



### **III. ADMINISTRACIÓN LOCAL**

#### **A. DISPOSICIONES Y ACTOS**

##### **AYUNTAMIENTO DE SAN JUSTO DE LA VEGA (LEÓN)**

*ACUERDO del Pleno del Ayuntamiento de San Justo de la Vega (León), por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle de la parcela BUT4 «El Tomillar». Expte.: ED 2/2017.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 175 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, se procede a dar publicidad del acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle 2/2017 promovido por el Ayuntamiento de San Justo de la Vega cuyo objeto es modificar la ordenación detallada dentro del ámbito del Suelo Urbano Consolidado además dentro de la ordenanza de aplicación del Plan Parcial para la parcela objeto del estudio y cuyo tenor literal es:

#### **3.- APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE PARCELA BUT4 «EL TOMILLAR».**

Visto el expediente que se tramita para la aprobación del estudio de detalle en la parcela CALLE B -UT N.º 4 Ref. Catastral 1018903TN5011N0001FG, relativo a modificación la ordenación detallada dentro del ámbito del Suelo Urbano consolidado, dentro de la ordenanza de aplicación al Plan Parcial objeto de la parcela, a iniciativa del Ayuntamiento de San Justo de la Vega y redactado por el Sr. Arquitecto D. Alejandro Cabeza Prieto. Vistos informes técnicos y jurídicos al respecto sobre su adecuación al objeto y funciones previstas en la legislación urbanística de Castilla y León, y que reúne la documentación a que se refiere el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículos 133,134,135] y 136 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Vista la solicitud de informes previos exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, del órgano urbanístico autonómico competente y de la Diputación Provincial, y la recepción de los mismos en los términos que obran en el expediente.

Visto que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de noviembre de 2017 se aprobó inicialmente el mismo, sometiéndose al trámite de información pública por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León n.º 230 de fecha 30 de noviembre de 2017 y en el diario la Crónica de León de fecha 24 de noviembre de 2017.

Visto que durante el plazo referido no se han presentado alegaciones,

Visto cuanto antecede, y visto informe emitido por la Secretaría de este Ayuntamiento, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, de

conformidad con lo previsto en los artículos 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, 55.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 163.a) del Decreto 22/2004, de 29 de enero, y una vez deliberado el asunto por unanimidad de los asistentes que conforman la mayoría absoluta del Pleno Municipal se

#### ACUERDA

*Primero.*– Aprobar definitivamente el estudio de detalle en la parcela CALLE B -UT N.º 4 Ref. Catastral 1018903TN5011N0001FG, relativo a modificación la ordenación detallada dentro del ámbito del Suelo Urbano consolidado de la ordenanza de aplicación al Plan Parcial objeto de la parcela, a iniciativa del Ayuntamiento de San Justo de la Vega y redactado por el Sr. Arquitecto D. Alejandro Cabeza Prieto.

*Segundo.*– Notificar el acuerdo a la Administración de la Comunidad, acompañando a esta última un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado en soporte informático. Asimismo, notificar también a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial de León y al Registro de la Propiedad de Astorga.

*Tercero.*– Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Castilla y León y como Anexo a éste la memoria vinculante del instrumento aprobado, la normativa del instrumento aprobado, entendiéndose como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo y una relación de todos los demás documentos, tanto escritos como gráficos, que integren el instrumento aprobado, en cumplimiento de los artículos 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y artículo 175 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su redacción dada por el Decreto 6/2016. Asimismo, publicar el acuerdo de aprobación definitiva en la página Web municipal.

*Cuarto.*– Levantar la suspensión de las licencias urbanísticas en las áreas afectadas por el Estudio de Detalle, adoptada en la Resolución de aprobación inicial.

**ANEXO I****MEMORIA VINCULANTE****1.- CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Este documento obedece a lo dispuesto en el Art. 136.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece que los Estudios de Detalle deben contener un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde expresen y justifiquen sus Objetivos y Propuestas de Ordenación, haciendo referencia al menos a los aspectos citados en él.

Se justifica la redacción del presente Estudio de Detalle como la figura reglamentariamente prescrita para completar la ordenación detallada en suelo urbano consolidado, al efecto de definir la reordenación de volúmenes de la parcela definida dentro del Plan Parcial de «El Tomillar», redirigido desde las Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega.

**1.1. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.**

El grado de consolidación / ocupación de las parcelas del «plan parcial El Tomillar», es muy bajo, donde de las 104 parcelas inicialmente proyectadas, se hayan edificadas apenas en torno al 15% de las mismas (a partir de documentación catastral a fecha 17/12/2016).

