

**AYUNTAMIENTO DE  
VALVERDE DE LA VIRGEN  
L E Ó N**

**MODIFICACION  
PUNTUAL N°10  
C/Paralela y  
C/Polideportivo en  
LA VIRGEN DEL CAMINO**

**NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO**

**DOCUMENTOS:**

**1.-NORMATIVA URBANÍSTICA**

**2.-PLANOS**

**JULIO 2.013**

---

**EQUIPO REDACTOR**

**RAFAEL RODRÍGUEZ GUTIÉRREZ, INGENIERO DE CAMINOS C Y P**

**GRAN VÍA DE SAN MARCOS N°23 3ºG 24001 LEÓN TLF 987 273860/987233958 FAX 987249426**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**INDICE DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°1° DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS  
MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO C/PARALELA Y C/POLIDEPORTIVO EN LA VIRGEN  
DEL CAMINO**

**DOCUMENTO N° 1 NORMATIVA URBANÍSTICA**

**MEMORIA MODIFICACIONES**

**0.- MEMORIA INFORMATIVA**

0.1.- ANTECEDENTES

0.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL

0.2.1.- SITUACIÓN

0.2.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

0.2.3.- PARCELAS AFECTADAS, USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES

**1.-MEMORIA VINCULANTE**

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION Y MEMORIA DESCRIPTIVA

1.2.- ALCANCE Y RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

1.3.-CONVENIENCIA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

1.3.1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

1.3.2.- INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN

1.4.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

1.5.- MODIFICACIONES EN PLANOS

1.6.- MODIFICACIÓN EN NORMATIVA

**1.7.– MODIFICACIÓN EN FICHA SECTOR SUELO URBANIZABLE**

**1.8– ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

**1.9– OTRAS AFECCIONES**

**2.–MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**2.1.– JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES.**

**2.2.– INCIDENCIA DE LAS MODIFICACIONES QUE SUPONEN CAMBIO EN EL VOLUMEN EDIFICABLE O DENSIDAD DE POBLACIÓN**

**2.3.– MODIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

**3.–NORMATIVA**

**PLANOS DE DETALLE**

**FICHAS**

**DOCUMENTO N° 2 PLANOS**

**PLANOS DE ORDENACION**

**PLANO N° 1.1 “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL”  
VIGENTE**

**PLANO N° 1.1 “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL”  
MODIFICADO**

PLANO N° 2.1.A “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA  
VIRGEN DEL CAMINO **VIGENTE**

PLANO N° 2.1.A “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA  
VIRGEN DEL CAMINO **MODIFICADO**

PLANO N° 2.1.C “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA  
VIRGEN DEL CAMINO **VIGENTE**

PLANO N° 2.1.C “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA  
VIRGEN DEL CAMINO **MODIFICADO**

PLANO N° 2.1-A-C DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “ORDENACIÓN DE LA ZONA  
COMPRENDIDA ENTRE LA C/PONFERRADA Y C/POLIDEPORTIVO” **VIGENTE**

PLANO N° 2.1-A-C DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “ORDENACIÓN DE LA ZONA  
COMPRENDIDA ENTRE LA C/PONFERRADA Y C/POLIDEPORTIVO” **MODIFICADO**

#### **PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA – MODIFICADOS**

PLANO N° 3.1.C.-I.1 “INFRAESTRUCTURAS URBANAS REDES DE MEDIA TENSIÓN,  
BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO”

PLANO N° 3.1.C.-I.2 “INFRAESTRUCTURAS URBANAS RED DE ABASTECIMIENTO  
RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES”

PLANO N° 3.1.C.-I.3 “INFRAESTRUCTURAS URBANAS ESTRUCTURA VIARIA”

MODIFICACION PUNTUAL N°10 de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO  
en LA VIRGEN DEL CAMINO – C/PARALELA Y POLIDEPORTIVO

# DOCUMENTO N° 1

## NORMATIVA

## URBANÍSTICA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

## **INDICE DOCUMENTO N° 1 NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **MEMORIA MODIFICACIONES**

#### **0.- MEMORIA INFORMATIVA**

##### **0.1.- ANTECEDENTES**

##### **0.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL**

###### **0.2.1.- SITUACIÓN**

###### **0.2.2.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

###### **0.2.3.- PARCELAS AFECTADAS, USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES**

##### **EXISTENTES**

#### **1.-MEMORIA VINCULANTE**

##### **1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACION Y MEMORIA DESCRIPTIVA**

##### **1.2.- ALCANCE Y RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES**

##### **1.3.-CONVENIENCIA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN**

###### **1.3.1.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN**

###### **1.3.2.- INTERÉS PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN**

##### **1.4.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL**

##### **1.5.- MODIFICACIONES EN PLANOS**

##### **1.6.- MODIFICACIÓN EN NORMATIVA**

##### **1.7.- MODIFICACIÓN EN FICHA SECTOR SUELO URBANIZABLE**

##### **1.8- ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

##### **1.9- OTRAS AFECCIONES**

## **2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA**

2.1.- JUSTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES.

2.2.- INCIDENCIA DE LAS MODIFICACIONES QUE SUPONEN CAMBIO EN EL  
VOLUMEN EDIFICABLE O DENSIDAD DE POBLACIÓN

2.3.- MODIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

## **3.-NORMATIVA**

**PLANOS DE DETALLE**

**FICHAS**

## MEMORIA MODIFICACIONES

## **0 .-MEMORIA INFORMATIVA**

## **0.1.-ANTECEDENTES**

El presente documento MODIFICA PUNTUALMENTE las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen, Provincia de León, redactándose por encargo del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen por el equipo redactor dirigido por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos Rafael Rodríguez Gutiérrez, con domicilio a efectos de notificaciones en Gran Vía San Marcos, nº23, 3ºG, 24001, León.

El término Municipal de Valverde de la Virgen, dispone de Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Planeamiento, publicadas con fecha 26/12/2.000. Desde la fecha de aprobación de las mismas se han aprobado nueve (9) Modificaciones Puntuales a las NN.SS., y en concreto, con fecha 30/06/2.006 se aprueba la Modificación Puntual “Ordenación de la zona comprendida entre la C/Panferrada y C/Polideportivo” en La Virgen del Camino. Esta Modificación Puntual se refiere al área suspendida de aprobación en la tramitación de las NN.SS., que se corresponde con el área comprendida entre la Calle Panferrada y Calle Polideportivo.

En esta modificación, ya aprobada, se grafían dos nuevas calles: Una de ellas, denominada “Calle Paralela”, con traza paralela a la Calle Polideportivo, y una segunda Calle, denominada “Calle 3”, sobre la parcela de titularidad pública (ref. catastral nº 30790 25 TN8167N), que comunica la Calle Panferrada con la Calle Paralela.

Estas nuevas calles, junto con la Calle Panferrada, Calle Polideportivo, la Calle Nueva (o Calle Perpendicular, que es la que parte de la plazoleta creada en encuentro de la Calle Panferrada con Calle Santa Marina hasta la Calle Polideportivo) y Avenida Astorga (antigua carretera N-120), crean dos manzanas con fachadas a Calle Panferrada y Calle Paralela en Zona de Ordenanza 2 A y una manzana en zona de Ordenanza 3 B, con fachada a calle Polideportivo y Calle Paralela, así como a la Calle Perpendicular y a la Avenida de Astorga.

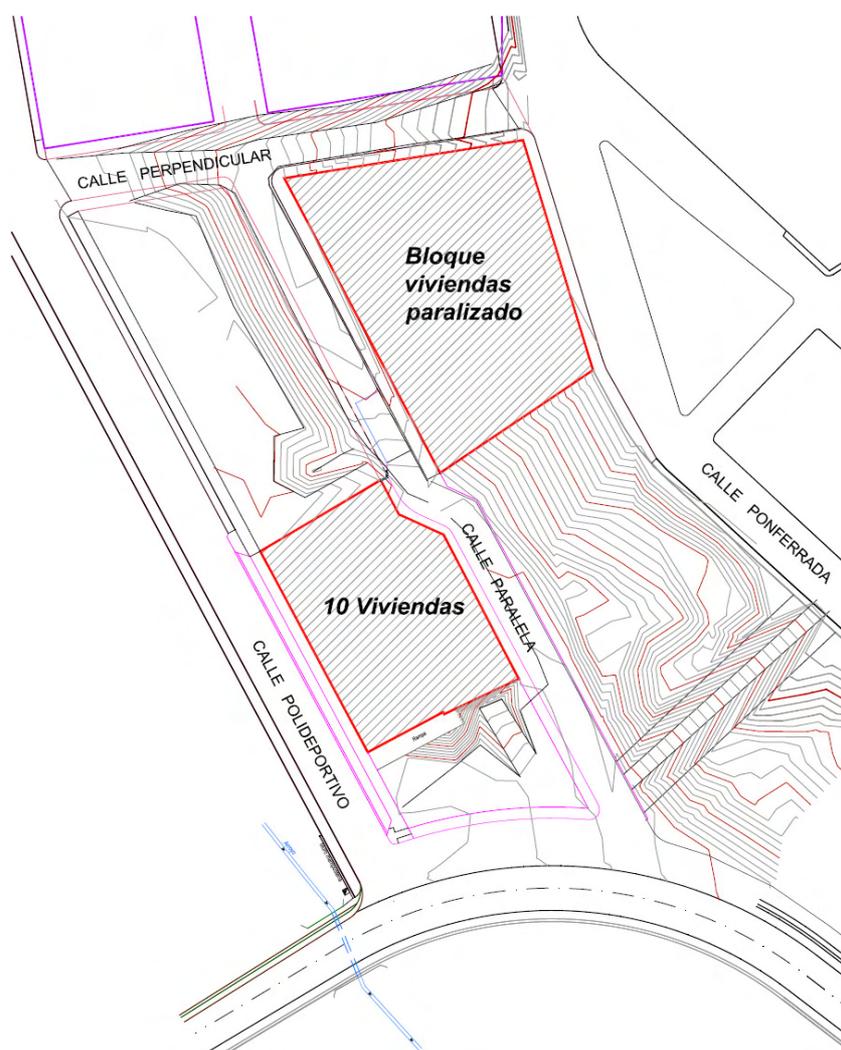
Sobre la parcela con fachada a C/Panferrada, C/Perpendicular y Calle Paralela, se concedió licencia urbanística para la ejecución de un bloque viviendas, con una edificabilidad total de 4435,16m<sup>2</sup>, sobre unas parcelas con una superficie de 2240m<sup>2</sup> (parcela 22 y 23). Actualmente, las viviendas de este bloque se encuentran parcialmente ejecutadas, estando paralizada su ejecución.

Junto con la edificación se inició la ejecución de la urbanización de los viales a los que da fachada el edificio. En concreto, la Calle Perpendicular cuenta con explanación parcialmente ejecutada, en una anchura media de nueve (9) metros respecto de la fachada de la edificación ejecutada. Este vial cuenta con todos los servicios ya ejecutados y con acera en la margen que se corresponde con la fachada de la edificación, completando la actuación con las canalizaciones proyectadas para la red de media tensión, prolongación de las redes de abastecimiento y saneamiento en la margen

consolidada hasta la calle Polideportivo. En las mismas condiciones se encuentra el tramo de fachada de la Calle Paralela.

Con esta actuación se han eliminado tramos de línea aérea de Media Tensión que cruzaban parcelas para dar servicio a Centro de Transformación existente en la Plaza entre la Calle Santa Marina y Calle Ponferrada, junto con el soterramiento de la mayor parte de líneas aéreas de telefonía.

En el edificio en construcción, en local con acceso desde la Calle Paralela, está previsto alojar Centro de Transformación.



PLANO DONDE SE SEÑALAN LAS VIVIENDAS EN EJECUCIÓN

Sobre la parcela situada en la esquina de la calle Polideportivo con la vía de servicio, que se corresponde con la antigua N-120 o Avenida de Astorga, se han ejecutados 10 viviendas unifamiliares, cinco de ellas con fachada a C/Paralela y el resto con fachada a C/Polideportivo.

Con las obras de edificación se ha completado la urbanización de la fachada de la Calle Polideportivo y ejecutado la urbanización de la Calle Paralela hasta la línea de servidumbre de la antigua N-120.

Dado que las obras de urbanización de la calle Perpendicular y Calle Paralela en fachada del bloque de viviendas paralizado, se desarrolla total o parcialmente sobre terrenos de titularidad privada, al no estar entregadas al Ayuntamiento las obras, no existe posibilidad de continuidad de los servicios urbanísticos.

