

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 1 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE069FEEAF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

D. MIGUEL HIDALGO GARCÍA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN), DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE D. MANUEL GARCÍA MARTÍNEZ.

Certifico:

Que el Pleno municipal en sesión ORDINARIA de fecha 16 de SEPTIEMBRE de 2021, adoptó con QUORUM SUFICIENTE, acuerdo sobre el asunto que se transcribe a continuación:

1.2.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELAS CATASTRALES 9925006TN8292N0001AR (CL RETIRO Nº 3), 9925005TN8292N0001WR (CL CERRADA Nº 4) Y 9925004TN8292N0001HR (CL CERRADA Nº 6) DE LA LOCALIDAD DE NAVATEJERA.

Se da cuenta del dictamen de la Comisión informativa de Planeamiento Urbanístico sobre el asunto de referencia, que obra en el expediente y cuya transcripción literal es la siguiente:

<<

DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, CELEBRADA EN SESIÓN ORDINARIA EL DÍA 13 DE SEPTIEMBRE DE 2021, SOBRE EL SIGUIENTE ASUNTO:

2.- PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO DE APROBACIÓN DEFINITIVA del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "Estudio de Detalle en parcelas catastrales 9925006TN8292N0001AR (Cl Retiro nº 3), 9925005TN8292N0001WR (Cl Cerrada nº 4) y 9925004TN8292N0001HR (Cl Cerrada nº 6) de la localidad de Navatejera

Se da cuenta de la propuesta sobre el asunto de referencia, que obra en el expediente, y cuya transcripción literal es la siguiente:

" PROPUESTA DE LA CONCEJALÍA DE URBANISMO

REF. Expte Urbanismo 2020_163

TÍTULO.- Sobre APROBACIÓN DEFINITIVA del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "Estudio de Detalle en parcelas catastrales 9925006TN8292N0001AR (Cl Retiro nº 3), 9925005TN8292N0001WR (Cl Cerrada nº 4) y

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 2 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8268FED29FAE069FEE7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de la localidad de Navatejera- municipio de Villaquilambre. LEÓN".

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

Visto los informes técnico (firma electrónica 02/09/2021) y jurídico (02/09/2021) incorporados por los funcionarios del departamento de urbanismo, que se transcriben:

INTRODUCCIÓN (descripción del expediente):

Expediente: **2020_163**

SOLICITANTE: HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid y domicilio (actúa en representación Mercedes Quintela Viña DNI 3**65**4* con acceso a las notificaciones electrónicas y con domicilio para notificaciones en Polígono Piadela nº 15300-Betanzos/La Coruña).

SOLICITUD: Estudio de Detalle.

EMPLAZAMIENTO Localidad de Navatejera- municipio de Villaquilambre. LEÓN.

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

SUELO: Clasificación urbanística: Suelo Urbano Consolidado.

DOCUMENTO TÉCNICO.-

Tipo de instrumento: Instrumento de ordenación.-

- o Documento para **APROBACIÓN DEFINITIVA (versión mayo 2021 con registro de entrada 31052021RE5215) ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO** para modificación de la ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre en relación a las parcelas catastrales, 9925006TN8292N0001AR (c/ Retiro 3), 9925005TN8292N0001WR (c/ Cerrada 4) y 9925004TN8292N0001HR (c/ Cerrada 6) sitas en NAVATEJERA en manzana delimitada por Av. Libertad, c/ Cerrada, c/ Retiro e infraestructura ferroviaria ADIF - FEVE.
- o ANEJO (registro de entrada 14072021RE6520).- Respuesta a los informes incorporados durante la



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FEED29FAE069FFAEF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

tramitación justificando las correcciones que procedan dentro de los límites de modificación no sustancial del documento inicialmente aprobado.

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

Informe de supervisión.- Supervisión externa: arquitecto José Manuel Rey Landeira. Colegiado: Nº 3405 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.
Supervisión técnica de funcionario: El técnico adscrito al departamento Luis. A. Aparicio Alonso.

TRAMITE ADMINISTRATIVO.-

APROBACIÓN: DEFINITIVA.

ÓRGANO COMPETENTE: PLENO MUNICIPAL. Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.- Art. 22.2. Corresponden al Pleno municipal en los Ayuntamientos, las siguientes atribuciones: c) La aprobación inicial del planeamiento general y 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. Y art. art. 47.3 Es necesario el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación para la adopción de acuerdos en las siguientes materias: i) Planes e instrumentos de ordenación urbanística.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

Es planeamiento vigente el Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Villaquilambre en adelante PGOUV-2011, 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:	
CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO CONSOLIDADO
CALIFICACIÓN	<p>PARCELAS PRIVADAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada. - 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada. <p>Uso Global: NO PROCEDE por tratarse de un SUC (Art. 83.2). Uso Pormenorizado: No procede por tratarse de un SUC (Art. 83.3). Uso predominante: NO ASIGNADO (Art. 83.4 Normas Generales de los Usos y Art. 254 Ordenanzas de la Edificación). Ordenanza AB. Tipología asociada - EDIFICACIÓN AISLADA:</p>



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826EDED29FAE068FEEAEF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

	<p>construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma. USOS ADMISIBLES.- Vivienda colectiva / Vivienda unifamiliar / Talleres / Sanitario / Sociocultural – Educativo / Deportivo / Comercial / Religioso / Administrativo / Hotelero / Espectáculos y Recreativos / Garaje – Aparcamiento / Espacios Libres Públicos / Abastecimiento de agua / Saneamiento y depuración / Suministro de energía eléctrica / Recogida y tratamiento de residuos urbanos /</p> <p>PARCELA PÚBLICA: 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) titularidad municipal. Sistema local de espacios libres (EL)</p> <p>*Con las correcciones y deslindes practicados por el titular de la infraestructura ferroviaria.</p>
--	---

DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LA MANZANA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (PARCELA PÚBLICA)	
Referencia catastral	9925005TN8292N0001WR
Localización	CI Cerrada-Nv 4 Suelo 24193 Villaquilambre (Navatejera-Nv-D) (León)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.
PARCELA CATASTRAL	
Localización	CL CERRADA-NV 4. VILLAQUILAMBRE (NAVATEJERA-NV-D) (LEÓN)
Superficie gráfica	366 m ²

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (PARCELA PRIVADA)						
Referencia catastral	9925004TN8292N0001HR					
Localización	CI Cerrada-Nv 6 24193 Villaquilambre (Navatejera-Nv-D) (León)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Residencial					
Superficie construida	1.355 m ²					
Año construcción	1980					
PARCELA CATASTRAL						
Parcela construida sin división horizontal						
Localización	CL CERRADA-NV 6 VILLAQUILAMBRE (NAVATEJERA-NV-D) (LEÓN)					
Superficie gráfica	4.956 m ²					
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	175	R Rehabilitación integral	1.980
APARCAMIENTO	1	00	02	45	R Rehabilitación integral	1.980
VIVIENDA	1	01	01	135	R Rehabilitación integral	1.980
VIVIENDA	1	02	01	135	R Rehabilitación integral	1.980



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE069FFAEF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

ALMACÉN	1	00	03	150
ALMACÉN	1	00	04	44
DEPORTIVO	1	00	05	66
DEPORTIVO	1	00	06	517
ALMACÉN	1	00	07	56
ALMACÉN	1	00	08	32

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (PARCELA PRIVADA)						
Referencia catastral	9925006TN8292N0001AR					
Localización	CI Retiro-Nv 3 24193 Villaquilambre (Navatejera-Nv-D) (León)					
Clase	Urbano					
Uso principal	Residencial					
Superficie construida	301 m ²					
Año construcción	1970					
PARCELA CATASTRAL						
Parcela construida sin división horizontal						
Localización	CL RETIRO-NV 3 VILLAQUILAMBRE (NAVATEJERA-NV-D) (LEÓN)					
Superficie gráfica	745 m ²					
CONSTRUCCIÓN						
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	01	170	R Rehabilitación integral	1.970
APARCAMIENTO	1	00	02	22	R Rehabilitación integral	1.970
VIVIENDA	1	01	01	109	R Rehabilitación integral	1.970

*Con las correcciones y deslindes practicados por el titular de la infraestructura ferroviaria.

