

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS PARCELAS CATASTRALES: 3798201TN9139N0001AF y 24178A530052470001ZB
DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE VALDEFRESNO (LEON)**

DOCUMENTO DISPUESTO PARA APROBACION INICIAL

MODIFICACION EN LA CLASIFICACION DE UN AMBITO DE SUELO

VALDEFRESNO, febrero de 2017

Autor: Miguel Angel Melgar Conde

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.- PROMOTOR DE LA INICIATIVA
- 1.2.-AUTOR DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
- 1.3.-MARCO INFORMATIVO
- 1.4.-DESCRIPCION GENERAL DE LA INFORMACION URBANISTICA.
- 1.5.-SITUACION URBANISTICA ANTERIOR (NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLAENAMIENTO DE VALDEFRESNO 1984)
- 1.6.- SITUACION URBANISTICA ACTUAL (NORMAS VALDEFRESNO DE 13/05/2002)
- 1.7.-GRADO DE URBANIZACION DEL AMBITO.INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

2.- MEMORIA VINCULANTE

- 2.1.-OBJETIVOS Y PROPUESTAS
- 2.2.-DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL
- 2.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION.
 - 2.3.1- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN DE SOLAR
- 2.4.-ACREDITACION DEL INTERES PUBLICO DE LA ACTUACION.
- 2.5.-INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN LA ORDENACION GENERAL VIGENTE.
 - 2.5.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE MODIFICACIÓN FRENTE AL DE REVISIÓN
 - 2.5.2.- MODIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS
- 2.6.-TITULARIDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO.
- 2.7.-RESUMEN EJECUTIVO
 - 2.7.1.- REGIMEN DE SUSPENSION DE LICENCIAS.
 - 2.7.2.-DUACIÓN DE LA SUSPENSION.
- 2.8.-EVALUACION AMBIENTAL DE LA MODIFICACION
- 2.9.-ANALISIS DE RIESGOS.

3.-RELACION DE PLANOS

PLANO DE ORDENACION ACTUAL:

CLASIFICACION DEL SUELO. NORMAS VIGENTES (PLANO ORDENACION: CLASIFICACION Y ALINEACIONES)

PLANO DE URBANIZACION.

PLANOS DE ORDENACION MODIFICADO:

CLASIFICACION DEL SUELO. NORMAS VIGENTES (PLANO ORDENACION: CLASIFICACION Y ALINEACIONES)

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- PROMOTOR DE LA INICIATIVA.

El promotor de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Valdefresno es D. Miguel Angel Melgar Conde con DNI Nº 09707409Y, domiciliado en la calle Roa de la Vega Nº 14-4ºB de la ciudad de León.

1.2.-AUTOR DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

El redactor de la presente modificación es el Arquitecto colegiado Nº 1736 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León D. Miguel Angel Melgar Conde .

1.3.- MARCO NORMATIVO

En el momento de redactar la presente modificación, la Normativa vigente en materia de régimen del suelo y urbanismo aplicable sobre este ámbito es la siguiente:

+ TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio

BOE: 26.06.2008

+ LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN (LUCyL), i/modificaciones posteriores

LEY 5/1999, de 8 de abril

BOCyL: 15.04.1999

+ REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN (RUCyL), i/modificaciones posteriores

DECRETO 22/2004, de 29 de enero

BOCyL: 02.02.2004

+ LEY REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

Ley 7/1985, de 2 de abril

BOE 03.04.1985

+ LEY DE RÉGIMEN LOCAL DE CASTILLA Y LEÓN

Ley 1/1998, de 4 de junio

BOCyL: 11.06.1998

1.4.-DESCRIPCIÓN GENERAL. INFORMACION URBANISTICA.

El ámbito objeto de esta Modificación Puntual afecta a dos parcelas clasificadas cada una con dos tipos de suelo: Suelo urbano y suelo rústico a la vez, con la particularidad que las edificaciones consolidadas que contienen cada una, la Normativa de 13/05/2002 las dejó fuera del suelo urbano, situándolas en suelo rustico común, aplicando la regla siguiente:

Suelo urbano: hasta un fondo de 30 metros desde la alineación oficial.

Suelo rústico común: en el resto del fondo de las fincas.

Con este criterio los redactores de las Normas han dejado a las edificaciones que eran totalmente legales en una situación de irregularidad urbanística al situarlas dentro del área de Suelo Rústico Común, generando indefensión y discriminación ante la legislación vigente y en especial ante el espíritu del propio Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



Plano de ordenación de las Normas Urbanísticas de Valdefresno – Localidad de Golpejar de la Sobarriba.

Se ha señalado mediante rayado las fincas objeto de la presente Modificación Puntual en las que se encuentran las construcciones que han quedado en una situación de irregularidad, partiendo la propiedad con dos tipos de suelo y obviando la legalidad de las construcciones así como el cambio de tipo de suelo que originalmente estaba clasificado como urbano en su totalidad y que con la nueva Normativa Municipal se dividen las fincas en suelo rústico donde están situadas las edificaciones y en suelo urbano que es paradójicamente el que está libre de dichas construcciones.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)



Ortofoto del parcelario y edificaciones.

1.5.-SITUACION URBANISTICA ANTERIOR (NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE VALDEFRESNO 1984)

Acuerdo de 8 de marzo de 1990 de la Comisión Provincial de Urbanismo de León por el que aprueban definitivamente Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Valdefresno.

