitúan en la calle Real 123 y 125 de Villaobispo de las Regueras (León)

Referencia catastral: 1413017TN9211S0001BZ y 1413005TN9211S0001IZ

La topografía es sensiblemente llana.

No existen características naturales relevantes, pues se trata de parcelas en suelo urbano, edificadas en todo su frente de calle. El resto se destina a usos auxiliares.

Se trata de dos parcelas que coinciden con el ámbito de actuación del estudio de detalle, por lo que la estructura de la propiedad es de dos propietarios, cada uno con una parcela. Se adjunta consulta descriptiva y gráfica del Catastro.

Las parcelas disponen de todos los servicios urbanísticos.

El uso del suelo es el ordinario en suelo urbano: edificaciones de vivienda, usos auxiliares y jardín-huerto.

Determinaciones del planeamiento en el ámbito del estudio de detalle

Las determinaciones del planeamiento urbanístico son las del Plan General de Ordenación urbana de Villaquilambre vigente. Ordenanza MC-2.

La parcela 125 se engloba en el ámbito de una actuación aislada de urbanización (AA-28), que no se ha desarrollado y que no afecta a la parte de la parcela en la que se pretende modificar la alineación, ni a las determinaciones que se pretenden modificar.

No existen elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

Afección del Estudio de Detalle a la ordenación vigente

- No se modifican determinaciones escritas del Plan General de Ordenación Urbana.
- Se modifica el plano de ordenación PO 05, hoja número F.15

Estado actual y aplicación del planeamiento

Se detallan las características de las fachadas de los solares números 121, 123 y 125.

Actualmente las fachadas de los edificios del tramo afectado se sitúan en distintos planos, mientras que el bordillo que separa la calzada de la acera discurre recto y paralelo al eje de la calle en todo el tramo.



PLANO DE ORDENACION PGOU





- La edificación situada en la parcela nº 123 deja un ancho de acera de 1.40m aproximadamente. En el plano de ordenación vigente la alineación prevista reduce el ancho de la acera a 70 cm aproximadamente en todo su frente.



- Las dos edificaciones situadas en la parcela nº 125 dejan respectivamente un ancho de acera de más de 2m y de 70cm. En el plano de ordenación vigente la alineación prevista reduce el ancho de la acera a unos 70 cm en todo su frente.



OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo de la propuesta es alterar ligeramente la alineación en el frente de las parcelas nº 123 y 125 para mejorar el trazado de la calle en dicho tramo. Es una calle de 12 m de ancho, con tráfico en doble sentido y con vivienda colectiva, situada junto a una de las rotondas más significativas del núcleo urbano de Villaobispo.

Ello permitiría, al edificar, ensanchar la acera sin modificar el bordillo, pues en caso contrario, habría que estrechar necesariamente la calzada en cuanto se quisiera disponer de una acera más funcional que la existente de 70 cm de ancho, lo que resultaría perjudicial para el tráfico rodado.

Relación de las modificaciones y contenido de la propuesta

Se propone retranquear la alineación de la edificación en los números 123 y 125 de la calle Real, para dejar un ancho de acera continuo de aproximadamente 2m en todo su frente.

Esta propuesta afecta al único edificio que actualmente estrecha la acera en el volumen situado más al este, puesto que las edificaciones restantes ya se encuentran de hecho más retranqueadas.

Se traza la alineación por la línea expresamente indicada por el alcalde y el técnico municipal. Esta alineación prolonga la actual línea de fachada de la edificación situada en el número 123 y la del volumen de edificación del número 125 situado al este, y retranquea el volumen de edificación del número 125 situado al este.

Al retranquear la alineación se genera un saliente en la edificación situada más al este, en el número 13 de la plaza del Caño, que pasará a ser fachada, y deberá tratarse como tal en cuanto a cerramientos y materiales de acabado.

Interés público de la propuesta

El ligero reajuste de fachada ensanchando la acera facilita el tránsito de peatones y hace posible el paso de sillas de ruedas o coches de niño, que con el ancho actualmente previsto resulta imposible. También facilita la salida desde los portales hacia la acera en condiciones de seguridad y además facilita la visibilidad de viandantes y conductores en este tramo urbano que se desarrolla en curva.

