



## Estudio de Detalle

---

# Parcela en Suelo Urbano Consolidado

C/ B-UT, nº04

Celada de la Vega. T.M. San Justo de la Vega. León

---

**Arquitecto:**

Alejandro Cabeza Prieto

**Promotor:**

Excmo. Ayuntamiento de San Justo de la Vega.

**INDICE****I. MEMORIA INFORMATIVA**

1. APARTADO PREVIO
  - 1.1. Autor de la valoración
  - 1.2. Autor del encargo
  - 1.3. Objeto
2. IDENTIFICACIÓN
  - 2.1. Identificación
  - 2.2. Características
  - 2.3. Características constructivas y acabados
  - 2.4. Estado actual
  - 2.5. Superficies
  - 2.6. Situación urbanística
  - 2.7. Condicionantes de la parcela
  - 2.8. Servicios de Instalaciones urbana y entorno urbano
3. INSTALACIONES

**II. MEMORIA VINCULANTE**

1. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - 1.1. Objeto
  - 1.2. Justificación del interés público
  - 1.3. Justificación de la idoneidad del instrumento
2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL
3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA
  - 3.1. Modificación del fondo edificable
4. RESUMEN EJECUTIVO
5. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. CONCLUSIÓN

**III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

## PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01	ESTADO ACTUAL. Situación. Doc. fotográfica
PI-02	PLANEAMIENTO VIGENTE. Normas Urbanísticas Municipales
PI-03	DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA. Topográfico.

## PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-01	ÁREA DE MOVIMIENTO. Parámetros urbanísticos
PO-02	ORDENACIÓN DE VOLUMENES. No vinculante.

## I. MEMORIA INFORMATIVA

### 1. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO

El presente documento, junto con la documentación gráfica que se adjunta, tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle que afecta a la parcela urbana de Referencia Catastral 1018903TN5011N0001FG, sita en la Calle B-UT nº04, dentro del plan Parcial "El Tomillar" localidad de Celada de la Vega, término municipal de San Justo de la Vega, León.

Este instrumento de planeamiento, conforme al Art 45 de la Ley 5/1999 de 20 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Art. 131 apartado y siguiente del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es el documento adecuado para 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 presente proyecto se expone

**ZONA D - EQUIPAMIENTO SOCIAL PÚBLICO**. - Su uso predominante será comercial para servicio de la comunidad.

#### **6.4. ZONA D.- EQUIPAMIENTO SOCIAL PUBLICO.**

*Se realizará un Estudio de Detalle de acuerdo con las siguientes condiciones (...)"*

*El Estudio de Detalle preverá los aparcamientos necesarios según las normas establecidas en otro apartado, computándose a estos efectos el aparcamiento público situado al sur de esta zona, así como el de la calle en la longitud del frente de la zona.  
(...)*

El Objeto de este Estudio de Detalle es, por tanto, ordenar la edificabilidad por metro cuadrado de superficie resultante de la aplicación directa de la Ordenanza de aplicación según el planeamiento en vigor en el término municipal de San Justo de la Vega, así como modificar la altura máxima permitida, lo cual forma parte de la ordenación detallada para municipios con Normas Urbanísticas Municipales, según el art. 127 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Artículo 127. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.**

*1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:*

**a) La asignación del uso pormenorizado**, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además, deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.

**b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad**, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando

**MEMORIA**

ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.

**c) La asignación de la tipología edificatoria.**

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario **mediante ordenanzas específicas.**

2. Las Normas pueden definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir, para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

4. Cuando proceda, las Normas pueden también establecer en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

**a) Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o de Plan Especial, cuando esta delimitación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior Estudio de Detalle o Plan Especial. En tal caso deben indicarse los objetivos y criterios que deba atender dicho instrumento.**

b) Delimitación de ámbitos de gestión urbanística, denominados unidades de normalización, cuando sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 97.

c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98.

d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49, y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo anterior.

Más concretamente, la propuesta del presente Estudio de Detalle consiste en la DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE COMARCAL DE BOMBEROS EN LA REFERIDA PARCELA.

**1.2. AUTOR DEL ENCARGO**

El presente estudio de detalle es emitido a instancias del Excmo. Ayuntamiento de San Justo de la Vega, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Real, nº75, 24710, San Justo de la Vega, León.

### 1.3. AUTOR DEL INFORME

El presente estudio de detalle ha sido redactado por D. Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de León con el número de colegiado 11612, provisto de D.N.I. nº 71.559.788-A, con domicilio profesional en C/ La Beltrana, nº16, en Carrizo de la Ribera, León.

### 1.4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable básica la constituyen la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LUCyL, y el Decreto 12/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, y sus modificaciones posteriores actualmente vigentes.

El presente Estudio de Detalle se adapta a las citadas disposiciones legales prestando especial atención al cumplimiento de los requerimientos y condiciones formuladas en los artículos 131 y siguientes del RUCyL:

#### CAPÍTULO IV Planeamiento de desarrollo Sección 1.ª Estudios de Detalle

##### **Artículo 131. Objeto.**

*Los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, y pueden tener por objeto:*

- a) En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.**
- b) En los sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*
- c) En los sectores de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, establecer las determinaciones de ordenación detallada.*

##### **Artículo 132. Coherencia con el planeamiento general.**

*1. No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.*

*2. Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. También deben respetar los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.*

*3. Los Estudios de Detalle deben también:*

- a) Ser coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.*
- b) Ser compatibles con el planeamiento sectorial que afecte al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.*

*4. Cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana, las Normas Urbanísticas Municipales u otros instrumentos de planeamiento urbanístico, dicha modificación debe identificarse de forma*

**MEMORIA**

expresa y clara, y justificarse adecuadamente. En particular, cuando dicha modificación produzca un aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano consolidado, el Estudio de Detalle debe prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

**Artículo 133. Determinaciones en suelo urbano consolidado.**

1. En suelo urbano consolidado, los Estudios de Detalle pueden limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, de entre las previstas:
  - a) En los artículos 92 a 100 para los Municipios con Plan General de Ordenación Urbana.
  - b) En el artículo 127 para los municipios con Normas Urbanísticas Municipales o Normas Urbanísticas Territoriales.
2. Los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado no pueden establecer una ordenación detallada sustancialmente diferente de la que estuviera vigente, de forma que los terrenos debieran ser considerados como suelo urbano no consolidado conforme al artículo 26.

BUFUGENCIA:

Que extendiendo el Secretario-Interventor Municipal en sesión de 1 de marzo de 2018

hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 1 de marzo de 2018

El Secretario-Interventor Municipal Escallana Fernández

Fernando Escallana Fernández

En San Justo de la Vega, a 1 de abril de 2018

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

El Ayuntamiento de San Justo de la Vega, para

## 2. ÁMBITO

### 2.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La parcela urbana objeto del presente estudio de detalle se encuentra situada en la parcela de referencia catastral 1018903TN5011N0001FC, Calle B-UT, nº04, dentro del plan Parcial "El Tomillar" localidad de Celada de la Vega, término municipal de San Justo de la Vega, León, en la localidad de San Justo de la Vega, León.

La parcela antes descrita se encuentra dentro del núcleo urbano de San Justo de la Vega, incluida en el Suelo Urbano Consolidado por las normas urbanísticas municipales (en adelante N.U.M.s) actualmente en vigor (2003), así como las determinaciones del Plan parcial "El Tomillar"

Por otro lado, NO se encuentra afectada por el Plan Especial de Protección del Camino de Santiago, tal y como se justifica en los siguientes apartados del presente documento.

