

ESTUDIO DE DETALLE, PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE PARTE DEL SISTEMA LOCAL VIARIO.

PROYECTOS

I+A

Arquitecto: Carmen Arroyo Santander

Propiedad: INHERCU S.A.



Enero de 2018

INDICE

DI- MI MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- IDENTIFICACIÓN
- 2.- ANTECEDENTES
 - 2.1- TRAMITACION ADMINISTRATIVA
 - 2.2- MOTIVACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 3.- OBJETO ESTUDIO DE DETALLE
- 4.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 5.- IDONEIDAD EN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.
- 6.- SITUACION Y DESCRIPCION DEL SUELO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

- 1.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.
- 3.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.
- 4.- LEGISLACION APLICABLE.
- 5.- JUSTIFICACION DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERALVIGENTES ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE LES SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE.
- 6.- JUSTIFICACIÓN DE QUE EL VIARIO AFECTADO NO TIENE CONSIDERACIÓN DE SISTEMA GENERAL
- 7.- RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES O SUSTITUCIONES TOTALES QUE SE REALICEN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA.
- 8.- RESUMEN EJECUTIVO.
 - 8.1.- ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 8.2.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.
 - 8.3.- DURACIÓN DE LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

DI- MI MEMORIA INFORMATIVA

1.- IDENTIFICACIÓN

El presente documento se redacta por encargo de INHERCU S.A. con CIF: A 79122008 y domicilio en Avenida de Extremadura parcela 59, Aranda de Duero, interesada en la adquisición del suelo Objeto en el presente Estudio de Detalle en las condiciones que en él se establecen, al arquitecto Carmen Arroyo Santander, con NIF: 12765721 P, colegiado número 3417 del Colegio Oficial de Arquitectos de León.

2.- ANTECEDENTES.

2.1- TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

En agosto de 2017 se presenta el Estudio de Detalle para la Modificación de la Ordenación Detallada en suelo urbano consolidado de parte del sistema local viario, en el Ayuntamiento de Valdefresno, León, para su aprobación inicial.

De acuerdo con artículo 153 del RUCyL, el Ayuntamiento previamente a la aprobación inicial debe solicitar los informes exigidos por la legislación sectorial del estado y de la comunidad autónoma, siendo vinculantes cuando así lo determine la legislación sectorial.

_ El 27 de noviembre de 2017 se registra en el Ayuntamiento de Valdefresno, el Informe previo emitido por la Delegación Territorial de León servicio Territorial de Fomento, en el que una vez analizada la documentación, se define en el punto 6. De dicho Informe, titulado: CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS: la necesidad de acreditar que el viario afectado no tiene la consideración de Sistema General y una adecuada justificación del cumplimiento del artículo 173.

En virtud de lo anterior, y conteniendo el Estudio de Detalle en el punto 5 de la Memoria Informativa y en el punto 5.2 de la Memoria Vinculante ambos aspectos, se incorpora a este Estudio de Detalle un nuevo apartado 6 "JUSTIFICACIÓN DE QUE EL VIARIO AFECTADO NO TIENE CONSIDERACIÓN DE SISTEMA GENERAL". Que reúne las justificaciones solicitadas para atender las consideraciones urbanísticas del Informe Previo emitido por la Delegación Territorial de León Servicio Territorial de Fomento, al ser este Informe de carácter vinculante.

_ El 1 de septiembre de 2017 se registra en el Ayuntamiento de Valdefresno, la respuesta de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León, a la consulta realizada por el Ayuntamiento sobre la tramitación ambiental del Estudio de Detalle para la Modificación de

la Ordenación detallada en suelo urbano consolidado de parte del sistema local viario de Valdefresno, León. En la que consideran que:

–“el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.”-

Contestación que se recoge en el punto 5.5 de la Memoria Vinculante del presente Estudio de Detalle.

_ El 31 de octubre de 2017 se registra en el Ayuntamiento de Valdefresno, el Informe emitido por Confederación Hidrográfica del Duero valorando los siguientes aspectos:

1. Afección al dominio público hidráulico o a sus zonas de protección: zona de servidumbre y policía. Incidencia en el régimen de corrientes y afección a zonas o terrenos inundables.

Se informa que el planeamiento no supone afección

2. afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos.

Se informa que la aprobación de planeamiento no implica un aumento significativo del volumen de vertido ni del consumo de agua con respecto a la solución prevista en el planeamiento vigente. No obstante se informa de los condicionantes que aparecen en el punto 5.6 de la memoria vinculante del presente Estudio de Detalle.

3. Afección del planeamiento a proyectos, obras e infraestructuras hidráulicas del Organismo de cuenca.

Se informa que el planeamiento no supone afección.

_ El 29 de Noviembre de 2017 se registra en el Ayuntamiento de Valdefresno, el informe relativo a las afecciones al medio Natural del presente Estudio De Detalle de la Junta de Castilla y León, Delegación Territorial, Servicio Territorial de Medio Ambiente de León.