Resulta evidente que el reajuste atiende exclusivamente al interés general pues consiste en la cesión de una porción de finca privada para vial público.

La propuesta no afecta a espacios libres públicos ni a equipamientos y no produce aumento de edificabilidad.

El trazado propuesto evita la generación de sobrantes de vía pública, que en caso de generarse, habrían de ser obtenidos. El propietario de la finca 125 cede todo el terreno para vial, sin que se produzca impacto alguno sobre las haciendas públicas, pues la pequeña actuación de completar la acera quedaría a cargo del promotor del edificio.

El objetivo se ajusta estrictamente a las políticas de mejora de la accesibilidad en espacios urbanos, y no cabe considerar que exista algún tipo de contrapartida para los afectados. Como se ha indicado, es el propio Ayuntamiento el que ha instado al promotor a solicitar este reajuste antes de edificar pues, en caso contrario, de levantar la nueva edificación sustituyendo a la existente en el mismo frente, dicha mejora de la vía urbana ya no podría solucionarse en décadas.

RESUMEN EJECUTIVO

Ámbito y suspensión de otorgamiento de licencias

La nueva ordenación afecta exclusivamente a las parcelas objeto del Estudio de Detalle. La suspensión de licencias se reduce a la parcelas objetos del Estudio de Detalle, hasta la aprobación del mismo.

Plazo de ejecución de las obras de urbanización

Dada la escasa entidad de la urbanización de los terrenos cedidos en la calle Real, los trabajos de urbanización se realizarán simultáneamente a la construcción de la edificación, conforme al art. 41.2 de RUCyL.

Edificabilidad de las parcelas resultantes

- La edificabilidad de la parcela resultante en el número 123 no varía, pues no resulta afectada la geometría de la propiedad actual.

- La edificabilidad de la parcela resultante en el número 125 es la correspondiente a la superficie bruta previa a las cesiones para vía pública, conforme al art. 40 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dicha edificabilidad, conforme al art. 258 del PGOU de Villaquilambre, depende de la ocupación máxima y con un número de plantas máximo de B+3, según se expone a continuación:

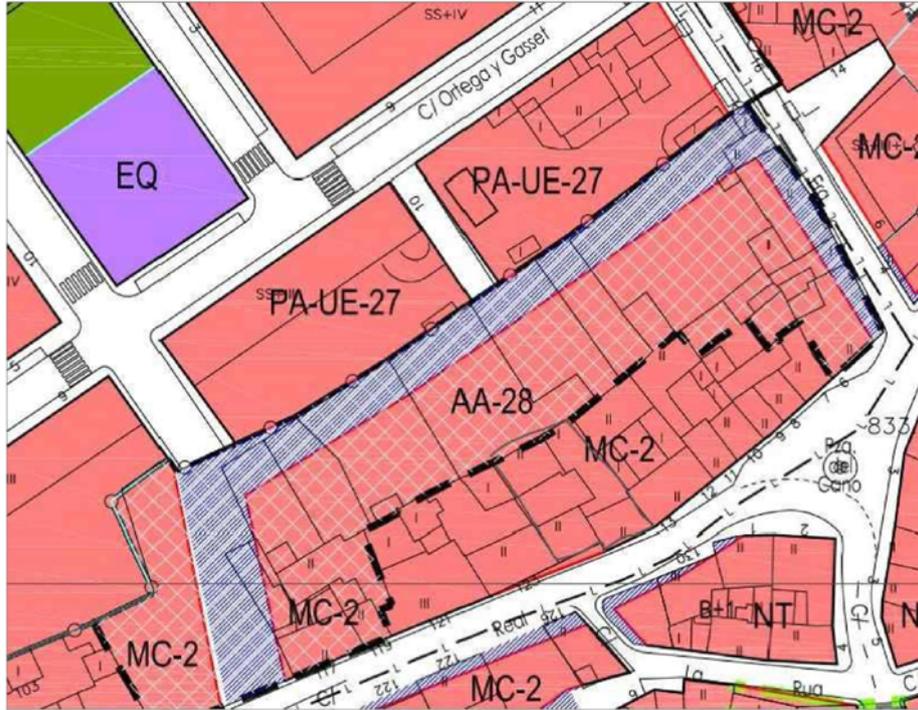
Ocupación máxima: 85%

Superficie de parcela no incluida en la AA-28: 436,65 m²
(superficie bruta de la parcela original: 1084 m²)

