



MODIFICACIÓN PUNTUAL nº1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VALDERREY (LEÓN) (M1_2016)

MEMORIA

DOCUMENTO DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL

VALDERREY, agosto de 2016

Autores:
JAVIER MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ + HÉCTOR FLÓREZ CARRIZO, arquitectos

ÍNDICE

DOCUMENTO DISPUESTO PARA APROBACIÓN INICIAL	1
1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
Iniciativa de la redacción	3
Objeto	3
Justificación del interés público de la iniciativa municipal	3
Justificación del alcance de la modificación	4
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	5
Emplazamiento	5
Situación urbanística actual (NUM_2011)	6
Grado de urbanización del ámbito. Infraestructuras existentes	6
Estructura de la propiedad	9
Justificación de la consideración de suelo urbano consolidado de los ámbitos de la modificación según la legislación urbanística vigente	9
3. DIAGNÓSTICO	10
Diagnóstico de la ordenación vigente	10
4. ORDENACIÓN PROPUESTA	11
Clasificación del suelo. Categorías	11
Calificación del suelo. Zonas de ordenación	11
Cuantificación del volumen edificable y comparación con la edificabilidad de la ordenación actual	12
Cuantificación del suelo destinado a dotaciones públicas y superficie de parcelas lucrativas	12
Impacto ambiental de la modificación	13
5. ANÁLISIS DE RIESGOS (NATURALES Y TECNOLÓGICOS)	14
6. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	14
Influencia sobre el modelo territorial y la ordenación general municipal vigente	14
Modificación de la clasificación del suelo	14
Modificación de la calificación del suelo	14
7. RESUMEN EJECUTIVO	15
Ámbito e indicación del alcance de la alteración	15
Cuadro comparativo de superficies	17
8. PLANOS	18
Planos de información	18
Planos de ordenación	18

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Iniciativa de la redacción

La iniciativa de esta modificación es **pública**, por parte del ayuntamiento de Valderrey, conforme se señala en el art. 149 del reglamento de urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL.

Objeto

El objetivo de esta modificación es adecuar la clasificación del suelo de un ámbito del municipio cuya realidad física, parcelaria y grado de urbanización no se corresponde con la clasificación dada por el planeamiento vigente, según las determinaciones de clasificación reglamentarias. Como consecuencia del cambio en la clase de suelo se modifica la ordenación general del ámbito, así como la ordenación detallada.

Justificación del interés público de la iniciativa municipal

Este epígrafe responde al requerimiento del artículo 169.3.b)1º del RUCyL establece la obligación de justificar el interés público que ampara cualquier modificación puntual del planeamiento.

En la mayoría de los municipios rurales de Castilla y León se experimenta un envejecimiento de la población asentada y un despoblamiento progresivo que hace que un gran número de las edificaciones se encuentren deshabitadas y en creciente abandono y deterioro. Estas circunstancias provocan que no se logre fijar la población ni atraer riqueza ni actividad con lo que el tejido no se regenera.

La modificación permitirá la disponibilidad de un ámbito de suelo apto de forma inmediata para su uso conforme a las determinaciones generales del planeamiento. El tejido de esta pequeña localidad está constituido por parcelas muy fragmentadas cuyos propietarios son principalmente oriundos de la localidad o descendientes de éstos. Ello habilita tener una serie de parcelas disponibles para los diferentes usos que ha previsto el planeamiento.

Estas parcelas son adecuadas para el uso residencial u otros compatibles, adecuados al entorno, donde el tejido residencial existente es compacto y homogéneo, siendo el parcelario de dimensiones adecuadas para estos usos. Los caminos que articulan las manzanas se pueden convertir en calles de forma inmediata con una sencilla actuación aislada de urbanización.

La existencia de todos los servicios urbanísticos y la continuidad de la ordenación prevista con el tejido existente son coherentes con las estrategias de regeneración y desarrollo de tejidos urbanos preexistentes que promueve la Junta de Castilla y León.

La presente modificación puntual se justifica desde la iniciativa del Ayuntamiento de Valderrey de que sean aplicables las determinaciones del planeamiento a todos los propietarios de suelo en situaciones de dotación de infraestructuras y servicios urbanos equivalentes, adecuando su clasificación a la realidad territorial del municipio y a los criterios reglamentarios.

El planeamiento vigente (NUM_2011) manifestaba como principios generales relativos a la clasificación de suelo los que se señalan en el siguiente listado, observándose ciertas discrepancias entre las propuestas genéricas y su aplicación en el instrumento de planeamiento.

- + **Clasificar** la totalidad del término municipal, delimitando áreas de suelo urbano (SU), urbanizable (SUR) y rústico (SR) con el fin de determinar el régimen urbanístico más adecuado a las características y aptitudes de cada porción del territorio.

- + **Estimular** la compacidad de los núcleos de población, frenando para ello posibles procesos de extensión discontinua de la edificación detectados a lo largo de algunas carreteras y caminos (está ya suficientemente demostrada la insostenibilidad de este tipo de crecimientos a largo plazo tanto desde una perspectiva económica

como medioambiental). Como alternativa se proponen áreas de expansión contiguas, una vez se hayan colmatado los vacíos interiores.

