

**PROPUESTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO, RELATIVA A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VALVERDE DE LA VIRGEN (LEÓN) EL ÁMBITO DEL CEO "CAMINO DE SANTIAGO" Y COMPLEJO DEPORTIVO "VIRGEN DEL CAMINO"**

**VISTO** el expediente sobre la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen (León) en el ámbito del Centro de Educación Obligatoria (CEO) "Camino de Santiago" y Complejo Deportivo "Virgen del Camino", promovido por el Ayuntamiento de ese municipio, los siguientes son sus:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** El Término Municipal de Valverde de la Virgen se encuentra ordenado urbanísticamente mediante sus Normas Urbanísticas Municipales (NUM en adelante) aprobadas definitivamente mediante Acuerdo de 16 de noviembre de 2000 de la Comisión Territorial de Urbanismo de León referente a la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen (BOCyL de 26 de diciembre de 2000) y que, en el marco definido por el actual Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), configuran el régimen urbanístico de aplicación en dicho municipio.

**SEGUNDO:** En abril de 2015 la Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León comunica al Ayuntamiento de Valverde que pretende llevar a cabo una ampliación del Centro de Educación Obligatoria "CEO Camino de Santiago" en unos 200 m<sup>2</sup> de ocupación, requiriendo para ello la regularización urbanística del grupo escolar existente, así como la toma de las medidas urbanísticas oportunas para posibilitar esta ampliación. Siendo éste precisamente el objeto de la presente modificación, que comprende:

- La adecuación de la clasificación urbanística de la totalidad del recinto del grupo escolar CEO "Camino de Santiago".
- Recoger dentro de la Zona de Ordenanza 8-Dotacional Exento, el espacio de la última ampliación ejecutada y modificar los parámetros de esta ordenanza con el fin de facilitar nuevas ampliaciones.

Así mismo, se modifica la delimitación del Sistema Zona Verde (ZV-5) existente en la margen de la calle Polideportivo, aprovechando para incorporar la edificación actual (piscina cubierta) a la Zona de Ordenanza 8 Dotacional Exento (dp-1, Deportivo), que actualmente se ubica sobre la Zona Verde, ajustando además la delimitación de la Zona Verde en su lindero Norte al camino de servicio existente.

Es decir, únicamente se realiza una ampliación del equipamiento escolar e.l y del equipamiento



deportivo dp-1, a costa de disminuir las zonas verdes ZV-1 y ZV-5, supliendo esta disminución compensada con una ampliación sobre la zona verde ZV (VC)-8a, limítrofe con la ZV-5, en una magnitud igual que la disminuida en las anteriores ZV-1 y ZV-5.

Concretando, desde el punto de vista técnico:

### ***Ámbito***

*La modificación afecta a los siguientes ámbitos del núcleo de la Virgen del Camino:*

#### *1.- Zona Norte:*

*- Parcela del Centro de Educación Obligatoria "Camino de Santiago" y parte de los terrenos incluidos en el sistema general de zonas verdes ZV-1 colindante.*

#### *2.- Zona Oeste:*

*-Parcela del Complejo deportivo "Virgen del Camino" y parte de los terrenos incluidos en el sistema general de zonas verdes ZV-5 colindante.*

*- Parte del sector de suelo urbanizable no delimitado SUZ-N2 colindante con el sistema general de zonas verdes ZV-8.*

### ***Antecedentes y objetivos***

*En la Memoria Vinculante se ponen de manifiesto los siguientes antecedentes:*

*El Ayuntamiento de Valverde de la Virgen cuenta con Normas Urbanísticas Municipales en vigor, en las que se señala el Centro de Educación Obligatoria "CEO Camino de Santiago" dentro del Sistema de Equipamientos clasificado como "Escolar e.1 Grupo Escolar de la Virgen del Camino", incluyéndolo dentro de la Zona de Ordenanza 8, Dotacional Evento.*

*Las instalaciones de este centro se emplazan sobre la parcela catastral nº 328000177518138S0001FH, de propiedad municipal, con fachada a las Calles Nueva, Zamora y Del Calvario, colindando por el Sur con parcela en la que se sitúa el Sistema de Zonas Verdes ZV.1. Sobre esa parcela catastral se ubica el edificio perteneciente al citado grupo escolar y ejecutado en 1.985, sobre el que se han llevado a cabo una serie de ampliaciones en 1.993 y 2.001. Además, en el año 2.005 se amplían de nuevo las instalaciones de este centro hacia el Sur, con la ocupación de parte de la parcela catastral nº 3280002TN8138S0001MH, según acuerdo del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen del año 2004 para la puesta a disposición de los terrenos. La clasificación de la parcela sobre la que se llevó a cabo esta última ampliación es de Sistema General de Zonas Verdes ZV.1, sin que por parte del Ayuntamiento se haya modificado hasta la fecha la clasificación de la misma, lo que supone que este edificio y el área vinculada al mismo se encuentran "disconforme con el planeamiento".*