Este documento urbanístico para la localidad de Golpejar de la Sobarriba no dispuso de plano de ordenación por lo tanto y para la delimitación de suelo urbano, se definía como señalan las propias Normas:

(Literal) **Artículo 4-3.- Límite del suelo urbano.-**

En las poblaciones de carezcan de documentación gráfica el límite de suelo urbano será aquel límite de suelo cuyo interior cumpla con los criterios señalados por la Ley del Suelo en el artículo 78, o sea serán urbanos aquellos terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

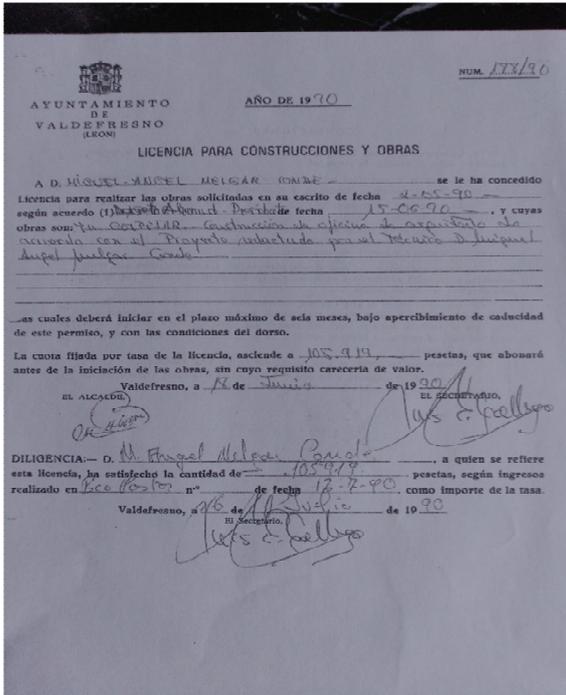
Pues bien, la definición de área consolidada se define por dichas Normas en el artículo siguiente:

(Literal) **Artículo 4-4.-Áreas consolidadas.-**

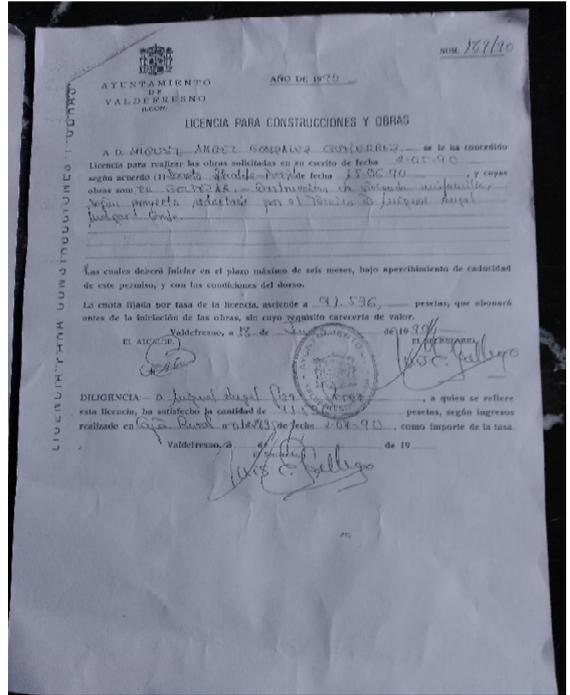
A efectos de su calificación como suelo urbano se considerará que una parcela está comprendida dentro de un área consolidada en dos terceras partes de su superficie cuando no esté alejada más de 50 metros de la última edificación de tipología cerrada de la población.

Las edificaciones que se construyeron sobre cada parcela se realizaron con su correspondiente licencia urbanística: Una para el uso de vivienda, la otra para el uso de oficina. Ambos usos compatibles con el planeamiento sobre suelo urbano y por lo tanto compatibles con Las Normas subsidiarias de Planeamiento de Valdefresno del año 1.984, aprobadas definitivamente en 8 de marzo de 1990, año de concesión de las licencias urbanísticas para cada construcción, quedando claramente clasificadas las parcelas como suelo urbano.

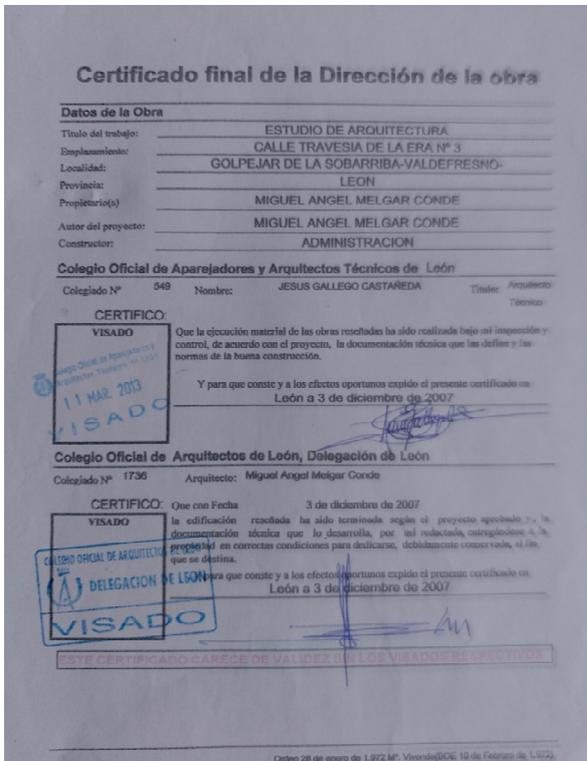
MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)



