



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN)

ACUERDO de 13 de abril de 2023, del Pleno del Ayuntamiento de Villaquilambre (León), por el que se aprueba definitivamente el instrumento de planeamiento de desarrollo «Estudio de detalle para reajuste de alturas en la calle Real n.º 15 y n.º 19 y calle Rocío de Villamoros de las Regueras», promovido por «Residencial Doña Sancha, S.L.».

Por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Villaquilambre en sesión de fecha 13 de abril de 2023 se adoptó acuerdo de *aprobación definitiva* del instrumento de planeamiento de desarrollo «Estudio de Detalle para reajuste de alturas C/ Real, n.º 15 y n.º 19 y C/ Rocío de Villamoros de las Regueras (término municipal Villaquilambre, provincia de León)» promovido por *Residencial Doña Sancha S.L.*, según documento técnico redactado por Fernando Liébana Diez n.º colegiado COAL 3.278- Esther Llorente López n.º colegiado COAL 3.313, arquitectos, URBAQ arquitectos, s.l. (Publicado de conformidad con el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).

Villaquilambre, 28 de junio de 2023.

El Alcalde,

Fdo.: JORGE PÉREZ ROBLES

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 1 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C0F69640169A9D02B1FD97401756B09661) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sed-electronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-0-URBAQ_ARQUITECTOS_SL-0ID.2.5.4.97=VATES-B24386859-CN=00774902V-FERNANDO LIEBANA \(R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER-IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257 /Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 13/04/2022 20:29:27](https://sed-electronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-0-URBAQ_ARQUITECTOS_SL-0ID.2.5.4.97=VATES-B24386859-CN=00774902V-FERNANDO LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER-IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257 /Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27)



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 D^a 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@urbqa.es



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00	
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 2 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46528 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C9F59540169ABD02B1FD97407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web:



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 3 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C0BF69640169ABD02B1FD7401758B05661) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sed-electronica.villamorosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado por: J. CIES, O=URBAQ ARQUITECTOS SL, CN=J. CIES, E=jc@urbaq.es](https://sed-electronica.villamorosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?) o <https://sed-electronica.villamorosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado por: J. CIES, O=URBAQ ARQUITECTOS SL, CN=J. CIES, E=jc@urbaq.es> /inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, 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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 4 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C9F59540169ABD02B1FD97407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, Villamoras de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sed-electronica.villamorasde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES;O=URBAQ ARQUITECTOS SL;OID.2.5.4.97=VATES-B24386859;CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859);SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/ Fecha:30/03/2006/Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 5 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E4654.8 J7W8J-ODGFO-OTRT3 36685CBFE96401E9A9BD02B1FD97407758B09661) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras. Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumento.do?Firmado por: J. CRES. O=URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24386858, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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 Díez 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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 6 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un escáner impreso del documento electrónico (Ref. E4654.8 J7W8J-ODGFO-OTRT3 36686CBE69640169A9BD02B1FD7401756B05661) generado con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sedelectronica.villamormosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Emitido por: 1. CSES: O-URBAQ ARQUITECTOS S.L. CID.2.5.4.97=VATES-B243686559, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA, \(R: B243686559, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja LE-9257/Tomo:836 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 13/04/2022 20:29:27.](https://sedelectronica.villamormosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/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.

4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TERRENOS AFECTADOS

Las parcelas incluidas en la delimitación del Estudio de Detalle se sitúan en una manzana comprendida entre la calle Real y calle El Rocío de la localidad de Villamoros de las Regueras, en el término municipal de Villaquilambre (León).

El ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE comprende dos parcelas catastrales de titularidad privada. Las parcelas catastrales afectadas son las siguientes:

- Parcela 1: Referencia catastral 2018310TN9221N0001HJ y superficie de 4.562 m².
- Parcela 2: Referencia catastral 2018312TN9221N0001AJ y superficie de 213 m².

El total del área delimitada por el Estudio de Detalle es de 4.775 m², y los límites de la misma son los siguientes:

- Al norte, presa de riego a soterrar (para vial prolongación de la calle Canarias)
- Al sur y al este, la calle Real
- Al oeste, la calle El Rocío.



		CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE Referencia catastral: 2018310TN9221N0001HJ	
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE			
Localización: CL-REAL-VI 19 24186 VILLAGUILAMBRE (VILLAMOROS-VA-2) (LEÓN)			
Clase: URBANO			
Uso principal: Residencial			
Superficie construida: 161 m ²			
Año construcción: 1975			
Construcción			
Destino:	Escalas / Planta / Planta	Superficie m ²	
VIVIENDA	160/02	114	
ALMACÉN	160/02	47	
PARCELA			
Superficie gráfica: 4.562 m ²			
Participación del inmueble: 100,00 %			
Tipo: Parcela construida sin división horizontal			
Escala: 1:1000			
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SGC"			

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 7 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F695401E9A9D92B1FD7407756B09561) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sedelectronica.villamormosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado por: J. CIES: O=URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24368559, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA \(R: B24368559, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257 /Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 13/04/2022 20:29:27](https://sedelectronica.villamormosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado por: J. CIES: O=URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24368559, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24368559, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257 /Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27)

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



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 Villamormos de las Regueras.

Dichas parcelas están calificadas con la Ordenanza NT. NÚCLEO TRADICIONAL del PGOU de Villamormos de las Regueras 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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 Cl Real y Cl Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 8 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 36865C8F69640169A9D02B1FD97407756D0561) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. 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/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?> Firmado por: 1. C/ES: O=URBAQ ARQUITECTOS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859), SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.

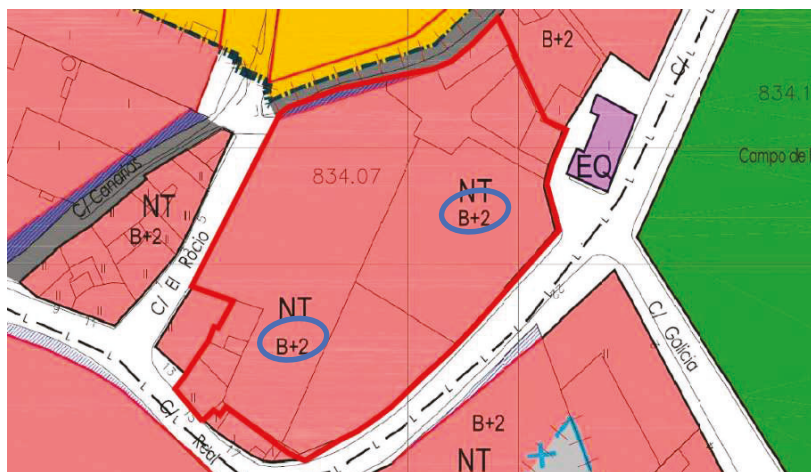
ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

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.

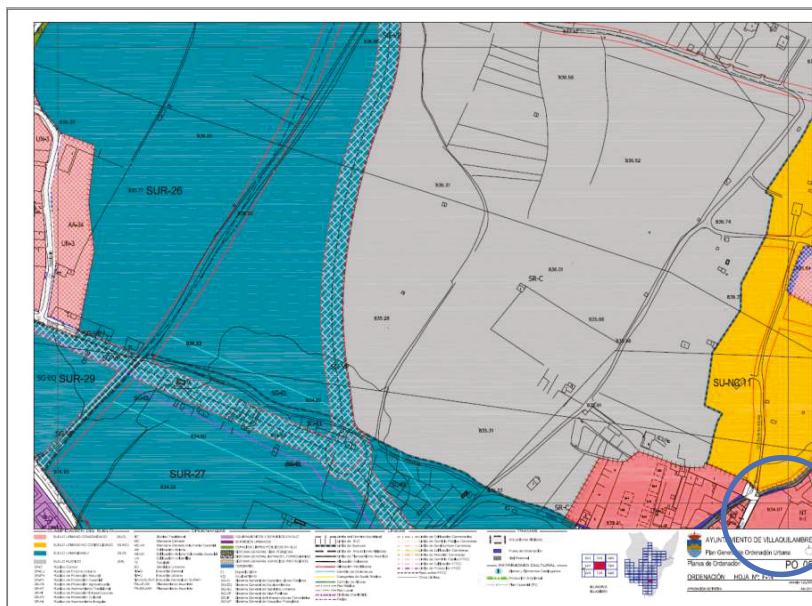
En las páginas siguientes se incluyen las cuatro hojas correspondientes al recorte anterior con la indicación de la zona en la que se ubica el ámbito del Estudio de Detalle.