*Así mismo, se concretan los siguientes objetivos de la modificación:*

*Esta Modificación Puntual (en adelante MP) pretende, por tanto, adecuar la clasificación*



urbanística de la totalidad del recinto del grupo escolar CEO "Camino de Santiago", recogiendo dentro de la Zona de Ordenanza 8-Dotacional Exento el espacio de la última ampliación ejecutada y modificar los parámetros de esta Ordenanza con el fin de facilitar nuevas ampliaciones.

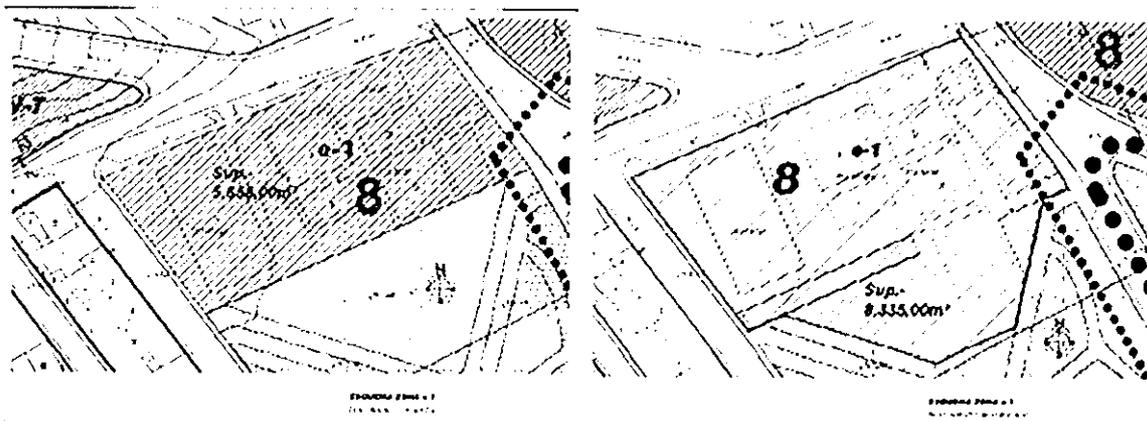
Así mismo, se modifica la delimitación del Sistema Zona Verde (ZV.5) existente en la margen de la calle Polideportivo, aprovechando para incorporar la edificación actual (piscina cubierta) a la Zona de Ordenanza 8 Dotacional Exento (dp-1, Deportivo) que actualmente se ubica sobre la Zona Verde, ajustando además la delimitación de la Zona Verde en su lindero Norte al camino de servicio existente.

Con las modificaciones que recoge esta M.P. únicamente se realiza una ampliación del equipamiento escolar e.1 y del equipamiento deportivo dp-1, a costa de disminuir las zonas verdes ZV-1 y ZV-5, supliendo esta disminución con una ampliación sobre la zona verde ZV (vc)-8a, limitrofe con la ZV-5, en una magnitud igual que la disminuida en las anteriores ZV-1 y ZV-5.

### **Descripción de la modificación**

#### **1.- Ámbito del CEO "Camino de Santiago" y sistema general ZV-1:**

La superficie calificada como Sistema de Equipamiento Escolar e.1, que cuenta con una superficie de 5.658 m<sup>2</sup>, se amplía hasta los 8.335,0 m<sup>2</sup>, quedando reducida la superficie del Sistema General de Zonas Verdes ZV-1 colindante en 2677 m<sup>2</sup>.



Se modifican los siguientes parámetros de las normas particulares de la zona Dotacional Exento (8):

Ocupación:	40% (actual 25%)
Edificabilidad:	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (actual 0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )

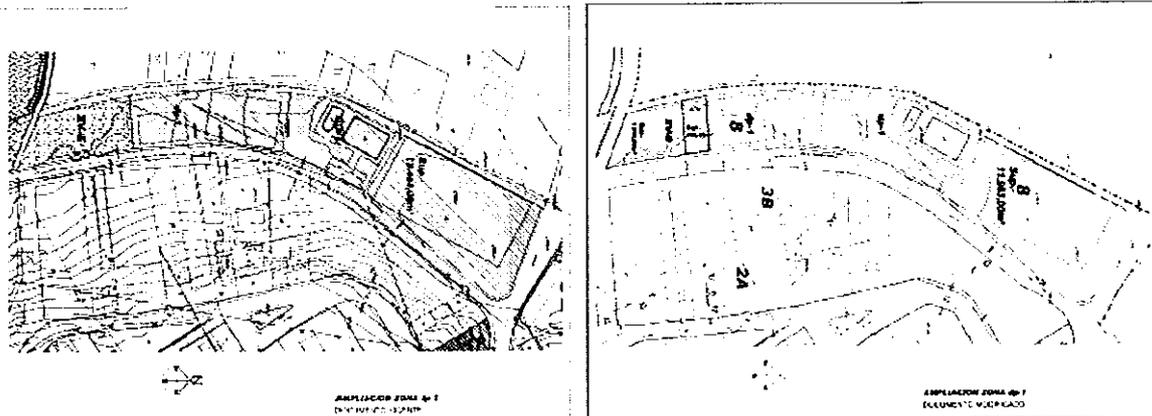
#### **2.- Ámbito del Complejo deportivo "Virgen del Camino" y sistema general ZV-5:**

Se amplía la superficie de equipamiento deportivo dp-1 en 488 m<sup>2</sup>, hasta completar una



superficie total de 12451 m<sup>2</sup>.

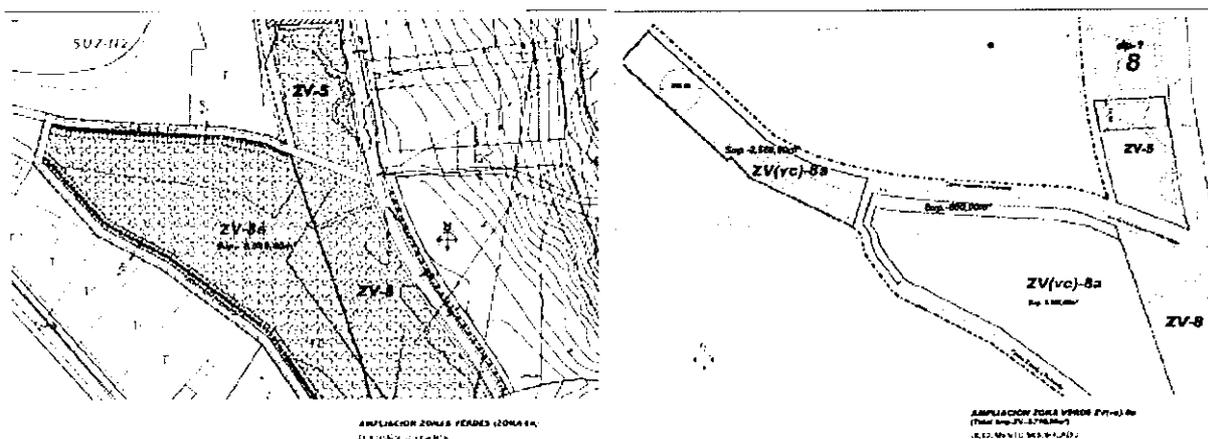
La ampliación de dicho equipamiento disminuye el sistema general ZV-5 en la misma cantidad. Se amplía también la anchura del vial que separa la zona verde ZV-5 de la Zona Verde ZV-8, junto con la modificación de su traza hacia el Norte, lo que supone una disminución adicional de la superficie de la ZV-5 de 307 m<sup>2</sup>, quedando con una superficie definitiva de 1.315 m<sup>2</sup>.



### 3.- Ámbito del sector SUZ-N2 y sistema general ZV-8<sup>a</sup>

Se cambia la clasificación del suelo de una parte del sector SUZ-N2 de suelo urbanizable, no delimitado, situada al oeste del sistema general ZV-8a, que pasa a incluirse en suelo urbano. La superficie de suelo urbano que se amplía es de 4278 m<sup>2</sup>, entre terrenos destinados a viales y a la ampliación del sistema general de zonas verdes ZV-8a.

Se amplía también la superficie del sistema general ZV-8a en la parte ya incluida en suelo urbano.



**TERCERO:** El documento es sometido a los preceptivos informes, que tienen entrada en las fechas que se señalan:



- Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo (3 de noviembre de 2015)
- Subdelegación del Gobierno en León. Dependencia de Industria y Energía (24 septiembre de 2015).
- Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental (28 de agosto de 2015)
- Diputación Provincial de León (20 de agosto de 2015)
- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural (11 de septiembre de 2015)
- Servicio Territorial de Medio Ambiente de León (13 de octubre de 2015)
- Servicio Territorial de Fomento de León (Sección de Carreteras: 11 de agosto de 2015 y Sección de Urbanismo (10 de noviembre de 2015)
- Confederación Hidrográfica del Duero (7 de septiembre de 2014)

La ausencia de solicitud de informe a la Agencia de Protección Civil es está justificada en un epígrafe de la Memoria Vinculante.

