



# **MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11: NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES VALVERDE DE LA VIRGEN**

**CAMBIO DE USO EN PARCELA  
URBANIZACIÓN ARROYO DEL TRUEVANO**

**Documento para la Aprobación Inicial**

**MARZO DE 2021**

**Solicitante: CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNÁNDEZ Y ANSI S.L.**

**Equipo redactor:**

**ESTHER LLORENTE LÓPEZ, arquitecto.  
ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ, arquitecto.**





## ÍNDICE

<b>A. MEMORIA INFORMATIVA .....</b>	<b>5</b>
1. SOLICITANTE .....	5
2. EQUIPO REDACTOR .....	5
3. INTRODUCCIÓN .....	5
4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TERRENOS AFECTADOS .....	7
5. MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.....	8
6. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE .....	11
7. PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM.....	13
8. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	16
<b>B. MEMORIA VINCULANTE.....</b>	<b>17</b>
1. INTRODUCCIÓN .....	17
2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO.....	17
3. 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.....	19
4. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DEL INSTRUMENTO MODIFICADO. Estado actual y propuesto.....	19
5. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN:.....	20
6. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN: .....	20
7. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS (ART. 173.1 RUCyL Y D.A.-5ª LUCYL): .....	29
8. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO:.....	29
9. TRÁMITE AMBIENTAL:.....	29
10. RESUMEN EJECUTIVO.....	31
11. CONCLUSIÓN .....	32
<b>C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS.....</b>	<b>33</b>
<b>D. ANEXOS DOCUMENTOS .....</b>	<b>35</b>
C1. ACREDITACIÓN PROPIEDAD.....	37
C2. FICHA PARCELA 50 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN .....	41
C.3. ANÁLISIS DE RIESGOS .....	45
0.INTRODUCCIÓN .....	47

<b>1.- RIESGOS NATURALES .....</b>	<b>47</b>
1.1.- Riesgos meteorológicos: .....	47
1.2.- Incendios forestales .....	50
1.3.- Riesgos geológicos .....	51
1.4.- Riesgos HIDROLÓGICOS .....	52
<b>2.- RIESGOS TECNOLÓGICOS .....</b>	<b>53</b>
2.1.- Nucleares .....	53
2.2.- Transporte de mercancías peligrosas .....	54
2.3.- Establecimientos industriales y almacenamiento de sustancias peligrosas .....	55
Conclusiones .....	56

## A. MEMORIA INFORMATIVA

### 1. SOLICITANTE

El presente documento ha sido redactado por encargo de CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNANDEZ y ANSI S.L. con CIF. B-24030843, con domicilio a efectos de notificación en la Avenida Peregrinos nº 6 Bajo 24008 León.

### 2. EQUIPO REDACTOR

Los redactores del presente documento son los arquitectos ESTHER LLORENTE LÓPEZ, en representación de URBAQ arquitectos s.l. con domicilio en la Calle El Chantre nº1, Bajo (León), y ALVARO IZQUIERDO GONZALEZ, con estudio profesional en la Calle del Fuero nº 13, 3º de León.

### 3. INTRODUCCIÓN

Las Normas Urbanísticas Municipales de VALVERDE DE LA VIRGEN actualmente vigentes fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo según acuerdo de fecha 09 de agosto del año 2000 (publicación: BOCyL del 26 de diciembre de 2000).

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 4 de noviembre del 2002. Con posterioridad se llevó a cabo el Proyecto de Actuación y de Reparcelación por Concierto de la Unidad de Actuación 1(UA-1), aprobado definitivamente al 3 de julio de 2003 por el Ayuntamiento de Valverde de la Virgen, en la que se incluye la parcela objeto de modificación. Y, por último, el Proyecto de Urbanización de dicha Unidad de Actuación convirtió la parcela en solar.

El cambio en las Normas Urbanísticas Municipales que se propone no implica su revisión, por lo que, de acuerdo con el artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL), y el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL), se considera como una modificación de las mismas. Se trata de realizar una variación o alteración de algunos de sus elementos o determinaciones que no afecta a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes.

#### *Artículo 58.de LUCyL*

#### *Modificaciones*

1. *Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.*
2. *Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.*

# Artículo 169 del RUCyL

## Modificaciones

- Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
- Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.
- Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:
  - Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
  - 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:
    - La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
    - La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
    - 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.
- La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

La presente documentación desarrolla la información necesaria para la tramitación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VALVERDE DE LA VIRGEN.

Libro	Instrumento	Fecha de publicación	Fecha de acuerdo	Título	
PU	PEP	24/04/2018	09/04/2018	PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL CAMINO DE SANTIAGO	
PU	NUM	30/10/2017	19/10/2017	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 DE LAS NUM. REFERIDO A ALINEACIONES EN LA TRAVESÍA DE LOS PERALES, EN EL ÁMBITO DE LA ALDEA DE LA VALDONCINA	
PU	NUM	18/04/2016	01/04/2016	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DE LAS NUM. ÁMBITO: CEO "CAMINO DE SANTIAGO" Y COMPLEJO DEPORTIVO "VIRGEN DEL CAMINO"	
PU	NUM	02/07/2008	18/10/2007	MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NUM. DETERMINACIONES EN SUELO RÚSTICO COMÚN	
PU	PP	10/03/2008	18/10/2007	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ-N-6 "B"	
PU	NUM	25/10/2007	20/09/2007	CORRECCIÓN DE ERRORES DE LAS NUM. SUPERFICIE DE SUND. FICHA DE ORDENACIÓN SUZ-N6	
PU	ED	03/05/2007	29/03/2007	ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE 4 PARCELAS EN LA CALLE JAVIER PASCUAL	
PU	PP	26/02/2007	31/01/2007	PP DE ORDENACIÓN DEL SECTOR USZ-D 4,2 "LOS LLANOS DE LA VIRGEN"	
PU	ED	14/02/2007	07/12/2006	ESTUDIO DE DETALLE EN SUNC. UA-2 (TRAVESÍA MADRID, 1)	
PU	NUM	27/12/2006	21/12/2006	CORRECCIÓN DE ERRORES EN LA CALIFICACIÓN COMO SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y ZONA VERDE, EN PARCELA REFER. CATAS.: 3183021TN813850001WH	
PU	NUM	09/10/2006	12/09/2006	MODIFICACIÓN DE LAS NUM. EN EL ÁMBITO DE LA VIRGEN DEL CAMINO C/ VALDEBAJÓN, RECLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO A SUELO URBANO CONSOLIDADO-ORDENANZA 2, DEL ÁREA SUZ-N1	
PU	NUM	31/07/2006	30/06/2006	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM. ORDENACIÓN DE LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE C/ PONFERRADA Y C/ POLIDEPORTIVO	
PU	NUM	04/05/2006	05/05/2006	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM. REFERIDO A DOS SECTORES SUZ-D4.1 Y SUZ-D4.2, PARA RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO COMÚN A SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
PU	NUM	28/02/2006	02/02/2006	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM C/ POLIDEPORTIVO, PONFERRADA Y ENTORNO CUARTEL G.R.S.	
PU	NUM	26/05/2004	27/04/2004	MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NUM. RECLASIFICACION Y RECALIFICACION DE TERRENOS	

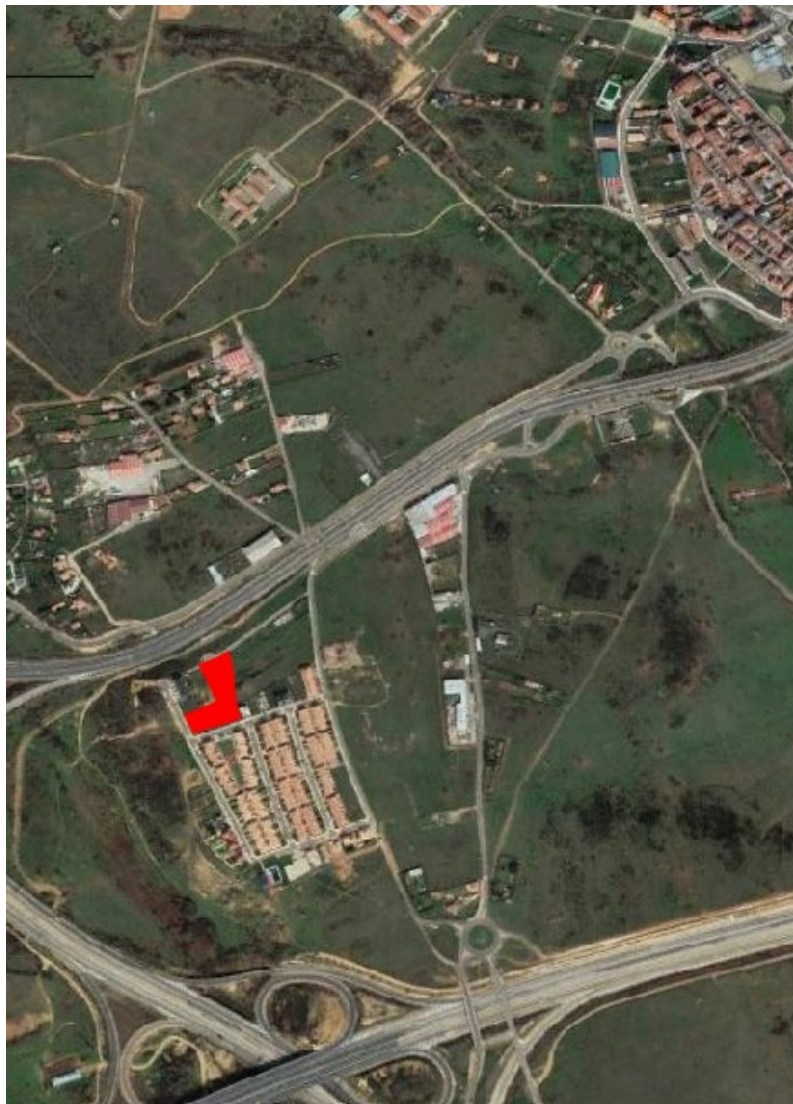
MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VALVERDE DE LA VIRGEN  
CAMBIO DE USO EN PARCELA DE LA URBANIZACIÓN ARROYO DEL TRUEVANO  
Documento para la Aprobación Inicial

Libro	Instrumento	Fecha de publicación	Fecha de acuerdo	Título	
PU	PP	<b>04/11/2002</b>	30/07/2002	Plan Parcial Sector A, del SUZ-N 6, Arroyo de Truévano	
PU	NUM	<b>26/12/2000</b>	09/08/2000	<b>NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES</b>	
PU	PP	<b>24/05/2000</b>	16/12/1999	PP ENTRE VALVERDE DE LA VIRGEN Y SAN MIGUEL DEL CAMINO DEL AREA URBANIZABLE PARA ASENTAMIENTO FIN DE SEMANA	
PU	PP	<b>01/03/2000</b>	10/03/1999	PLAN PARCIAL "EL CUETO"	

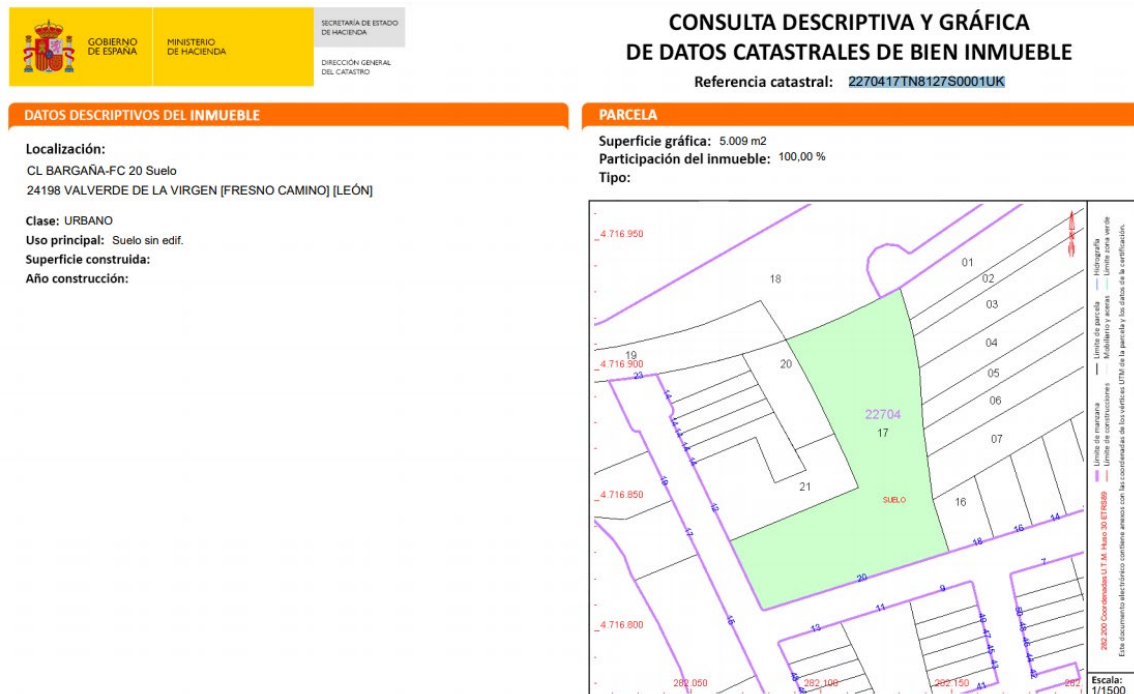
Se adjunta la ubicación de la parcela afectada, y fotografías de la zona como anejo. En la documentación gráfica vigente se señala el cambio de uso.

#### 4. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. TERRENOS AFECTADOS

La presente modificación versa sobre el cambio de uso de una parcela urbana situada en la Urbanización Arroyo del Truévano, en Fresno del Camino, perteneciente al término municipal de Valverde de la Virgen, y situada entre la localidad de La Virgen del Camino y la localidad de Valverde de la Virgen.



Afecta únicamente a la parcela catastral 2270417TN8127S0001UK, situada en la Calle de la Bargaña nº 20 de la Urbanización Arroyo del Truévano, la cual tiene una forma irregular, y cuenta con una superficie de 5.009 m<sup>2</sup>. Se encuentra totalmente urbanizada, y libre de edificación.



Dispone además de un acceso por el límite norte a través de un fondo de saco remate de la Calle Camino de Santiago, y otro acceso por el límite sur, Calle del Rengalengo.

## 5. MARCO NORMATIVO. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

### LEGISLACIÓN GENERAL APLICABLE:

La legislación aplicable bajo la cual se formula esta modificación viene determinada por la normativa que se cita a continuación:

- Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, LUCyL), modificada por las leyes 10/2002, de 10 de julio; por la ley 21/2002, de 27 de diciembre; por la ley 13/2003, de 23 de diciembre; por la ley 13/2005, de 27 de diciembre; por la ley 9/2007, de 27 de diciembre; por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre de medidas sobre urbanismo y suelo; por la Ley 17/2008, de 23 de diciembre; por la Ley 9/2010 de 30 de agosto; y por la Ley 1/2012 de 28 de febrero.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) Decreto 22/2004, de 29 de enero, publicado en el BOCyL de 2 de febrero de 2004, modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre; 68/2006, de 5 de octubre; 6/2008, de 24 de enero; 45/2009 de 9 de julio; 10/2013 de 7 de marzo; 24/2013 de 27 de junio; 32/2014 de 24 de julio; y por el Decreto

d6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para adaptarlo a la Ley 7/2014, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.

- Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León.
- Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- 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.

### **LEGISLACIÓN PARA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO:**

En el artículo 167 del RUCyL, se establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida. No obstante, las administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante los procedimientos de revisión y modificación regulados en los siguientes artículos.

En el artículo 169 se especifica que las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
- 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 tres aspectos:
  - 1) La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
  - 2) La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
  - 3) 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.

La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en el resto de los artículos.