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 9 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

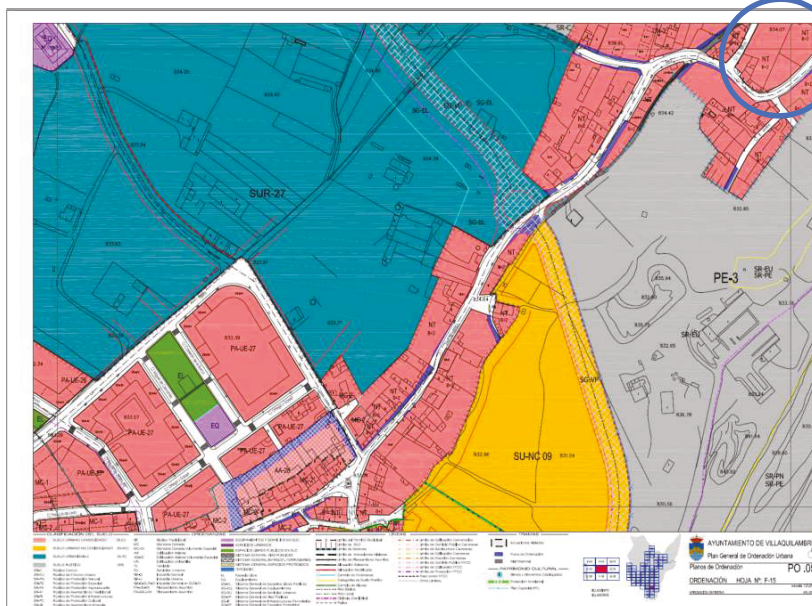


Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: 546548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C9F69540169ABD02B1FD97401756B0595) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villamormoslasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumento.do?Firmado_por=1_CES_OURBAQ_ARQUITECTOS_SL_OID.2.5.4.97=VATES-B24386859_CN=09774902V_FERNANDO_LIEBANA_R=824386859_SN=LIEBANA DIEZ_G=FERNANDO_SERIALNUMBER=IDCES-09774902V_Description=Reg.24014_HojaLE-9257_Tomo:838_Folio:59_Fecha:30/03/2006

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



HOJA F-14



HOJA F-15

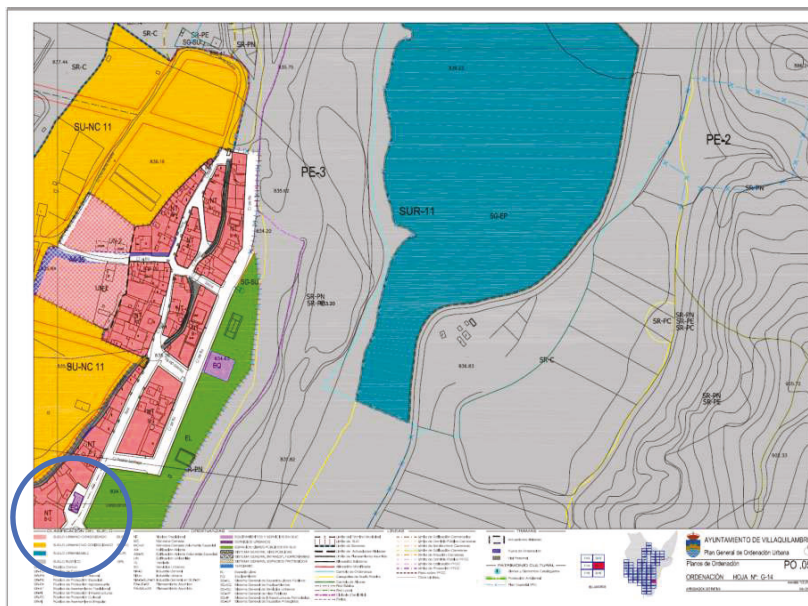
URBAQ arquitectos, s.l. – Cl. El Chantre, nº 1 Bajo (24005) León / Telf.: 987 071 111 / Fax: 987 073 395
Mv. 609 05 06 25 /email: esther@urbaq.es

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 10 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

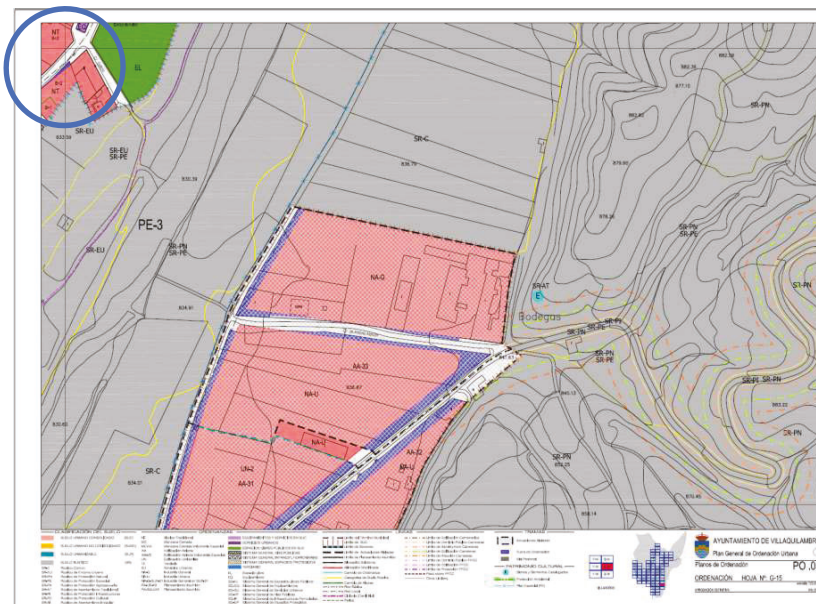


Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F69540169A9D02B1FD97401756D9561) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villalambrey.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumento.do?> Firmado por: 1. C/ES: O-URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24368559, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA, R: B24368559, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja LE-9257 /Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.

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



HOJA G-14



HOJA G-15

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@urbaq.es



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 11 de 58	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C9F59540169ABD02B1FD7401755B05951) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. 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/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado por: J. CÉSAR O-URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA \(R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 13/04/2022 20:29:27](https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado por: J. CÉSAR O-URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27)

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.