### 2.2. LINDEROS

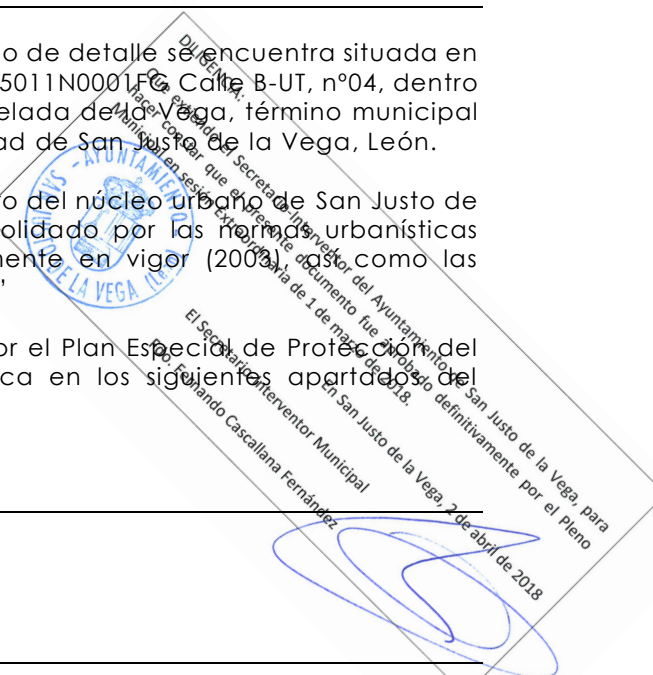
S/doc. gráfica

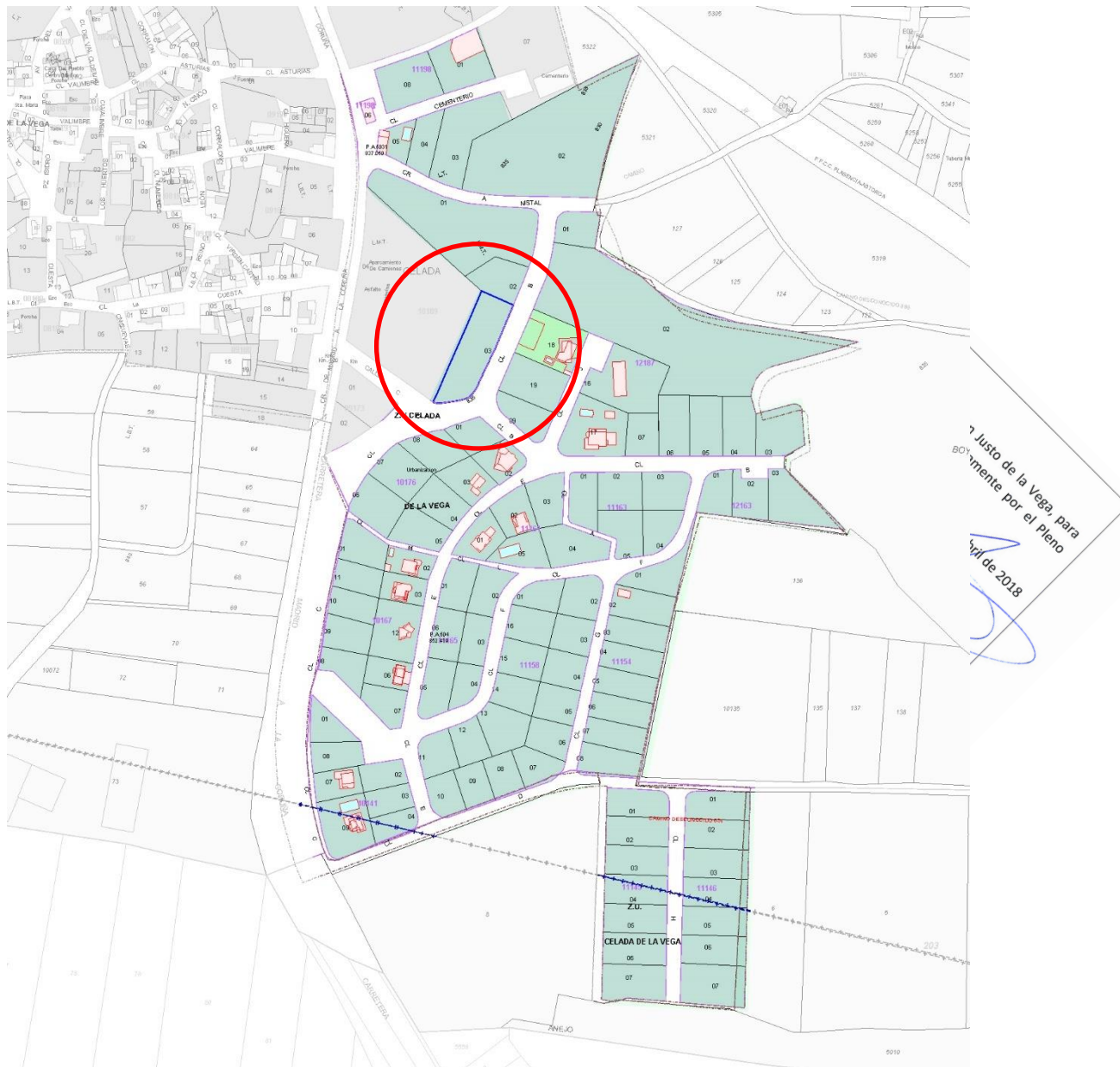
### 2.3. SUPERFICIE

La parcela posee una superficie según catastro de 1918,00 m<sup>2</sup>. No tiene división horizontal constituida.

### 2.4. ENTORNO

A pocos meses de que se cumplan 35 años de la aprobación definitiva del Plan Parcial de "El Tomillar" en Celada de la Vega, el grado de consolidación / ocupación de las parcelas es muy bajo, tal y como se aprecia en la figura 02, a partir de documentación catastral a fecha 17/12/2016, donde de las 104 parcelas inicialmente proyectadas, se hayan edificadas apenas en torno al 15% de las mismas.



**MEMORIA**

### **LA PARCELA DE REF. CATASTRAL 2647407TN5024N0001EP EN EL ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL**

El enclave de la parcela desde el punto de vista supramunicipal es inmejorable, ya que se encuentra sita a escasos 1.000 metros de la intersección entre las dos principales Autovías que vertebran la zona, la autovía A-6, línea, como es sabido que une La Coruña con la capital del estado, y la AP-71, línea que conecta precisamente la ciudad de Astorga con León, pero no solo eso, sino que conecta la propia A-6 con la autovía A-231, o lo que es lo mismo, la autovía del camino de Santiago.



## 2.5. FICHA CATASTRAL:

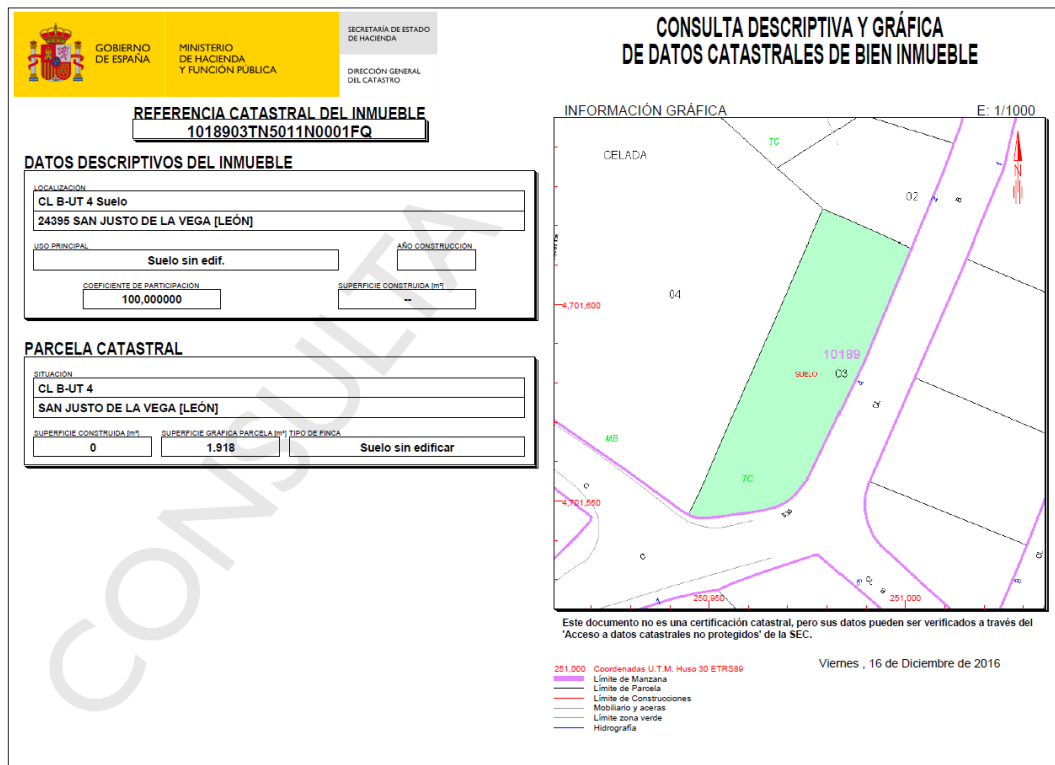


Figura 02. Descriptiva y gráfica catastral

**3. PLANEAMIENTO VIGENTE**

Se trata de una modificación que afecta a la ordenación detallada de la parcela anteriormente descrita, sin perjuicio de otras limitaciones establecidas en la propia normativa urbanística o la legislación sectorial que pueda resultar de aplicación.

**3.1. DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL**

El Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega (en adelante NUMs), actualmente en vigor, recibieron la aprobación definitiva por parte de la Junta de Castilla y León con fecha 28 de marzo de 2014, siendo publicado en el Boletín Oficial el 27 de octubre de 2003, y sus posteriores modificaciones puntuales de 1 a 4. Y modificación puntual 5, pendiente de aprobación definitiva.

Documentación gráfica relativa a las NUMs de San Justo de la Vega, Plano 21, hoja nº 03 Zonificación, Ordenación y Usos del Suelo.

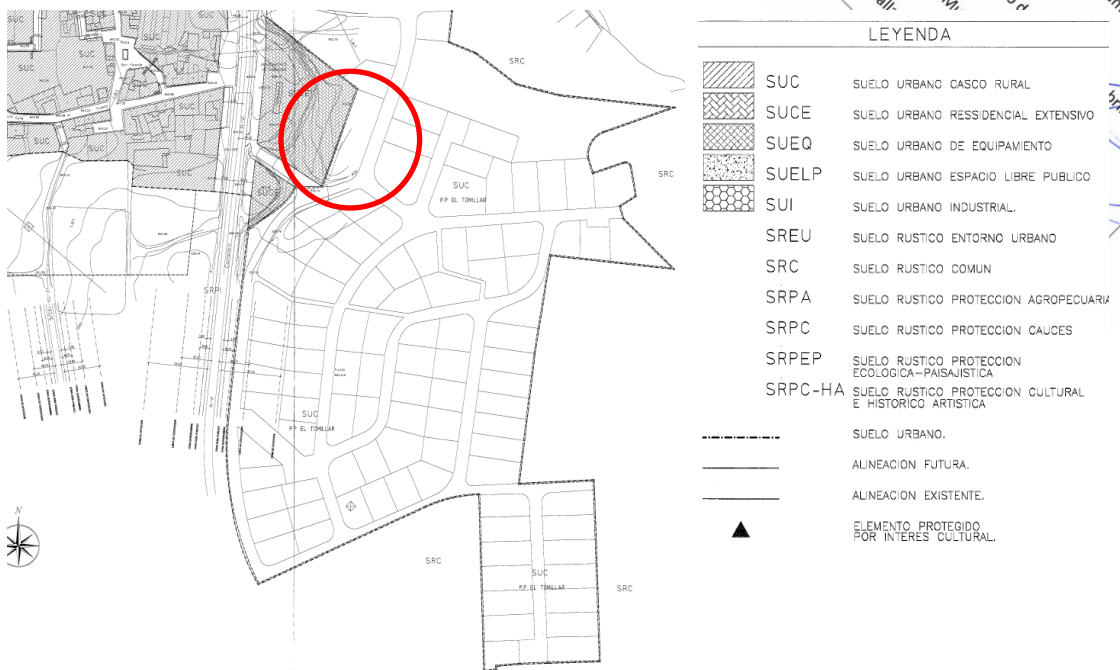
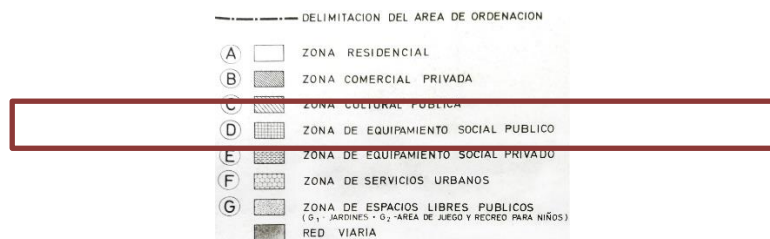


