

| | |
|--|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 1 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?.

REFERENCIA: Planeamiento 2022_228 Inicio ED

TÍTULO. - Avocación de la Alcaldía para el conocimiento y resolución por DECRETO del trámite de APROBACIÓN INICIAL del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "Estudio de detalle para reducir altura (de NT b+2 a NT b+1) en CI ROCÍO y REAL 15-19 de Villamoros de las Regueras 2018310TN9221N0001HJ - 2018312TN9221N0001A (municipio de Villaquilambre) a instancia de Residencial doña Sancha SL B24400608".

I.- Formalización y motivación de la AVOCACIÓN:

Atribución de competencias en la legislación reguladora de las bases de régimen local: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. *Artículo 21.1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones: [...] j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.*

Decreto de delegación de competencias. - Decreto: 2019/877 de fecha 19/06/2019. sobre DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS DEL ALCALDE EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y EN CONCEJALES DELEGADOS. Punto primero de la resolución: *Primero. - Delegar en la Junta de Gobierno Local de conformidad con lo establecido en el artículo 21.3 de la LRBRL las siguientes competencias: [...] La aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidos al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización. [...] Las facultades que podrá ejercer la Junta de Gobierno Local en relación con las atribuciones objeto de delegación serán las propias que corresponden al órgano delegante, reservándose no obstante la Alcaldía la facultad de avocar en cualquier momento la competencia delegada sobre cualquier asunto o materia objeto de delegación. El régimen jurídico de la presente delegación será el previsto con carácter general en los arts. 114 y siguientes del ROF.*

Acuerdo de avocación instado por la Alcaldía. - Por parte de la Alcaldía se acuerda avocar una competencia que tiene legalmente atribuida y que delegó en la Junta de Gobierno Local, reservándose la Alcaldía la facultad de recuperar esta competencia en cualquier momento, y en su virtud se ordena al departamento de urbanismo que eleve la resolución de aprobación inicial del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "Estudio de detalle para reducir altura (de NT b+2 a NT b+1) en CI ROCÍO y REAL 15-19 de Villamoros de las Regueras 2018310TN9221N0001HJ - 2018312TN9221N0001A a instancia de Residencial doña Sancha SL B24400608" para su resolución mediante Decreto de Alcaldía.

Fundamentación y motivación de la avocación:

- Régimen de la avocación. - Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Artículo 10. Avocación. 1. Los órganos superiores podrán avocar para sí el conocimiento de uno o varios asuntos cuya resolución corresponda ordinariamente o por delegación a sus órganos administrativos dependientes, cuando circunstancias de índole técnica, económica, social, jurídica o territorial lo hagan conveniente. En los supuestos de delegación de competencias en órganos no dependientes jerárquicamente, el conocimiento de un asunto podrá ser avocado únicamente por el órgano delegante. 2. En todo caso, la avocación se realizará mediante acuerdo motivado que deberá ser notificado a los interesados en el procedimiento, si los hubiere, con anterioridad o simultáneamente a la resolución final que se dicte. Contra el acuerdo de avocación no cabrá recurso, aunque podrá impugnarse en el que, en su caso, se interponga contra la resolución del procedimiento.
- Plazos establecidos para la aprobación inicial. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León - RUCyL. Artículo 154. Aprobación inicial.1. La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local. 2. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento urbanístico elaborados por otras Administraciones públicas o por particulares, el órgano municipal competente debe resolver sobre la aprobación inicial antes de que transcurran tres meses desde la presentación del instrumento con toda su documentación completa [...].

| | | |
|---|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 2 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



- Motivación. - En consideración a la normativa transcrita y a la fecha de presentación de la solicitud 13/04/2022-RE3324, por la Alcaldía se avoca la competencia de este acto administrativo de trámite para contribuir al cumplimiento de los plazos legalmente establecidos para la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento.

II.- APROBACIÓN INICIAL del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "Estudio de detalle para reducir altura (de NT b+2 a NT b+1) en CI ROCÍO y REAL 15-19 de Villamoros de las Regueras 2018310TN9221N0001HJ - 2018312TN9221N0001A (municipio de Villaquilambre) a instancia de Residencial doña Sancha SL B24400608".

El presente expediente por el que se insta la tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo se impulsa por esta administración local en reconocimiento a la iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística, consagrada en la legislación (artículo 5 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León). La propuesta se eleva al órgano competente para su consideración y aprobación si procede, en consideración al informe técnico suscrito por el técnico adscrito al departamento de urbanismo y al informe jurídico con propuesta de resolución suscrito por el responsable de la emisión de los informes jurídicos del departamento y responsable de la unidad administrativa competente para su tramitación administrativa (firmados e incorporados al expediente electrónico) exponiendo los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias en que funda su criterio con pronunciamiento en la parte dispositiva y redactado en forma de propuesta de resolución conforme se expresa a continuación:

Expediente: 2022_228

| | |
|---------------|---|
| INICIATIVA: | PRIVADA. - Ley de urbanismo de Castilla y León, artículo 50.1. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. "El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras". Inicio. - 13/04/2022-RE3324 |
| SOLICITANTE: | RESIDENCIAL DOÑA SANCHA S.L. con NIF B-24400608. Domicilio: Avenida de la Facultad de Veterinaria, nº 57. C.P. 24004, León. Actúa en representación el técnico proyectista, arquitecto Fernando Liébana Diez con 09**4**2*. |
| ASUNTO: | Estudio de Detalle para reajuste de alturas c/ Real, nº 15 y nº19 y c/ Rocío de Villamoros de las Regueras. Término Municipal Villaquilambre (León). |
| EMPLAZAMIENTO | Ámbito correspondiente a las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ de Villamoros de las Regueras. Término Municipal Villaquilambre (León). |
| SUELO: | Clasificación. - Suelo Urbano Consolidado. |

DOCUMENTO TÉCNICO. -

| | |
|----------------------|--|
| Tipo de instrumento: | PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. - ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO para la modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA. Técnico redactor Arquitecto Fernando Liébana Diez con 09**4**2*. |
|----------------------|--|

TRAMITE ADMINISTRATIVO. -

| | |
|--------------------|--|
| INICIO: | INFORMES PREVIOS / APROBACIÓN INICIAL |
| ÓRGANO COMPETENTE: | JUNTA DE GOBIERNO LOCAL (por delegación de la Alcaldía, competente para la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, art. 21.1.j Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local). |

ANTECEDENTES:

- Providencia de la Concejalía de Urbanismo de fecha 10/06/2022 para la contratación de servicios de asistencia técnica para la emisión de informe técnico en el expediente 2022/228.
- Informe técnico externo del arquitecto José Manuel Rey Landeira de fecha 13/12/2022-RE10862 "El técnico firmante entiende, por tanto, que no existen objeciones para la aprobación del Estudio de Detalle objeto del presente informe".

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

Es planeamiento vigente el Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Villaquilambre en adelante PGOUV, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 27 de enero de 2011, y publicado en el BOCyL Nº 118 de fecha 20 de junio de 2011.

Cuadro resumen de la clasificación y calificación urbanística:

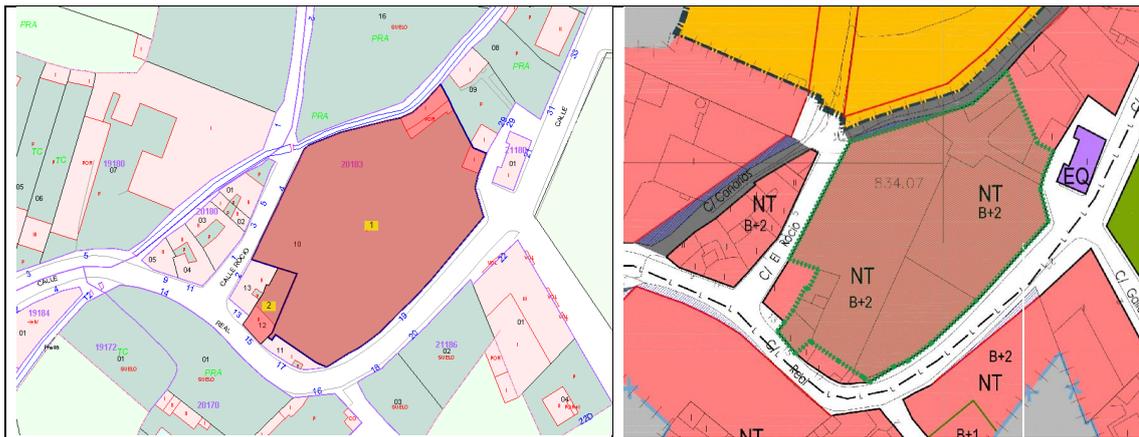
SUELO URBANO CONSOLIDADO

CALIFICACIÓN Uso Global: NO PROCEDE por tratarse de un SUC (Art. 83.2)
 Uso Pormenorizado: No procede por tratarse de un SUC (Art. 83.3)
 Uso predominante: NO ASIGNADO (Art. 83.4 Normas Generales de los Usos y Art. 246 Ordenanzas de la Edificación)
 Ordenanza NT: Núcleo Tradicional. **NT-B+2.**
 Se corresponden en general con los cascos urbanos tradicionales de los núcleos históricos existentes
 La edificación característica de esta área se distribuye según ha venido haciéndose de modo tradicional, es decir, tanto a línea de fachada como en el interior de la parcela, sin que aparezcan necesariamente patios diáfanos de manzana.

Plano de ordenación (VIGENTE) PO F-14, F-15, G-14 y G-15.

ALINEACIÓN. - Consolidada en su frente a la calle Real y no consolidada en su frente a la calle el Rocío.
No se han identificado elementos con ningún grado de protección urbanística

IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO SOBRE EL QUE SE ACTÚA



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE PARCELA 1

| | |
|-----------------------|---|
| Referencia catastral | 2018310TN9221N0001HJ |
| Localización | CL REAL-VM 19 24195 VILLAQUILAMBRE (VILLAMOROS-VM-D) (LEÓN) |
| Uso principal | Residencial |
| Superficie Gráfica | 4.562 m ² |
| Superficie Construida | 161 m ² |
| Año de Construcción | 1970 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Marañez. 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/verificarDocumentos.do?>

| DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE PARCELA 2 | |
|---|---|
| Referencia catastral | 2018312TN9221N0001AJ |
| Localización | CL REAL-VM 15 24195 VILLAQUILAMBRE (VILLAMOROS-VM-D) (LEÓN) |
| Uso principal | Residencial |
| Superficie Construida | 176 m ² |
| Superficie Gráfica | 213 m ² |
| | |

ANTECEDENTES: ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

COHERENCIA CON LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA PÚBLICA. - La intervención en la ordenación urbanística debe orientarse al interés general, favoreciendo un desarrollo equilibrado y sostenible, coherente con el patrimonio natural y cultural del municipio.

- Por la concejalía de Urbanismo, con la asistencia de los técnicos municipales, se toman en consideración con carácter general todas las iniciativas de los propietarios afectados referidas a la reducción de la altura máxima de la ordenanza de núcleo tradicional NT b+2 a NT b+1 (permitiendo la tipología originaria de vivienda tradicional unifamiliar de planta baja) por su coherencia con la configuración urbana de los núcleos históricos del municipio. Estas actuaciones, de acreditado interés general, deben impulsarse con celeridad.

LECTURA DEL DOCUMENTO TÉCNICO:

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

| | |
|--|-----------|
| A. MEMORIA INFORMATIVA | 3 |
| 1. Solicitante | 3 |
| 2. Equipo redactor | 3 |
| 3. Introducción | 3 |
| 4. Situación y emplazamiento. Terrenos afectados | 4 |
| 5. Objeto del estudio de detalle | 5 |
| 6. Planeamiento general vigente | 6 |
| 7. Identidad de los propietarios | 9 |
| B. MEMORIA VINCULANTE | 10 |
| 1. Introducción | 10 |
| 2. Justificación de la conveniencia del estudio de detalle. Interés público y general. | 10 |
| 3. Descripción pormenorizada del objeto del estudio de detalle | 17 |
| 4. Características y determinaciones de las parcelas actuales según el planeamiento vigente | 18 |
| 5. Análisis de la influencia de la modificación incluida en el estudio de detalle sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente | 26 |
| 6. Trámite ambiental | 28 |
| 7. Trámite arqueológico | 29 |
| 8. Justificación del análisis de riesgos | 29 |
| 9. Justificación afección recursos hídricos, destino de los vertidos, inundabilidad y dominio público hidráulico. | 30 |
| 10. Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad de Castilla y León | 31 |
| 11. Justificación de la afección en las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas | 31 |
| 12. Justificación de la servidumbre acústica | 32 |
| 13. Resumen ejecutivo | 33 |
| 14. Tramitación | 34 |
| 15. Conclusión | 35 |
| C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Planos | 37 |
| D. ANEXO I- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE PARCELAS AFECTADAS | 39 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Marañez. 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.villaguilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

| | |
|---|-----------|
| E. ANEXO II- DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE PARCELAS AFECTADAS | 41 |
| F. ANEXO IV- FOTOGRAFÍAS | 43 |

Extracto del informe técnico municipal de fecha 14/12/2022 con conclusión favorable:

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. - Tal y como se indica en el documento "El presente documento de planeamiento de desarrollo tiene por objeto modificar el parámetro de **ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN reduciendo** la misma de B+2 a B+1 en el ámbito ocupado por las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ en una manzana de suelo urbano consolidado entre la calle Real y la calle El Rocío en Villamoros de las Regueras". "La ordenación urbanística actual resulta incompatible con la volumetría apropiada para una zona de carácter rural y tradicional respecto de la altura máxima de edificación".

| ORDENACIÓN VIGENTE | ORDENACIÓN PROPUESTA |
|--------------------|-------------------------------|
| NT B+2 | NT B+1 |
| | REDUCCIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA |

CONSIDERACIÓN MUNICIPAL DEL INTERÉS DEL ESTUDIO DE DETALLE. - En este caso, la ordenación urbanística propuesta en el estudio de detalle no altera ninguna dotación pública, ni modifica sistemas locales públicos tanto la de red viaria como los espacios libres. Únicamente se puede apreciar que la ordenación propuesta, a iniciativa privada, abre la posibilidad de que una superficie de suelo urbano pueda destinarse al uso residencial previsto, que con la ordenación vigente presentaba dificultades para su desarrollo ya que la ordenanza, desde el punto de vista privado, no responde a las preferencias constructivas y volumétricas demandadas a día de hoy. Por otra parte, desde el punto de vista del planeamiento municipal, si bien el ámbito se ordena con una ordenanza de núcleo tradicional, correspondiente al núcleo de la localidad de Villamoros, impide la volumetría de construcciones de planta baja que parece que debieran tener cabida en los cascos tradicionales para el uso de vivienda unifamiliar, respetando la tipología de edificación alineada a vial.