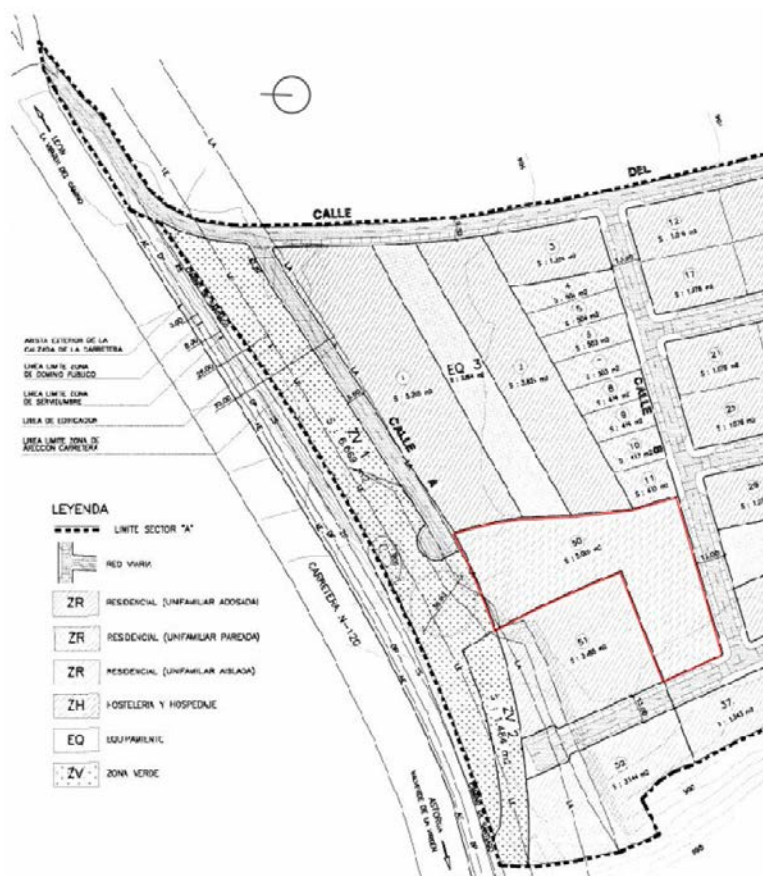
## INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO:

El ámbito objeto de la presente modificación de planeamiento no se encuentra afectado por ningún instrumento de ordenación del territorio.

**AFECCIONES SECTORIALES:**

No consta la existencia de ninguna afección sectorial sobre la parcela objeto de esta modificación.

La parcela objeto de esta modificación se encuentra fuera de la zona de afección de la carretera N-120, tal y como se puede comprobar en los planos del Plan Parcial.



## 6. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Las Normas Urbanísticas Municipales de VALVERDE DE LA VIRGEN actualmente vigentes fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo según acuerdo de fecha 9 de agosto del año 2000 (publicación: BOCyL del 26 de diciembre de 2000). Las NUM clasificaban el ámbito como suelo urbanizable, siendo el Sector SUZ-N6 ARROYO DEL TRUEVANO. SECTOR A.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 4 de noviembre del 2002. Desde esa fecha los terrenos tienen la consideración de SUELO URBANO CONSOLIDADO y la parcela objeto de modificación es la parcela nº 50.

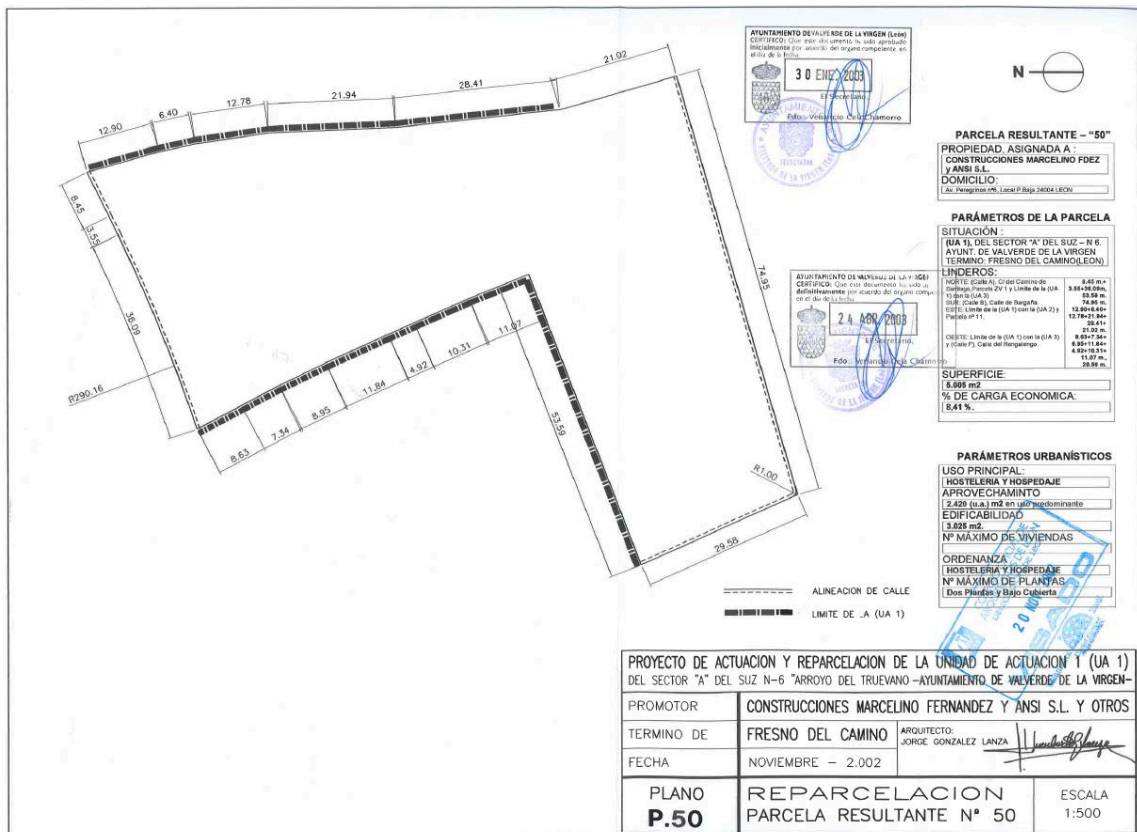
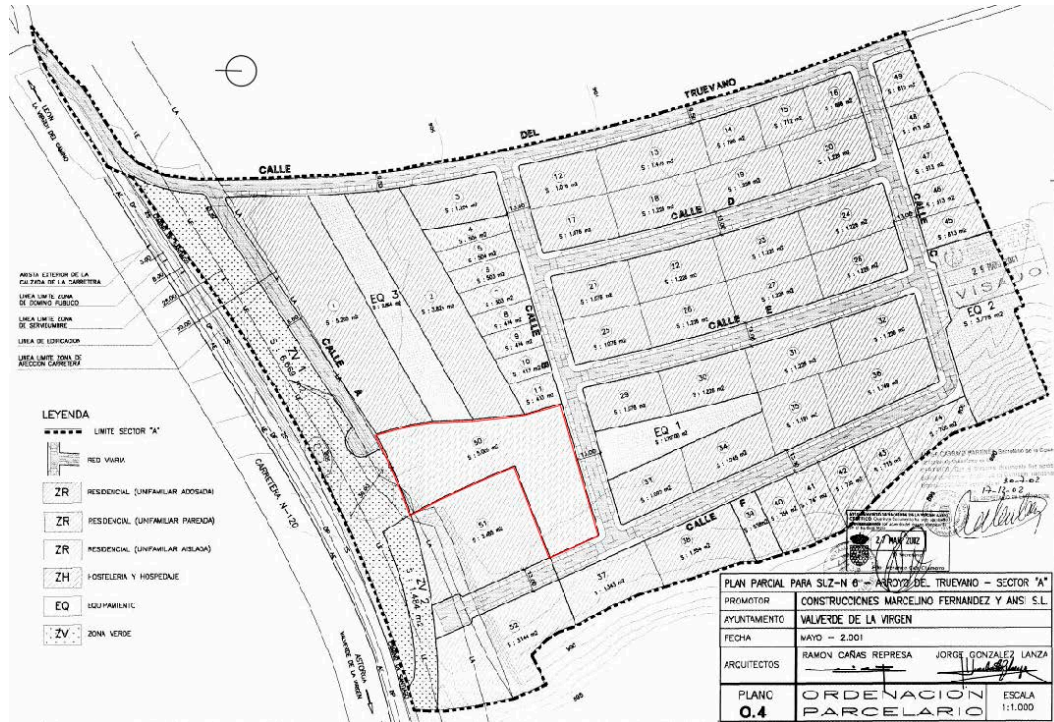
Con posterioridad se llevó a cabo el Proyecto de Actuación y de Reparcelación por Concierto de la Unidad de Actuación 1(UA-1), aprobado definitivamente al 3 de julio de 2003 por el Ayuntamiento de Valverde de la Virgen, en la que se incluye la parcela objeto de modificación. Como es lógico, el Proyecto de Actuación y de Reparcelación que lo desarrolla, recoge las determinaciones urbanísticas del propio Plan Parcial. Las características de la parcela se encuentran en la ficha de dicho proyecto, parcela nº 50.

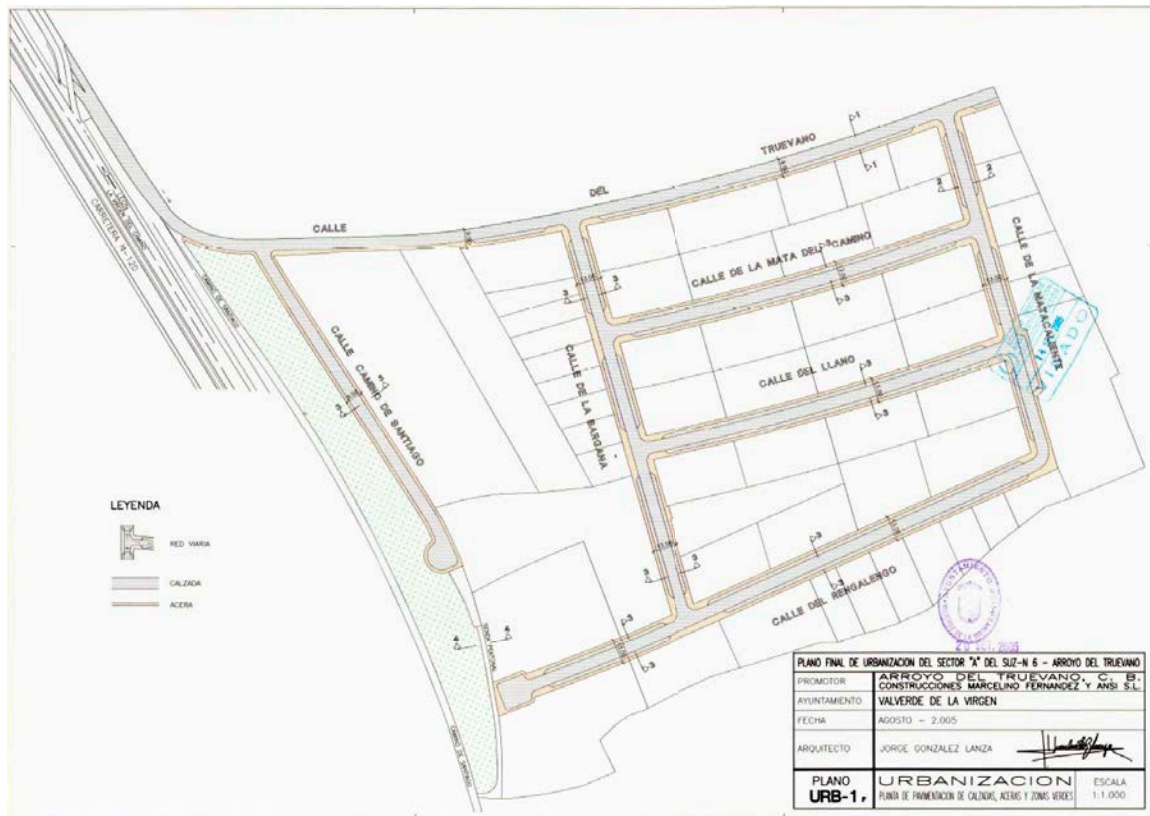
Y, por último, se redactó y ejecutó el Proyecto de Urbanización de dicha Unidad de Actuación cuya fecha final es en agosto de 2005.



En este momento se está llevando a cabo la redacción del PGOU del municipio. Las NUM vigentes no están actualizadas por lo que la documentación gráfica vigente para la zona será la de su propio desarrollo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VALVERDE DE LA VIRGEN  
CAMBIO DE USO EN PARCELA DE LA URBANIZACIÓN ARROYO DEL TRUEVANO  
Documento para la Aprobación Inicial





## 7. PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NUM

### CONTENIDOS:

La Modificación objeto del presente documento queda englobada dentro de los artículos 169 y 170 del RUCYL, puesto que los aspectos que modifica en el instrumento de planeamiento general no implican la revisión de éste.

Los contenidos documentales de dicha modificación, de acuerdo con el apartado 3 del artículo 169 del RUCYL, deben plasmarse en un documento justificativo de la modificación de la ordenación detallada que debe:

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

#### **TRAMITACIÓN. INFORMES SECTORIALES NECESARIOS:**

La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, que se indica en el artículo 169.4 del RUCyL.

El documento se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento, y se solicitarán los informes sectoriales correspondientes según lo dispuesto en el artículo 153 del RUCyL, y en 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.

Respecto a los informes sectoriales, deberá remitirse el documento por parte del Ayuntamiento a todos los organismos exigidos en dicha Orden, teniendo en cuenta que dichos informes son preceptivos y vinculantes y podrán contener especificaciones no incluidas en el presente informe. Más adelante se enumeran los informes a solicitar.

Posteriormente se someterá a información pública, según lo establecido en el artículo 155 del RUCyL.

Concluido el período de información pública de la modificación, y a la vista de los informes sectoriales, alegaciones y demás sugerencias presentadas durante el mismo, corresponde al Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del documento aprobado inicialmente, todo ello según lo establecido en el artículo 158 del RUCyL.

Posteriormente se remite el documento para su aprobación definitiva al órgano competente de la administración de la comunidad autónoma, en este caso LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO.

A continuación, se realiza una enumeración y breve justificación de los INFORMES SECTORIALES que deben ser solicitados, así como aquellos que no lo deben ser, según el artículo 3 de la mencionada Instrucción Técnica:

- Informe del órgano de la administración de la comunidad autónoma competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

- Informe del órgano de la administración de la comunidad autónoma competente en materia de patrimonio cultural, que se solicitará a la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León.
- Informe de la Subdelegación del Gobierno, ya que se pueden ver afectados bienes de dominio público o a servicios públicos de titularidad estatal.
- Informe al Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de León.
- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental (provincias de León, Palencia, Salamanca, Valladolid y Zamora).

No se consideran necesarios, de acuerdo al objeto y alcance de esta modificación, los siguientes informes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Instrucción Técnica:

- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, ya que no afecta ningún contenido relativo a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- Informe de la sección de Estructuras agrarias del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación de León de la Junta de Castilla y León.
- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento.
- Informe del Servicio Territorial de Medio Ambiente.
- Informe de la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Cultura.
- Informe de la Agencia de Protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia.
- Informe del Ministerio de Industria, energía y Turismo.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Duero.
- Informe de la Delegación de Defensa en Castilla y León.
- Tramos de carreteras de titularidad de la Comunidad de Castilla y León: Informe del Servicio Territorial de Fomento.
- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, por la cercanía con el Aeropuerto de León.

Sin embargo, la solicitud de estos informes se deja a criterio municipal.

## 8. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto el cambio de uso de una parcela de SUELO URBANO CONSOLIDADO en la Calle de la Bargaña nº 20 de la Urbanización Arroyo del Truévano, siendo la parcela catastral 2270417TN8127S0001UK.

La normativa vigente establece un uso de "HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE" para esta parcela y se pretende cambiar al uso "RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR ADOSADA)". No se modifica la edificabilidad de la parcela.

Se trata de una modificación de la ordenación detallada de la parcela nº 50.



## **B. MEMORIA VINCULANTE**

### **1. INTRODUCCIÓN**

El presente documento contiene la MEMORIA VINCULANTE de la MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 11 DE LAS NUM DE VALVERDE DE LA VIRGEN (León), de acuerdo con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, Ley 4/2008 de 15 de septiembre (en adelante, LUCyL) y el Art. 136 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RUCyL), Decreto 45/2009, de 9 de julio que modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Esta memoria se complementa con el resto de documentación que integra el documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 de las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de VALVERDE DE LA VIRGEN, en el que se recoge la totalidad de los contenidos exigidos en los artículos 43 y 44 de la referida ley.

En base al art. 58, de la LUCyL, y art. 169 del RUCyL, se incluye este documento denominado MEMORIA VINCULANTE donde se expresan y justifican los cambios introducidos en las determinaciones vigentes, y que hace referencia a los siguientes aspectos:

1º- Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º- Identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se altera, reflejando el estado actual y el propuesto.