+ **Orientar**, pues, el crecimiento de Valderrey, favoreciendo el desarrollo residencial de los vacíos interiores y de aquellos ámbitos inmediatos a los asentamientos urbanos consolidados en los que se concentra la demanda y que cuentan con mayores facilidades para ser incorporados al crecimiento urbano municipal (proximidad a las infraestructuras urbanas, horizontalidad del terreno, propiedad pública del suelo...)

+ **Definir** una estructura clara y ordenada, manteniendo en lo posible la trama urbana heredada, resultado de su origen y evolución histórica, propiciando el funcionamiento eficaz de los asentamientos como espacios de actividad económica y de habitabilidad, completando las insuficiencias de las áreas interiores, ordenando las de borde donde existen deficiencias en la urbanización y perfeccionando el sistema de dotaciones urbanísticas públicas, así como la conexión entre ellas allí donde se muestran insuficientes.

+ **Articular** los regímenes de uso y edificación necesarios para cada una de las categorías del SR, de tal manera que se garantice el desarrollo de las actividades productivas y se asegure al mismo tiempo la protección del medio natural. La ordenación, que se acomoda en todo caso a las afecciones derivadas de la copiosa normativa sectorial concurrente, parte aquí del reconocimiento de la calidad ambiental de los ámbitos no edificados y de la necesidad de preservarlos de la urbanización con carácter general, revalorizando al tiempo su potencial como espacios de recreo.

Para ello se recogen en la memoria vinculante del instrumento de planeamiento general los criterios de ordenación, propios de poblaciones de características comunes en toda la región, que con la presente modificación no se alteran.

+ Definir una estructura urbana clara y ordenada, propiciando el mantenimiento de las tramas heredadas a través de la adecuación del funcionamiento de los núcleos a las nuevas realidades económicas y de habitabilidad y favoreciendo, al mismo tiempo, una adecuada conexión y relación con los nuevos crecimientos que ya se están produciendo en los bordes del asentamiento.

(...)

+ Orientar el crecimiento de los núcleos que conforman el término municipal de Valderrey, favoreciendo su desarrollo compacto y la continuidad a través de la ocupación de los vacíos y ruinas interiores, controlando su forma de desarrollo y el crecimiento de las áreas de borde y evitando una posible dispersión de la edificación en aras de la sostenibilidad ambiental.

El ámbito afectado por la modificación se encuentra en una situación de clasificación que no es coherente con los principios generales de clasificación y ordenación arriba expuestos, de la misma forma que tampoco responden a los criterios de clasificación reglamentarios recogidos en la legislación urbanística vigente. Esta situación hace que sea necesaria una modificación en la clasificación con el objeto de adaptarse a las condiciones reglamentarias que permita una ordenación coherente con la estructura territorial.

Justificación del alcance de la modificación

La modificación responde a los objetivos del planeamiento general de adecuación a las determinaciones reglamentarias sobre la clasificación, la simplificación de los trámites de la gestión de suelo previa y a orientar un crecimiento basado en la realidad física del territorio de un pequeño municipio con varios núcleos de población y tan cerca de un polo de atracción como Astorga.