Especial mención merece el informe previo emitido por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo que *"se estima que el documento presentado no refleja adecuadamente algunas de sus determinaciones, observándose las siguientes incidencias:*

- *Falta una descripción de las características, elementos, valores e infraestructuras del suelo urbano que se amplía, que sean relevantes para el establecimiento de las nuevas determinaciones, así como el análisis de las repercusiones sobre la normativa sectorial.*
- *Debe justificarse que los terrenos incluidos en suelo urbano cumplen los requisitos establecidos en los artículos 23 y 25 del RUCyL.*
- *Debe indicarse, en caso de ser necesario, el sistema de obtención de los terrenos que deban pasar a titularidad pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 120.3 c) del RUCyL. En este sentido, debe aclararse si el trazado de la calle prevista sobre el camino actual afecta a terrenos de titularidad privada.*
- *Debe aclararse si la modificación de algunos parámetros en la ficha de las normas particulares de la zona Dotacional Exento (8) puede suponer aumentos de superficie edificable con destino privado, y justificarse el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL.*
- *Debe aclararse el régimen urbanístico y los aspectos que resultarían modificados en el ámbito del sector SUZ-N2, que no aparece reflejado como tal en los planos de ordenación modificados".*

**CUARTO:** Con fecha 30 de julio de 2015, el Pleno del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen, a propuesta de la Comisión Informativa de Fomento y Medio Ambiente, acordó, por unanimidad, aprobar inicialmente la Modificación Puntual de las NUM de Valverde de la Virgen y abrir un periodo de información pública de un mes.

Se abre, por tanto, un periodo de información pública por el plazo de un mes, con inserción de anuncios en el periódico de ámbito local *"Diario de León"*, el 4 de agosto de 2015, en el BOCyL nº 155, de 12 de agosto de 2015, en la página Web municipal y en el Tablón de edictos del Ayuntamiento por el plazo de dos meses a partir del 13 de agosto de 2015, no



habiéndose presentado alegación alguna, de acuerdo con certificado del Secretario del Excmo. Ayuntamiento de 30 de noviembre de 2015.

**QUINTO:** Con fecha de 23 de noviembre de 2015, el Pleno del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen, a propuesta de la Comisión Informativa de Fomento y Medio Ambiente, acordó, por unanimidad, aprobar provisionalmente el proyecto de Modificación Puntual de sus NUM.

**SEXTO:** Con fecha 30 de noviembre de 2015 se remite la documentación de la modificación a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León, a efectos de su aprobación definitiva. Una vez allí, la citada Comisión lo remite a la Consejería de Fomento y Medio Ambiente por ser el órgano competente para aprobar definitivamente previo informe favorable del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio teniendo entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, y Fomento y Medio Ambiente con fecha de 18 de diciembre de 2015, el expediente administrativo, junto certificado del acuerdo de aprobación provisional del Pleno, y el proyecto técnico por triplicado en papel y su correspondiente soporte digital, relativo a la citada modificación, para su aprobación definitiva.

Con fecha 27 de enero de 2016, tiene entrada en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería y Fomento y Medio Ambiente documento corregido por triplicado en papel y su correspondiente soporte digital, relativo a la citada modificación, para su aprobación definitiva.

Con fecha 1 de febrero de 2016, se emite informe técnico en el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo en el que se comprueba que se han subsanado todas las observaciones planteadas en el informe previo. Por último, con fecha de 2 de febrero de 2015 se emite informe jurídico en el citado Servicio, que es favorable también.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.-** La aprobación definitiva de la presente modificación de las NUM de Valverde de la Virgen, afecta tanto a determinaciones de ordenación general, como a determinaciones de ordenación detallada.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma, es competencia del Consejero de Fomento y Medio Ambiente la citada aprobación definitiva al tratarse de un municipio de entre 5.000 y 20.000 habitantes que limita con una capital de provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 136.2 de la LUCyL, y el art. 160.1.b) del RUCyL y en el Decreto 43/2015, de 23 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente.

**II.-** La tramitación de la modificación se adecua a lo establecido en el artículo 52 de la LUCyL y en los art. 152 y siguientes del RUCyL.