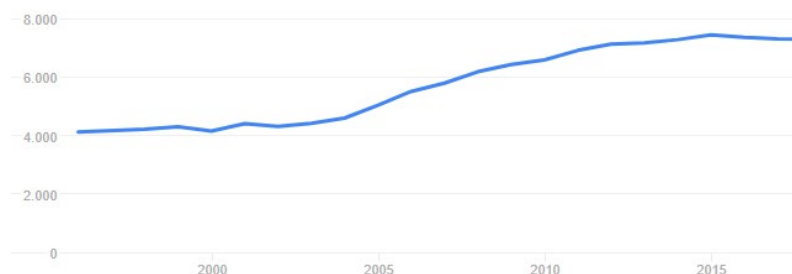
3º- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

La modificación en las Normas Urbanísticas Municipales que se propone no implica su revisión, por lo que, de acuerdo con el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se consideran como MODIFICACIÓN de las mismas. Se trata una modificación de escaso alcance, puesto modifica un aspecto urbanístico respecto de un uso que no afecta, ni a la estructura general del territorio municipal, ni a los elementos o determinaciones estructurantes de las NUM. La exposición y justificación pormenorizada de esta modificación se aborda monográficamente en la memoria de la Modificación presentada.

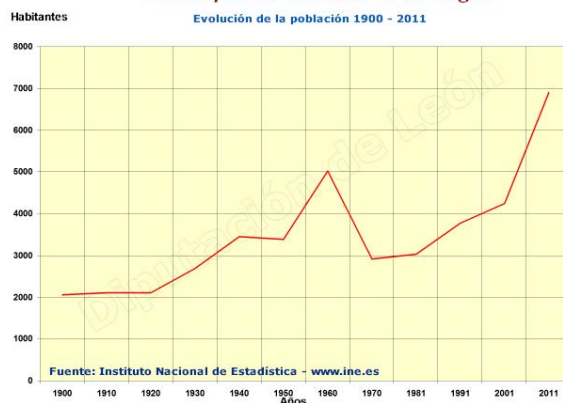
### **2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO.**

La modificación presentada tiene un claro interés público:

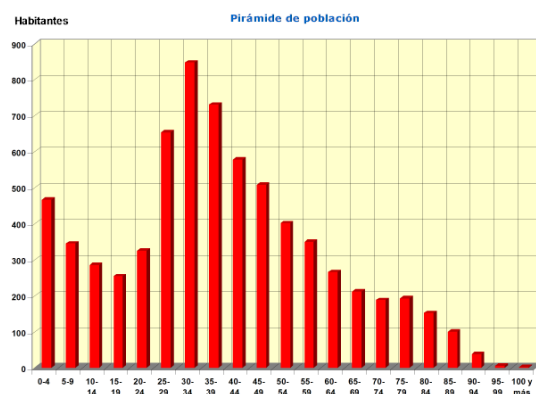
- Se trata de una parcela que lleva en desuso más de 15 años. Su desarrollo mejora la zona de la urbanización Arroyo del Truévano, y genera nuevos espacios libres y plazas de aparcamiento para los habitantes del entorno.
- El uso de "HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE", no tiene demanda actualmente en este término municipal. La localidad de La Virgen del Camino, la más cercana a este ámbito, ya cuenta con establecimientos hoteleros. El resto de las localidades cuentan con albergues de peregrinos.
- La zona en la que se pretende cambiar el uso de la parcela, se encuentra prácticamente consolidada con la mayoría de las parcelas ocupadas. Todas las parcelas de uso residencial adosadas se encuentran edificadas. Tan solo quedan libres de edificación parcelas de uso residencial individual. Por este motivo y porque existe una mayor demanda para la tipología RESIDENCIAL ADOSADA, se pretende la modificación consistente en el cambio de uso mencionado.
- La modificación se plantea ante la demanda real de suelo para uso residencial en el municipio de Valverde de la Virgen.
- El municipio de Valverde de la Virgen es uno de los pocos municipios pertenecientes al alfoz de León que experimentan un incremento de la población. Desde el año 2000, que se redactaron las NUM hasta hoy, prácticamente ha duplicado su población, pasando de los 4000 habitantes en el año 2000, a los 7.377 en el padrón del año 2020.



*Municipio de Valverde de la Virgen*



*Municipio de Valverde de la Virgen*



### **3. 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.**

En relación con lo establecido en el artículo 169.3.b) 3º del RUCyL, la presente Modificación de Planeamiento no implica un cambio en los criterios y objetivos de las Normas Urbanísticas vigentes, puesto que la naturaleza de la modificación propuesta no tiene influencia sobre el modelo territorial definido en las NUM de VALVERDE DE LA VIRGEN.

#### **3.1 MODIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL**

La presente modificación no afecta al modelo territorial definido en el instrumento de ordenación vigente.

#### **3.2 MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE**

No se modifican aspectos de ordenación general de las NUM vigentes, ya que únicamente afecta al uso concreto de una parcela. Se trata de una modificación de la ORDENACIÓN DETALLADA.

#### **3.3 MODIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES GLOBALES DE LAS NUM**

No se alteran los estándares globales de las NUM vigentes, puesto que no se modifica ningún aspecto relacionado con equipamientos públicos, espacios libres públicos o servicios urbanos públicos.

Se aumentan los espacios libres públicos para cumplir las determinaciones del art. 173 del RUCYL, al aumentar el número de viviendas en un número mayor que 5.

### **4. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DEL INSTRUMENTO MODIFICADO. Estado actual y propuesto.**

La identificación y justificación del instrumento modificado que se altera viene recogido en la propia memoria vinculante de esta modificación en los apartados siguientes. Se ha seguido un esquema, para una más fácil comprensión, en el que se detalla:

- Objeto de la modificación.
- Antecedentes.
- Documentación de las NUM que se ven afectada por la misma, incluyendo la documentación existente y la documentación modificada. En este caso se utilizará como documentación gráfica de la zona los planos del PROYECTO DE URBANIZACIÓN, que es el último documento aprobado por el AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LA VIRGEN, y es

coincidente con la forma y tamaño de la parcela, así como de los viales circundantes.

- Justificación de la modificación en la que se aportan además los documentos que se ha estimado necesarios.

## **5. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN:**

La modificación tiene por objeto el cambio de uso de una parcela situada en la URBANIZACIÓN ARROYO DEL TRUEVANO. Se trata de la parcela catastral 2270417TN8127S0001UK.

La normativa vigente establece un uso de "HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE" para esta parcela y se pretende cambiar al uso "RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR ADOSADA)".

No se modificará la edificabilidad de la parcela.

Esta modificación de las NUM de VALVERDE DE LA VIRGEN va dirigida a fomentar el desarrollo del sector de la construcción, poniendo en el mercado una oferta de suelo residencial, necesario para las expectativas de crecimiento demográfico del municipio.

## **UBICACIÓN:**

Término municipal de VALVERDE DE LA VIRGEN. Localidad de Fresno del Camino, Urbanización Arroyo del Truévano, entre las calles de la Bargaña, calle del Rengalengo, y Calle Camino de Santiago

## **DOCUMENTACIÓN AFECTADA:**

El uso de hostelería y hospedaje de la parcela viene recogido, tanto en el PLAN PARCIAL del Sector SUZ-N6 ARROYO DEL TRUEVANO. SECTOR A, como en el PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN de la UA-1 que lo desarrolla en la ficha nº 50, como en el PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Esta memoria se ha confeccionado con extractos de todos los documentos, y se presenta como documentación gráfica complementaria los planos del PROYECTO DE URBANIZACIÓN, por ser los más recientes y los que mejor reflejan la realidad física existente.

## **6. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN:**

La justificación de la conveniencia y del interés público de la modificación, así como 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, viene recogido en la MEMORIA VINCULANTE.

A continuación, se analizará la nueva propuesta y las ventajas de ésta respecto a la existente, desde el punto de vista de los usos, y del propio planeamiento. Por último, se justificará el cumplimiento de los artículos 172 y 173 del RUCYL. Y para finalizar se adjunta un RESUMEN EJECUTIVO para dar cumplimiento al artículo 130 b) 3º del RUCYL.

#### **6.1 DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN: VENTAJAS DE LA NUEVA PROPUESTA RESPECTO A LA EXISTENTE. INTERÉS GENERAL.**

##### **DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN:**

Con el cambio de uso de la modificación se propone una nueva ordenación de la parcela original creando una nueva zona de uso residencial con frente a la calle de La Bargaña, sin modificar el viario existente de esa calle, y creando también otra zona de uso residencial con frente a la calle Camino de Santiago. En este vial, que ya finalizaba en fondo de saco, se amplía la zona destinada a circulación para ubicar las plazas de aparcamiento exigibles y facilitar el acceso a la nueva-zona de uso residencial.

En el centro de la parcela original se ubica un nuevo espacio libre que da servicio a ambas zonas residenciales.

En el límite este de la parcela se crea un vial peatonal de 3 metros de anchura que permite soterrar las infraestructuras aéreas existentes, y comunica ambas zonas peatonales de la calle de la Bargaña y de la calle Camino de Santiago con el nuevo Espacio Libre Público (señalado en amarillo en el esquema que se muestra a continuación).



Las ventajas de la nueva ordenación respecto a la existente son evidentes:

- La parcela prevista de uso hotelero, por su forma en "L", y su ubicación, no resulta idónea para el uso previsto.
- Esta nueva ordenación propuesta, sigue la pauta del resto de las parcelas de la urbanización.
- La creación de los nuevos recorridos peatonales mejora las conexiones con la zona verde correspondiente al Sistema General.
- El soterramiento de la red de media tensión y la eliminación de las torretas, mejora la imagen del conjunto y las condiciones estéticas de la zona.
- No se aumenta la edificabilidad, ya que de los 2405 m<sup>2</sup> edificables permitidos para el uso hotelero, se ajustan a los 2400 m<sup>2</sup> construidos para el uso residencial, con un máximo de 15 viviendas, 5 por parcela, estimándose una edificabilidad de 160 m<sup>2</sup> construidos para cada una de las futuras parcelas.

	SUP. PARCELA (M2)	EDIFICABILIDAD (M2 CONST.)
R-01	1143,80	800,00
R-02	1190,70	800,00
R-03	1070,10	800,00
DU-EL-01	519,80	
VP-01	786,30	
VP-02	298,30	
<b>TOTAL</b>	<b>5009,00</b>	<b>2400,00</b>

- Se crea una bolsa de aparcamientos, en la zona viaria VP-01, con 24 nuevas plazas, una de ellas adaptada a personas con movilidad reducida.
- Como ya se ha mencionado anteriormente, el vial peatonal denominado VP-02 conecta las nuevas zonas residenciales y de espacios libres, crea nuevos recorridos, y permite el soterramiento de redes.
- Por último, se genera una pequeña zona verde, en el centro del ámbito de actuación, denominada DU-EL-01, para cumplir con las exigencias del RUCYL en materia de incremento del suelo de uso residencial.

Sirva como ejemplo no vinculante, una imagen de la nueva ordenación propuesta, y a continuación el cuadro de superficies de la futura parcelación-



	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD
	(M2.)	(M2. CONST.)
P1	255,30	160,00
P02	194,60	160,00
P03	200,10	160,00
P04	204,70	160,00
P05	289,10	160,00
P06	297,30	160,00
P07	216,90	160,00
P08	214,20	160,00
P09	205,90	160,00
P10	256,40	160,00
P11	255,10	160,00
P12	198,50	160,00
P13	198,50	160,00
P14	198,50	160,00
P15	219,50	160,00
DU-EL-01	519,80	
VP-01	786,30	
VP-02	298,30	
<b>TOTAL</b>	<b>5009,00</b>	<b>2400,00</b>

Se adjunta, a continuación, la ficha de la ordenanza correspondiente "RESIDENCIAL ADOSADA", extraída del PLAN PARCIAL SECTOR "A" DEL SUZ-N6, ARROYO DEL TRUEVANO que se aplicará a las nuevas zonas residenciales.

## CAPITULO V.- NORMAS PARTICULARES POR ZONAS

### ART.30 ZONA RESIDENCIAL

**AMBITO DE APLICACION:** Señalado en planos con la franja correspondiente.  
**TIPOLOGIA CARACTERISTICA:** Edificación adosada, parcelada o aislada.

**USO CARACTERISTICO:** Residencial unifamiliar.

**ALINEACIONES OFICIALES:** Señaladas en los planos de ordenación.

#### CARACTERISTICAS DE LA PARCELA :

En este Plan Parcial, se establece como parcela mínima aquella capaz de albergar una vivienda unifamiliar y que reúna los requisitos para cada uso.

#### 30.1.- RESIDENCIAL ADOSADA:

##### Parámetros de Parcela:

Superficie mínima: .....	130 m2
Frente mínimo: .....	5,00 m
Fondo mínimo: .....	20 m

##### Parámetros de Edificación:

Aprovechamiento máximo (u.a.): .....	50%
Ocupación máxima: .....	50%
Retranqueo a fachada (mínimo) : .....	3 m
Retranqueo a lindero (mínimo): .....	Adosada ó 3 m
Retranqueo a otros edificios (mínimo): .....	Adosado ó 2/3 de la altura del mas alto
Frente máximo de edificación : .....	8 Viviendas en Hilera
Altura máxima: .....	7,50 m
Nº de Plantas máximas: .....	Dos plantas y bajo cubierta.

#### CONDICIONES DE USO:

**Uso Dominante :** -Uso Residencial, categoría 1ª, Vivienda unifamiliar.

**Usos Permitidos :** -Uso Residencial, categoría 3ª.

-Uso Terciario: Comercial, en categoría 1ª y 2ª, Oficinas, en categoría 1ª, Hostelería y Hospedaje.

-Uso de Aparcamiento.

-Uso Dotacional: Equipamientos.

-Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

-Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

**Uso Obligado:** -Uso Aparcamiento

Las condiciones de cada uso se detallan en el artículo 8 de estas ordenanzas

### **VENTAJAS DE LA NUEVA PROPUESTA RESPECTO A LA EXISTENTE. INTERÉS GENERAL.:**

Como ya se ha mencionado con anterioridad, la modificación tiene como objeto el incremento del suelo de uso RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR ADOSADA), necesario y con demanda en la zona, en detrimento del suelo para uso "HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE", sin expectativas de desarrollo.

En segundo lugar, se trata de ocupar, y dar uso, a un solar que lleva vacío más de quince años, donde la urbanización se encuentra prácticamente consolidada, y no existe ninguna parcela afectada por la ordenanza RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR ADOSADA), disponible y apta para la construcción de viviendas en la zona.



El municipio de VALVERDE DE LA VIRGEN es, junto a otros del alfoz de león, de los que han experimentado un mayor incremento de población en los últimos años. Su cercanía con la capital leonesa, sus buenas comunicaciones, y el polo industrial de Villadangos, en expansión, atrae a nuevos residentes.

Por su situación estratégica, esta urbanización es idónea para nuevos asentamientos residenciales.

Favorecer el asentamiento de población, en una provincia despoblada como la nuestra, debe ser una tarea prioritaria para todos, organismos públicos o privados, e instituciones.

Por otro lado, con la nueva ordenación propuesta para la zona, se mejoran los recorridos peatonales, se aumentan las plazas de aparcamiento, y se crean nuevas zonas verdes.

Todos los aspectos mencionados en este apartado justifican sobradamente la ventaja de la nueva ordenación respecto a la existente.

El propio AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE LA VIRGEN, conocedor de las necesidades reales del municipio, favorece y apoya la nueva de ordenación propuesta en esta modificación puntual.

## **6.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 58.3.c de la LUCYL Y 172 del RUCYL: Modificaciones de espacios libres y equipamientos**

Como se desprende de lo redactado, el presente documento de Modificación de planeamiento urbanístico en relación con lo establecido en el artículo 172 del RUCyL (Art. 58.3.c LUCyL), no implica alteración alguna de los espacios libres públicos ni de los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos, puesto que el objeto de la modificación carece de incidencia sobre los supuestos regulados en este artículo.

Por el contrario, con la aprobación de esta modificación se crea un nuevo espacio libre público de 514,70 m<sup>2</sup>.

## **6.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 58.3.d de la LUCYL Y 173 del RUCYL: Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.**

*Artículo 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 otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación, y 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:*

*a) En los Conjuntos Históricos declarados Bien de Interés Cultural, el incremento de las reservas puede ser dispensado cuando se justifique su incompatibilidad con la protección del Conjunto, y siempre que la Consejería competente en materia de patrimonio cultural informe favorablemente la Modificación.*

*b) En el resto del suelo urbano consolidado, debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más. En tal caso debe aplicarse el más restrictivo de los siguientes módulos:*

*1.º Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 metros cuadrados de aumento debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*

*2.º Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*

*c) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia. d)*

*2. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará cuando la modificación tenga por objeto la planificación de actuaciones de regeneración o renovación urbana y se acredite el mayor interés público de una solución diferente.*

La parcela objeto de esta modificación cuenta con una edificabilidad para el uso de "HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE", de 2.405 m<sup>2</sup> construidos.