ANTECEDENTES:

A.- ELABORACIÓN E INFORMES AL DOCUMENTO TÉCNICO SOMETIDO A INFORMES PREVIOS Y POSTERIOR APROBACIÓN INICIAL.-

- Versión nº 1 del Estudio de Detalle presentado en el registro del Ayuntamiento de Villaquilambre 12062020RE3808.
- Providencia de externalización del trámite de emisión de informe técnico de fecha 06/10/2020 sobre "orden de contratación de servicio de asistencia técnica para emisión de informes o dictamen no vinculante en la tramitación de expediente urbanístico de planeamiento" Destinatario: I arquitecto, Jose Manuel Rey Landeira colegiado Nº 3405 en el Colegio de Arquitectos de León".
- Informe técnico externo suscrito por Jose Manuel Rey Landeira colegiado Nº 3405 sobre deficiencias identificadas en el documento presentado (registro 05112020RE8676) DESFAVORABLE.
- Informe propuesta del departamento de urbanismo de fecha 17/11/2020 y resolución de subsanación de deficiencias aprobada por DECRETO 2020_1712 de fecha 18/11/2020.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 6 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5C6E286FED29FAE06BFFFAEF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

- Informe técnico municipal suscrito por funcionario público (ingeniero técnico adscrito al departamento de urbanismo) en fecha 10/12/2020.
- Versión nº 2 del Estudio de Detalle presentado en el Ayuntamiento de Villaquilambre con registro de entrada de fecha 11122020RE10220.
- Versión nº 3 del Estudio de Detalle presentado en el Ayuntamiento de Villaquilambre con registro de entrada 19012021RE367.-
- Informe propuesta (supervisión urbanística/jurídica) del funcionario municipal [(Cuerpo de gestión Adm. General - GRUPO A-2) adscrito al DEPARTAMENTO DE URBANISMO: Manuel Casais Garcia] de fecha 19 de enero de 2021 sobre lectura del proyecto de estudio de detalle y de los informes técnicos incorporados al expediente en relación a la adecuación del documento para su aprobación inicial, pronunciándose sobre la legalidad de sus determinaciones y sobre su coherencia con el planeamiento general vigente, constatando que no suprime ni modifica ni altera las determinaciones de ordenación general vigentes. Incorpora informe de tramitación del expediente administrativo.
- Supervisión técnica de los informes y documentos incorporada por funcionario municipal [(Cuerpo de gestión Adm. Especial - GRUPO A-2) adscrito al DEPARTAMENTO DE URBANISMO: Ingeniero Técnico Luis A. Aparicio Alonso].

B.- PETICIÓN INFORMES PREVIOS en fecha 21 de enero de 2021:

Relación de informes (fundamentada y motivada en el trámite de aprobación inicial) de acuerdo con lo previsto en el art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que desarrolla el art. 52.4 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, y la OM FYM/238/2016 de 4 Abr. Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico (Boletín Oficial de Castilla y León Núm. 67. Viernes, 8 de abril de 2016)

1. Informe urbanístico.- Informe preceptivo de la JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.- Consejería de Fomento.- DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO. VALLADOLID. C/ Rigoberto Cortejoso 14. 47014:
 - SOLICITADO: ORVE-21012021
 - RESPONDIDO: 11052021RE4708 (con OBJECIONES a justificar por el solicitante y sometidas a control y supervisión municipal).
2. Informe patrimonio.- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural, que se solicitará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural:
 - SOLICITADO: ORVE-21012021
 - RESPONDIDO: 11052021RE4708. FAVORABLE
3. Informe de la Subdelegación del Gobierno: SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN. PLAZA DE LA INMACULADA, 6, 24001 LEÓN, en relación con la afección a bienes de dominio público o servicios públicos de titularidad estatal, a las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica, gas e hidrocarburos y sus zonas de servidumbre, hidrocarburos; y seguridad ciudadana:
 - SOLICITADO: ORVE-21012021.
 - RESPONDIDO: 16022021RE1218. FAVORABLE (ningún bien estatal afectado).

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 7 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8286FEED29FAE069FFAEF746892E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

4. Informe de la Excm. DIPUTACIÓN DE LEÓN, Palacio de los Guzmanes, Plaza San Marcelo Nº 6 LEÓN-24002.
 - SOLICITADO: ORVE-21012021
 - RESPONDIDO: 12042021RE3671 FAVORABLE (consideraciones respecto de la integración paisajística contemplada en el art. 60 del PGOUV-2011 mediante actuaciones de conservación e integración de los espacios arbolados con el uso comercial).
5. Informe del titular de la infraestructura ferroviaria ADIF (parcela colindante con la vía):
 - SOLICITADO.- ORVE-21012021
 - RESPONDIDO.-
 - Registro electrónico 22022021RE1458: Correcciones y deslindes practicados por el titular de la infraestructura ferroviaria.
 - Registro 13032021-RE2390: Documento justificativo inventario de bienes ADIF a los efectos de corregir y deslindar la infraestructura ferroviaria de las parcelas 9925004TN8292N0001HR y 9925005TN8292N0001WR.
6. Informe hidrología.- Parcela colindante con Presa San Isidro.- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO. C/ Muro, nº 5 – 47004 Valladolid.
 - SOLICITADO: ORVE-21012021
 - RESPONDIDO: 08022021-RE931. La presa de riego no es un cauce público sujeto a control de la CHD ni la actuación implica incremento de vertidos de aguas residuales a cauces públicos, no obstante deberán cumplirse las condiciones impuestas en la normativa de aplicación y las determinaciones que específicamente señale el EDAR de León.

C.- APROBACIÓN INICIAL:

La Junta de Gobierno Local celebrada en sesión ordinaria el día 21 de enero de 2021 adoptó, entre otros, el acuerdo: Punto 3.- Sobre incorporación de INFORMES PREVIOS e inicio de trámite de APROBACIÓN INICIAL del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "Estudio de Detalle en parcelas catastrales 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº3), 9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº4) y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº6) de la localidad de Navatejera-municipio de Villaquilambre. LEÓN".

D.- PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO PARA SOMETER A APROBACIÓN DEFINITIVA:

1. Documento para APROBACIÓN DEFINITIVA (versión mayo 2021 con registro de entrada 31052021RE5215) ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre en relación a las parcelas catastrales, 9925006TN8292N0001AR (c/ Retiro 3), 9925005TN8292N0001WR (c/ Cerrada 4) y 9925004TN8292N0001HR (c/ Cerrada 6) sitas en NAVATEJERA en manzana delimitada por Av. Libertad, c/ Cerrada, c/ Retiro e infraestructura ferroviaria ADIF - FEVE.
2. ANEJO (registro de entrada 14072021RE6520).- Respuesta a los informes incorporados durante la tramitación justificando las correcciones que procedan dentro de los límites de modificación no sustancial del documento inicialmente aprobado.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 8 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8286FED29FAE068FEEAF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?&id=...

E.- TRÁMITE AMBIENTAL.- Ley 21/2013 de 09 de diciembre de evaluación ambiental.

- (Entrada 28072021RE6893) Informe de la dirección general de calidad y sostenibilidad ambiental de fecha 28 de julio de 2021: "se considera que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental".

INFORME DE DEPARTAMENTO DE URBANISMO:

Lectura del proyecto de estudio de detalle y de los informes técnicos incorporados al expediente en relación a la adecuación del documento para su aprobación **DEFINITIVA**, pronunciándose sobre la legalidad de sus determinaciones y sobre su coherencia con el planeamiento general vigente, constatando que no suprime ni modifica ni altera las determinaciones de ordenación general vigentes **NI CONTIENE MODIFICACIONES SUSTANCIALES RESPECTO DE LA APROBACIÓN INICIAL:**

Identificación de las parcelas afectadas.-

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

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

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

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

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

Conviene dejar constancia expresa de la viabilidad de intervenir en el margen Este de la presa sin afección para el margen Oeste: en el margen excluido del estudio de detalle, que dispone de frente a la Av. Libertad de Navatejera, existe una construcción de vivienda colectiva de b+3 en situación de fuera de ordenación, la separación que impone el planeamiento general para la protección de la presa y la posición del edificio, determina que el presente estudio de detalle no tenga



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FEED29FAE068FFAEF746869E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

posibilidad de mejorar ni de agravar la situación preexistente; además el planeamiento general vigente exige el tratamiento independiente del margen Oeste al ordenar la misma como MC-1VE que excluye cualquier coordinación con las parcelas afectadas por el presente estudio de detalle.

***Correcciones incorporadas en el documento de aprobación definitiva:**

En la definición de la superficie afectada se incorporan las correcciones practicadas por ADIF (Registro electrónico 22022021RE1458 y 16032021RE2390) que incorporan documentación justificativa de su inventario de bienes a los efectos de corregir y deslindar la infraestructura ferroviaria de las parcelas 9925004TN8292N0001HR y 9925005TN8292N0001WR:

Los terrenos que se certifican son coincidentes, en parte, con las dos fincas de naturaleza urbana incluidas en el Estudio de Detalle en SUC Navatejera, identificadas con las referencias catastrales 9925004TN8292N0001HR y 9925005TN8292N0001WR, respectivamente, del término municipal de Villaquilambre.

Los citados terrenos resultan adscritos a ADIF al haber sido obtenidos mediante los expedientes que se relacionan:

- "Expediente de Primera Expropiación Forzosa del año 1922 y posterior Ampliación del año 1923 para la construcción del Ferrocarril de León a Matallana, afectando a las Fincas 768 y 770 del término municipal de Villaquilambre.

Los inmuebles objeto de la presente Certificación, pertenecen a la unidad codificada como C-39020110. EXPLANACIÓN DESDE PRINCIPIO T.M. VILLAQUILAMBRE HASTA FIN T.M. VILLAQUILAMBRE, en el Inventario del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Para mejor comprensión, se incluye plano anexo, a escala 1/1.000 en tamaño DIN-A4-con las parcelas sombreadas. Este plano, forma parte inseparable de la presente certificación.