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 12 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 36685C8F69640169ABD02B1FD97401758D05651) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumento.do? Firmado por: J. CIES: O=URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:836 Falso:59 Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 13 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C9F69540169A9BD02B1FD27401756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado por: J. CIES: O=URBAQ ARQUITECTOS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B24368559, CN=0774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24368559, SN=LIEBANA DIEZ, G=fernando, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/ Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 14 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 36685C8F59640169A9B02B1FD7401756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-OUURBAQ_ARQUITECTOS_S.L.-OID.2.5.4.97=VATES-B24386859-CN=00774902V-FERNANDO LIEBANA (R: B24386859)-SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-08774902V, Description=Reg.24014 Hoja LE-9257 Tomo 838 Folio 59 / Fecha: 30/03/2006 / Inscripción: 5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 15 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

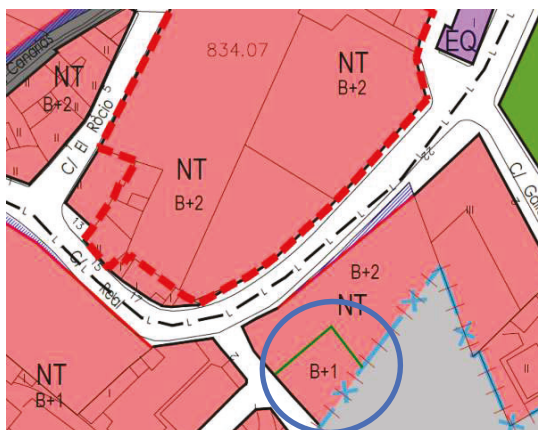


Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 36865C9F6940169A9D02B1FD7401756B09661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado por: J. CRES. O=URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859), SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:836 Falso:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

- 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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 16 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C8F65940169ABDD0B1FD97401756B06961) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, Villamoros de las Regueras. Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado por: J. CIES: O=URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24366559, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:836/Folio:59/ Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

- 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

- 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.
- 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:
 - 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.
 - 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.
 - En los espacios libres resultantes, en su caso, de la reordenación de volúmenes edificables, la distancia mínima entre los paramentos opuestos será al menos de dos tercios de la altura del más alto, con un mínimo de ocho metros.
 - No 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.
 - 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.
 - 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:
 - 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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 17 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un código impreso del documento electrónico (Ref. E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C0F69540169A9BD0B1FD97401756B06961) generado con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villamorosdelasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CSES_OURBAQ_ARQUITECTOS_SL_01D2.5.4.97=VATES-B24368659_CN=00774902V_FERNANDO_LIEBANA_DIEZ_G-FERNANDO_SERIALNUMBER-IDCES-09774902V_Description=Reg.24014_HojaLE-9257_Tomo-836_Folio-59_Fecha:30/03/2006

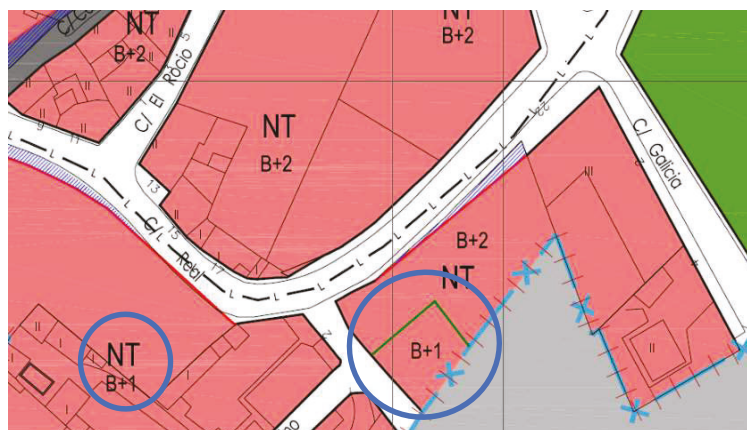
ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

- un estudio comparativo de la edificabilidad entre lo señalado en el Plan General y lo que se establezca en el Estudio de Detalle.
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).



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 18 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 36685CBFE9640169A9BD02B1FD97401756B09661) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumento.do?Firmado por: J. CIES; O=URBAQ ARQUITECTOS S.L.; CID: 2.5.4.97=VATES-B24386859; CN=08774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859); SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO; SERIALNUMBER=IDCES-08774902V; Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257 /Tomo:836 Falso:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 19 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F69640169A9D02B1FD97401756B09661) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado por: J. CRES. O=URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859), SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-08774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Falso:59 Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29 :00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 20 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 36685C8F69640169A9DD2B1FD97407756B06961) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamoroslasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumento.do?Firmado_por=1_CIES;O=URBAQ_ARQUITECTOS_S.L.;OID.2.5.4.97=VATES-B24386859;CN=00774902V_FERNANDO_LIEBANA;R=B24386859;SN=LIEBANA DIEZ, G-FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja LE-9257/Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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 sin 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.

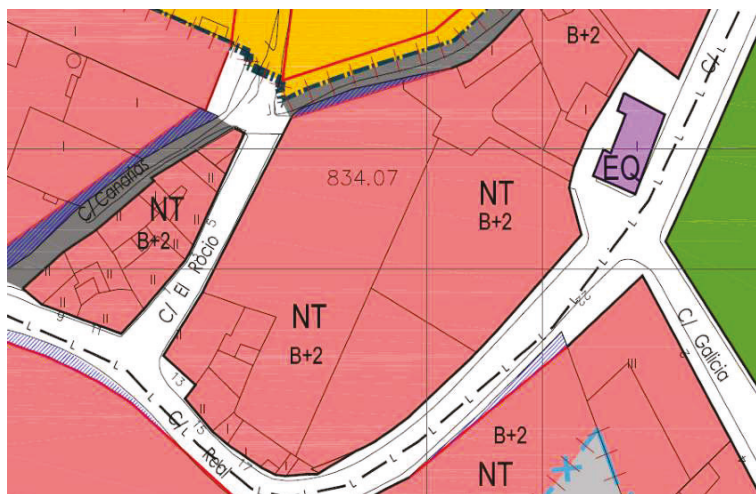
Según el Art. 181. ALTURA MÍNIMA EDIFICABLE: Se permite la disminución de tan solo una planta respecto del número máximo que resulte de la aplicación de la Normativa Urbanística. Por tanto, la altura mínima edificable son 2 plantas.

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29 :00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 21 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

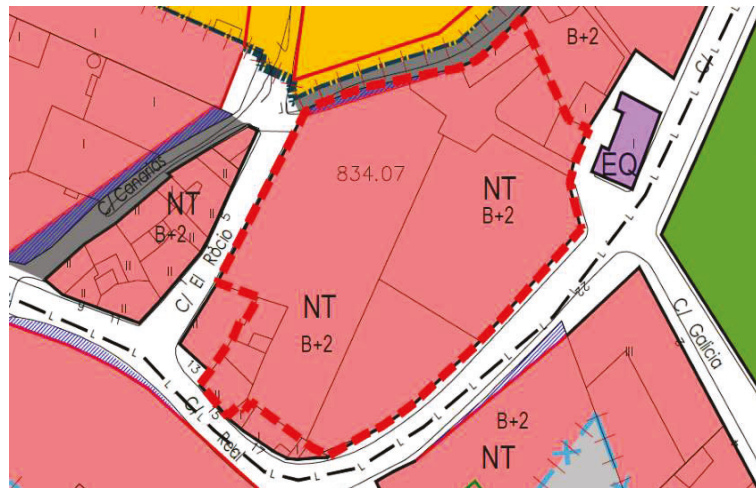


Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548, J7W8J-ODGFO-OTRT3, 3685C9F69540169A9D02B1FD7401756B09561) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-0-URBAQ-ARQUITECTOS-SL-01D2.5.4.97-VATES-B24386859-CN-00774902V-FERNANDO LIEBANA \(R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER-IDCES-09774902V, Description=Reg:24014/Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/Fecha:30/03/2006/Inscripción:5 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 13/04/2022 20:29:27](https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-0-URBAQ-ARQUITECTOS-SL-01D2.5.4.97-VATES-B24386859-CN-00774902V-FERNANDO LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER-IDCES-09774902V, Description=Reg:24014/Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/Fecha:30/03/2006/Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27)

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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 22 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 36685C9F56940169A9D9D9B1FD97401756B0565) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado por: 1, CSES, O=URBAQ ARQUITECTOS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B24368559, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA, R= B24368559, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja LE-9257/Tomo:838 Falso:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTCRM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

- 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
$S \leq 120 \text{ m}^2$	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

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 cumbrera 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.