Se establece una edificabilidad, de 2.400 m<sup>2</sup> construidos edificables, para el uso "RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR ADOSADA)".

Se propone la creación de tres zonas de uso residencial con un máximo de 5 viviendas adosadas en cada hilera, respetando la ordenanza vigente del PLAN PARCIAL en su día aprobado.

INCREMENTO Nº VIVIENDAS: 15 VIVIENDAS (supuesto)

TOTAL INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PARA USO RESIDENCIAL: 2.400 m<sup>2</sup> c.

Se deberá cumplir el mayor de los dos valores siguientes:

- 15 viv. x 20 m<sup>2</sup>/viv = 350 m<sup>2</sup>.

- 2.400 m<sup>2</sup> c. x 0,20 = **480 m<sup>2</sup>** (superficie mínima exigida de espacios libres públicos)

La nueva ordenación prevé la creación de una parcela destinada a espacios libres públicos de 514,70 m<sup>2</sup>, cumpliendo los requisitos y estándares urbanísticos del art. 173 del RUCYL.

INCREMENTO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO:

La nueva ordenación propone la ubicación de 25 plazas de aparcamiento en los viales públicos de nueva creación, siendo una de ellas adaptada a personas con movilidad reducida.

15 viviendas = 15 plazas de aparcamiento en el interior de cada parcela.

$2.400 \text{ m}^2 / 100 = 24,00$  plazas de aparcamiento en los nuevos viales.

Con todo esto se cumple las determinaciones del art. 173 del RUCYL.

#### **6.4 JUSTIFICACIÓN RESPECTO DE LAS INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (SERVICIOS URBANOS):**

La modificación propuesta no afecta en modo alguno a las instalaciones e infraestructuras existentes, puesto que las obras de urbanización se encuentran totalmente ejecutadas, y la nueva ordenación no precisa ni ampliación ni mejora de las redes ya ejecutadas.

De hecho, las necesidades de las infraestructuras para el uso hotelero son superiores a las necesarias para el uso residencial.

#### **6.5 JUSTIFICACIÓN RECURSOS HÍDRICOS (ABASTECIMIENTO) Y JUSTIFICACIÓN DEL DESTINO DE LOS VERTIDOS**

No existe problema alguno con ambas dotaciones al respecto de la presente modificación de planeamiento. Se trata de un suelo urbano, ya urbanizado, y el nuevo uso no requiere de mayores recursos hídricos, ni de mayor cantidad de vertidos.

La demanda de agua para abastecimiento es mayor en el uso hotelero que en el residencial. Con la red de saneamiento ocurre lo mismo. Al estar ambas redes diseñadas para el uso hotelero vigente, el cambio de uso, produce sobre las redes existentes un desahogo mayor, que si se llevara a cabo el uso previsto.

Por lo cual las redes municipales existentes en la zona afectada, disponen de secciones y caudal suficiente.

Por lo anteriormente expuesto, no entendemos necesario la solicitud de Informe a la Confederación Hidrográfica del Duero, ya que los recursos hídricos y los vertidos no se incrementarán por la aprobación de esta modificación,

#### **6.6 JUSTIFICACIÓN INUNDABILIDAD**

Desde el punto de vista hidrológico, el riesgo que puede provocar mayores daños a los asentamientos de población son las inundaciones. Este es un fenómeno que se produce cuando los cursos fluviales reciben aportes de agua de tal magnitud, que superan su capacidad de almacenamiento no pudiendo desaguarlos, lo que provoca la consecuente anegación de los terrenos y poblaciones adyacentes.

En el momento de la redacción del PLAN PARCIAL ya se justificó la no inundabilidad de la zona.

## **6.7 JUSTIFICACIÓN ANÁLISIS DE RIESGOS**

Se hace una relación de los riesgos existentes en VALVERDE DE LA VIRGEN y su inexistencia en el ámbito de esta modificación, en los anexos de este documento.

## **7. IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS (ART. 173.1 RUCyL Y D.A.-5ª LUCYL):**

Se adjuntan como anejo, las NOTAS SIMPLES REGISTRALES de 2003 y 2021 que acreditan la propiedad de la parcela nº 50 del Proyecto de Actuación y Reparcelación de la Urbanización Arroyo del Truévano.

No ha habido ninguna alteración de la propiedad en los últimos 5 años.

**Propiedad:** CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNÁNDEZ Y ANSI S.L.  
Referencia catastral: 2270417TN8127S0001UK

## **8. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO:**

Respecto de la obligatoriedad de realizar prospección arqueológica de los trabajos de planeamiento según la legislación de patrimonio vigente al respecto, Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, para dar cumplimiento al artículo 54 de la misma, hay que decir que de todo lo anteriormente expuesto se desprende que no existe cambio de clasificación de suelo, ni va a existir movimiento de tierras alguno respecto de la modificación que no existiera con anterioridad.

Por todo ello, se entiende que no es necesaria prospección arqueológica alguna para la presente modificación de planeamiento de las NUM de VALVERDE DE LA VIRGEN, por tanto, tampoco es necesario el correspondiente permiso para acometer dichos trabajos.

En el caso de que la Comisión de Patrimonio de León de la Junta de Castilla y León, exigiera cualquier clase de informe arqueológico, se presentará en las siguientes fases del documento.

## **9. TRÁMITE AMBIENTAL:**

Según el artículo 157.2 del RUCyL, "serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus

revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental”.

Según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su artículo 1, se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Además, en su artículo 7, apartado 1, se establece el ámbito de la evaluación de impacto ambiental, “serán objeto de evaluación de impacto ambiental ordinaria los siguientes proyectos:

- a) *Los comprendidos en el anexo I, así como los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo I mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.*
- b) *Los comprendidos en el apartado 2, cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental, en el informe de impacto ambiental de acuerdo con los criterios del anexo III.*
- c) *Cualquier modificación de las características de un proyecto consignado en el anexo I o en el anexo II, cuando dicha modificación cumple, por sí sola, los umbrales establecidos en el anexo I.*
- d) *Los proyectos incluidos en el apartado 2, cuando así lo solicite el promotor.*

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

- a) *Los proyectos comprendidos en el anexo II.*
- b) *Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos Red Natura 2000.*
- c) *Cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:*
  - 1.º *Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.*
  - 2.º *Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.*
  - 3.º *Incremento significativo de la generación de residuos.*
  - 4.º *Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.*
  - 5.º *Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.*
  - 6.º *Una afección significativa al patrimonio cultural.*
- d) *Los proyectos que, presentándose fraccionados, alcancen los umbrales del anexo II mediante la acumulación de las magnitudes o dimensiones de cada uno de los proyectos considerados.*
- e) *Los proyectos del anexo I que sirven exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos, siempre que la duración del proyecto no sea superior a dos años.”*

Entendemos que la naturaleza de esta modificación, que afecta únicamente al uso de una parcela ya clasificada como suelo urbano, sin aumento de edificabilidad, se encuentra fuera del ámbito del trámite ambiental. Se realizará consulta en cualquier caso al organismo correspondiente.

En el caso de que se exija, la modificación propuesta se llevaría a cabo una **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**, según lo estipulado en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

## 10. RESUMEN EJECUTIVO

Para cumplir con las determinaciones del art. 130.b.3º del RUCYL: 3º deberá incluirse un “resumen ejecutivo” que señale los ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

El alcance de la modificación que se ha descrito pormenorizadamente Memoria Vinculante será la parcela catastral **2270417TN8127S0001UK**.

El ámbito donde se deberá suspender el otorgamiento de licencias será la propia parcela.

Respecto al periodo de suspensión de otorgamiento de licencias se deberá cumplir lo establecido en el art. 156 del RUCYL, donde el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCYL, en las áreas donde se altere la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifique el régimen urbanístico vigente.

En este caso se propone la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, únicamente en la parcela objeto de esta modificación.

La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las 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.

Se advierte al Ayuntamiento de VALVERDE DE LA VIRGEN que el acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente; así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera

compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento.

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo dos años.

Se señala la zona afectada por la suspensión de licencias:



## 11. CONCLUSIÓN

Se presenta la presente Modificación de Planeamiento para su aprobación por los organismos correspondientes. Con lo cual, se firma el presente documento para que surta los efectos oportunos donde fuera necesario.

En LEÓN, marzo de 2021

Fdo. El arquitecto



ESTHER LLORENTE LÓPEZ,  
en representación de URBAQ arquitectos, s.l.

Fdo. El arquitecto  
ÁLVARO IZQUIERDO GONZÁLEZ

ÁLVARO IZQUIERDO GONZÁLEZ  
Col. Nº 3.325  
ARQUITECTO

## **C. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS**

- PLANO 01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PLANO 02- ESTADO ACTUAL. DOCUMENTACIÓN PLAN PARCIAL
- PLANO 03- ESTADO ACTUAL. DOCUMENTACIÓN PROYECTO DE ACTUACIÓN
- PLANO 04- ESTADO ACTUAL. DOCUMENTACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- PLANO 05- ESTADO MODIFICADO. DOCUMENTACIÓN PROYECTO DE URBANIZACIÓN.
- PLANO 06- ORDENACIÓN
- PLANO 07- PROPUESTA DE ORDENACIÓN (no vinculante)
- PLANO 08- IMAGEN ZONIFICACIÓN (no vinculante)



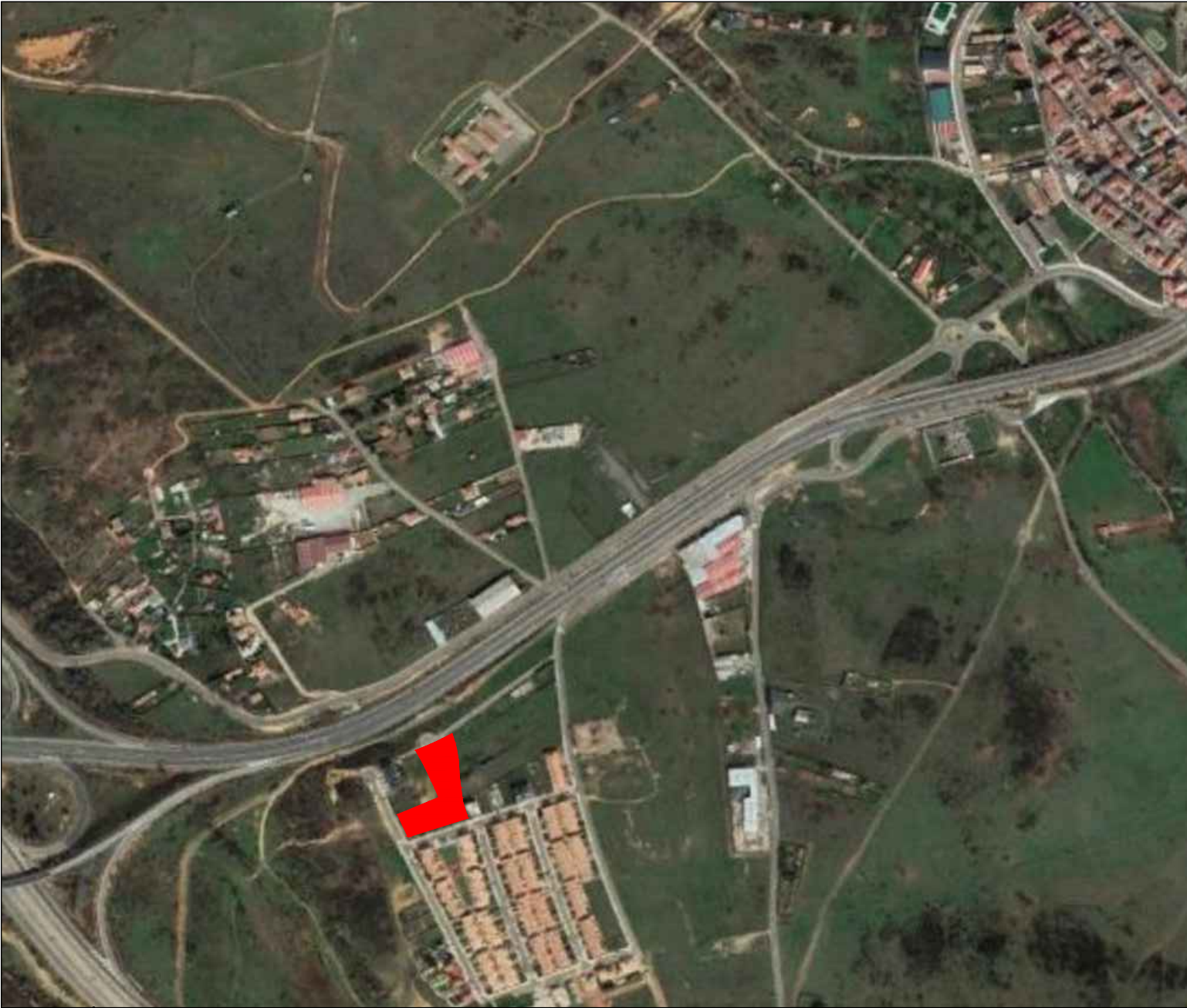
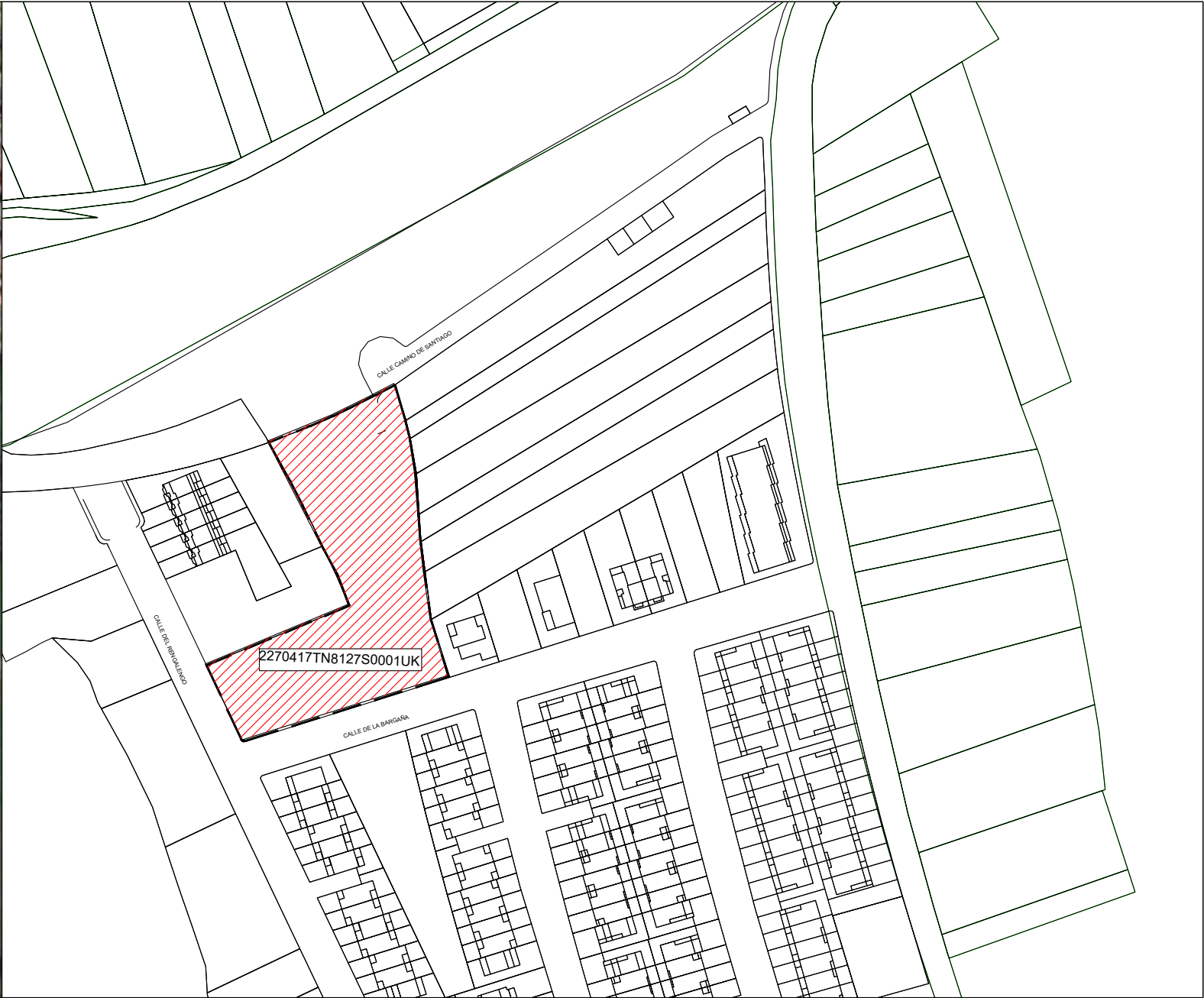
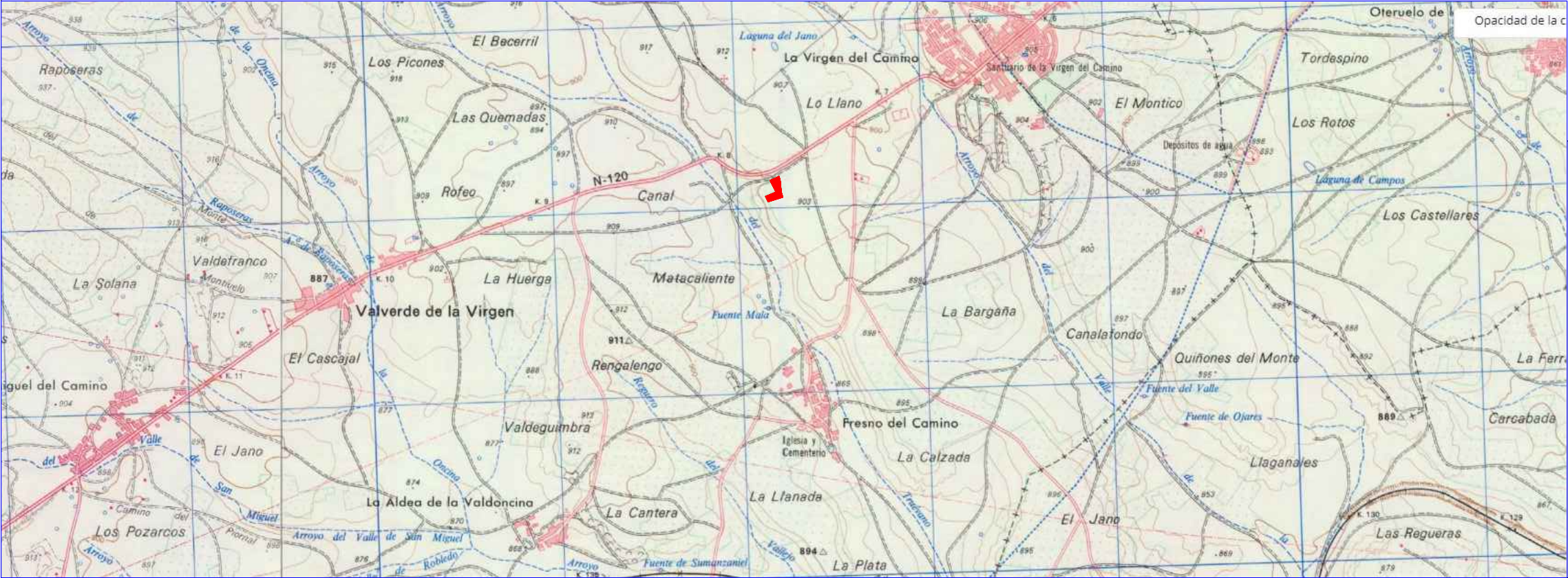