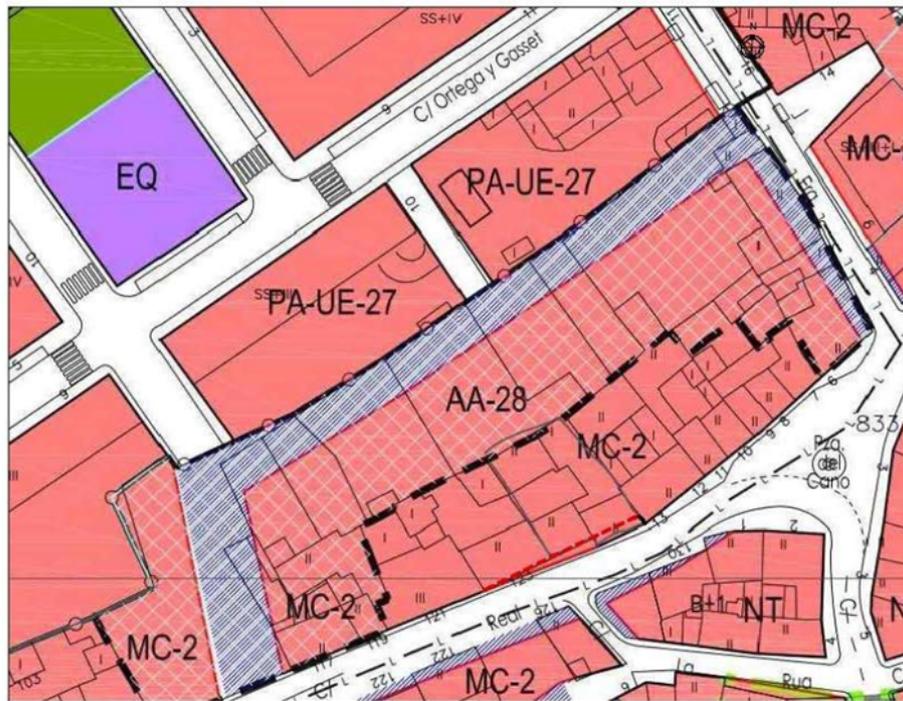
ocupación: $436,65 \times 85\% = 371,15 \text{ m}^2$

Propuesta gráfica

Se adjunta esquemas del plano de ordenación con el estado actual de la alineación según el PGOU vigente y con la nueva propuesta en el tramo afectado.



PLANO DE ORDENACIÓN PGOU



ESTUDIO DE DETALLE
 CALLE REAL 123,125. VILLOBISPO (LEÓN)
 PLANO DE LAS PARCELAS AFECTADAS
 E:1:200



SUPERFICIE DE LA PARCELA BRUTA	1.068,50 m ²
SUPERFICIE A CEDER PARA VÍA PÚBLICA EN NUEVA CALLE (AA-28)	153,58 m ²
SUPERFICIE A CEDER PARA VÍA PÚBLICA EN CALLE REAL (ED)	23,50 m ²
SUPERFICIE NETA DE LA PARCELA RESULTANTE	891,42 m ²
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION PRINCIPAL	129,00 m ²
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION AUXILIAR EXISTENTE	79,40 m ²
SUPERFICIE LIBRE DE USO PRIVADO	683,02 m ²
% OCUPACION ACTUAL DE LA PARCELA (SOBRE PARCELA BRUTA)	19,50 %



INICIATIVA: Privada consensuada con el Ayuntamiento. - Ley de urbanismo de Castilla y León, artículo 50.1. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. *“El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras”.*

- Inicio. - 11/05/2021-RE4701
- Documento técnico en tramitación. - 26/08/2022_RE7236

SOLICITANTE: MIGUEL RODRÍGUEZ GONZÁLEZ. DNI. 71**5**0*.