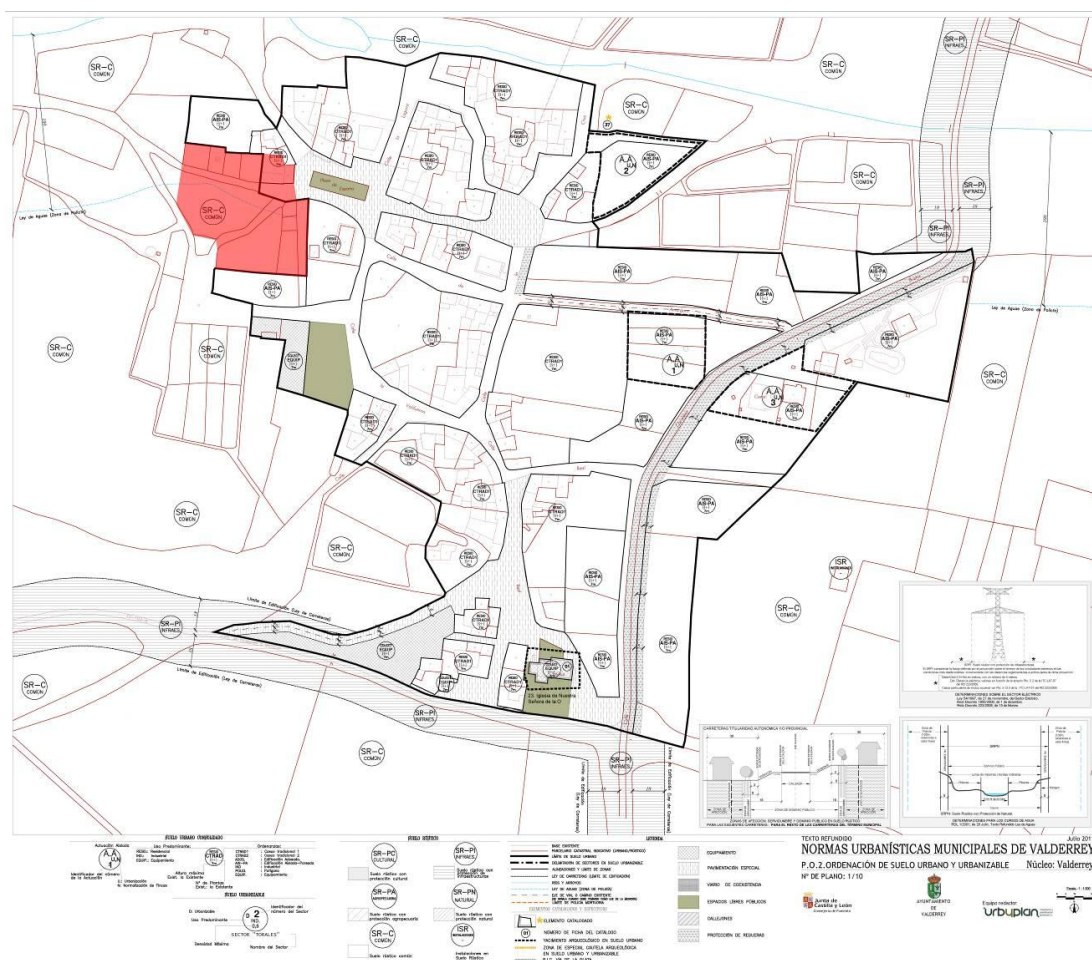
La modificación no altera el modelo territorial definido en el planeamiento vigente y **no implica la revisión** de éste, tan sólo la adecuación del ámbito a la clasificación reglamentaria, de acuerdo con sus características actuales y que son las mismas que tenían en el momento de la aprobación del planeamiento vigente.

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Emplazamiento

El ámbito de la modificación es continuo, afectando a un conjunto de nueve (9) fincas catastrales rústicas de la población de Valderrey. Éste se encuentra en la zona Oeste de la localidad, en contacto inmediato con el límite del suelo urbano. Junto a estas parcelas clasificadas como rústicas por el planeamiento se incluyen dos (2) parcelas urbanas dentro de la modificación con el objeto de que formen parte de las actuaciones de gestión, concretamente de la parte de urbanización pendiente de ejecutar. Son en consecuencia terrenos que cuentan con todas las infraestructuras reglamentarias a menos de cincuenta metros de las parcelas, pero donde es preciso completar la urbanización de forma simultánea a la edificación.

En la imagen siguiente se delimita el ámbito de la modificación sobre el plano de ordenación del instrumento de planeamiento general vigente, las normas urbanísticas municipales, aprobadas definitivamente en 2.011, en adelante NUM.



Como se puede apreciar en el plano de información nº2, existen diferencias entre la base cartográfica catastral, la cartografía del planeamiento y la realidad física, en particular en el entorno de los caminos de acceso a las fincas incluidas en la modificación, lo que no ha supuesto una dificultad para la definición de la ordenación detallada propuesta, sino que representa una continuación de la estructura existente.

Situación urbanística actual (NUM_2011)

El instrumento de planeamiento general vigente son las Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas mediante *ACUERDO de 22 de septiembre de 2011, de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, por el que se aprueba definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valderrey (León)* y publicado dicho acuerdo en el BOCyL del día 23 de diciembre de 2011.

Dicho planeamiento está adaptado a la ley de urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, y no tiene ninguna modificación posterior aprobada ni publicada.

El ámbito objeto de la modificación está clasificado en el planeamiento vigente según el siguiente cuadro, que recoge las superficies de cada tipo de suelo. Se trata principalmente de ámbitos clasificados como suelo rústico, que se han visto ampliados a ámbitos colindantes clasificados como suelo urbano consolidado o corrección de errores detectados en la delimitación, por las discrepancias entre la cartografía catastral, urbanística y la realidad física:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. PLANEAMIENTO VIGENTE				
ÁMBITO	población	clasificación del suelo	superficie de suelo (m²)	%
MP nº1_2.016	Valderrey (VAL)	SUELO URBANO CONSOLIDADO	662,50	14,9%
		SUELO RÚSTICO COMÚN	3.798,00	85,1%
Ámbito total			4.460,50	100,00%

Se pueden leer de forma sintética las superficies afectadas por las diferentes clases de suelo, de las cuales el entorno del 85% está clasificado como suelo rústico y un 15% como suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente.

Grado de urbanización del ámbito. Infraestructuras existentes

El ámbito afectado cuenta con prácticamente todas las infraestructuras requeridas reglamentariamente para su consideración como suelo urbano, obtenidas de forma legal y en las inmediaciones a una distancia inferior a 50 m. Ello se puede comprobar gráficamente en el plano de información nº4 del que se extractan para su análisis de forma individualizada, así como en el reportaje fotográfico adjunto.