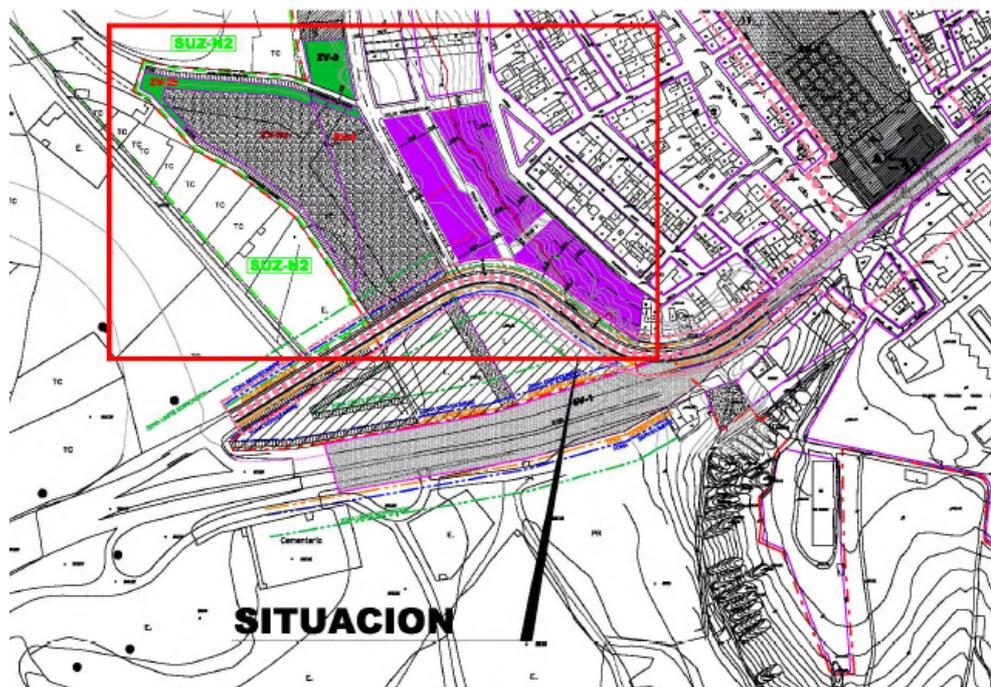
La red de abastecimiento se encuentra conectada a la red existente en la calle Polideportivo, y mallada con la parte ejecutada de la Calle Paralela, con llave de corte en este encuentro. La red de saneamiento vierte hacia ramales existentes en Calle Polideportivo y ramal de la Calle Ponferrada a Calle Polideportivo. La telefonía se ha resuelto a través de entronque a poste de bajada de red aérea a soterrada en parcela colindante en Calle Polideportivo. La red de Baja Tensión se ha ejecutado a través de acometida a Centro de Transformación existente en la Plaza, a través de línea soterrada que se ha ejecutado por la margen izquierda de la Calle Ponferrada, continuando por la Calle prevista en Normas que va a dar al encuentro de la Calle Paralela con la antigua N-120. Esta acometida ha obligado a realizar la adecuación de la explanación de la mencionada calle.

El tramo de vial pavimentado de la Calle Paralela, no dispone de continuidad de circulación de vehículos, ya que no dispone de acceso a la antigua N-120, ni tiene continuidad hacia la Calle Perpendicular.

## **0.2.-DESCRIPCION GENERAL**

### **0.2.1.- SITUACION.**

La presente “Modificación Puntual N°10” se refiere únicamente a la localidad de La Virgen del Camino y, en concreto, afecta al área comprendida entre la calle Polideportivo, Calle Paralela y vía de servicio de antigua N-120.



### 0.2.2. – DESCRIPCION DEL ÁMBITO

La presente modificación se refiere únicamente a la adaptación de las alineaciones relativas a la Calle Paralela, en tramo desde Calle Perpendicular a encuentro con la vía de servicio o antigua N-120 (Avenida Astorga), y las alineaciones de la Calle Polideportivo, adaptándolas al actual parcelario, junto con la definición del acceso a las parcelas con fachada a la antigua N-120 (Avda. Astorga).

Dado que, tanto la traza de la Calle Polideportivo como las edificaciones ejecutadas en la línea que se corresponde con esta anomalía no se ajustan a las alineaciones de la Modificación Puntual de las NN. SS., se realiza un levantamiento topográfico del área comprendida entre la calle Polideportivo, calle Perpendicular, calle Ponferrada y Avenida Astorga.

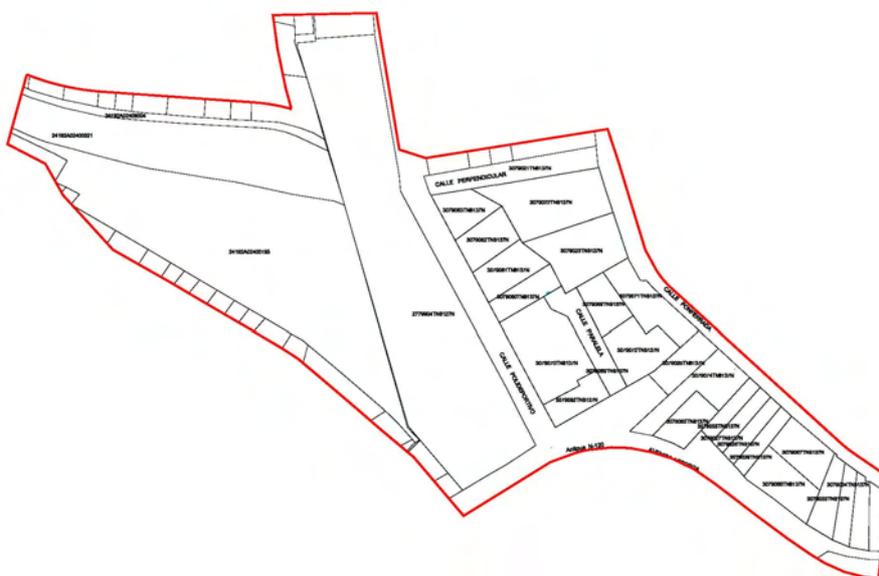
Asimismo, se modifica la delimitación del Sistema Libre Público (SLP) existente en la margen de la calle Polideportivo, incorporando la edificación actual (piscina cubierta) a la Zona de Ordenanza 8 Dotacional Exento (dp-1, Deportivo), ajustando la delimitación del SLP en su lindero Norte al camino de servicio existente. El incremento de superficie del SLP, debido a lo anterior y al aumento de edificabilidad resultado de esta modificación, se realiza ampliando la superficie hacia el Oeste del SLP denominado ZV-8a.

Se disminuye la superficie del el Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado **SUZ-N2** y se modifica el mismo para pasar a ser **SUZ-D4**, con el fin de adaptar el mismo al Reglamento de Urbanismo en vigor desde el 17 de Agosto de 2009, que suprime la condición de “no delimitado”, ya que no se contempla en la Ley, incorporando por tanto

los usos predominantes, edificabilidad máxima el usos privados, densidad de población y número máximo de viviendas por hectárea.

### **0.2.3.- PARCELAS AFECTADAS, USOS ACTUALES Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Las parcelas afectadas por la modificación se refieren a las parcelas catastrales con la referencia siguiente:



#### En Catastro Urbanas

30790 21 TN8137N  
30790 22 TN8137N  
30790 23 TN8137N  
30790 25 TN8137N  
30790 27 TN8137N  
30790 28 TN8137N  
30790 29 TN8137N  
30790 33 TN8137N  
30790 34 TN8137N  
30790 55 TN8137N  
30790 60 TN8137N  
30790 61 TN8137N

Se corresponde con Calle Perpendicular  
Parcela parte edificada y resto calle Paralela  
Parcela parte edificada y resto calle Paralela  
Se corresponde con Calle 3

30790 62 TN8137N  
30790 63 TN8137N  
30790 65 TN8137N  
30790 66 TN8137N  
30790 67 TN8137N  
30790 69 TN8137N

Se corresponde con parte de la C/Paralela y  
procede de segregación estando cedida para  
vial

30790 70 TN8137N  
30790 71 TN8137N  
30790 72 TN8137N  
30790 73 TN8137N  
30790 74 TN8137N  
30790 82 TN8137N  
27799 04 TN8127N

Parcela parcialmente edificada

Sistema Libre Publico ZV-5 y ZV-8

En catastro rústicas

24192A02400185  
24192A02400221  
24192A02409004

ZV-8a

ZV-8a

Camino Dominio Público

## 1 .-MEMORIA VINCULANTE

## 1.1. OBJETO DE LA MODIFICACION Y MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente documento MODIFICA PUNTUALMENTE las Normas Urbanísticas Municipales de Valverde de la Virgen, provincia de León, redactándose por encargo del Ayuntamiento de Valverde de la Virgen.

Esta Modificación de planeamiento se realiza de acuerdo con lo especificado en Art. 58 de la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Art. 169 del Reglamento de Urbanismo de C. y L, y afecta únicamente a la zona comprendida entre la Calle Perpendicular (entre la C/Ponferrada y C/Polideportivo) y tramo de vía urbana correspondiente a la Carretera N-120, en concreto a la denominada Calle Paralela.

En este documento quedan señaladas las modificaciones realizadas para su comparación con el documento original.

Esta **MODIFICACION N° 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL** tiene por objeto recoger las modificaciones puntuales referidas a las alineaciones del tramo de la calle Paralela y margen de la Carretera N-120, en el núcleo urbano de **LA VIRGEN DEL CAMINO**, a fin de adecuar las mismas al parcelario existente, junto con la adaptación al avance del **Plan Especial de Protección de Camino de Santiago**, que actualmente se está tramitando por el Ayuntamiento de Valverde de la Virgen.

Asimismo se facilita la viabilidad de la ejecución de la urbanización de la calle Paralela y su entronque y acceso con la Carretera N-120, permitiendo así la ejecución de aceras y conexión viaria con la calle polideportivo, junto con la prolongación y mallado de las redes de servicios urbanos, en la margen de la Antigua Carretera N-120, actualmente una vía urbana de servicio, con un solo carril de circulación.

En esta propuesta de modificación no se alteran ni los objetivos señalados en la Memoria, ni los criterios relacionados en la Propuesta de Ordenación en base a los que se redactó la redacción de las **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**, no realizándose modificaciones sobre la estructura general y orgánica del territorio.

## 1.2.- ALCANCE Y RELACION DE LAS MODIFICACIONES

Las modificaciones que se han introducido en este documento, se han realizado atendiendo a indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y de la Corporación Municipal.

Atienden fundamentalmente a una actuación puntual referida a varios aspectos:

- Ajustar las alineaciones de la Calle Polideportivo al parcelario y a la estructura de la calle existente, de acuerdo con los datos obtenidos del levantamiento topográfico.
- Adecuar las alineaciones a la estructura de las parcelas catastrales, sin modificar los usos pormenorizados de la calle Paralela, en la zona comprendida entre calle Perpendicular a Calle Polideportivo, y del tramo de vía urbana de antigua N-120 o Avenida de Astorga para ajustarse a la línea de protección del Camino de Santiago, que fija el Plan Especial de Protección de Camino de Santiago que actualmente está tramitando el Ayuntamiento, junto con la viabilidad de la ejecución de un vial de servicio que permita la salida de la Calle Paralela y parcelas con fachada a la Avda. Astorga, hacia la Calle Polideportivo, sin incidir los accesos a las parcelas con la N-120
- Ajustar las alineaciones de la Calle Polideportivo al parcelario y a la calle existente, de acuerdo con los datos obtenidos del levantamiento topográfico.
- Incluir la ordenación de la margen de la vía de servicio, antigua N-120, con el fin de facilitar la urbanización de la margen derecha del tramo urbano de esta vía y así permitir solucionar la continuidad peatonal en el tramo urbano, el entronque de la calle Paralela y los accesos desde todas las parcelas que dan fachada a dicho vial, mediante una vía de servicio fuera de la zona de dominio público de la carretera
- Modificar y ajustar la Clasificación de parte de la parcela sobre la que se emplaza la piscina cubierta, a la zona de ordenanza 8, Dotacional Exento.
- Ampliar el área del sistema general ZV-8a, Zona Verde, ajustando la delimitación del mismo en su margen norte, con el borde al margen del camino de servicio.

Para una mejor comprensión del alcance de las modificaciones, el presente documento incorpora, a partir de los planos de ordenación, planos de detalle indicando las modificaciones efectuadas y señalando las zonas modificadas, comparando de esta manera ordenación vigente y modificada.

Finalmente, se reseñan las modificaciones establecidas en las condiciones de uso, edificación, ordenanzas, etc.

## **1.3.-CONVENIENCIA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN**

### **1.3.1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION**

La modificación propuesta no supone una modificación de las determinaciones de ordenación general de las Normas Subsidiarias de Valverde de la Virgen.

Únicamente se añadirán como consecuencia de la presente modificación al aumentar el volumen edificable los correspondientes Sistemas Libres Públicos (SLP).

Se modifican, por tanto, determinaciones de ordenación detallada que se han señalado anteriormente, consistentes en la adecuación de las alineaciones de las calles al parcelario existente y la calificación de la parcela sobre la que se ubica la piscina cubierta municipal

### **1.3.2.- INTERES PÚBLICO DE LA ACTUACIÓN**

La modificación propuesta tiene por objeto adecuar las alineaciones de la Calle Polideportivo y Calle Paralela a la vez que dar acceso a todas las fachadas y evitar que la Calle Ponferrada quede como un vial sin salida o en fondo de saco. Se refleja asimismo la zona de dominio público de 3,5m fijada por el ente de conservación de carreteras y se plantea la ordenación de la margen de la vía de servicio, antigua N-120 (Avenida de Astorga), prolongando el criterio de alineación exterior que ya se definió en las NN.SS. para las edificaciones existentes hasta el encuentro de esta vía con la vía principal (Avda. Astorga), de forma que permita al Ayuntamiento de Valverde de la Virgen la total urbanización de esta margen, hasta el entronque de la Calle Polideportivo. Con esta modificación se permite la adecuación de un tramo totalmente degradado, en el que no existe cuneta en la margen dcha., salvo en puntos concretos, pudiendo así dar continuidad a la circulación peatonal a través de un viario que cumpla con las condiciones de “accesibilidad”.