ASUNTO: ESTUDIO DE DETALLE DE REAJUSTE DE ALINEACIÓN A FAVOR DEL ESPACIO PÚBLICO en calle Real 123 y 125. Villaobispo de las Regueras – Término Municipal Villaquilambre. (León).

EMPLAZAMIENTO Villaobispo de las Regueras, C/ Real (municipio de Villaquilambre / León):

- Margen norte de la calle en su frente a las parcelas catastrales 1413005TN9211S0001IZ y 1413017TN9211S0001BZ.

SUELO: Suelo Urbano Consolidado.

DOCUMENTO TÉCNICO. -

Tipo de instrumento: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. - ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO para la modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA.

Técnico redactor: José Ramón Otal Ruzafa, Arquitecto colegiado 3106 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

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

TERCERO. - Notificación del acuerdo de aprobación inicial al interesado.

**ANEJO. - DOCUMENTO TÉCNICO EN TRAMITACIÓN. -
ESTUDIO DE DETALLE con registro de entrada
26082022RE7236.**

INTRODUCCIÓN. CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto que se pretende con este documento es reajustar un pequeño tramo de alineación de vía pública para adaptarlo a una mejor ordenación en el tramo de acera, objetivo que en las conversaciones con el Ayuntamiento desde hace dos años se ha visto conveniente efectuar y para el que se han presentado diversas alternativas. La propuesta en ningún caso supone un mayor aprovechamiento urbanístico y sí supone una mejora para los usuarios de la acera de la vía pública en ese tramo.

Conforme al art. 131 del RUCyL sobre el objeto de los Estudios de Detalle, en suelo urbano consolidado pueden completar o modificar determinaciones de la ordenación detallada.

Conforme al art. 132 RUCyL debe existir planeamiento general en vigor, respetar las determinaciones de ordenación general vigentes, respetar los objetivos y demás condiciones que los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indiquen de forma expresa su carácter vinculante. En este caso se dispone del PGOU de Villaquilambre y no consta que existan determinaciones vinculantes específicas para este punto.

Se pretende modificar una determinación de ordenación detallada, en concreto el reajuste de un pequeño tramo del sistema local de vías públicas que conforme a los arts. 92.2.b), 95.1 y 83.1.b) del RUCyL se debe atender a la mejora de la calidad de las vías existentes, en particular de las áreas peatonales.

La modificación o reajuste es compatible con los objetivos generales de la actividad urbanística pública descritos en el artículo 5 RUCyL pues no incumple ninguno.

La modificación se identifica de forma expresa y clara, se justifican sus ventajas para el espacio urbano del entorno inmediato y no produce aumentos de volumen edificable o del número de viviendas.

Conforme al art. 133 RUCyL, el Estudio de Detalle se limita a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para modificar las que hubiera establecido el PGOU, conforme al citado art. 92 RUCyL y que, en este caso, es exclusivamente la alineación en un vial local de un pequeño tramo de acera en el centro del núcleo de Villaobispo, en una zona consolidada desde antiguo.

Conforme al art. 136 RUCyL sobre documentación del Estudio de Detalle, en la "memoria vinculante" se expresan los objetivos y propuestas (que se limitan al tramo de alineación). El "resumen ejecutivo" se reduce también a señalar el ámbito de alteración de la ordenación, por lo que la suspensión de

MEMORIA VINCULANTE

Objeto del estudio de detalle

Se plantea el estudio de detalle con el fin de reajustar ligeramente la alineación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, que afecta al tramo entre los números 123-125 de la calle Real de Villaobispo, en el lado norte de la misma.

El promotor de la parcela nº 125 solicitó en 2020 licencia municipal para rehabilitar el edificio existente que llevaba desocupado muchos años. Ante el pésimo estado de conservación, decidió demoler el edificio y ejecutar uno de nueva planta.