FOTO AÉREA 1/10.000

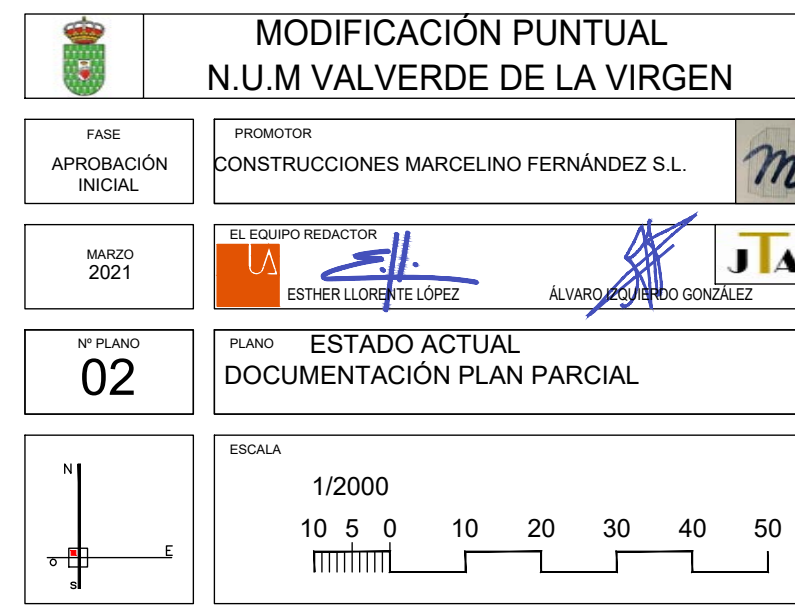
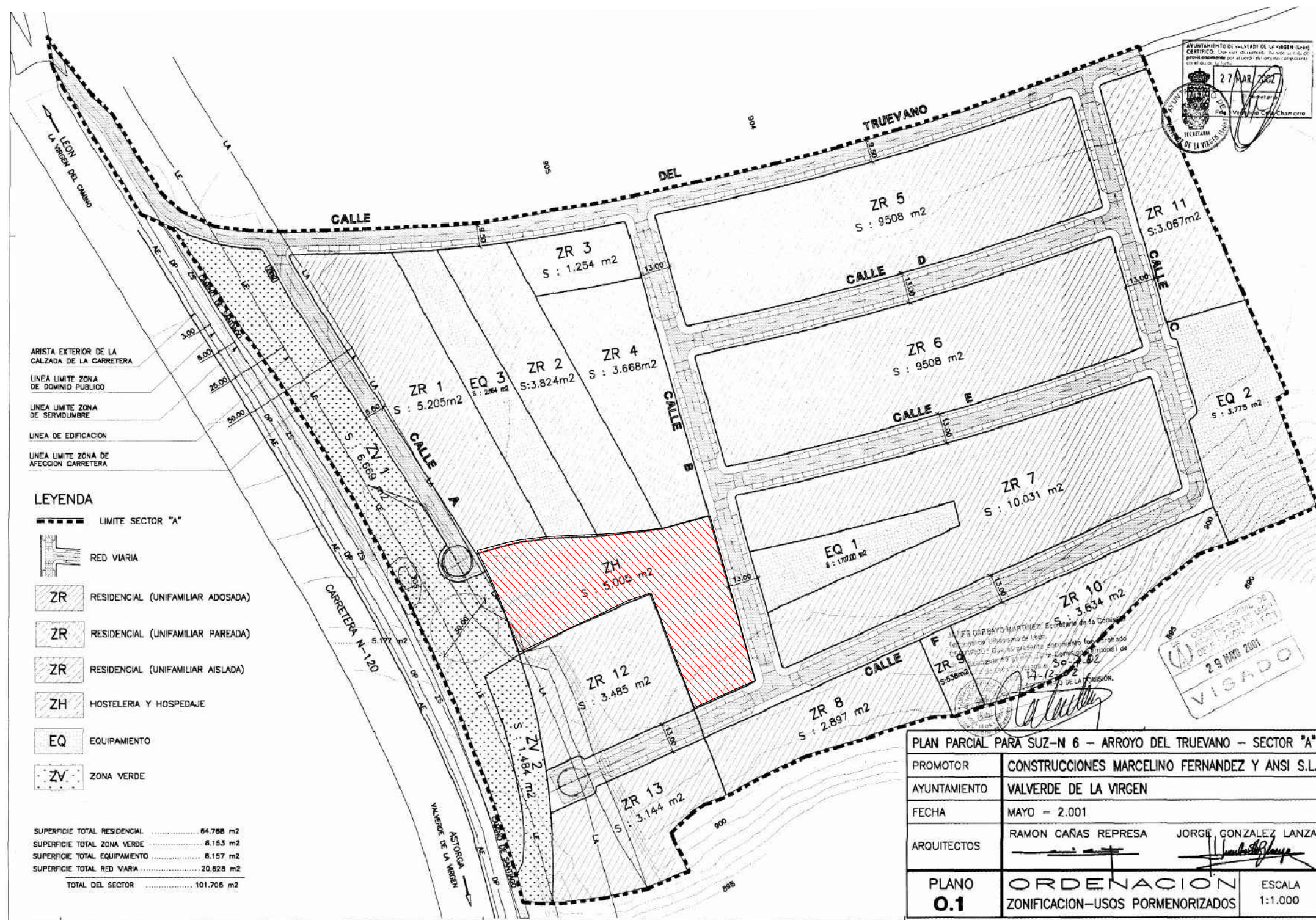


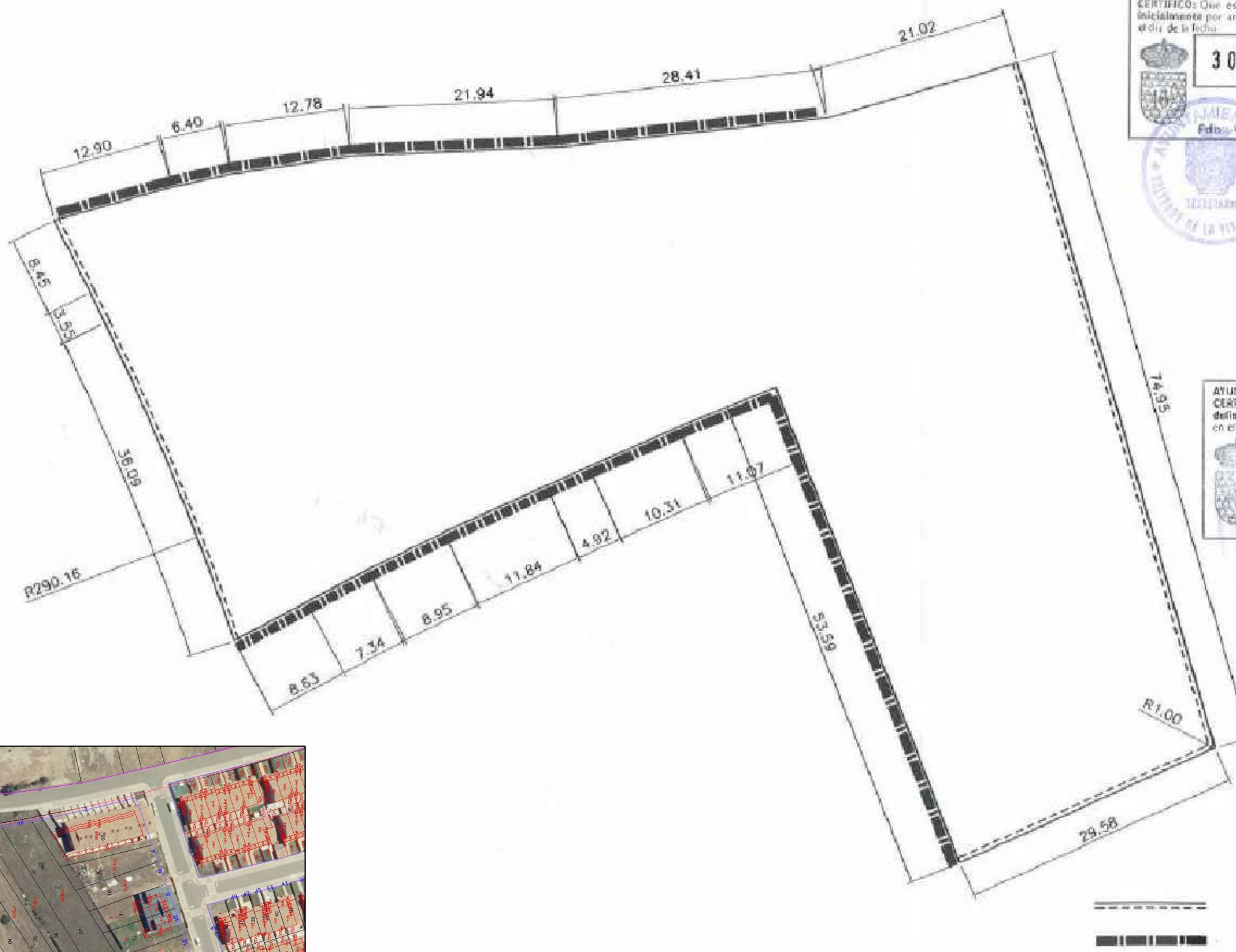
CATASTRAL 1/2.000



SITUACIÓN: 1/25000

	<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL</b> <b>N.U.M VALVERDE DE LA VIRGEN</b>	
FASE APROBACIÓN INICIAL	PROMOTOR CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNÁNDEZ S.L.	
MARZO 2021	EL EQUIPO REDACTOR  ESTHER LLORENTE LÓPEZ  ÁLVARO ZOUVIERDO GONZÁLEZ 	
Nº PLANO <b>01</b>	PLANO SITUACIÓN/ EMPLAZAMIENTO	
	ESCALA  VARIAS	





**PARCELA RESULTANTE - "50"**

**PROPIEDAD ASIGNADA A:**  
CONSTRUCCIONES MARCELINO FDEZ y ANSI S.L.

**DOMICILIO:**  
Av. Peregrinos nº6, Local P Baja 24004 LEON

#### PARÁMETROS DE LA PARCELA

**SITUACIÓN:**  
(UA 1), DEL SECTOR "A" DEL SUZ - N 6.  
AYUNT. DE VALVERDE DE LA VIRGEN  
TERMINO: FRESCO DEL CAMINO (LEON)

**LINDEROS:**

NORTE (Calle A), Crd del Camino de Santiago, Parcela 2V 1 y Límite de la (UA 1) con la (UA 2)	8.45 m. + 3.88 + 38.00 m. + 19.99 m.
SUR: (Calle B), Calle de Sargento	74.99 m.
ESTE: Límite de la (UA 1) con la (UA 2) y Parcela nº 11	12.90 + 8.60 + 12.78 + 21.94 + 28.41 + 21.02 m.
OESTE: Límite de la (UA 1) con la (UA 2) y (Calle P), Calle del Rincón de la Cruz	9.03 + 7.34 + 8.95 + 11.84 + 4.92 + 10.31 + 11.07 m.