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 23 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E465248 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C0F69640169ABD02B1FD7401756B05661) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío, Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamoroslasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES:O=URBAQ ARQUITECTOS SL,OID.2.5.4.97=VATES-B24386859,CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg/24014 Hoja LE-9257/Tomo:836 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

- 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:

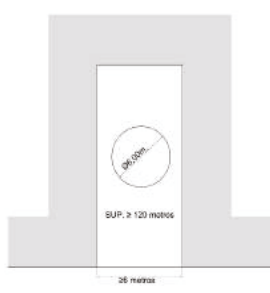
DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 24 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un código impreso del documento electrónico (Ref. 546548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F69540169ABD02B1FD97401758B0595) generado con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado por: J. CRES. O=URBAQ ARQUITECTOS SL. OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=0774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859), SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja LE-9257/Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

NÚCLEO TRADICIONAL- NT

Nombre	NÚCLEO 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 linderos parcelarios laterales.		
Condiciones de parcelación (exclusivamente a efectos de nuevas parcelaciones)	FACHADA MINIMA:	6,00 m.	
	SUPERFICIE MINIMA:	120,00 m²	
	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 m² ó el 85% si fuese mayor
		$300 \text{ m}^2 < S \leq 500 \text{ m}^2$	255 m² ó el 80% si fuese mayor
		$500 \text{ m}^2 < S \leq 1.000 \text{ m}^2$	400 m² ó el 75% si fuese mayor
		$1.000 \text{ m}^2 < S$	750 m² 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		

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 25 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

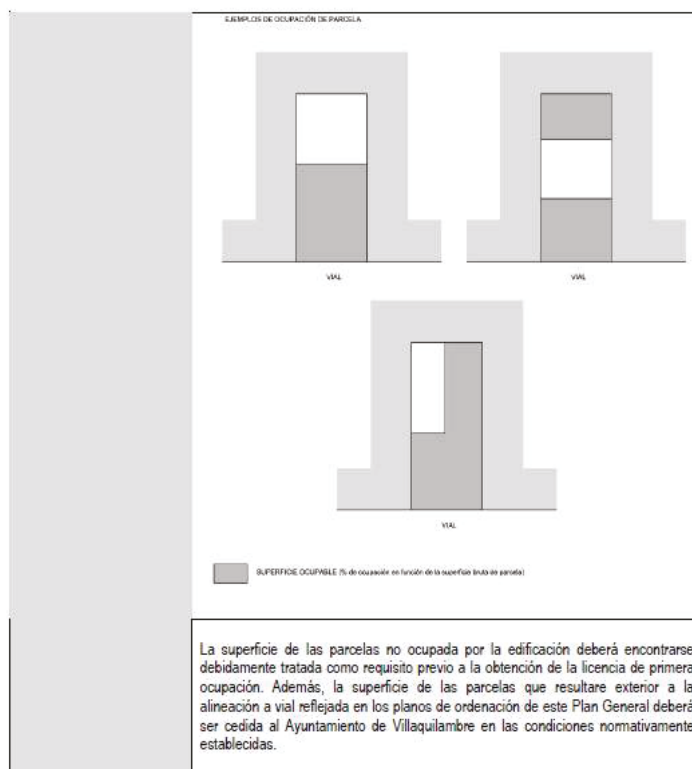


Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C0F69540169A9BD02B1FD97401756B0595) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES_OURBAQ_ARQUITECTOS_SL_OID.2.5.4.97=VATES-B24386855_CN=09774902V_FERNANDO_LIEBANA_R=824386855_SN=LIEBANA_DIEZ_G=FERNANDO_SERIALNUMBER-IDCES-09774902V_Description=Reg.24014_HojaLE-9257_Tomo:838_Folio:59_Fecha:30/03/2006/Inscripción:5_CN=AC_Representación_OU=CERES_O=FNMTRCM_C=ES el 13/04/2022 20:29:27.

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.		

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 26 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un código impreso del documento electrónico (Ref. 54654.8 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665CBEF69540169ABD02B1FD97401756B05661) generado con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sedelectronica.villamorosdelasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-OUURBAQARQUITECTOS_S.L.-OID.2.5.4.97-VATES-B24368859-CN=00774902V-FERNANDO LIEBANA \(R: B24368859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Folio:59 Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 13/04/2022 20:29:27](https://sedelectronica.villamorosdelasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-OUURBAQARQUITECTOS_S.L.-OID.2.5.4.97-VATES-B24368859-CN=00774902V-FERNANDO LIEBANA (R: B24368859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Folio:59 Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27)

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, 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 galbo 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.
	B+1
	B+2
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	Los únicos usos admisibles en esta zona de ordenanza serán los siguientes: - 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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 27 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8CF69540169A9D02B1FD97401756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villamorosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?> Firmado por: 1. CSES: O=URBAQ ARQUITECTOS S.L., CN=2.5.4.97=VATES-B24386855, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:836 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.

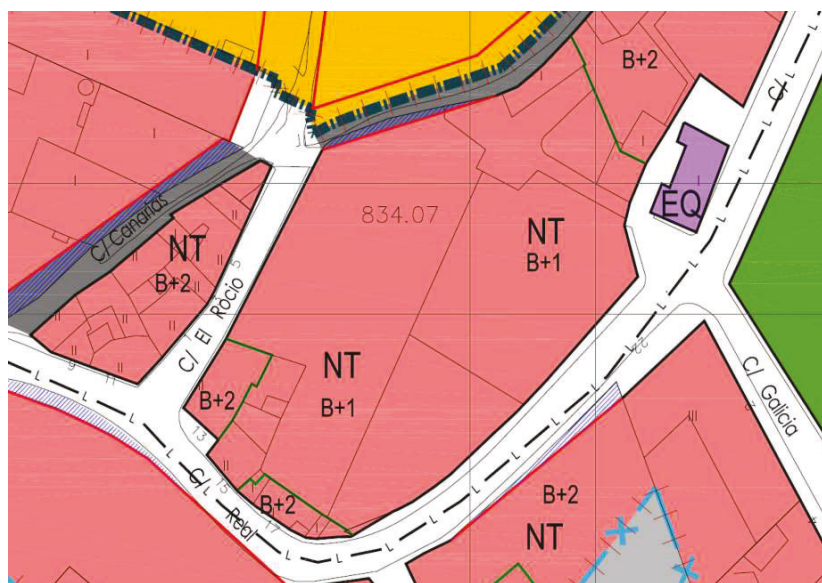
ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.

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.