Ante la exigencia de ajustarse a la alineación prevista, tanto desde el punto de vista de la propiedad como del Ayuntamiento, se ha visto que emplazar una nueva edificación en esa línea no favorece el uso de la vía pública, en especial de la acera.

Información, descripción y características de las parcelas afectadas

Las parcelas se sitúan en la calle Real 123 y 125 de Villaobispo de las Regueras (León)

Referencia catastral: 1413017TN9211S0001BZ y 1413005TN9211S0001IZ

La topografía es sensiblemente llana.

No existen características naturales relevantes, pues se trata de parcelas en suelo urbano, edificadas en todo su frente de calle. El resto se destina a usos auxiliares.

Se trata de dos parcelas que coinciden con el ámbito de actuación del estudio de detalle, por lo que la estructura de la propiedad es de dos propietarios, cada uno con una parcela. Se adjunta consulta descriptiva y gráfica del Catastro.

Las parcelas disponen de todos los servicios urbanísticos.

El uso del suelo es el ordinario en suelo urbano: edificaciones de vivienda, usos auxiliares y jardín-huerto.

Determinaciones del planeamiento en el ámbito del estudio de detalle

Las determinaciones del planeamiento urbanístico son las del Plan General de Ordenación urbana de Villaquilambre vigente. Ordenanza MC-2.

La parcela 125 se engloba en el ámbito de una actuación aislada de urbanización (AA-28), que no se ha desarrollado y que no afecta a la parte de la parcela en la que se pretende modificar la alineación, ni a las determinaciones que se pretenden modificar.

No existen elementos que deban conservarse, protegerse o recuperarse por sus valores naturales o culturales presentes o pasados.

Afección del Estudio de Detalle a la ordenación vigente

- No se modifican determinaciones escritas del Plan General de Ordenación Urbana.
- Se modifica el plano de ordenación PO 05, hoja número F.15

Estado actual y aplicación del planeamiento

Se detallan las características de las fachadas de los solares números 121, 123 y 125.

Actualmente las fachadas de los edificios del tramo afectado se sitúan en distintos planos, mientras que el bordillo que separa la calzada de la acera discurre recto y paralelo al eje de la calle en todo el tramo.



PLANO DE ORDENACION PGOU





- La edificación situada en la parcela nº 123 deja un ancho de acera de 1.40m aproximadamente. En el plano de ordenación vigente la alineación prevista reduce el ancho de la acera a 70 cm aproximadamente en todo su frente.



- Las dos edificaciones situadas en la parcela nº 125 dejan respectivamente un ancho de acera de más de 2m y de 70cm. En el plano de ordenación vigente la alineación prevista reduce el ancho de la acera a unos 70 cm en todo su frente.



OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

El objetivo de la propuesta es alterar ligeramente la alineación en el frente de las parcelas nº 123 y 125 para mejorar el trazado de la calle en dicho tramo. Es una calle de 12 m de ancho, con tráfico en doble sentido y con vivienda colectiva, situada junto a una de las rotondas más significativas del núcleo urbano de Villaobispo.

Ello permitiría, al edificar, ensanchar la acera sin modificar el bordillo, pues en caso contrario, habría que estrechar necesariamente la calzada en cuanto se quisiera disponer de una acera más funcional que la existente de 70 cm de ancho, lo que resultaría perjudicial para el tráfico rodado.

Relación de las modificaciones y contenido de la propuesta

Se propone retranquear la alineación de la edificación en los números 123 y 125 de la calle Real, para dejar un ancho de acera continuo de aproximadamente 2m en todo su frente.

Esta propuesta afecta al único edificio que actualmente estrecha la acera en el volumen situado más al este, puesto que las edificaciones restantes ya se encuentran de hecho más retranqueadas.

Se traza la alineación por la línea expresamente indicada por el alcalde y el técnico municipal. Esta alineación prolonga la actual línea de fachada de la edificación situada en el número 123 y la del volumen de edificación del número 125 situado al este, y retranquea el volumen de edificación del número 125 situado al este.