Las modificaciones y adaptación de alineaciones tienen un claro interés público. Se trata de modificaciones de la Ordenación Detallada que tienen como objeto el adaptar los documentos aprobados y en vigor a la realidad física del territorio, permitiendo un desarrollo de la zona que de permanecer la ordenación actual no sería posible.

Algunos cambio realizados han tenido como objeto adaptar la documentación a la realidad física existente, para así conseguir un documento urbanístico más real, y realizable.

En el caso de la modificación del sector de suelo urbanizable no delimitado, el interés público también es evidente. La Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León establecía en

su artículo 14 las categorías de suelo urbanizable, diferenciando el suelo urbanizable delimitado del no delimitado. Dicho artículo 14 ya no existe en la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, al ser derogado, ya que el suelo urbanizable no delimitado ha desaparecido en la ley de urbanismo vigente en la actualidad.

La Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en su Disposición Transitoria Tercera, *Vigencia de los instrumentos de planeamiento general*, en el apartado b) establece:

*b) En los municipios que al entrar en vigor esta Ley ya hubieran adaptado su planeamiento general a la Ley de Urbanismo de Castilla y León:*

*1º. En suelo urbanizable delimitado se aplicará el régimen del suelo urbanizable.*

*2º. En suelo urbanizable no delimitado se aplicará también el régimen del suelo urbanizable, si bien previa o simultáneamente al Plan Parcial deberá aprobarse una modificación del planeamiento general que establezca las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable.*

## **1.4.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN LA ORDENACION TERRITORIAL**

La Modificación Puntual no afecta al modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio puesto que se actúa exclusivamente sobre un ámbito reducido de suelo, para el que se analizan de modo individual los aspectos a Ley de Urbanismo y Reglamento de Castilla y León.

## **1.5.- MODIFICACIONES EN PLANOS.**

Como ya se ha mencionado a lo largo de este documento, la presente Modificación afecta únicamente al núcleo de La Virgen del Camino y en concreto a los planos de *Clasificación, Calificación y Gestión del Suelo*, que detallamos a continuación:

### **PLANOS DE ORDENACION**

PLANO N° 1.1 “*Clasificación, Calificación del Suelo. Término Municipal*”

PLANO N° 2.1.a “*Clasificación, Calificación y Gestión del Suelo*” en la Virgen del Camino

PLANO N° 2.1.c “*Clasificación, Calificación y Gestión del Suelo*” en la Virgen del Camino

PLANO Nº 2.1-a-c de la Modificación Puntual “Ordenación de la zona comprendida entre la C/Ponferrada y C/Polideportivo”

## **PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA**

PLANO Nº 3.1.c.-I.1 “*Infraestructuras Urbanas Redes de Media Tensión, Baja Tensión y Alumbrado*”

PLANO Nº 3.1.c.-I.2 “*Infraestructuras Urbanas Red de Abastecimiento Red de Saneamiento y Pluviales*”

PLANO Nº 3.1.c.-I.3 “*Infraestructuras Urbanas Estructura Viaria*”

## **1.6.- MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA.**

Esta Modificación no altera la normativa vigente en las NN.SS.. No obstante, de acuerdo con el art 40 del RUCYL apartado 2, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 por ciento del incremento.

## **1.7- MODIFICACIONES EN FICHA SUELO URBANIZABLE.**

Como ya se ha reflejado en el apartado 1.3.2. del presente documento, que se refiere al interés público de la actuación, la modificación del sector de suelo urbanizable no delimitado se basa en la modificación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León la cual establecía en su artículo 14 las categorías de suelo urbanizable, diferenciando el suelo urbanizable delimitado del no delimitado y cuyo artículo 14 ya no existe, pues en la vigente Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo fue derogado, y por tanto el suelo urbanizable no delimitado ha desaparecido en la ley de urbanismo vigente en la actualidad.

Por tanto, y según establece la Ley 4/2008, en suelo urbanizable no delimitado se aplicará el régimen del suelo urbanizable, estableciendo las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable.

Por tanto, al modificar la superficie del actual sector **SUZ-N2**, que anteriormente contaba con una superficie de 129.827m<sup>2</sup>, disminuyendo la misma, se actualiza al Reglamento de Urbanismo en vigor desde el 17 de Agosto de 2009, suprimiendo la condición de “no delimitado” ya que no se contempla en la Ley, y, por tanto, pasa su clasificación pasa a ser la de **suelo urbanizable SUZ-D4**, modificando por tanto la ficha e incorporando en la misma los usos predominantes, edificabilidad máxima en

usos privados, densidad máxima y mínima de población o número máximo y mínimo de viviendas por hectárea, etc., disminuyendo además su superficie en la parte que se ha incluido como **ZV-8a, (1.450m<sup>2</sup>)**, quedando por tanto en el sector **SUZ-D4** una superficie de **128.377 m<sup>2</sup>**.

## **1.8- ÁMBITOS DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

De conformidad con lo establecido en el artículo 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas, de los siguientes actos constructivos y no constructivos:

- Las obras de construcción de nueva planta.
- Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta, incluidas las antenas y otros equipos de comunicaciones y las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.
- Las obras de ampliación o rehabilitación de construcciones e instalaciones existentes.
- Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
- La modificación del uso de construcciones e instalaciones.
- Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.

Por tanto, no se podrán llevar a cabo el otorgamiento de ninguna de las licencias enumeradas en el ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual. En aplicación de lo establecido en el art. 156.5 del RUCYL y no existiendo otra circunstancia especial que altere el criterio general, la suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento o por un plazo máximo de dos años.

Una vez levantada la suspensión no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro(4) años desde la fecha del levantamiento de la suspensión.

## **1.9- OTRAS AFECCIONES**

Como ya hemos mencionado, la zona de influencia de la presente modificación y los cambios propuestos en las alineaciones afectan tanto al Camino de Santiago como a la carretera N-120, por lo que se requerirán informes favorables de la comisión territorial de patrimonio cultural, así como del titular de la referida carretera, organismos con los

cuales previo a la redacción de la presente Modificación se ha mantenido contacto para unificar criterios.

En el Documento “Normativa Urbanística”, en el Capítulo 7 “Normas Generales de Protección”, artículo 7.4, “Protección del Patrimonio Cultural e Histórico artístico”, punto 7.4.1 “Camino de Santiago”, se dice:

*Por el municipio de Valverde de la Virgen discurre el Camino de Santiago, siendo atravesado por su ramal principal y por algún itinerario secundario. En los planos de ordenación de las Normas Urbanísticas vigentes, de término municipal (a escala) y de ordenación de los diferentes núcleos (a escala 1/1.000) recogen su trazado aunque la zona de protección no se ajusta al Decreto 324/1999 de 23 de Diciembre, se delimita la zona afectada por la declaración del Conjunto Histórico del Camino de Santiago (Camino Francés) a su paso por la Comunidad de Castilla y León.*

Actualmente se está redactando y tramitando el **Plan Especial del Camino de Santiago a su paso por el municipio de Valverde de la Virgen**, de acuerdo con las determinaciones de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (Art.20), y la Ley 12/2002 de 11 de julio de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Art.43), por su condición de Conjunto Histórico.

Dado que el ramal principal del Camino de Santiago (Camino Francés) se señala por la antigua N-120, en esta modificación se han tenido en cuenta las propuestas incluidas en el avance del citado Plan Especial de Protección del Camino de Santiago. Cuando en esta Modificación de Normas (N° 10) se fijan determinaciones para la zona de protección, se ajustan a lo dispuesto en los respectivos planeamientos, siempre que no entren en contradicción con el Plan Especial. En cualquier caso, el criterio a seguir será el de optar por las determinaciones más restrictivas que lleven a una mayor protección y valoración del Camino de Santiago y su entorno, objetivo preferente del citado Plan.

En este documento se recogen las determinaciones para la zona de protección sobre las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación y clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, que se encuentran emplazadas en la margen izquierda de la antigua N-120.

Dado que la banda de protección que define las afecciones de la delimitación, recogida en la Declaración del Decreto 324/1999, para parcelas que actualmente cuentan con la clasificación de suelo urbano es muy difusa y con gran riesgo de inseguridad jurídica, por no contar con referencias físicas de las protecciones exactas y perfectamente definidas, en el avance del Plan Especial en redacción se ajusta en el tramo señalado al camino señalizado y con continuidad en trazado viario, fijándose las protecciones a las parcelas que dan fachada al camino en los tramos clasificados como Urbano Consolidado, quedando así perfectamente definido el alcance de la delimitación.

En el Plan Especial las protecciones en suelo urbano se establecen sobre el total de la parcela que da frente al Camino declarado, siendo perfectamente segregable aquella parte de parcela que no tiene relevancia visual para el frente del Camino, y, de esa forma, ésta última no se vea sometida a las determinaciones del Plan Especial.

## **2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **2.1.- JUSTIFICACION DEL CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES.**

La modificación propuesta se encuentra encuadrada dentro de los parámetros definidos en el artículo 160 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, ya que no implica revisión de las NN.SS. de Valverde de la Virgen, actualmente en vigor.

Se trata, por tanto, de meros ajustes puntuales, que, en líneas generales, tratan de ajustar alineaciones de calles al parcelario existente, junto con el cambio de calificación de la parcela sobre la que se emplaza una edificación destinada a un equipamiento público.

Esta modificación responde a los objetivos y criterios de la propuesta de Ordenación. Se produce como consecuencia de la modificación, mostrada en los planos de ordenación, y responde a consideraciones de índole legal y operatividad de planeamiento y gestión.

Los suelos objeto de la modificación, que se incluyen como “Urbanos Consolidados”, cuentan con todos los servicios requeridos a pie de parcela y con calzada pavimentada en alguna de sus fachadas.

Además se pretende reordenar la margen de la antigua N-120, de acuerdo con los criterios establecidos por el Servicio Territorial de Fomento del Estado, que establecen para el dominio público y la posibilidad de salida a la nacional y la calle Paralela evitando una calle en fondo de saco. Se establece por tanto a estos efectos una banda de 3,5 metros de dominio público a contar desde el borde del arcén, un vial de servicio con una calzada de 3,50 metros y una acera en fachada de línea de edificación que queda fijada a 15m del eje de la carretera.

Por otra parte, se adapta en esta modificación la línea de edificación de las parcelas colindantes con el Camino de Santiago a la zona de protección señalada en las vigentes Normas Subsidiarias y según determinan los informes de Patrimonio y el avance del Plan Especial de Protección de Camino de Santiago que actualmente está tramitando este Ayuntamiento. De acuerdo a éstos, se establece una franja de protección de 30m (que supone dos bandas de 15m desde el eje del camino a cada lado del mismo).

## **2.2.- INCIDENCIA DE LAS MODIFICACIONES QUE SUPONEN CAMBIO EN EL VOLUMEN EDIFICABLE O DENSIDAD DE POBLACIÓN.**

Se trata de poner de manifiesto los resultados de la modificación en cuanto a las magnitudes globales o dimensiones resultantes. Para ello se tiene en cuenta la calificación actual de las manzanas afectadas, su configuración y superficie.

El ámbito de esta modificación, incluye manzanas que se corresponden con:

Zona de ORDENANZA 3.B Edificación Unifamiliar Intensiva (Ib) en parcelas con fachada de C/Polideportivo y paralela a ésta y Zona de ORDENANZA 2-A Edificación en Manzana Cerrada, en el resto.

Las fichas de las Normas particulares para estas Zonas de Ordenanza, fijan unas condiciones de aprovechamiento de:

**Zona de ORDENANZA 3-B**

*Ocupación 80 %*

*Edificabilidad neta 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*Altura máxima y n° plantas 6,5 m y dos plantas*

**Zona de ORDENANZA 2-A**

*Ocupación en planta baja hasta 20 m del 100 % y en planta piso hasta 12 m el 100 %, con un número de plantas de Baja y Dos, estando definida la edificabilidad por las condiciones de ocupación, fondo y altura.*

*Los fondos máximos para usos residenciales son de 12 m.*

Se entiende que los aumentos de volumen edificable o densidad de población que se producen se refieren a la comparación de los aprovechamientos resultantes de las Normas vigentes con la modificación propuesta en el ámbito de la misma.