En estos dos esquemas se muestra de forma sintética el nivel de urbanización, junto con el señalamiento de un círculo de 50 m. dentro del cual es posible la clasificación de forma reglamentaria.

Más allá de los 50 m. se encuentran 2 parcelas de características similares a las colindantes incluidas y enfrentadas a la parcela de mayor dimensión. Se propone la ejecución del acceso y los servicios mediante la urbanización del camino existente que se pretende transformar en vía pública para el acceso de las parcelas y que actualmente es un camino público.



El grado de urbanización es completo hasta el entronque, estando todos los servicios e infraestructuras urbanísticas en un radio no mayor de 50 m.

En las imágenes subsiguientes se muestra el estado de la urbanización del ámbito, que requiere únicamente de una actuación aislada para completar la urbanización.



Vista de la plaza contigua al ámbito a modificar. La flecha con el número 1 indica el acceso al camino que circula de Este a Oeste. En la imagen se puede apreciar el grado de urbanización general del ámbito siendo las parcelas afectadas las que se encuentran a ambos lados del camino.





Esta otra imagen recoge el entronque del camino Norte-Sur que articula el conjunto de parcelas.



La trama urbana está conformada por manzanas de cierta dimensión e inmuebles de tipología maragata, con edificaciones vinculadas a patios interiores, cerradas al exterior al espacio público, introvertidas, conformándose el espacio público en negativo como resto de lo que no es privado. No hay calles de trazado rectilíneo ni de dimensión uniforme, lo que no deja de ser una constante en ámbitos rurales en general y en éste en particular.

El uso principal de las edificaciones es residencial con otros auxiliares o complementarios.

Estructura de la propiedad

La relación de propiedades afectadas por la presente modificación de planeamiento se resume en el cuadro adjunto, en el que se puede observar asimismo la afección de la modificación en cada una de ellas.

nº parcela	referencia catastral	superficie catastral	superficie afectada
1	24185A90105724	1.571	1.401,26
2	5180403QG4958S	319	318,73
3	24185A90105600	376	375,85
4	24185A90105599	157	156,71
5	24185A90105598	117	117,09
6	24185A90105597	130	129,73
7	24185A90105722	691	691,17
8	24185A90105726	114	114,49
9	24185A90105727	67	67,15
10	24185A90105728	435	434,69
11	5180701QG4958S	1.677	179,09
total parcelas privadas		5.654	3.985,96
suelo público (vial en suelo urbano)			172,10
camino			302,44
total ámbito			4.460,50

Sólo hay una finca que supere los 1.000 m², otras tres rondan los 500 m² y el resto son de pequeñas dimensiones. La parcela mayor es la que tiene acceso desde los dos caminos actuales, que la delimitan al norte y este.

Justificación de la consideración de suelo urbano consolidado de los ámbitos de la modificación según la legislación urbanística vigente.

Según el artículo 11 de la LUCyL tienen la consideración de suelo urbano los *terrenos integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios de un núcleo de población, y que, por tanto, cuenten con acceso público integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones que permita el planeamiento urbanístico.*

Para las delimitaciones de las diferentes categorías de suelo urbano se han seguido los criterios recogidos en los art. 23 y 25 del RUCyL, referidos a los criterios de clasificación y suelo urbano consolidado y según los cuales serán suelo urbano los terrenos disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela y será suelo urbano consolidado el que pueda adquirir la condición de solar mediante actuaciones urbanísticas aisladas.

3. DIAGNÓSTICO

Diagnóstico de la ordenación vigente

Como consecuencia del análisis previo, se ha justificado la existencia y suficiencia de servicios urbanos a una distancia inferior a los 50 m de los terrenos objeto de la modificación o en sus inmediaciones, siendo posible en todas las parcelas obtener la condición de solar mediante actuaciones aisladas de urbanización.

Dentro de la consideración de suelo urbano de las parcelas, no parece procedente plantear alternativas de ordenación a través de la delimitación de ámbitos de suelo urbano no consolidado, debido a la dificultad de su gestión en ámbitos rurales, por lo que se ha optado por la categoría de suelo urbano consolidado completando la urbanización con actuaciones aisladas de urbanización, lo que redundará en una fácil gestión del planeamiento y ejecución del proceso de transformación del suelo para que todas las parcelas puedan adquirir la condición de solar como resultado de la ordenación propuesta.

Como se ha expuesto con anterioridad, hay dos parcelas al noroeste del ámbito que se encuentran alejadas de los servicios urbanos más de 50m, pero que por adecuar la delimitación del suelo urbano al tejido parcelario actual y por dar frente a un camino cuya urbanización es necesario plantear para obtener la condición de solar de las parcelas colindantes se ha considerado incluir en el ámbito de la modificación.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

Clasificación del suelo. Categorías

La modificación propone la clasificación como suelo urbano consolidado de todas las parcelas incluidas en el ámbito, cuyos accesos y servicios se resuelven a través de dos caminos existentes que se propone urbanizar a través de actuaciones aisladas de urbanización de gestión sencilla, puesto que se divide en tres ámbitos de actuación diferentes para permitir el desarrollo independiente de las distintas parcelas del ámbito.