Al retranquear la alineación se genera un saliente en la edificación situada más al este, en el número 13 de la plaza del Caño, que pasará a ser fachada, y deberá tratarse como tal en cuanto a cerramientos y materiales de acabado.

Interés público de la propuesta

El ligero reajuste de fachada ensanchando la acera facilita el tránsito de peatones y hace posible el paso de sillas de ruedas o coches de niño, que con el ancho actualmente previsto resulta imposible. También facilita la salida desde los portales hacia la acera en condiciones de seguridad y además facilita la visibilidad de viandantes y conductores en este tramo urbano que se desarrolla en curva.

Resulta evidente que el reajuste atiende exclusivamente al interés general pues consiste en la cesión de una porción de finca privada para vial público.

La propuesta no afecta a espacios libres públicos ni a equipamientos y no produce aumento de edificabilidad.

El trazado propuesto evita la generación de sobrantes de vía pública, que en caso de generarse, habrían de ser obtenidos. El propietario de la finca 125 cede todo el terreno para vial, sin que se produzca impacto alguno sobre las haciendas públicas, pues la pequeña actuación de completar la acera quedaría a cargo del promotor del edificio.

El objetivo se ajusta estrictamente a las políticas de mejora de la accesibilidad en espacios urbanos, y no cabe considerar que exista algún tipo de contrapartida para los afectados. Como se ha indicado, es el propio Ayuntamiento el que ha instado al promotor a solicitar este reajuste antes de edificar pues, en caso contrario, de levantar la nueva edificación sustituyendo a la existente en el mismo frente, dicha mejora de la vía urbana ya no podría solucionarse en décadas.

RESUMEN EJECUTIVO

Ámbito y suspensión de otorgamiento de licencias

La nueva ordenación afecta exclusivamente a las parcelas objeto del Estudio de Detalle. La suspensión de licencias se reduce a la parcelas objetos del Estudio de Detalle, hasta la aprobación del mismo.

Plazo de ejecución de las obras de urbanización

Dada la escasa entidad de la urbanización de los terrenos cedidos en la calle Real, los trabajos de urbanización se realizarán simultáneamente a la construcción de la edificación, conforme al art. 41.2 de RUCyL.

Edificabilidad de las parcelas resultantes

- La edificabilidad de la parcela resultante en el número 123 no varía, pues no resulta afectada la geometría de la propiedad actual.

- La edificabilidad de la parcela resultante en el número 125 es la correspondiente a la superficie bruta previa a las cesiones para vía pública, conforme al art. 40 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dicha edificabilidad, conforme al art. 258 del PGOU de Villaquilambre, depende de la ocupación máxima y con un número de plantas máximo de B+3, según se expone a continuación:

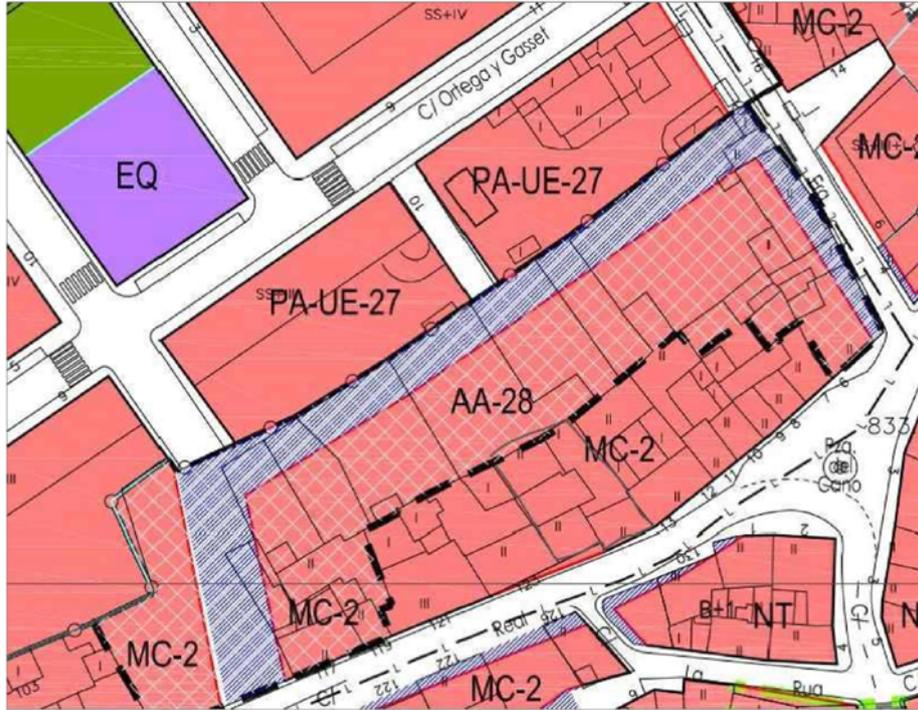
Ocupación máxima: 85%

Superficie de parcela no incluida en la AA-28: 436,65 m²
(superficie bruta de la parcela original: 1084 m²)

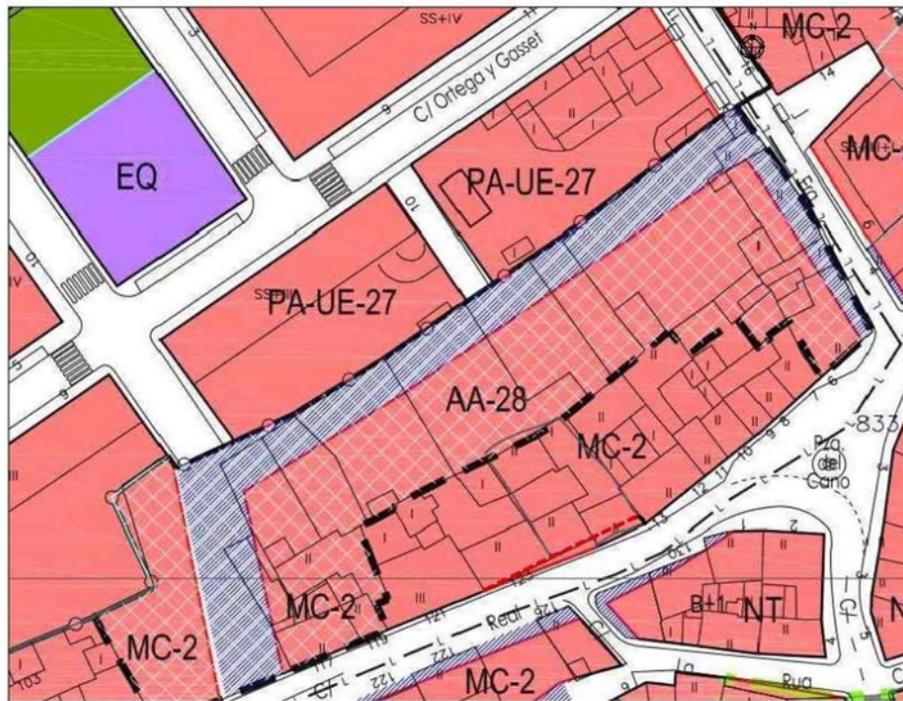
ocupación: $436,65 \times 85\% = 371,15 \text{ m}^2$