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

| | |
|--|--|
| RUCyL.- Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado. | |
| 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 exclusivamente un parámetro de ordenación detallada. |

| | |
|--|---|
| Libro Normativa del PGOUV. - 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. | No procede Se trata de un ámbito de Suelo Urbano Consolidado con Ordenación Detalla |
| 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 (1) (ver Observaciones) |
| b. Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar comisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y | CUMPLE Justificado en la Memoria Vinculante |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Marañez. 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.villaguilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

| | | |
|-----|---|--|
| | que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General. | |
| | c. En los espacios libres resultantes, en su caso, de la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos será al menos de dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de ocho metros. | CUMPLE No se modifica |
| | d. No podrá <u>reducir la latitud de los viales</u> ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. | CUMPLE Los viarios públicos no se Modifican |
| | <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. | CUMPLE No se modifica la ocupación |
| | Asimismo, tampoco podrá <u>alterar las alturas máximas</u> que resulten por aplicación de lo señalado en el apartado siguiente. | CUMPLE No se incrementa la altura máxima |
| | Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan. | CUMPLE No se altera el Régimen de Usos |
| | e. El <u>número de plantas resultante</u> 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 No se incrementa la <u>altura máxima, sino que se reduce en una planta</u> |
| | 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 <u>edificabilidad</u> 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 La ordenanza no se modifica <u>conservándose la NT en todo el ámbito</u> en los términos establecidos en el art. 17 de la LUCyL y 40 del RUCyL)* |
| f.2 | El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes será el que corresponda según la Ordenanza de aplicación y la nueva latitud resultante, sin que ésta latitud sirva para determinar la altura de los demás tramos de la calle ni la del frente opuesto al retranqueo. | CUMPLE La ordenanza reduce el parámetro de altura máxima y no es función de la latitud del vial |
| 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 <u>medianerías vistas</u> como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle. | CUMPLE (2) (ver Observaciones) |
| | h. En los ámbitos de <u>uso predominante industrial</u> , la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de mil metros | No es de aplicación |

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 7 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por, a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022, Manuel García Martínez. 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/verificarDocumentos.do?.

cuadrados, y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de diez metros.

(1).- El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa: Tal y como se puede observar en el plano catastral, el ámbito del Estudio de Detalle no incluye dos parcelas que pertenecen a la "manzana" delimitada por los viales C/ El Rocío y C/ Real, que son las catastrales 2018313TN9221N y 2018311TN9221N con superficies de 164 m² y 104 m² respectivamente. Estas parcelas se encuentran totalmente edificadas con superficies construidas de 301 m² con edificaciones de B+1 y 104 m² con edificaciones de Planta Baja respectivamente destinadas a uso residencial de vivienda unifamiliar.

La edificación con la catastral 2018311TN9221N, actualmente, con la ordenación vigente (NT B+2) se encuentra en situación de disconformidad con el planeamiento por la altura de edificación, por lo que ambas edificaciones, cumplirían con la ordenación propuesta en el Estudio de Detalle (NT B+1). Por otra parte, dada la superficie de ambas parcelas de 164 y 104 m², en el caso de que se modifique en el futuro la edificación, es muy difícil materializar un uso de vivienda colectiva por lo que la tipología utilizada para vivienda unifamiliar será, con alta probabilidad, la de B+1.

Respecto
En consecuencia, debe considerarse que la inclusión de estas dos parcelas no incide en modo alguno en la ordenación del resto de los terrenos, por lo que el criterio de que al ámbito debe referirse a manzanas completas, en opinión de este técnico, debe considerarse cumplida.

Tal y como se puede observar en el plano de Ordenación, la "Manzana", se extiende longitudinalmente entre las calles El Rocío y la calle Real, en una dimensión muy amplia, cerrándose progresivamente con parcelas individuales con frentes a ambas calles. El ámbito delimitado en el Estudio de Detalle, abarca suficiente superficie y tiene una disposición respecto a los viales que la delimitan que le confieren una entidad como para tener la consideración de "ámbito urbanístico", que perfectamente puede tener determinaciones distintas de las más próximas o contiguas, tal y como se puede apreciar en la ordenación de numerosas zonas de los cascos urbanos.

(2).- Respecto a la existencia de medianeras, debe informarse que con la nueva ordenación propuesta, no se introduce ninguna posibilidad de favorecer su aparición ya que al tipología edificatoria no se altera, es decir, se conserva íntegramente la tipología de Edificación Alineada a Vial, por lo que respecto a las edificaciones existentes identificadas en el punto anterior, con idéntica tipología, quedarían sometidas al mismo régimen y obligaciones que con la ordenación vigente, siendo objeto en la Licencia Urbanística de estos solares su análisis y aplicación de las obligaciones que exijan las determinaciones del PGOU.

CONDICIONES ESPECIALES PARA EL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO. - La documentación deberá completarse con los siguientes documentos para ser incorporada a la base de datos municipal y pueda también estar disponible para su consulta en los soportes y plataformas de uso público. Plano Hoja F-14, Hoja F-15, Hoja G-14 y Hoja G-15, MODIFICADOS en los que se represente la nueva ordenación propuesta. El Cajetín contendrá la leyenda siguiente:

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Plan General de Ordenación Urbana

Planos de Ordenación

Ordenación

HOJA Nº: F-15

Escala 1:2.000

APROBACIÓN DEFINITIVA

MODIFICADO POR ESTUDIO DE DETALLE

Año 2011

Aprobación Definitiva mes - año

Esta documentación gráfica también deberá ser entregada en formato DWG, para ser incorporada a la base de datos municipal.



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?

CONCLUSIÓN. - Por todo lo anterior, se constata la viabilidad del Estudio de Detalle respecto a las determinaciones propuestas, y el cumplimiento de la normativa de aplicación, informando por todo, **FAVORABLE** el documento para su **APROBACIÓN INICIAL**.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

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

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

Segundo. - Sobre el estudio de detalle es el instrumento adecuado para intervenir en la ordenación detallada en suelo urbano consolidado:

| | |
|---|--------|
| Los estudios de detalle son un instrumento de ordenación, con funciones limitadas a ajustar o reordenar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada (Plan General, Normas Subsidiarias o Plan Parcial) no pudiendo en ningún caso modificar el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a la parcela, ni las magnitudes totales de la ordenación ya realizada (aumento de volumen, alturas máximas, densidad de población, usos predominantes...). Así lo recoge el art. 45 de la LUCyL y 131 y siguientes del RUCyL, debiendo establecer las determinaciones de ordenación detallada conforme al art. 44 de la LUCyL y 127 del RUCyL, salvo que ya estuviera establecida, en cuyo caso bastará con las estrictamente necesarias para modificarla o completarla. | Cumple |
|---|--------|

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

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

Cuarto. - Sobre la posibilidad de fundamentar la modificación de la ordenación detallada en criterios de recuperación o preservación de la volumetría tradicional de los núcleos históricos del municipio, reduciendo la altura máxima permitida para dar cabida a la vivienda de planta baja.

Es coherente con el modelo propuesto por el planeamiento general vigente que establece expresamente esta intención en el diseño de la ordenanza NT (PGOUV. Memoria vinculante. 1.8. Unidad Urbana 8. Núcleos de Villamoros y Villaobispo. "El Plan General presente sustituye la ordenanza 1 por las definidas como MC y NT, según los casos, para preservar los núcleos tradicionales).

En la ejecución del planeamiento se ha observado que con la aplicación de la ordenanza NT b+2 aparecen edificaciones de tres plantas con aprovechamiento bajo cubierta, volumetría prácticamente inexistente en los núcleos históricos con el agravante de que impide la vivienda tradicional de planta baja al exigir el planeamiento vigente la ejecución de volúmenes cuya altura no sea nunca inferior en más de una planta de la altura máxima permitida. Todos los núcleos históricos se han configurado volumétricamente con la combinación de viviendas de una o dos plantas (7,50 m) generando numerosas medianeras asumibles por sus reducidas dimensiones, sin embargo, la NT b+2 (11,50 m) permite una altura más y por tanto visibiliza mucho más la posible medianera, pudiendo concluirse que la reducción de una altura es más respetuosa y coherente con el entorno rural en el que se implanta.

Este epígrafe ha sido analizado exhaustivamente en el informe técnico municipal atendiendo a la concreta manzana en la que se interviene.

Instrucción y resolución del expediente:

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

| | | |
|--|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 9 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>

Solicitud de informes previos. -

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

Artículo 1. Ámbito de aplicación del artículo 153 del Reglamento de Urbanismo. El artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León es aplicable a todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto de iniciativa pública como privada, así como a sus revisiones y modificaciones, con la única excepción que se prevé en el artículo 171 del propio Reglamento.

Artículo 2. Momento de la solicitud.

Los informes citados en esta Instrucción deben solicitarse dentro del siguiente lapso temporal, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga otra cosa:

- A partir del momento en que el instrumento de planeamiento se encuentre «dispuesto para su aprobación inicial»; dicha apreciación corresponde a los servicios municipales, o en su defecto a la Diputación Provincial. Las solicitudes de informe cursadas antes de ese momento no se podrán entender válidas, al ser formuladas sobre un documento diferente del exigido.

- Y previamente a la adopción del acuerdo de aprobación inicial.

No obstante, que la solicitud de informes se curse simultánea o posteriormente a la aprobación inicial no implica su anulabilidad, conforme al artículo 63.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (artículo 48.3 de la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Respecto del planeamiento de desarrollo, deben solicitarse los informes indicados en el art. 3.a (no es de aplicación el art. 3.b por no existir los elementos citados en el ámbito del instrumento de que se trate) con las excepciones señaladas en el art. 4 aplicables al planeamiento de desarrollo y en el art. 5 aplicables a los expedientes que modificación de cualquier tipo de planeamiento:

1.º Informe preceptivo del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará a la Dirección General en consideración a que se trata de un municipio con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que limiten la capital de provincia.

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

* A priori se estima que no procedería evaluación ambiental por tratarse de un plan o programa para el que no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente (y de tenerlos sería positivos, en la medida en que aplica criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorecen la circulación peatonal) en aplicación de la ORDEN MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (norma derogada que se sustituye por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental).

3.º Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de patrimonio cultural, que se solicitará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, cuando se trate de municipios con población inferior a 20.000 habitantes.

Informe preceptivo según los Arts. 37 y 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y los Arts. 7, 14, 90 y ss. de su reglamento (Decreto 37/2007, de 19 de abril),

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 10 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?.

en relación con la afección a bienes de interés cultural (declarados y en proceso de declaración) y su entorno de protección, bienes incluidos en el «Inventario de Bienes del Patrimonio Cultural de Castilla y León» y bienes del patrimonio arqueológico.

4.º Informe de la Subdelegación del Gobierno.

Informe preceptivo según la disposición adicional segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (en relación con la afección a bienes de dominio público o servicios públicos de titularidad estatal), el Art. 5.1 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico (en relación con las infraestructuras de transporte y distribución de energía eléctrica y sus zonas de servidumbre), el Art. 5.1 de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos (en relación con las infraestructuras de transporte de hidrocarburos y sus zonas de servidumbre) y el Art. 68 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural (en relación con las infraestructuras de transporte de gas natural y sus zonas de servidumbre).

5.º Informe de la Diputación Provincial.

El alcance y la vinculación de los informes citados es el que se establezca en su correspondiente normativa, y en su defecto en el artículo 153.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La solicitud de los informes previos se adjuntará un ejemplar del instrumento para el que se solicite informe, en soporte digital. En el escrito de solicitud se indicará la página web en la cual se encuentre disponible la documentación del instrumento. Para los instrumentos de iniciativa privada, será obligación del promotor facilitar las copias necesarias para solicitar los informes sectoriales, así como los archivos necesarios para que la documentación se pueda hacer accesible en la página web que decida el Ayuntamiento.

Procedimiento de aprobación:

1. **Acreditación de la petición de los informes previos.**
2. **Aprobación inicial** mediante decreto de la Alcaldía de acuerdo con lo establecido en el art 21.1.j) LRBRL, competencia delegada a favor de la Junta de Gobierno Local.
3. **Publicación** de anuncio en BOCyL, Prensa y página Web municipal (www.villaquilambre.es) para la apertura de un período de información pública, que se desarrollará de acuerdo a lo dispuesto en el art. 432 de la RUCyL, con un período de duración mínima de 1 MES.
 - Deberá remitir un ejemplar al Registro de la Propiedad para su publicidad.
4. **Notificación del acuerdo de aprobación inicial** a los propietarios colindantes afectados por el ESTUDIO DE DETALLE.
5. **Aprobación definitiva** (art. 163 del RUCyL): La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados, y corresponde para los Estudios de Detalle, al Ayuntamiento (pleno municipal):
 - o *el Ayuntamiento debe examinar el instrumento de planeamiento de desarrollo de que se trate tanto en cuanto a la legalidad de sus determinaciones como en cuanto a su oportunidad, así como en lo relativo a su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y a la ordenación general establecida en el planeamiento general vigente.*
 - o *el Ayuntamiento debe adoptar un acuerdo sobre el mismo antes de doce meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. Si no observa deficiencias ni considera necesario ningún cambio o corrección, debe aprobarlo definitivamente en los términos en que fue aprobado inicialmente. Si observa alguna deficiencia, según su naturaleza y gravedad debe optar entre:*
 - a) *Aprobarlo definitivamente con subsanación de las deficiencias, mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias, que deben relacionarse motivadamente en el acuerdo de aprobación definitiva.*

Comprobada que la documentación es completa por haber cumplido los preceptivos trámites previstos en los artículos 154 a 166 del RUCyL, en relación con los artículos 52

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 11 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Marañez. 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/verificarDocumentos.do?>

y 55 de la LUCyL, y acreditado el cumplimiento del trámite de publicación con resolución de las posibles alegaciones, podrá elevarse por la Concejalía de Urbanismo al Pleno Municipal para la APROBACIÓN DEFINITIVA del ESTUDIO DE DETALLE (órgano competente de acuerdo con el art. 22.c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local: la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos).

b) *Suspender su aprobación definitiva para que quien promueva el instrumento subsane las deficiencias dentro de un plazo de tres meses a contar desde la recepción del acuerdo. El transcurso de dicho plazo da lugar a la caducidad del expediente conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, salvo cuando se deba a causas acreditadas no imputables a quien promueva el instrumento, tales como la necesidad de abrir un nuevo período de información pública o solicitar informes sectoriales.*

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

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

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

7. Publicación del acuerdo de aprobación definitiva.-

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

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

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

- a) *La memoria vinculante del instrumento aprobado.*
- b) *La normativa del instrumento aprobado, 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.*

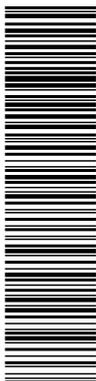
3. *La publicación oficial regulada en los apartados anteriores tiene carácter gratuito.*

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.*

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 12 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 |

ESTADO
FIRMADO
19/12/2022 12:35



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?