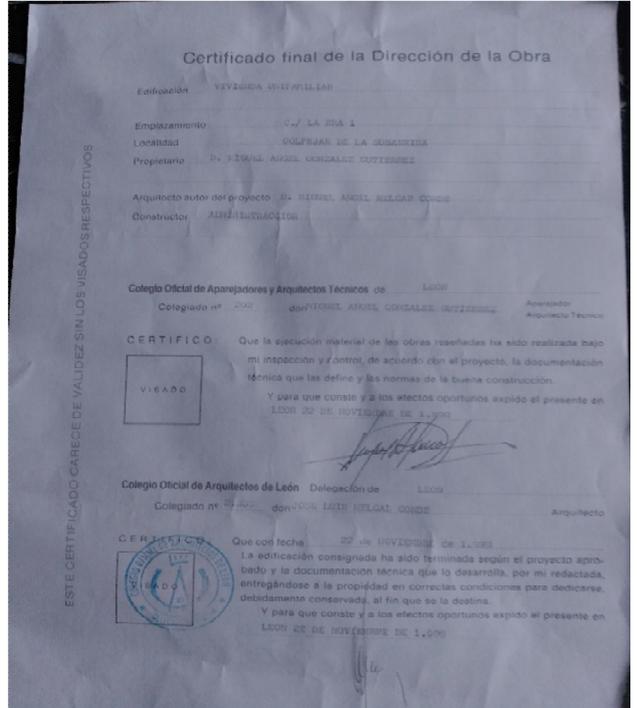
Licencia urbanística municipal para el edificio de Oficina (Estudio de arquitectura). Licencia 188/90



Licencia urbanística municipal para el edificio de vivienda. Licencia 189/90



Final de obra de la construcción de edificio para Oficina. Año de finalización 3 de diciembre de 2007



Final de obra de la construcción de edificio para vivienda. Año de finalización 22 de noviembre de 1999

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)

1.6.-SITUACION URBANISTICA ACTUAL (NORMAS VALDEFRESNO 2002)

Acuerdo de 13 de mayo de 2002, de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, por el que se aprueban definitivamente las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefresno.

Acuerdo de 17 de noviembre de 2004 Comisión Provincial de urbanismo, levantamiento de la suspensión del Acuerdo por el que se aprueban definitivamente la Normas Municipales de Valdefresno.

ESTADO INICIAL LICENCIA 1990

Parcela: 3798201TN9139N0001AF
Superficie total: 2.514,00 m2
Clasificación: **2.514,00 m2 suelo urbano con construcción**

ESTADO ACTUAL NORMAS URBANISTICAS 2002

Parcela: 3798201TN9139N0001AF
Superficie total: 2.514,00 m2
Clasificación: 2.250,00 m2 suelo urbano
264,00 m2 suelo rústico con construcción

Parcela: 24178A530052470001ZB
Superficie total: 2.673,00 m2
Clasificación: **2.673,00 m2 suelo urbano con construcción**

Parcela: 24178A530052470001ZB
Superficie total: 2.673,00 m2
Clasificación: 1.218,00 m2 suelo urbano
1.455,00 m2 suelo rústico con construcción

ESTADO ACTUAL NORMAS URBANISTICAS 2010

Ordenanza: EA (Edificación abierta)

Texto:

Corresponde a las zonas destinadas a parcelas de uso predominante residencial, ocupadas por chalés unifamiliares o bloques colectivos aislados.

Uso predominante:

Usos complementarios: Terciario, aparcamiento, Dotacional, servicios urbanos, espacio libres, Agropecuario en categoría 1.

Tipo edificatorio: Edificación aislada

Parcela edificable: 500 m2, 16 y 15 m de frente y fondo respectivamente

Altura máxima: En general 2 plantas con altura máxima a cornisa de 7 metros; la tercera planta sólo se admitirá aprovechamiento bajo cubierta. Para el uso hostelero edificio exclusivo, se admitirá un total de cuatro plantas con altura máxima a cornisa de 11 m.; tanto si el edificio tiene tres o cuatro plantas la última sólo se admitirá como aprovechamiento bajo cubierta.

Ocupación máxima:

30% sobre la superficie de la parcela

Retranqueos:

Mínimo: 5,00 m. respecto la alineación oficial y respecto de la linde posterior.

Mínimo: 3,00 m. respecto los linderos laterales

ESTADO PROPUESTO CON LA MODIFICACION

Ordenanza: EA (Edificación abierta)

Texto:

Corresponde a las zonas destinadas a parcelas de uso predominante residencial, ocupadas por chalés unifamiliares o bloques colectivos aislados.

Uso predominante: Residencial

Usos complementarios: Terciario, aparcamiento, Dotacional, servicios urbanos, espacio libres, Agropecuario en categoría 1.

Tipo edificatorio: Edificación aislada

Parcela edificable: 500 m2 , 16 y 15 m de frente y fondo respectivamente.

Altura máxima: En general 2 plantas con altura máxima a cornisa de 7 metros; la tercera planta sólo se admitirá como aprovechamiento bajo cubierta. Para el uso hostelero en edificio exclusivo, se admitirá un total de cuatro plantas con altura máxima a cornisa de 11 m.; tanto si el edificio tiene tres o cuatro plantas la última sólo se admitirá como aprovechamiento bajo cubierta.

Ocupación máxima:

30% sobre la superficie de la parcela

Retranqueos:

Mínimo: 5,00 m. respecto la alineación oficial y respecto de la linde posterior.

Mínimo: 3,00 m. respecto los linderos laterales

1.7.-GRADO DE URBANIZACION DEL AMBITO.INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Véase plano de urbanización adjunto.