Se expone a continuación una relación de las magnitudes consideradas globalmente que suponen un aumento de volumen edificable, número de viviendas o densidad de población, analizándose su afección según la clasificación y calificación del suelo, a fin de justificar el incremento de las reservas, de acuerdo con el Art. 173 del Reglamento de Urbanismo de C. y L.:

**Artículo 173 .- Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población**

*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:*

*1º. 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.*

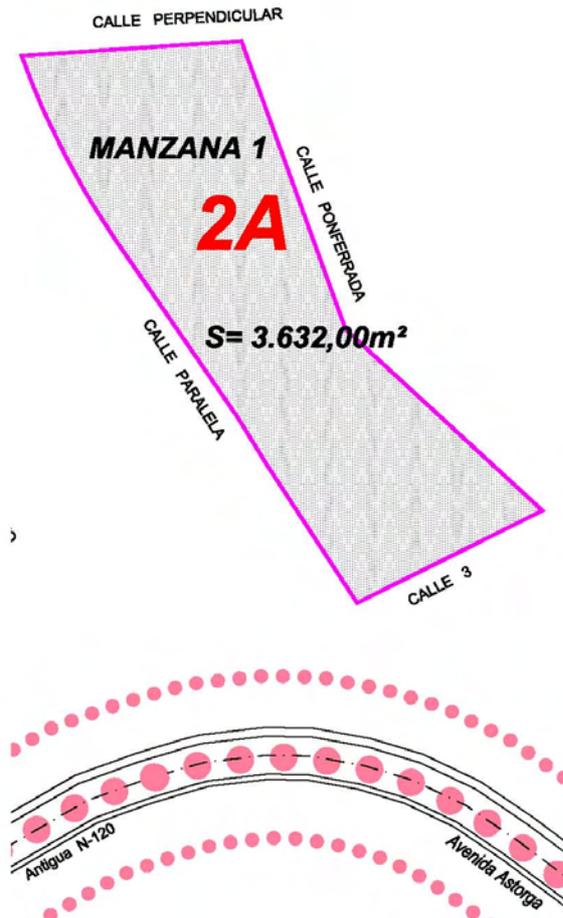
*2º. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 metros cuadrados de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público.*

En la Memoria de la Modificación Puntual aprobada en fecha 30/06/2006 se señalan las edificabilidades resultantes para las manzanas incluidas en el ámbito de esta modificación, copiando literalmente las mismas:

## ZONA ORDENANZA 2 A PLANO.2.1 C

### EDIFICABILIDAD SEGÚN ALINEACIONES VIGENTES

- **MANZANA 1. Superficie total de la manzana 3.632 m<sup>2</sup>**



Toda la manzana cuenta con un fondo inferior a 40 m a las fachadas a C/Ponferrada y Calle Paralela.

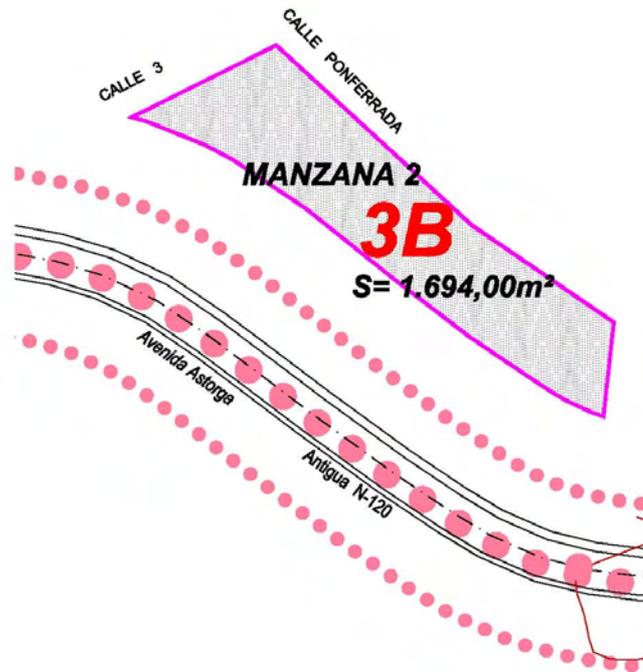
La superficie de la parcela con un fondo de 12 m a las fachadas de la C/Ponferrada, C/Perpendicular y C/Paralela es de 3.020 m<sup>2</sup>.

Por tanto, la edificabilidad total de la Manzana 1 es de:

Planta Baja (Fondo 20 m)....	3.632,00 m <sup>2</sup>
Plantas Piso (2) (fondo 12 m)	6.040,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Edificabilidad</b>	<b>9.672,00 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad máxima en uso residencial (3 Plantas con 12 m fondo) es de 9.060,00m<sup>2</sup> (3 x 3.20).

- **MANZANA 2. Superficie total de la manzana 1.694 m<sup>2</sup>**



Planta Baja (Fondo 20 m)....	1.694,00 m <sup>2</sup>
Plantas Piso (2) (fondo 12 m)	3.388,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Edificabilidad</b>	<b>5.082,00 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad máxima en uso residencial (3 Plantas con 12 m fondo) se corresponde con el total de edificabilidad 5.082,00 m<sup>2</sup>.

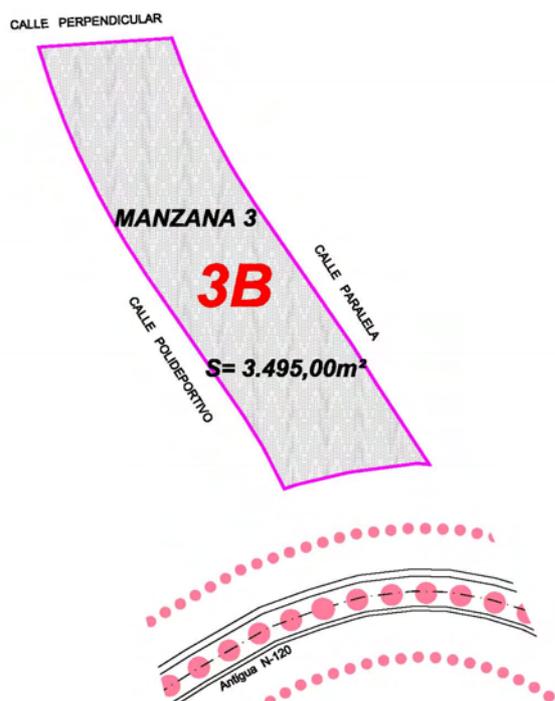
Que se corresponde con la máxima de Uso residencial con la planta baja en ese uso.

## ZONA ORDENANZA 3 B PLANO.2.1 C

### EDIFICABILIDAD SEGÚN ALINEACIONES VIGENTES

---

- **MANZANA 3.** *Superficie total de la manzana 3.495 m2*



La edificabilidad en uso residencial (1,6 x Sup.) es de 5.592,00 m2

### EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN NORMATIVA VIGENTE

---

Por tanto el total de la superficie construida en las áreas consideradas es de:

Zona Ordenanza 2A		
	$9.672,00 + 5.082,00 =$	14.754,00 m2
Zona Ordenanza 3B		
	$5.592,00 =$	5.592,00 m2
<b>Total Edificabilidad en m2 construidos</b>		<b>20.346,00 m2</b>

Contabilizando la planta baja destinada totalmente a Uso residencial la edificabilidad sería de  $(9.060 + 5.082 + 5.592) = 19.734,00$  m2.

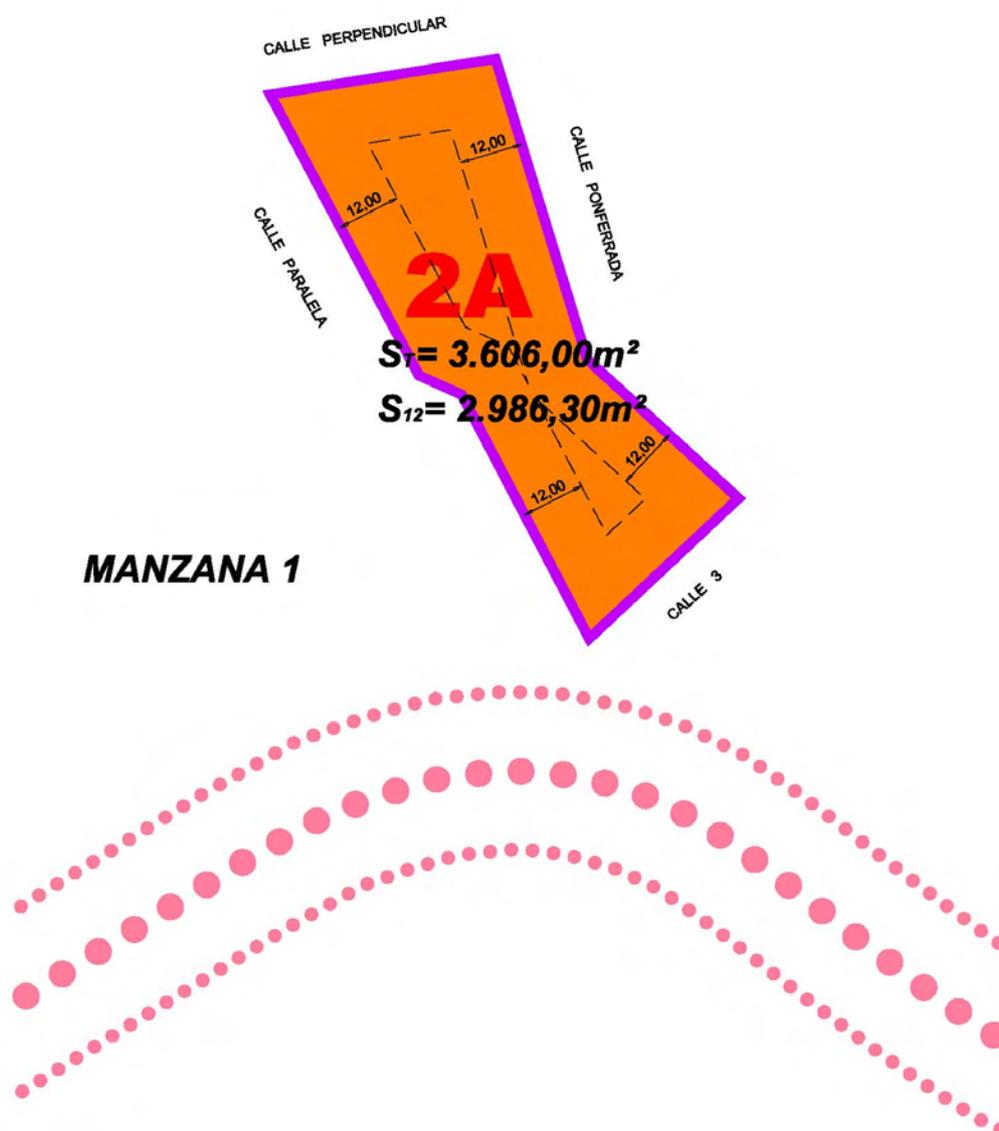
Con la presente modificación de normas se produce un incremento de superficie edificable de uso privativo que evaluamos en:

## ZONA ORDENANZA 2 A PLANO.2.1 C

### EDIFICABILIDAD SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA

---

- **MANZANA 1. Superficie total de la manzana 3.606,03 m<sup>2</sup>**



Toda la manzana cuenta con un fondo inferior a 40 m a las fachadas a C/Ponferrada y Calle Paralela.

La superficie de la parcela con un fondo de 12 m a las fachadas de la C/Ponferrada, C/Perpendicular y C/Paralela es de 2.986,30 m<sup>2</sup>.

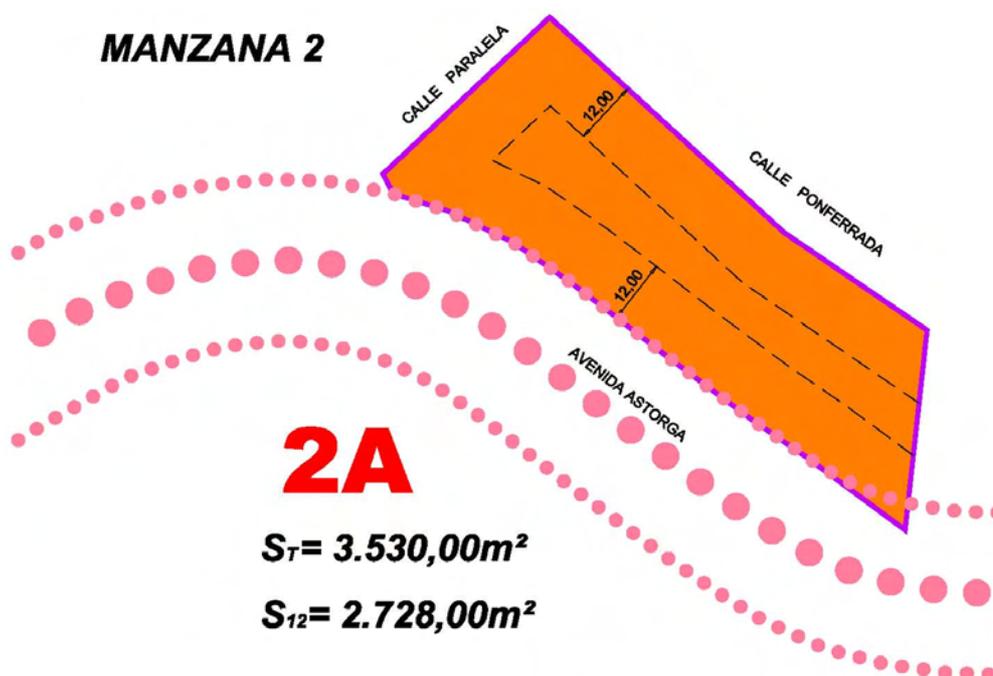
Por tanto, la edificabilidad total de la Manzana 1 es de:

Planta Baja (Fondo 20 m)....	3.606,00 m <sup>2</sup>
Plantas Piso (2) (fondo 12 m) 2 x 2.986,30 =	5.972,60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Edificabilidad</b>	<b>9.578,60 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad máxima en Uso Residencial (3 Plantas, con 12 m fondo) es de

$$8.958,9 \text{ m}^2 \text{ (3 x 2.986,30)}$$

- **MANZANA 2. Superficie total de la manzana 3.530,00 m<sup>2</sup>**



La superficie de la parcela con un fondo de 20 m a las fachadas de la C/Ponferrada, Avda. Astorga (Antigua N-120) y Calle 3, es de 3.530,00 m<sup>2</sup>.