El informe evalúa las posibles afecciones sobre los hábitats y especies protegidas presentes en la zona afectada por el Estudio de Detalle. Siendo la valoración del informe favorable, debiéndose cumplir las condiciones que aparecen recogidas en el apartado 5.7 de la presente memoria.

2.2- MOTIVACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El planeamiento vigente en Valdefresno son unas Normas Subsidiarias de ámbito Municipal aprobadas el 13 de Mayo de 2002.

La empresa que solicita el presente Estudio de Detalle se encuentra ubicada y desarrollando su actividad en el término municipal de Valdefresno, Sus actuales objetivos, hacen perentoria la ampliación de las instalaciones, siendo necesario por funcionalidad y sostenibilidad económica, que esta nueva construcción sea próxima a sus actuales instalaciones.

La empresa es propietaria de dos parcelas de suelo industrial en la parte posterior de sus actuales instalaciones y dichas parcelas se encuentran divididas por el viario objeto del presente Estudio de Detalle.

Ante estos condicionantes, se solicita un convenio con el Ayuntamiento de Valdefresno para la compra de la zona del viario local que las divide, pero en situación de suelo industrial y con los usos y determinaciones de las parcelas industriales existentes en esta zona de suelo urbano consolidado, con la intención de agregar las tres parcelas y con la ocupación de las tres, realizar la construcción de una nave en la parcela de mayor tamaño. Indicándole el Ayuntamiento de Valdefresno la realización de la modificación del viario mediante un Estudio de Detalle.

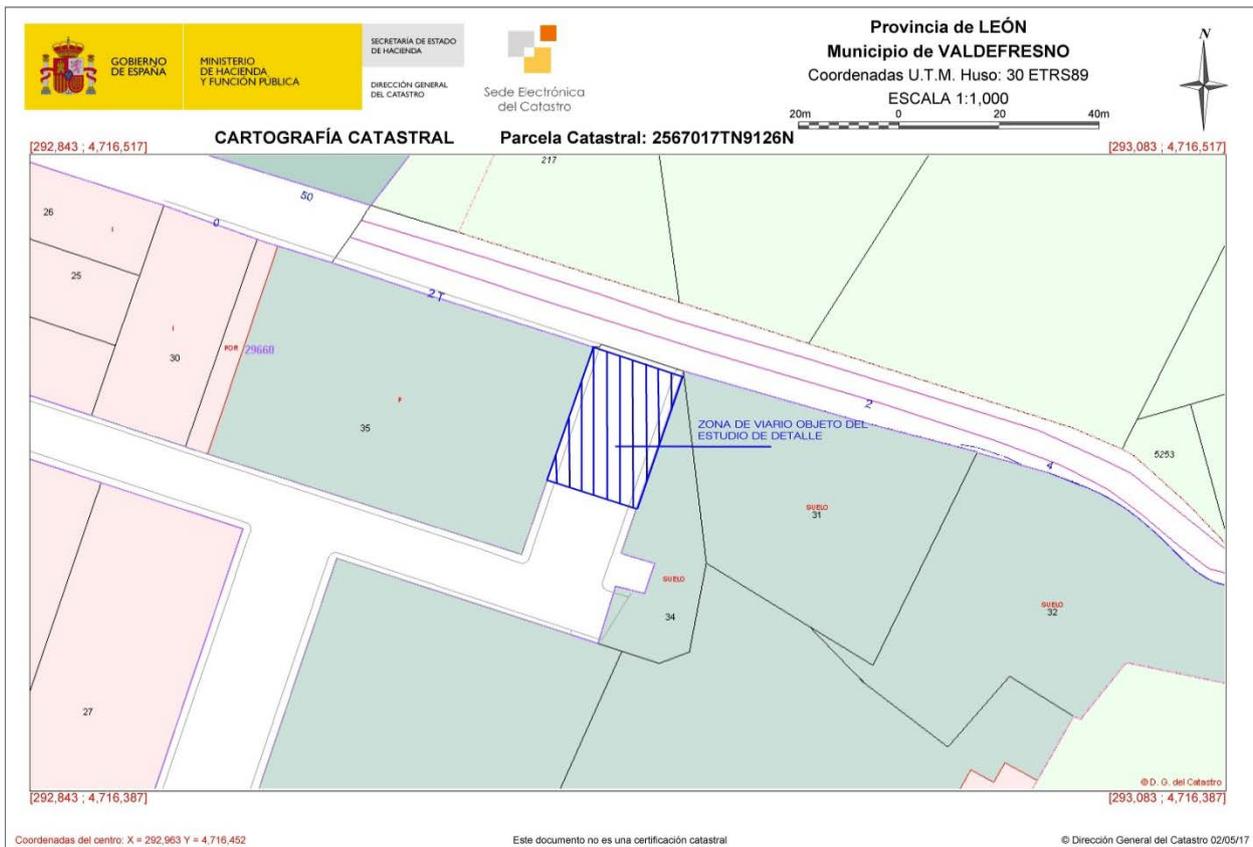
3.- OBJETO ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto, la MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DE UNA PARTE, DEL SISTEMA LOCAL VIARIO situado en CM Santiago-VD2, Valdefresno (León) entre las parcelas con referencia catastral 2966034TN9126N0001YT-2966035TN9126N0001GT.