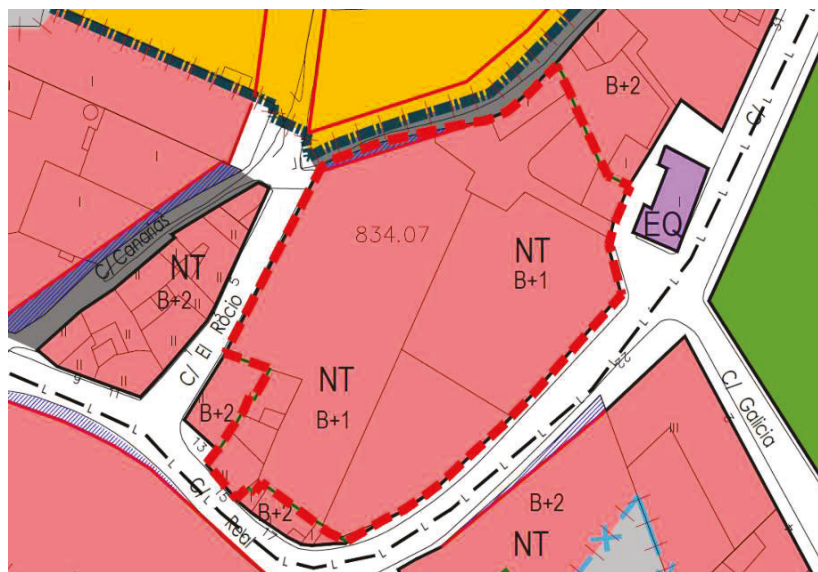


EXTRACTO PLANO O-05 (HOJAS F-14, F-15, G-14 y G-15) MODIFICADO

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 28 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3686C9F69640169A9D02B1FD97401756B09661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villaquilambres.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado_por=1_CIES-OUURBAQ.ARQUITECTOS.SL.OID.2.5.4.97=VATES-B24386859-CN=00774902V-FERNANDO.LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Falso:59 Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)



EXTRACTO PLANO O-05 (HOJAS F-14, F-15, G-14 y G-15) MODIFICADO
CON EL CONTO RNO 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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29 :00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 29 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un código impreso del documento electrónico (Ref. E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 98685CBF69640169A9BD02B1FD97401758B09661) generado con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villamorosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-OUURBAQ-ARQUITECTOS-SL-
OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 HojaLE-9257/Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.

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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 30 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C9F69640169A9D02B1FD07401758B09661) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronicas.villamoroslasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado_por=1_CIES-OU=URBAQ.ARQUITECTOS.SL-01D2.5.4.97=VATES-B24366859-CN=00774902V-FERNANDO.LIEBANA.DIEZ-G=FERNANDO.SERIALNUMBER=IDCES-09774902V-Description=Reg.24014 Hoja:LE-9257/Tomo:836/Folio:59/Fecha:30/03/2006

ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo solicite el promotor.

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

- Los proyectos comprendidos en el anexo II.
- 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.
- 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 sirven 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

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 31 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F69540169A9BD02B1FD97407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamoredelasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado por: J. CÉS. O-URBAQ ARQUITECTOS SL. CID:2.5.4.97-VATES-B24368559, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24368559, SN=LIEBANA DIEZ, G=fernando, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Falso:59 Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 32 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un código impreso del documento electrónico (Ref. E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 9885C9F695401E9A9BD02B1FD97401758B09561) generado con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoras de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sed.electronica.villamorasdecastilla.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumento.do?Firmado por: J. CIES; O=URBAQ ARQUITECTOS SL; CID:2.5.4.97=VATES-B24386859; CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859); SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Folio:59 Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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 Comunicada 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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 33 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F69640169A9BD02B1FD7401756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamoroslasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CSES_OURBAQ_ARQUITECTOS_S.L.-OID.2.5.4.97=VATES-B24386859-CN=00774902V-FERNANDO LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja LE-9257 /Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 34 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F696401E9A9BD02B1FD7401758D09561) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoras de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorasdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumento.do?Firmado por: J. CIES- O=URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja:LE-9257/Tomo:836 Falso:59 Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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.

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 35 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F56940169A9BD02B1FD97401756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamorosdelasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado por: J. CIES: O=URBAQ ARQUITECTOS S.L. OID.2.5.4.97=VATES-B24386859, CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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.

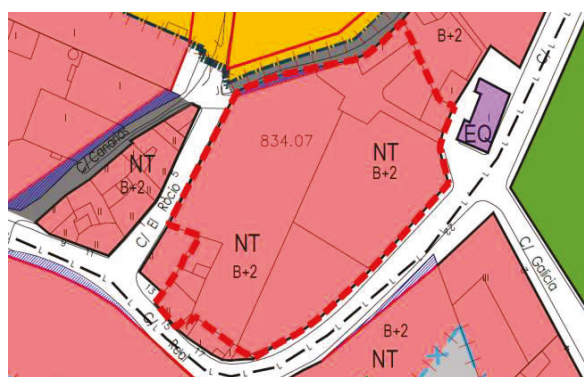
El alcance de la modificación que se ha descrito pormenorizadamente en la Memoria Vinculante, indica que la afección serán las alineaciones de dos edificaciones de suelo urbano consolidado.

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



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 36 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C0BF69540169A9BD02B1FD97407756B09561) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambres.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-OUURBAQ.ARQUITECTOS.SL-01D2.5.4.97-VATES-B24386859-CN=00774902V-FERNANDO.LIEBANA.DIEZ-G=FERNANDO.SERIALNUMBER-IDCES-09774902V-Description=Reg.24014-Boja.LE-9257-Tomo:838-Folio:59-Fecha:30/03/2006-Inscripción:5-CN=AC-Representación,OU=CERES,O=FNMT-RCM,C=ES

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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29 :00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 37 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E4654.8 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F69540169A9BD02B1FD7401756BD9561) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedelectronica.villamayordelavillaquilambre.es/portal/CiudadanoportalVerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES_OURBAQ_ARQUITECTOS_S.L.-OID.2.5.4.97=VATES-B24366858-CN=09774902V-FERNANDO LIEBANA (R: B24366858)-SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja LE-9257/Tomo:838 Folio:59 /Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

Conforme a lo establecido en el artículo 163 del RUCyL corresponde al Ayuntamiento de Villakilambre 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 Villakilambre 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.



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00	
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 38 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C9F59540169ABD02B1FD97407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, Villamoras de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sed-electronica.villamorasde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES;O=URBAQ ARQUITECTOS SL;OID.2.5.4.97=VATES-B24386859;CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859);SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/ Fecha:30/03/2006/Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 39 de 58	FIRMAS
	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C0F59540169ABD02B1FD27407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío, Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sedeelectronica.villamormosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-0-URBAQ-ARQUITECTOS-SL-OID.2.5.4.97=VATES-B24386859-CN=00774902V-FERNANDO LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja.1E-9257/Tomo.838 Falso.59 Fecha.30/03/2006 /Inscripción.5 CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: Planos

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



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00	
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 40 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C9F59540169ABD02B1FD7401755B05951) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sed-electronica.villamorosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES;O=URBAQ_ARQUITECTOS_SL;OID.2.5.4.97=VATES-B24386859;CN=00774902V_FERNANDO_LIEBANA;(R=B24386859;SN=LIEBANA_DIEZ;G=FERNANDO;SERIALNUMBER=IDCES-09774902V;Description=Reg;24014;Hoja:LE-9257;Tomo:838;Folio:59;Fecha:30/03/2006;Inscripción:5;CN=AC_Representación;OU=CERES;O=FNMT-RCM;C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29 :00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 41 de 58		INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5465495, J7W8J-ODGFO-OTRT3, 8665859559404045949BD0291FD9740917568D5991) generado con la aplicación Inform@cia Firmado. El documento no requiere firma. Modifique el código de verificación en la URL: <https://www.bocyl.es/verificacion>. Códigos de verificación: CIES, OalBQAQ, ARCUOT, COS SL, CID, 2.5.4.97=VATES-B24368588, CN=087748024 FERNANDO LIEBANA (R. B24368588), SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-087748024, Description=Reg:24014, Hoja:L.E-8257, Tomo:838, Folio:59, Fecha:30/03/2006



SITUACIÓN DE PARCELAS SEGÚN CATASRO
E: 1/1.500



SITUACIÓN DE PARCELAS CON FOTO AEREA
S/E



UBOQ S.L.
C/El Camero, 1-100
E-41013 San Fernando (Cádiz)
Tfno: 952 44 97 00
Fax: 952 44 97 01
Email: info@uboc.es
www.uboc.es



ESTER LLORENTE LOPEZ
FERNANDO LIEBANA DIEZ

ARQUITECTOS:

PROMOTOR: RESIDENCIAL DONA SANCIA S.L.