La superficie de la parcela con un fondo de 12 m es de 2.728,00 m<sup>2</sup>.

Toda la manzana cuenta con un fondo entre calles inferior a 40 m.

Por tanto la edificabilidad total de la Manzana 2 es de:

Planta Baja (Fondo 20 m)....	3.530,00 m <sup>2</sup>
Plantas Piso (2) (fondo 12 m) 2 x 2.728,00 =	5.456,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Edificabilidad</b>	<b>8.986,00 m<sup>2</sup></b>

La edificabilidad máxima en uso residencial (3 Plantas con 12 m fondo) es de

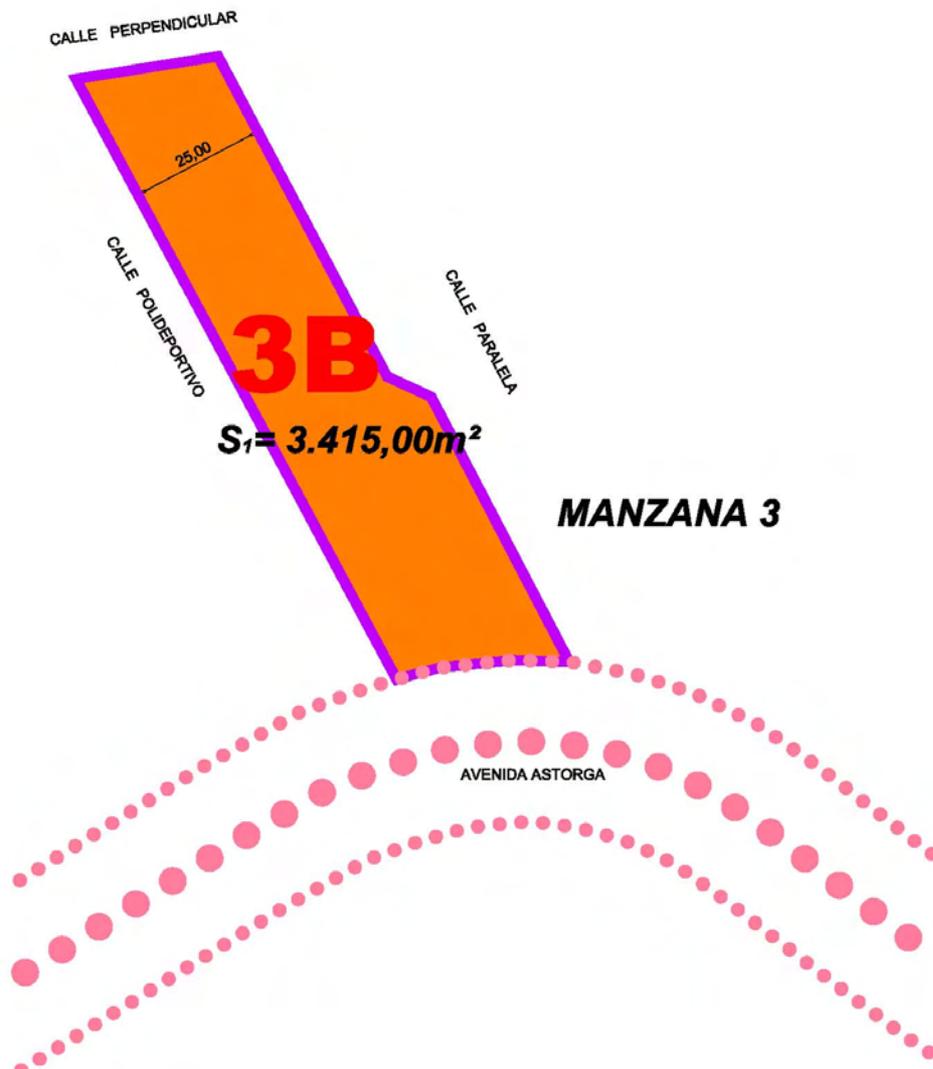
8.184,00 m<sup>2</sup> (3 x 2.728,00)

### ZONA ORDENANZA 3 B PLANO.2.1 C

### EDIFICABILIDAD SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA

---

- **MANZANA 3. Superficie total de la manzana 3.415,00 m<sup>2</sup>**



La edificabilidad en uso residencial (1,6 x 3.415,00.) es de 5.464,00 m<sup>2</sup>

TOTAL Edificabilidad

**5.464,00 M<sup>2</sup>**

## **EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA**

---

Por tanto el total de la superficie construida en las áreas consideradas es de:

Zona Ordenanza 2A

$$9.578,60 + 8.986,00 = 18.564,60 \text{ m}^2$$

Zona Ordenanza 3B

$$5.464,00 = 5.464,00 \text{ m}^2$$

***Total Edificabilidad en m2 construidos 24.028,60 m2***

Contabilizando la planta baja destinada totalmente a Uso residencial la edificabilidad sería de  $(8.958,9 + 8.184,00 + 5.464,00) = 22.606,90 \text{ m}^2$

Con la presente modificación de normas se produce un incremento de superficie edificable de uso privativo que evaluamos de la siguiente manera:

Tomando el parámetro total de máxima edificabilidad con las Normas vigentes y comparándola con la máxima edificabilidad con la modificación propuesta, el incremento de superficie edificable con destino privado es de

$$24.028,60 - 20.346,00 = 3.682,60 \text{ m}^2$$

Comparando el incremento de edificabilidad, si toda la misma se destinase a Uso residencial sería:

$$22.606,90 - 19.734,00 = 2.872,90 \text{ m}^2$$

De acuerdo con el apartado b) del Art. 173 del Reglamento de Urbanismo de C. y L., se establece que:

- 1. Cuando se aumente la superficie edificable, por cada 100 m<sup>2</sup> de aumento debe exigirse una reserva de 20 m<sup>2</sup> de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público*
- 2. Cuando se aumente el número de viviendas, por cada nueva vivienda debe exigirse una reserva de 20 m<sup>2</sup> de suelo para espacios libres públicos, más una plaza de aparcamiento de uso público*

Debiéndose aplicar el más restrictivo de los módulos.

En este caso, tomando como incremento de la superficie edificable la obtenida anteriormente (3.682,60 m<sup>2</sup>), debemos incrementar la reserva de suelo para espacios libres públicos en 736,52 m<sup>2</sup>, y 37 plazas de aparcamiento de uso público.

## **2.3.- MODIFICACION DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

En la zona de Espacios Libres Públicos, denominada **ZV 5**, se modifica una porción de la misma, sobre la que se ubica la edificación destinado a equipamiento público (piscina cubierta), añadiendo esta porción de parcela a la zona colindante en zona de Ordenanza 8 (dp-1),“Dotacional”. La superficie afectada por la modificación de calificación es de **488 m2**.

En la presente Modificación se incrementan los espacios libres públicos y dotaciones de plazas de aparcamiento que darán cumplimiento a lo establecido en el RUCYL en las siguientes magnitudes:

### **ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

Sistema General Zona Verde.

Se amplía la zona verde denominada ZV-8a, que se corresponde con terrenos de titularidad pública, en una superficie de **1.645 m2**. Esta área o zona se corresponde con parte de parcela cuyo propietario es la Junta Vecinal de La Virgen del Camino y que parcialmente ya se encuentra adecuada como Zona Verde.

Estos metros se incorporan al ZV-8a y se amplían con el fin de cubrir el incremento de Sistemas libres producido por aumento de edificabilidad y por disminución de la zona verde actual, la ZV-5, al haber sido parte de la misma incorporada a equipamiento, resultando tras la modificación con una superficie de 1.315m2.

### **APARCAMIENTOS**

La zona verde ampliada está delimitada por caminos de servicio donde, con igual criterio que en anterior modificación, se emplazan 25 plazas de aparcamiento. Esta área de ampliación de Z.V está actualmente destinada a parque y zona de descanso.

El Resto de las plazas de aparcamiento que se fijarán para así dar cumplimiento a la normativa urbanística (12 aparcamientos más), se desarrollan sobre la Avda. Polideportivo, tal y como se indica en el esquema de plazas de aparcamiento.

Con el fin de dar cumplimiento al Reglamento de Accesibilidad, Decreto 217 del 2001, art. 5., referente a la dotación de plazas de aparcamientos para minusválidos, según el cual se reservan en la proporción de 1/40, por lo que aquí existirá 1 plaza para minusválidos con dimensiones de 2,20m x 4,5m. más área de acercamiento según este artículo citado.

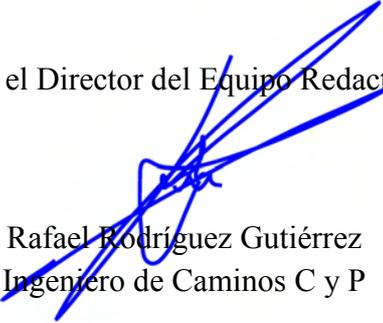
### **3.-NORMATIVA**

Se incluye la ficha modificada correspondiente al **SUZ-D4** de SUELO URBANIZABLE, que modifica a la **SUZ-N2** de SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO, al haber sido suprimida la condición de “no delimitado” en la Legislación vigente.

El resto de la Normativa no se modifica.

León, Julio de 2.013.

Por el Director del Equipo Redactor



Rafael Rodríguez Gutiérrez  
Ingeniero de Caminos C y P

## PLANOS DE DETALLE

Como se ha señalado con anterioridad, para una mejor comprensión del alcance de las modificaciones el presente documento incorpora a continuación, a partir de los planos de ordenación, planos de detalle indicando las modificaciones efectuadas y señalando las zonas modificadas, comparando de esta manera ordenación vigente y modificada.

Los planos de detalle que se acompañan se corresponden con las zonas en las que se realiza alguna modificación enumerándose los mismos a continuación:

ESQUEMA ZONA 2A MANZANA 1 DOCUMENTO VIGENTE

ESQUEMA ZONA 2A MANZANA 1 DOCUMENTO MODIFICADO

ESQUEMA ZONA 2A MANZANA 2 DOCUMENTO VIGENTE

ESQUEMA ZONA 2A MANZANA 2 DOCUMENTO MODIFICADO

ESQUEMA ZONA 3B MANZANA 3 DOCUMENTO VIGENTE

ESQUEMA ZONA 3B MANZANA 3 DOCUMENTO MODIFICADO

PARCELA DOTACIONAL EXENTO DOCUMENTO VIGENTE

PARCELA DOTACIONAL EXENTO DOCUMENTO MODIFICADO

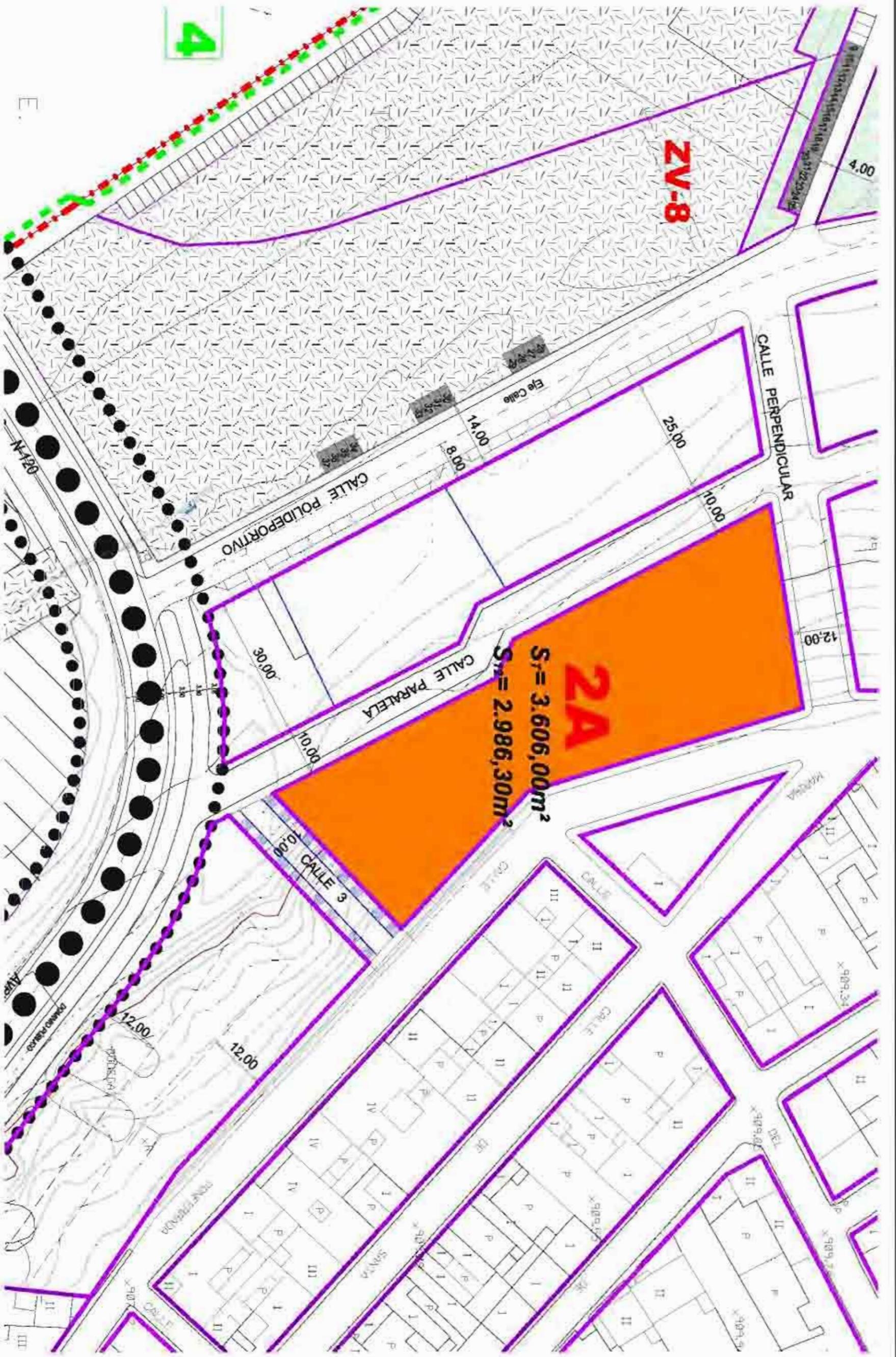
ESQUEMA ZONAS VERDES DOCUMENTO VIGENTE

ESQUEMA ZONAS VERDES DOCUMENTO MODIFICADO

ESQUEMA PLAZAS DE APARCAMIENTO VIGENTE

ESQUEMA PLAZAS DE APARCAMIENTO MODIFICADO

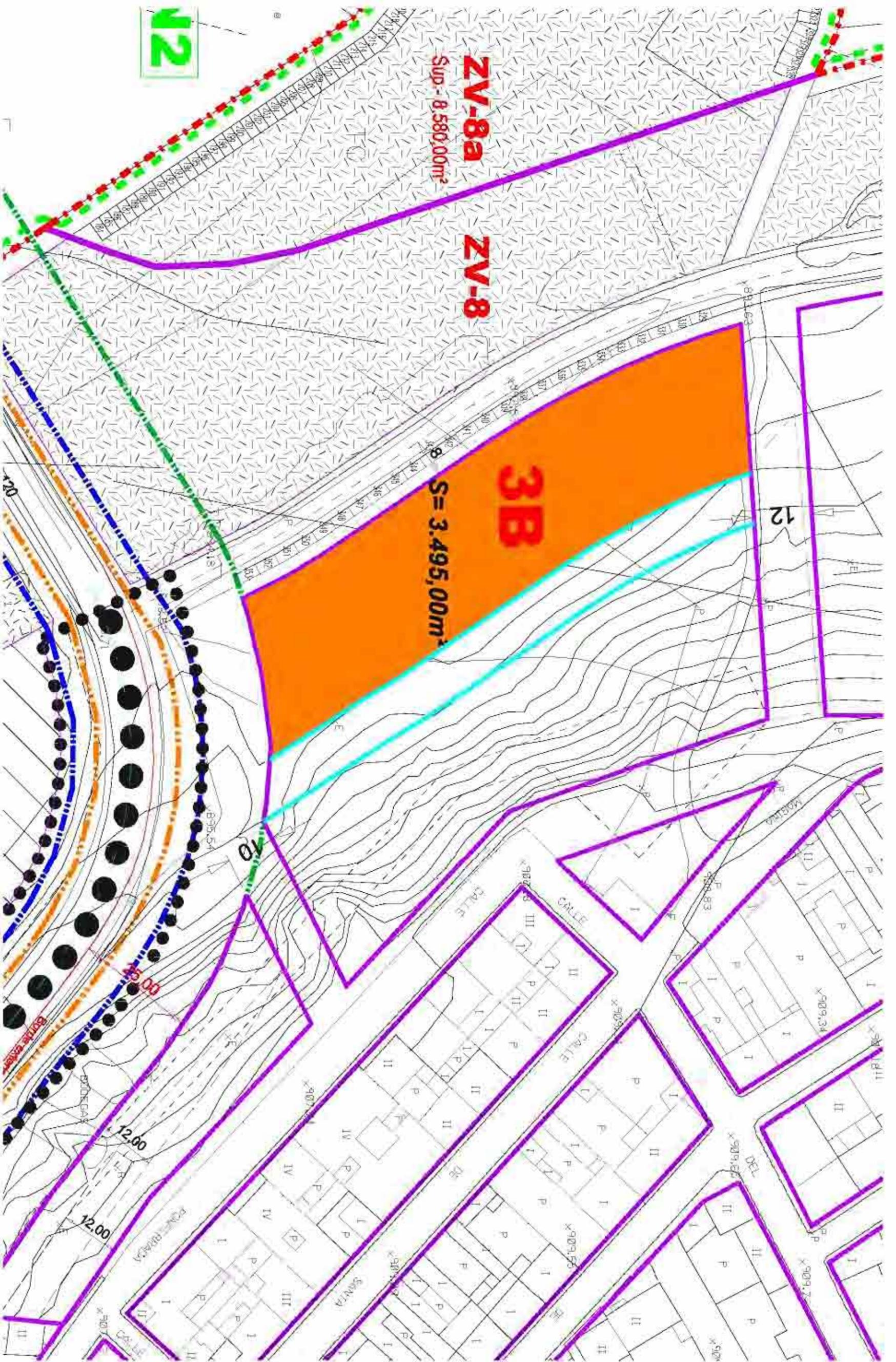




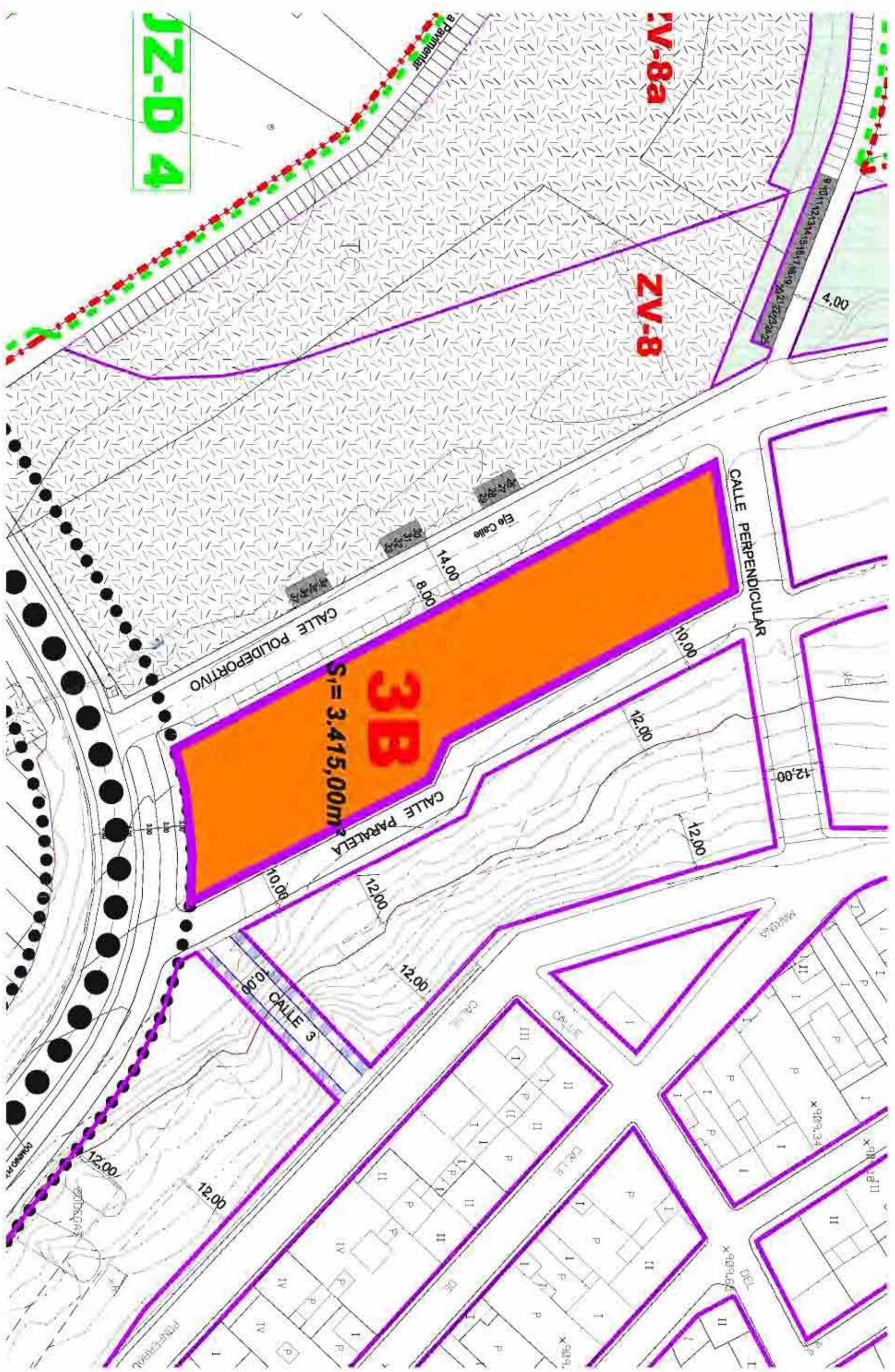
ESQUEMA ZONA 2A MANZANA 1  
DOCUMENTO MODIFICADO