Se propone modificar el uso del suelo de un tramo en fondo de saco, del actual de sistema local de vías públicas, a parcela de uso industrial, estableciendo las actuales determinaciones de ordenación detallada de uso industrial de las parcelas circundantes, fijadas en las Normas Urbanísticas Municipales, en esta zona de viario.



SITUACION SOBRE RECORTE DEL PLANO DE ORDENACIÓN Nº 2 / 4 NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE VALDEFRESNO.



SITUACION SOBRE PLANO CARTOGRAFICO DE LA SEDE ELECTRONICA DE CATASTRO.

4.- INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en materia de Urbanismo) en su artículo 50.1, y el Reglamento de Castilla y León RD 22/2004 modificado por Decreto 6/2016 de 3 de marzo) en su artículo 149 legitima la capacidad de los particulares para elaborar el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de la competencia exclusiva de las Administraciones públicas para su aprobación.

5.- IDONEIDAD EN EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Este instrumento de planeamiento, conforme al artículo 45 de la Ley 7/2014 de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo de Castilla y León, y el artículo 131 apartado “a)” del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es documento adecuado para realizar la presente modificación de la ordenación detallada dentro del ámbito de Suelo Urbano Consolidado.

“En suelo urbano consolidado, podrán (los Estudios de Detalle) modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general o bien simplemente completarla ordenando volúmenes edificables...”

El Estudio de Detalle se realiza sobre una zona del viario, no perteneciendo este a un Sistema General, sino que tal y como aparece en los planos de ordenación de las NUM de Valdefresno es un sistema local de vías públicas y por tanto un elemento de Ordenación Detallada, por lo que en el caso objeto de esta memoria, se alteran Determinaciones de Ordenación Detallada de las NUM de Valdefresno en suelo urbano consolidado de uso industrial.

Tal como se indica en el artículo 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, son determinaciones de ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado:

“ a) Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela...”

b) Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.

d) Relación de los usos del suelo...”

El viario pasará a ser una parcela de uso industrial como las parcelas consecutivas o adyacentes a él, de manera que se modificará para este suelo, tanto la calificación como todos aquellos parámetros que regula la ordenanza en suelo industrial y que son

determinaciones de ordenación detallada, adquiriendo las ya definidas en el punto 12.3.4 Industria - Almacén (IND) de las NUM de Valdefresno.

Artículo 170.2 Del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

“2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector.”

Tal y como se indica en el Artículo 8.7.2 B. de Las NUM de Valdefresno donde se clasifica el Sistema de Red Viaria y así se grafía en el Plano de Ordenación 2/4, el tramo de vial objeto de este Estudio de Detalle se clasifica como Red de Calles Urbanas (RV), no incluidas en el Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal. Por tanto el viario no es un Sistema General y puede ser modificado mediante un Estudio de Detalle.

6.- SITUACION Y DESCRIPCION DEL AMBITO OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se trata de una modificación sobre una parte del viario local que se genera en una de las zonas contiguas a la travesía de Valdelafuente – Arcahueja, en zona de ordenanza, Industria – Almacén (IND).

La parcela que se generará con la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle es de forma casi rectangular con una superficie de 620 m² quedando limitada por:

Norte: Camino de Santiago, por el que se accede al cementerio de Valdefresno, en una línea de 18,88 metros.

Este: Con parcela de referencia catastral 2966034TN9126N001YT, en una línea de 32,65 metros

Sur: Con viario local, en una línea de 18,91 metros.