Superficie total del ámbito en documento de aprobación inicial:	6.067,00 m ²
Superficie reclamada por ADIF	177,00 m ²
Superficie total del ámbito en documento de aprobación inicial:	5.890,00 m ²

Error material detectado en el documento técnico irrelevante para la aprobación del documento: El la página 12 del documento dice "las



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE068FEEAF746869E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

parcelas catastrales nº 9925005TN8292N0001WR y 9925004TN8292N0001HR se encuentra afectadas por un expediente de primera expropiación forzosa del año 1922, ampliado en el año 1923, de tal manera que a la primera de ellas se le debe restar de su superficie 181 m² y a la segunda 16 m²” donde debería decir 161 m² y 16 m². Los cuadros están correctos. El párrafo se copia en el ANEJO DE CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES repitiéndose el error material.

En el documento técnico para APROBACIÓN DEFINITIVA (*versión mayo 2021 con registro de entrada 31052021RE5215*) se incorpora nueva definición del ámbito y de las parcelas catastrales 9925004TN8292N0001HR y 9925005TN8292N0001WR (únicas afectadas):

Parcela 9925004TN8292N0001HR Calle Cerrada – NV 6 Titularidad: Privada Superficie catastral: 4.956 m ² Expropiación: - 161 m ² Superficie afectada: 4.795 m ² Aprovechamiento: Edificada	Parcela 9925005TN8292N0001WR Calle Cerrada – NV 4 Titularidad: Municipal Superficie catastral: 366 m ² Expropiación: - 16 m ² Superficie afectada: 350 m ² Aprovechamiento: NO. ELP.
---	---

Motivación de la modificación.-

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 11 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826EED29FAE069FFAEF746869E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

a) RÉGIMEN DE USOS ADMISIBLES EN LA PARCELA.- No se modifica el régimen de usos establecido en el planeamiento vigente.

Lectura y resolución de la objeción planteada por la Dirección General de vivienda, arquitectura y urbanismo a la implantación de un uso comercial:

1. El Estudio de Detalle propone la implantación de un edificio comercial en el ámbito de referencia, con una edificabilidad máxima de 5.701,00 m2, por lo que dicha edificación puede llegar a tener la consideración de gran establecimiento comercial (según la definición recogida en el artículo 15 del Decreto Legislativo

2/2014, de 28 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León, en la que se indica que: "Tienen la consideración de grandes establecimientos comerciales los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados.").

Dado que no se limita dicha superficie en el documento, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (en adelante NTU).

Según lo establecido en la NTU, la implantación de un gran establecimiento comercial requerirá que el instrumento de planeamiento general cumpla lo dispuesto en la NTU y la tramitación del planeamiento habilitante correspondiente. Así, en su artículo 5 establece "La implantación de grandes establecimientos comerciales debe estar habilitada por un instrumento de planeamiento de desarrollo, previsto en el planeamiento general, que la incluya entre sus determinaciones de ordenación detallada y que cumpla los criterios señalados en los siguientes artículos. Dicho instrumento, denominado planeamiento habilitante, debe ser: a) En suelo urbano consolidado, un Plan Especial..."

En consecuencia, deberá tenerse en cuenta que el presente Estudio de Detalle no tendrá la consideración de planeamiento habilitante a los efectos de la implantación de un gran establecimiento comercial.

En relación a esta cuestión se constata que el régimen de usos del ámbito afectado no se modifica con el presente estudio de detalle, manteniéndose la relación de usos admisibles ya vigente.

CONCLUSIÓN.- Como bien advierte el informe Dirección General de vivienda, arquitectura y urbanismo y propio técnico redactor en su ANEJO (registro de entrada 14072021RE6520) el presente estudio de detalle no tiene consideración de planeamiento habilitante para la implantación de un gran establecimiento comercial, en consecuencia, en el supuesto de que en el trámite de emisión de licencias urbanísticas y ambientales, se solicite la implantación de este uso se exigirá el cumplimiento del decreto legislativo 2/2014 de 28 de agosto que aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León y de la NTU aprobada por Decreto 28/2010.

b) INTERVENCIÓN EN LA ALTURA MÍNIMA EXIGIBLE que afecta a las parcelas catastrales 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) y 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada, por su consideración de excesiva para la posibilidad de implantar los usos distintos del residencial en edificio exclusivo que permita la ordenación vigente.-

- o Ordenación vigente.- Altura mínima de la edificación permitida 3 plantas (PB+2 / 10,50 m):
 - Ordenanza AB con tipología asociada de EDIFICACIÓN AISLADA (construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5C5E26FED29FAE069F7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma): establece en su <art. 267 Altura de la edificación> una altura máxima de la edificación de 4 plantas (PB+3 / 13,50 m) cuya lectura conjunta con el <art. 181 Altura mínima edificable.- Se permite la disminución de tan solo una planta respecto del número máximo que resulte de la aplicación de esta Normativa Urbanística> resultando una altura mínima de la edificación de 3 plantas (PB+2 / 10,50 m).

- o Ordenación modificada que propone incorporar expresamente la definición de altura mínima de la edificación de 2 plantas (PB+1 / 7,50 m) para usos distintos del residencial en edificio exclusivo:
 - Ordenanza AB-VE propuesta con el único fin de reducir la altura mínima, manteniendo la tipología asociada de EDIFICACIÓN AISLADA (construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma).

Epígrafe incorporado a la ficha AB-VE del Estudio de Detalle (Expte 2020_163):		
Altura mínima de la edificación	Nº PLANTAS	ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN
	2 plantas (B+1)	7,50 m.
Esta altura mínima de edificación solo es de aplicación para usos distintos del residencial en edificio exclusivo. En el resto de casos se estará a las condiciones generales de edificación.		

Lectura y resolución de la objeción planteada por la Dirección General de vivienda, arquitectura y urbanismo a la intervención en el parámetro altura mínima:

***INTERVENCIÓN EN LA ALTURA MÍNIMA EXIGIBLE.-** Este parámetro es objeto de análisis expreso en el informe previo suscrito por el Jefe del Servicio de Urbanismo y la Directora General de vivienda, arquitectura y urbanismo, en los siguientes términos:

2. *La normativa vigente sólo establece la limitación de la altura máxima de la edificación de 4 plantas (B+3) que no afecta a la exigencia de altura mínima, a pesar que la memoria vinculante indica lo contrario: "El uso comercial en categoría primera, predominantemente tiene su establecimiento en edificios de una o dos plantas. La ordenanza actual de edificación abierta (AB), determina una altura mínima de B+2, lo que imposibilita la volumetría mencionada de Planta baja o Planta baja + 2 propia de un uso comercial en edificio exclusivo."*

En consecuencia, no se considera justificada la inclusión, en la Ordenanza AB-VE de aplicación a este ámbito, de la limitación de la altura mínima de la edificación de 2 plantas (B+1)."

En el análisis de este epígrafe se constata un lectura incompleta del planeamiento general vigente, que establece como ya se ha expuesto:

- o Ordenación vigente.- Altura mínima de la edificación permitida 3 plantas (PB+2 / 10,50 m): Ordenanza AB con tipología asociada de EDIFICACIÓN

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 13 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8286FED29FAE069BFEAE7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

AISLADA (construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma): establece en su <art. 267 Altura de la edificación> una altura máxima de la edificación de 4 plantas (PB+3 / 13,50 m) cuya lectura conjunta con el <art. 181 Altura mínima edificable.- Se permite la disminución de tan solo una planta respecto del número máximo que resulte de la aplicación de esta Normativa Urbanística> resultando una altura mínima de la edificación de 3 plantas (PB+2 / 10,50 m).

Traslado del informe de la Dirección General de vivienda, arquitectura y urbanismo al solicitante.- Se incorpora los fundamentos de su respuesta en el ANEJO (registro de entrada 14072021RE6520) reproduciendo la normativa completa que no se ha tenido en cuenta por el Dirección General de vivienda, arquitectura y urbanismo.

CONCLUSIÓN.- Atendida la respuesta del interesado, se constata que la lectura completa de la ordenación vigente deja sin contenido la objeción planteada por Dirección General de vivienda, arquitectura y urbanismo.

- c) En relación a la REORDENACIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO AFECTADO se mantiene la propuesta de contenida en la aprobación inicial **con la corrección incluida por el ADIF** (sin reducción de superficie de zonas verdes a los efectos de cumplir el art. 172 del RUCyL) mediante la modificación de los sobrantes de vía pública perimetrales con calificación actual de espacio libre público (EL) que permita su integración en la red viaria local para facilitar su funcionalidad:
 - o Ordenación vigente de la parcela catastral 9925005TN8292N0001WR que conforma el frente norte de las parcelas privadas de referencia:
 - Obtención.- Superficie de geometría irregular adquirido por el Ayuntamiento en el expediente urbanístico de obtención y urbanización de los terrenos necesarios para la ejecución de la glorieta existente en la Av. La Libertad y su ramal de conexión con la calle La Cerrada de Navatejera.
 - Uso actual: espacio residual sin uso.- Su geometría irregular, su desconexión con el núcleo urbano de Navatejera y su orientación norte, lo inhabilitan como espacio verde funcional.
 - Ordenación vigente.- Con posterioridad el planeamiento vigente (PGOUV-2011) trata el espacio residual del expediente indicado en el párrafo (sobrante de vía pública) como espacio libre público sin una motivación específica.
 - o Ordenación modificada que se propone para la parcela catastral 9925005TN8292N0001WR. (La superficie de 16 m² titularidad del ADIF queda excluida de la intervención del presente estudio de detalle. Cualquier intervención que se realice en su entorno requerirá de la tramitación de la preceptiva autorización del titular de la infraestructura ferroviaria - plano de ordenación afeción línea de edificación FFCC):
 - Manteniendo la condición de espacio público se propone su calificación como sistema viario local que permita ordenar el encuentro de la C/ La Cerrada con el vial de nueva apertura, suprimiendo ángulos de imposible urbanización con las determinaciones que imponga ADIF. La superficie afectada se



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FEED29FAE068FEEAF746869E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

compensa con la generación de nuevos espacios libres públicos con un saldo favorable: 414,91 m² < 415,92 m².