Acreditación del cumplimiento de la solicitud de los informes previos:

Junta de Castilla Y León. - Consejería de Fomento. - Dirección General de Vivienda, Arquitectura Y Urbanismo. Valladolid. C/ Rigoberto Cortejoso 14. 47014.-

- o Fecha y registro de salida acreditativa de la petición del informe: [16/12/2022-RE2760](#). Envío electrónico por SIR.

Junta de Castilla Y León.- Consejería de Fomento.- Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental. Valladolid. C/ Rigoberto Cortejoso 14. 47014.

- o Fecha y registro de salida acreditativa de la petición del informe: [16/12/2022-RE2754](#). Envío electrónico por SIR.

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

- o Fecha y registro de salida acreditativa de la petición del informe: [16/12/2022-RE2758](#). Envío electrónico por SIR.

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

- o Fecha y registro de salida acreditativa de la petición del informe: [16/12/2022-RE2759](#). Envío electrónico por SIR.

Excma. DIPUTACIÓN DE LEÓN, PALACIO DE LOS GUZMANES, PLAZA SAN MARCELO Nº 6 LEÓN-24002.

- o Fecha y registro de salida acreditativa de la petición del informe: [16/12/2022-RE2757](#). Envío electrónico por SIR.

RESOLUCIÓN

En virtud de los antecedentes, condiciones y fundamentos que se expresan y en el ejercicio de las competencias que le confiere a la Alcaldía el art. 21.1.j de la de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, HE RESUELTO:

PRIMERO. - ORDENAR LA AVOCACIÓN a favor de la Alcaldía, como órgano delegante, de la competencia para la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, en los términos establecidos en el art. 21.1.j de la LBRL y el Decreto 2019/877 de fecha 19/06/2019, REFERIDA AL CONCRETO ASUNTO QUE A CONTINUACIÓN SE EXPRESA:

- SE AVOCA LA COMPETENCIA para la aprobación inicial del instrumento de PLANEAMIENTO DE DESARROLLO "Estudio de detalle para reducir altura (de NT b+2 a NT b+1) en CI ROCÍO Y REAL 15-19 de Villamoros de las Regueras 2018310TN9221N0001HJ - 2018312TN9221N0001A a instancia de Residencial doña Sancha SL B24400608".

SEGUNDO. - Acordar la **APROBACIÓN INICIAL** del ESTUDIO DE DETALLE que a continuación se describe y que se incorpora como anejo:

Expediente: 2022_228

| | |
|--------------|--|
| INICIATIVA: | PRIVADA. - Ley de urbanismo de Castilla y León, artículo 50.1. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. "El planeamiento urbanístico podrá ser elaborado por las Administraciones públicas y por los particulares, pero la competencia para su aprobación corresponderá exclusivamente a las primeras". • Inicio. - 13/04/2022-RE3324 |
| SOLICITANTE: | RESIDENCIAL DOÑA SANCHA S.L. con NIF B-24400608. Domicilio: Avenida de la Facultad de Veterinaria, nº 57. C.P. 24004, León. Actúa en representación el técnico proyectista, arquitecto Fernando Liébana Díez con 09**4**2*. |
| ASUNTO: | Estudio de Detalle para reajuste de alturas c/ Real, nº 15 y nº19 y c/ Rocío de Villamoros de las Regueras. Término Municipal Villaquilambre (León). |

| | | |
|--|--|---|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 13 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAGUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?

EMPLAZAMIENTO Ámbito correspondiente a las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ de Villamoros de las Regueras. Término Municipal Villaquilambre (León).

SUELO: Clasificación. - Suelo Urbano Consolidado.

DOCUMENTO TÉCNICO. -

Tipo de instrumento: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. - ESTUDIO DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO para la modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA. Técnico redactor Arquitecto Fernando Liébana Diez con 09**4**2*.

CONDICIÓN ESPECIAL. -

Previamente a la aprobación definitiva la documentación deberá completarse con los siguientes documentos para ser incorporada a la base de datos municipal y pueda también estar disponible para su consulta en los soportes y plataformas de uso público: Planos de ordenación Hoja F-14, Hoja F-15, Hoja G-14 y Hoja G-15, MODIFICADOS en los que se represente la nueva ordenación propuesta. Esta documentación gráfica también deberá ser entregada en formato DWG, para ser incorporada a la base de datos municipal.

TERCERO. - ORDENAR la publicación del acuerdo de aprobación **INICIAL** mediante anuncio en BOCyL, Prensa y página Web municipal (www.villaquilambre.es) para la apertura de un período de información pública, que se desarrollará de acuerdo a lo dispuesto en el art. 432 de la RUCyL, con un período de duración de 1 MES. Así mismo se deberá remitir un ejemplar al REGISTRO DE LA PROPIEDAD para su publicidad y se NOTIFICARÁ presente acuerdo al solicitante y propietarios colindantes.

ANEJO. - DOCUMENTO TÉCNICO EN TRAMITACIÓN.- ESTUDIO DE DETALLE (se suprimen los folios en blanco)

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 14 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



**ESTUDIO DE DETALLE
PARA REAJUSTE DE ALTURAS
C/ REAL, Nº 15 Y Nº19 Y C/EL ROCÍO
VILLAMOROS DE LAS REGUERAS
VILLAQUILAMBRE. LEÓN**

Documento para Aprobación Inicial

PROPIEDAD: RESIDENCIAL Dª SANCHA S.L.

FECHA: ABRIL DE 2022

Fernando Liébana Diez- Esther Llorente López, arquitectos

URBAQ arquitectos, s.l. - Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbag.es

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 15 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

INDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA 3

1. SOLICITANTE 3

2. EQUIPO REDACTOR 3

3. INTRODUCCIÓN..... 3

4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TERRENOS AFECTADOS..... 4

5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE 5

6. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE 6

7. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS 9

B. MEMORIA VINCULANTE..... 10

1. INTRODUCCIÓN..... 10

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. INTERÉS PÚBLICO Y GENERAL 10

3. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE..... 17

4. CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS ACTUALES SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE..... 18

5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN INCLUIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE..... 26

6. TRÁMITE AMBIENTAL..... 28

7. TRÁMITE ARQUEOLÓGICO 29

8. JUSTIFICACIÓN DEL ANÁLISIS DE RIESGOS 29

9. JUSTIFICACIÓN AFECCIÓN RECURSOS HÍDRICOS, DESTINO DE LOS VERTIDOS, INUNDABILIDAD Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. 30

10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA Y LEÓN..... 31

11. JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN EN LAS REDES PÚBLICAS DE TELECOMUNICACIONES ELECTRÓNICAS 31

12. JUSTIFICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE ACÚSTICA..... 32

13. RESUMEN EJECUTIVO 33

14. TRAMITACIÓN..... 34

15. CONCLUSIÓN 35

C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Planos..... 37

D. ANEXO I- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE PARCELAS AFECTADAS 39

E. ANEXO II- DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE PARCELAS AFECTADAS 41

F. ANEXO IV- FOTOGRAFÍAS 43

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 16 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Marañez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. SOLICITANTE

El presente documento se redacta por encargo de Residencial Doña Sancha S.L. con NIF B-24400608 y con domicilio a efecto de notificaciones en León (C.P. 24004), en la Avenida de la Facultad de Veterinaria, nº 57.

2. EQUIPO REDACTOR

Los redactores del presente documento son los arquitectos Esther Llorente López Nº Colegiado COAL 3.313 y Fernando Liébana Diez Nº Colegiado COAL 3.278, en representación de URBAQ arquitectos s.l. con domicilio en la Calle El Chantre nº1, Bajo (León) con NIF. B-24.366.858.

3. INTRODUCCIÓN

Las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ sitas en la calle Real nº 19 y nº 15, respectivamente, en Villamoros de las Regueras en el Ayuntamiento de Villaquilambre (León) forman parte de la manzana situada entre la calle Real y la calle El Rocío, y cuyo límite, al norte de dicha manzana, es una presa de riego que en un futuro se soterrará para ejecutar el vial como prolongación de la Calle Canarias. Estas parcelas van a formar parte de la delimitación del Estudio de Detalle.

Las edificaciones existentes en las parcelas colindantes con estas dos parcelas tienen dos alturas en un caso y una altura en otro caso, existiendo en la parcela catastral 2018313TN9221N0001BJ una vivienda de dos alturas adosada a los dos linderos con frente a la calle Real y a la calle El Rocío; y en la parcela catastral 2018311TN9221N0001WJ se levanta una edificación de una altura adosada a los dos linderos, también con frente a la calle Real.

Al otro lado de la calle Real, junto a las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, las alturas máximas señaladas por el planeamiento son B+1.

Los propietarios de las parcelas incluidas en la delimitación del Estudio de Detalle quieren realizar una agrupación previa de las dos parcelas y posteriormente realizarán una segregación en varias parcelas. Las edificaciones que se pretenden ejecutar son de una planta y de dos plantas, y con el planeamiento vigente no es posible realizar una edificación de uso residencial de planta baja en esa zona de núcleo tradicional.

Por todo esto, y tras consulta con los servicios técnicos municipales, se toma la decisión de redactar el presente ESTUDIO DE DETALLE, como instrumento de planeamiento de desarrollo, para reducir en una altura, la altura máxima del área conformada por las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ, puesto que la normativa de aplicación permite modificar la ordenación detallada.

| | |
|--|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:42 Página 18 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?.

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras. Documento para la Aprobación Inicial.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL REAL-19 18
24106 VILLAQUILAMBRE (VILLAMOROS-VINCE SUBO)

Clase: URBANO
Uso principal: vivienda
Superficie construida: 174 m²
Año construcción: 1943

| Construcción | Estado / Fecha / Planta | Superficie m ² |
|--------------|-------------------------|---------------------------|
| VIVIENDA | 1943 | 38 |
| VIVIENDA | 1943 | 38 |

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2018312TN9221N0001AJ

PARCELA

Superficie gráfica: 274 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
T.M.M: Parcela construida en el valor horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales via protocolo de la SIC".

5. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento de planeamiento de desarrollo tiene por objeto modificar el parámetro de ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN reduciendo la misma de B+2 a B+1 en el ámbito ocupado por las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ en una manzana de suelo urbano consolidado entre la calle Real y la calle El Rocío en Villamoros de las Regueras.

Dichas parcelas están calificadas con la Ordenanza NT. NÚCLEO TRADICIONAL del PGOU de Villaquilambre con la altura máxima de B+2 (3 alturas), que se indica en los planos correspondientes de ordenación (Plano O.05- hojas: F14-F15-G14-G15).

Además se pretende poder igualar cornisas con las edificaciones existentes en la manzana objeto de Estudio de Detalle (en la parcela catastral 2018313TN9221N0001BJ existe una edificación de dos alturas, y en la parcela catastral 2018311TN9221N0001WJ se levanta una edificación de una altura) , y evitar las medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General, que es lo que ocurriría con estas edificaciones existentes si se elevaran las nuevas edificaciones de las parcelas colindantes hasta las tres alturas permitidas.

La ordenación urbanística actual resulta incompatible con la volumetría apropiada para una zona de carácter rural y tradicional respecto de la altura máxima de edificación.

La modificación de la altura máxima de edificación resulta necesaria para poder realizar edificaciones de una planta (B) tanto para uso residencial como para otros usos como es el uso de garaje, acogiéndose a la posibilidad que permite el planeamiento de reducción de una altura respecto a la altura mínima edificable, teniendo siempre en cuenta que la tipología habitual y característica de la zona es de B+1 y B.

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 19 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

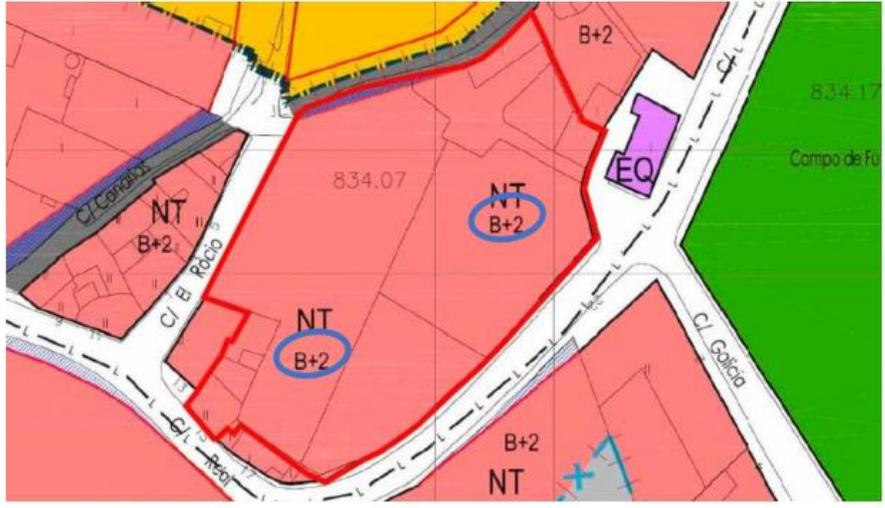
ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

6. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento vigente en este municipio es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villaquilambre, aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de fecha 27 de enero de 2011, y publicado en el BOCyL nº 118 de fecha 20 de junio de 2011.

En el Plano de Ordenación PO.05 Hojas: F14-F15-G14-G15 se indica que la Ordenanza es la Ordenanza NT. NÚCLEO TRADICIONAL, y la altura máxima es B+2.

A continuación, se incluye un recorte de las cuatro hojas del plano PO.05 del PGOU para indicar la altura de la zona en cuestión, en el que se ha remarcado en rojo el contorno afectado por el Estudio de Detalle y las alturas mínimas en azul.



Según el Artículo 181. ALTURA MÍNIMA EDIFICABLE: Se permite la disminución de tan solo una planta respecto del número máximo que resulte de la aplicación de la Normativa Urbanística. Por tanto, la altura mínima edificable serán 2 plantas.

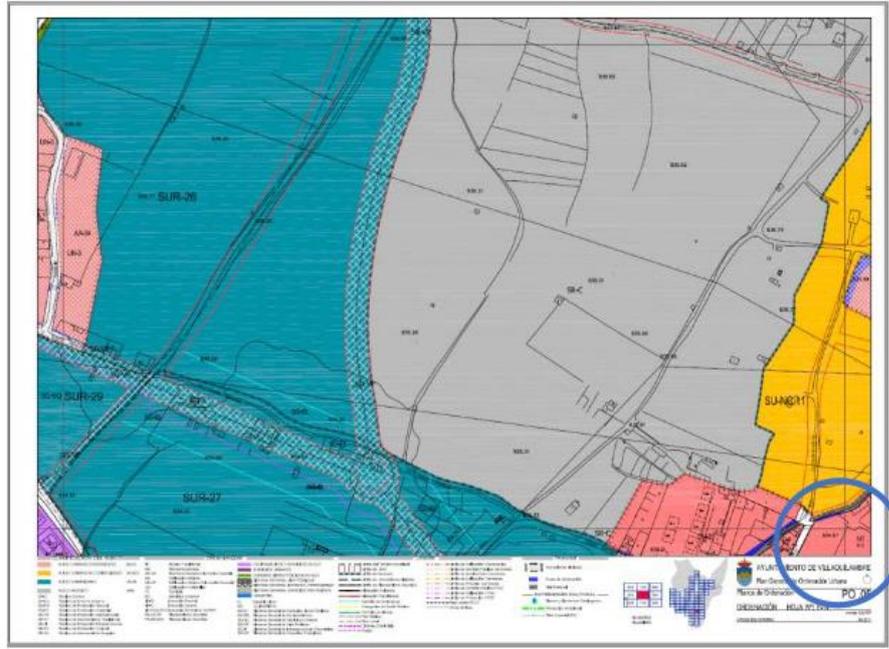
En las páginas siguientes se incluyen las cuatro hojas correspondientes al recorte anterior con la indicación de la zona en la que se ubica el ámbito del Estudio de Detalle.