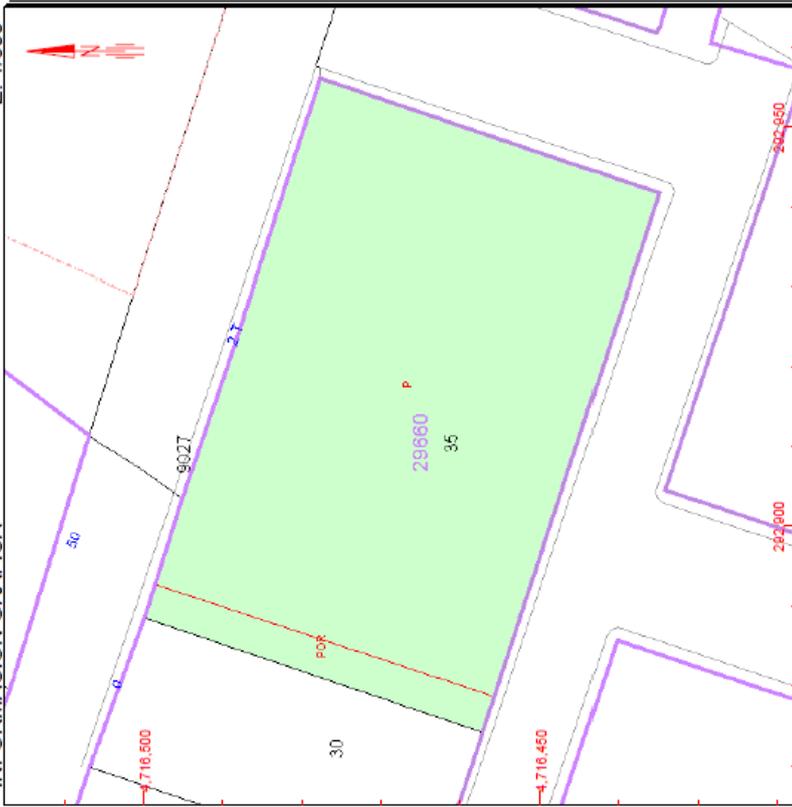
Oeste: Con parcela de referencia catastral 2966035TN9126N001GT, en una línea de 32,60 metros.

Las distancias y superficies se han tomado sobre la base del Plano de Ordenación 2/4 de las NUM de Valdefresno y la Cartografía de catastro. Los límites exactos se marcarán sobre el suelo definitivamente, en el convenio con el Ayuntamiento de Valdefresno.

Se adjuntan las consultas descriptivas y graficas de las parcelas contiguas a ambos lados del viario, propiedad de la empresa HIESCOSA LEÓN HIERROS S.A. y del camino posterior por el que se accede al cementerio de Valdefresno.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 28 de Abril de 2017

- 292,850 Coordenadas U.T.M.: Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2966035TN9126N0001GT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

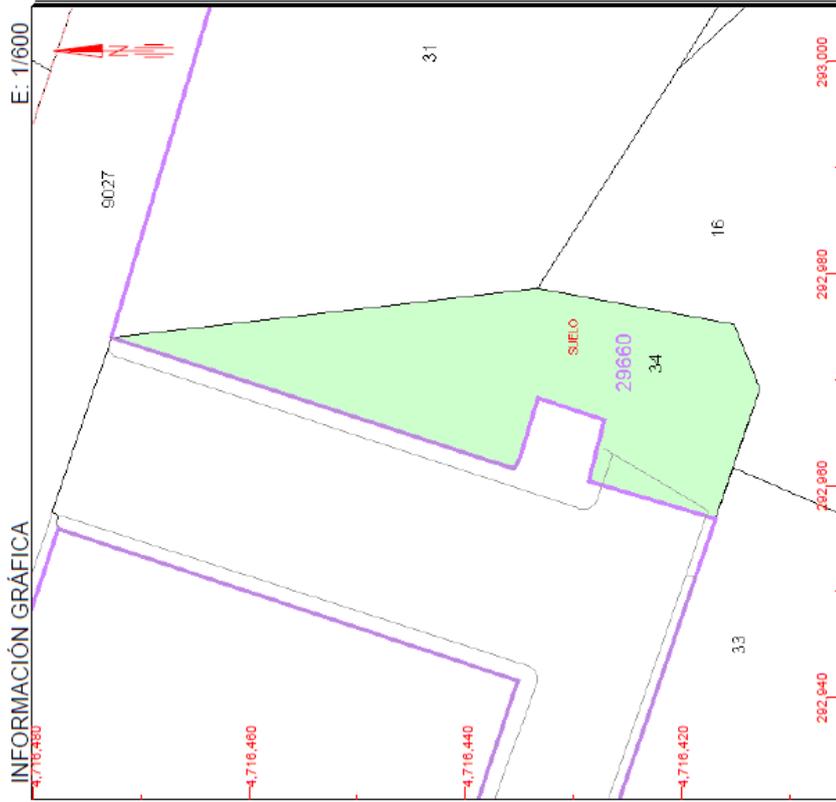
LOCALIZACIÓN	CM SANTIAGO-VD 2[TT]		
	24227 VALDEFRESNO [LEÓN]		
USO PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN	2004
		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	102
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CM SANTIAGO-VD 2[TT]		
	VALDEFRESNO [LEÓN]		
	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m ²]	TIPO DE FINCA
	102	3.197	Parcela construida sin división horizontal

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DEL INMUEBLE CON REF.2966035TN9126N0001GT

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 28 de Abril de 2017

- 293,000 Coordenadas U.T.M.: Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

GOBIERNO
DE ESPAÑA



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2966034TN9126N0001YT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CM SANTIAGO-VD 2[D] Suelo
24227 VALDEFRESNO [LEÓN]

USO PRINCIPAL
Suelo sin edif.