**SUPERFICIE:**  
5.005 m<sup>2</sup>

**% DE CARGA ECONOMICA:**  
8.41 %

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

**USO PRINCIPAL:**  
HOSTELERIA Y HOSPEDAJE

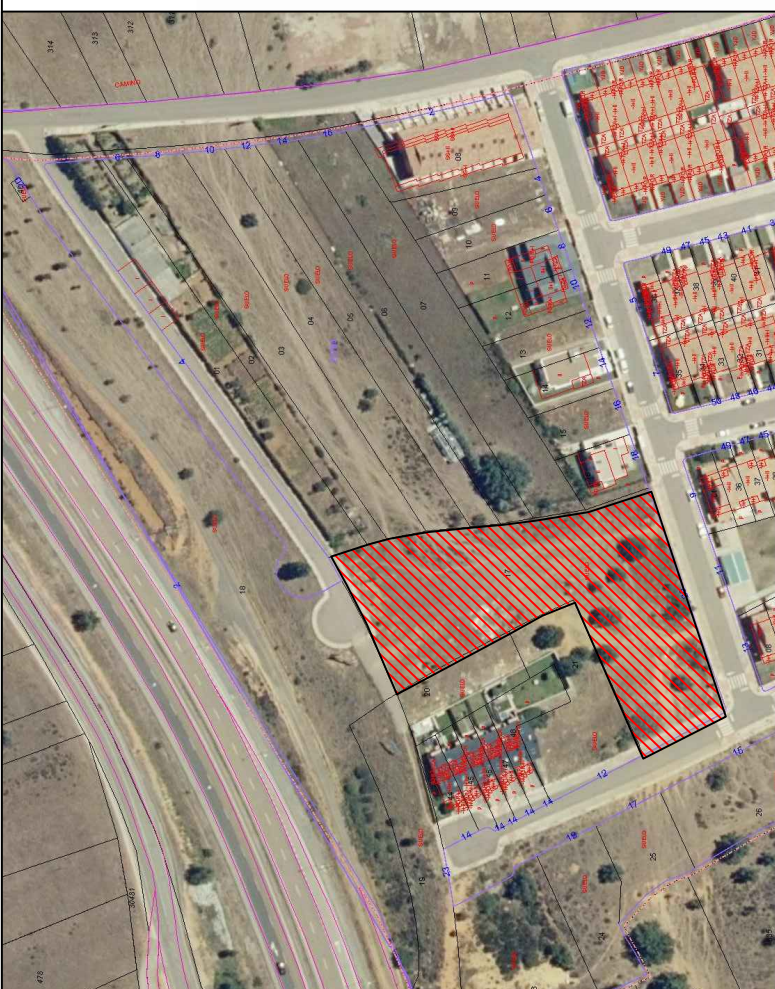
**APROVECHAMIENTO:**  
2.420 (u.a.) m<sup>2</sup> en uso predominante

**EDIFICABILIDAD:**  
3.025 m<sup>2</sup>

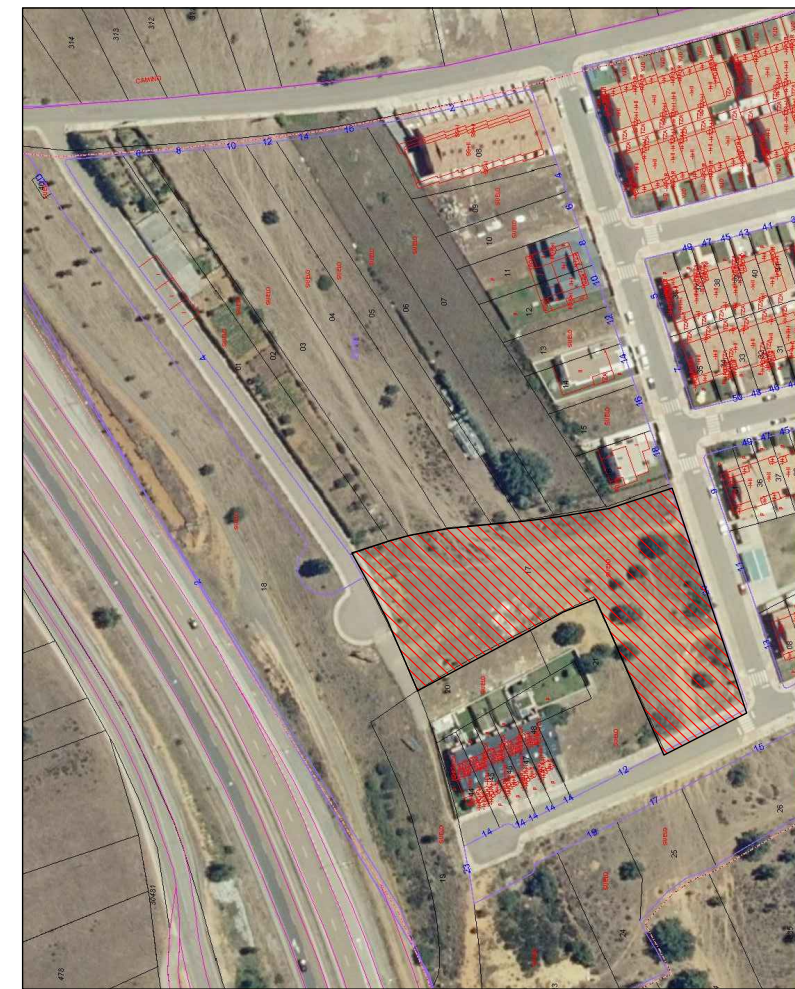
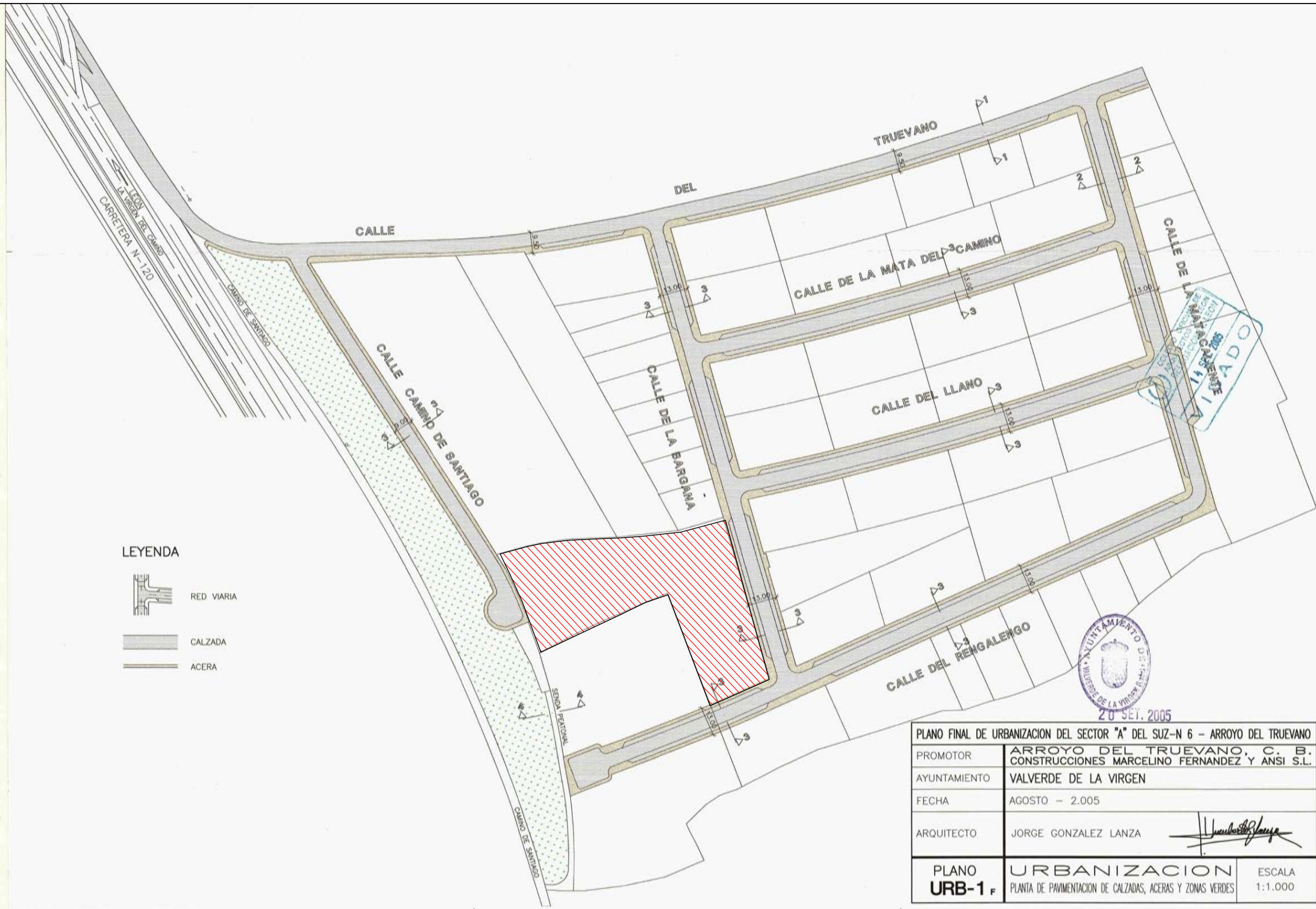
**Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:**  
1

**ORDENANZA:**  
HOSTELERIA Y HOSPEDAJE

**Nº MÁXIMO DE PLANTAS:**  
Dos Plantas y Bajo Cubierta



		<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL</b> <b>N.U.M VALVERDE DE LA VIRGEN</b>	
<b>FASE</b> APROBACIÓN INICIAL	<b>PROMOTOR</b> CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNÁNDEZ S.L.		
<b>MARZO</b> 2021	<b>EL EQUIPO REDACTOR</b> ESTHER LLORENTE LÓPEZ	ÁLVARO ZOUBERDO GONZÁLEZ	
<b>Nº PLANO</b> <b>03</b>	<b>PLANO</b> ESTADO ACTUAL (DOCUMENTACIÓN PROYECTO DE ACTUACIÓN)		
	<b>ESCALA</b> 1/500 10 5 0 10 20		



PLANO FINAL DE URBANIZACION DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6 - ARROYO DEL TRUEVANO		
PROMOTOR	ARROYO DEL TRUEVANO, C. B. CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNANDEZ Y ANSI S.L.	
AYUNTAMIENTO	VALVERDE DE LA VIRGEN	
FECHA	AGOSTO - 2.005	
ARQUITECTO	JORGE GONZALEZ LANZA	
PLANO URB-1 F	URBANIZACION PLANTA DE PAVIMENTACION DE CALZADAS, ACERAS Y ZONAS VERDES	ESCALA 1:1.000

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
N.U.M VALVERDE DE LA VIRGEN

FASE  
APROBACIÓN  
INICIAL

PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNÁNDEZ S.L.

MARZO  
2021

EL EQUIPO REDACTOR  
  
ESTHER LLORENTE LÓPEZ  
  
ÁLVARO ZOUIERTO GONZÁLEZ

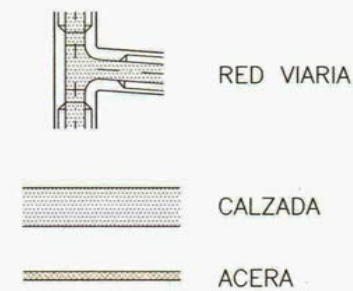
Nº PLANO  
04

PLANO  
ESTADO ACTUAL  
DOCUMENTACIÓN PROY. URBANIZACIÓN

ESCALA  
1/2000

RED VIARIA:  
 CALZADA  
 ACERAS  
 PLAZAS DE APARCAMIENTO 24 PLAZAS

# LEYENDA



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N.U.M VALVERDE DE LA VIRGEN

FASE APROBACIÓN INICIAL  
 PROMOTOR CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNÁNDEZ S.L.

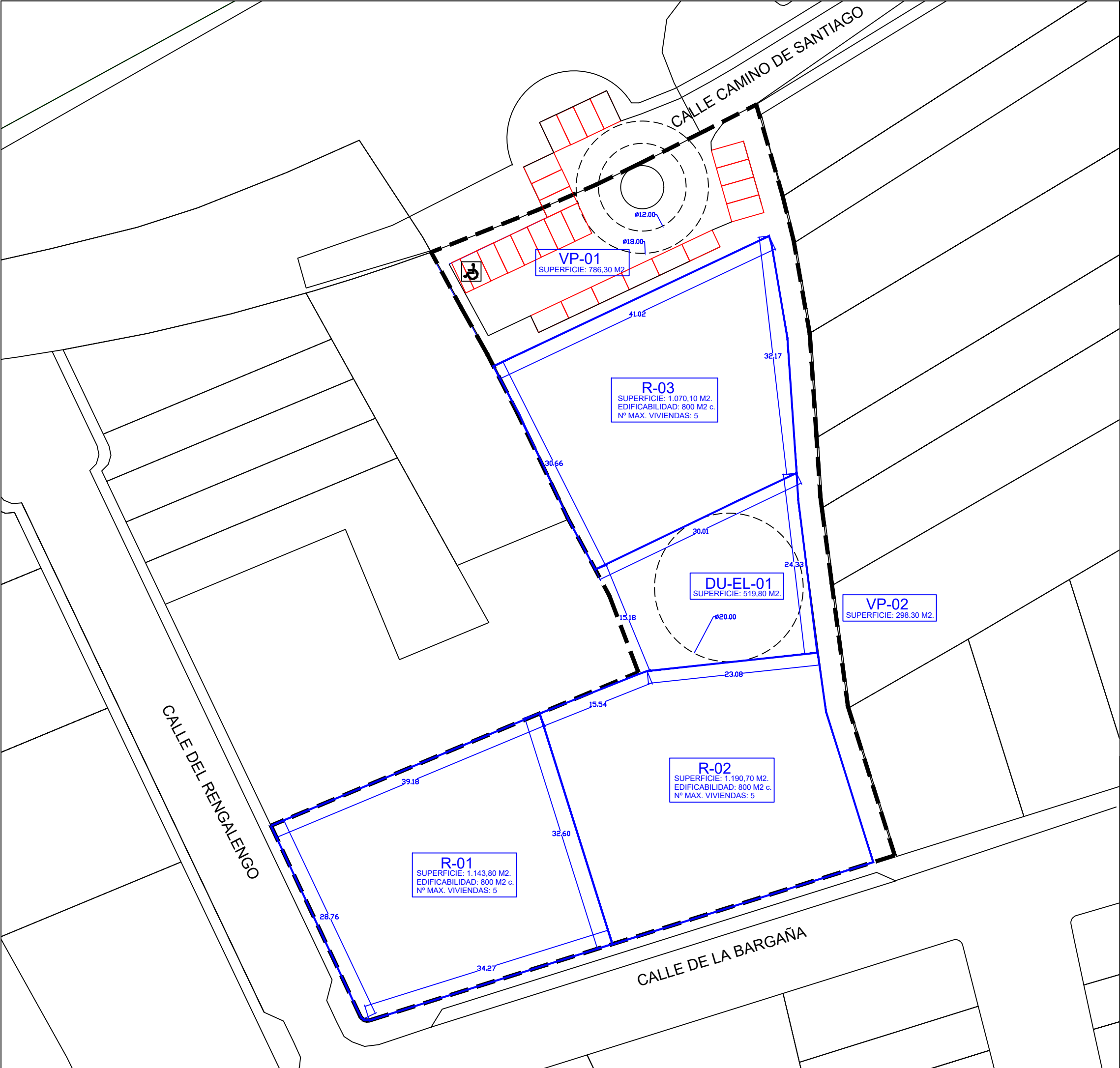
MARZO 2021  
 EL EQUIPO REDACTOR  
 ESTHER LLORENTE LÓPEZ  
 ÁLVARO ZOUERDO GONZÁLEZ

Nº PLANO 05  
 PLANO ESTADO MODIFICADO  
 (DOCUMENTACIÓN PROY. DE URBANIZACIÓN)

ESCALA 1/1.000  
 10 5 0 10 20 30 40 50

PLANO FINAL DE URBANIZACION DEL SECTOR "A" DEL SUZ-N 6 - ARROYO DEL TRUEVANO		
PROMOTOR	ARROYO DEL TRUEVANO, C. B. CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNANDEZ Y ANSI S.L.	
AYUNTAMIENTO	VALVERDE DE LA VIRGEN	
FECHA	AGOSTO - 2.005	
ARQUITECTO	JORGE GONZALEZ LANZA	
PLANO URB-1 F	URBANIZACION PLANTA DE PAVIMENTACION DE CALZADAS, ACERAS Y ZONAS VERDES	ESCALA 1:1.000






	SUP. PARCELA (M2.)	EDIFICABILIDAD (M2. CONST.)
R-01	1143,80	800,00
R-02	1190,70	800,00
R-03	1070,10	800,00
DU-EL-01	519,80	
VP-01	786,30	
VP-02	298,30	
TOTAL	5009,00	2400,00





MODIFICACIÓN PUNTUAL  
N.U.M VALVERDE DE LA VIRGEN

FASE  
APROBACIÓN  
INICIAL

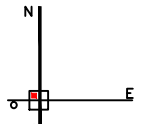
PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNÁNDEZ S.L.  


