



modificación puntual nº 4 Normas Urbanísticas de planeamiento de Villadecanes

cambio de parámetros urbanísticos
determinaciones específicas del suelo rústico

Documento para aprobación inicial



promotor
Excmo Ayuntamiento de Toral de los Vados

fecha
junio 2012

redacción
nuria alvarez prada - arquitecto c-3507

Índice del documento

1 Memoria informativa

- 11 Agentes y formulación
- 12 Antecedentes
- 13 Objeto de la modificación
- 14 Marco normativo
- 15 Estado actual-normativa vigente

2 Planos de información

La modificación propuesta no afecta a la documentación gráfica de las NU

3 Memoria vinculante

- 31 Identificación de las determinaciones modificadas
- 32 Justificación de la modificación
 - 321 Idoneidad del instrumento
 - 322 Problemática rural
 - 323 Interés público
- 33 Influencia sobre la ordenación general del municipio
- 34 Influencia sobre el modelo territorial

4 estado actual + estado modificado

- 41 Generalidades
- 42 Síntesis de estado actual-estado modificado

5 Planos de ordenación

La modificación propuesta no afecta a la documentación gráfica de las NU

6 Anexos

- 61 **Anexo I**-Documentación a sustituir en las NU con posterioridad a la aprobación definitiva de la modificación

1 memoria informativa

11 Agentes y formulación

Encargo La presente modificación de las Normas Urbanísticas de planeamiento de Villadecanes se redacta por encargo del Excmo Ayuntamiento de Toral de los Vados (anteriormente de Ayuntamiento de Villadecanes)

Redacción Nuria Alvarez Prada arquitecto c-3507

-La Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de planeamiento de Villadecanes que se plantea en este documento encuentra su marco legal de referencia en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, así como en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla y complementa, aprobado por Decreto 22/2004, con fecha 29 de enero de 2004 ,posteriormente modificado por el Decreto 45/2009, aprobado por el Consejo de Gobierno de la JCYL el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL el 17 de julio de 2009.

En cumplimiento del artículo 169 del RUCyL, en el que se incluye la documentación necesaria para reflejar adecuadamente las determinaciones a considerar, se redacta la presente Modificación Puntual que incluye Memoria Vinculante, en la que se expresan y se justifican los objetivos y propuestas de la ordenación.

12 Antecedentes

En el municipio de Total de los Vados (León) se encuentran en vigor las Normas Urbanísticas de Planeamiento de Villadecanes (actualmente municipio de Toral de los Vados) aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 15 de marzo de 2004, se encuentran por lo tanto adaptadas a la Ley 5/1999 de 8 de abril.

Posteriormente han sido modificadas en tres ocasiones, por lo que esta sería la cuarta modificación de las normas:

- 1 Modificación Puntual nº1/2005.-[Fecha de acuerdo 02/02/2006, fecha publicación 28/02/2006]
- 2 Modificación Puntual nº2/2005 .-[Fecha de acuerdo 18/05/2006, fecha publicación 19/06/2006]
- 3 Modificación Puntual nº1 .-[Fecha de acuerdo 06/11/2008, fecha publicación 12/12/2008]

13 Objeto de la modificación

Esta modificación de las Normas Urbanísticas pretende variar únicamente algunos parámetros urbanísticos de las determinaciones específicas para el suelo rústico, en concreto especificaciones para edificaciones destinadas a usos industriales.

14 marco normativo

TRLS Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo

LOT Ley de Ordenación del territorio de Castilla y León

LUCyL Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y modificaciones posteriores
Art. 58.-modificaciones puntuales

RUCyL Reglamento de urbanismo de Castilla y León
Texto modificado por el Decreto 45/2009, aprobado por el Consejo de Gobierno de la JCYL el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOCyL el 17 de julio de 2009

NU Normas urbanísticas municipales de planeamiento de Villadecanes
Aprobación definitiva 15/03/2004

Documentación

Orden FOM/1572/2006 de 27 de septiembre por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre normalización de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Tramitación

Se tramitará conforme al art. 169-modificaciones

-aprobación inicial [art.154 RUCyL]

La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

-información pública [art.155 RUCyL]

1.-En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información Pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo de forma complementaria en el art.432 RUCyL

2.-El periodo de información pública debe tener una duración entre uno y tres meses, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo señalado es de un mes.

El plazo debe contarse a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos señalados en el artículo anterior.

-aprobación provisional [art.1159 RUCyL]

La aprobación provisional pone fin a la tramitación municipal del procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre Régimen Local.

-aprobación definitiva [art.161 RUCyL]

La aprobación definitiva es el acto que pone fin al procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento general en cuya virtud son ejecutivos una vez publicados y corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma.

15 Normativa vigente-estado actual

art. 2.8 Determinaciones específicas en **SR**-suelo rústico

art.2.8.1.-Normas urbanísticas generales en **SR**-suelo rústico

B- Condiciones específicas según su destino

apartado 5-edificaciones destinadas a usos industriales o mineros

Tipo de edificación	aislada
Parcela mínima	3.000m ²
Ocupación máxima	10%
Altura máxima	Dos plantas 7,00m al alero (pudiendo ser superada por cuestiones técnicas)
Separación mínima a linderos	10,00m
Condiciones estéticas	Según apartado 2.3 de las normas urbanísticas
Normas urbanísticas generales	Según apartado 2.8.1 de las normas urbanísticas

Todo proyecto de edificación debe justificar la adecuación ambiental de la misma

2 Planos de información

La modificación propuesta no afecta a la documentación gráfica de las normas urbanísticas.