Las dos parcelas cuentan con todos los servicios urbanísticos señalados en el artículo 23 del RUCyL Además de estar clasificada como suelo urbano con ordenanza EA (edificación abierta), sólo hasta los 30 metros de fondo, el resto está clasificado como suelo rústico en el que han quedado ancladas las edificaciones existentes, disponen de acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, cumpliendo ambos los siguientes requisitos:

- a) Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir tanto a las construcciones e instalaciones existentes como a las que se prevea o permita el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que hayan existido en el pasado o de que se prevea su existencia futura.
- b) Estar disponibles a una distancia máxima de 50 metros de la parcela y en el caso del acceso en forma de vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.



Trasvesía de las Eras.



Calle las Eras.

- c) Justificación pormenorizada del cumplimiento de la condición de solar:

Artículos 23,24 y 25 del RUCyL

Artículo 23.- Las parcelas deben clasificarse como suelo urbano (solar). Cuentan con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y además cumplen con los requisitos del apartado a): Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones existente y b): Estar disponibles a una distancia de menor de 50 metros y acceso con vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

Artículo 24.- **Condición de solar: Véase la descripción pormenorizada en el punto 2.3.1 y en el plano de urbanización**

- a) Acceso por vía urbana: 1ª Estar abierta sobre terreno de uso y dominio público.
2ª Estar señalada como vía pública en las NNSS de Valdefresno
3ª Ser transitable por vehículos automóviles.
4ª Está pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas del planeamiento urbanístico.
- b) Dispone de los siguientes servicios para cada parcela que actualmente sirven a las parcelas:
1º.- Abastecimiento de agua potable mediante res municipal de distribución.
2º.- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales.
3º.- Suministro de energía eléctrica mediante red enterrada de baja tensión.
4º.- Red enterrada de alumbrado público.
5º.- Red enterrada de telecomunicaciones.

Artículo 25.- Suelo urbano consolidado: Dentro del suelo urbano las parcelas objeto de la presente modificación deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado al alcanzar la condición de solar.

2.- MEMORIA VINCULANTE

En el presente documento, se expresan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación de la Modificación Puntual, en relación al artículo 58 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

2.1.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS

El objeto de la presente modificación es ampliar el suelo urbano de ambas parcelas hasta alcanzar la superficie total de las mismas para incluir la edificaciones existentes, manteniendo los parámetros urbanísticos y sin aumentos de la edificabilidad por ordenanza, conseguir, mediante esta ampliación, la adecuación de las construcciones al planeamiento actual y sus usos compatibles con el mismo; así, una vez incluidas en el suelo urbano, se puedan cambiar usos y adaptarlos a Las Normas Urbanísticas actuales.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 169.3.b) del RUCyL, Decreto 22/2004 de 29 de enero y modificación de 9 de julio de 2009:

Artículo 169. MODIFICACIONES

3. Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento de modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Se incluye la presente MEMORIA VINCULANTE donde queda acreditada la justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público, la identificación sistemática y pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado, reflejando los estados actual y propuesto y el análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento vigentes.

2.2.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

En función de lo dispuesto en la legislación urbanística de referencia se enumeran los aspectos y determinaciones que se consideran significativas en la ordenación general; para cada una de ellas se describen el documento o partes del mismo que las definen.

El objeto de esta Modificación es ampliar la clasificación de suelo urbano de las dos parcelas hasta la totalidad de su superficie, al objeto de incorporar las construcciones existentes a dicho suelo urbano a fin de consolidar la legalidad que en su día alcanzaron.

Las parcelas afectadas, que forman parte del núcleo de población de Golpejar de la Sobarriba, están integradas en la malla urbana y forman parte del suelo urbano, estando el área en el que se encuentran totalmente consolidada.

2.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION.-

De acuerdo con lo establecido en el art. 58 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y el art. 169 del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se trata de cambios en un instrumento de planeamiento general (Normas Urbanísticas Municipales) que resultan mínimos, y que no implican su revisión ya que no alteran el modelo territorial y en consecuencia se consideran modificaciones del mismo, debido a su escasa entidad y relevancia.

Modificación:

Se trata de restaurar la clasificación como suelo urbano de toda la superficie de las dos parcelas para incluir sus construcciones - actualmente en suelo rústico - al objeto de su inclusión en el ordenamiento vigente.

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)

Téngase en cuenta que la presente modificación no entraña ningún tipo de aumento de edificabilidad, volumen, etc, solamente se trata de incluir edificaciones que estaban situadas sobre parcelas de suelo urbano con la Normas anteriores 1986 y que las Normas Urbanísticas de Valdefresno de 2010 excluyeron de suelo urbano el área construida, incluyéndolas en suelo rústico. Se pretende restaurar, la legalidad de las edificaciones con las Normas Urbanísticas actuales de Valdefresno.

Así la superficie actual de las mismas son:

	Catastro Superficie urbana	Normas Urbanísticas Superficie urbana Ordenanza EA	Superficie suelo rústico
María del Carmen Martínez Carrizo			
Parcela: 3798201TN9139N0001AF 100%	2.514,00 m2	2.250,00 m2	264,00 m2
Total superficie de la parcela	2.514,00 m2		

Miguel Angel Melgar Conde: la parcela está desglosada en dos recibos catastrales:

Suelo urbano finca sin edificar:

Parcela: 3798208TN9139N0001TF **1.218,00 m2** 1.218,00 m2

Suelo rústico con edificación:

Parcela: 24178A530052470001ZB **1.455,00 m2** **1455,00 m2**

Total superficie de la parcela : 2.673,00 m2

Con la modificación quedarían la parte de suelo rústico de las parcelas y sus construcciones dentro de suelo urbano.