Figura 03. Plano de las NUM's

Leyenda

Como se puede apreciar, las normas urbanísticas actualmente en vigor del municipio de San Justo de la Vega, remiten al Plan Parcial "El Tomillar". La situación urbanística de la parcela, según el Plan Parcial "El Tomillar", actualmente en vigor es la siguiente:



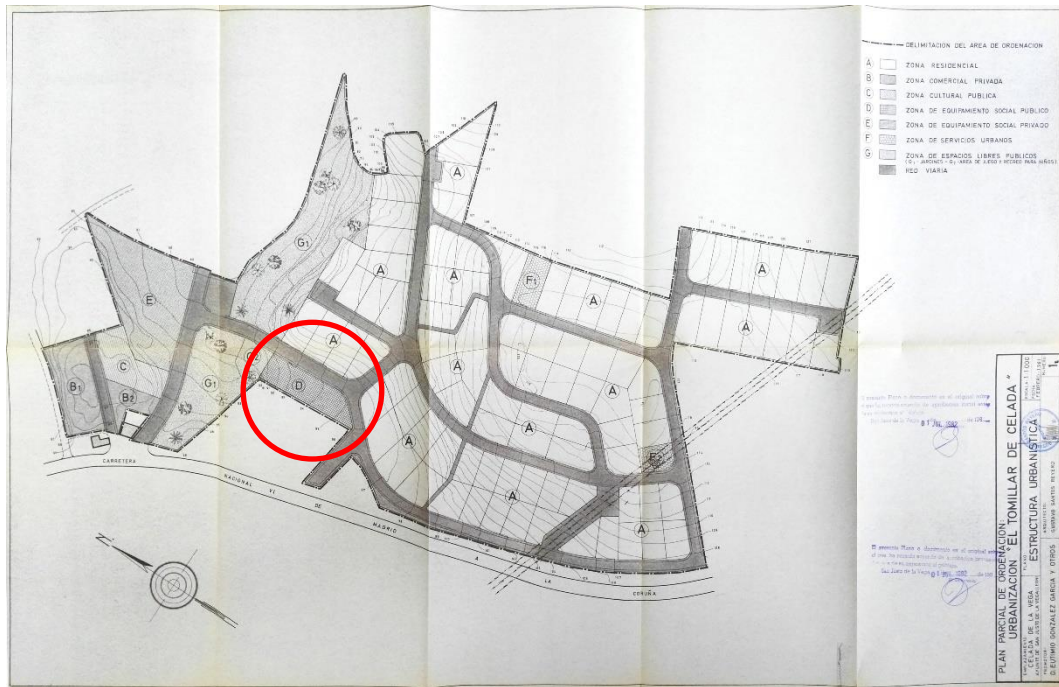
**MEMORIA**

Figura 04. P.P. "El Tomillar"

Por otro lado, se encuentra también en vigor el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y del Camino de Santiago, (en adelante PECaS) publicado a fecha 04 de marzo de 2016. La parcela actual se encuentra

### 3.2. DETERMINACIONES DE ORDENACION DETALLADA

Las determinaciones de ordenación detallada aplicables son las establecidas en el planeamiento se encuentran establecidas en el tomo "Ordenanzas Reguladoras. Plan de Etapas. Estudio Económico – Financiero del Plan Parcial "El Tomillar", en punto 6. Normas Particulares

#### **6. NORMAS PARTICULARES**

(...)

#### **6.4. ZONA D.- EQUIPAMIENTO SOCIAL PUBLICO**

Se realizará un Estudio de Detalle de acuerdo con las siguientes condiciones:

##### **6.4.1. Condiciones Volumétricas**

- 6.4.1.1. La edificabilidad máxima en volumen será de 0,9 m<sup>3</sup> por m<sup>2</sup> de la zona.
- 6.4.1.2. La edificabilidad máxima en superficie será del 0,34 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de la zona.
- 6.4.1.3. La ocupación máxima del suelo será de 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- 6.4.1.4. La altura máxima edificable ser la de 6,50 m.
- 6.4.1.5. El número máximo de plantas será de dos.
- 6.4.1.6. Las edificaciones se separarán 3 m. de los linderos de la zona, excepto de aquellas con vías o espacios públicos, pudiendo unirse entre sí. Nunca quedarán medianerías al descubierto

**6.4.2. Condiciones de uso**

Se permiten los usos siguientes:

<b><u>Residencial</u></b>	con un máximo de tres viviendas para personal al servicio de la urbanización o inculcado a alguno de los restantes usos autorizados en la zona, en cuyo caso la vivienda formará parte integrante del uso principal.
<b><u>Artisanal</u></b>	Se autorizan talleres de modistas, peluquería, zapatería, etc. que no presenten carácter industrial y relacionados con la actividad comercial de servicio público.
<b><u>Comercial</u></b>	A nivel de local individual o centro comercial que integre diversos locales.
<b><u>Oficinas</u></b>	Incluso pertenecientes a la Administración, debiendo reservarse en este último caso una superficie mínima de 65 m <sup>2</sup> .
<b><u>Recreativo</u></b>	Autorizándose salas de espectáculos, bares, restaurantes, centros sociales, discotecas, etc.
<b><u>Religioso</u></b>	Se permiten capillas o centros parroquiales, pero no conventos o similar.
<b><u>Educativo</u></b>	A base de academias, museos y bibliotecas
<b><u>Sanitario-Asistencial</u></b>	Se autorizan consultas médicas, clínicas de urgencia, etc., con pequeña hospitalización o sin ella, con una superficie mínima para este uso de 80 m <sup>2</sup> .

El Estudio de Detalle preverá los aparcamientos necesarios según las normas establecidas en otro apartado, computándose a estos efectos el aparcamiento público situado al sur de esta zona, así como el de la calle en la longitud del frente de la zona.

(...)

## II. MEMORIA VINCULANTE

### 1. CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este documento obedece a lo dispuesto en el Art. 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 ordenación 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. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento, junto con la documentación gráfica que se adjunta, tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle que afecta a la parcela urbana de Referencia Catastral 1018903TN5011N0001FG, sita en la Calle B-UT, nº04, dentro del plan Parcial "El Tomillar" localidad de Celada de la Vega, término municipal de San Justo de la Vega, León.

Este instrumento de planeamiento, conforme al Art 45 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y Art. 131 apartado y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es el documento adecuado para 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 presente proyecto se expone

**ZONA D - EQUIPAMIENTO SOCIAL PÚBLICO.** - Su uso predominante será comercial para servicio de la comunidad.

#### **6.4. ZONA D.- EQUIPAMIENTO SOCIAL PUBLICO.**

*Se realizará un Estudio de Detalle de acuerdo con las siguientes condiciones (...)"*

*El Estudio de Detalle preverá los aparcamientos necesarios según las normas establecidas en otro apartado, computándose a estos efectos el aparcamiento público situado al sur de esta zona, así como el de la calle en la longitud del frente de la zona.  
 (...)*

El Objeto de este Estudio de Detalle es, por tanto, ordenar la edificabilidad por metro cuadrado de superficie resultante de la aplicación directa de la Ordenanza de aplicación según el planeamiento en vigor en el término municipal de San Justo de la Vega, así como modificar la altura máxima permitida, lo cual forma parte de la ordenación detallada para municipios con Normas Urbanísticas Municipales, según el art. 127 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

#### **Artículo 127. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.**

*1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:*

**MEMORIA**

**a) La asignación del uso pormenorizado**, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 122.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además, deben respetarse las condiciones establecidas en el apartado 1.a) del artículo 94.

**b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad**, que puede expresarse de forma numérica en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.

**c) La asignación de la tipología edificatoria.**

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados mediante parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se prevean, en caso necesario **mediante ordenanzas específicas**.

2. Las Normas pueden definir completamente los elementos de la calificación urbanística mediante sus propias ordenanzas, o bien asumir para todas o algunas de ellas, de forma total o parcial, lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3. La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en el núcleo de población.

4. Cuando proceda, las Normas pueden también establecer en suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones de ordenación detallada:

**a) Delimitación de ámbitos de planeamiento de desarrollo, denominados ámbitos de Estudio de Detalle o de Plan Especial, cuando esta delimitación sea conveniente para completar o mejorar la ordenación detallada mediante un ulterior Estudio de Detalle o Plan Especial. En tal caso deben indicarse los objetivos y criterios que deba atender dicho instrumento.**

b) Delimitación de ámbitos de gestión urbanística, denominados unidades de normalización, cuando sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos, conforme a las reglas establecidas en el artículo 97.

c) Relación de los usos del suelo y en especial de las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación de forma expresa por su disconformidad con las determinaciones de las propias Normas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 98.

d) Señalamiento de plazos para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, conforme a las reglas establecidas en el artículo 49, y bien para parcelas concretas o en cualquiera de las modalidades previstas en el artículo anterior.

Más concretamente, la propuesta del presente Estudio de Detalle consiste en la DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE COMARCAL DE BOMBEROS EN LA REFERIDA PARCELA.

## 1.2. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

Como se ha relacionado en puntos anteriores, 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 5% 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. 1.999 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 de 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

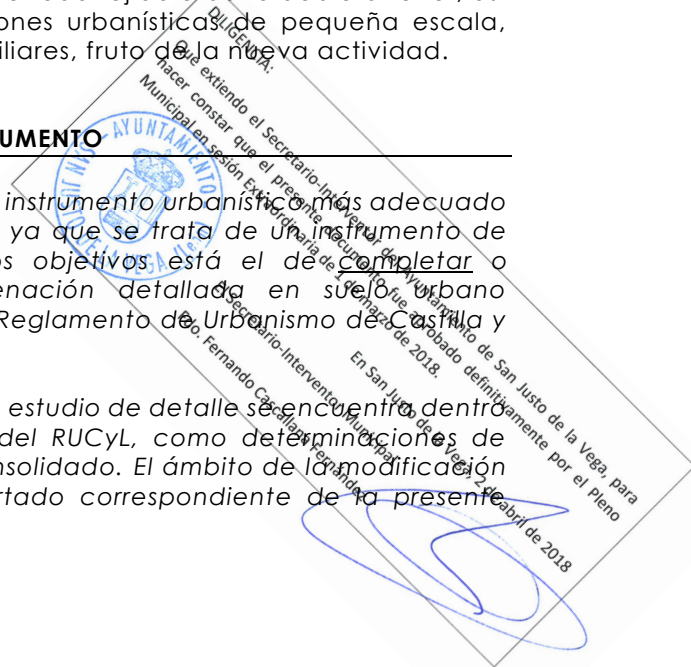
**MEMORIA**

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.