SITUACIÓN: C/REAL Y C/EL ROCÍO

PLANO: SITUACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE
PARA REAUSTE DE ATURAS

ABRIL 2022
Escala
A3@1:1000
01

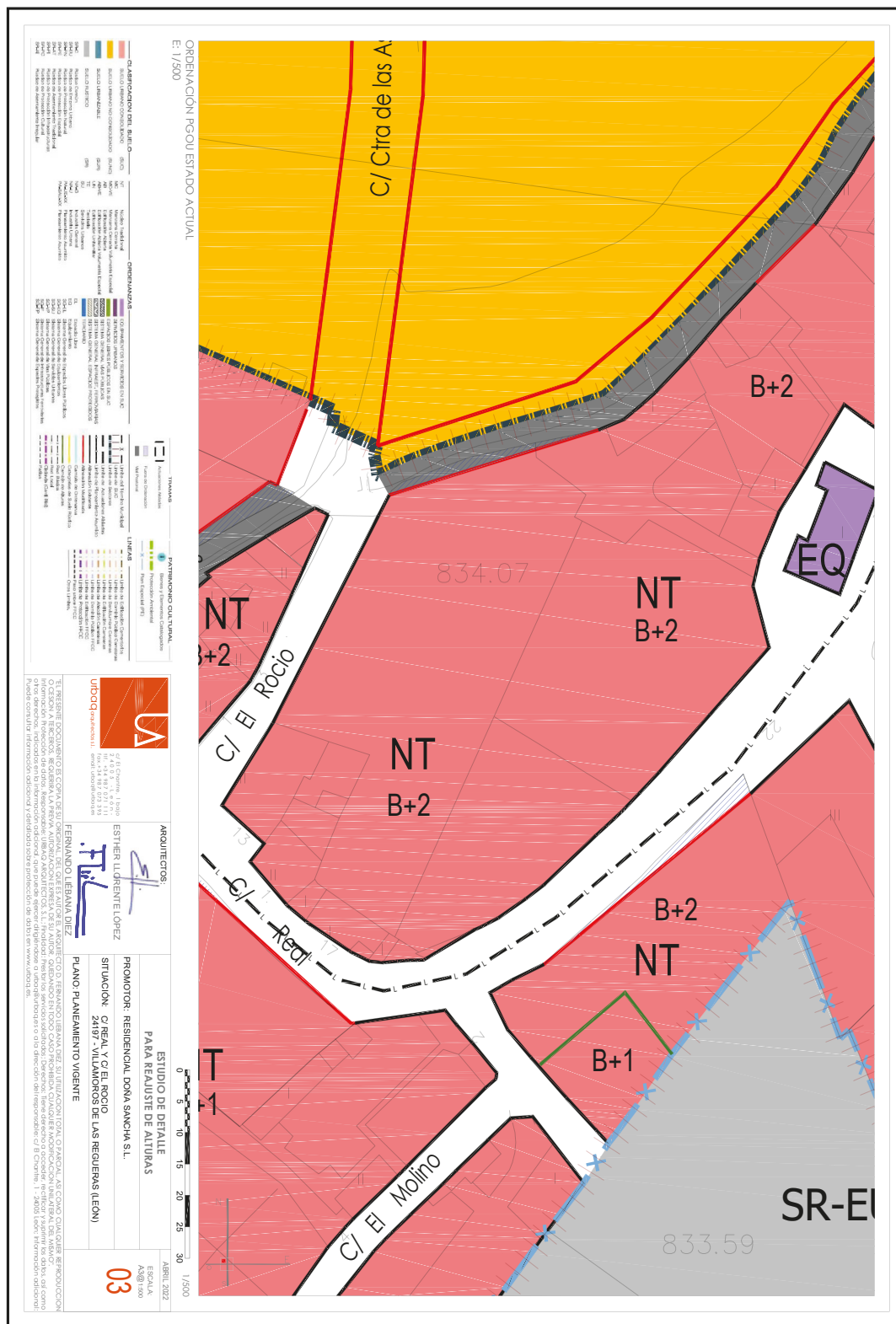
DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VII	Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 42 de 58		INCLUYE FIRMA EXTERNA

[illegible]

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 43 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



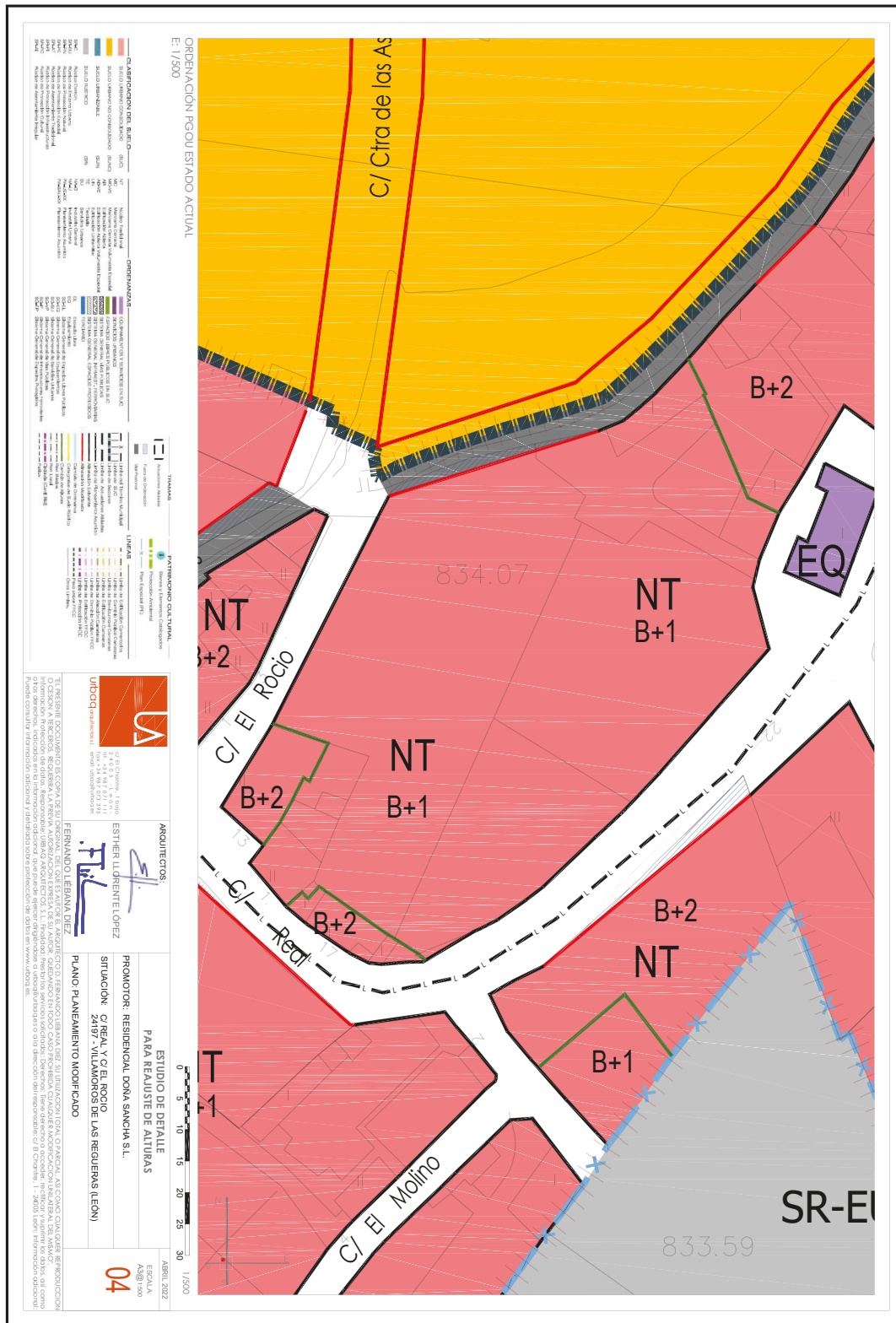
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 545454 JW8L-UDGFO-OTRT3 8698585936-40384980252FD09-407756809381) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación podrá comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o <https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V> (Número de verificación: 8698585936-40384980252FD09-407756809381) o [https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-V](https://sedelectronica.vitalnoroeste.es/portal/verificador/documentos/17-CES-UDRBAQA3QITE005SL-D2-2.5.4.9-VIAT-ES-B24-368858-C8-393774920V)