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CM SANTIAGO-VD 2[D]
VALDEFRESNO [LEÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
646

Suelo sin edificar

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DEL INMUEBLE CON REF.2966034TN9126N0001YT

DN- MV MEMORIA VINCULANTE

1.- CONTENIDO DOCUMENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle contiene la documentación exigida en la normativa urbanística. En concreto, el art. 136 del RUCyL, que establece:

“Los Estudios de Detalle deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya 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. Así mismo se hará referencia a los siguientes aspectos”

“a) Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

b) En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

c) En su caso, relación y justificación de las determinaciones que tuvieran por objeto completar la ordenación detallada establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.”

No es el caso de este Estudio de detalle.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La conveniencia y oportunidad de este Estudio de Detalle está basada en facilitar, en la medida de lo posible, el desarrollo industrial en el municipio contribuyendo en este caso, y la consolidación de la industria vinculada actualmente a la zona y que por tanto contribuye al desarrollo económico del municipio.

En el caso que nos ocupa la HIESCOSA LEÓN HIERROS S.A. desarrolla su actividad en dos naves industriales en el municipio de Valdefresno en la travesía de Valdelafuente – Arcahueja, en las parcelas con referencia catastral 2966027TN9126N0001HT y 2966030TN9126N001HT, situadas muy próximas a la franja de terreno donde se sitúan dos parcelas sin construir de su propiedad, entre estas dos últimas parcelas sin construir, se encuentra el fondo de saco del viario objeto de este Estudio de Detalle.



IMAGEN AÉREA OBTENIDA DE GOOGLE MAPS (Travesía Valdelafuente –Arcahueja)

Naves numeradas 1 y 2 y las dos parcelas marcadas en color rojo en su perímetro son propiedad de HIESCOSA LEON HIERROS S.A.

En la actualidad la empresa tiene una necesidad apremiante de expansión y parece más que razonable que se consolide en la zona en la que actualmente se asienta.

Según el Artículo 104. 4. Se indica que: *“Al definir el sistema local de vías públicas deben analizarse los crecimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector...”*. En estas circunstancias, las previsiones de las NUM de Valdefresno para suelo urbanizable industrial y por tanto del crecimiento esta zona industrial, no se disponen en la zona de actuación, lo que hace que el viario termine sin solución de continuidad, no estando en la actualidad, ni siquiera comunicado con el camino posterior.



IMAGEN AÉREA OBTENIDA DE GOOGLE MAPS (situación del viario objeto de este ED)

Lo que ha resultado que, actualmente el tramo de viario objeto de esta memoria, ha quedado como un fondo de saco sin servicio, teniendo en cuenta que las dos parcelas colindantes y el resto de parcelas de la zona tienen acceso desde otros puntos del viario y tal y como se ha indicado no existe una continuidad con el camino posterior. Por tanto su modificación y tratamiento posterior no tienen influencia ni perjuicio sobre otras parcelas ni el viario existente, al contrario, el cambio en la calificación y la regulación del resto de determinaciones supone una renovación del estado actual y por tanto su uso y mantenimiento.

La necesidad de ampliación de la empresa es posible con la agregación de las tres parcelas (las dos de su propiedad y la modificación del viario), de forma que se con la suma de la ocupación se pueda edificar el 100% la parcela de mayor tamaño.



PLANO DE ORDENACIÓN N° 2 / 4 NORMAS URBANÍSTICAS DEL MUNICIPIO DE VALDEFRESNO.

3.- ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

El interés público del presente Estudio de Detalle, se acredita al favorecer la permanencia y ampliación del desarrollo de una industria ya asentada en la zona y por tanto el afianzamiento de los empleos existentes y el desarrollo económico del municipio, en un espacio de viario local actualmente innecesario.

4.- LEGISLACION APLICABLE

El marco legal de aplicación del presente Estudio de Detalle lo constituye entre otros, los siguientes preceptos legales:

NORMATIVA ESTATAL:

_ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Rehabilitación Urbana.

_ Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

_ Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

_ Real Decreto Legislativo RDL 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local.

_ Real Decreto 903/2010 de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

_ Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

_ Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

NORMATIVA AUTONÓMICA:

- Ley 10/1998 de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio y posteriores modificaciones.

_ Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León

_ Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

-Ley 7/2014 de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo

- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (modificado Decreto 6/2016 de 3 marzo)

- Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

- 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.

- Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León.

- Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León.

NORMATIVA MUNICIPAL:

Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdefresno, aprobadas el 13 de Mayo de 2002.

5.- JUSTIFICACION DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES ASÍ COMO LOS OBJETIVOS, CRITERIOS Y DEMÁS CONDICIONES QUE LES SEÑALEN OTROS INSTRUMENTOS CON CARÁCTER VINCULANTE.