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 20 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |

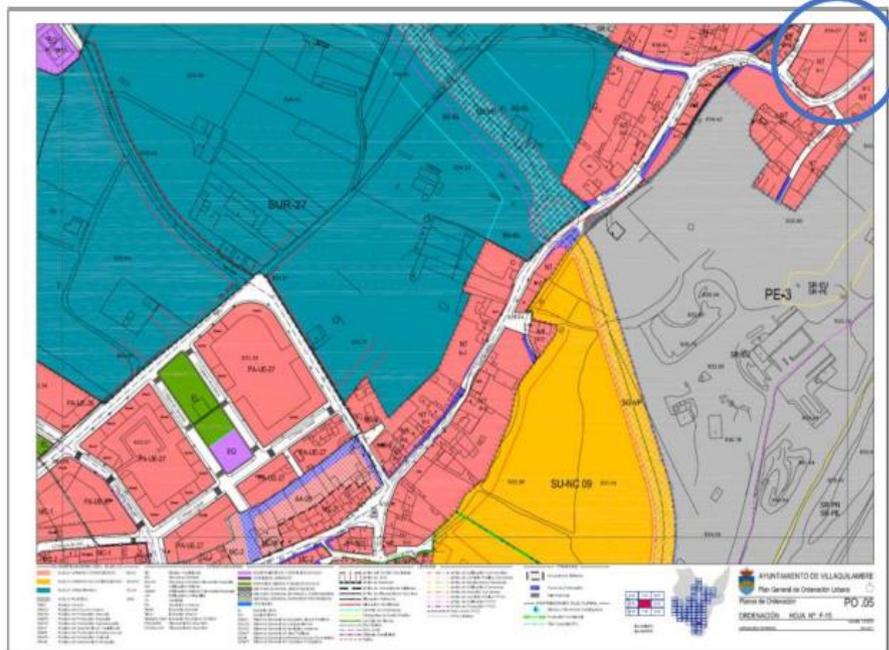


El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.



HOJA F-14



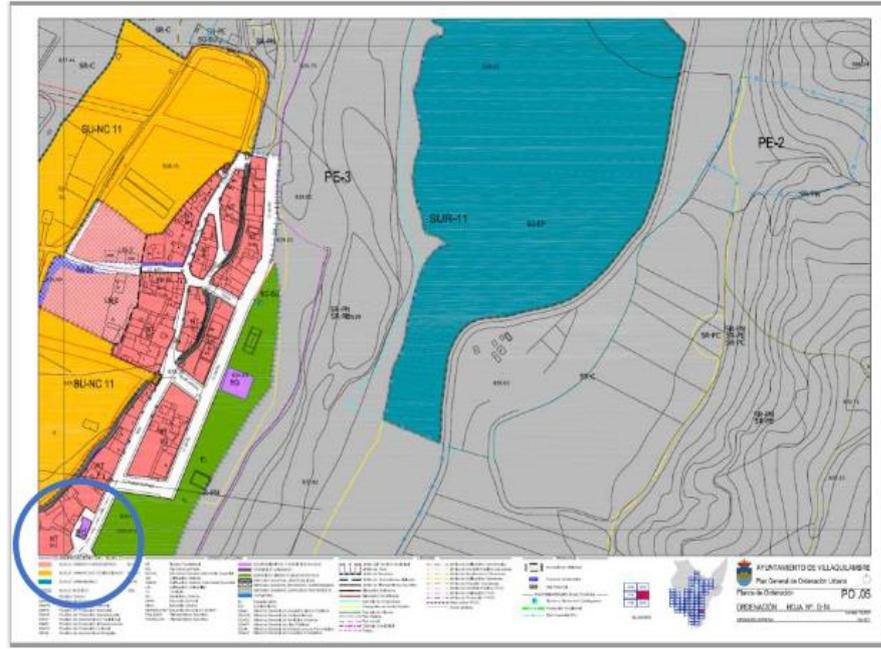
HOJA F-15

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 21 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |

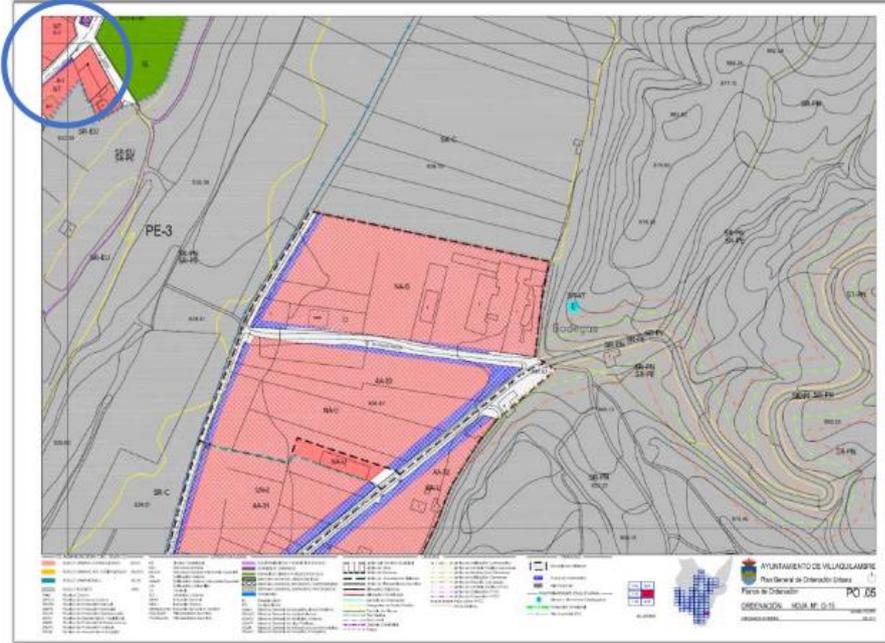


El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

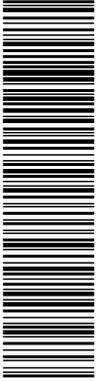


HOJA G-14



HOJA G-15

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 22 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

7. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS

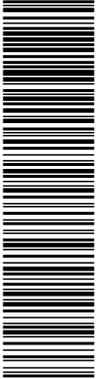
Las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle, parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ, pertenecen a un único propietario, la sociedad RESIDENCIAL DOÑA SANCHA S.L. con C.I.F. 24400608 y domicilio a efecto de notificaciones en León (C.P. 24004), en la Avenida de la Facultad de Veterinaria, nº 57.

La parcela catastral 2018310TN9221N0001HJ se corresponde con la finca registral de Villaquilambre nº 4.759 cuyo código registral único es 24013000961370. Se indica a modo informativo, que en la hoja registral hay un error, y se dice que la correspondencia es con la parcela catastral 2018310TN9221N0001HK, **la cual es una finca catastral inexistente por un error en la letra de la referencia catastral.**

La parcela catastral 2018312TN9221N0001AJ se corresponde con la finca registral de Villaquilambre nº 12.199 cuyo código registral único es 24013000994828.

En el Anexo I del presente documento se incluyen las certificaciones catastrales de ambas parcelas, y en el Anexo II se aportan sendas notas registrales.

| | | |
|--|--|---|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 23 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Manriquez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

B. MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene la MEMORIA VINCULANTE del ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALTURAS de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, Ley 4/2008 de 15 de septiembre (en adelante, LUCyL) y el Art. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RUCyL), Decreto 45/2009, de 9 de julio que modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Esta memoria se complementa con el resto de documentación que integra el documento de ESTUDIO DE DETALLE: memoria informativa y documentación gráfica.

En esta MEMORIA VINCULANTE se expresan y justifican los cambios introducidos en las determinaciones vigentes, y que hace referencia a los siguientes aspectos:

- 1º. Justificación de la conveniencia del Estudio de Detalle, acreditando su interés público.
- 2º. Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se altera, reflejando el estado actual y el propuesto.
- 3º. El análisis de la influencia del Estudio de Detalle sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE. INTERÉS PÚBLICO Y GENERAL.

El Estudio de Detalle se realiza como figura de planeamiento de desarrollo en suelo urbano consolidado, con el fin de completar y modificar las determinaciones de ordenación detallada de un ámbito de una superficie de cierta entidad situado en la localidad de Villamoros de las Regueras. A continuación, se justifica su CONVENIENCIA.

Las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y2018312TN9221N0001AJ sitas en la calle Real nº 19 y nº 15, respectivamente, en Villamoros de las Regueras en el Ayuntamiento de Villaquilambre (León) forman parte de la manzana situada entre la calle Real y la calle El Rocío, y cuyo límite, al norte de dicha manzana, es una presa de riego que en un futuro se soterrará como prolongación de la Calle Canarias.

Los propietarios de las parcelas incluidas en la delimitación del Estudio de Detalle quieren realizar una agrupación previa de las dos parcelas y posteriormente realizarán una segregación en varias parcelas.

El planeamiento vigente, PGOU de Villaquilambre, indica que en esa área de la localidad de Villamoros de las Regueras la ordenanza de aplicación es NT (Núcleo Tradicional) la altura será B+2 (3 alturas) con posibilidad de reducir una altura, pero nunca se podrán reducir dos alturas, es decir, no será posible construir una

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 24 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

edificación residencial de planta baja, lo cual perjudica a los solares y les penaliza con un exceso de edificabilidad innecesaria.

Las edificaciones del entorno principalmente son de una (B) y dos alturas (B+1), con la excepción de la edificación en bloque de la calle Real con la Calle Galicia que cuenta con tres alturas (B+3). Estas alturas (B y B+1) son mucho más representativas de las edificaciones de un núcleo tradicional como es el núcleo de Villamoros de las Regueras.

Al otro lado de la calle Real, junto a las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, las alturas máximas señaladas por el planeamiento son B+1, por lo que podría asimilarse a dicha zona.

En el gráfico siguiente se analizan las alturas del entorno más cercano de la parcela y la mayor parte de ellas cuentan con una altura y en segundo lugar con dos alturas. Únicamente existe una edificación con tres alturas.



Puesto que la normativa de aplicación permite modificar la ordenación detallada, y tras consulta a los servicios técnicos municipales, se decide redactar el presente ESTUDIO DE DETALLE, para reducir en una altura, la altura máxima del área conformada por las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ, de tal forma que ahora será B+1 en vez de B+2.

Existen dos parcelas catastrales colindantes dentro de la manzana que se encuentran edificadas y no se ha querido incluirlas en la delimitación del presente ESTUDIO DE DETALLE para no menoscabar sus derechos y limitar su edificabilidad,

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 25 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Marañez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras. Documento para la Aprobación Inicial.

aunque cumplirían con la altura modificada en este documento (B+1). Es decir, la nueva ordenación propuesta con el Estudio de Detalla encaja con las edificaciones preexistentes, ya que una de ellas (parcela catastral 2018313TN9221N0001BJ) cuenta con una edificación de dos alturas que ocupa prácticamente la parcela completa, y la otra (parcela catastral 2018311TN9221N0001WJ) con una edificación de una altura en la totalidad de la parcela.



(Las parcelas incluidas se rotulan en negro y las parcelas no incluidas en color azul)

Así pues, las dos parcelas incluidas en la delimitación del Estudio de Detalle suponen, la mayor parte de la superficie de la manzana (95%)

Este Estudio de Detalle se redacta al amparo del Art. 131.a. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL) con el objeto de modificar, como ya se ha dicho, una determinación de la Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre en suelo urbano consolidado, concretamente la altura mínima edificable.

En el artículo 22.2 del PGOU de Villaquilambre, se indica que la condición principal que debe respetar el objeto de un Estudio de Detalle sea que el objeto del mismo consista en la modificación de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general sobre suelo urbano consolidado, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables. Esta condición la cumple la modificación de la altura mínima edificable de las parcelas afectadas. Además, se deben cumplir otras condiciones señaladas en los apartados de la a) a la h), las cuales se cumplen puesto que:

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 26 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras. Documento para la Aprobación Inicial.

- El apartado a) del artículo 22.2 indica que el Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial (como es el caso de la ordenanza NT, según el artículo 247 del PGOU).

El ámbito del Estudio de Detalle con las tres calles que lo circundan supone un 94,69% de la superficie del área. Además, hay que señalar que las dos parcelas colindantes que no se incluyen en dicho ámbito cuentan con edificaciones preexistentes, que, en cualquier caso, cumplirían con las condiciones de altura modificadas por el presente Estudio de Detalle.

Existen varios casos en la localidad de Villamoros de las Regueras en las que en una misma manzana con la misma ordenanza se indican diferentes alturas, uno de ellos se encuentra ubicado muy cerca de la actuación, como se puede comprobar en el recorte del plano que se incluye a continuación.



- En el apartado b del mismo artículo se indica que el Estudio de Detalle podrá 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.

En el objeto del presente Estudio de Detalle se señala asimismo, que se pretende poder igualar cornisas con las edificaciones existentes en la manzana objeto de Estudio de Detalle, puesto que en la parcela catastral 2018313TN9221N0001BJ existe una edificación de dos alturas, y en la parcela catastral 2018311TN9221N0001WJ se levanta una edificación de una altura, y evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General, que es lo que ocurriría con estas edificaciones existentes si se elevaran las nuevas edificaciones de las parcelas colindantes hasta las tres alturas permitidas. En conclusión, se resuelve el problema de las medianeras con la modificación propuesta por el Estudio de Detalle.

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 27 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 |

ESTADO
FIRMADO
19/12/2022 12:35



ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

- El apartado g) indica que *"En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudio de Detalle"*, y esto precisamente es lo que intenta evitar el presente documento como se ha justificado en párrafos anteriores.

- El resto de los apartados del artículo 22 sobre Estudios de Detalle no son de aplicación respecto del objeto del presente Estudio de Detalle.