MARZO  
2021

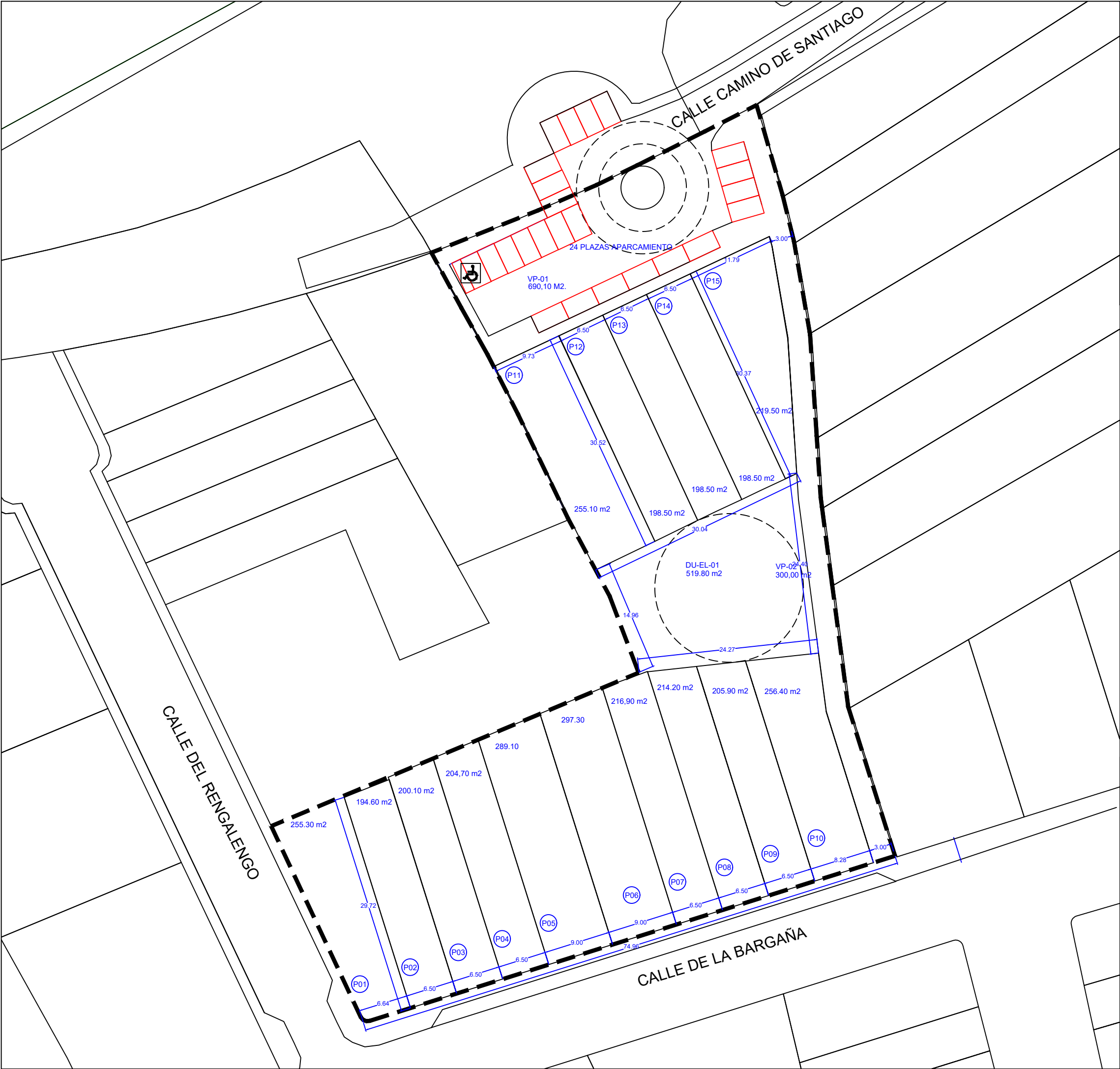
EL EQUIPO REDACTOR  
 ESTHER LLORENTE LÓPEZ  
 ÁLVARO ZOUVIERTO GONZÁLEZ  


Nº PLANO  
06

PLANO  
ORDENACIÓN



ESCALA  
1/500  
10 5 0 10 20



	SUP. PARCELA (M2.)	EDIFICABILIDAD (M2. CONST.)
P1	255,30	160,00
P02	194,60	160,00
P03	200,10	160,00
P04	204,70	160,00
P05	289,10	160,00
P06	297,30	160,00
P07	216,90	160,00
P08	214,20	160,00
P09	205,90	160,00
P10	256,40	160,00
P11	255,10	160,00
P12	198,50	160,00
P13	198,50	160,00
P14	198,50	160,00
P15	219,50	160,00
DU-EL-01	519,80	
VP-01	786,30	
VP-02	298,30	
TOTAL	5009,00	2400,00



MODIFICACIÓN PUNTUAL  
N.U.M VALVERDE DE LA VIRGEN

FASE  
APROBACIÓN  
INICIAL

PROMOTOR  
CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNÁNDEZ S.L.  


MARZO  
2021

EL EQUIPO REDACTOR  
 ESTHER LLORENTE LÓPEZ  
 ÁLVARO ZOUBERDO GONZÁLEZ  


Nº PLANO  
07

PLANO  
PROPUESTA DE PARCELACIÓN  
(NO VINCULANTE)



ESCALA  
1/500  
10 5 0 10 20



## **D. ANEXOS DOCUMENTOS**

- ACREDITACIÓN PROPIEDAD
- FICHA PARCELA 50 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN
- ANÁLISIS DE RIESGOS



## **C1. ACREDITACIÓN PROPIEDAD**





## NOTA SIMPLE INFORMATIVA

D 2591582

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEON NUMERO 2

FECHA DE EMISION: 07/08/2003

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: VALVERDE DE LA VIRGEN

Finca: 7045

Naturaleza de la finca: OTRA URBANA

Via Pública: UNIDAD DE ACTUACION 1 UA 1 SECTOR A

Número: SN Otros: PARCELA 50

Urbanización: SUZ-N6

Denominación: ARROYO DEL TRUEVANO

Superficie: Terreno(5.005,0000) m2

División Horizontal: Cuota: 8,42000000

### LINDEROS:

Norte: CALLE A CALLE DEL CAMINO DE SANTIAGO, PARCELA ZV 1 Y LIMITE DE LA UA 1 CON LA UA 3

Sur.: CALLE B CALLE DE LA BARGAÑA

Este.: LIMITE DE LA UA 1 CON LA UA 2 Y PARCELA 11

Oeste: LIMITE DE LA UA 1 CON LA UA 3 Y CALLE F CALLE DEL RENGALONGO

Desc.: APROVECHAMIENTO 2420 M2 Y 3025 M2 EN EL USO CARACTERISTIUCO. DESTINADA A HOSTERIA Y HOSPEDAJE

### TITULARIDADES

Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNANDEZ AN SI SL	B24030843	3211	96	92	1
100% del pleno dominio por título de compensacion urbanistica.					

### CARGAS

Afecta al pago de los gastos de urbanización y otros inherentes a la reparcelación, como carga real, la cantidad de CIENTO Y SEIS MIL DOCE EUROS CON CATORCE CENTIMOS -DIECISIETE MILLONES SEISCIENTAS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTAS TREINTA Y SEIS PESETAS -.

Afecta al pago del Impuesto.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 7 de agosto de 2003 antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de







**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**  
Registro de la Propiedad de León nº 2  
C/ El Comensal nº 7 - 1ª Planta  
Teléfono: 987 22 94 34 \* Fax: 987 27 31 77  
24001 - León

**Fecha de Emisión:** DIECISIETE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO  
**EMITIDA A SOLICITUD DE** GARCIA RODRIGUEZ, BEATRIZ

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

FINCA DE VALVERDE DE LA VIRGEN Nº: 7045  
CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 24013002003597  
**Naturaleza URBANA:** Otros urbanas  
**Localización:** OTROS UNIDAD DE ACTUACION 1 UA 1 SECTOR A SN, Situación: SUZ-N6  
Cuota: ocho enteros, cuarenta y dos centésimas por ciento  
Otros: PARCELA 50 DESCRIPCION: APROVECHAMIENTO 2420 M2 Y 3025 M2 EN EL USO  
CARACTERISTIUCO. DESTINADA A HOSTERIA Y HOSPEDAJE  
**Ref.Catastral:** NO CONSTA Polígono: Parcela:  
**Superficies:** Terreno: cinco mil cinco metros cuadrados  
**Linderos:**  
Norte, CALLE A CALLE DEL CAMINO DE SANTIAGO, PARCELA ZV 1 Y LIMITE DE LA UA 1 CON LA  
UA 3  
Sur, CALLE B CALLE DE LA BARGAÑA  
Este, LIMITE DE LA UA 1 CON LA UA 2 Y PARCELA 11  
Oeste, LIMITE DE LA UA 1 CON LA UA 3 Y CALLE F CALLE DEL RENGALONGO  
Otros: PARCELA 50 DESCRIPCION: APROVECHAMIENTO 2420 M2 Y 3025 M2 EN EL USO  
CARACTERISTIUCO. DESTINADA A HOSTERIA Y HOSPEDAJE

Estado coordinación: No consta

**TITULARIDADES**

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSTRUCCIONES MARCELINO FERNANDEZ Y ANSI SL	B24030843	3211	96	92	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compensación urbanística. Según documento de fecha 19/05/03. Inscrito el día 07/08/2003					

**CARGAS**

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el  
asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de  
expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

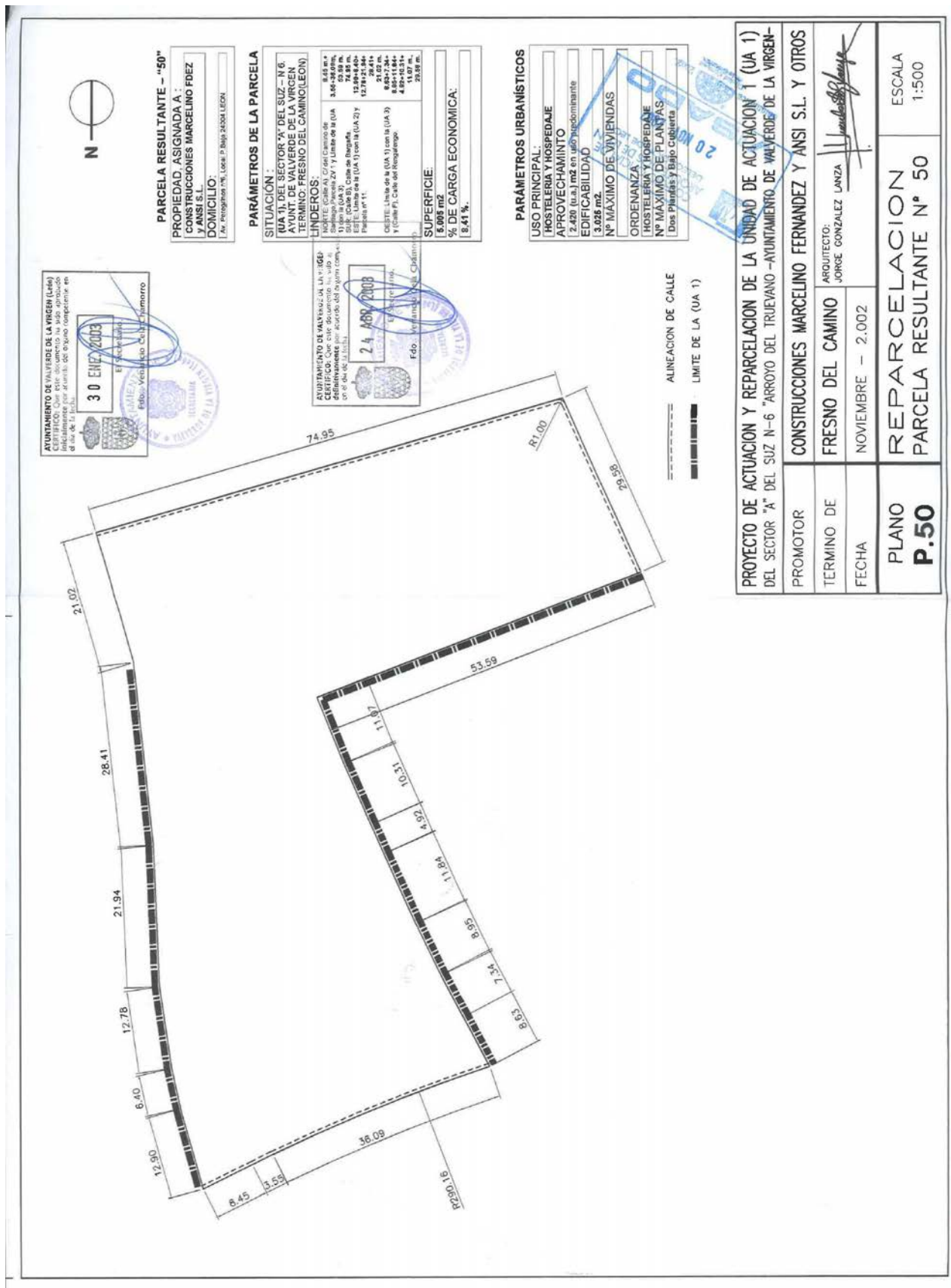
**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de  
la presente nota antes de la apertura del diario.

**AVISO:** Si la finca no ha sido coordinada en Catastro, la expresión de la Referencia  
Catastral no implica conformidad de la descripción con la catastral, ni exceso o  
defecto de cabida, ni modificación de linderos o superficie, sino solo un dato



## **C2. FICHA PARCELA 50 DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN Y REPARCELACIÓN**







### **C.3. ANÁLISIS DE RIESGOS**



## 0.INTRODUCCIÓN

LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN

De acuerdo con reciente modificación del art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso que nos ocupa (así como 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.

En el caso que nos ocupa, entendemos que nos hallamos en el supuesto de **la no existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto de ordenación**, delimitados por las distintas administraciones competentes.

### 1.- RIESGOS NATURALES

Los riesgos ambientales potenciales se pueden clasificar, en base a su origen, en cuatro grandes grupos: **Riesgos meteorológicos, Incendios forestales, Riesgos geológicos y Riesgos hidrológicos.**

#### 1.1.- Riesgos meteorológicos:

El *Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León* establece el marco de referencia para el desarrollo de la Protección Civil en la Comunidad de Castilla y León. Este Plan, considera como riesgos meteorológicos adversos los siguientes fenómenos meteorológicos: lluvia, nieve, viento, olas de frío, deshielos, nieblas, olas de calor y tormentas.

El “Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León”, del Instituto Geominero de España, únicamente considera riesgos meteorológicos aquellos que se ponen de manifiesto brusca e inmediatamente. Excluye aquellos fenómenos tales como sequías, días de

niebla y días de nieve por acontecer de forma solapada y diferida, aunque sí que pueden ser la causa de grandes pérdidas económicas por afectar a la agricultura, proyectos constructivos, eléctricos, etc.

En base a dicha fuente documental se concluye que, el término municipal de Valverde de la Virgen presenta **peligrosidad potencial alta por heladas** (más de 80 días al año). Este aspecto indica el peligro meteorológico ligado a la temperatura, pero, por sí misma, no es el desencadenante de situaciones de riesgo catastrófico, por no manifestarse de forma drástica e inmediata; sin embargo, sí pueden suponer cuantiosas pérdidas económicas al repercutir tanto en la agricultura como en proyectos eléctricos y de construcción. Aunque numerosas y frecuentes no siempre tienen la misma intensidad, su peligrosidad depende del momento del año en el que ocurren (aparición temprana o tardía), la extensión temporal y el espacio afectado.

La Agencia Estatal de Meteorología (Aemet), a través del *Plan Nacional de Predicción y Vigilancia de Fenómenos Meteorológicos Adversos* es el responsable, basándose en los distintos centros meteorológicos, de localizar y dar aviso de las situaciones de peligrosidad atmosférica y de definir las actuaciones concretas de los Grupos de Predicción y Vigilancia, mediante los *Planes Regionales de los distintos Centros Meteorológicos Territoriales*.

La información recogida sobre los fenómenos atmosféricos adversos es facilitada a las autoridades competentes de Protección Civil, del mismo modo se publica en la web de la Aemet y en los boletines de avisos y se distribuye a las autoridades responsables y a los medios informativos.

La Aemet establece cuatro niveles de aviso básico, los cuales se describen, brevemente, a continuación:

- **Verde:** No existe ningún riesgo meteorológico.
- **Amarillo:** No existe riesgo meteorológico para la población en general, aunque sí para alguna actividad concreta (fenómenos meteorológicos habituales pero potencialmente peligrosos o localización de alta vulnerabilidad como una gran conurbación).
- **Naranja:** Existe un riesgo meteorológico importante (fenómenos meteorológicos no habituales y con cierto grado de peligro para las actividades usuales).
- **Rojo:** El riesgo meteorológico es extremo (fenómenos meteorológicos no habituales de intensidad excepcional y con un nivel de riesgo para la población muy alto).

Seguidamente se muestra una tabla con los umbrales de fenómenos atmosféricos y su nivel de alerta correspondiente, contemplados en el *Plan Nacional de Predicción y Vigilancia Meteorología Adversa. Meteocalerta*, establecidos según el factor de riesgo para la población y aplicando un criterio climatológico, para la Meseta de León, enclave geográfico en el que se localiza el municipio de Valverde de la Virgen.