La mayor parte de los terrenos del ámbito de la modificación son actualmente suelo rústico común, cuya diferencia con respecto al suelo urbano actual consiste en que no hay edificaciones existentes en las parcelas, pero no hay diferencias respecto a los servicios disponibles en las proximidades.

En el siguiente cuadro se exponen las superficies de clasificación de suelo en el planeamiento vigente y en la modificación propuesta, así como la modificación del porcentaje de suelo urbano respecto al de la población de Valderrey y al total urbano municipal:

SUPERFICIES COMPARADAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL n°1_2.016						
	NUM 2011		M1_2016		DIFERENCIA	
Clase de suelo	Superficie de suelo (m2s)	%	Superficie (m2s)	%	Superficie (m2s)	%
SUELO URBANO	662,50	14,90%	4.460,50	100%	3.798,00	85,10%
SUELO RÚSTICO COMÚN	3.798,00	85,10%	0,00	0%	-3.798,00	-85,10%
total ámbito M1_2016	4.460,50	100%	4.460,50	100%	0,00	0,00%

SUPERFICIES COMPARADAS DE SUELO URBANO (SUo) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL n°1_2.016						
SUELO URBANO (SUo)	NUM 2011		M1_2016		DIFERENCIA	
	Superficie suelo (m2s)	%	Superficie (m2s)	%	Superficie (m2s)	%
SUo TOTAL MUNICIPAL	917.800,00	0,0152%	921.598,00	0,0153%	3.798,00	0,41%
SUo TOTAL VALDERREY	89.371,00	9,70%	93.169,00	10,10%	3.798,00	4,25%
total municipio	6.034.490.000		6.034.490.000			

De los cuadros anteriores se puede observar que la modificación consiste en el cambio de clasificación de suelo rústico común en suelo urbano. La dimensión de la modificación supone un incremento del suelo urbano en la localidad de Valderrey de aproximadamente un cuatro y pico por ciento respecto a la clasificación actual, lo que respecto al total del suelo urbano del término municipal supone un incremento del 0,4%, y respecto al total municipal supone un porcentaje absolutamente irrelevante, no representativo.

Calificación del suelo. Zonas de ordenación

No existe un uso predominante en el planeamiento vigente, sino que asume la mixtifuncionalidad de usos en ese entendimiento de que los ámbitos rurales pueden ser soporte de todo tipo de usos compatibles con el residencial, que es el predominante.

Según el art. 59 del planeamiento vigente, dedicado a la compatibilidad entre los denominados usos básicos, se permite en ámbitos rurales la coexistencia en un mismo edificio de todos los usos básicos. Con esta premisa de partida las normas urbanísticas asignan a cada parcela dentro de cada manzana el uso predominante en función de las consideraciones de las tipologías existentes en su entorno inmediato, dentro de lo que el planeamiento general denomina uso *pormenorizado* y que resulta ser una agrupación de los denominados usos básicos.

Ahora bien, se diferencian distintas ordenanzas de aplicación según la tipología de la parcelación. En la ordenación propuesta se asigna como ordenación detallada la ordenanza AIS-PA (aislada pareada) ya que se trata de ámbitos perimetrales de los núcleos tradicionales, siempre conforme al planteamiento general de modelo territorial del planeamiento vigente, que dota de menor densidad a los espacios situados en la corona de los pueblos.

Se reserva otra ordenanza diferente a las parcelas situadas al norte del ámbito de modificación, ADOS (adosada) ya que se aprecia que el ancho de las parcelas impide la ejecución de edificación aislada. La aplicación de esta zona de ordenanza supone el 15% del suelo incluido en la modificación.

Los accesos se resuelven mediante vías públicas que deben ser ejecutadas mediante actuaciones aisladas de urbanización y representan del orden del 15% del ámbito de actuación.

Cuantificación del volumen edificable y comparación con la edificabilidad de la ordenación actual

En el siguiente cuadro se muestran las zonas de ordenación en suelo urbano comparadas según el planeamiento vigente y según la modificación propuesta, incluyendo superficie de suelo, y edificabilidad máxima de cada zona de ordenación.

zona de ordenación urbana	Edificabilidad (m2c/m2s) (*)	NUM 2011			M1_2016			DIFERENCIA		
		superficie de suelo (m2s)	%	Edif. máx. (m2c)	superficie de suelo (m2s)	%	Edif. máx. (m2c)	superficie de suelo (m2s)	%	Edif. máx. (m2c)
RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL 1	1,2	301,4	45,5%	361,7	319,0	7,2%	382,8	17,6	0,5%	21,1
RESIDENCIAL ADOSADA	1,2	0,0	0,0%	0,0	698,0	15,6%	837,6	698,0	18,4%	837,6
RESIDENCIAL AISLADA-PAREADA	1,0	189,0	28,5%	189,0	2.779,5	62,3%	2.779,5	2.590,5	68,2%	2.590,5
VÍA PÚBLICA		172,1	26,0%		664,0	14,9%		491,9	13,0%	
TOTAL SUPERFICIE LUCRATIVA		490,4	74,0%	550,7	3.796,5	85,1%	3.999,9	3.306,1	87,0%	3.449,2
TOTAL SUELO URBANO		662,5	100%	550,7	4.460,5	100%	3.999,9	3.798,0	100%	3.449,2

(*) La edificabilidad en la zona de ordenanza residencial casco y adosada es estimada según los parámetros de edificación de las normas

Cuantificación del suelo destinado a dotaciones públicas y superficie de parcelas lucrativas.