5.1- JUSTIFICACION DE QUE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN RESPETAN LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

La propuesta que plantea el presente Estudio de Detalle, para la modificación de la calificación, edificabilidad, así como el resto de condiciones, características y parámetros de la edificación que afectan a la ordenación detallada de un tramo del viario local en desuso. No se modifican, ni se definen nuevos parámetros de Ordenación General diferentes a los existentes en las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno.

5.2- JUSTIFICACION DEL ART 173 REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON.
Art 173 Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población

“1. Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, o que cambien el uso del suelo debe hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de los otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.”

Desde la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas del municipio de Valdefresno, (BOCyL. de 13 de enero de 2003) el suelo objeto de este estudio de detalle, es un sistema local de red viaria, tal y como se define en el artículo 8.7.2 B. de Las NUM de Valdefresno donde se clasifica el Sistema de red viaria. Por tanto la titularidad del suelo es del Ayuntamiento de Valdefresno.

“...deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante. A tal efecto:

b) En el resto de suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas... o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con uso privado se incremente 500 metros cuadrados o más”

La futura parcela de suelo industrial tendrá una superficie de 863 m², por tanto, tras la aprobación del presente Estudio de Detalle, deberá cumplir las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales de Valdefresno para esta zona de ordenanza, y que son las definidas en el artículo 12.3.4 Industria – Almacén (IND):

Superficie Parcela: 620 m².

Edificabilidad máxima: = 0,8 m²c/ m²c = 496 m².

Ocupación en parcela: = 0,7 % = 434 m².

No se incrementa la superficie edificable con destino privado en 500 m² o más. Por lo que no es necesario el incremento de reservas de espacio libre público ni de plazas de aparcamiento.

5.3- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROTECCION CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León. Al tratarse de suelo urbano consolidado, se considera que las actuaciones contempladas en el presente Estudio de Detalle no producen incremento de la situación existente, en los aspectos contemplados por la legislación de Protección Civil, Por tanto en aplicación del art. 4."Planeamiento de Desarrollo", 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.

5.4- NORMATIVA Y CATALOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

En cumplimiento del Decreto 37/2007 de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, este Estudio de Detalle relativo a un tramo del viario local en la zona de Ordenanza Industria-Almacén en la travesía Valdelafuente-Arcahueja en el municipio de Valdefresno, no altera las condiciones aplicables contenidas en las Normas Urbanísticas referentes a la Protección del Patrimonio arquitectónico y arqueológico de las NUM de Valdefresno. El Estudio de Detalle se refiere a una zona ya urbanizada, desarrollada y con edificaciones industriales.

5.5- TRAMITE AMBIENTAL ARTÍCULO 157 DEL RUCyL y LEY 21/2013 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

En aplicación de lo señalado en el art. 157 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

"1. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental."

Y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, Artículo 6.2

“2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior. - apartado 6.1_

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”

Y teniendo en consideración que en el Artículo 8.7.2 B. de Las NUM de Valdefresno donde se clasifica el Sistema de Red Viaria y así se grafía en el Plano de Ordenación 2/4, el tramo de vial objeto de este Estudio de Detalle se clasifica como Red de Calles Urbanas (RV), no incluidas en el Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal. Por tanto el viario es un sistema que pertenece a las determinaciones de ordenación detallada y no general. El 25 de Agosto de 2017 se realiza por parte del Ayuntamiento de Valdefresno consulta a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental de la Junta de Castilla y León sobre la tramitación ambiental del Estudio de Detalle. El 1 de septiembre de 2017 se registra en el Ayuntamiento de Valdefresno, la respuesta emitida por la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental, en la que consideran que:

–“ el referido plan o programa no es previsible que pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no se puede incluir dentro del ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.”-

La presente revisión del Estudio de Detalle no modifica, ni el ámbito de aplicación, ni los objetivos del Documento presentado a consulta, por tanto se considera que no es preceptivo someter la revisión del estudio de Detalle a trámite ambiental.

5.6 – CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 245 Y SIGUIENTES DEL R.D. 606/2003 REGLAMENTO DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO.

Tal y como se ha indicado el apartado 2.1 se definen las condiciones que se deberán tener en cuenta en relación con la afección a la calidad de las aguas y disponibilidad de recursos hídricos. Cualquier vertido realizado al dominio público hidráulico deberá contar con un sistema de depuración adecuado y con la correspondiente autorización de vertido de esta Confederación Hidrográfica del Duero, según se establece en el artículo 245 y siguientes del Reglamento del dominio Público Hidráulico (R.D. 606/2003, de 23 de mayo, B.O.E: de 6 de junio).

5.7 – CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES.