A continuación, se incluye un extracto de la normativa del PGOU de Villaquilambre, respecto del artículo 22:

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 si la haya establecido.
2. Cuando el objeto del Estudio de Detalle sea la modificación de la ordenación detallada establecida por el planeamiento general sobre suelo urbano consolidado, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables, deberá respetar, además de las determinaciones referidas en el conjunto de esta normativa, las siguientes condiciones:
 - a. El Estudio de Detalle se referirá, en general, a una manzana completa en caso de ordenación según alineación a vial, o a parcelas con edificación aislada en otro caso.
 - b. Podrán referirse a parcelas que no cumplan la condición anterior cuando su objeto consista en igualar cornisas, eliminar total o parcialmente medianerías de edificaciones colindantes ya existentes y que el Plan General no fije como fuera de ordenación, o evitar medianerías que puedan originarse con la ordenación prevista en el Plan General.
 - c. En los espacios libres resultantes, en su caso, de la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos será al menos de dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de ocho metros.
 - d. No podrá reducir la latitud de los viales ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de edificabilidad. Tampoco podrán aumentar la ocupación del suelo prevista en la ordenanza de edificación correspondiente, ni la densidad de uso, cuando esta venga limitada en el Plan General o se deduzca de las condiciones de ordenación que resulten de aplicación. Asimismo, tampoco podrá alterar las alturas máximas que resulten por aplicación de lo señalado en el apartado siguiente. Igualmente, no podrá, en ningún caso, alterar el régimen de usos asignado desde el Plan.
 - e. El número de plantas resultante de la ordenación de volúmenes, no podrá ser superior en un cincuenta por ciento al que corresponda según la alineación a vial, o según el tipo de ordenación que corresponda a la parcela de que se trata, computándose las fracciones por exceso, con una altura máxima de siete plantas.
 - f. Podrán redactarse Estudios de Detalle en parcelas en que sea posible efectuar un retranqueo de la alineación oficial, siempre que el ámbito ordenado sea todo el frente de la alineación de manzana, debiendo atenderse en estos casos a las siguientes limitaciones:
 1. La edificabilidad a computar en el Estudio de Detalle será la derivada de la ordenación establecida en el Plan General, a cuyos efectos deberá hacerse

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 28 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 |

ESTADO
FIRMADO
19/12/2022 12:35



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?.

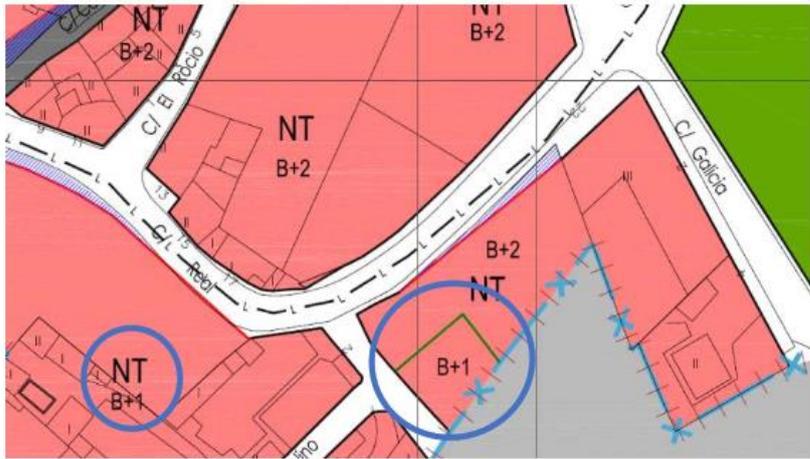
ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

- 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.
- 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.
- g. En ningún caso podrán originarse medianerías vistas como consecuencia de la ordenación que se realice mediante Estudios de Detalle.
- h. En los ámbitos de uso predominante industrial, la parcela mínima para que pueda formarse un Estudio de Detalle será de mil metros cuadrados, y en caso de que se prevean vías destinadas a la circulación rodada su latitud mínima será de diez metros.

Como se puede comprobar la pretendida modificación mediante Estudio de Detalle está plenamente justificada por la legislación urbanística aplicable.

Esta modificación de la altura máxima de edificación resulta necesaria para poder realizar edificaciones de una planta (B) tanto para uso residencial como para otros usos como es el uso de garaje, acogiéndose a la posibilidad que permite el planeamiento de reducción de una altura respecto a la altura mínima edificable, teniendo siempre en cuenta que la tipología habitual y característica de las zonas rurales como esta es de B+1 y B.

La modificación de la ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN en el ámbito del Estudio de Detalle es coherente con el planeamiento general, puesto que en el entorno se han calificado manzanas con altura menor, e incluso en áreas o parcelas que no ocupan una manzana completa (Véanse dichas zonas en el recorte del plano vigente PO-05 remarcado con círculos azules más abajo).



| | | |
|--|--|---|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 29 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

Además, no se suprimen, modifican ni se alteran ninguna de las determinaciones de ordenación general de este P.G.O.U., ni se vulnera ninguno de sus objetivos, criterios o demás condiciones vinculantes de otros instrumentos de ordenación o de planeamiento urbanístico (Art. 132.2 del R.U.C y L.).

Por último, esta modificación de la altura mínima, no se opone a planeamiento sectorial alguno ni a la ordenación urbanística de ningún municipio limítrofe (Art. 132.3.b del R.U.C y L.), y sobre todo no afecta a espacio público alguno, puesto que se modifica sobre unas parcelas privadas que no modifican las alineaciones oficiales sobre el espacio público.

Según todo esto, el INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL de la modificación del presente Estudio de Detalle es evidente al tener por objeto el impulso y la promoción de viviendas en el municipio con las características propias de viviendas en un núcleo rural, y que la ordenanza refleja con la denominación "Núcleo Tradicional", aunque por otro lado, esta denominación es incongruente con el número de alturas mínimo (B+2) reflejado en los planos de ordenación, que no se corresponde con las alturas de los núcleos tradicionales del municipio. Hay que tener en cuenta que la reducción de la altura edificable implica una reducción de la edificabilidad en el ámbito delimitado, puesto que en esta ordenanza dicho parámetro viene dado por las condiciones de volumetría, tal y como se indica en el artículo 252, por lo que no existen interés especulativo en la reducción de altura edificable.

Artículo 252. Edificabilidad

La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.

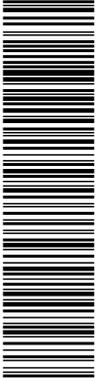
Los parámetros urbanísticos de la ordenación urbanística de esta área resultan incompatibles con la demanda de tipología de vivienda unifamiliar de una y dos alturas como máximo. Esta demanda cuenta actualmente con una gran presión popular en las zonas rurales tras la situación vivida en los últimos tiempos con la pandemia que nos ha azotado.

Con esta modificación se conseguirá desarrollar una amplia zona residencial puesto que el ámbito del Estudio de Detalle ocupa una gran superficie, y a la vez se ordenarán los usos existentes en el entorno, consolidando así esta zona perimetral del casco tradicional de Villamoros de las Regueras. Esta área situada entre los cascos tradicionales de Villamoros y Villaobispo cuenta con una mezcla de usos y al consolidarse esta amplia superficie se conseguirá un polo atractivo de nueva población, muy necesaria dada la situación actual de recesión social y económica.

La creación de nuevas zonas residenciales mejorará las expectativas demográficas y económicas del núcleo de Villamoros de las Regueras que uno de los núcleos del municipio con desarrollo urbanístico más discontinuo.

La reducción de las alturas edificables consigue que la ordenación urbanística sea más coherente con la tipología de núcleo rural. Además, esta reducción de alturas

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 30 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

conseguirá que no existan medianeras vistas mejorando la adecuación urbanística de las edificaciones del ámbito.

Por último, la aprobación de este Estudio de Detalle y por consiguiente el desarrollo de su ámbito conlleva la cesión de unos terrenos situados al norte de la parcela de mayor tamaño para la ejecución de un nuevo vial que mejora la comunicación de la zona y de la localidad de Villamoros, con la posibilidad de atraer el desarrollo del sector de Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC-11) ubicado al norte de la actuación.

3. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DEL OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento tiene por objeto modificar el parámetro de ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN de B+2 a B+1 en el ámbito ocupado por las parcelas 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ.

Las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ sitas en la calle Real nº 19 y nº 15, respectivamente, en Villamoros de las Regueras en el Ayuntamiento de Villaquilambre (León) forman parte de la manzana situada entre la calle Real y la calle El Rocío, y cuyo límite, al norte de dicha manzana, es una presa de riego que en un futuro se soterrará como prolongación de la Calle Canarias.

El planeamiento vigente, Plan General de Ordenación Urbana de Villaquilambre, indica que en esa área de la localidad de Villamoros de las Regueras la ordenanza de aplicación es NT (Núcleo Tradicional) con una altura máxima de B+2 (3 alturas) con posibilidad de reducir una altura, pero nunca se podrán reducir dos alturas, es decir, no será posible construir una edificación de planta baja, lo cual perjudica a los solares y les penaliza con un exceso de edificabilidad innecesaria.

Las edificaciones del entorno principalmente son de una (B) y dos alturas (B+1), con la excepción de la edificación en bloque de la calle Real con la Calle Galicia. Estas alturas (B y B+1) son mucho más adecuadas a la representatividad de las alturas de las edificaciones de un núcleo tradicional.

Al otro lado de la calle Real, junto a las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, las alturas máximas señaladas por el planeamiento son B+1, por lo que podría asimilarse a dicha zona.

Por todo esto, y tras consulta con los servicios técnicos municipales, se toma la decisión de redactar el presente ESTUDIO DE DETALLE, para reducir en una altura, la altura máxima del área conformada por las parcelas catastrales 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ.

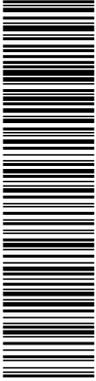
UBICACIÓN:

Término municipal: VILLAQUILAMBRE
Núcleo: Villamoros de las Regueras. Calle Real 15 y 19 y calle El Rocío

PARCELAS AFECTADAS:

Parcelas catastrales: 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ.

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 31 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS:
NT (Núcleo tradicional)

DOCUMENTACIÓN AFECTADA (PGOU):
Plano: PO-05 ORDENACIÓN. Hojas F-14, F-15, G-14 y G-15. E: 1/2.000

En la documentación gráfica adjunta del presente Estudio de Detalle se incluye un extracto de estas hojas para señalar la situación actual vigente (PLANO 01 y 02) y la situación modificada (PLANO 01 y 03).

4. CARACTERÍSTICAS Y DETERMINACIONES DE LAS PARCELAS ACTUALES SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN LAS PARCELAS AFECTADAS

Las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle son las siguientes, y ambas se encuentran parcialmente ocupadas por edificaciones:

- Parcela catastral 2018310TN9221N0001HJ: Es la parcela con mayor superficie de la manzana, con 4.562 metros cuadrados. Cuenta con una edificación en planta baja destinada a vivienda (114 m2) y almacén (47 m2) adosada a los linderos noreste y noroeste. El resto de la parcela es un erial con una pequeña zona dedicada a huerto
- Parcela catastral 2018312TN9221N0001AJ: Parcela de menor superficie dentro de la manzana, con 213 metros cuadrados. Cuenta con una edificación de dos plantas destinada a vivienda (88 m2 por planta) alineada a vial, la Calle Real nº 15. El resto de la parcela es un patio pavimentar.

PLANEAMIENTO VIGENTE EN LAS PARCELAS AFECTADAS

El planeamiento vigente en este municipio es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villaquilambre aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en la sesión de fecha 27 de enero de 2011, y publicado en el BOCyL nº 118 de fecha 20 de junio de 2011.

El plano correspondiente al objeto del presente Estudio de Detalle es el Plano de Ordenación PO.05 Hojas: F14-F15-G14-G15 donde se indica que la Ordenanza es la Ordenanza NT, NÚCLEO TRADICIONAL, y la altura máxima es B+2.

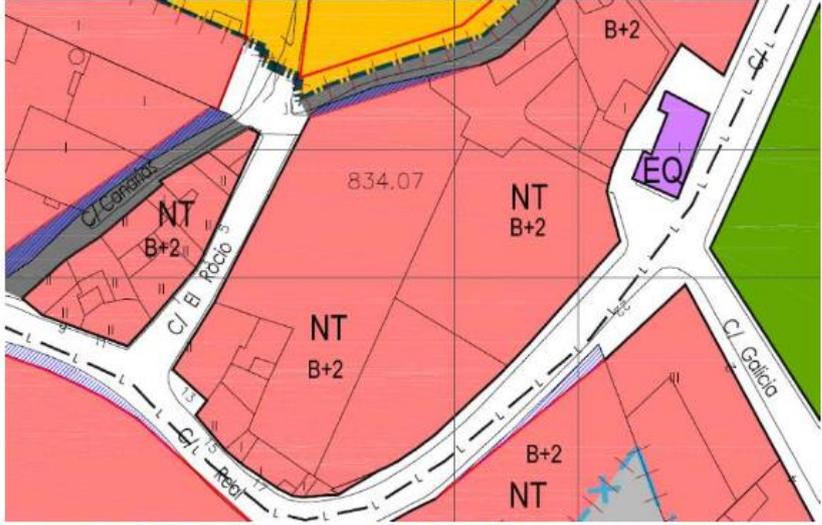
Según el Art. 181. ALTURA MÍNIMA EDIFICABLE: Se permite la disminución de tan solo una planta respecto del número máximo que resulte de la aplicación de la Normativa Urbanística. Por tanto, la altura mínima edificable son 2 plantas.

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 32 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |

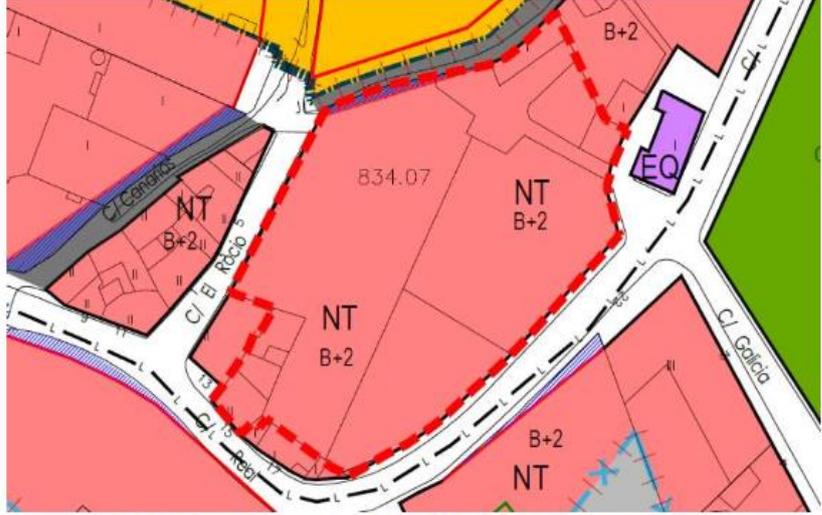


El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.



EXTRACTO PLANO O-05 (HOJAS F-14, F-15, G-14 y G-15) VIGENTE



EXTRACTO PLANO O-05 (HOJAS F-14, F-15, G-14 y G-15) VIGENTE
CON CONTORNO DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE (COLOR ROJO A TRAZOS)

La ordenanza que se señala en el plano del PGOU (PO-05 de ORDENACIÓN. Hojas: F-14, F-15, G-14 y G-15) es la denominada NT (Núcleo tradicional).