- [PARCELA 9925005TN8292N0001WR SIN APROVECHAMIENTO.-](#) La reducción de superficie por el deslinde con ADIF no afecta a las condiciones de aprovechamiento.
- Ordenación modificada que se propone para la parcela catastral 9925004TN8292N0001HR (excluida la superficie de titularidad ADIF - 161 m²) y 9925006TN8292N0001AR:
 - Se justifica reordenar la parcela privada a los efectos de cumplir el art. 172 del RUCyL en relación a la reserva de espacio libre público, obtenida con cargo a las parcelas privadas, que quedan gravadas con la nueva alineación en el lidero Este y la reserva de espacio libre EL.
 - [PARCELA 9925004TN8292N0001HR CON APROVECHAMIENTO:](#) 4,795,00 m² c (la reducción de superficie por el deslinde practicado por ADIF no afecta a las alineaciones proyectadas en el estudio de detalle pero si modifica la geometría de esta parcela catastral reduciendo en 161 m² c su superficie bruta original y por tanto afecta proporcionalmente a las condiciones de aprovechamiento respecto de la aprobación inicial).
 - [PARCELA 9925006TN8292N0001AR CON APROVECHAMIENTO:](#) 745,00 m² c (no se altera respecto de la aprobación inicial).

Cuadro resumen de las determinaciones resultantes del estudio de detalle:

Nombre	EDIFICACIÓN ABIERTA VOLUMETRÍA ESPECIAL (AB-VE)	
Ámbito de aplicación: MODIFICADO	Indicado en la documentación gráfica con las siglas AB-VE en el ámbito delimitado (se describe el ámbito en la ficha). <i>*Con la identificación AB-VE, se advierte que la parcela tiene condiciones diferentes a la generalidad en cuestión altura mínima permitida para usos distintos del residencial en edificio exclusivo.</i>	
Tipología asociada: (no se modifica)	EDIFICACIÓN AISLADA: construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial en todas las caras de la misma (sin perjuicio de la existencia de ciertas condiciones especiales de posición, reflejadas en los planos de ordenación, e identificadas con las siglas VE).	
Condiciones de parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones)	FACHADA MÍNIMA:	25,00 m.
	SUPERFICIE MÍNIMA:	1.500,00 m ²
	MORFOLOGÍA:	La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 25'00 metros de diámetro.



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE069FEEAF746692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

(no se modifica)					
(no se modifica) Condiciones de posición	PLANTAS SOBRE RASANTE	En plantas sobre rasante la proyección sobre el plano de todos los elementos edificados, incluyendo cuerpos volados de cualquier tipo, deberá quedar incluida dentro del perímetro definido por los retranqueos señalados en el siguiente cuadro:			
		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">ALINEACIÓN A VIAL</td> <td style="text-align: center;">RESTO DE LINDEROS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3,00 metros</td> <td style="text-align: center;">½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.)</td> </tr> </table>	ALINEACIÓN A VIAL	RESTO DE LINDEROS	3,00 metros
	ALINEACIÓN A VIAL	RESTO DE LINDEROS			
	3,00 metros	½ de la altura de la edificación (con un mínimo de 5,00 m.)			
PLANTAS BAJO RASANTE	En plantas bajo rasante la edificación deberá retranquearse al menos 3'00 metros de todos sus linderos en cualquiera de los casos, pudiendo ocupar de forma íntegra el interior del perímetro definido.				
<p>Toda la edificación sobre rasante quedará comprendida dentro del sólido capaz formado por la aplicación de la altura máxima de la edificación al polígono definido en el párrafo anterior.</p> <p>En los casos en los que la ordenanza esté identificada como caso especial, las condiciones de posición serán las derivadas de lo dispuesto en los planos de ordenación.</p>					
(no se modifica) Superficie ocupable	Será la definida por las condiciones de posición de la edificación. No se permitirá la alteración sustancial del terreno en las zonas no ocupables, prohibiéndose de forma expresa los vaciados o los rellenos masivos en estas áreas.				



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826EDED29FAE069FFAEF746692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

Altura máxima de la edificación	Nº PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN
	4 plantas (B+3)	13,50 m.
	<p>Salvo que aparezca señalada otra altura máxima diferente en los planos de ordenación, la altura máxima de la edificación será la indicada en el cuadro anterior.</p> <p>Sobre la altura máxima de la edificación sólo se permite la construcción del último forjado horizontal, de la cubierta y de los elementos de instalaciones necesarios para el adecuado funcionamiento del edificio, incluyendo, caso de resultar necesario, el acceso a la cubierta desde las zonas comunes del edificio, que no computará a efectos de determinación de la superficie construida, sin que se admita ningún uso privativo de ese espacio.</p> <p>Caso de ejecutarse cubierta inclinada, su pendiente máxima será del 30%, los espacios pisables que resulten de su construcción y que cuenten con una altura libre de al menos 1'50 metros computarán a efectos de determinación de la superficie construida.</p>	
Altura mínima de	Nº PLANTAS	ALTURA MÍNIMA DE LA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8286FED29FAE068FFAE7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

la edificación:	EDIFICACIÓN	
	2 plantas (B+1)	7,50 m.
MODIFICADO	Esta altura mínima de edificación solo es de aplicación para usos distintos del residencial en edificio exclusivo. En el resto de casos se estará a las condiciones generales de edificación.	
Edificabilidad (no se modifica)	Salvo determinación expresa reflejada en los planos de ordenación, se fija una edificabilidad máxima de 1'00 m ² construible por cada m ² de superficie de parcela bruta, es decir, que debe ser contada a estos efectos la superficie total de la parcela, incluso la superficie de parcela exterior a la alineación oficial.	
Condiciones de uso (no se modifica)	Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda Unifamiliar - Vivienda Colectiva - Talleres - Industria Compatible - Sanitario - Sociocultural - Educativo - Deportivo - Comercial - Religioso - Administrativo - Hotelero - Espectáculos y Recreativos - Garaje - Aparcamiento - Espacios Libres Públicos - Abastecimiento de agua - Saneamiento y depuración - Suministro de energía eléctrica - Recogida y tratamiento de residuos urbanos 	
Condiciones de cierre de parcela (no se modifica)	Los cierres de parcela, caso de existir, contarán con una altura máxima de 2'50 metros, de los cuales tan solo el primer metro podrá ser opaco	

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

El objeto de la nueva ordenación es reducir el parámetro altura mínima de la edificación en una planta para usos distintos del residencial en edificio exclusivo (admitiendo edificaciones de dos plantas: PB+1/7,50 m) sin alterar el resto de parámetros aplicables a la parcela, en consecuencia no cabe la posibilidad de que se produzca un incremento de edificabilidad. En todo caso, en cumplimiento del art.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5C5E826FED29FAE068FFAEF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

22 el documento contiene un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el planeamiento vigente y lo que se establece en el Estudio de Detalle:

RUCyL.- Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.	
1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas: a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.	CUMPLE El estudio de detalle modifica parámetros de ordenación detallada.

Libro Normativa del PGOUV-2011.- Artículo 22. Estudios de Detalle	
1. Los Estudios de Detalle constituyen el instrumento de planeamiento de desarrollo necesario para establecer la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado en aquellos sectores para los que este Plan General no haya establecido dicha ordenación detallada, o para modificarla en aquellos para los que el Plan General sí la haya establecido. 2. Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general sobre <u>suelo urbano consolidado</u> , o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de esta normativa, las siguientes condiciones:	
a. El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación aislada en otro caso.	CUMPLE
b. Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.	No es de aplicación
c. En los espacios libres resultantes, en su caso, de la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos será al menos de dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de ocho metros.	CUMPLE
d. No podrá <u>reducir</u> la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. <u>Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo</u> prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el apartado siguiente. Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan.	CUMPLE (justifica art. 172 del RUCyL) *Se incorpora a continuación el cuadro comparativo.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE069FEEAF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

e.	El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, <u>no podrá ser superior</u> 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 General, a cuyos efectos deberá hacerse un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.	CUMPLE (conserva 1m ² /1m ² sobre parcela bruta en los términos establecidos en el art. 17 de la LUCyL y 40 del RUCyL) *Se incorpora a continuación el cuadro comparativo.
f.2	El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo.	CUMPLE (AB-VE que admita una construcción de menor altura)
f.3	En el supuesto de que la ordenación afecte a terrenos con patio de manzana, se permite trasladar la alineación interior en una distancia igual a la retranqueada, de forma que se mantenga el mismo fondo edificable y siempre que el patio interior de manzana siga cumpliendo las condiciones establecidas en esta Normativa Urbanística, lo que deberá justificarse aportando la documentación necesaria de la totalidad de la manzana. En caso de no poder cumplir esta condición, únicamente se permitirá la traslación de la alineación interior hasta la distancia en que esto ocurra.	No es de aplicación
g.	En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.	CUMPLE
h.	En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de mil metros cuadrados, y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de diez metros.	No es de aplicación

Otras Condiciones derivadas del plano de ordenación D-13:



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE069F746892E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

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

*Se incorpora a continuación el cuadro comparativo:

ORDENACIÓN.- superficie / zonificación: 1.- Parcela con Ordenanza AB-VE Superficie: 3.337,45 m² (sin modificación respecto de la aprobación inicial ya que la porción reclamada por ADIF, era y sigue siendo exterior a la alineación oficial); 2.- Espacios Libres Públicos (ELP) Superficie: 439,76 m² (sin modificación respecto de la aprobación inicial); 3.- Reserva de Viario público 350,00 m² (respecto del documento aprobado inicialmente se excluyen el estudio de detalle los 16 m² de titularidad ADIF).