Tal y como se ha indicado anteriormente en este documento, se reflejan en este apartado las recomendaciones y las condiciones que deben cumplirse según el informe relativo a las afecciones al medio Natural de la Junta de Castilla y León, Delegación Territorial, Servicio Territorial de Medio Ambiente de León:

_ Condiciones:

El proyecto deberá realizar teniendo en cuenta lo dispuesto en la legislación y normativa aplicable sobre medio natural, enunciada en el apartado tercero del informe del Servicio Territorial de Medio ambiente.

_ Recomendaciones:

Se propone realizar franjas perimetrales libres de vegetación capaz de propagar el fuego en las líneas de colindancia con áreas cubiertas de vegetación, con el fin de dificultar la transmisión del fuego ante un posible incendio forestal y sobre las que se facilite la aplicación de técnicas de extinción para su protección.

A estos efectos, se propone la realización y mantenimiento de una franja de 25 metros de anchura, libre de vegetación seca y residuos, en la que además no se permita el almacenamiento, aunque sea temporalmente, de sustancias inflamables (gas, gasóleo, lubricantes, etc.), ni la instalación o uso de elementos capaces de albergar fuego (hornillos, asadores, barbacoas, camping-gas, etc.), salvo cuando cuenten con una estructura sólida de mampostería cerrada en sus cuatro costados que los albergue o estén integrados dentro de una edificación existente.

6.- JUSTIFICACIÓN DE QUE EL VIARIO AFECTADO NO TIENE CONSIDERACIÓN DE SISTEMA GENERAL

El viario afectado por la modificación no tiene la consideración de Sistema General ya que las Normas Urbanísticas distinguen los sistemas generales y locales en su documentación. Como puede comprobarse en el artículo 8.7.2 titulado: CLASIFICACIÓN.

- *“Dentro del Sistema de Red Viaria cabe distinguir:*

A. Sistema General de Red Viaria, constituido por:

- *La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial, sus enlaces y travesías urbanas de las mismas. Se incluyen los enlaces del Portillo y de la carretera N-601 con el núcleo de Sanfelismo, ambos previstos por el Ministerio de Fomento, así como la travesía Valdelafuente-Arcahueja cuyo proyecto de urbanización se está redactando.*
- *Otros Caminos Rurales y Vías Pecuarias. En particular el trazado oficial del Camino de Santiago, la Cañada Real Leonesa y los dos caminos sensiblemente paralelos a la carretera N-601, al norte y sur respectivamente de la misma, entre Valdelafuente y Arcahueja, a unos 200 m. de distancia de dicha carretera*

B. Sistema Local de Red Viaria:

- Red de calles urbanas (RV), no incluidas en el sistema general, tanto de uso de vehículos, como peatonal.
- Caminos públicos y servidumbres de paso del suelo rústico.-“

Por lo tanto el viario objeto de este Estudio de Detalle no está considerado como Sistema General.

Además, el tramo de viario objeto de Estudio de Detalle, está situado dentro de un área con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, tal efecto puede comprobarse, ya que se encuentra incluido en una zona en la que resulta de aplicación la ordenanza Industria Almacén (IND), siendo esta misma calificación la de las parcelas colindantes.

Se informa que se no se modifican ninguno de los estándares de la ordenanza de aplicación, manteniéndose los actualmente vigentes. No se altera: ni la ocupación, ni la edificabilidad, ni la altura de la edificación, ni ningún otro parámetro de la ordenanza Industria - almacén (IND), que resulta de aplicación.

Por todo lo anteriormente expuesto, cabe tener en cuenta, que se considera acreditado el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 170.2 del RUCyL, el cual establece que:

-“ En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector.”-

El viario objeto del presente Estudio de Detalle cumplimiento exactamente las tres condiciones señaladas en el citado artículo: el área tiene un uso predominantemente industrial, el trazado viario no tiene la consideración de sistema general y se respetan los estándares actuales del sector.

7.- RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES O SUSTITUCIONES TOTALES QUE SE REALICEN RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA.

Modificación de la calificación urbanística del suelo urbano consolidado (Art. 94 del RUCyL)

Tras la aprobación del presente estudio de detalle, se asigna a esta zona/parcela de suelo urbano consolidado la ordenanza definida en las NUM de Valdefresno como: Industria – Almacén (IND): Zonas destinadas a naves que alojan actividades industriales y de almacenaje. Remitiéndose directamente a las condiciones de las vigentes Normas – Urbanísticas.

Modificación de las condiciones de aprovechamiento y edificación

Se establecen con el cambio de calificación las nuevas condiciones para este tipo de uso definidas en el Capítulo 12, punto 12.3.4. Industria- Almacén (IND) de las NUM de Valdefresno:

Uso predominante: Industria - Almacén

Usos complementarios:

- _ Terciario: comercial y oficinas con máximo del 25% de la edificabilidad.
- _ Aparcamiento.
- _ Dotacional.
- _ Servicios Urbanos.
- _ Espacios Libres y Zonas Verdes.

Tipo edificatorio: Nave industrial.