3 Memoria vinculante

31 Identificación de las determinaciones modificadas

Los parámetros urbanísticos que se pretenden modificar son los siguientes:

-Parcela mínima

Se reduce la dimensión de la parcela mínima para ajustar la superficie mínima solicitada a las dimensiones que de manera habitual se manejan en el municipio, pasando de los 3.000m² a los 1.500m²

-ocupación

Se aumenta el porcentaje de ocupación de la edificación pasando del 10% al 25%

-separación a linderos

Se incluye diferenciación entre la separación mínima exigida a la alineación y la separación mínima exigida a los linderos laterales y posterior.

Manteniendo los 10,00m exigidos a la alineación y reduciendo a 5,00m la dimensión mínima exigida para el resto de linderos.

32 Justificación de la modificación

321 Idoneidad del instrumento

Según los art. 57 y 58 del la LUCyL, así como los art. 168 y 169 del RUCyL, los cambios que se pretenden realizar en las NU se considerarán como modificación, ya que no implican su revisión.

322 Problemática actual del municipio

-Las condiciones que se fijan en el **apartado 5**-edificaciones destinadas a usos industriales o mineros, del **art. 2.8.1**- Normas urbanísticas generales en suelo rústico no satisfacen las necesidades existentes en el municipio de Toral de los Vados.

El mayor problema detectado en los suelos rústicos afecta a la superficie mínima exigida en este suelo, esta parcela es muy superior a las dimensiones de que disponen de manera habitual los propietarios del municipio.

Por este motivo se plantea como solución ajustar algunos parámetros urbanísticos exigidos: parcela mínima, % de ocupación y separación mínima a linderos (incluyendo una diferenciación si se trata de la alineación o a el resto de los linderos) a la actual realidad tanto física como económica.

El ajuste de estos parámetros supone el punto de partida para poder solicitar ciertos usos, considerados por el planeamiento como Usos sujetos a autorización previa de la JCyL que se podrían implantar en suelo rústico, cumpliendo con el régimen específico que la normativa establece para este tipo de suelo.

Las variaciones realizadas aplican valores muy similares a los que se han introducido de manera reciente en las Normas Subsidiarias de planeamiento de la provincia de León para este tipo de suelo y uso y otros planeamientos más recientes que se ajustan de manera más real a la situación de los municipios.

323 Interés público

El interés público de la Modificación queda acreditado, ya que con esta variación de parámetros se subsana una problemática habitual en la zona debido a la tendencia del municipio a realizar ciertas actividades industriales compatibles con el suelo rústico.

33 Influencia sobre la ordenación general del municipio

La influencia de esta modificación sobre la ordenación general del municipio es mínima, ya que únicamente ajusta unos parámetros urbanísticos para adecuarlos a la situación y necesidades del municipio

34 Influencia sobre el modelo territorial

-Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León

No afectan

-Planos de Ordenación de los Recursos Naturales

No afectan

4 Normativa -estado actual +estado modificado

41 generalidades

Se pretende la modificación de parámetros urbanísticos pertenecientes a las determinaciones específicas del suelo rústico, en concreto del art. 2.8.1, apartado 5

art. 2.8.-Determinaciones específicas en SR-suelo rústico

art.2.8.1.-Normas urbanísticas generales en SR-suelo rústico

B- Condiciones específicas según su destino

apartado 5-edificaciones destinadas a usos industriales o mineros

42 Síntesis estado actual-estado modificado

apartado 5-edificaciones destinadas a usos industriales o mineros

Estado actual (normativa vigente)	
Tipo de edificación	aislada
Parcela mínima	3.000m ²
Ocupación máxima	10%
Altura máxima	Dos plantas 7,00m al alero (pudiendo ser superada por cuestiones técnicas)
Separación mínima a linderos	10,00m
Condiciones estéticas	Según apartado 2.3 de las normas urbanísticas
Normas urbanísticas generales	Según apartado 2.8.1 de las normas urbanísticas
Todo proyecto de edificación debe justificar la adecuación ambiental de la misma	

Estado modificado (normativa propuesta)	
Tipo de edificación	aislada
Parcela mínima	1.500m ²
Ocupación máxima	25%
Altura máxima	Dos plantas 7,00m al alero (pudiendo ser superada por cuestiones técnicas)
Separación mínima a linderos	fachada 10,00m Linderos laterales y posterior 5,00m
Condiciones estéticas	Según apartado 2.3 de las normas urbanísticas
Normas urbanísticas generales	Según apartado 2.8.1 de las normas urbanísticas
Todo proyecto de edificación debe justificar la adecuación ambiental de la misma	

Toral de los Vados, 14 junio 2012

Nuria Alvarez Prada
arquitecto c-3507

5 Planos de ordenación

La modificación propuesta no afecta a la documentación gráfica de las normas urbanísticas.

6 Anexos

- 61 Anexo I-
Documentación a sustituir en las Normas Urbanísticas con posterioridad a la aprobación definitiva de la modificación.

Documentación gráfica de las Normas urbanísticas

Planos -No se modifican

Documentación escrita de las Normas urbanísticas

Memoria Tomo I.-Memoria, Normativa y Catálogo. 1.Memoria Descriptiva y Justificativa
Página 156