COMPARATIVA ESTADO ACTUAL - ESTADO MODIFICADO			
OCUPACIÓN MÁXIMA (sin modificación respecto de la aprobación inicial)			
ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE	
Ámbito	2.933,45 m ²	Ámbito	2.560,91 m ²
TOTAL	2.933,45 m ²	TOTAL	2.560,91 m ²

EDIFICABILIDAD MÁXIMA (el parámetro no varía, 1'00 m² construible por cada m² de superficie de parcela bruta, pero se ha procedido respecto del documento aprobado inicialmente a reducir la superficie con aprovechamiento en 161 m² cuya titularidad corresponde al ADIF, quedando excluida esta porción del estudio de detalle).

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

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (sin modificación respecto de la aprobación inicial ya que la porción de 16 m² queda excluida del estudio de detalle y ni antes ni ahora interviene en el cómputo de espacios libres públicos).

PGOU ACTUAL		ESTUDIO DE DETALLE	
Zona 1	48,91 m ²	Zona 1	48,91 m ²
		Zona 2	39,98 m ²
Zona (A)	366,00 m ² -16 m ² ADIF		
		Zona 3	327,03 m ²
TOTAL	414,91 m ² -16 m ² ADIF	TOTAL	415,92 m ²

Efectos de la modificación en la parcela y su entorno:

- a) Reducción del parámetro altura mínima para usos distintos del residencial en edificio exclusivo admitiendo edificaciones de dos plantas (PB+1 /7,50 m).- La reducción de una planta para construcciones en tipología de edificación aislada ubicadas en una manzana delimitada por espacio público, constituye un supuesto de mínima incidencia sobre su entorno.
- b) Intervención en el espacio público existente en el frente norte de la manzana sin reducción de superficie, permitirá ordenar los espacios residuales generados como sobrante de vía de superficie de titularidad pública y manteniendo la reserva de espacio libre público, facilitando en primer lugar, el encuentro de la C/ La Cerrada con el vial de nueva apertura, suprimiendo ángulos de imposible urbanización, y en segundo lugar, que las parcelas privadas abran sus fachadas

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 21 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE068FFAEF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

y accesos hacia la red viaria, mejorando la transición funcional y estética entre el espacio público y privado, mejora en la organización de la manzana: la actual ordenación creó un espacio público que carece de funcionalidad y de una mínima calidad urbana, generador de cerramientos opacos y traseras de los posibles usos de la parcela, con su reordenación se devolverá a este espacio su vocación de uso público al servicio de los ciudadanos.

- c) **Cualquier intervención que se realice en el ámbito de influencia de la infraestructura ferroviaria su requerirá de la tramitación de la preceptiva autorización del titular de misma – ADIF (plano de ordenación afección línea de edificación FFCC).**

Formato y contenido del documento:

El documento es completo en los términos establecidos en el art. 136 del RUCyL limitando su intervención a determinaciones de ordenación detallada en un suelo urbano consolidado:

- El plano de ordenación D-13 modificado conserva las líneas de afección; incorpora la calificación AB-VE señalando expresamente el techo de edificabilidad (5.540,0 m²).
- En la ficha incorporada para descripción de la ordenanza de edificación AB-VE se mantendrá el formato establecido en el planeamiento general vigente, modificando única y exclusivamente el epígrafe de descripción del ámbito afectado y el régimen de altura mínima modificado, manteniendo el resto de parámetros, incluido el régimen general de usos admisibles establecidos para la ordenanza AB.



Conclusiones relativas a la justificación de la modificación, adecuación del instrumento de ordenación detallada elegido, precisión en la definición de los parámetros afectados y coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

1. Sobre la justificación de la posibilidad prevista en los arts. 22 y 24 del PGOUV-2011 de tramitar estudios de detalle que modifique la ordenación detallada vigente, impulsados por iniciativa privada:

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 22 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE069FEAEF746692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

- el ordenamiento vigente reconoce expresamente el derecho del ciudadano a la iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística (artículo 5 LUCyL) sin perjuicio de que el impulso de su tramitación requiere la justificación expresa de su coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
- el instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO suscrito por "Eursa Arquitectura SLPU" arquitecto José Luis Mateos García (COAL nº 2.549) contiene una relación de la normativa de aplicación, justificada en los términos expresados en los art. 131 a 136 del RUCyL.
- el arquitecto José Manuel Rey Landeira (COAL nº 3.405) analiza y constata el cumplimiento de la normativa urbanística y las determinaciones establecidas en el planeamiento general vigente, en colaboración con el técnico municipal del departamento de urbanismo (funcionario ingeniero técnico que incorpora visto bueno a la documentación.
- el informe jurídico del departamento de urbanismo formula informe con una lectura exhaustiva de la normativa en relación al documento de referencia que queda incorporada al expediente para su transcripción en las resoluciones que formule el órgano competente.

2. Sobre el estudio de detalle como 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:

- El documento presentado y los informes incorporados acreditan la intervención en un ámbito con clasificación de suelo urbano consolidado. Dicha justificación se transcribirá en las resoluciones que formule el órgano competente.

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

- El documento presentado y los informes incorporados acreditan la intervención en determinaciones de ordenación detallada de un ámbito con clasificación de suelo urbano consolidado. Así se formula por los técnicos para su transcripción en las resoluciones que formule el órgano competente.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 23 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8286FED29FAE068FFAEF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

4. Sobre la coherencia del instrumento de ordenación con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y la consideración de las necesidades del USO COMERCIAL EN CATEGORÍA 1ª como justificación de la modificación propuesta:
- En relación a la ordenación volumétrica propuesta, la limitadísima intervención en una manzana enmarcada por espacio público con el único objetivo de reducir la altura mínima permitida para implantar un uso admisible, hace obvia la coherencia de esta propuesta con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
 - En relación a la intervención en el lindero norte, sobre el sobrante de vía pública con calificación de espacio libre (EL), para favorecer una relación funcional de los futuros solares con el espacio público, con apertura de fachadas y no con un cerramientos opacos o traseras, sin pérdida de superficie de espacio libre por compensación en los términos exigidos en el art. 172 del RUCyL, [junto con la protección de los bienes e infraestructuras de ADIF](#), hace obvia también la coherencia de esta propuesta con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
 - La implantación del uso comercial en categoría 1ª es uno de los usos admisibles en el planeamiento vigente, y en consecuencia no se modifica este parámetro guardando el estudio de detalle plena coherencia con el planeamiento vigente. Sin perjuicio de esta circunstancia, para la implantación de un uso concreto se estará también a su normativa sectorial de aplicación, y en el caso concreto de los comercios de gran superficie se atenderá al cumplimiento del Decreto Legislativo 2/2014 de 28 de agosto que aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León y de la Norma Técnica Urbanística sobre equipamiento comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010 de 22 de julio.

2. INFORME TÉCNICO MUNICIPAL:

Informe técnico municipal FAVORABLE con firma electrónica de fecha 02/09/2021:





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826EDED29FAE06BFFAEF746692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalcidatano/portaverificar/Documentos.do?

 <p>Ayuntamiento de Villaquilambre</p>	<p>INFORME TÉCNICO MUNICIPAL</p> <p>DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p>
--	--

APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE para la Modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA del PGOU de Villaquilambre en el ámbito de las parcelas 9925004TN8292N0001HR, 9925006TN8292N0001AR, 9925005TN8292N0001WR de Navatejera. (León)

SOLICITANTE: HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS, S.A.U.
EXPEDIENTE: 2020/163 FECHA: 12/06/2020
DOCUMENTO: Documento para APROBACIÓN DEFINITIVA (mayo 2021) con registro de entrada 31-05-2021 R/E.- 5215
 ANEJO DE CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES.
REDACTOR: "Eursa Arquitectura SLPU". Arquitecto José Luis Mateos García.
 Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549.