De las parcelas no destinadas a uso residencial, se encuentran en la siguiente situación:

**COMERCIAL PRIVADA:** Una parcela edificada, con una edificación de uso almacén (s/doc. Catastral).

**SERVICIOS URBANOS:** Ninguna de las dos parcelas edificadas ZONA CULTURAL PÚBLICA Sin edificar (Aprox. 1.929 m<sup>2</sup>).

**EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO:** Sin edificar (Aprox. 6.653 m<sup>2</sup>).

**EQUIPAMIENTO SOCIAL PÚBLICO:** Sin edificar (Aprox. 1.918 m<sup>2</sup>).

**PARQUES Y ZONAS DE JUEGOS:** Los establecidos en el plan parcial De las parcelas destinadas a uso residencial, tal y como se ha señalado, existe un número muy reducido edificadas, y algunas de ellas son para un uso ocasional en época estival, o de fin de semana.

El no desarrollo del mencionado plan parcial no puede achacarse a la actual crisis económica en la que estamos sumergidos, ya que el plan parcial data, tal y como se ha mencionado, de la primera mitad de la década de los ochenta, muy anterior incluso a la burbuja inmobiliaria de los últimos años del S. XX, y primeros del S. XXI.

De esto se desprende que la población residente es un número muy reducido con respecto al inicial previsto en el plan parcial, y que muy previsiblemente esta tendencia no va a modificarse a corto ni medio plazo.

Los residentes en la mencionada urbanización de «El Tomillar», ya que ni siquiera la totalidad de las viviendas edificadas tienen carácter de residencia permanente, no generan la demanda suficiente de equipamientos que inicialmente estaba prevista. La cercanía al propio núcleo urbano de Celada de la Vega, así como del núcleo de Astorga (escasos 3 km.) son más que suficientes para la escasísima demanda generada por las apenas 13 viviendas unifamiliares edificadas.

Expuesto lo anterior, parece razonable deducir que la parcelas destinada a equipamiento público, objeto del presente informe técnico, previsiblemente no se desarrollará con ningún equipamiento para el que inicialmente se encontraba proyectada, ya que la demanda actual no llega al 15% de la inicialmente estimada.

Durante la segunda mitad del S. XX, el modelo urbanístico se ha centrado en la creación de nuevos desarrollos residenciales periféricos, incluso despreciando en parte la ciudad consolidada y compacta y compleja. Este uno de los ejemplos que después de una fuerte inversión, tanto económica, material, como ambiental y paisajística, no ha fructificado de la forma esperada por diversos motivos el desarrollo del plan.

Parece lógico pues, en aras de criterios de regeneración urbana interior de zonas ejecutadas, de la misma forma que está en boga la colonización de los esqueletos estructurales que ha dejado la crisis económica, la rehabilitación de una zona estancada en cuanto a movimientos urbanísticos y/o edificatorios.

Una actuación en el campo del entorno físico construido en complemento con acciones en el ámbito social, como es la creación de un centro logístico, tanto desde el punto de vista de la creación de puestos de trabajo, la instalación de un equipamiento de ámbito supramunicipal puede no solo coadyuvar a continuar el lento pero sostenible desarrollo de la urbanización «El Tomillar», si no que en el punto actual puede ser fundamental para revitalizar la zona, tanto desde el punto de vista social, como de la complejidad que todo tejido urbano debiera tener, así como en el fomento de nuevas actuaciones urbanísticas de pequeña escala, como la construcción de viviendas unifamiliares, fruto de la nueva actividad.

## 1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD DEL INSTRUMENTO.

Se considera que el Estudio de Detalle es el instrumento urbanístico más adecuado para llevar a cabo la presente actuación ya que se trata de un instrumento de planeamiento de desarrollo, entre cuyos objetivos está el de completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, conforme al artículo 131 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

La modificación que es objeto del presente estudio de detalle se encuentra dentro de las definidas dentro del artículo 127 del RUCyL, como determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado. El ámbito de la modificación es el señalado expresamente en el apartado correspondiente de la presente memoria.



## ANEXO II

### RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL ESTUDIO DE DETALLE

- MEMORIA INFORMATIVA
- MEMORIA VINCULANTE
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

San Justo de la Vega, 12 de marzo de 2018.

*El Alcalde,*

Fdo.: JUAN CARLOS RODRÍGUEZ RUBIO