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29 :00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 44 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 549546 J7W8J-ODGFO-OTRT3 8668505F5940459A9BD9251FD974917569D5991) generada con la aplicación informática Firmado. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación se puede comprobar la validez de la firma electrónica y la integridad de los datos firmados. Para ello, con navegador web, acceda a <http://verificafirma.bocyl.es>. Datos de verificación: Documento firmado electrónicamente por: CI-ES, OAI BAO ARQUITECTOS SL, OID.2.5.4.97=VATES-B2436858, CN=087748027 FERNANDO LIEBANA (R. B2436858), SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-087748027, Description=Reg:24014 Hoja:E-9257/Tomo:838 Foto:59 Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.





DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 45 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C0F59540169ABD02B1FD27407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [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: \[esther@urbaq.es\]\(mailto:esther@urbaq.es\)](https://sed-elelectronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES;O=URBAQ ARQUITECTOS SL;OID.2.5.4.97=VATES-B24386859;CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859);SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/Fecha:30/03/2006/Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00	
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 46 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46524 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C9F59540169ABD02B1FD27407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, Villamoras de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sed-electronica.villamorasde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES;O=URBAQ ARQUITECTOS SL;OID.2.5.4.97=VATES-B24386859;CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859);SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/ Fecha:30/03/2006/Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

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@urbaq.es

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 47 de 58	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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]:
Valor catastral suelo:
Valor catastral construcción:

109.993,39 €
85.179,20 €
24.814,19 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
RESIDENCIAL DOÑA SANCHAS SL

NIF/NIE
B24400608

Derecho
100,00% de propiedad

Domicilio fiscal
AV FACULTAD VETERINARIA 57
24004 LEON [LEÓN]

Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino
1/00/01 VIVIENDA

Superficie m²
114

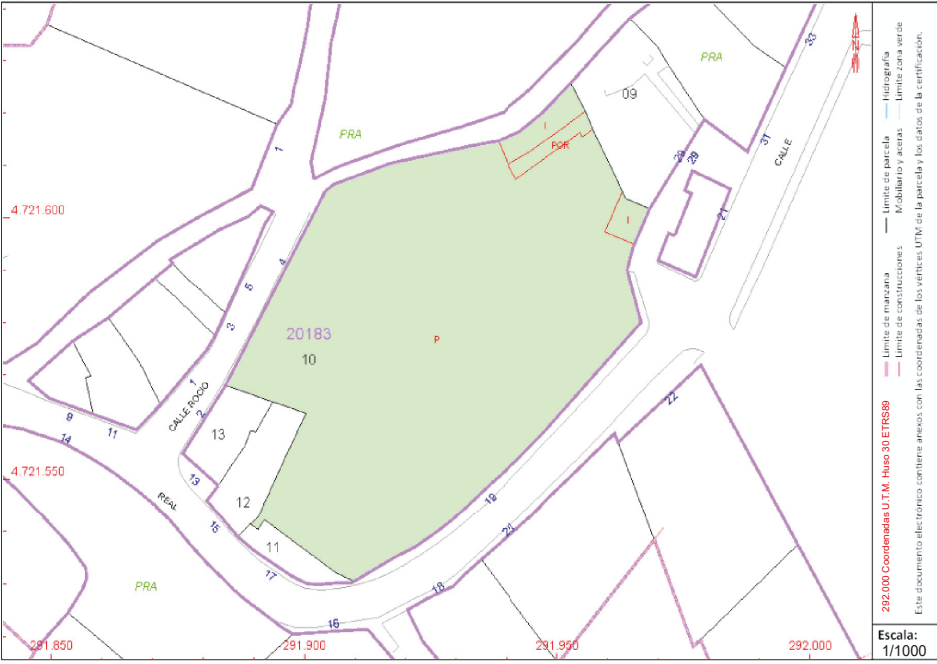
Esc./Plta./Prta. Destino
1/00/02 ALMACEN

Superficie m²
47

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.562 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 SANCHAS SL

Finalidad: PRESENTAR ANTE AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Fecha de emisión: 04/04/2022

Hoja 1/2

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 546546 J7W8J-ODGFO-OTRT3 86858585-5940459A9BD291FD57401756BD5991) generada con la aplicación informática Firmado. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación (Ref: 546546 J7W8J-ODGFO-OTRT3 86858585-5940459A9BD291FD57401756BD5991) puede comprobar la autenticidad del documento. Para más información consulte el sitio web del BOCYL. El código de verificación es: 06AX2MGM9JAXFF. Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/04/2022

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VII	Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00	
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 48 de 58		INCLUYE FIRMA EXTERNA

[illegible]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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 TIJERA 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 SANCHIA 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: 06A4X2MG6JAXFF (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es)

Fecha de firma: 04/04/2022



Hoja 2/2

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 49 de 58	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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
RESIDENCIAL DOÑA SANCHÁ SL

NIF/NIE
B24400608

Derecho
100,00% de propiedad

Domicilio fiscal
AV FACULTAD VETERINARIA 57
24004 LEON [LEÓN]

Construcción

Esc./Plta./Prta. Destino
1/00/01 VIVIENDA

Superficie m²
88

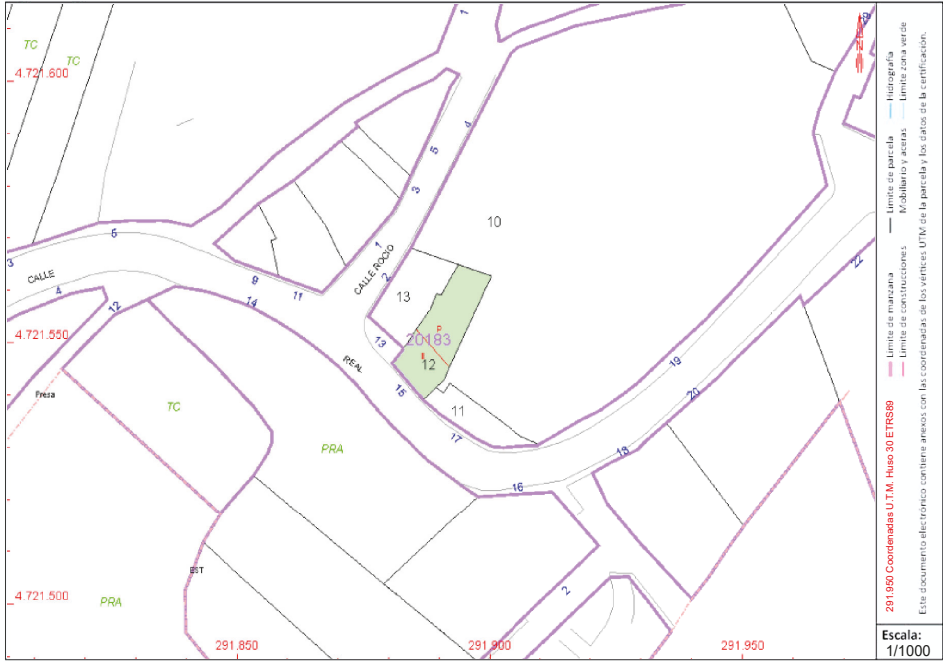
Esc./Plta./Prta. Destino
1/01/01 VIVIENDA