ANTECEDENTES:

- Solicitud para aprobación Estudio de Detalle con fecha 12/06/2020 con R/E 3808
- Providencia de la Concejalía de Urbanismo para la contratación de servicios de asistencia técnica para la emisión de informe técnico en el expediente 2020/163.
- Informe técnico del arquitecto José Manuel Rey Landeira de fecha 5/11/2020
- Informe Técnico Ingeniero Urbanismo de fecha 10/12/2020
- Informe Jurídico del departamento de urbanismo de fecha 17/11/2020
- Decreto Nº 2020/1712 de "Subsanación de deficiencias" de fecha 18/11/2020.
- Presenta documento definitivo (Diciembre 2020) con R/E 367 de fecha 19/01/2021
- Informe Técnico Ingeniero Urbanismo de fecha 10/12/2020
- APROBACIÓN INICIAL según Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión de fecha 21 de enero de 2021
- Informes sectoriales previos

ADMINISTRACIÓN / ORGANISMO	RESULTADO
Consejería de Fomento Junta de Castilla y León.- Dirección General de vivienda, arquitectura y urbanismo	FAVORABLE (con observaciones)
Comisión Territorial de Patrimonio Cultural - Junta de Castilla y León	FAVORABLE
Subdelegación del Gobierno en León	FAVORABLE
Excma. Diputación de León	FAVORABLE
ADIF - Infraestructura Ferroviaria	FAVORABLE (modifica la delimitación del ámbito del ED)
Confederación Hidrográfica del Duero	FAVORABLE

- **Evaluación Ambiental:** Informe de la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León de fecha 28 de julio de 2021 con R/E 6893, en el que se concluye que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8286FEED29FAE068FFAEF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?



**Ayuntamiento de
Villaquilambre**

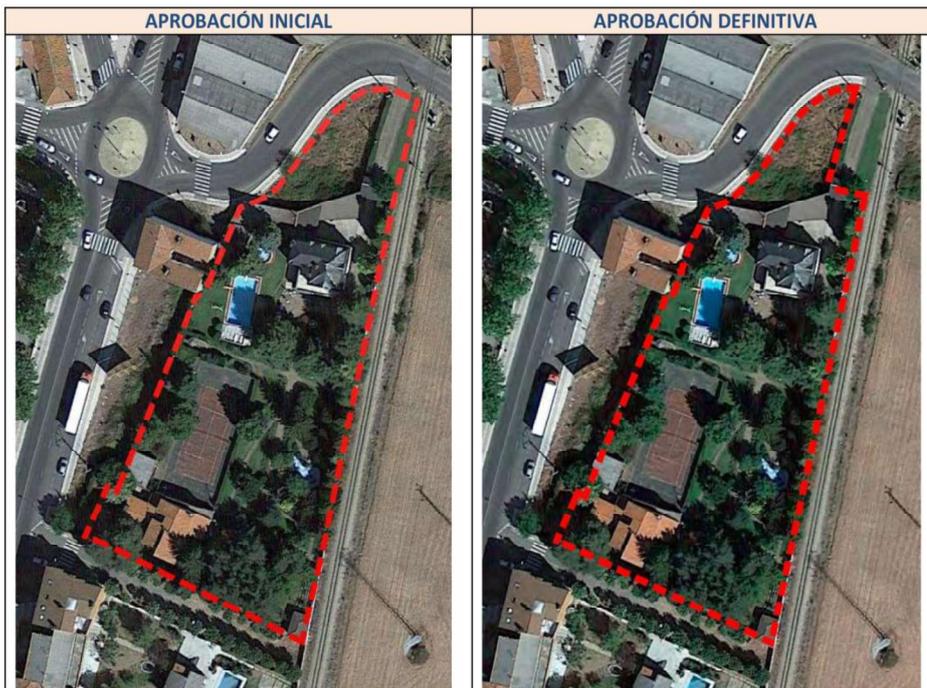
INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INFORME al documento "Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre en el ámbito de las parcelas 9925004TN8292N0001HR, 9925006TN8292N0001AR, 9925005TN8292N0001WR de Navatejera. (León)" para la APROBACION DEFINITIVA:

Analizado el documento presentado con fecha 31 de mayo de 2021, se constata que no contiene modificaciones sustanciales respecto del Documento con Aprobación Inicial.

Únicamente, en atención al informe emitido por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en relación a una ligera discrepancia entre la estructura de la propiedad de la cartografía catastral utilizada en el documento inicial motivada por un antiguo expediente de expropiación del año 1922, tramitado entonces por FEVE, se hace necesario introducir una leve variación en la delimitación del ámbito de actuación de forma que a las parcelas catastrales 9925005TN8292N0001WR y 9925004TN8292N0001HR se ha restado de su superficie 161 m² y 16 m² respectivamente, disminuyendo por tanto en 177 m² la superficie del ámbito urbanístico del Estudio de Detalle, quedando la delimitación del ámbito del Estudio de detalle como sigue:



PARCELAS	APROBACION INICIAL	APROBACION DEFINITIVA
Parcela 9925004TN8292N0001HR	4.956 m ²	4.795 m ² (161 m ² Exprop ADIF)*
Parcela 9925006TN8292N0001AR	745 m ²	745 m ²
Parcela 9925005TN8292N0001WR	366 m ²	350 m ² (16 m ² Exprop. ADIF)
TOTAL SUPERFICIE	6.067,00 m²	5.890,00 m²

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 26 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41
	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5C826EED29FAE068FEE7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

 <p>Ayuntamiento de Villaquilambre</p>	<p>INFORME TÉCNICO MUNICIPAL</p> <p>DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p>
--	--

** En el texto del Anejo de contestación a los informes sectoriales y en el epígrafe 2.4 "Alegaciones efectuadas al documento de aprobación inicial" de la memoria del Estudio de Detalle se ha detectado un error material indicando 181 m² donde debe decir 161 m².*

Dicha variación no afecta en absoluto a la ordenación detallada propuesta por el Estudio de Detalle, conservando la **Ordenanza AB-VE** propuesta inicialmente, y por tanto conservando los parámetros que determinan el aprovechamiento urbanístico, variando su resultado, claro está, al variar la superficie bruta del ámbito urbanístico, quedando como sigue (Epígrafe 3.1.2 del ED):

	ESTUDIO DE DETALLE
OCUPACIÓN DE PARCELA	2.560,91 m²
APROVECHAMIENTO (TECHO EDIFICABLE)	5.540 m²

Las reservas de Espacios Libres Públicos permanece invariable respecto del documento Aprobado inicialmente

En relación al Informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, en el que se plantean dos cuestiones o dudas relativas a, una, a la implantación de un "gran establecimiento comercial" y otra, a la incomprensión de limitar la altura mínima y la necesidad de tramitar un estudio de detalle para incluir la ordenanza AB-VE, se considera convenientemente justificado en el "Anejo de contestación a los informes sectoriales", en los siguientes sentidos:

En el Estudio de Detalle presentado, no se observa un cambio en el régimen de usos dado que la Ordenanza AB-VE conserva íntegramente la relación de usos admisibles respecto a la Ordenanza AB prevista en el planeamiento vigente. En consecuencia el uso comercial no es una novedad o una modificación respecto del planeamiento vigente. Con relación a la consideración de la Implantación de un "gran establecimiento comercial", no es objeto de la ordenación detallada, debiendo resolverse la tipología o categoría del uso comercial a implantar en el trámite de Licencia Urbanística y Ambiental, tramitando previa o simultáneamente las autorizaciones y/o planes espaciales concurrentes que sean de aplicación conforme a la normativa sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León y el Texto Refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León.

Por lo que a éste respecto únicamente cabe confirmar lo que se concluye en dicho informe de la Dirección General de Vivienda, que se transcribe: ".....debe tenerse en cuenta que el presente Estudio de Detalle no tendrá la consideración de planeamiento habilitante a los efectos de la implantación de un gran establecimiento Comercial"

En relación a la necesidad de modificar la ordenanza AB por la ordenanza AB-VE, tiene por objeto reducir el volumen mínimo obligatorio que impone la ordenanza minorando el número mínimo de plantas (objeto de la volumetría especial de la ordenanza AB-VE), permitiendo o flexibilizando la volumetría que mejor se adapte a los usos admisibles comprendidos en la ordenanza. Cuestión que se considera convenientemente justificada en el documento.

Por todo, se informa **FAVORABLE** el documento presentado para su **APROBACIÓN DEFINITIVA**

Firma y fecha digital
El Técnico Municipal – Dpto. Urbanismo
Luis A. Aparicio Alonso



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FEED29FAE0698FEAF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

TRAMITACIÓN:

Trámites realizados:

Informes previos:	Constan (descrito en epígrafes precedentes)
Aprobación inicial:	Consta (Junta de Gobierno Local 21/01/2021)
Publicación:	<ul style="list-style-type: none"> - Prensa: La nueva crónica 12/02/2021 - BOCyL: 12/02/2021. - Web municipal: consta. - Registro de la propiedad: consta remisión (registro de salida 18/08/2021- RS2181)
Notificación:	HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio fiscal en C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid. (Actúa en representación Mercedes Quintela Viña DNI 3**65**4* con acceso a las notificaciones electrónicas).
Trámite ambiental:	(Entrada 28072021RE6893) Informe de la dirección general de calidad y sostenibilidad ambiental de fecha 28 de julio de 2021: "se considera que el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental".