**1.3. 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.





## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN GENERAL

A continuación, se justifica el cumplimiento de las determinaciones de ordenación general, Art. 136 RUCyL), que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que se señalen en otros instrumentos con carácter vinculante.

Se justifica a continuación el cumplimiento de las determinaciones de ordenación general:

El ámbito del estudio de detalle se ajusta exclusivamente al de la parcela urbana definida.

La propuesta establece una edificabilidad aproximada, de 320,00 m<sup>2</sup> construidos, muy por debajo de en torno a los 538,00 m<sup>2</sup> establecidos por el planeamiento definida por el resto de parámetros urbanísticos, los cuales se destinaron íntegramente a vivienda unifamiliar, con zonas típicas de un programa de vivienda como garaje, trasteros, salón, cocina, dormitorios, baños y aseos, etc.

Por otro lado, se mantiene la calificación prevista en los planos de ordenación.

### 2.1. JUSTIFICACIÓN DEL USO

Según las Normas Urbanísticas Municipales, en el artículo 94 en la definición de dotación de equipamientos, se establece lo siguiente:

**Art. 94 · Delimitación.**

-. Sistemas generales y locales

*Las áreas reservadas para equipamiento se señalan en los planos de ordenación, señalando usos específicos donde ya existen. **La Corporación podrá modificar los usos específicos existentes permaneciendo en todo caso el carácter comunitario del equipamiento.***

Se justifica a continuación el uso dotacional y de equipamiento del Parque de bomberos de carácter comarcal:

La parcela se encuentra calificada por el planeamiento (P.P. "El Tomillar) como **"Uso Dotacional Público"**.

Según el **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León**, reglamento de ámbito superior a las normas urbanísticas municipales, y el plan parcial del Tomillar, con una aprobación posterior al mismo, en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, en la Disposición Adicional Única. Conceptos., se expone que, a los efectos de la normativa urbanística, se entiende por:

(...)

**f) Dotaciones urbanísticas:** conjunto de los sistemas y elementos que se caracterizan por estar destinados al servicio de la población, que comprenden vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y espacios protegidos. En relación con este concepto, se entiende por:

(...)

**5.º Equipamientos:** sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad, de carácter educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte y logística, **de seguridad**, de cementerio y de alojamiento de integración. Asimismo,

**MEMORIA**

podrán considerarse equipamientos las construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de otros servicios respecto de los que se justifique en cada caso su carácter de servicio básico a la comunidad. En los espacios citados en esta definición se entienden incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Los equipamientos pueden ser de titularidad pública o privada. A efectos de los deberes de cesión y urbanización, sólo los equipamientos de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas, sin perjuicio del sistema de gestión que utilice la Administración para su ejecución y explotación.

(...)

Por lo tanto, el uso pormenorizado de "parque de bomberos de carácter supramunicipal", se encuentra totalmente incluido dentro de la definición anterior.

### 2.1.1. Clasificación según las Normas Urbanísticas Municipales.

En la clasificación de usos de las Normas Urbanísticas Municipales, se establece la siguiente clasificación:

#### **13.2. Uso de edificación para equipamiento comunitario.**

Espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público y de dominio tanto público como privado.

Han de cumplir la legislación específica según el destino y actividad que se desarrolle. Así mismo si no se emplaza en edificio exclusivo, ha de ser compatible con el uso predominante del edificio.

##### **Equipamiento cultural.**

- . Centros de enseñanza.
- . Centros culturales.

##### **Equipamiento religioso.**

- . Iglesias y ermitas
- . Conventos y residencias.

##### **Equipamiento sanitario.**

- . Consultorios.
- . Hogares para la tercera edad y Centros de Día.

##### **Equipamiento administrativo.**

- . Casa Consistorial.
- . Servicios de las Administraciones Públicas.

##### **Equipamiento Deportivo.**

- . Polideportivos.
- . Actividades recreativas con edificaciones.
- . Piscinas o playas fluviales.

El uso objeto del presente estudio de detalle de "Parque de Bomberos de carácter Comarcal / supramunicipal" solo puede englobarse dentro de "Servicios de las administraciones públicas".

### 2.1.2. Clasificación del uso según el "P.P. "El Tomillar".

En el punto, 6.4.2. Condiciones de uso del plan parcial de "El Tomillar" se establecen los usos pormenorizados para la parcela objeto del presente estudio de detalle. Para entender la definición de los usos, hay que tener presente que el plan parcial se redacta en el año 1982, y cuyas expectativas eran diferentes a la realidad posterior. No obstante, en el apartado a los usos permitidos se expone que se permiten las oficinas pertenecientes a la administración.

**MEMORIA**

Se permiten los usos siguientes:

**Oficinas**

Incluso pertenecientes a la Administración, debiendo reservarse en este último caso una superficie mínima de 65 m<sup>2</sup>.

Un parque de bomberos de carácter comarcal o supramunicipal se entiende perfectamente dentro de esta definición, ya que, como se expone en apartados sucesivos de la presente memoria, se prevé que la intensidad de uso asignada a la parcela se destine en un mayor porcentaje a zona de oficinas y administración interna, y en un porcentaje menor a zona de guarda de vehículos especiales.

**2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INTENSIDAD DE USO**

Según el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, reglamento de ámbito superior a las normas urbanísticas municipales, y el plan parcial del Tomillar, una aprobación posterior al mismo, en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, en la Disposición Adicional Única. Conceptos., se expone,

**Disposición Adicional Única. Conceptos.**

A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por:

(...)

**c) Uso del suelo:** cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación. En relación con este concepto, se entiende por:

**1.º Uso predominante:** el uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto del aprovechamiento total del mismo.

**2.º Uso compatible:** todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito de que se trate.

**3.º Uso prohibido:** todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.

**4.º Uso provisional:** uso para el que se prevea un plazo de ejercicio concreto y limitado, sin que resulten relevantes las características constructivas.

**5.º Acto de uso del suelo:** la ejecución, modificación o eliminación de construcciones, instalaciones, actividades u otros usos que afecten al suelo, al vuelo o al subsuelo.

**6.º Intensidad de uso del suelo o edificabilidad:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado.

**7.º Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo:** cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional, así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas.

Por otro lado, en el artículo 127 del RUCyL:

**Artículo 127. Ordenación detallada en suelo urbano consolidado.**

1. Las Normas Urbanísticas Municipales deben establecer la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado, en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. La calificación urbanística comprende:

## MEMORIA

(...)

**b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad**, que puede expresarse de forma numérica, en metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos, **o de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura máxima y mínima, fondo edificable, distancias a linderos u otros análogos**. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor de los mismos.

(...)

Por lo tanto, como se aprecia, la intensidad de uso volumétrica se establece mediante parámetros como sólido capaz, altura máxima, y mínima, fondo edificable, distancias a linderos, no en  $m^3/m^2$ , tal y como se establece en el plan parcial.

En el plan parcial, redactado en el año 1982, se establece una intensidad de uso de superficie, así como volumétrica. Cabe destacar, que los parámetros establecidos en la normativa de aplicación dentro del plan parcial, son incongruentes entre ellos, tal y como se expone a continuación:

Ocupación máxima del suelo:	0,60 $m^2 / m^2$
Edificabilidad máxima en superficie	0,34 $m^2 / m^2$ de la zona.
Edificabilidad máxima en volumen	0,90 $m^3 / m^2$ de la zona.

Para el caso de la **zona D, Dotacional de carácter público**, la zona corresponde de forma estricta a la parcela, ya que es la única parcela según los planos de ordenación que se establece para este uso, tal y como se aprecia en la figura 04.

Por lo tanto, es totalmente incongruente, tener una ocupación de parcela con un valor superior a la edificabilidad permitida en superficie, ya que esa ocupación nunca es materializable, al estar restringida por la ocupación. Lo lógico, es que la ocupación del suelo sea, igual o menor que la edificabilidad máxima permitida.

Por otro lado, la edificabilidad máxima en superficie es un parámetro totalmente obsoleto, y el cual, tal y como se establece en la **Disposición Adicional Única. Conceptos, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León** aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, reglamento de rango superior y aprobado con mucha posterioridad al plan parcial se define que "la intensidad de uso del suelo o edificabilidad es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado". Por lo tanto, **se obvia en el presente estudio de detalle la edificabilidad máxima en volumen**.

### 2.2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE AUMENTO DE DOTACIONES Y DE E.L.P.

#### Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos.

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

- Quando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.
- Quando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.

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

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 o 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, cuando se aplique el apartado 2.a) del artículo 86 bis, las reservas de suelo para dotaciones urbanísticas deberán mantener la proporción existente en el sector, con un mínimo de 5 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles.
- d) En el resto del suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se aplica lo previsto en los artículos 104, 105, 106 y 128, sin que resulte necesaria una mayor exigencia.

**Como punto inicial, cabe destacar que el presente estudio de detalle no aumenta la intensidad de uso en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de superficie de suelo definida por el plan parcial de 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Como punto segundo, el presente estudio de detalle trata sobre una parcela de uso dotacional equipamiento de carácter público, por lo tanto, no cabría un aumento de superficie edificable de uso privado.**

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

A continuación, se justifica el cumplimiento de las modificaciones con respecto a la ordenación detallada (art. 136 RUCyL)

La propuesta que formula el presente estudio de detalle se reduce a completar la ordenación detallada en función de lo dispuesto en el Plan Parcial de "El Tomillar", estableciendo una ordenación de volúmenes concreta. De la misma forma se modifican algunos parámetros de la ordenación detallada establecida en el plan parcial, que son incompatibles con el uso de "Parque de bomberos de carácter comarcal", como son la altura máxima, o la intensidad de uso volumétrica, la cual se elimina, por ser un parámetro obsoleto tal y como se justifica según lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y se justifica en el punto 2.2. del presente estudio de detalle.