En el planeamiento vigente no se plantean dotaciones urbanísticas nuevas respecto a las existentes salvo en los suelos urbanizables industriales delimitados junto a la estación de ferrocarril. En la memoria vinculante, los suelos dotacionales existentes en la población de Valderrey y en el total municipal son los reflejados en el cuadro siguiente:

Dotaciones urbanísticas	VALDERREY			TOTAL MUNICIPAL		
	Superficie de suelo (m2)	Población 2015	m2 EL/ hab.	Superficie de suelo (m2)	Población 2015	m2 EL/ hab.
ESPACIO LIBRE	390	23	16,9	3.090	461	6,7
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	900			12.916		
total	1.290			14.815		

En el planeamiento no se distinguen sistemas generales de locales, por lo que conforme al art. 120 del RUCyL se consideran dotaciones urbanísticas de ordenación general, y por tanto asimilables a sistemas generales, por lo que en la actualidad se considera que los estándares de dotaciones urbanísticas de espacios libres y equipamientos son suficientes tanto para la población de Valderrey como con carácter general en el municipio.

Impacto ambiental de la modificación

En aplicación de lo señalado en el art. 157.1 del RUCyL, conforme a la ORDEN MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, actualmente sustituida por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental se considera que no concurren ninguna de las circunstancias señaladas en su artículo único, por lo que no resulta preceptivo el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental.

Esta modificación de planeamiento:

1. No clasifica suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, y el uso predominante no es industrial.
2. No modifica la clasificación de Vías Pecuarias, Montes de Utilidad Pública, Zonas Húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

Son varias parcelas que no están afectadas por ninguna figura de especial protección, clasificadas por el planeamiento vigente como suelo rústico común.

3. No modifica la clasificación del suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.

En la presente modificación no existe coincidencia con ningún ámbito de los señalados por la Orden.

4. No incrementa más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación existente.

El incremento de superficie de suelo urbano es de 3.798 m² (0,38 Ha) lo que según la información recogida en la memoria vinculante del planeamiento vigente la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable existente es de 104,46 Ha., con lo que el incremento es del 0,36%, muy inferior al 20%.

5. ANÁLISIS DE RIESGOS (NATURALES Y TECNOLÓGICOS)

De conformidad con el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León procede señalar que no existen en el ámbito de la modificación **áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos** que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de riesgos naturales o tecnológicos, con lo que en aplicación del art. 5 de la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico no se considera necesario la solicitud de informe de la Agencia de Protección Civil de Castilla y León.

6. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Influencia sobre el modelo territorial y la ordenación general municipal vigente

La propuesta de modificación, basada en la alteración en la clasificación del suelo urbano de la población de Valderrey supone una ampliación del suelo urbano del 4,25% y de un 0,41% respecto del total municipal. Se mantienen los criterios de la ordenación de las normas vigentes respecto a la delimitación del suelo urbano en función del perímetro consolidado, manteniendo la idea de compacidad de los núcleos urbanos, teniendo en cuenta las actuales demandas de crecimiento, de dimensiones más modestas a las esperadas por el planeamiento vigente. Dentro de la modificación no quedan afectados viarios principales que modifiquen la estructura urbana de ninguna de las poblaciones en las que se interviene, ni equipamientos o espacios libres relevantes que puedan considerarse sistemas generales o locales de servicio público de rango municipal o supramunicipal.

Respecto a la normativa de aplicación, las parcelas afectadas por la modificación se adecúan a las condiciones de ordenación previstas en el suelo urbano por las normas, en general según el criterio de mantenimiento de la ordenanza de la manzana en la que se emplazan las parcelas, mayoritariamente residencial aislada-pareada, con algunas parcelas calificadas como residencial adosada en aquellas parcelas cuya morfología impide la aplicación de otra ordenanza, así como la consideración de periféricas de las parcelas lo que debe producir mayor permeabilidad visual conforme al modelo territorial existente.

Modificación de la clasificación del suelo.

Como se reflejó en el cuadro comparativo del apartado correspondiente a la ordenación propuesta, el cambio de clasificación de la modificación supone la modificación de varias parcelas al noroeste de la población de Valderrey, colindantes con el límite actual del suelo urbano, que actualmente tienen la condición de suelo rústico común, y pasan en la nueva ordenación a suelo urbano. La superficie que cambia de clase de suelo es de 3.798 m², lo que supone un incremento del 4,25% de la superficie total de suelo urbano de la localidad de Valderrey y un incremento del 0,41% del total de suelo urbano municipal.