Condiciones de parcela edificable:

Con las salvedades expuestas en 5.2.3.C, se establecen la superficie mínima de parcela, el frente mínimo y el fondo mínimo en 500m², 10m y 15m respectivamente.

5.2.3 Parcela Edificable: se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza, que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por estas Normas y una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificable.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

C: excepcionalmente, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- _ Que la parcela figure inscrita en Registro de la Propiedad con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas.
- _ Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.)

Altura máxima:

1 planta con altura máxima a cornisa de 9m, excepto los elementos especiales como chimeneas, etc. En las zonas de oficina se podrá dividir la altura en dos plantas.

Ocupación máxima y edificabilidad:

70 % y 0,8 m²c/m²s, respectivamente

Retranqueos:

Sin retranqueos o mínimo de 3m respecto de la alineación oficial y linderos laterales mínimo de 5 metros respecto del lindero posterior.

Condiciones estéticas:

En los supuestos de edificaciones adosadas en la medianería, la diferencia de alturas en dicho plano entre los edificios contiguos no podrá exceder de 3m entre las líneas de coronación respectivas. Si alguno de los edificios precisa de mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente, manteniéndose por debajo del plano de 45°, trazado desde la coronación del edificio más bajo, en la línea medianera.

La composición, materiales, color y diseño, son libres, sin perjuicio de su ajuste a las Normas Generales de Edificación (Capítulo 5 de las NUM de Valdefresno)

Observaciones:

Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada 50 m² construidos.

Edificaciones auxiliares: la altura máxima será de una planta y 3 metros a cornisa.

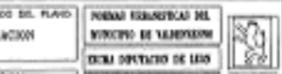
Hasta 25 m² construidos no computarán ocupación, lo que exceda computará al 100%

Modificación del Plano de Ordenación: Plano 2/4 de las Normas urbanísticas municipales del municipio de Valdefresno, Localidad: Valdelafuente - Arcahueja.



CLASIFICACION DEL SUELO	USO PREDOMINANTE EN URBANO CONSOLIDADO	USO PREDOMINANTE EN URBANO DELIMITADO	SISTEMAS GENERALES
URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL ALBERGACION A TIPO MC	SUD-1 INDUST.-AL.M. UDI	00-1 EN ACE DEL PORTAL II
URBANO DELIMITADO	RESIDENCIAL, ESPERACION AERATA EA	SUD-2 INDUST.-AL.M. UDI	00-2 TRAVESIA VIAL BUENAFUENTE-ARMAUCU
AREA DE PLANEAMIENTO	RESIDENCIAL, ESPERACION AERATA EA	SUD-3 RESIDENCIAL UDI	
INCORPORADO	INDUSTRIAL, ALBERGACION EAD	SUD-4 RESIDENCIAL UDI	
URBANO NO DELIMITADO	INDUSTRIAL, ALBERGACION EAD	SUD-5 INDUST.-AL.M. UDI	
RUSTICO COM. SRC		SUD-6 RESIDENCIAL UDI	
		SUD-7 INDUST.-AL.M. UDI	

DOTACIONES INGENIERICAS	LMITE DE CLASIFICACION	OTROS
SISTEMAS GENERALES	RESIDENCIAL, ALBERGACION A TIPO MC	00-1 EN ACE DEL PORTAL II
RED VIARIA	RESIDENCIAL, ESPERACION AERATA EA	00-2 TRAVESIA VIAL BUENAFUENTE-ARMAUCU
SERVICIOS URBANISTICOS	INDUSTRIAL, ALBERGACION EAD	
SEMA VERDE	INDUSTRIAL, ALBERGACION EAD	



8.- RESUMEN EJECUTIVO

8.1- ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

El resumen ejecutivo debe contener: *"la delimitación de 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 tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión."*

El ámbito de este estudio de Detalle se ajusta estrictamente al tramo de viario descrito y grafiado en la presente memoria.

8.2- SUSPENSION DE LICENCIAS

En el ámbito afectado por este Estudio de Detalle y de conformidad a lo establecido en el artículo 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial de este Estudio de Detalle, produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas referidas a los siguientes actos de uso del suelo:

- Actos constructivos:

1. Las obras de construcción de nueva planta.
2. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.
3. Las obras de ampliación 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. Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
2. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

La suspensión del otorgamiento de licencias a los anteriores actos en el ámbito de este estudio de Detalle no afecta a las siguientes solicitudes:

- 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.

8.3.- DURACION DE LA SUSPENSION DE LICENCIAS

En el ámbito afectado por este Estudio de Detalle es de aplicación el régimen previsto en el artículo 156 del RUCYL sobre suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas.

En aplicación de lo establecido en el Art. 156.5 y 156.6 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 un año al tratarse de un instrumento de planeamiento de desarrollo

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

Enero 2018

Carmen Arroyo Santander
Arquitecto COAL colegiado N° 3417