ESQUEMA ZONA 2A MANZANA 2  
DOCUMENTO VIGENTE

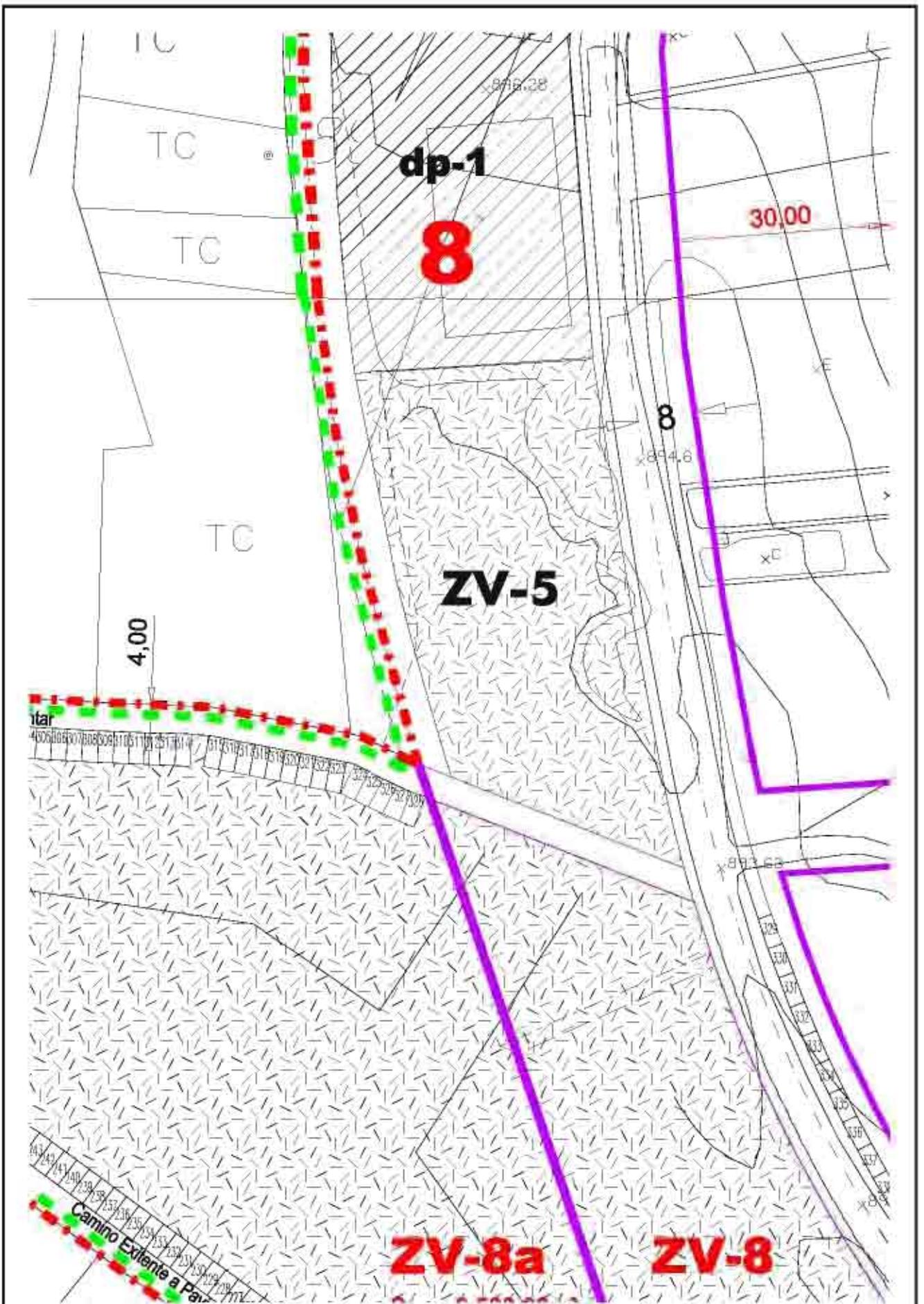


**12-D 4**

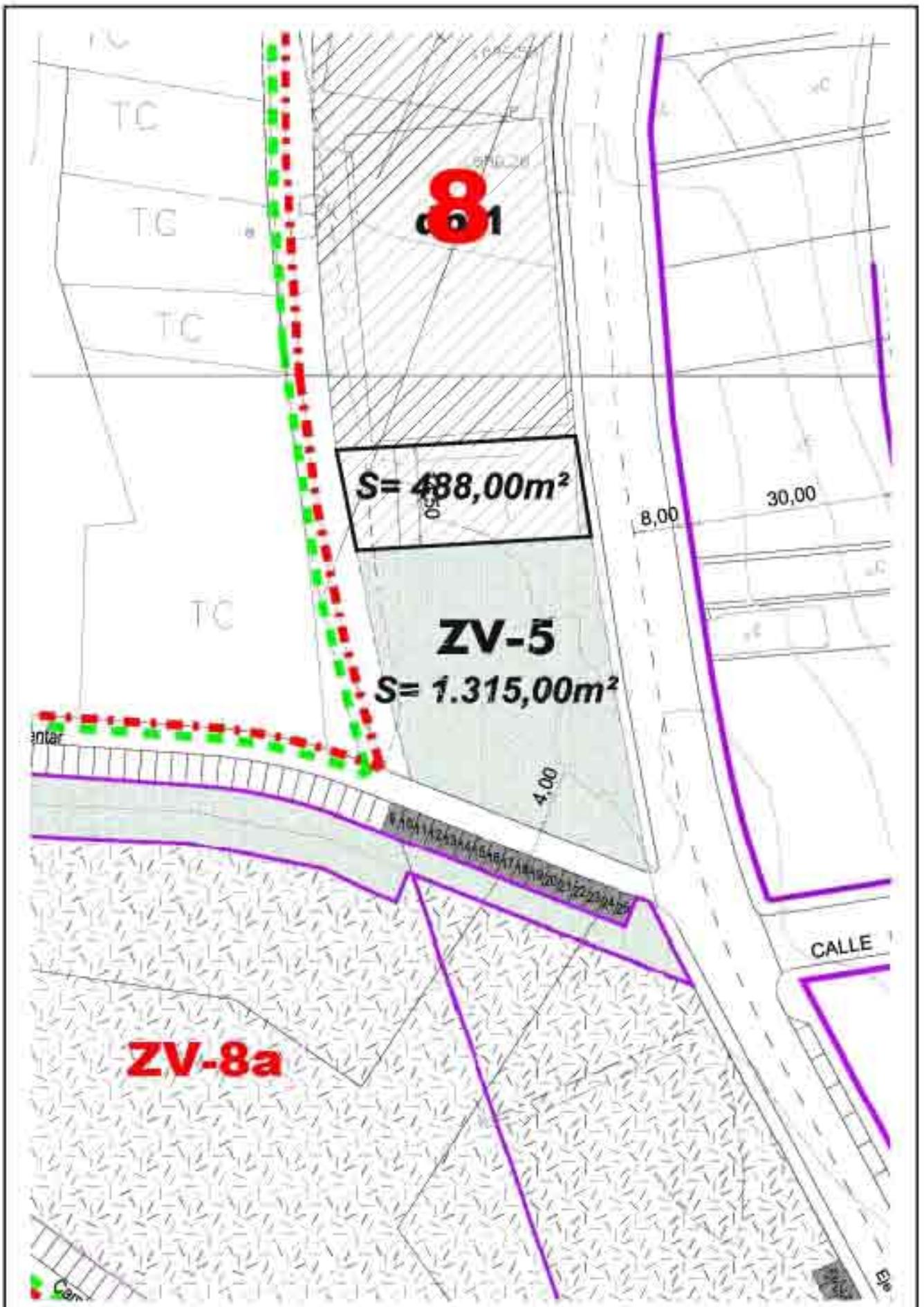
**IV-8a**

**ZV-8**

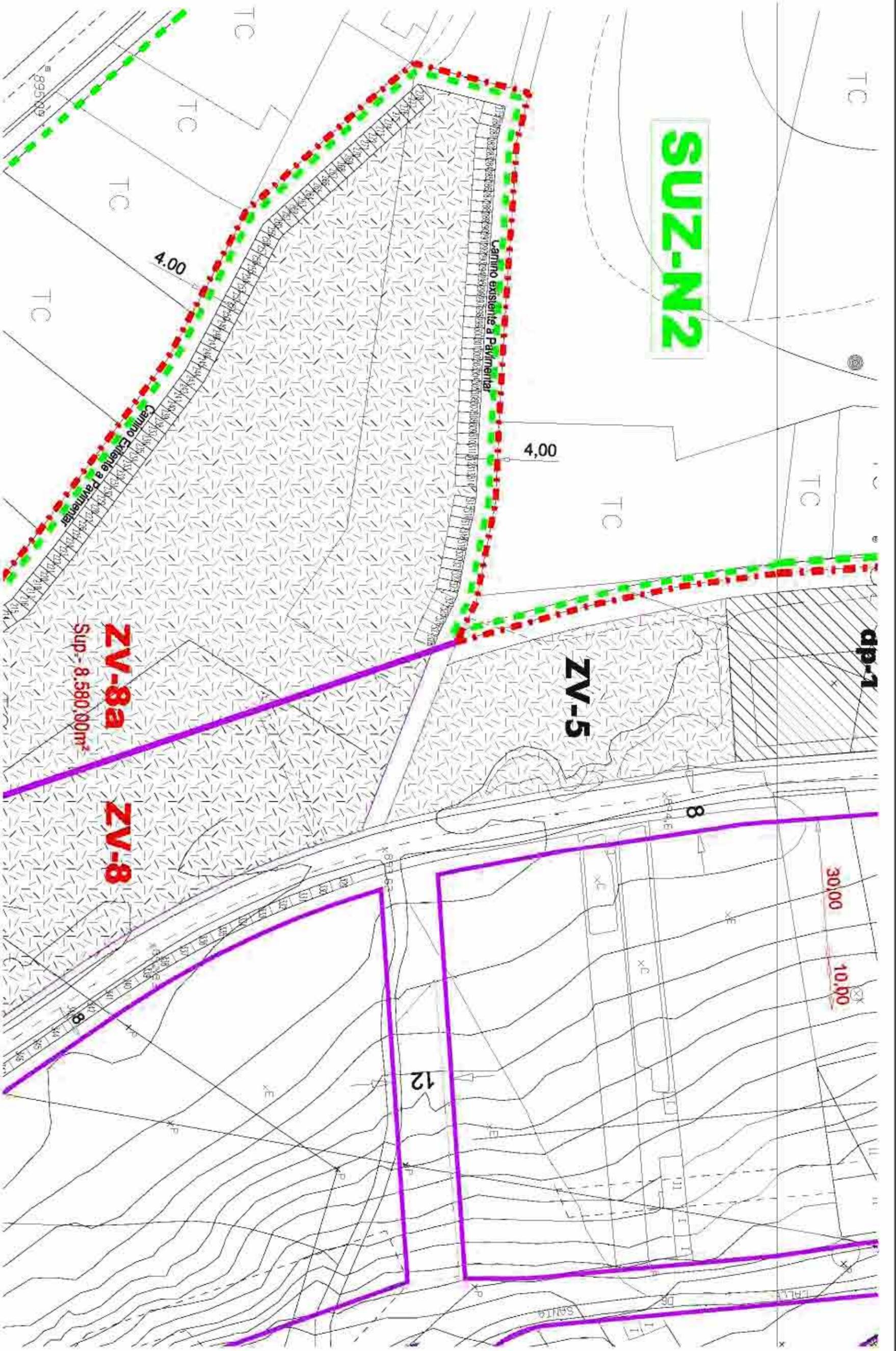
ESQUEMA ZONA 3B MANZANA 3  
DOCUMENTO MODIFICADO



PARCELA DOTACIONAL EXENTO  
DOCUMENTO VIGENTE



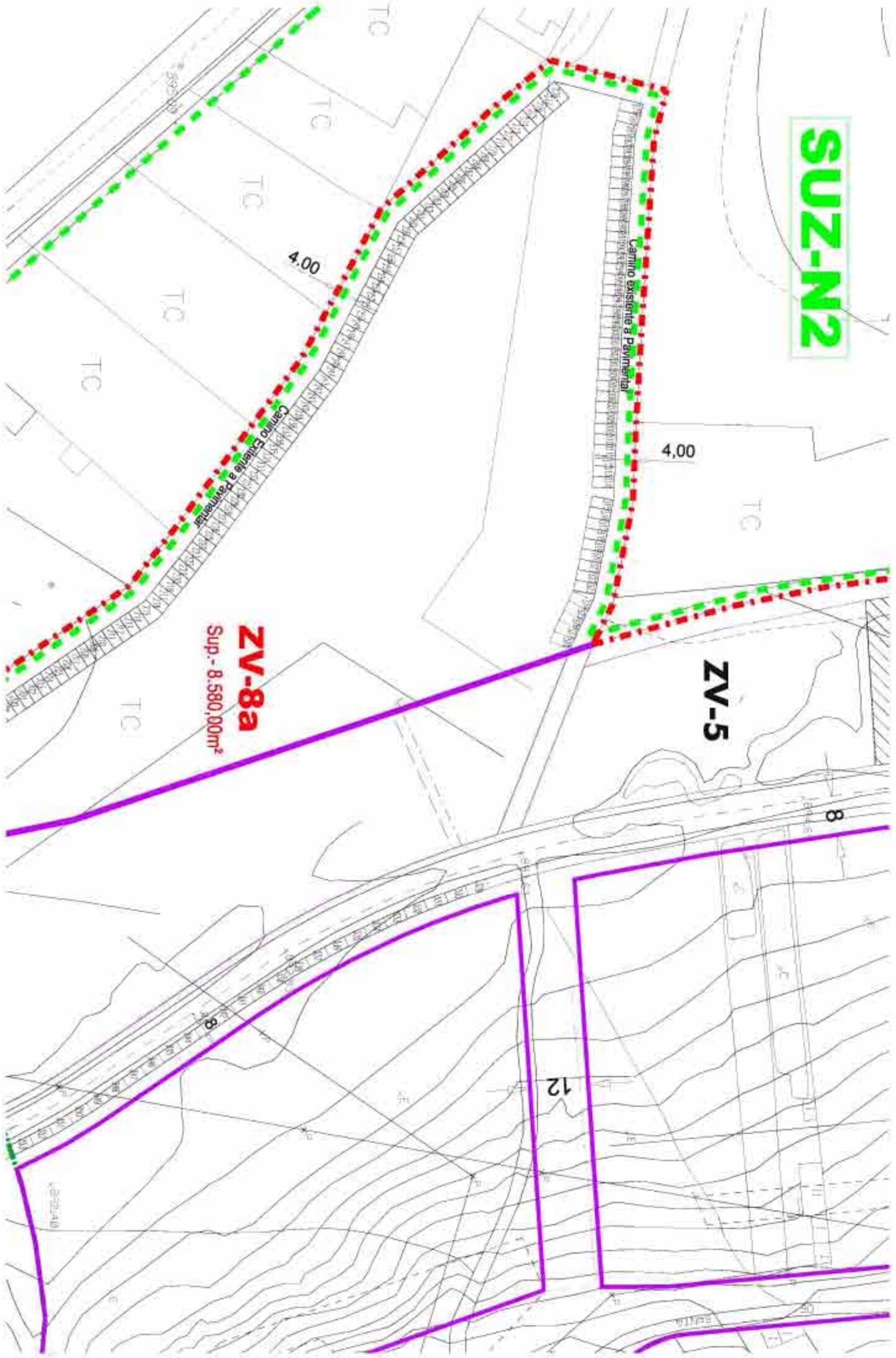
PARCELA DOTACIONAL EXENTO  
DOCUMENTO MODIFICADO



ESQUEMA ZONAS VERDES  
DOCUMENTO VIGENTE



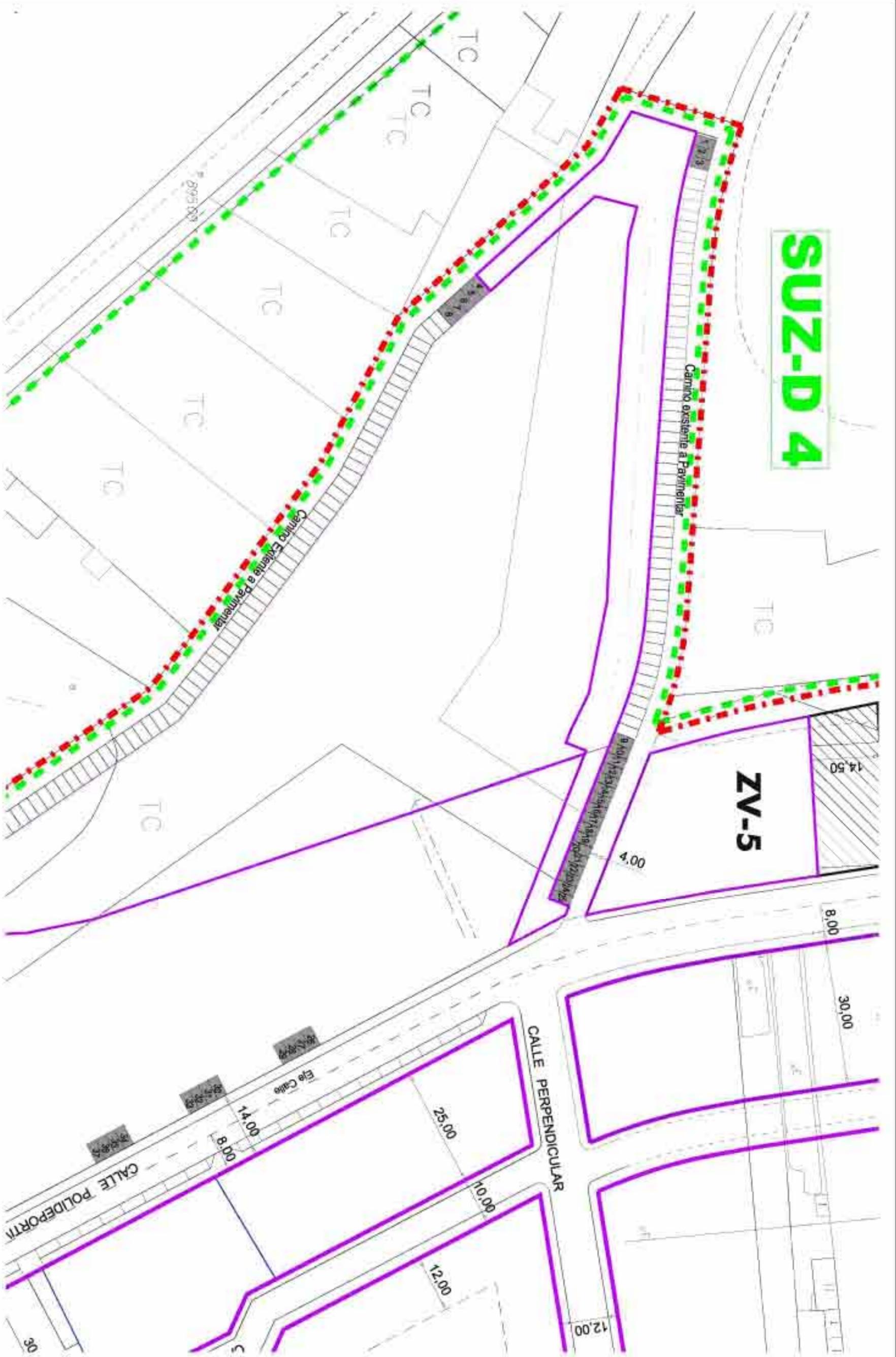
**SUZ-N2**



ESQUEMA PLAZAS APARCAMIENTO  
DOCUMENTO VIGENTE

**SUZ-D 4**

**ZV-5**



ESQUEMA PLAZAS APARCAMIENTO (37)  
DOCUMENTO MODIFICADO

**FICHAS**

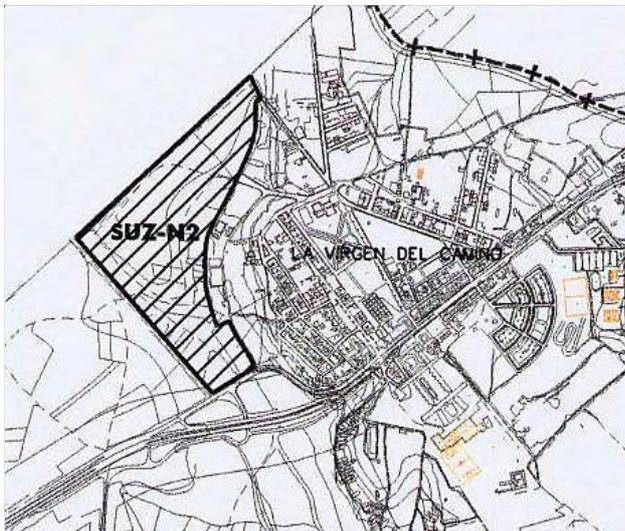
**FICHA SUZ-N2, SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**  
**VIGENTE**

## SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUZ-N 2

NOMBRE: Valdemulo

### LOCALIZACIÓN



### ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situada al Oeste del núcleo de la Virgen del Camino, en continuidad con las instalaciones deportivas municipales.

### GESTIÓN DEL SUELO

#### SISTEMA DE ACTUACIÓN

A determinar en el Proyecto de Actuación de cada sector.

#### INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Privada

### APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL

SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	129.827	EDIFICABILIDAD TOTAL m <sup>2</sup>	a fijar
N° MAX. VIV.		EDIFICABILID. BRUTA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	a fijar
DENSIDAD(viv/ha)	a fijar		

### APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO

### ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

USOS	m <sup>2</sup> CONST.	N° VIV.	TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL (m <sup>2</sup> const)
Residencial Unifamiliar	a fijar	a fijar	PÚBLICA		Según legislación urbanística vigente
			PRIVADA		
TOTAL					

### CONDICIONES PARA LOS PLANES PARCIALES (Art. 44,2-f de la Ley 5/99 de C y L

- SUPERFICIE MÍNIMA DE CADA SECTOR: 5 Ha. Art.123 RUCyL
- SUPERFICIE MÁXIMA DE SECTOR: La totalidad del ámbito \*  
\* No podrán autorizarse sectores con dimensión tal que los suelos no incluidos y por tanto no pertenecientes al Suelo Urbanizable, y que aún estén pendientes de desarrollo, den lugar a sectores que representen una superficie inferior a 5 Ha.
- APROVECHAMIENTO BRUTO DE CADA SECTOR: 0,23 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- CESIONES: Las cesiones para usos públicos serán establecidas por el Plan Parcial conforme a los estándares fijados en la legislación Urbanística vigente.
- CONEXIONES EXTERIORES Y SISTEMAS GENERALES:  
- Conexiones con las redes de saneamiento y abastecimiento de agua de La Virgen del Camino, incluidos los refuerzos que fuesen necesarios.
- RESERVA para viviendas con protección pública .- No podrá ser inferior al 30% del aprovechamiento lucrativo de cada sector con uso predominante residencial.

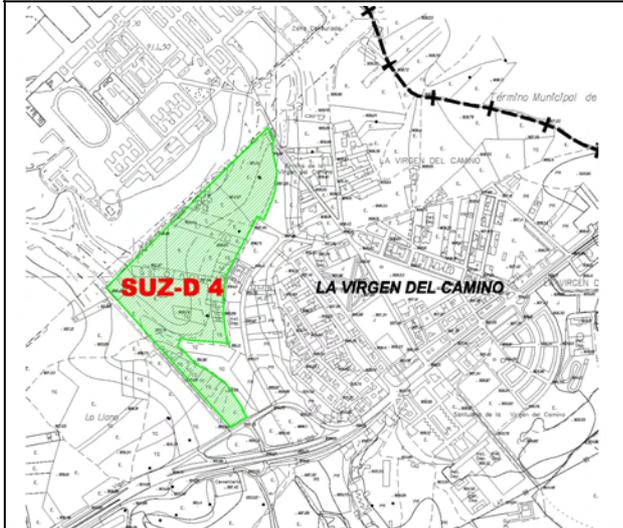
**FICHA SUZ-D4, SUELO URBANIZABLE**  
**MODIFICADA**

**SUELO URBANIZABLE**

**SUZ-D 4**

**NOMBRE:** Valdemulo

**LOCALIZACIÓN**



**AMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Está situada al Oeste del núcleo de la Virgen del Camino, en continuidad con las instalaciones deportivas municipales.

Incluye las siguientes parcelas:

**Parcelas de urbana:** 002300100TN81G, 002300200TN81G, 002340800TN81G, 001840100TN81G, 001840500TN81G, 001840600TN81G, 001840700TN81G, 001840800TN81G, 001800100TN81G, 001800300TN81G, 3182019TN8138S, 3182020TN8138S y 001800500TN81G.

**Parcelas rústicas:**

Del **Polígono 50:** 412,15001,35011, 45011, 10046, 15002, 15006, 15007,15010,15011, 15017,15018,15019, 15020, 15021, 20048,1,2,3,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21,22, 23, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,40,41,42,43,44,45,46, 612, 9003 y 9004.

Del **Polígono 24:** 164,165,166,167,168,169,170,171,172,173, 174,175,176,177,178,180,181,182, 183,185, 187,192,193,194, 195,196,197,198,199,201,202,203,204,205,207,208,209,210,211, 214,215,216,217,218,219,220,221,222,223,224,225,226,227,228, 229,230,231,232,233,234,235,236,237,238,239,240,241,242,243, 244,245,246,247,248,249,20232,20242,20249 y 9004.