Trámites para la aprobación definitiva:

1. **Acuerdo de 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

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 28 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8286FED29FAE068FEE746692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

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.*

2. 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.*

3. Publicación del acuerdo de aprobación definitiva.-

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

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

b) *En su página Web, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial. Téngase en cuenta que tal y como establece el número 1 de la Disposición Final 2ª del D [CASTILLA Y LEÓN] 45/2009, 9 julio, los mandatos sobre publicación en páginas Web introducidos por el citado Decreto entrarán en vigor el 19 de septiembre de 2009 («B.O.C.L.» 17 julio).*

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 29 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FEED29FAE068FFAE746892E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

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, entendiéndose 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.

PROPUESTA

Y en su virtud, por el Negociado de Urbanismo, como responsable de la tramitación de los expedientes de planeamiento urbanístico, se informa a la Concejalía de Urbanismo a los efectos de que pueda proceder en los siguientes términos:

PRIMERO.- APROBACIÓN DEFINITIVA del ESTUDIO DE DETALLE que a continuación se describe:

Expediente: 2020_163

SOLICITANTE:	HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid y domicilio (actúa en representación Mercedes Quintela Viña DNI 3**65**4* con acceso a las notificaciones electrónicas y con domicilio para notificaciones en Polígono Piadela nº 15300-Betanzos/La Coruña).
SOLICITUD:	Estudio de Detalle.
EMPLAZAMIENTO	Localidad de Navatejera- municipio de Villaquilambre. LEÓN. <ul style="list-style-type: none"> - 9925006TN8292N0001AR (CI Retiro nº 3) de titularidad privada - <u>9925005TN8292N0001WR (CI Cerrada nº 4) de titularidad municipal.</u> - 9925004TN8292N0001HR (CI Cerrada nº 6) de titularidad privada.
SUELO:	Clasificación urbanística: Suelo Urbano Consolidado.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 30 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826EFD29FAE06BFFAEF746869E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

DOCUMENTO TÉCNICO.-

Tipo de instrumento: **Planeamiento de desarrollo - ESTUDIO DE DETALLE:**

- o Documento para APROBACIÓN DEFINITIVA (*versión mayo 2021 con registro de entrada 31052021RE5215*) ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre en relación a las parcelas catastrales, 9925006TN8292N0001AR (c/ Retiro 3), 9925005TN8292N0001WR (c/ Cerrada 4) y 9925004TN8292N0001HR (c/ Cerrada 6) sitas en NAVATEJERA en manzana delimitada por Av. Libertad, c/ Cerrada, c/ Retiro e infraestructura ferroviaria ADIF - FEVE.
- o ANEJO (*registro de entrada 14072021RE6520*).- Respuesta a los informes incorporados durante la tramitación justificando las correcciones que procedan dentro de los límites de modificación no sustancial del documento inicialmente aprobado.

Técnico redactor: **"Eursa Arquitectura SLP". Arquitecto José Luis Mateos García.**

Colegio Oficial de Arquitectos de León, nº 2.549.

CONDICIONES ESPECIALES.-

a) Con las correcciones en el documento de aprobación definitiva correspondientes a la definición de la superficie afectada practicada por ADIF (Registro electrónico 22022021RE1458 y 16032021RE2390) que incorporan documentación justificativa de su inventario de bienes a los efectos de corregir y deslindar la infraestructura ferroviaria de las parcelas 9925004TN8292N0001HR (-161m²) y 9925005TN8292N0001WR (-16m²), no sufre alteración la parcela 9925006TN8292N0001AR. Estas correcciones no producen alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, resultando de su aplicación el siguiente cuadro de los parámetros que se aprueban:

Ocupación máxima	2.560,91 m ²
Edificabilidad máxima	5.540,00 m ²
Espacios libres públicos	415,92 m ²
Altura mínima	2 plantas (B+1) – 7,50 m. De aplicación para usos distintos del residencial en edificio exclusivo.

b) El régimen de usos del ámbito afectado no se modifica, manteniéndose la relación de usos admisibles establecido en el planeamiento general vigente: el presente estudio de detalle no tiene consideración de planeamiento habilitante para la implantación de un gran establecimiento comercial, en consecuencia, en el supuesto de que en el trámite de emisión de licencias urbanísticas y ambientales, se solicite la implantación de este uso se exigirá el cumplimiento del Decreto Legislativo 2/2014 de 28 de agosto que aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León y de la Norma Técnica Urbanística

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 31 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE069BFFAEF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

sobre equipamiento comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010 de 22 de julio.

SEGUNDO.- Notificación del acuerdo de aprobación definitivo y remisión del documento:

- *A la Dirección General de vivienda, arquitectura y 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:*
 - o Destinatario.- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.- Consejería de Fomento.- Dirección General de Vivienda, Arquitectura Y Urbanismo. Valladolid. C/ Rigoberto Cortejoso 14. 47014.
- *A la Comisión Territorial de Urbanismo de la Delegación Territorial de León, en soporte digital para su incorporación al Registro de Urbanismo de Castilla y León, en cumplimiento del art. 402 del RUCyL:*
 - o Destinatario.- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, Comisión Territorial de Urbanismo de la Delegación Territorial de León. Avda. Peregrinos. León.
- *A la Administración del Estado, se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital:*
 - o Destinatario.- SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN. Plaza de la Inmaculada, 6, 24001 LEÓN.
- *A la Diputación Provincial, se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital:*
 - o Destinatario. Excmá. DIPUTACIÓN DE LEÓN, Palacio de los Guzmanes, Plaza San Marcelo Nº 6 LEÓN-24002.
- *Al promotor (no procede por tratarse de una iniciativa municipal).*
- *Al Registro de la Propiedad, se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital:*
 - o Registro de la Propiedad nº 2 de León. C/ Del Carmen nº 7, 1º 24001 León.
- *A quienes se personaran durante el periodo de información pública (no constan alegaciones).*
 - o Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF. CIF Q2801660H con domicilio en León, C/ Gómez de Salazar s/n, edificio CRC ADIF, 24009 (actúa en representación Juan José Herrera Gonzalo NIF. 0**50**1* jjherrera@adif.es)

TERCERO.- Publicación en el BOCyL y en la web municipal del acuerdo de aprobación DEFINITIVA en los términos establecidos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, haciendo constan los siguientes datos:

1. 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:

EDICTO

Título.- Aprobación definitiva de Estudio de Detalle.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 32 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5C6E26FEED29FAE068FEEAF746669E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

Por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre en sesión de fecha _____ se adoptó acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO «Estudio de Detalle para modificación de la ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre en el ámbito de las parcelas 9925004TN8292N0001HR, 9925006TN8292N0001AR, 9925005TN8292N0001WR de Navatejera. Término Municipal Villaquilambre (León)» promovido por Hipermercados y Economatos SAU con CIF A 47012646, según documento técnico redactado por el Arquitecto José Luis Mateo García, COAL 2.549, arquitecto de EURSA ARQUITECTURA SLPU con CIF B-24411092. (Publicado de conformidad con el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Villaquilambre, a _____, EL ALCALDE, por delegación, el Concejal de Urbanismo, Fdo.: Javier M^a Fernández García.

2. Anejos que deben publicarse:
 - 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. Efectos de la publicación.- 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.

Recursos.- Los planes de urbanismo son disposiciones de carácter general, y así lo tiene reconocido la constante jurisprudencia del Tribunal Supremo, y en consecuencia las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación urbanística no son recurribles en vía administrativa (art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) siendo susceptibles de recurso administrativo (potestativo de reposición) únicamente la vulneración de las normas que regulan el procedimiento establecido para la aprobación del instrumento urbanístico. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

La documentación técnica que se aprueba estará disponible en la web municipal: [http://www.villaquilambre.es/Servicios_1/Urbanismo/Planeamiento Urbanistico/Planeamiento](http://www.villaquilambre.es/Servicios_1/Urbanismo/Planeamiento_Urbanistico/Planeamiento)
 o Documento para APROBACIÓN DEFINITIVA (versión mayo 2021 con registro de entrada 31052021RE5215)
 o ANEJO (registro de entrada 14072021RE6520).- Respuesta a los informes incorporados durante la tramitación justificando las correcciones que procedan dentro de los límites de modificación no sustancial del documento inicialmente aprobado.

Leída la propuesta, y debatido el asunto, la Comisión Informativa DICTAMINA FAVORABLEMENTE la propuesta, siendo el resultado de la votación el siguiente de conformidad con el texto vigente del art. 93 del Reglamento de Organización Municipal (ROM), según redacción dada por el Pleno Municipal en sesión de fecha 2 de noviembre de 2017:

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 33 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FED29FAE068FFAE746869E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

⇒ **VOTOS A FAVOR** de los Grupos Políticos:

- **2 PARTIDO POPULAR**, que computan como 4
- **1 LEONESISTAS POR VILLAQUILAMBRE**, que computa como 2
- **1 VIVE VILLAQUILAMBRE**, que computa como 1
- **1 CIUDADANOS**, que computan como 2

▪ **TOTAL Votos a favor: 9**

⇒ **RESERVA DE VOTOS** de los Grupos Políticos:

- **3 GRUPO SOCIALISTA**, que computan como 6.
- **1 PODEMOS VILLAQUILABRE**, que computa como 2

▪ **TOTAL Reserva de Votos: 8**

No obstante, la Corporación resolverá lo que estime procedente.