Los parámetros urbanísticos según la ordenanza NT (NUCLEO TRADICIONAL) se transcriben a continuación del documento de Normativa del PGOU de Villaquilambre:

- TIPOLOGÍA ASOCIADA (art.247): Edificación según alineación a vial.

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:42 Página 33 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

- **CONDICIONES DE PARCELACIÓN (art.248):** A efectos de nuevas parcelaciones, se establecen las siguientes condiciones para esta zona de ordenanza:
 - o La fachada mínima se establece en 6,00 metros
 - o La superficie mínima se establece en 120,00 metros cuadrados
 - o La forma de las parcelas resultantes será tal que permitirá la inscripción en la planta de cada una de ellas un círculo de 6,00 metros de diámetro.
- **CONDICIONES DE POSICIÓN (art.249):** Serán las definidas con carácter general para la tipología de edificación alineada a vial, con la salvedad de prohibirse de forma expresa la construcción de plantas diáfanas abiertas.
- **SUPERFICIE OCUPABLE (art.250):** Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante, en cualquier caso, sin definir fondos máximos en las plantas superiores.

La ocupación de la parcela sobre rasante, definida como un porcentaje sobre la total, se determina por su superficie bruta según el siguiente cuadro:

| Superficie bruta de parcela | Ocupación máxima |
|---|--|
| S ≤ 120 m ² | 100% |
| 120 m ² < S ≤ 300 m ² | 120 m ² ó el 85% si fuese mayor |
| 300 m ² < S ≤ 500 m ² | 255 m ² ó el 80% si fuese mayor |
| 500 m ² < S ≤ 1.000 m ² | 400 m ² ó el 75% si fuese mayor |
| 1.000 m ² < S | 750 m ² ó el 65% si fuese mayor |

La superficie de las parcelas no ocupada por la edificación deberá encontrarse debidamente tratada como requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación. Además, la superficie de las parcelas que resultare exterior a la alineación a vial reflejada en los planos de ordenación de este Plan General deberá ser cedida al Ayuntamiento de Villaquilambre en las condiciones normativamente establecidas.

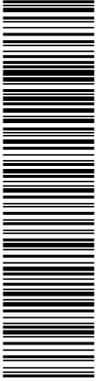
- **ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (art.251):** El número máximo de plantas será el indicado en la documentación gráfica, con los códigos B+1 o B+2, con una altura máxima de la edificación de 7,50 m. o 10,50 m. respectivamente.

Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una única planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de la cubierta será del 50%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbre de la cubierta.
2. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas ó paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

Las instalaciones en cubierta deberán ejecutarse de forma que se atenúe su impacto visual.

| | | |
|--|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 34 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

- EDIFICABILIDAD (art.252): a edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría.
- CONDICIONES DE USO (art.253): Se relacionan a continuación los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza:
 - o Vivienda Unifamiliar
 - o Vivienda Colectiva
 - o Talleres
 - o Industria Compatible
 - o Sanitario
 - o Sociocultural – Educativo
 - o Deportivo
 - o Comercial
 - o Religioso
 - o Administrativo
 - o Hotelero
 - o Espectáculos y Recreativos
 - o Garaje – Aparcamiento
 - o Espacios Libres Públicos
 - o Abastecimiento de agua
 - o Saneamiento y depuración
 - o Suministro de energía eléctrica
 - o Recogida y tratamiento de residuos urbanos

A continuación, se incluyen las fichas de la Ordenanza NT incluidas en el documento de Normativa:

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:42 Página 35 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 |

ESTADO
FIRMADO
19/12/2022 12:35

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. NÚCLEO TRADICIONAL- NT

| | | | |
|---|--|---|--|
| Nombre | NUCLEO TRADICIONAL (NT) | | |
| Ámbito de aplicación | Indicado en la documentación gráfica con las siglas NT . | | |
| Tipología asociada | EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL: construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela, sobre la alineación, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales. | | |
| Condiciones de parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones) | FACHADA MINIMA: | 6,00 m. | |
| | SUPERFICIE MINIMA: | 120,00 m ² | |
| | MORFOLOGIA: | La forma de la parcela permitirá la inscripción en su planta de un círculo de 6'00 metros de diámetro. | |
| | | | |
| Condiciones de posición | Serán las definidas con carácter general para la tipología de edificación alineada a vial, con la salvedad de prohibirse de forma expresa la construcción de plantas diáfanas abiertas. | | |
| Superficie ocupable | OCUPACIÓN SOBRE RASANTE | La ocupación de la parcela sobre rasante, definida como un porcentaje sobre la total, se determina por su superficie bruta según el siguiente cuadro: | |
| | | SUPERFICIE BRUTA DE PARCELA | OCUPACION MAXIMA |
| | | $S \leq 120 \text{ m}^2$ | 100% |
| | | $120 \text{ m}^2 < S \leq 300 \text{ m}^2$ | 120 m ² ó el 85% si fuese mayor |
| | | $300 \text{ m}^2 < S \leq 500 \text{ m}^2$ | 255 m ² ó el 80% si fuese mayor |
| | | $500 \text{ m}^2 < S \leq 1.000 \text{ m}^2$ | 400 m ² ó el 75% si fuese mayor |
| | $1.000 \text{ m}^2 < S$ | 750 m ² ó el 65% si fuese mayor | |
| OCUPACIÓN BAJO RASANTE | Se permitirá la ocupación íntegra de la parcela neta bajo rasante en cualquier caso. | | |
| FONDO MAXIMO | No se definen fondos máximos en las plantas superiores | | |

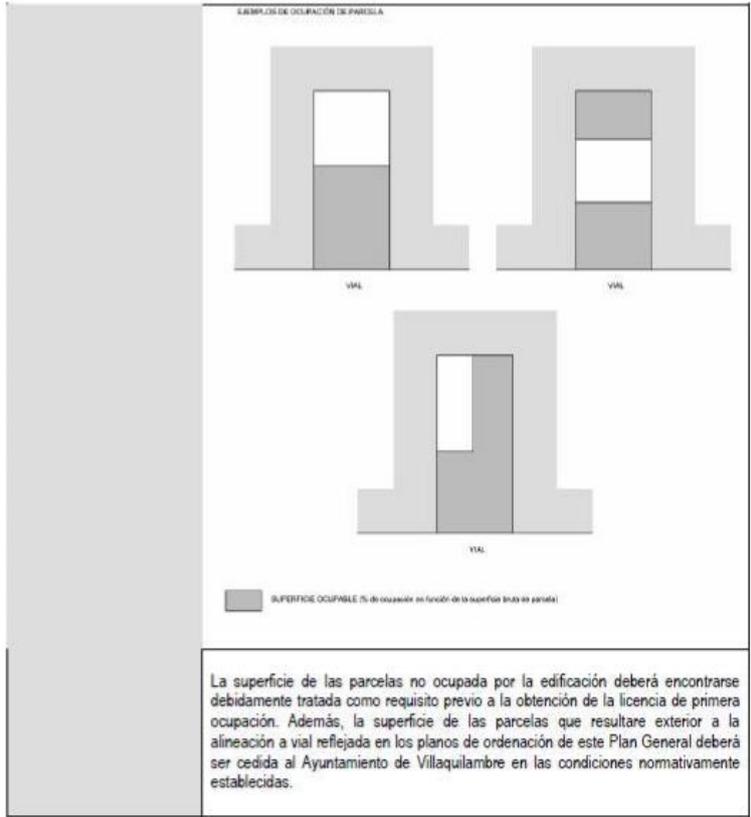




El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:36:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras. Documento para la Aprobación Inicial.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. NÚCLEO TRADICIONAL- NT



| | | |
|--|---|--|
| Altura máxima de la edificación | El número máximo de plantas será el indicado en la documentación gráfica, con los códigos B+1 o B+2. La altura máxima de la edificación se determinará según el siguiente cuadro. | |
| | Nº PLANTAS | ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN |
| | B+1 | 7,50 m. |
| | B+2 | 10,50 m. |
| | Por encima de esta altura máxima de la edificación se permitirá la construcción de una única planta más, ubicada entre el último forjado horizontal y el forjado inclinado de la cubierta, con las siguientes condiciones: | |
| | a. La pendiente máxima de la cubierta será del 50%, iniciándose la medición de su cara superior desde el borde de la cornisa. La altura máxima de cubierta será de 4'00 metros, medidos desde la cara superior del último forjado, hasta la línea de cumbrera de la cubierta. | |

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 37 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. NÚCLEO TRADICIONAL- NT

b. Por encima de la envolvente de la edificación definida por el gálibo máximo de la cubierta solamente se permitirán elementos auxiliares de instalaciones, tales como antenas o paneles solares, no siendo posible en ningún caso la construcción de elementos tales como buhardillas susceptibles de ser incorporados a las estancias del edificio.

Las instalaciones en cubierta deberán ejecutarse de forma que se atenúe su impacto visual.

| | |
|----------------|---|
| Edificabilidad | La edificabilidad máxima atribuida por el planeamiento a la parcela será la derivada de aplicar sobre la misma las condiciones de volumetría. |
|----------------|---|

| | |
|--------------------|---|
| Condiciones de uso | <p>Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes:</p> <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 |
|--------------------|---|

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 38 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

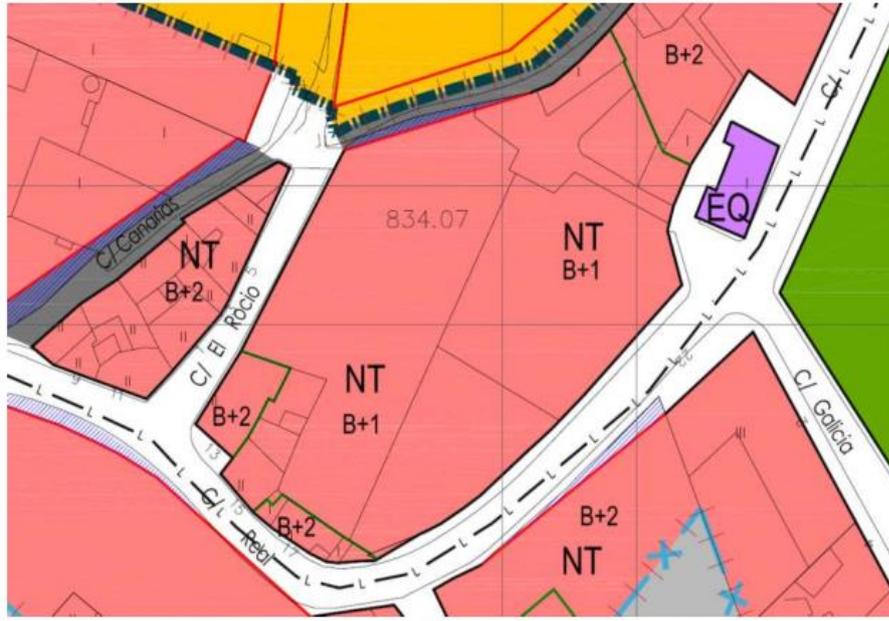
ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y JUSTIFICACIÓN DEL PGOU

El presente Estudio de Detalle modifica el parámetro de ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE en un área de suelo urbano consolidado de la localidad de Villamoros de las Regueras, en el ámbito delimitado en la documentación gráfica, y lo cambia a B+1 (2 alturas). La altura máxima actualmente es B+2 (3 alturas) con posibilidad de reducir una altura, pero nunca se podrán reducir dos alturas, es decir, no será posible construir una edificación de planta baja, lo cual perjudica a los solares y les penaliza con un exceso de edificabilidad innecesaria.

La modificación únicamente afecta a la documentación gráfica, puesto que en la ordenanza se indica que el número máximo de plantas será el indicado en la documentación gráfica.

Con la modificación propuesta se adecúa la tipología de alturas a la tradicional de la zona, con 1 y 2 alturas, y, además, se resuelve el problema con las medianeras de las edificaciones preexistentes.



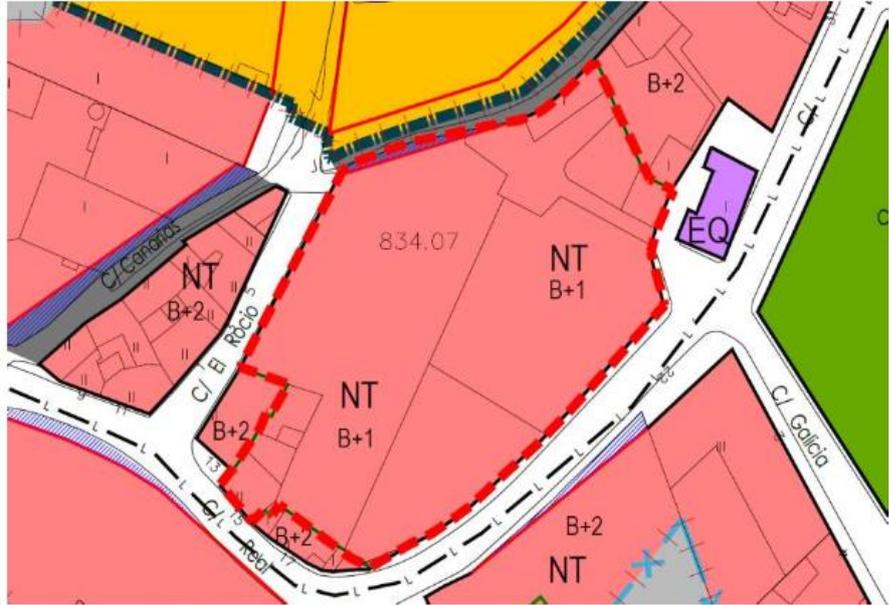
EXTRACTO PLANO O-05 (HOJAS F-14, F-15, G-14 y G-15) MODIFICADO

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 39 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.



EXTRACTO PLANO O-05 (HOJAS F-14, F-15, G-14 y G-15) MODIFICADO CON EL CONTORNO DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE (COLOR ROJO)

Como se puede ver en el recorte del plano de ordenación modificado, en el ámbito de la manzana que ocupan las parcelas incluidas en el Estudio de Detalle se indica el nuevo parámetro de ALTURA MÁXIMA EDIFICABLE: B+1.

5. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN INCLUIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

En relación con lo establecido en el artículo 169.3.b) 3º del RUCyL, la modificación de la altura máxima edificable no implica un cambio en los criterios y objetivos del PGOU vigente, puesto que la naturaleza de la modificación propuesta no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en el PGOU de Villaquilambre.

5.1 MODIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL

El presente Estudio de Detalle no afecta al modelo territorial definido en el instrumento de ordenación vigente por las características de la modificación propuesta.

5.2 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

No se modifican aspectos de ordenación general del PGOU vigente, ya que únicamente afecta al ámbito de la ordenación detallada con modificación del

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 40 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

parámetro de altura máxima edificable sobre una manzana de suelo urbano consolidado.