Propuesta gráfica

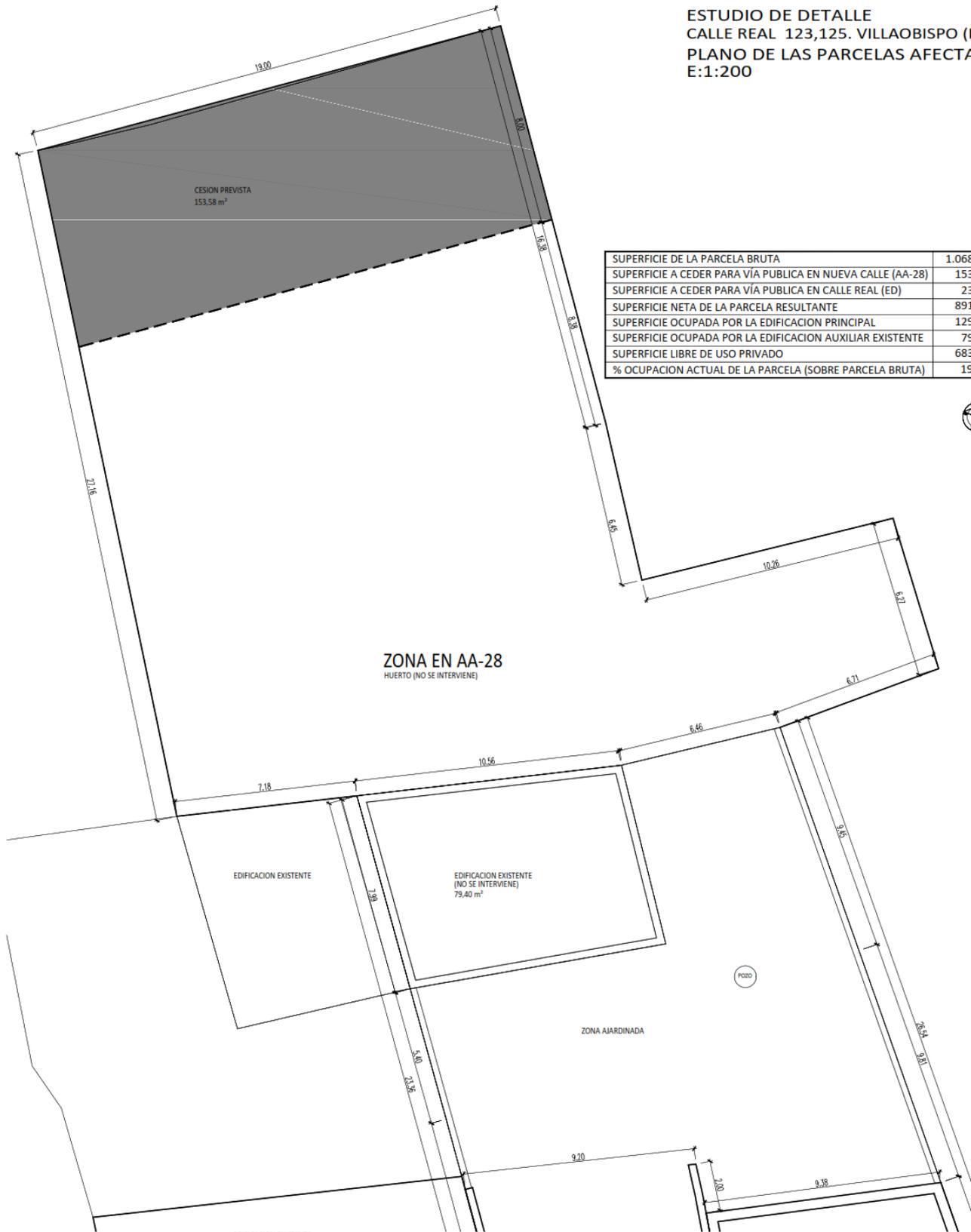
Se adjunta esquemas del plano de ordenación con el estado actual de la alineación según el PGOU vigente y con la nueva propuesta en el tramo afectado.



PLANO DE ORDENACIÓN PGOU



ESTUDIO DE DETALLE
 CALLE REAL 123,125. VILLOBISPO (P)
 PLANO DE LAS PARCELAS AFECTADAS
 E:1:200



SUPERFICIE DE LA PARCELA BRUTA	1.068
SUPERFICIE A CEDER PARA VÍA PÚBLICA EN NUEVA CALLE (AA-28)	153,58
SUPERFICIE A CEDER PARA VÍA PÚBLICA EN CALLE REAL (ED)	23,58
SUPERFICIE NETA DE LA PARCELA RESULTANTE	891,82
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION PRINCIPAL	129,40
SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION AUXILIAR EXISTENTE	79,40
SUPERFICIE LIBRE DE USO PRIVADO	683,02
% OCUPACION ACTUAL DE LA PARCELA (SOBRE PARCELA BRUTA)	19,00