Superficie m²
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 SANCHÁ SL

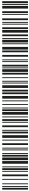
Finalidad: APORTAR AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Fecha de emisión: 04/04/2022

Hoja 1/2

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 546546 J7W8J-ODGFO-OTRT3 86685CF5940459A9BD9291FD97401756BD5991) generada con la aplicación informática Firmado. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación (J7W8J-ODGFO-OTRT3 86685CF5940459A9BD9291FD97401756BD5991) puede comprobar la autenticidad del documento en el sistema de verificación de documentos electrónicos (https://sedelectronica.gob.es/). El documento electrónico contiene anexos con las coordenadas UTM de la parcela y los datos de la certificación. /inscripción:5 (CN=AC, Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FQY1F4G12CVAT8Z (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/04/2022



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29 :00	
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 50 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



GOBIERNO DE ESPAÑA



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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 LEÓN [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]

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 546548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 0669505F5940459A9BD9291FD97401756BD6961) generada con la aplicación informática Firmado. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación se puede comprobar la autenticidad del documento en el sitio web de la Dirección General del Catastro (https://www.sedecatastro.gob.es).
OID.2.5.4.97=VATES-B24368858; CN=08774802V FERNANDO LIEBANA (R. B24368858); SN=LIEBANA DIEZ; G=FERNANDO; SERIALNUMBER=IDCES-09774802V; Description=Reg:24014; Hoja: E-0257; Tomo: 838; Folio: 59; Fecha: 30/03/2006
/Inscripción: 5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: FQYAF4G12CVAT8Z (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/04/2022

Hoja 2/2



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 51 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46528 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F59540169ABD02B1FD27407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sed-electronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-0-URBAQ_ARQUITECTOS_SL-OID.2.5.4.97=VATES-B24386859-CN=00774902V-FERNANDO LIEBANA \(R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja.1E-9257/Tomo.838 Folio.59 /Fecha.30/03/2006 /Inscripción.5 \(CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES\) el 13/04/2022 20:29:27](https://sed-electronica.villamorosde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES-0-URBAQ_ARQUITECTOS_SL-OID.2.5.4.97=VATES-B24386859-CN=00774902V-FERNANDO LIEBANA (R: B24386859, SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg.24014 Hoja.1E-9257/Tomo.838 Folio.59 /Fecha.30/03/2006 /Inscripción.5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27).



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00	
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 52 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46528 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C0F59540169A9BD02B1FD27407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, Villamoras de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sed-electronica.villamorasde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES;O=URBAQ ARQUITECTOS SL;OID.2.5.4.97=VATES-B24386859;CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859);SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/Fecha:30/03/2006/Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29 :00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 53 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 546546 J7W8J-ODGFO-OTRT3 868505055940459A9BD9251DFD74017568D6961) generada con la aplicación informática Firmado. El documento no requiere firma. Modifique el código de verificación y no lo modifique. Si desea verificar la autenticidad del documento, consulte la página web: www.bocyl.es / Inscripción: 5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.



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 Polígono:0 Parcela:0
Superficies: Terreno: cuatro mil trescientos cuarenta y ocho metros cuadrados
Linderos:
Norte, PRESA DE VILLOBISPO
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 SANCHAL 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 Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00	
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 55 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C0F59540169A9BD02B1FD27407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocio, Villamoras de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.](https://sed-electronica.villamorasde lasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES;O=URBAQ ARQUITECTOS SL;OID.2.5.4.97=VATES-B24386859;CN=00774902V FERNANDO LIEBANA (R: B24386859);SN=LIEBANA DIEZ, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-09774902V, Description=Reg:24014 Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/ Fecha:30/03/2006/Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.</p></div><div data-bbox=)

F. ANEXO IV- FOTOGRAFÍAS



DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324, Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00	
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 56 de 58	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3665C9F59540169ABD02B1FD27407756B05661) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sed-electronica.villamorosdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/VerificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES;O=URBAQ_ARQUITECTOS_SL;OID.2.5.4.97=VATES-B24386859;CN=00774902V_FERNANDO_LIEBANA;R=B24386859;SN=LIEBANA_DIEZ;G=FERNANDO;SERIALNUMBER=IDCES-09774902V;Description=Reg;24014;Hoja:LE-9257/Tomo:838/Folio:59/Fecha:30/03/2006 /Inscripción:5 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:29:27.

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

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocio VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29:00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 57 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Este es un copia impresa del documento electrónico (Ref: E46548 J7W8J-ODGFO-OTRT3 3685C8F69540169A9BD02B1FD27407756B05661) generado con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firma. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villamorasdeasregueras.es/portal/Ciudadanoportal/verificarDocumentos.do?Firmado_por=1_CIES_OURBAQ_ARQUITECTOS_S.L.-OID.2.5.4.97=VATES-B24386859-CN=00774902V_FERNANDO_LIEBANA-DIEZ_G=FERNANDO_SERIALNUMBER-IDCES-09774902V_Description=Reg.24014_HojaLE-9257_Tomo:838_Folio:59_Fecha:30/03/2006

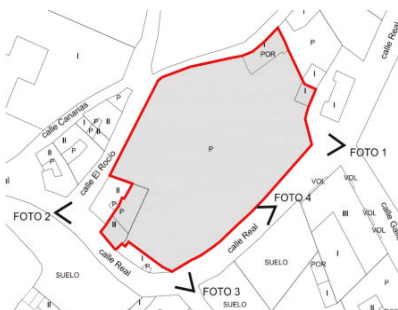
ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío, Villamoras de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.



FOTOGRAFÍA 1. Vista de la CALLE REAL desde la ermita



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



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@urbaq.es

DOCUMENTO Documento por defecto: Estudio de detalle ref 2022-228 CI Real y CI Rocío VM	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 3324 , Fecha de entrada: 13/04/2022 20:29 :00
OTROS DATOS Código para validación: J7W8J-ODGFO-OTRT3 Fecha de emisión: 29 de Junio de 2023 a las 13:13:12 Página 58 de 58	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 546548-J7W8J-ODGFO-OTRT3-96885C9F59840159A8B02B1FD9401756BD9851) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villamorosdeasregueras.es/portal/ciudadano/portal/verificarDocumentos.asp>? Firmado por: 1. CHES, O=URBAQ ARQUITECTOS SL, /inscripciones (O=VAC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 13/04/2022 20:28:27.

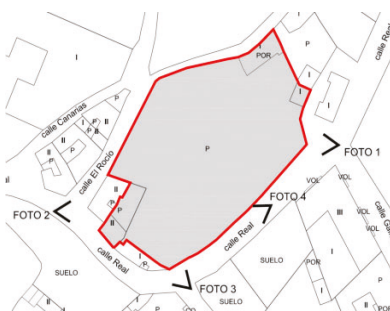
ESTUDIO DE DETALLE para reajuste de alturas en la calle Real y calle El Rocío. Villamoros de las Regueras.
Documento para la Aprobación Inicial.



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



FOTOGRAFÍA 4. Vista de la CALLE REAL



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

46