La elaboración del planeamiento municipal, conforme al art. 50 de la LUCyL y el art. 149 del RUCyL corresponde a las administraciones públicas y a los particulares con las reglas establecidas en la legislación urbanística. La administración competente para la aprobación inicial es en este caso el Ayuntamiento de Valdefresno, conforme a lo señalado en los art. 50 a 59 de la LUCyL y 154 a 162 del RUCyL, que deberá recabar los informes sectoriales preceptivos y posteriormente aprobar inicialmente el documento que permita abrir un periodo de información pública y que junto con la resolución de los informes exigidos procederá la aprobación provisional para su elevación al órgano competente de la Junta de Castilla y León para su aprobación definitiva.

2.3.1- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.-

La parcela cumple con la condición de solar. debiendo clasificarse como suelo urbano (solar) en base al artículo 23 del RUCyL. Cuenta con acceso público integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y además cumplen con los requisitos del apartado a): Contar con condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones existente y b): Estar disponibles a una distancia de menor de 50 metros y acceso con vía abierta al uso público y transitable por vehículos automóviles.

DESCRIPCIÓN DEL VIARIO Y EL ACCESO, RED ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES:

El vial de acceso consta de una anchura total de 7,00 metros, con acera de 1,20 y calzada de 4,60 de anchura estando en la actualidad en total uso en su acceso y tránsito para vehículos.

Artículo 24.- Condición de solar: **Descripción pormenoriza de la urbanización.**

- a) **Acceso por vía urbana:** 1ª Estar abierta sobre terreno de uso y dominio público.
2ª Estar señalada como vía pública en las NNSS de Valdefresno.
3ª Ser transitable por vehículos automóviles con las características señaladas en el párrafo anterior, en cuanto, a las anchuras y elementos de encintado de acera y de calzada.
4ª Está pavimentada y urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas del planeamiento urbanístico.
- b) **Dispone de los siguientes servicios para cada parcela que actualmente sirven a las parcelas:**
- 1º.- Abastecimiento de agua potable mediante red municipal de distribución.
Véase el plano adjunto de urbanización: canalización de polipropileno enterrada de 50/60 con pozo de corte de ramal de derivación y tomas domiciliarias, así como boca de riego al final del tramo.
- 2º.- Saneamiento mediante red municipal de evacuación de aguas residuales: dispone la instalación igualmente, como señala el plano adjunto de urbanización, de una red de tubería de hormigón de 300 mm. de sección y 5% de pendiente con dos pozos de registro para las acometidas domiciliarias y entronque con inserción a pozo de registro del ramal general de saneamiento de la localidad de Golpejar de la Sobarriba. Los ramales para la acometida domiciliaria de las edificaciones por el vial son de PVC y sección de 160 mm.
- 3º.- Suministro de energía eléctrica mediante red enterrada de baja tensión: la instalación se ha realizado mediante la colocación de 3 tubos de PVC de 110 a red de arquetas de 90x90 cms. situadas dentro del vial y señaladas en el plano de urbanización adjunto, desde donde se sitúan las acometidas a los contadores en nichos empotrados en la propia valla de cerramiento de las fincas. Cada arqueta con su respectivas tapas en hierro fundido y el anagrama de Iberdrola.
- 4º.- Red enterrada de alumbrado público: la instalación se ha realizado con tubería de 90 mm. enterrada y red de arquetas de 40x40 cms. conexionadas entre sí de acuerdo al plano de urbanización adjunto.
- 5º.- Red enterrada de telecomunicaciones: igualmente a la anterior se ha realizado con doble tubería de 110/90 corrugada enterrada y conexionando las arquetas de 40x40 cms. para tomas y derivaciones, según el plano de la urbanización adjunto al presente documento.

Artículo 25.- Suelo urbano consolidado: Dentro del suelo urbano las parcelas objeto de la presente modificación **deben incluirse en la categoría de suelo urbano consolidado al alcanzar la condición de solar.**

2.4.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN

La afección de la presente modificación puntual al modelo territorial es nula, ya que el objeto es adecuar la realidad territorial y legalmente obtenida a las determinaciones de ordenación general del planeamiento, consiguiendo su adaptación a las prescripciones de la propia Normativa Municipal, deber obligado del ciudadano en ausencia de redacción o error de los propios redactores del Planeamiento significado, corrigiendo una ilegalidad.

Además hay que tener en cuenta los derechos y obligaciones consensuados democráticamente:

- a) Seguridad jurídica: La Constitución Española, Título Preliminar (art. 9.3)
La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de

derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos

El principio de seguridad jurídica debe entenderse como la confianza que los ciudadanos pueden tener en la observancia y respeto de las situaciones derivadas de la aplicación de normas válidas y vigentes.

La observancia de la legalidad que se cumplió en su momento para la construcción de las dos edificaciones que se definen en la presente modificación puntual, no ha representado ninguna garantía de seguridad jurídica respecto a la Normativa Municipal actual, sino todo lo contrario, se ha relegado aquel acto administrativo legal a la ilegalidad de los edificios, incluyéndolos en suelo rústico común con usos y condiciones urbanísticas no acordes con su estado inicial.

- b) Derechos urbanísticos de los propietarios de bienes inmuebles. Artículo 11 del RUCyL

El interés público y social que los propietarios de suelo y demás bienes inmuebles tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los mismos, dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes señalados en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables, los cuales delimitan el contenido urbanístico del derecho de la propiedad y su función social.

Derecho a usar el suelo y la edificación en concordancia con los deberes y derechos que exigen las Normas. Otra situación es que la propia normativa relegue a ilegal lo que inicialmente admitió como legal, por lo que en este caso, el ciudadano tiene el deber y la obligación como acto de interés público, procurar mediante la actuación ante el Ayuntamiento, es este caso, la interposición de cualquier medida que le permita el rescate y la adecuación de un acto que motivó una situación irregular a una nueva que garantice el cumplimiento de la legislación actual para de esta manera poder disfrutar y usar el derecho a la propiedad como señala dicho artículo.