Las modificaciones que se proponen para la parcela son las siguientes:

#### 3.1. JUSTIFICACIÓN DEL USO PORMENORIZADO

No se modifica la calificación del suelo como Dotacional Equipamiento de carácter Público, se justifica la compatibilidad del uso ampliamente en el apartado 2.1. del presente estudio de detalle.

#### 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA ELIMINACIÓN DE LA INTENSIDAD DE USO VOLUMÉTRICA

Se justifica ampliamente en el apartado 2.2. del presente estudio de detalle. **Se mantiene la intensidad de uso de metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo.**

Por lo tanto, el presente Estudio de Detalle no contiene determinación que suponga la alteración de superficie alguna con calificación dotacional, ya sea Espacio Libre Público, Equipamiento Público o Viario Público, ya que como se justifica en el apartado 2.2. se mantiene la intensidad de uso asignada a la parcela por el plan parcial en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

#### 3.3. MODIFICACIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA

En la documentación del plan parcial en el apartado de definiciones se establece lo siguiente:

**Altura de la edificación.** - Es la distancia existente entre la rasante del terreno y la parte superior de la cornisa de la cubierta si ésta es inclinada o del último forjado en el caso de cubiertas planas. Si se trata de terrenos con pendiente la altura se medirá a partir de la cota del terreno más elevado en contacto con la edificación, si bien nunca se superará el máximo número de plantas de acuerdo con la definición dada a continuación.

La altura necesaria para un uso administrativo o de oficinas como el que es objeto del presente estudio de detalle, las construcciones y las alturas necesarias son las siguientes:

La altura libre se establece en torno a los 2,80 m. libres, la actividad destinada a oficinas debe desarrollarse en dos plantas, tal y como lo permite la ordenación detallada.

Exigencias de aislamiento acústico, de eficiencia energética niveles de aislamiento, recuperación de calor en la renovación de aire, exigencias de cálculo estructural, de renovación de aire, etc...

**MEMORIA**

Un perfil tipo de este tipo de edificaciones, NO VINCULANTE, es al menos la siguiente:

Suelo terminado estructural	+ 0,30 m.
Suelo terminado arquitectura (0,15m).	+ 0,45 m.
Techo terminado (altura libre 2,75m).	+ 3,20 m.
Cara inferior de forjado. (0,40 m. de falso techo)	+ 3,60 m.
Cara superior de forjado. (0,30 m. espesor de forjado)	+ 3,90 m.
Suelo terminado arquitectura (0,15m).	+ 4,05 m.
Techo terminado (altura libre 2,75m).	+ 6,80 m.
Cara inferior de forjado. (0,40 m. de falso techo)	+ 7,20 m.
Cara superior de forjado. (0,30 m. de espesor)	+ 7,50 m.

Por lo tanto, queda justificado el aumento de la altura de la edificación por las condicionantes del uso, así como de las nuevas exigencias normativas, tanto de eficiencia energética, como aislamiento acústico, de ventilación higiénica, incluso de carácter estructural.

(...)

### **3.4. DETERMINACIÓN DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS**

En la ordenanza "Zona D" del plan parcial se establece lo siguiente en cuanto a la determinación de las plazas de aparcamiento mínimas:

*- El Estudio de Detalle preverá. los aparcamientos necesarios según las normas establecidas en otro apartado, computándose a estos efectos el aparcamiento público situado al sur de esta zona, así como el de la calle en la longitud del frente de la zona.*

Se realizarán un mínimo 5 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela al considerarse suficientes para el uso que se establece en el presente estudio de detalle, sumándose las que existen en la zona de aparcamiento que da frente a la parcela.



#### 4. RESUMEN EJECUTIVO

El alcance del presente estudio de detalle se limita estrictamente a la determinación de ordenación detallada para la construcción de un parque de bomberos de carácter supramunicipal.

El presente Estudio de Detalle mantiene las características de aprovechamiento que corresponde a la parcela, según se justifica en el apartado correspondiente de acuerdo a las Normas Subsidiarias aprobadas y no modifica las condiciones de edificación de los predios colindantes.

1. El ámbito en el que se completa y/o altera la ordenación vigente es la parcela urbana de la C/ B-UT nº04 de la localidad de Celada de la Vega de referencia catastral 1018903TN5011N0001FG.
2. La propuesta de Estudio de Detalle consiste en la determinación de la volumetría de la futura edificación en cumplimiento de los parámetros dispuestos en el "plan Parcial de El Tomillar", al que se remiten la Normas Urbanísticas Municipales de San Justo de la Vega.
3. Se propone aumentar la altura máxima edificable a 7,50m., ya que las condiciones de uso hacen muy complicado que se desarrolle en 6,50 m., tal y como se justifica en el apartado 3.3. de la presente memoria.
4. En el plan parcial, redactado en el año 1982, se establece una intensidad de uso de superficie, así como volumétrica. Cabe destacar, que los parámetros establecidos en la normativa de aplicación dentro del plan parcial, son incongruentes entre ellos, tal y como se expone a continuación:

Ocupación máxima del suelo:	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Edificabilidad máxima en superficie	0,34 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> de la zona.
Edificabilidad máxima en volumen	0,90 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> de la zona.

En el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la intensidad de uso volumétrica, se establece mediante parámetros como sólido capaz, altura máxima, y mínima, fondo edificable, distancias a linderos, nunca en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, tal y como se establece en el plan parcial.

Por lo tanto, es totalmente incongruente, tener una ocupación de parcela con un valor superior a la edificabilidad permitida en superficie, ya que esa ocupación nunca es materializable, al estar restringida por la ocupación. Lo razonable, es que la ocupación del suelo sea, igual o menor que la edificabilidad máxima permitida.

Por otro lado, la edificabilidad máxima en superficie es un parámetro totalmente obsoleto, y el cual, tal y como se establece en la **Disposición Adicional Única. Conceptos**, del **Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004**, de 29 de enero, reglamento de rango superior y aprobado con mucha posterioridad al plan parcial se define que "la intensidad de uso del suelo o edificabilidad es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables, que asigna o permite el planeamiento sobre un ámbito determinado". Por lo tanto, **se obvia en el presente estudio de detalle la edificabilidad máxima en volumen.**

5. El ámbito donde se deberán suspender las licencias es el mismo ámbito del estudio de detalle, es decir la finca C/ B-UT nº04 de la localidad de Celada de la Vega de referencia catastral 1018903TN5011N0001FG y de acuerdo con lo establecido en el Art. 156.5 del R.U de Castilla y León, la duración de la suspensión de la misma será desde el día siguiente de la publicación del acuerdo de la aprobación inicial hasta la entrada en vigor del planeamiento alterado, siendo como máximo de un año (art. 156 RUCyL).



**MEMORIA**

	<b>PROPUESTA POR EL P.P.</b>	<b>MODIFICADO</b>
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS</b>		
<b>Intensidad de uso</b>	0,34 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,34 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Intensidad volumétrica</b>	<b>0,90 m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup></b>	<b>Se elimina</b>
<b>La ocupación máx.</b>	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
<b>Altura máx. edificable</b>	<b>6,50 m.</b>	<b>7,50 m.</b>
<b>Nº máximo de plantas</b>	B+1	B+1
<b>Separación a linderos</b>	</= 3 m.	</= 3 m.
<b>Plazas de aparcamiento</b>	No se definen	Al menos 5 plazas
<b>CONDICIONES DE USO</b>		

Se permiten los usos siguientes:

**Residencial**

con un máximo de tres viviendas para persona al servicio de la urbanización o vinculado a alguno de los restantes usos autorizados en la zona, en cuyo caso la vivienda formará parte integrante del uso principal.

**Artesanal**

Se autorizan talleres de modistas, peluquería, zapatería, etc. que no presenten carácter industrial y relacionados con la actividad comercial de servicio público.

**Comercial**

A nivel de local individual o centro comercial que integre diversos locales.

**Oficinas**

Incluso pertenecientes a la Administración, debiendo reservarse en este último caso una superficie mínima de 65 m<sup>2</sup>.

**Recreativo**

Autorizándose salas de espectáculos, bares, restaurantes, centros sociales, discotecas, etc.

**Religioso**

Se permiten capillas o centros parroquiales, pero no conventos o similar.

**Educativo**

A base de academias, museos y bibliotecas

**Sanitario-Asistencial**

Se autorizan consultas médicas, clínicas de urgencia, etc., con pequeña hospitalización o sin ella, con una superficie mínima para este uso de 80 m<sup>2</sup>.

El Estudio de Detalle preverá los aparcamientos necesarios según las normas establecidas en otro apartado, computándose a estos efectos el aparcamiento público situado al sur de esta zona, así como el de la calle en la longitud del frente de la zona.

(...)

**5. ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El alcance del presente estudio de detalle es únicamente COMPLETAR las determinaciones de ordenación detallada de la parcela descrita, como la altura máxima, y no supone aumento de edificabilidad permitida, ni del número de viviendas ni de aprovechamiento lucrativo. Además esta modificación no altera espacios libres públicos ni equipamientos públicos delimitados por la normativa urbanística.



**6. CONCLUSIÓN**

Con lo anteriormente expuesto en esta Memoria y los planos que se acompañan, se considera cumplimentado el presente Estudio de Detalle que se formula a petición del Excmo. Ayuntamiento de San Justo de la Vega, con objeto de ordenar la actuación correspondiente a la parcela sita en calle B-UT, nº04 dentro del plan Parcial de "El Tomillar" del Municipio de San Justo de la Vega.

San Justo de la Vega, Abril de 2017.