No se establece una ordenación detallada sustancialmente diferente a la vigente que implique la consideración de la parcela como suelo urbano no consolidado (Art. 133.2 del RUCyL).

5.3 MODIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES GLOBALES DE LAS NUM

No se alteran los estándares globales del PGOU vigente puesto que no se modifica ningún aspecto relacionado con equipamientos públicos, espacios libres públicos o servicios urbanos públicos.

5.4 MODIFICACIÓN DE DOTACIONES URBANÍSTICAS

No se afecta a ninguna dotación ya que no se prevé aumento del volumen edificable (Art. 132.4 del RUCyL).

5.5 AFECCIÓN A ELEMENTOS PROTEGIDOS

No existe ninguna afección a elementos culturales ni ambientales susceptibles de protección.

5.6 COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

Teniendo en cuenta las indicaciones del artículo 132 del RUCyL, que se expone a continuación, el presente Estudio de Detalle respeta estrictamente las determinaciones que en éste se fijan, no modificando ni alterando ninguna de las determinaciones de ordenación general, y por supuesto siendo compatible, tanto con el propio PGOU de Villaquilambre, como con la posible influencia en otros municipios limítrofes, la cual se considera nula.

Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.

1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.
2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.
3. Los Estudios de Detalle deben también:
 - a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.
 - b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.
4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 41 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

6. TRÁMITE AMBIENTAL

Según el artículo 157.2 del RUCyL, "serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental".

Según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su artículo 1, se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Además, en su artículo 7, apartado 1, se establece el ámbito de la evaluación de impacto ambiental, "serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

- a) Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
- b) Los comprendidos en el apartado 2, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto consignado en el anexo I o en el anexo II, cuando dicha modificación cumple, por sí sola, los umbrales establecidos en el anexo I.
- d) Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo solicite el promotor.

2. Serán objeto de una evaluación de impacto ambiental simplificada:

- a) Los proyectos comprendidos en el anexo II.
- b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
- c) Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:
 - 1.º Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
 - 2.º Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
 - 3.º Incremento significativo de la generación de residuos.
 - 4.º Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
 - 5.º Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
 - 6.º Una afección significativa al patrimonio cultural.
- d) Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.
- e) Los proyectos del anexo I que sirvan exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años."

Por la naturaleza del documento propuesto, que afecta únicamente al parámetro de ordenación detallada de la altura máxima de edificación que se reducen en una manzana clasificada como suelo urbano, sin aumento de edificabilidad, se entiende

| | | |
|--|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 42 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

que se encuentra fuera del ámbito del trámite ambiental, por no tener afección sobre el medio ambiente.

Sin embargo, el Ayuntamiento podrá solicitar consulta al órgano sustantivo, Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, sobre si debe someterse a trámite ambiental el presente documento y el alcance de este en caso de resultar necesario.

7. TRÁMITE ARQUEOLÓGICO

Se deberá cumplir lo establecido en el artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

Hay que señalar que no existe ningún elemento catalogado en el ámbito del presente Estudio de Detalle.

Respecto de los Yacimientos arqueológicos del municipio, incluidos en el documento de Catálogo del PGOU de Villaquilambre, se incluye un recorte de los planos incluidos en dicho documento, donde se puede observar que no existe ningún yacimiento arqueológico cerca del ámbito del Estudio de Detalle (en azul).



EXTRACTO PLANO Nº 2 DEL CATÁLOGO

EXTRACTO PLANO Nº 8 DEL CATÁLOGO

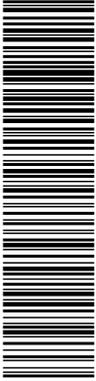
8. JUSTIFICACIÓN DEL ANÁLISIS DE RIESGOS

El Estudio de Detalle no modifica la clasificación de suelo del ámbito del Estudio de Detalle, ya que la zona se mantiene como suelo urbano consolidado, tal y como se clasifica en el PGOU vigente. El objeto del mismo no tiene afección alguna sobre los riesgos, de la misma forma que no existían en la situación previa del planeamiento vigente.

Consultada la información a nivel de municipio, disponible en la Agencia de Protección Civil de la Junta de Castilla y León, el término municipal de Villaquilambre se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. RIESGO DE INUNDACIONES: De acuerdo con el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (INUNCYL),

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 43 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, este municipio se encuentra categorizado como bajo, ya que se encuentra fuera de llanuras de inundación y áreas inundables, además de no tener registrado ningún evento de inundación. Además según la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables según el RD 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación disponible en <https://www.miteco.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/mapa-peligrosidad-riesgo-inundacion/> no existe riesgo alguno en la zona objeto del presente Estudio de Detalle.

2. RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES: De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999, la clasificación en función del Índice de Riesgo es:

- Índice de Riesgo Local: Moderado
- Índice de Peligrosidad: Bajo

3. RIESGO DERIVADO DEL TRANSPORTE POR CARRETERA Y FERROCARRIL DE SUSTANCIAS PELIGROSAS: De acuerdo al Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), cuya aprobación fue publicada en el BOCYL el 23 de enero de 2008, la clasificación es:

- Riesgo por carretera: No ha sido delimitado.

4. RIESGO POR PROXIMIDAD A ESTABLECIMIENTOS QUE ALMACENAN SUSTANCIAS PELIGROSAS: De acuerdo al RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

Ninguna de las actuaciones planificadas en este Estudio de Detalle ni los usos del suelo incrementan el riesgo hacia las personas, sus bienes y el medio ambiente.

9. JUSTIFICACIÓN AFECCIÓN RECURSOS HÍDRICOS, DESTINO DE LOS VERTIDOS, INUNDABILIDAD Y DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

La modificación de la altura máxima edificable de la manzana afectada por el Estudio de Detalle no implica aumento de la edificabilidad total máxima las parcelas, sino que incluso reduce la edificabilidad máxima, por lo que no afecta al abastecimiento ni a los vertidos de las viviendas existentes. La previsión de consumo de agua y vertidos es la misma que se tuvo en cuenta a la hora de redactar el PGOU vigente.

Desde el punto de vista hidrológico, el riesgo que puede provocar mayores daños a los asentamientos de población son las inundaciones. Este es un fenómeno que se produce cuando los cursos fluviales reciben aportes de agua de tal magnitud, que superan su capacidad de almacenamiento no pudiendo desaguarlos, lo que provoca la consecuente anegación de los terrenos y poblaciones adyacentes.

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 44 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

Consultado el mapa de inundación la avenida de 500 años del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables se observa que la actuación pretendida se encuentra fuera de la inundación de 500 años, ya que esa zona urbana está en terrenos no inundables. A continuación, se incluye un extracto de dicho mapa de inundación (la zona objeto de modificación está marcada con un círculo azul).

Por otro lado, tampoco existe afección sobre el Dominio Público Hidráulico ni en la zona de servidumbre ni en la zona de policía del río Torío, puesto que la parcela se encuentra a más de 100 metros (157 m.) de la margen más cercana del mismo.

Además, se justifica la no afección del Estudio de Detalle a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Duero).



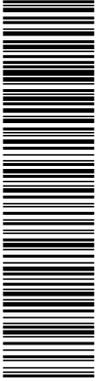
10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

Por la naturaleza de este estudio de Detalle no parece que sea de aplicación la Ley 3/1998 de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de la Junta de Castilla y León, así como el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León, y demás legislación sectorial al respecto.

11. JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN EN LAS REDES PÚBLICAS DE TELECOMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

El objeto del Estudio de Detalle no interfiere en la afección de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas, ya que mantiene la edificación existente y además no se aumenta la edificabilidad de las parcelas, puesto que se limita a la altura

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:42 Página 45 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

máxima edificable, respecto a las delimitaciones establecidas en el PGOU, todo ello en relación con una parcela de dominio privado, sin afectar a la urbanización del espacio o dominio público.

Por ello, dicho instrumento de planeamiento no interfiere en las necesidades de las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni en el despliegue de las mismas, por lo que se justifica la no necesidad del informe exigido en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones: "Los órganos encargados de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dicho informe versará sobre la adecuación de dichos instrumentos de planificación con la presente Ley y con la normativa sectorial de telecomunicaciones y sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran...".

12. JUSTIFICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE ACÚSTICA

No existe ninguna servidumbre acústica en la zona afectada por el Estudio de Detalle respecto a la modificación que incluye este instrumento de planeamiento en la zona urbana en la que se encuentra.

Según la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, en su art. 7.- Planeamiento territorial y urbanístico. 1.- "En los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley." Igualmente, se indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados. Parece obvio que la previsión que se contiene en la Ley señalada no debe tener efectos sobre aspectos de la ordenación urbanística de la naturaleza de las descritas en este documento, pues carece del alcance territorial que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de la zonificación acústica.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Villaquilambre posee una población inferior a 20.000 habitantes, a fecha de este documento, por lo que lo estipulado en dicha Ley no es preceptivo, y no siendo por tanto necesario aportar el mapa de ruido con relación al presente Estudio de Detalle.

Cuando se realice el proyecto de las obras correspondientes de cada parcela, para la obtención de las licencias, se justificará la necesidad de confección de estudio acústico predictivo antes de la obra y la certificación final de la obra por entidad acústica homologada según lo establecido en la legislación sectorial vigente, Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León y el Documento Básico de Protección frente al ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación (CTE) o similares.

| | | |
|--|--|---|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 46 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

13. RESUMEN EJECUTIVO

Para cumplir con las determinaciones del art.136 del RUCYL: 3º deberá incluirse un "resumen ejecutivo" que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

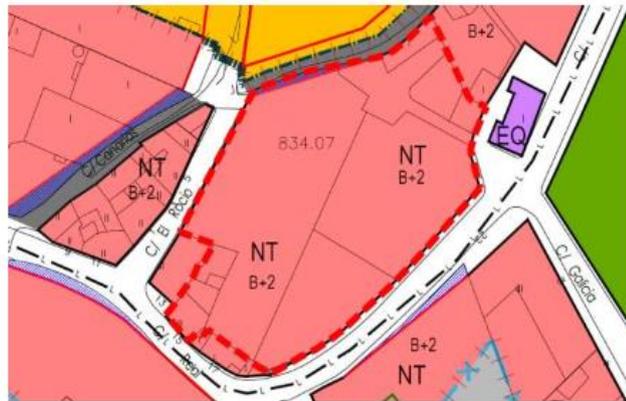
El alcance de la modificación que se ha descrito pormenorizadamente en la Memoria Vinculante, indica que la afección serán las alineaciones de dos edificaciones de suelo urbano consolidado.

El ámbito donde se deberá suspender el otorgamiento de licencias serán las parcelas correspondientes al cambio de altura máxima edificable, ubicadas entre la calle Real y la calle El Rocío, es decir, las parcelas catastrales: 2018310TN9221N0001HJ y 2018312TN9221N0001AJ.

En los dos gráficos siguientes se señala el ámbito en el que se suspenden las licencias, tanto en la información catastral como en el plano urbanístico.

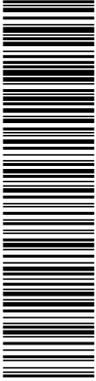


PLANO CATASTRAL



PLANO URBANÍSTICO VIGENTE

| | | |
|--|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 47 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

Respecto al periodo de suspensión de otorgamiento de licencias se deberá cumplir lo establecido en el art. 156 del RUCYL, donde el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCYL, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes siguientes:

a) Que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión.

b) Que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

Se advierte al Ayuntamiento de VILLAQUILAMBRE que el acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente; así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud.

Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo dos años.

14. TRAMITACIÓN

En el PGOU de Villaquilambre respecto a la tramitación se refiere al artículo 24. *Documentación y procedimiento para todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo*

1. *Los instrumentos de planeamiento de desarrollo contendrán los documentos y se someterán a los procedimientos que para cada uno de ellos establece la normativa urbanística. En todo caso, la documentación escrita y gráfica del planeamiento de desarrollo deberá presentar un grado de detalle igual o superior al que contiene el Plan General para los ámbitos de ordenación detallada.*

2. *Todos los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán incluir para su tramitación copia en soporte informático en el formato que en su momento determine el órgano municipal competente.*

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 48 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

Conforme a lo establecido en el artículo 163 del RUCyL corresponde al Ayuntamiento de Villaquilambre la aprobación definitiva del Estudio de Detalle que ahora se presenta, quedando supeditado, en cuanto al procedimiento y tramitación de este, a lo que el Ayuntamiento de Villaquilambre determine en su calidad de administración competente.

15. CONCLUSIÓN

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE para su aprobación por los organismos correspondientes.

Con lo cual, se firma el presente documento para que surta los efectos oportunos donde fuera necesario.

En VILLAMOROS DE LAS REGUERAS, abril de 2022

Fdo. Los arquitectos

 Firmado digitalmente por 09774902V
FERNANDO LIEBANA
(R: B24366858)
Fecha: 2022.04.08
13:12:07 +02'00'

FERNANDO LIÉBANA DIEZ
Nº COLEGIADO COAL 3.278

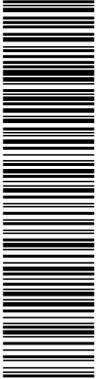
 Firmado digitalmente por
LLORENTE LOPEZ,
ESTHER (FIRMA)
Fecha: 2022.04.08
13:10:59 +02'00'

ESTHER LLORENTE LÓPEZ
Nº COLEGIADO COAL 3.313

en representación de URBAQ arquitectos, s.l.

El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 12:36:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 49 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



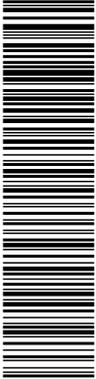
ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Planos

- PLANO 01. SITUACIÓN- PARCELAS CATASTRALES. Escalas varias
- PLANO 02. PLANO DE ORDENACIÓN. PGOU ESTADO ACTUAL
Escala 1:1.000
- PLANO 03. PLANO DE ORDENACIÓN. PGOU ESTADO ACTUAL
Escala 1:500
- PLANO 04. PLANO DE ORDENACIÓN PGOU. ESTADO REFORMADO.
Escala 1:500

El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:36:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>

| | | |
|--|--|---|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 52 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

D. ANEXO I- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE PARCELAS AFECTADAS

El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:36:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?.