- c) Derecho constitucional al disfrute de una vivienda digna. Artículo 5.- Actividad urbanística pública. El presente artículo del RUCyL indica en su apartado a) **Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad**, en condiciones establecidas en la normativa urbanística y demás normas aplicables.

Es por lo tanto notorio que la revisión de una normativa no debería perjudicar a los administrados y más aún cuando hay unos derechos y obligaciones cumplidas, las construcciones señaladas están amparadas y finalizadas con arreglo a la misma, sin embargo no ha habido una protección del ciudadano cuando se ha obviado actos legales correctamente tramitados.

El artículo 5.- en su punto b) significa: “ el cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras emisiones contaminantes y emplazada en un **entorno urbano adecuado**.

¿Acaso no hay interés público por parte de la Administración, en este caso Local, para que se resuelva un caso de incumplimiento de derechos fundamentales y se facilite al administrado que, a iniciativa particular, motive una corrección de un acto que la propia Administración o el equipo que nombró para su desarrollo urbanístico obvió?

¿Acaso un entorno urbano adecuado sea relegar a las construcciones objeto de la presente modificación puntual a un suelo que no le corresponde como es el rústico común?

La motivación del interés social es justamente restituir los derechos fundamentales de seguridad jurídica, los derechos urbanísticos y por supuesto, el acceso al uso de vivienda y a cualquier otro en un entorno urbano adecuado.

- d) El primer objetivo de la actividad urbanística pública señalado en el artículo 4 de la LUCyL es asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones señaladas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico.

Teniendo en cuenta el carácter reglado del suelo urbano consolidado no cabe duda que las parcelas objeto de la presente modificación deben reclasificarse como tales y que dicho cambio de clasificación se realiza en cumplimiento de la legislación urbanística actualmente vigente.

- e) Es igualmente un principio básico de la actividad urbanística pública, la sostenibilidad basada en el uso racional de los recursos. Las parcelas que se modifican disponen de todos los servicios necesarios pero no pueden hacer uso de los mismos por no tener la clasificación adecuada. De esta forma se están desaprovechando recursos e inversiones ya realizadas y en perfecto estado de uso, vulnerando con ello los objetivos de eficiencia que deben regir la actuación administrativa.

2.5.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La Modificación Puntual no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de planeamiento y legislación urbanística y de ordenación del territorio y para ello se han analizado los aspectos a modificar, a fin de que se adapten a lo exigido por la LUCyL.

Se entiende que esta modificación no aumenta el volumen edificable o número de viviendas previsto por el planeamiento, ni la modificación afecta a ámbitos de suelo urbano, conforme se determina en el art. 173 del RUCyL.

No existe aumento de viviendas, dado que en este caso el cambio de uso del edificio de oficina a vivienda no aumentaría dicho número y en cualquier caso sería de 2, ya que son únicamente 2 las parcelas afectadas, y en la consideración que el promotor de la presente modificación es el interesado en que solo existan 2 viviendas, una para cada finca.

No se modifica la ordenanza, sólo se cambiaría el límite de suelo a la totalidad de la superficie de las dos parcelas para absorber las edificaciones.

No existe aumento de superficie al mantener las coordenadas urbanísticas asignadas por la propia ordenanza.

No existe aumento de volumen ni por lo tanto de edificabilidad porque se mantienen los parámetros de la ordenanza EA de las propias Normas Urbanísticas de Valdefresno.

2.5.1.-JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE MODIFICACIÓN FRENTE AL DE REVISIÓN.

La presente modificación se encuadra dentro de la definición señalada en el artículo 169 del RUCyL de modificación ya que no implica la Revisión de las NNUU de Valdefresno actualmente vigentes.

Se trata de un mero ajuste puntual que no pueden concebirse como nuevo modelo de ordenación.

No se aumenta la superficie de suelo urbano o la previsión del número de viviendas del término municipal en más de un 50% respecto de la ordenación anterior, bien aisladamente o por unión de las modificaciones aprobadas en los últimos cuatro años.

2.5.2.-MODIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y APARCAMIENTOS.

A los efectos de justificar el cumplimiento del artículo 172 del RUCyL se considera que la presente modificación no afecta a espacios libres ni a equipamientos públicos.

2.6.-TITULARIDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR LA RECLASIFICACIÓN DE SUELO.

Tal y como se ha justificado anteriormente la reclasificación de suelo rústico a suelo urbano afecta a dos parcelas.

De acuerdo con los datos recabados del catastro dichas parcelas pertenecen a:

Miguel Angel Melgar Conde: referencia catastral: 24178A530052470001ZB

María del Carmen Martínez Carrizo: referencia catastral: 3798201TN9139N0001AF

CERTIFICACION CATASTRAL CON COLINDANTES:

PARCELAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS.