EL ARQUITECTO



Alejandro Cabeza Prieto  
arquitecto C.O.A.L. 11.612

### III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

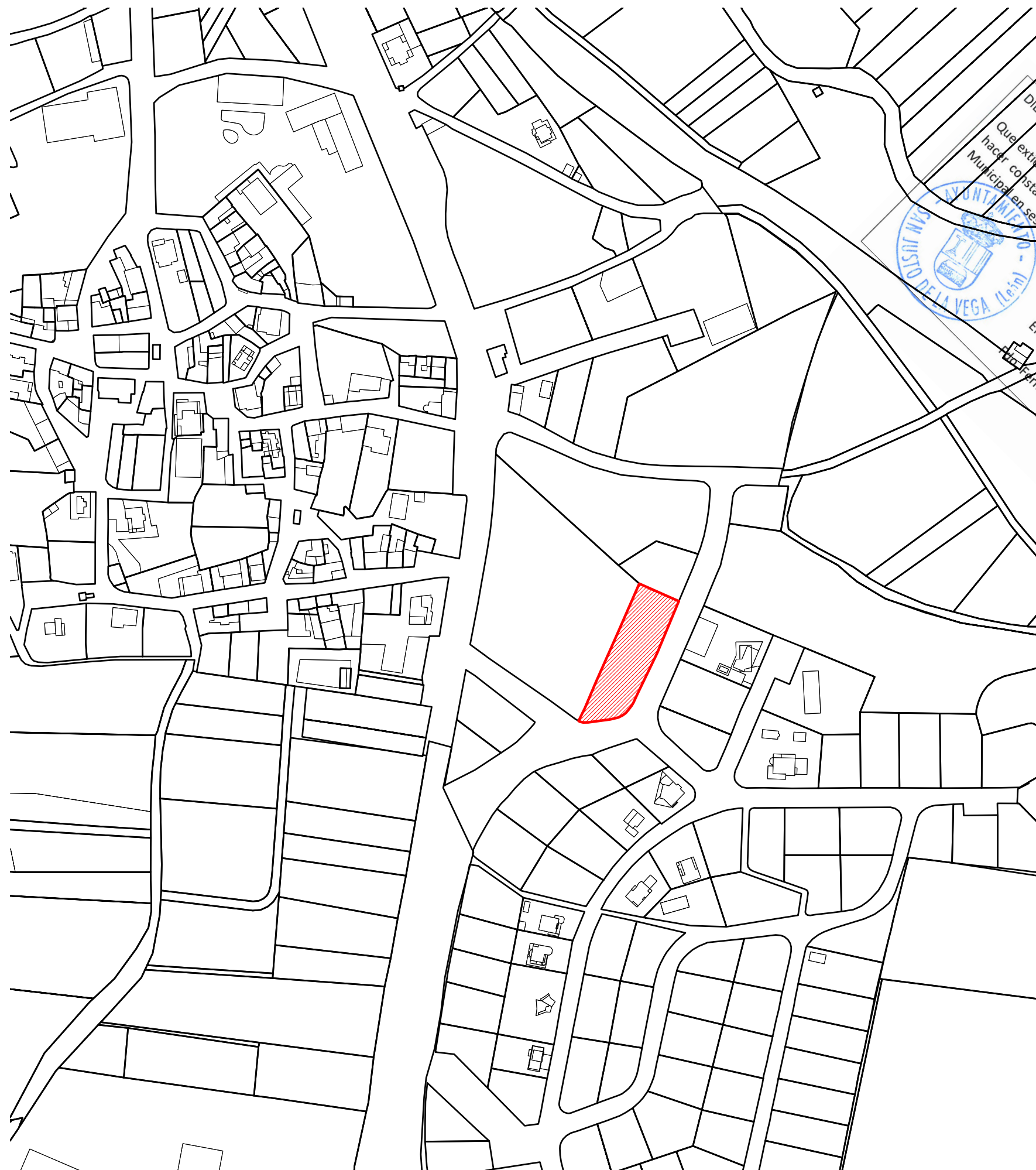
- PLANOS DE INFORMACIÓN**

- PI-01. ESTADO ACTUAL  
 Situación  
 Documentación fotográfica
- PI-02. PLANEAMIENTO VIGENTE  
 Plano de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales  
 Plano de Ordenación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y del Camino de Santiago.

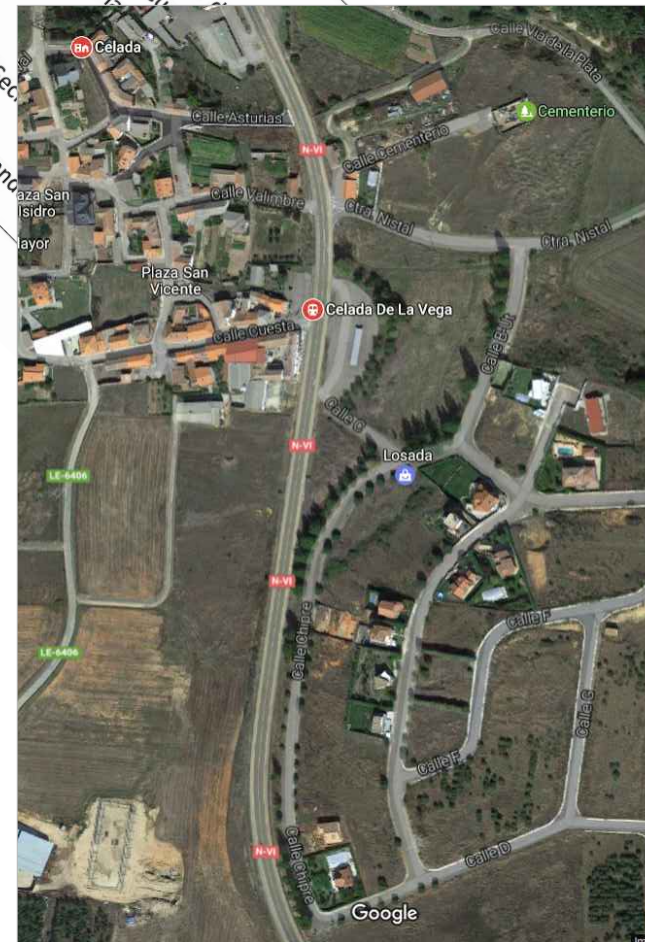
- PLANOS DE ORDENACIÓN**

- PO-01. ORDENACION GENERAL  
 PO-02. VOLUMENES, ALINEACIONES Y COTAS





SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL  
1/2500



DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA  
s/e



ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA EQUIPAMIENTO  
PÚBLICO PARA PARQUE  
COMARCAL DE BOMBEROS

Situación

Plan Parcial "El Tomillar"  
Celada de la Vega. T.M. de San  
Justo de la Vega (León)

Fecha

01 de Abril de 2017

Arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto

Promotor

Excmo. Ayuntamiento de San  
Justo de la Vega, León

# PI-01

Plano

PLANOS DE INFORMACIÓN  
Situación / Doc. Fotográfica

Impresión

19 julio 2017  
Archivos\alexc\CloudStation\04\_Ayuntamientos\Informes  
Ayto San Justo\SIJ\_33\_ESTUDIO DE  
DETALLE\SIJ\_33\_EST DET DG.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

Escala

1/2500

Ref:

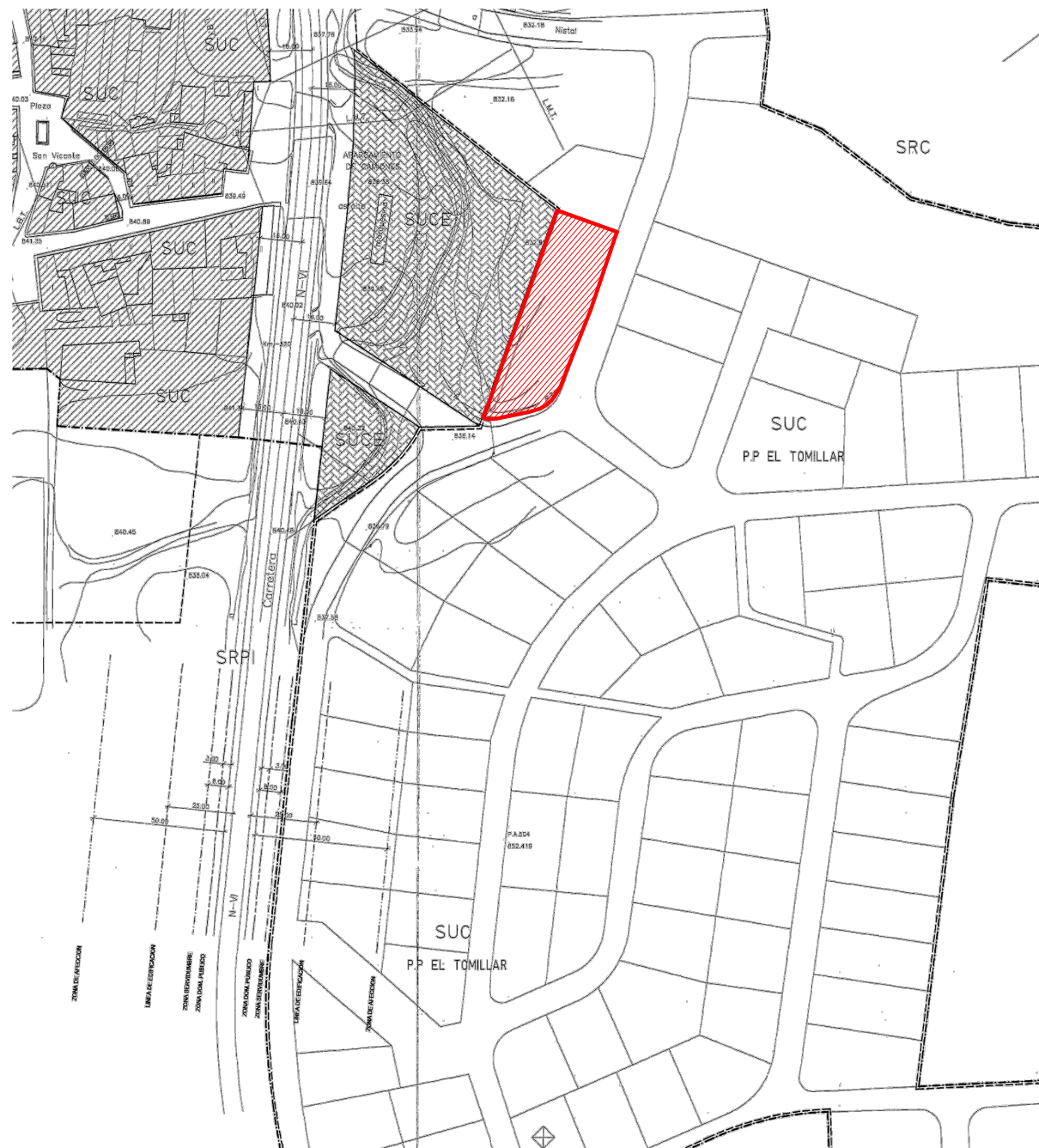
1024.BE

Ref. Ext.:



alejandro.cabeza@coal.es  
C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León  
T.+34 987 357 322 ·  
Avda. Las Murallas 42 5ºE · 24700 Astorga, León  
T.+34 628 297 057