Tabla 1 Umbrales de fenómenos atmosféricos del Plan METEOALERTA

Fenómeno atmosférico	Condiciones	Umbral	Nivel de alerta
Lluvia	Lluvia acumulada en 1 hora.	15 mm	Amarillo
		30 mm	Naranja
		60 mm	Rojo
	Lluvia acumulada en 12 horas.	40 mm	Amarillo
		80 mm	Naranja
		120 mm	Rojo
Nieve	Espesor.	2 cm	Amarillo
		5 cm	Naranja
		20 cm	Rojo
Nieblas	Intensidad, extensión o características resaltables. (engelantes o no)		Amarillo
Viento	Racha máxima del viento.	70 km/h	Amarillo
		90 km/h	Naranja
		130 km/h	Rojo
Olas de frío	Temperaturas mínimas.	-6 °C	Amarillo
		-10 °C	Naranja
		-14 °C	Rojo
Olas de calor	Temperaturas máximas.	36 °C	Amarillo
		39 °C	Naranja
		42 °C	Rojo
Tormenta	Generalizada, posibles estructuras organizadas. Lluvias (localmente) Vientos (localmente) Granizo	Fuertes Fuertes < 2 cm	Amarillo

Fenómeno atmosférico	Condiciones	Umbral	Nivel de alerta
	Organizadas y generalizadas Lluvias (localmente) Vientos (localmente) Granizo Aparición de tornados	Muy fuertes Muy fuertes > 2 cm Posible	Naranja
	Altamente organizadas Lluvias (localmente) Vientos (localmente) Granizo Aparición de tornados	Torrenciales Muy fuertes > 2 cm Probable	Rojo

Fuente: Aemet

## 1.2.- Incendios forestales

Los incendios forestales se definen como fuegos incontrolados que avanzan sobre la superficie forestal afectando a la vegetación que no estaba destinada a arder. Considerándose terreno forestal todo aquel que no es agrícola ni urbano.

La incidencia ambiental de los incendios forestales se refleja en los impactos que causa: superficie arbolada y forestal quemada, efecto en la vida silvestre, emisiones de gases a la atmósfera, alteraciones microclimáticas, incremento del riesgo de erosión, alteración del paisaje y valores recreativos y efecto sobre la economía local. Es frecuente que provoquen incidentes como corte temporal de vías de comunicación y de líneas eléctricas. Además de las pérdidas ecológicas y sobre bienes materiales, suponen un riesgo directo para las personas que participan en tareas de control y extinción de incendios.

El inicio de un incendio forestal depende de la probabilidad de que acontezca una causa de incendio, de las características del combustible forestal y de las condiciones meteorológicas de cada momento.

En Castilla y León, los incendios forestales ocasionados por el ser humano, bien de forma intencionada o bien como consecuencia de negligencias o accidentes (mayoritariamente por prácticas agroganaderas) superan el 90%; el resto tiene su origen en rayos y en reproducción de un fuego preexistente.

Por otro lado, es preciso indicar que, dentro de las medidas preventivas, se establece una temporalidad; a determinar en función de las condiciones de humedad, así, si las condiciones meteorológicas del invierno se han caracterizado por abundantes precipitaciones se favorecerá la conservación de la humedad de la vegetación y del suelo. Por ello, para el año 2016, se consideró como época de peligro alto el periodo comprendido entre el 1 de julio y el 30 de septiembre, mediante ORDEN FYM/574/2016,

de 20 de junio, por la que se fija la época de peligro alto de incendios forestales en la Comunidad de Castilla y León.

Durante la época de peligro alto quedan prohibidas ciertas actividades susceptibles de causar incendios, tales como empleo de maquinaria que pueda generar deflagración, chispas o descargas eléctricas y uso de barbacoas (salvo autorización expresa del Servicio Territorial de Medio Ambiente). Asimismo, a lo largo de todo el año, no se pueden llevar a cabo quemas vegetales sin autorización, hacer hogueras ni quemar residuos.

Por requerir de una metodología técnico-científica específica cuenta con un Plan Especial, el *Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León* (INFOCAL), aprobado por Decreto 274/1999, de 28 de octubre, y tiene como finalidad general la de hacer frente de forma ágil y coordinada a las distintas situaciones de emergencia originadas por los incendios forestales que, de forma directa o indirecta, afecten a la población y a las masas forestales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

En lo concerniente a incendios forestales y en base a la información que podemos extraer del Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de Valverde de la Virgen presenta las siguientes características:

- Peligro bajo de incendios forestales.
- Riesgo local moderado de incendios forestales.
- El municipio no está clasificado como Zona de alto riesgo de incendio (ZARI).

### **1.3.- Riesgos geológicos**

Los procesos geodinámicos que actúan sobre la superficie terrestre originan movimientos del terreno de diferentes características, magnitud y velocidad.

Los riesgos geológicos **ligados a la geodinámica interna** se originan como consecuencia de la liberación de energía producto de la acción volcánica o a la tectónica de placas, manifestándose como **movimientos sísmicos** o **terremotos**.

De acuerdo con el “Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León”, la zona de estudio sólo ha percibido movimientos sísmicos de un grado de **intensidad V**, lo que se traduce en una percepción del terremoto dentro de los edificios por la mayoría y por muchas en el exterior. Produce que las estructuras se agiten, los objetos ligeros se desplazan, las puertas y ventanas se caen, los objetos colgados se balancean y los diversos líquidos que se encuentran en recipientes pueden verterse en pequeña cantidad. En la naturaleza, los manantiales pueden verse modificados.

Los riesgos **ligados a geodinámica externa** incluyen a todos aquellos procesos gravitacionales como lo son todos aquellos movimientos de ladera; otros vienen asociados a determinados materiales y condiciones como es el caso de los hundimientos kársticos y las arcillas expansivas; finalmente también son consideradas las inundaciones.

Tomando como referencia el “Atlas de Riesgos Naturales de Castilla y León”, se define este tipo de riesgos dentro del ámbito de la zona de estudio, así se concluye que presenta una **peligrosidad potencial alta por desprendimientos y/o deslizamientos**.

También se ha consultado la información referente a Riesgos geológicos disponible para consultar en el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León, a través del cual se ha podido determinar la **Susceptibilidad y peligrosidad de deslizamiento de laderas**, atendiendo al mapa ráster que clasifica todo el territorio de Castilla y León según el rango de susceptibilidad y peligrosidad de este tipo de riesgo. En general el municipio se presenta con grandes superficies de riesgo medio y alto en la zona centro del municipio limitado por los dos arroyos mientras que en ambos extremos y más marcado en las zonas nortes aparecen valores de medio y bajo.

Los desprendimientos y los deslizamientos son procesos erosivos consistentes en movimientos gravitacionales de masas de roca y/o suelos que afectan a las laderas naturales, independientemente del tipo de material y de la morfología. Los deslizamientos vienen definidos por masas de suelo o roca que se desplazan como una unidad sobre una o varias superficies de rotura al superarse la resistencia al corte de estos planos. Con frecuencia son fenómenos rápidos, aunque su velocidad sea muy variable.

#### **1.4.- Riesgos HIDROLÓGICOS**

Las **inundaciones**, tienen gran capacidad destructiva y mayor trascendencia socioeconómica. Se trata de un fenómeno estrechamente ligado con las precipitaciones bruscas y muy superiores al promedio. Esta precipitación extraordinaria provoca caudales extremos o crecidas que causan el desbordamiento del cauce provocando la inundación de terrenos, lo que puede infligir daños a personas, bienes y medio ambiente.

El *Plan de Protección Civil ante Riesgos de Inundaciones* (INUNCyL), estima variables como localización, orografía, características geológicas y geomorfológicas, régimen hidrológico, régimen climático, vegetación y el análisis de eventos históricos, para investigar las inundaciones.

Como resultado de estos estudios se establecen los condicionantes de “riesgo” a nivel de localidad, de tal modo que, teniendo en cuenta el número de habitantes de los núcleos de población, se determina el riesgo poblacional de una localidad. Atendiendo a ello, el municipio de Valverde presenta la siguiente clasificación de riesgo:

Tabla 2 Clasificación de peligrosidad y riesgo de inundación

Núcleo de población	Riesgo poblacional
Valverde de la Virgen	Bajo

Fuente: INUNCyL. Junta de Castilla y León

Por otro lado, se han consultado la cartografía relativa al cumplimiento del Real Decreto 903/2010 de “Evaluación y gestión de riesgos de inundación” que traspone la Directiva

de Inundaciones (Directiva 2007/60/CE), constatando la **presencia** de Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (**ARPSIs**) en el municipio de Valverde, dado la falta de existencia de grandes cursos de agua no se encuentra ninguna ARPSIs.

## **2.- RIESGOS TECNOLÓGICOS**

---

Un riesgo tecnológico es la probabilidad de que un material, sustancia o proceso tóxico o peligroso o bien un fenómeno causado por la interacción de los nombrados factores, ocasione efectos dañinos y específicos sobre las personas, los bienes y/o el medio ambiente. Derivan de la implantación de las infraestructuras, actividades industriales y de otra índole, así como de los usos y utilización que el ser humano hace o puede hacer de las infraestructuras.

Así, tanto 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, como la Ley 4/2007, de 28 de marzo (con revisión vigente desde el 7/2017), de Protección Ciudadana de Castilla y León, contemplan la necesidad de evaluar las circunstancias en las que se podrían ver implicadas sustancias peligrosas; por ello, se indica a continuación el conocimiento actual sobre estos riesgos en la zona de actuación del presente estudio.

Los riesgos tecnológicos considerados son los derivados de accidentes en el ejercicio de las siguientes actividades: Nucleares, Transporte de mercancías peligrosas y Establecimientos industriales y almacenamiento de sustancias peligrosas.

### **2.1.- Nucleares**

La generación de energía eléctrica en reactores nucleares de potencia, como actividad industrial, lleva implícita la posibilidad de causar efectos adversos o daños a personas, bienes y al medio ambiente.

Los riesgos nucleares dependen del tipo y diseño de la instalación nuclear. Los riesgos radiológicos son específicos de la actividad nuclear, distinguiéndose los derivados de la actividad normal y los derivados de situaciones de accidente, en cuyo caso, la situación más desfavorable supondría la liberación de sustancias radiactivas al exterior, irradiando a personas, bienes y medio ambiente.

El diseño, las condiciones de prevención y seguridad de las centrales nucleares y la legislación nacional e internacional velan por que la probabilidad de ocurrencia de accidentes nucleares severos sea considerablemente baja.

A este respecto indicar que en el municipio de Valverde de la Virgen no se encuentra ninguna central nuclear, ni en sus proximidades.

Por otro lado, indicar que el *Plan Básico de Emergencia Nuclear* fue aprobado por el Real Decreto 1564/2004 y modificado por el Real Decreto 1428/2009. Del mismo modo, la resolución de 20 de octubre de 2009, de la Subsecretaría, aprueba el *Plan Director correspondiente al Plan de Emergencia Nuclear Exterior a la Central Nuclear de Santa María de Garoña, Burgos* (PENBU).

## **2.2.- Transporte de mercancías peligrosas**

Se consideran mercancías peligrosas todas aquellas que, en caso de ocurrir un accidente durante su transporte, pudieran suponer riesgos definidos por su naturaleza química (incendio, explosión, elevada temperatura, corrosividad, toxicidad, radiactividad) para la población, los bienes y el medio ambiente.

Sus condiciones de transporte requieren de una regulación especial y específica, que incluye la correcta identificación del vehículo y la clase de peligro de la mercancía; en el caso de cisternas, éstas han de contar con un código numérico que identifique el peligro que puede suponer la mercancía peligrosa transportada.

Para reducir el riesgo asociado a esta actividad se establecen medidas de prevención y de protección.

Medidas de prevención:

- Reglamentos internacionales y nacionales. Incluye las medidas relativas a infraestructuras, tales como la construcción de variantes y circunvalaciones a núcleos urbanos.
- Formación del personal transportista.
- Normas complementarias de las empresas del sector.

Medidas de protección:

- Notificación de accidentes.
- Coordinación de la actuación por parte de las autoridades competentes.
- Planes especiales de Protección Civil de emergencia para el transporte de mercancías peligrosas.

Como integrante del territorio de Castilla y León, a Valverde la Virgen le sería de aplicación el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas por carretera y ferrocarril en la Comunidad Autónoma de Castilla y León (MPCyL), publicado en el BOCYL el 23 de enero de 2008, cuyo objetivo es coordinar la acción de los distintos servicios y administraciones en la emergencia.

En base a la información arrojada por el Geoportal de Protección Civil de Castilla y León en el municipio de Valverde de la Virgen, transcurre la línea de ferrocarril la cual está

clasificada con el índice de **riesgo alto** y es denominada León-Galicia. Esta línea transcurre por la parte sureste del municipio, cercano a las poblaciones de Robledo de la Valdoncina, la Aldea de la Valdoncina y Oncina de la Valdoncina.

Por otro lado, relacionado al transporte de mercancías peligrosas por carretera debe destacar dos vías en el municipio que cuentan con un índice de **riesgo medio** que son la AP-71, León-Astorga y la AP-66 en el tramo Sena de Luna-Valverde la Virgen la cual enlaza con el tramo León N-120 con Villabrázaro. Ambas vía cortan el municipio en cuatro partes dado que una cruza de norte a sur mientras la otra de este a oeste.

### **2.3.- Establecimientos industriales y almacenamiento de sustancias peligrosas**

En los procesos industriales de obtención de materiales y productos, por lo general, se manipulan, fabrican o almacenan sustancias peligrosas, las cuales, por accidente, pueden dar origen a incendios, explosiones y fugas tóxicas.

Las disposiciones legales comunitarias destinadas a la prevención de este tipo de accidentes en establecimientos industriales con sustancias peligrosas que superan determinados umbrales, se encuentran recogidas en la Directiva Seveso III.

El Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, y sus modificaciones posteriores, incorporó a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva 96/82/CE del Consejo, de 9 de diciembre de 1996 y sus modificaciones (Seveso I y II). No obstante, la normativa ha ido sufriendo modificaciones y adaptaciones estando actualmente vigente la Directiva 2012/18/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, por la que se modifica y ulteriormente deroga la Directiva 96/82/CE. De esta forma, en el marco del estado español se aprueba el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, que adapta la nueva Directiva y deroga el anterior.

De acuerdo con el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, la Agencia de Protección Civil señala que el municipio de Valverde de la Virgen **no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso**, no obstante en municipios limítrofes sí se encuentran instalaciones dentro de este catálogo como es Gas Natural CyL S.A. en el municipio de Villadangos y Antibióticos SA en el municipio de León.

Por otro lado, el Registro Estatal de Emisiones y Fuentes Contaminantes (**PRTR**) de España, (anterior Registro EPER), incorporado como consecuencia de la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación que traspuso al ordenamiento jurídico español la Directiva 2008/1/CE (Directiva IPPC). En 2011 entró en vigor la nueva Directiva 2010/75/UE, de 24 de noviembre, sobre las emisiones industriales (prevención y

control integrados de la contaminación), que refunde y modifica varias directivas existentes, entre ellas la Directiva IPPC. Esta Directiva ha sido transpuesta al ordenamiento jurídico español por medio de la Ley 5/2013 por la que se modifican la Ley 16/2002 de prevención y control integrado de la contaminación y la Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados.

Tras la correspondiente consulta del Registro Estatal de Emisiones y Fuentes Contaminantes (PRTR), se puede afirmar que en la localidad de Valverde de la Virgen **no se encuentra ninguna industria o fuentes puntuales y difusas de contaminación recogidas en este registro.**

Otras infraestructuras que pueden generar riesgos tecnológicos dentro del término municipal es el paso de oleoductos que en el término municipal de Valverde de la Virgen no se encuentra el tramo del oleoducto encontrándose el final de este en el Término Municipal de Vega de los Infanzones a más de 10 kilómetros de distancia.

En cambio, el municipio de Valverde de la Virgen si cuenta con la presencia de gasoducto, por un lado, es atravesado por el gasoducto La Robla-Villamañán y en el municipio aparece el ramal Valverde de la Virgen-León que comunica el gasoducto dirección norte-sur con la capital leonesa atravesando el municipio dirección oeste-este.

### Conclusiones

Tras analizar los diferentes tipos de riesgos, en el término municipal de VALVERDE DE LA VIRGEN, se puede determinar la inexistencia de RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS, en la parcela objeto de esta modificación.

En LEÓN, marzo de 2021

Fdo. El arquitecto

  
URBAQ arquitectos s.l.  
c/ El Chantre, 1 . Bajo  
24005 LEÓN  
CIF. B-24366858  
[www.urbaq.es](http://www.urbaq.es)

ESTHER LLORENTE LÓPEZ,  
en representación de URBAQ arquitectos, s.l.

Fdo. El arquitecto  
ÁLVARO IZQUIERDO GONZÁLEZ

  
ÁLVARO IZQUIERDO GONZÁLEZ  
Col. Nº 3.325  
ARQUITECTO