Propietario: María del Carmen Martínez Carrizo. DNI: 9.680.591 Y
 Avd. de La Magdalena 15-9ºIzq. León

Referencia catastral	Superficie construida	año construcción	uso	Superficie parcela
3798201TN9139N0001AF	186 m2	1999	Residencial Vivienda unifamiliar	2.514,00 m2

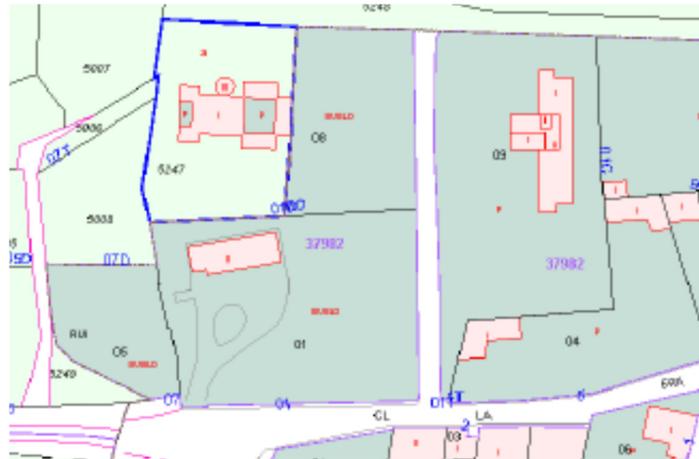


MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)

Propietario: Miguel Angel Melgar Conde DNI: 9.707.409 Y
 Calle Roa de la Vega Nº 14-4ºB – 24002-León.

Área rústica de la parcela: Superficie: 1.455,00 m² - SUELO RUSTICO COMUN

Referencia catastral	Superficie construida	año construcción	uso
24178A530052470001ZB	269 m ²	2007	oficinas



Propietario: Miguel Angel Melgar Conde DNI: 9.707.409 Y
 Calle Roa de la Vega Nº 14-4ºB – 24002-León.

Área urbana de la parcela: Superficie: 1.228,00 m² – SUELO URBANO.

Referencia catastral	Superficie	año construcción	uso
3798208TN9139N0001TF	Suelo 1.228,00 m ²	Suelo	Suelo urbano



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 24178A530052470001ZB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ERAS-GS 3 Polígono 530 Parcela 5247 BARREROS. 24195 VALDEFRESNO [GOLPEJAR-GS] [LEÓN]

Clase: Urbano

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 269 m²

Año construcción: 2007

Valor catastral [2017]: 105.666,94 €

Valor catastral suelo: 5.078,38 €

Valor catastral construcción: 100.588,56 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
MELGAR CONDE MIGUEL ANGEL	09707409Y	100,00% de propiedad	CL ERAS 3 24228 VALDEFRESNO [LEÓN]

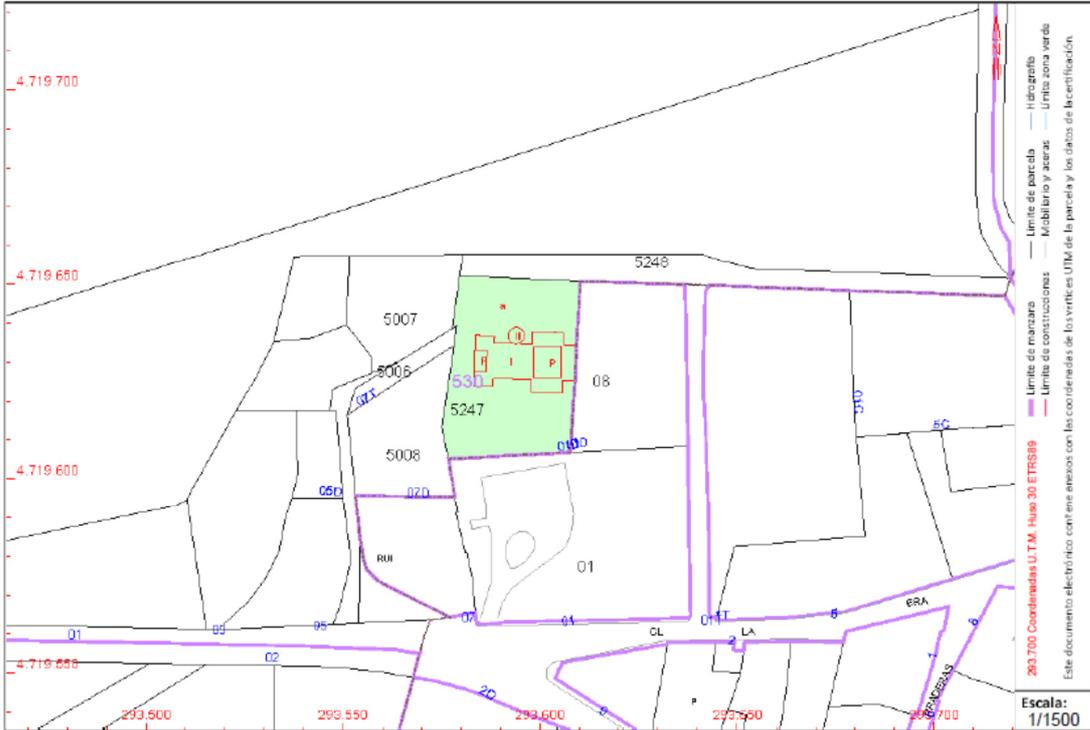
Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
/00/01	OFICINA	129	/00/01	PORCHE 100%	112
/01/01	OFICINA	14	/+1/01	OFICINA	14

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.455 m²

Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



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: 09707409Y MELGAR CONDE MIGUEL ANGEL

Finalidad: Modificación puntual NNSS Valdefresno

Fecha de emisión: 09/03/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: 9E955AQNTHYHJ8QF (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 09/03/2017



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA**

Referencia catastral: 24178A530052470001ZB

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 24178A530050080000BZ

Localización: Polígono 530 Parcela 5008
BARREROS, VALDEFRESNO [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
NO CONOCIDO		LG LEON 1 24001 LEON [LEÓN]



Referencia catastral: 24178A530050060000BE

Localización: Polígono 530 Parcela 5006
BARREROS, VALDEFRESNO [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
NO CONOCIDO		LG LEON 1 24001 LEON [LEÓN]