Modificación de la calificación del suelo

Respecto a las zonas de ordenación del suelo urbano, se mantienen las ordenanzas de aplicación que ya estaban en suelo urbano salvo una franja al norte del ámbito que afectaba a varias parcelas que se incluyen en suelo urbano en la modificación pero que actualmente estaban clasificadas en su mayor parte como suelo rústico, que por adaptación entre los límites de propiedad y la cartografía del planeamiento pasan de residencial aislada pareada a adosada.

Por otro lado, se mantienen las alineaciones existentes dentro del ámbito, y la ordenación detallada propuesta se adapta tanto a las alineaciones vigentes, dando continuidad a las mismas, como a las zonas de ordenación de las normas, incluyendo nuevas parcelas en suelo urbano en las zonas residencial adosada y aislada pareada.

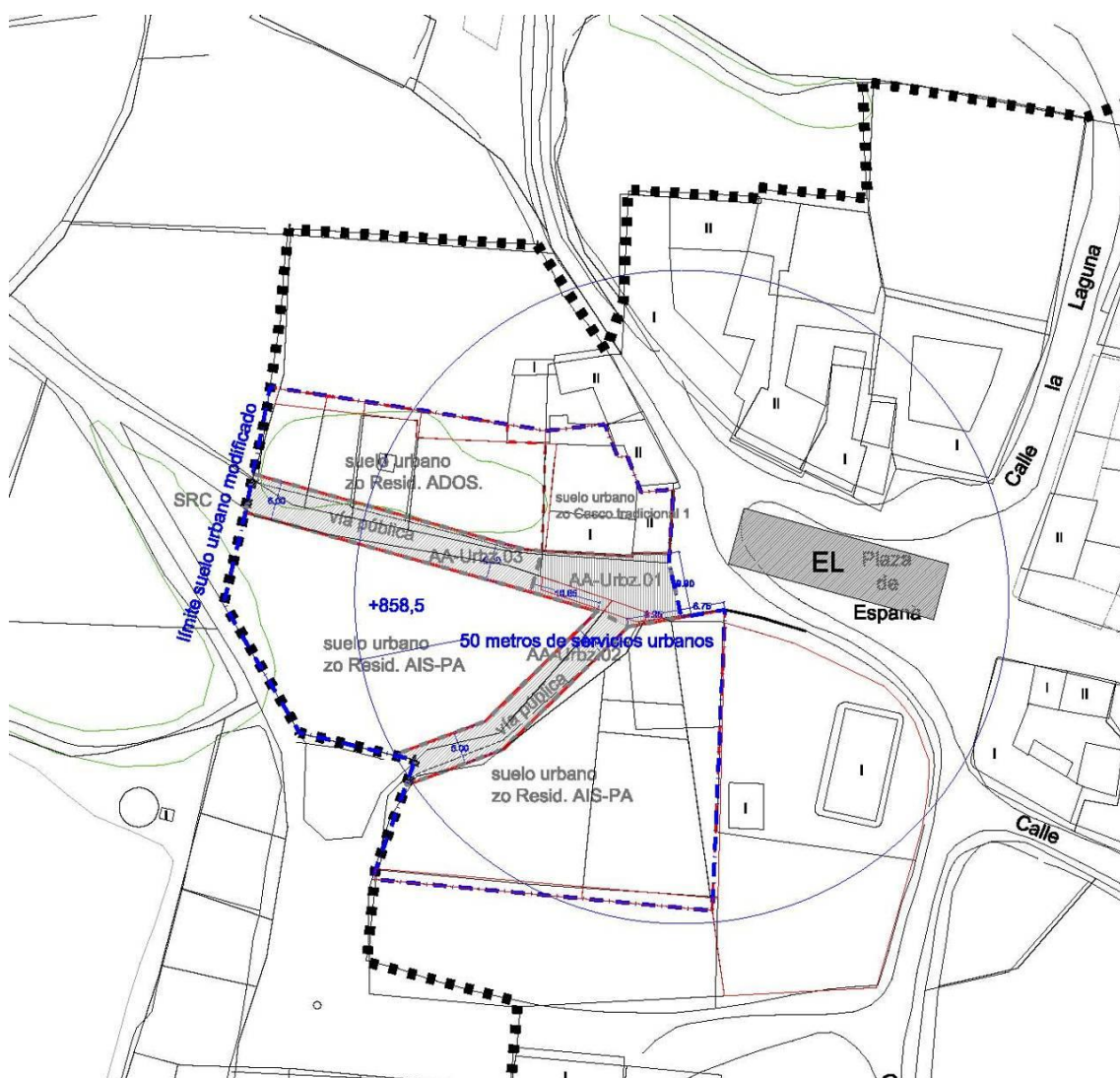
7. RESUMEN EJECUTIVO

Conforme a lo señalado por el artículo 130.b)3º del RUCyL, la Memoria Vinculante debe incluir un capítulo denominado “Resumen Ejecutivo” con el contenido 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.