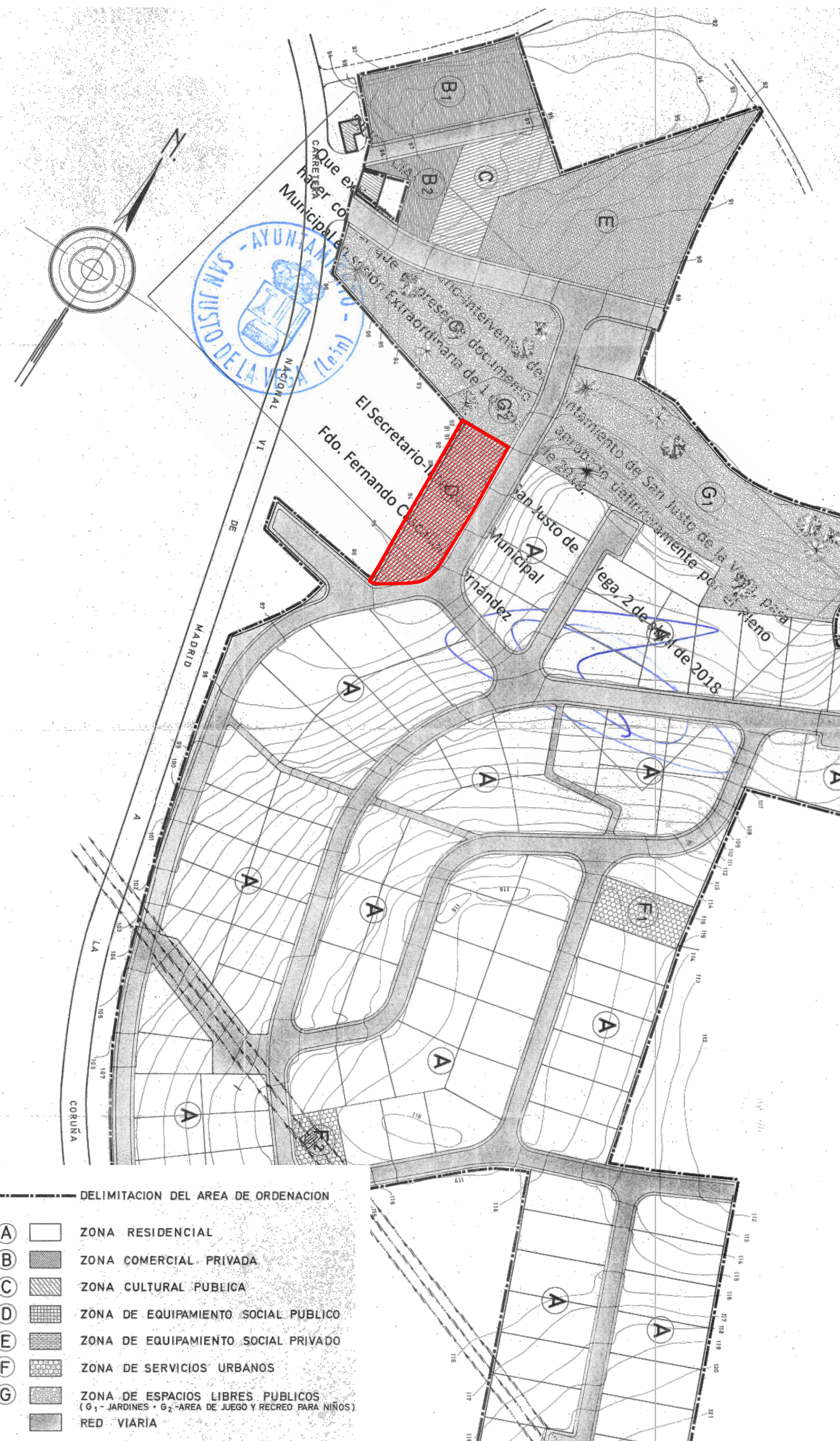
PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original. del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



**LEYENDA**

	SUC	SUELO URBANO CASCO RURAL
	SUCE	SUELO URBANO RESIDENCIAL EXTENSIVO
	SUEQ	SUELO URBANO DE EQUIPAMIENTO
	SUELP	SUELO URBANO ESPACIO LIBRE PUBLICO
	SUI	SUELO URBANO INDUSTRIAL
	SREU	SUELO RUSTICO ENTORNO URBANO
	SRC	SUELO RUSTICO COMUN
	SRPA	SUELO RUSTICO PROTECCION AGROPECUARIA
	SRPC	SUELO RUSTICO PROTECCION CAUCES
	SRPEP	SUELO RUSTICO PROTECCION ECOLOGICA-PAISAJISTICA
	SRPC-HA	SUELO RUSTICO PROTECCION CULTURAL E HISTORICO ARTISTICA
		SUELO URBANO.
		ALINEACION FUTURA.
		ALINEACION EXISTENTE.
		ELEMENTO PROTEGIDO POR INTERES CULTURAL.

SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL  
1/2500



**DELIMITACION DEL AREA DE ORDENACION**

	ZONA RESIDENCIAL
	ZONA COMERCIAL PRIVADA
	ZONA CULTURAL PUBLICA
	ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL PUBLICO
	ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO
	ZONA DE SERVICIOS URBANOS
	ZONA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (G1 - JARDINES • G2 - AREA DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS)
	RED VIARIA

SITUACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL  
1/2500

ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA EQUIPAMIENTO  
PÚBLICO PARA PARQUE  
COMARCAL DE BOMBEROS

Situación  
Plan Parcial "El Tomillar"  
Celada de la Vega. T.M. de San  
Justo de la Vega (León)

Fecha  
01 de Abril de 2017

Arquitecto  
Alejandro Cabeza Prieto

Promotor  
Excmo. Ayuntamiento de San  
Justo de la Vega, León

# PI-02

Plano  
**PLANOS DE INFORMACIÓN**  
Planeamiento de aplicación

Impresión 19 julio 2017  
Archivos\stalex\CloudStation\04\_Ayuntamientos\Informes  
Ayto San Justo\SIJ\_33\_ESTUDIO DE  
DETALLE\SIJ\_33\_EST DET DG.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.  
1/2500 1024.BE



alejandro.cabeza@coal.es  
C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León  
T.+34 987 357 322 ·  
Avenida Las Murallas 42 5ºE · 24700 Astorga, León  
T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original. del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA EQUIPAMIENTO  
 PÚBLICO PARA PARQUE  
 COMARCAL DE BOMBEROS

Situación

Plan Parcial "El Tomillar"  
 Celada de la Vega. T.M. de San  
 Justo de la Vega (León)

Fecha

01 de Abril de 2017

Arquitecto

Alejandro Cabeza Prieto



Promotor

Excmo. Ayuntamiento de San  
 Justo de la Vega, León

# PI-03

Plano

## DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Impresión 19 julio 2017

Archivos\alexc\CloudStation\04\_Ayuntamientos\Informes  
 Ayto San Justo\ISJ\_33\_ESTUDIO DE  
 DETALLE\ISJ\_33\_EST DET DG.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

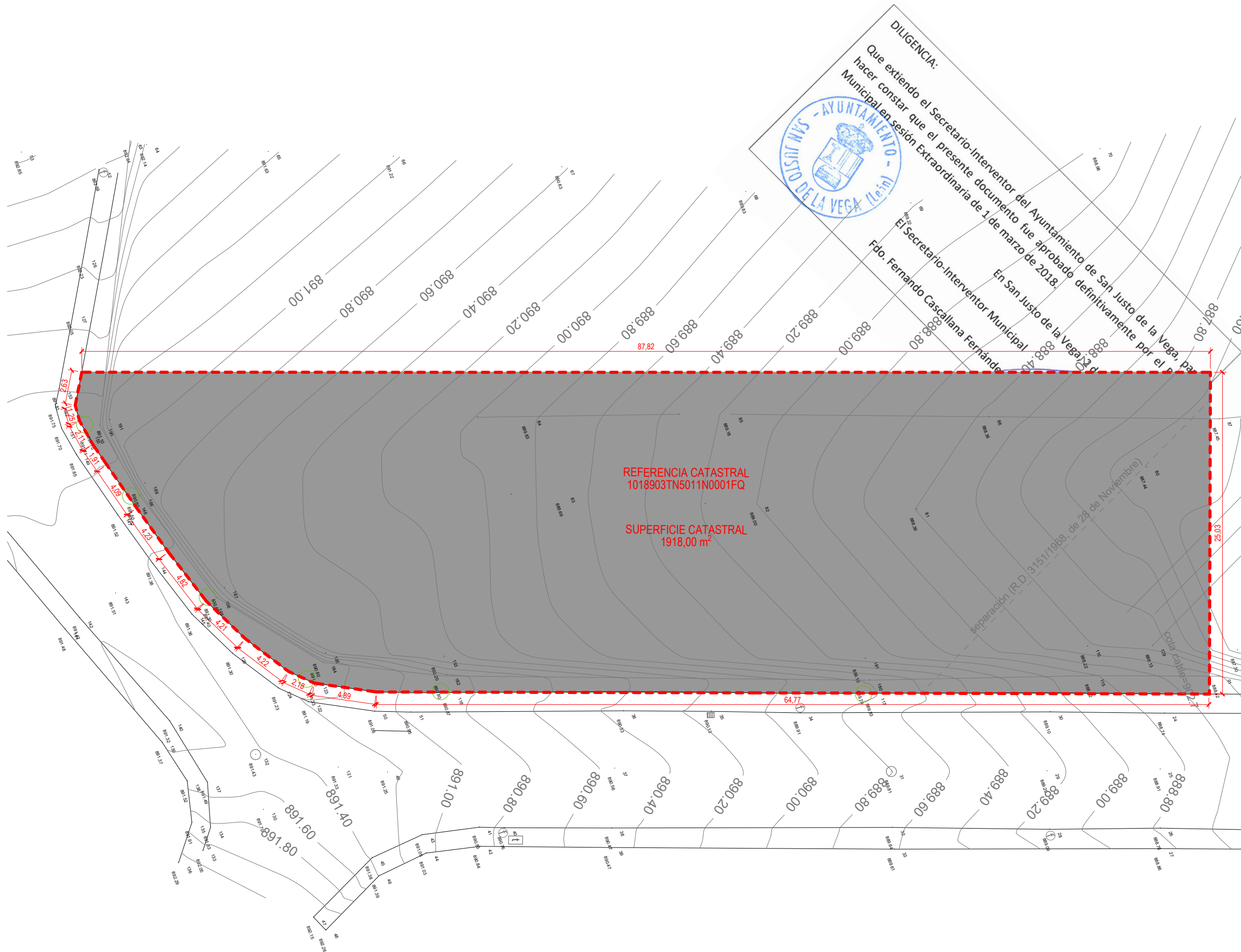
Escala Ref. Ref. Ext.