En Villaquilambre,

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,

Fdo. Ricardo de Dios Castaño
(fecha y firma digital)

>>

Leído el dictamen y abierto el debate por el Sr. Alcalde, se producen las INTERVENCIONES que se transcribirán en el acta definitiva:

(....)

No habiendo más intervenciones el Sr. Alcalde somete el asunto a votación con el siguiente resultado:

VOTOS A FAVOR: 16 (3 PP; 2 CIUDADANOS; 2 LEONESISTAS VQ; 1 VIVE VQ; 6 PSOE; 2 PODEMOS)

VOTOS EN CONTRA: 0

ABSTENCIONES: 1 (1 PP)

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 34 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8286FEED29FAE069F746892E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

En su virtud, vistos los preceptos legales mencionados y cuantos puedan ser de aplicación al caso, el Pleno por unanimidad, adopta los siguientes ACUERDOS:

PRIMERO.- APROBACIÓN DEFINITIVA del ESTUDIO DE DETALLE que a continuación se describe:

Expediente: 2020_163

SOLICITANTE: HIPERMERCADOS Y ECONOMATOS SAU con CIF A 47012646 y domicilio C/Esgueva nº 15. 47003 Valladolid y domicilio (actúa en representación Mercedes Quintela Viña DNI 3**65**4* con acceso a las notificaciones electrónicas y con domicilio para notificaciones en Polígono Piadela nº 15300-Betanzos/La Coruña).

SOLICITUD: Estudio de Detalle.

EMPLAZAMIENTO Localidad de Navatejera- municipio de Villaquilambre. LEÓN.

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

SUELO: Clasificación urbanística: Suelo Urbano Consolidado.

DOCUMENTO TÉCNICO.-

Tipo de instrumento: Planeamiento de desarrollo - ESTUDIO DE DETALLE:

- o Documento para APROBACIÓN DEFINITIVA (*versión mayo 2021 con registro de entrada 31052021RE5215*) ESTUDIO DETALLE en SUELO URBANO CONSOLIDADO para modificación ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre en relación a las parcelas catastrales, 9925006TN8292N0001AR (c/ Retiro 3), 9925005TN8292N0001WR (c/ Cerrada 4) y 9925004TN8292N0001HR (c/ Cerrada 6) sitas en NAVATEJERA en manzana delimitada por Av. Libertad, c/ Cerrada, c/ Retiro e infraestructura ferroviaria ADIF - FEVE.
- o ANEJO (*registro de entrada 14072021RE6520*).- Respuesta a los informes incorporados durante la tramitación justificando las correcciones que procedan dentro de los límites de modificación no sustancial del documento inicialmente aprobado.

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 490066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5C6E826FED29FAE069FEEAF746692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?>

CONDICIONES ESPECIALES.-

a) Con las correcciones en el documento de aprobación definitiva correspondientes a la definición de la superficie afectada practicada por ADIF (Registro electrónico 22022021RE1458 y 16032021RE2390) que incorporan documentación justificativa de su inventario de bienes a los efectos de corregir y deslindar la infraestructura ferroviaria de las parcelas 9925004TN8292N0001HR (-161m²) y 9925005TN8292N0001WR (-16m²), no sufre alteración la parcela 9925006TN8292N0001AR. Estas correcciones no producen alteración sustancial del instrumento aprobado inicialmente, resultando de su aplicación el siguiente cuadro de los parámetros que se aprueban:

Ocupación máxima	2.560,91 m ²
Edificabilidad máxima	5.540,00 m ²
Espacios libres públicos	415,92 m ²
Altura mínima	2 plantas (B+1) - 7,50 m. De aplicación para usos distintos del residencial en edificio exclusivo.

b) El régimen de usos del ámbito afectado no se modifica, manteniéndose la relación de usos admisibles establecido en el planeamiento general vigente: el presente estudio de detalle no tiene consideración de planeamiento habilitante para la implantación de un gran establecimiento comercial, en consecuencia, en el supuesto de que en el trámite de emisión de licencias urbanísticas y ambientales, se solicite la implantación de este uso se exigirá el cumplimiento del Decreto Legislativo 2/2014 de 28 de agosto que aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Castilla y León y de la Norma Técnica Urbanística sobre equipamiento comercial de Castilla y León, aprobada por Decreto 28/2010 de 22 de julio.

SEGUNDO.- Notificación del acuerdo de aprobación definitivo y remisión del documento:

- A la Dirección General de vivienda, arquitectura y 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:
 - o Destinatario.- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN.- Consejería de Fomento.- Dirección General de Vivienda, Arquitectura Y Urbanismo. Valladolid. C/ Rigoberto Cortejoso 14. 47014.
- A la Comisión Territorial de Urbanismo de la Delegación Territorial de León, en soporte digital para su incorporación al Registro de Urbanismo de Castilla y León, en cumplimiento del art. 402 del RUCyL:
 - o Destinatario.- JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN, Comisión Territorial de Urbanismo de la Delegación Territorial de León. Avda. Peregrinos. León.
- A la Administración del Estado, se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital:
 - o Destinatario.- SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN LEÓN. Plaza de la Inmaculada, 6, 24001 LEÓN.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 36 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE8286FED29FAE069FFAEF746869E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?

- A la Diputación Provincial, se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital:
 - o Destinatario, Excmo. DIPUTACIÓN DE LEÓN, Palacio de los Guzmanes, Plaza San Marcelo Nº 6 LEÓN-24002.
- Al promotor (no procede por tratarse de una iniciativa municipal).
- Al Registro de la Propiedad, se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital:
 - o Registro de la Propiedad nº 2 de León. C/ Del Carmen nº 7, 1º 24001 León.
- A quienes se personaran durante el periodo de información pública (no constan alegaciones).
 - o Administrador de Infraestructuras Ferroviarias ADIF. CIF Q2801660H con domicilio en León, C/ Gómez de Salazar s/n, edificio CRC ADIF, 24009 (actúa en representación Juan José Herrera Gonzalo NIF. 0**50**1* jjherrera@adif.es)

TERCERO.- Publicación en el BOCyL y en la web municipal del acuerdo de aprobación DEFINITIVA en los términos establecidos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, haciendo constan los siguientes datos:

1. 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:

EDICTO

Título.- Aprobación definitiva de Estudio de Detalle.

Por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre en sesión de fecha _____ se adoptó acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO «Estudio de Detalle para modificación de la ordenación detallada del PGOU de Villaquilambre en el ámbito de las parcelas 9925004TN8292N0001HR, 9925006TN8292N0001AR, 9925005TN8292N0001WR de Navatejera. Término Municipal Villaquilambre (León)» promovido por Hipermercados y Economatos SAU con CIF A 47012646, según documento técnico redactado por el Arquitecto José Luis Mateo García, COAL 2.549, arquitecto de EURSA ARQUITECTURA SLPU con CIF B-24411092. (Publicado de conformidad con el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Villaquilambre, a _____, EL ALCALDE, por delegación, el Concejal de Urbanismo, Fdo.: Javier Mª Fernández García.

2. Anejos que deben publicarse:

- 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.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.2 Pleno 16-9-2021 APROBAC DEFINITIVA EST DETALLE GADIS	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 2ACO4-QI3GC-50JOF Fecha de emisión: 5 de Octubre de 2021 a las 10:27:55 Página 37 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE Aprobación de documento 24/09/2021 12:41	ESTADO FIRMADO 24/09/2021 12:41



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 400066 2ACO4-QI3GC-50JOF 7C93918C5CE826FEED29FAE068FEEAF7468692E3) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/ciudadano/portal/verificar/Documentos.do?&id=...

3. Efectos de la publicación.- 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.

Recursos.- Los planes de urbanismo son disposiciones de carácter general, y así lo tiene reconocido la constante jurisprudencia del Tribunal Supremo, y en consecuencia las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación urbanística no son recurribles en vía administrativa (art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) siendo susceptibles de recurso administrativo (potestativo de reposición) únicamente la vulneración de las normas que regulan el procedimiento establecido para la aprobación del instrumento urbanístico. Los actos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en los términos prevenidos por su legislación reguladora.

La documentación técnica que se aprueba estará disponible en la web municipal: [http://www.villaquilambre.es/Servicios_1/Urbanismo/Planeamiento Urbanistico/Planeamiento](http://www.villaquilambre.es/Servicios_1/Urbanismo/Planeamiento_Urbanistico/Planeamiento)
o Documento para APROBACIÓN DEFINITIVA (versión mayo 2021 con registro de entrada 31052021RE5215)
o ANEJO (registro de entrada 14072021RE6520).- Respuesta a los informes incorporados durante la tramitación justificando las correcciones que procedan dentro de los límites de modificación no sustancial del documento inicialmente aprobado.

Y para que conste y surta los efectos oportunos se expide el presente certificado del acta-borrador de la sesión,ⁱ por orden del Sr. Alcalde, en Villaquilambre,

EL SECRETARIO

Fdo. Miguel Hidalgo García
(Fecha y firma digital)

ⁱ A reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente -artículo 206 del Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales- (ROF)