Ámbito e indicación del alcance de la alteración

Se altera la clasificación en un único ámbito, pasando de ser considerado suelo rústico común a suelo urbano consolidado atendiendo a la existencia y suficiencia de los servicios urbanísticos que poseen esos terrenos, estableciendo una equivalencia con los ámbitos de su entorno inmediato.

La delimitación es la que se recoge en los planos adjuntos a esta memoria y que se resumen a continuación.



Ámbito y duración de la suspensión en el otorgamiento de licencias urbanísticas

De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del RUCyL el acuerdo de aprobación inicial de esta modificación de planeamiento general produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas de los siguientes actos constructivos:

1. Las obras de construcción de nueva planta.
2. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otro equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
3. Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.
4. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.

Y de los siguientes actos no constructivos:

1. La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
2. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

Esta suspensión afecta a todas las áreas donde se haya alterado la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general; en términos generales donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

El ámbito para la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas son **las parcelas afectadas**, con la particularidad que dicha suspensión no afecta a las solicitudes que cumplan las dos condiciones siguientes:

1. 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.
2. 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.

nº parcela	referencia catastral	superficie catastral	superficie afectada
1	24185A90105724	1.571	1.401,26
2	5180403QG4958S	319	318,73
3	24185A90105600	376	375,85
4	24185A90105599	157	156,71
5	24185A90105598	117	117,09
6	24185A90105597	130	129,73
7	24185A90105722	691	691,17
8	24185A90105726	114	114,49
9	24185A90105727	67	67,15
10	24185A90105728	435	434,69
11	5180701QG4958S	1.677	179,09
total parcelas privadas		5.654	3.985,96
suelo público (vial en suelo urbano)			172,10
camino			302,44
total ámbito			4.460,50

En aplicación de lo establecido en el Art. 156.5 del RUCyL, y no existiendo otra circunstancia especial que altere el criterio general, la suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante dos años.

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), correspondientes a obras de construcción de nueva planta, de implantación de instalaciones de nueva planta, de ampliación de construcciones e instalaciones y obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente, así como las señaladas en los párrafos 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL, correspondientes a constitución y modificación de complejos inmobiliarios, y segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos. Queda suspendido el otorgamiento de Licencias de todos estos actos en los ámbitos señalados en este epígrafe.

Cuadro comparativo de superficies

+ Clasificación del suelo municipal

SUPERFICIES COMPARADAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL nº1_2.016						
	NUM 2011		M1_2016		DIFERENCIA	
Clase de suelo	Superficie de suelo (m2s)	%	Superficie (m2s)	%	Superficie (m2s)	%
SUELO URBANO	662,50	14,90%	4.460,50	100%	3.798,00	85,10%
SUELO RÚSTICO COMÚN	3.798,00	85,10%	0,00	0%	-3.798,00	-85,10%
total ámbito M1_2016	4.460,50	100%	4.460,50	100%	0,00	0,00%

+ Calificación del suelo.

		NUM 2011			M1_2016			DIFERENCIA		
zona de ordenación urbana	Edificabilidad (m2c/m2s)	superficie de suelo (m2s)	%	Edif. máx. (m2c)	superficie de suelo (m2s)	%	Edif. máx. (m2c)	superficie de suelo (m2s)	%	Edif. máx. (m2c)
RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL 1	1,2	301,4	45,5%	361,7	319,0	7,2%	382,8	17,6	0,5%	21,1
RESIDENCIAL ADOSADA	1,2	0,0	0,0%	0,0	698,0	15,6%	837,6	698,0	18,4%	837,6
RESIDENCIAL AISLADA-PAREADA	1,0	189,0	28,5%	189,0	2.779,5	62,3%	2.779,5	2.590,5	68,2%	2.590,5
VÍA PÚBLICA		172,1	26,0%		664,0	14,9%		491,9	13,0%	
TOTAL SUP. LUCRATIVA		490,4	74,0%	550,7	3.796,5	85,1%	3.999,9	3.306,1	87,0%	3.449,2
TOTAL SUELO URBANO		662,5	100%	550,7	4.460,5	100%	3.999,9	3.798,0	100%	3.449,2

8. PLANOS

Planos de información

- PI-01 Situación y emplazamiento
- PI-02 Estado actual. Estructura parcelaria y ortofoto
- PI-03 Planeamiento vigente. Clasificación y calificación del suelo
- PI-04 Grado de urbanización actual

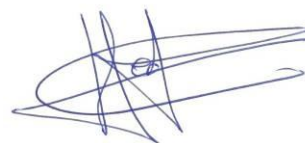
Planos de ordenación

- PO-01 Ordenación propuesta. Clasificación del suelo y ordenación del suelo urbano
- PO-02 Gestión del suelo urbano
- PO-03 Comparación de la ordenación vigente y modificada

León, agosto de 2016



javier martínez domínguez



héctor florez carrizo
arquitectos