1/300 1024.BE



alejandro.cabeza@coal.es  
 C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León  
 T.+34 987 357 322 ·  
 Avda. Las Murallas 42 5ºE · 24700 Astorga, León  
 T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original. del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS**

ORDENANZA	NUMs	EST DETALLE
	EQUIP. SOCIAL PÚBL.	IDEM
CONDICIONES DE USO		
USO	EQUIPAMIENTO	PARQUE BOMBEROS
CONDICIONES DE VOLUMETRIA, POSICIÓN Y EDIFICABILIDAD		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA	AISLADA
PARCELA MÍNIMA EDIF.	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE
RETRANQUEO	A VIAL / <=3m	>=3m.
FONDO MÁXIMO EN P.B.	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO EN P.1.	No se fija	No se fija
LÍDEROS LATERALES	>=3m.	>=3m.
OCUPACIÓN Balsa	60,00 %	60,00 %
OCUPACIÓN P. Primera	60,00 %	60,00 %
EDIFICABILIDAD	(0,34 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) 652,12 m <sup>2</sup>	652,12 m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA (Carrisa)	2 (B+1) / 6,5m.	(B+1) / < 7,50m.

ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA EQUIPAMIENTO PÚBLICO PARA PARQUE COMARCAL DE BOMBEROS

Situación  
Plan Parcial "El Tomillar"  
Celada de la Vega. T.M. de San Justo de la Vega (León)

Fecha  
01 de Abril de 2017

Arquitecto  
Alejandro Cabeza Prieto



Promotor  
Excmo. Ayuntamiento de San Justo de la Vega, León

# PO-01

Plano  
**ÁREA DE MOVIMIENTO  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

Impresión 19 julio 2017  
Archivos\allex\CloudStation\04\_Ayuntamientos\Informes Ayto San Justo\ISJ\_33\_ESTUDIO DE DETALLE\ISJ\_33\_EST DET DG.dwg

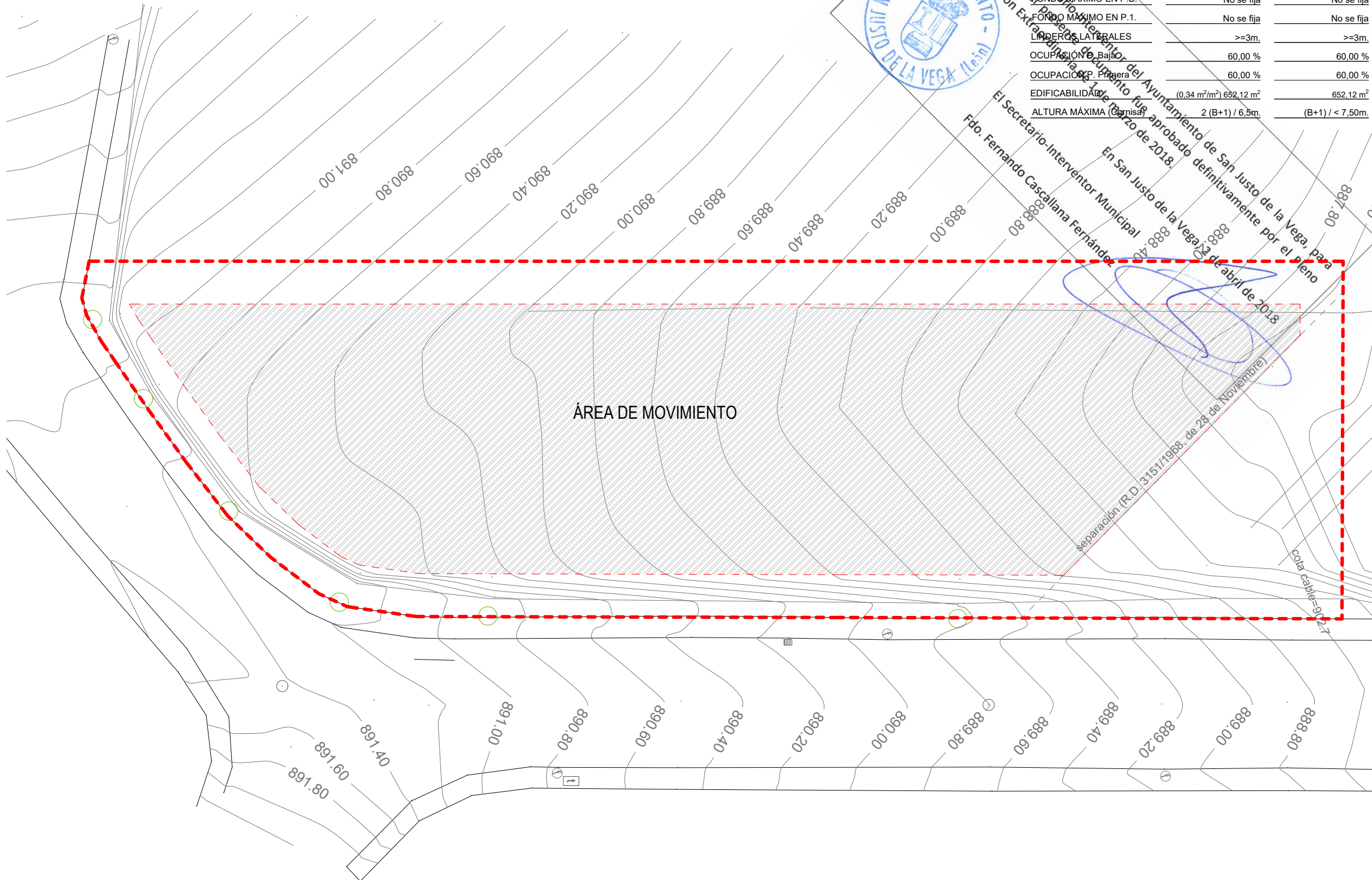
Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.:  
1/300 1024.BE



alejandro.cabeza@coal.es  
C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León  
T.+34 987 357 322 ·  
Avda. Las Murallas 42 5ºE · 24700 Astorga, León  
T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original. del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.



**DILIGENCIA:**  
Que extendo el Secretario-Interventor Municipal en sesión Extraordinaria de 1 de marzo de 2018.  
El Secretario-Interventor Municipal de San Justo de la Vega, para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente por el pleno en San Justo de la Vega, el día 12 de abril de 2018.  
Fdo. Fernando Cascallana Fernández  
El Secretario-Interventor Municipal





**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS**

ORDENANZA	NUMs	EST DETALLE
	EQUIP. SOCIAL PÚBL.	IDEM
CONDICIONES DE USO		
USO	EQUIPAMIENTO	PARQUE BOMBEROS
CONDICIONES DE VOLUMETRIA, POSICIÓN Y EDIFICABILIDAD		
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	AISLADA	AISLADA
PARCELA MÍNIMA EDIF.	LA EXISTENTE	LA EXISTENTE
RETRANQUEO	A VIAL / <=3m	>=3m.
FONDO MÁXIMO EN P.B.	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO EN P.1.	No se fija	No se fija
LÍDEROS LATERALES	>=3m.	>=3m.
OCUPACIÓN Balsa	60,00 %	60,00 %
OCUPACIÓN P. Primera	60,00 %	60,00 %
EDIFICABILIDAD	(0,34 m²/m²) 652,12 m²	652,12 m²
ALTURA MÁXIMA (Carnisa)	2 (B+1) / 6,5m.	(B+1) / < 7,50m.

ESTUDIO DE DETALLE  
 PARCELA EQUIPAMIENTO  
 PÚBLICO PARA PARQUE  
 COMARCAL DE BOMBEROS

Situación  
 Plan Parcial "El Tomillar"  
 Celada de la Vega. T.M. de San  
 Justo de la Vega (León)

Fecha  
 01 de Abril de 2017

Arquitecto  
 Alejandro Cabeza Prieto



Promotor  
 Excmo. Ayuntamiento de San  
 Justo de la Vega, León

# PO-02

Plano  
**ORDENACIÓN DE VOLÚMENES  
 NO VINCULANTE**

Impresión 19 julio 2017  
 Archivo: \\server\alexc\CloudStation\04\_Ayuntamientos\Informes  
 Ayto San Justo\ISJ\_33\_ESTUDIO DE  
 DETALLE\ISJ\_33\_EST DET DG.dwg

Rev.	Fecha	Modificación

Escala Ref. Ref. Ext.:  
 1/300 1024.BE



alejandro.cabeza@coal.es  
 C/La Beltrana, 16 · 24270 Carrizo de la Ribera, León  
 T.+34 987 357 322 ·  
 Avda. Las Murallas 42 5ºE · 24700 Astorga, León  
 T.+34 628 297 057

PROPIEDAD INTELECTUAL. El presente documento es copia de su original. del que es autor Alejandro Cabeza Prieto, arquitecto. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros requerirá la previa autorización de su autor.