- El Ayuntamiento de Valverde de la Virgen ha procedido a la aprobación inicial del documento y a someterlo a información pública por un plazo de uno a tres meses, insertando el anuncio en el BOCyL y en, al menos, uno de los diarios de mayor difusión en la provincia, según establece el citado artículo 52.2 de la LUCyL.
- Asimismo, en cumplimiento del apartado 4 del artículo 52 de la LUCyL, el documento dispuesto para su aprobación inicial ha sido sometido a los preceptivos informes previos de *la Diputación Provincial de León y la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo*, todos ellos emitidos expresamente.
- También se han solicitado los informes requeridos por la legislación sectorial del Estado, en concreto de la *Subdelegación del Gobierno* en la provincia de León, siendo emitido por la *Dependencia de Industria y Energía*, la *Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental* siendo todos emitidos y en sentido favorable, y de la *Confederación Hidrográfica del Duero*.
- Respecto de los informes requeridos por la legislación sectorial de la Comunidad Autónoma, se ha solicitado el informe de la *Comisión Territorial de Patrimonio*, y de los *Servicios Territoriales de Medio Ambiente y de Fomento de León*.
- En cumplimiento del art. 54.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y el art. 159 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Valverde de la Virgen ha aprobado provisionalmente la modificación propuesta de las NUM del municipio.

III.- Los acuerdos de aprobación inicial y provisional, y posteriores aprobaciones de la modificación, han sido adoptados por el Pleno de la Corporación Local de conformidad con lo señalado en el art. 22.2.c), de la *Ley 7/1985*, de 2 de abril, *Reguladora de las Bases de Régimen Local*, y aprobados con la mayoría establecida en el art. 47.2.11 del mismo Texto Legal, conforme la redacción dada por la *Ley 57/2003*, de 16 de diciembre, *de medidas para la modernización del gobierno local*.

IV.- En cuanto a la ausencia de petición de informe a la Agencia de Protección Civil, es preciso señalar que, en el caso de modificaciones del planeamiento, de acuerdo con el art. 12.1 de la *Ley 4/2007*, de 28 de marzo de *Protección Ciudadana de Castilla y León*, *"las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la Administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento"*. Esto mismo se recoge en el art. 5 b) de la *Orden FOM/208/2011*, de 22 de febrero, *por al que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2001, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanísticos*. En cumplimiento de dichos preceptos, en el epígrafe 1.6 a) de la Memoria Vinculante *"se justifica fácticamente comprobado a nivel técnico, de que el área contemplada en este instrumento urbanístico se trata de un área carente de afección, no sometida a riesgos*.

De acuerdo con el art. 172 del RUCyL *"la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libre públicos... requiere que la superficie de espacio libre...sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente .superficie y funcionalidad, situada: ...b) cuando se trate de suelo urbano no consolidado...en el mismo sector"*.



## Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente  
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

En el caso que nos ocupa, se cumple lo establecido en el precepto pues, lo que hay es una reducción de los Sistemas Generales de Zonas Verdes ZV-1 y ZV-2 de 3.472m<sup>2</sup> (2.677 + 488 +307), que se sustituye ampliando el Sistema General ZV-8' en 3.510m<sup>2</sup> al Norte y Noroeste del Sistema General ZV-8a, es decir, la sustitución tiene 38 m<sup>2</sup> más.

V.- De conformidad con lo establecido en el art. 4.1 i) párrafo 6º de la Ley 1/2002, de 9 de abril, *reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León*, el Consejo Consultivo deberá ser consultado por la Administración en los expedientes tramitados por la Administración de la Comunidad de Castilla y León que versen sobre "*modificación de los planes urbanísticos cuando tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres. previstos.*" Por ello, en el caso que nos ocupa, de acuerdo con la descripción contenida en el fundamento anterior deberá ser remitido al Consejo Consultivo para esa consulta, antes de su aprobación definitiva.

VI.- Respecto del contenido y justificación de la presente modificación, se estima que refleja adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introducen en las determinaciones vigentes, y no se aprecia influencia alguna sobre el modelo territorial ni supone una modificación sustancial de la ordenación general vigente, dado que supone una mínima ampliación del Suelo Urbano en la localidad de la Virgen del Camino que afecta a las Zonas Verdes y no afecta a suelos protegidos.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, así como la legislación básica del Estado integrada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo **PROPONE** al Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León **informar favorablemente la aprobación definitiva de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen (León) en el ámbito del Centro de Educación Obligatoria "Camino de Santiago" y Complejo Deportivo "Virgen del Camino"**, promovido por el Ayuntamiento de ese municipio, de acuerdo con el texto aprobado provisionalmente el 23 de noviembre de 2015. El expediente deberá ser remitido al Consejo Consultivo recabando informe, antes de su aprobación definitiva.

En Valladolid, a 8 de febrero de 2016.

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Francisco Pablos Álvarez



EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA,  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Ángel M<sup>a</sup> Marinero Peral