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2018310TN9221N0001HJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL REAL-VM 19 24195 VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

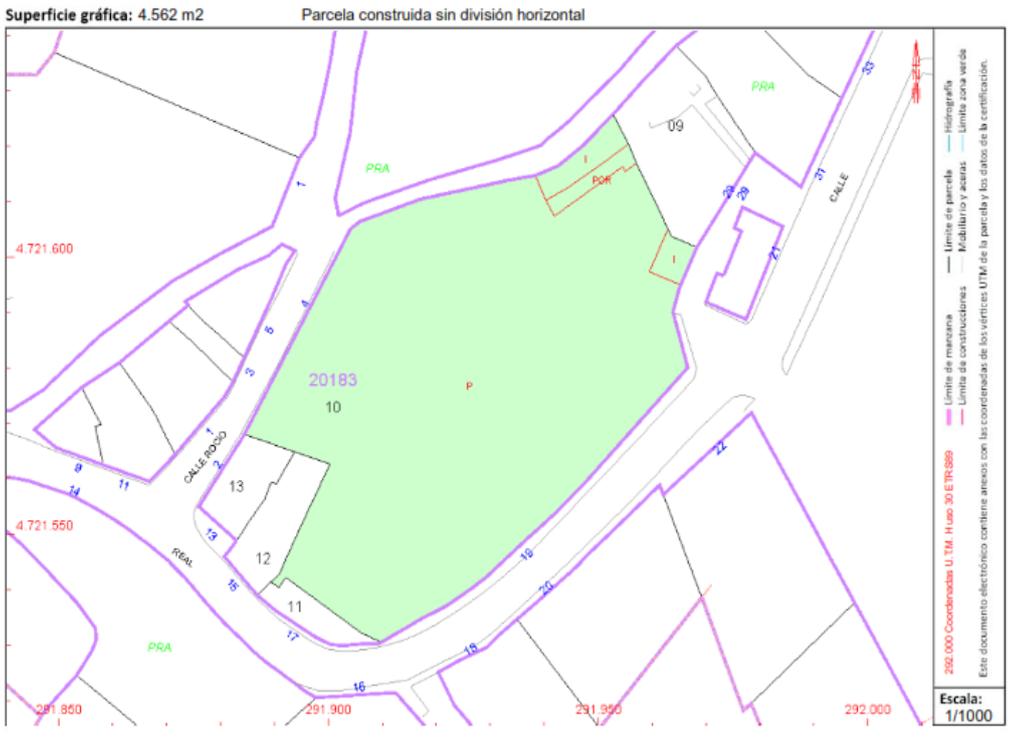
Superficie construida: 161 m2 **Año construcción:** 1970

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Valor catastral [2022]: | 109.993,39 € |
| Valor catastral suelo: | 85.179,20 € |
| Valor catastral construcción: | 24.814,19 € |

| Titularidad | | | |
|---------------------------------|-----------|----------------------|---|
| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio fiscal |
| RESIDENCIAL DOÑA SANCHA SL | B24400608 | 100,00% de propiedad | AV FACULTAD VETERINARIA 57 24004 LEON [LEÓN] |

| Construcción | | | | | |
|------------------|----------|---------------|------------------|---------|---------------|
| Esc./Plta./Prta. | Destino | Superficie m² | Esc./Plta./Prta. | Destino | Superficie m² |
| 1/00/01 | VIVIENDA | 114 | 1/00/02 | ALMACEN | 47 |

PARCELA CATASTRAL



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 06A4X2MGM5JAXFF (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/04/2022





El documento electrónico ha sido aprobado por, a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022, Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2018310TN9221N0001HJ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2018309TN9221N0001AJ
Localización: CL REAL-VM 29
VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN]

| Titularidad principal | | |
|---------------------------------|-----------|---|
| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
| FLOREZ TUJERA PATRICIO | 09811073D | CL REAL-VM 29 24195 VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN] |



Referencia catastral: 2018313TN9221N0001BJ
Localización: CL REAL-VM 13
VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN]

| Titularidad principal | | |
|---------------------------------|-----------|---|
| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
| GARCIA FERNANDEZ JULIO | 09693883G | CL REAL-VM 13 24195 VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN] |



Referencia catastral: 2018312TN9221N0001AJ
Localización: CL REAL-VM 15
VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN]

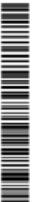
| Titularidad principal | | |
|---------------------------------|-----------|---|
| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
| RESIDENCIAL DOÑA SANCHAS SL | B24400608 | AV FACULTAD VETERINARIA 57 24004 LEON [LEÓN] |



Referencia catastral: 2018311TN9221N0001WJ
Localización: CL REAL-VM 17
VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN]

| Titularidad principal | | |
|---------------------------------|-----------|--|
| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
| FLOREZ RODRIGUEZ ANGEL | 09715565C | LG VILLAMOROS REGUERAS VILLAQUILAMB 24195 VILLAQUILAMBRE [LEÓN] |

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 06A4X2MGMSJAXFF (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/04/2022





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2018312TN9221N0001AJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL REAL-VM 15 24195 VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 176 m2

Año construcción: 1943

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Valor catastral [2022]: | 26.139,92 € |
| Valor catastral suelo: | 5.217,94 € |
| Valor catastral construcción: | 20.921,98 € |

Titularidad

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF/NIE | Derecho | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|----------------------|---|
| RESIDENCIAL DOÑA SANCHA SL | B24400608 | 100,00% de propiedad | AV FACULTAD VETERINARIA 57 24004 LEON [LEÓN] |

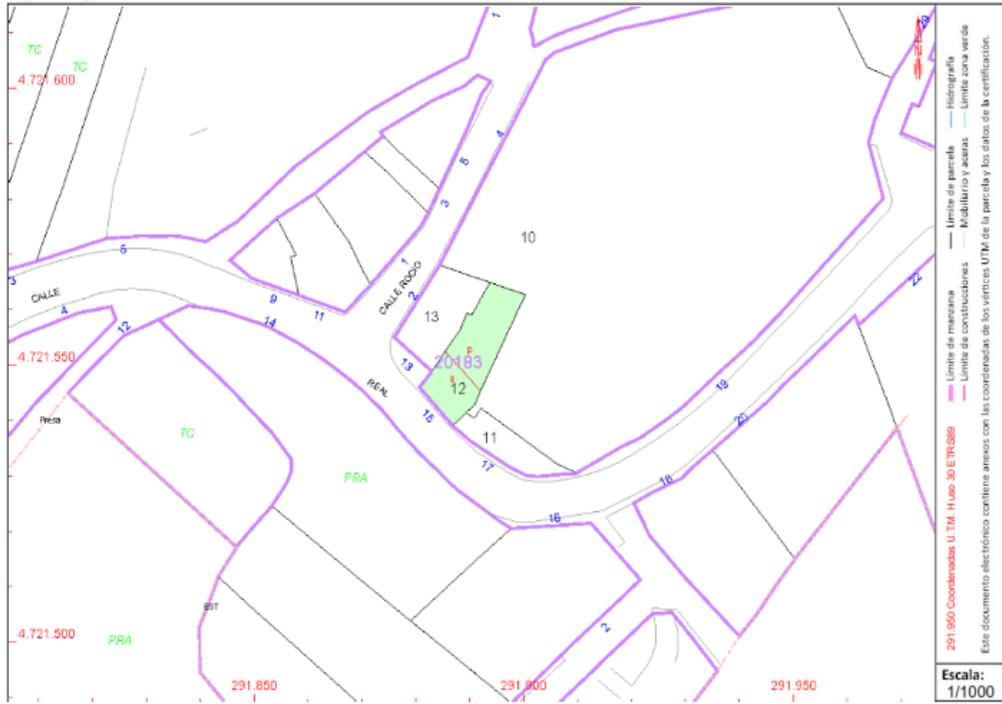
Construcción

| Esc./Plta./Prta. | Destino | Superficie m² | Esc./Plta./Prta. | Destino | Superficie m² |
|------------------|----------|---------------|------------------|----------|---------------|
| 1/00/01 | VIVIENDA | 88 | 1/01/01 | VIVIENDA | 88 |

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 213 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.
Solicitante: B24400608 RESIDENCIAL DOÑA SANCHA SL
Finalidad: APORTAR AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
Fecha de emisión: 04/04/2022

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
 CSV: FOYA1F4G12CVAT8Z (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/04/2022





El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 12:36:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 2018312TN9221N0001AJ

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2018313TN9221N0001BJ
Localización: CL REAL-VM 13
VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|--|
| GARCIA FERNANDEZ JULIO | 09693883G | CL REAL-VM 13 24195 VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN] |



Referencia catastral: 2018310TN9221N0001HJ
Localización: CL REAL-VM 19
VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN]

Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|---|
| RESIDENCIAL DOÑA SANCHÁ SL | B24400608 | AV FACULTAD VETERINARIA 57 24004 LEON [LEÓN] |



Referencia catastral: 2018311TN9221N0001WJ
Localización: CL REAL-VM 17
VILLAQUILAMBRE [VILLAMOROS-VM-D] [LEÓN]

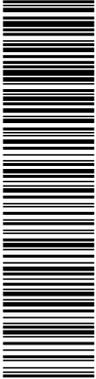
Titularidad principal

| Apellidos Nombre / Razón social | NIF | Domicilio fiscal |
|---------------------------------|-----------|--|
| FLOREZ RODRIGUEZ ANGEL | 09715565C | LG VILLAMOROS REGUERAS VILLAQUILAMB 24195 VILLAQUILAMBRE [LEÓN] |

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FOYA1F4G12CVAT8Z (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04-04-2022



| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 57 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

E. ANEXO II- DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE PARCELAS AFECTADAS

El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:36:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Martinez. 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/verificarDocumentos.do?>

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 58 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 |
| | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Marfinez. 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/verificarDocumentos.do?



INFORMACIÓN REGISTRAL



NOTA SIMPLE INFORMATIVA
Registro de la Propiedad de León nº 2
C/ El Carmen nº 7 -1ª Planta
Teléfono: 987 22 94 24 * Fax: 987 27 31 77
24001 - León

Fecha de Emisión: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS
EMITIDA A SOLICITUD DE URBAQ ARQUITECTOS SL

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE VILLAQUILAMBRE Nº: 4759
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 24013000961370
Naturaleza URBANA: Solar
Localización: PARAJE ERICAS, Denominación: Paraje: ERICAS
Ref.Catastral:2018310TN9221N0001HK Poligono:0 Parcela:0
Superficies: Terreno: cuatro mil trescientos cuarenta y ocho metros cuadrados
Linderos:
Norte, PRESA DE VILLAOBISPO
Sur, CAMINO Y HEREDEROS DE ISIDRO FLOREZ
Este, HEREDEROS DE LAUREANO FERNANDEZ, TERRENO COMUNAL Y CAMINO VILLAMOROS
Oeste, CALLE, HEREDEROS DE ISIDRO FLOREZ Y PRESA
Estado coordinación: No consta

TITULARIDADES

| NOMBRE TITULAR | N. I. F. | TOMO | LIBRO | FOLIO |
|---|-----------|------|-------|-------|
| ALTA | | | | |
| -- | | | | |
| RESIDENCIAL DOÑA SANCHA SL | B24400608 | 2970 | 157 | 30 |
| 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio. Inscrito el día 17/11/1999 | | | | |

CARGAS

No constan cargas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la presente nota antes de la apertura del diario.

AVISO: Si la finca no ha sido coordinada en Catastro, la expresión de la Referencia Catastral no implica conformidad de la descripción con la catastral, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino solo un dato sobre la localización de la finca en un entorno o zona (R.D.G. 02/06/2012, B.O.E. 29/09/2012).



C.S.V.: 2240132871754441

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:42 Página 59 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 |
| | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Marañez. 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/verificarDocumentos.do?.



INFORMACIÓN REGISTRAL



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Registro de la Propiedad de León nº 2
C/ El Carmen nº 7 -1ª Planta
Teléfono: 987 22 94 24 * Fax: 987 27 31 77
24001 - León

Fecha de Emisión: VEINTINUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS
EMITIDA A SOLICITUD DE URBAQ ARQUITECTOS SL

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE VILLAQUILAMBRE Nº: 12199
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 24013000994828
Naturaleza URBANA: Otras Naturalezas
Localización: CALLE REAL, VILLAQUILAMBRE 15
DESCRIPCION: CASA DE DOS PLANTAS, PATIO Y CUADRAS
Ref. Catastral: 2018312TN9221N0001AJ Poligono:0 Parcela:0
Superficies: Construida: ciento cincuenta y siete metros cuadrados Terreno: doscientos diecisiete metros cuadrados
Linderos:
Frente, CALLE DE SITUACION
Derecha, RESIDENCIAL DOÑA SANCHA SL Y LUCAS FLOREZ
Izquierda, JULIO DIEZ
Fondo, RESIDENCIAL DOÑA SANCHA SL Y JULIO DIEZ
DESCRIPCION: CASA DE DOS PLANTAS, PATIO Y CUADRAS
Estado coordinación: No consta

TITULARIDADES

| NOMBRE TITULAR | N. I. F. | TOMO | LIBRO | FOLIO |
|----------------------------|-----------|------|-------|-------|
| ----- | | | | |
| -- | | | | |
| RESIDENCIAL DOÑA SANCHA SL | B24400608 | 2543 | 87 | 203 2 |

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compraventa. En virtud de Escritura pública con el número 825 de protocolo el Notario JOSÉ MARÍA SÁNCHEZ LLORENTE en León el día 22/03/03. Inscrito el día 28/04/2003

CARGAS

No constan cargas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

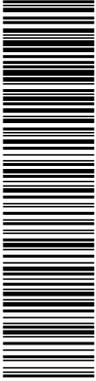
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la presente nota antes de la apertura del diario.


 C.S.V.: 22401328886A13D5

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

| | |
|---|---|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 60 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 |
| | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

F. ANEXO IV- FOTOGRAFÍAS

El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:36:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

| | |
|--|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 61 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:36:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.



FOTOGRAFÍA 1. Vista de la CALLE REAL desde la ermita



FOTOGRAFÍA 2. Vista de la CALLE EL ROCÍO con la CALLE REAL



| | | |
|--|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED</p> | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2022/2068</p> | |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 62 de 63</p> | <p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35</p> | <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 19/12/2022 12:35</p> |



El documento electrónico ha sido aprobado por a las 12:35:44 del día 19 de Diciembre de 2022 Manuel Garcia Maritez. 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/verificarDocumentos.do?>

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.



FOTOGRAFÍA 3. Vista de la CALLE REAL desde la Calle Galicia



FOTOGRAFÍA 4. Vista de la CALLE REAL



| | | |
|---|---|--|
| DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2022/2068 Planeamiento 2022_228 Inicio ED | IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2022/2068 | |
| OTROS DATOS Código para validación: DRG68-FZEH6-G2K1V Fecha de emisión: 21 de Diciembre de 2022 a las 10:28:46 Página 63 de 63 | FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 19/12/2022 12:35 | ESTADO FIRMADO 19/12/2022 12:35 |



APROBACIÓN: De acuerdo con lo que antecede queda aprobado el presente Decreto. Así lo mando y firmo.

EL ALCALDE
MANUEL GARCIA MARTINEZ
(Fecha y firma digital en el encabezamiento)

SUPERVISIÓN: Supervisado jurídicamente el anterior Decreto y el expediente tramitado para su aprobación se consideran conformes.

EL SECRETARIO
MIGUEL EUGENIO HIDALGO GARCÍA
(Fecha y firma digital en el encabezamiento)