Referencia catastral: 24178A530050070000BS

Localización: Polígono 530 Parcela 5007
BARREROS, VALDEFRESNO [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TORICES CRESPO HONORIO	09691167W	CL ANTONIO GAMONEDA POL SAN 4 Pt:03 Pt:A 24007 LEON [LEÓN]



Referencia catastral: 24178A530052480000BT

Localización: Polígono 530 Parcela 5248
BARREROS, VALDEFRESNO [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
EN INVESTIGACION ARTICULO 47 DE LA LEY 33/2003		LG LEON LEON [LEÓN]



Referencia catastral: 3798201TN9139N0001AF

Localización: CL ERAS-GS 1
VALDEFRESNO [GOLPEJAR-GS] [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MARTINEZ CARRIZO MARIA DEL CARMEN	09680591Y	AV LA MAGDALENA 15 Pt:09 Pt:LZ 24009 LEON [LEÓN]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
CSV: 9E9S5AQNTYHVJBQF (verificable en https://www.sedeccatastro.gob.es) | Fecha de firma: 09/03/2017



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 24178A530052470001ZB

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 3798208TN9139N0001TF

Localización: CL ERAS-GS 1[D]
VALDEFRESNO [GOLPEJAR-GS] [LEÓN]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
MELGAR CONDE MIGUEL ANGEL	09707409Y	CL ERAS 3 24228 VALDEFRESNO [LEÓN]

1:08/03/2017

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE VALDEFRESNO (LEON)

En relación a la certificación catastral anterior, la misma señala que la titularidad de la parcela 3798201TN9139N0001AF pertenece a Dña. María del Carmen Martínez Carrizo, con domicilio en Av. La Magdalena 15 Pt. 09 Pt:IZ 24009 LEON y de acuerdo a la información del propio catastro esta finca tiene la siguiente descripción gráfica:

12/3/2017 <https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/SECImprimirDatos.aspx?RefC=3798201...>



Sede Electrónica del Catastro

HASTA EL 30/07/2017, EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL ES DE APLICACIÓN EN EL MUNICIPIO EN EL QUE SE ENCUENTRA ESTE INMUEBLE

Fecha y hora

Fecha 12/3/2017

Hora 20:17:09

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 3798201TN9139N0001AF

Localización CL ERAS-GS 1
24195 VALDEFRESNO (GOLPEJAR-GS) (LEÓN)

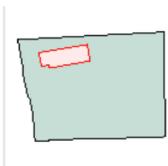
Clase Urbano

Uso principal Residencial

Superficie construida(*) 186 m²

Año construcción 1999

PARCELA CATASTRAL



Parcela construida sin división horizontal

Localización CL ERAS-GS 1
VALDEFRESNO (GOLPEJAR-GS) (LEÓN)

Superficie gráfica 2.514 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	00	01	25
VIVIENDA	1	00	02	89
VIVIENDA	1	01	01	72

2.7.- RESUMEN EJECUTIVO.

2.7.1. Régimen de suspensión de licencias

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.

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 dos parcelas afectadas situadas en la calle Eras y calle Travesía de las Eras, 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 y de las construcciones que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

2.7.2. Duración de la suspensión

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.

Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

2.8.- EVALUACION 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 concurre 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, salvo que el uso predominante sea industrial.

Tal y como se ha expresado de forma pormenorizada se trata de la alteración en la clasificación de dos parcelas en suelo urbano con las edificaciones en suelo rústico y con licencia anterior en suelo urbano y situadas en Golpejar de la Sobarriba, ambas integradas en la trama urbana consolidada y con uso residencial y de oficina al objeto de normalizar la coherencia de los usos con la ordenanza actual de las Normas urbanísticas municipales.

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 dos parcelas a ambos lados de un camino agrícola.

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.

5. No se incrementa el aprovechamiento lucrativo, manteniendo el asignado por ordenanza, por lo que no se cambia la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable existente, por lo que no se supera el señalado por la Orden MAM/1357/2008.

En cuanto al trámite ambiental preceptivo se solicitará información al órgano ambiental competente para que determine el procedimiento más conveniente en base al alcance de la modificación.

2.8.- ANÁLISIS DE RIESGOS

De conformidad con el art. 12.1 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León 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.

3.- RELACION DE PLANOS ADJUNTOS.

PLANO DE ORDENACION ACTUAL:

CLASIFICACION DEL SUELO. NORMAS VIGENTES (PLANO ORDENACION: CLASIFICACION Y ALINEACIONES)

PLANO DE URBANIZACION.

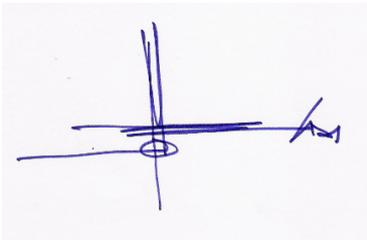
PLANOS DE ORDENACION MODIFICADO:

CLASIFICACION DEL SUELO. NORMAS VIGENTES (PLANO ORDENACION: CLASIFICACION Y ALINEACIONES)

Con todo lo expuesto anteriormente se somete a la consideración de las administraciones competentes el presente documento de Modificación Puntual para la dos parcelas señaladas en Golpejar de la Sobarriba – Ayuntamiento de Valdefresno (León), para su aprobación si procede conforme a lo establecido por la legislación y el planeamiento urbanístico de aplicación.

León a 28 de febrero de 2017

El arquitecto redactor de la modificación puntual

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping horizontal and vertical strokes, with a small loop at the end.

Fdo: Miguel Angel Melgar Conde
Arquitecto COAL 1736