**GESTIÓN DEL SUELO**

**SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Compensación

**INICIATIVA DE PLANEAMIENTO**

Privada

**APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL**

**SUPERFICIE TOTAL (m2)**

128.377

**EDIFICABILIDAD TOTAL m2**

29.526,71

**N° MAX. VIV.**

260

**DENSIDAD(viv/ha)**

20

**EDIFICABILID. BRUTA (m2/m2)**

0,23

**APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO**

**CESIONES DE SUELO (1)**

USOS	m2 CONST.	N° VIV.
Resid. Unifamiliar	29.526,71	260
Total		

USOS PUBLICOS	m2 SUELO	%
Zona Verde Pública		
Equipamiento		
Otros		
Viario		
TOTAL		

**ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS**

**ASIGNACION DE SUELOS (1)**

TITULARIDAD	%	EDIF. TOTAL (m2constr)
Pública	Según legislación urbanística vigente	
Privada		

	m2 SUELO	%
Cesión usos públicos		
Usos Lucrativos		

**OBSERVACIONES**

(1): Según legislación urbanística vigente

USOS COMPATIBLES: Uso de aparcamiento. Uso dotacional. Uso de servicios Urbanos. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. Todos los usos no permitidos expresamente están prohibidos.

INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN:

- Se evitarán los viales en fondo de saco.
- Se potenciarán los itinerarios peatonales y de bicicletas, con viarios exclusivos para ellos, integrados en el paisaje.

# DOCUMENTO N° 2

# PLANOS

## INDICE DOCUMENTO N° 2 PLANOS

### PLANOS DE ORDENACION

---

PLANO N° 1.1 “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL” **VIGENTE**

PLANO N° 1.1 “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL” **MODIFICADO**

PLANO N° 2.1.A “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA VIRGEN DEL CAMINO **VIGENTE**

PLANO N° 2.1.A “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA VIRGEN DEL CAMINO **MODIFICADO**

PLANO N° 2.1.C “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA VIRGEN DEL CAMINO **VIGENTE**

PLANO N° 2.1.C “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA VIRGEN DEL CAMINO **MODIFICADO**

PLANO N° 2.1-A-C DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “ORDENACIÓN DE LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA C/PONFERRADA Y C/POLIDEPORTIVO” **VIGENTE**

PLANO N° 2.1-A-C DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “ORDENACIÓN DE LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA C/PONFERRADA Y C/POLIDEPORTIVO” **MODIFICADO**

### PLANOS DE INFORMACION URBANISTICA – MODIFICADOS

---

PLANO N° 3.1.C.-I.1 “INFRAESTRUCTURAS URBANAS REDES DE MEDIA TENSIÓN, BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO”

PLANO N° 3.1.C.-I.2 “INFRAESTRUCTURAS URBANAS RED DE  
ABASTECIMIENTO RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES”

PLANO N° 3.1.C.-I.3 “INFRAESTRUCTURAS URBANAS ESTRUCTURA  
VIARIA”

## PLANOS DE ORDENACIÓN –VIGENTES Y MODIFICADOS

PLANO N° 1.1 “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL” **VIGENTE**

PLANO N° 1.1 “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN DEL SUELO. TÉRMINO MUNICIPAL” **MODIFICADO**

PLANO N° 2.1.A “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA VIRGEN DEL CAMINO **VIGENTE**

PLANO N° 2.1.A “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA VIRGEN DEL CAMINO **MODIFICADO**

PLANO N° 2.1.C “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA VIRGEN DEL CAMINO **VIGENTE**

PLANO N° 2.1.C “CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO” EN LA VIRGEN DEL CAMINO **MODIFICADO**

PLANO N° 2.1 –A–C DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “ORDENACIÓN DE LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA C/PONFERRADA Y C/POLIDEPORTIVO” **VIGENTE**

PLANO N° 2.1 –A–C DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL “ORDENACIÓN DE LA ZONA COMPRENDIDA ENTRE LA C/PONFERRADA Y C/POLIDEPORTIVO” **MODIFICADO**

## PLANOS DE INFORMACION URBANÍSTICA- MODIFICADOS

PLANO N° 3.1.C.-I.1 “INFRAESTRUCTURAS URBANAS REDES DE MEDIA TENSIÓN, BAJA TENSIÓN Y ALUMBRADO”

PLANO N° 3.1.C.-I.2 “INFRAESTRUCTURAS URBANAS RED DE ABASTECIMIENTO RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES”

PLANO N° 3.1.C.-I.3 “INFRAESTRUCTURAS URBANAS ESTRUCTURA VIARIA”