

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO
EN EL BARRIO DE SAN JUAN – CABOALLES DE ABAJO
AYUNTAMIENTO DE VILLABLINO

PETICIONARIO:	JOSE LUIS LOPEZ DEL CASTILLO
SITUACIÓN:	BARRIO DE SAN JUAN – CABOALLES DE ABAJO – AYUNTAMIENTO DE VILLABLINO
ARQUITECTO:	JESÚS FERNANDEZ MENENDEZ

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO

EN EL BARRIO DE SAN JUAN – CABOALLES DE ABAJO

AYUNTAMIENTO DE VILLABLINO

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1. OBJETO

1.1.1.1. MARCO NORMATIVO

1.2.1 Legislación aplicable

1.2.2 Instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo

1.2.3 Afecciones sectoriales

1.3 ANALISIS DEL SUELO

1.3.1 Emplazamiento, superficies y limites

1.3.2 Información urbanística

1.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTAL DE PLANEAMIENTO

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

2.2 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

2.2.1. Influencia en la Ordenación General del Municipio

2.2.2. Influencia en la Ordenación detallada del Municipio

2.2.2.1. Calificación y densidad

2.2.2.2. Dotaciones y proporción de Espacios Libres Públicos

3. NORMAS URBANISTICAS

4.- DOCUMENTACIÓN GRAFICA

4.1.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA 3788102QH1538N0001RX

4.2.- CERTIFICACION CATASTRAL DE PARCELA 3788101QH1538N0001KX

4.3.- CLASIFICACION ACTUAL DEL SUELO SEGÚN PGOU

4.4.- CLASIFICACION ACTUAL DE LAS PARCELAS SEGÚN PGOU

4.5.- ANÁLISIS DEL REAJUSTE DE ALINEACIONES SEGÚN MODIFICACION

4.6.- CLASIFICACION DE LAS PARCELAS SEGÚN MODIFICACIÓN

4.7.- PLANOS DE PLANTA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

EN LA PARCELA 3788101QH1538N0001KX

5.- PLANOS

5.1.- SUELO URBANO CABOALLES DE ABAJO (ACTUAL)

5.2.- SUELO URBANO CABOALLES DE ABAJO (MODIFICADO)

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- OBJETO

El presente documento se redacta por encargo de José Luis López del Castillo, con DNI 71421498 y residente en el Barrio "Las Chapas" s/n en Caboalles de Arriba y tiene por objeto la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Villablino, con el fin de reajustar la delimitación y calificación de equipamiento deportivo en la zona del Barrio de San Juan en Caboalles de Abajo, así como la adaptación al nuevo marco legal.

1.2 MARCO NORMATIVO

1.2.1 Legislación aplicable.

El marco normativo básico vigente que afecta a la presente modificación lo constituye la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León -LUCyL(BOCyL 15.04.1999), y sus modificaciones posteriores, y concretamente la aprobada mediante Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08); la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 10.11.98), y sus modificaciones posteriores; el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (BOE 26.06.08); y el Decreto 22/2.004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León -RUCyL- (BOCyL 2.02.2004), y sus modificaciones posteriores, y concretamente las aprobadas por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL de 26.12.2005), y por Decreto 68/2.006, de 5 de octubre (BOCyL 11 .10.2005).

1.2.2 Instrumentos de ordenación del territorio y urbanismo

El marco de referencia del Municipio de Villablino en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana, cuya revisión fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 7-2-1.986, hoy Comisión Territorial de Urbanismo de Castilla y León, publicándose el acuerdo en los Boletines Oficiales de la Provincia de 12 de marzo y de 12 de abril de 1.986. Desde que fue aprobado hasta el día de hoy, dicho Plan General ha sufrido varias modificaciones puntuales, que no afectan al ámbito de la presente modificación puntual.

El Valle de Laciana, que engloba el Municipio de Villablino está afectado en parte por la red de Espacios Naturales Sierra de Ancares, incluida en distintas categorías de protección, está declarada:

"ZONA ZEPA": Especial protección para las aves por la directiva "AVES de la UE".

"ZONA LIC ": Lugar de Interés Comunitario por la directiva "Hábitat de la UE el 7 de diciembre de 2004.

"RESERVA DE LA BIOSFERA" por la UNESCO el 14 de junio de 2003.

La zona esté incluida en el": Estatuto de Protección del Oso Pardo".(Decreto 108/1990 de 21 de junio de la Junta de Castilla y León).

1.2.3 Afecciones sectoriales.

Atendiendo al objeto de la Modificación Puntual que nos ocupa, se considera que la misma no está afectada por ninguna normativa sectorial.

En la tramitación del expediente se tendrán en cuenta las siguientes administraciones interesadas: Administración: Administración del Estado (Subdelegación del gobierno de León).- Administración de la Comunidad Autónoma(Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en León).- Diputación Provincial de León.- Registro de la Propiedad de León.- Servicio territorial de Fomento.- Servicio Territorial de Medio Ambiente.

1.3 ANALISIS DEL SUELO

1.3.1 Emplazamiento, superficie y límites.

El ámbito de la presente Modificación afecta a dos parcelas situadas en el Barrio de San Juan en Caballes de Abajo que denominaremos A y B:

DEFINICIÓN DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION			
PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)	TITULARIDAD
A	3788102QH1538N0001RX	11.893,00	Pública
B	3788101QH1538N0001KX	780,00	Privada

1.3.2 Información Urbanística

En el planeamiento vigente la parcela A de titularidad pública, tiene varias clasificaciones según las zonas que se recogen en el punto 4.4. y en el cuadro siguiente.

La parcela B de titularidad privada, está clasificada como Equipamiento Deportivo.

CLASIFICACION ACTUAL DE LAS PARCELAS SEGÚN PGOU			
PARCELA	ZONA	CLASIFICACION ACTUAL PGOU	SUPERFICIE (m2)
A	A1	Equipamiento Deportivo	7.705,89
	A2	Suelo No Urbanizable Sin Protección	3.049,47
	A3	Viales	934,47
	A4	Suelo No Urbanizable Sin Protección	203,17
	TOTAL		11.893,00
B	TOTAL	Equipamiento Deportivo	780,00

1.4 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLANEAMIENTO

El alcance y contenido de la presente Modificación Puntual corresponde con lo establecido en el art. 58, disposición transitoria primera, tercera de la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y 169 del RUCyL

La modificación puntual propuesta no tiene efectos sobre el medio ambiente y se estima que no le es de aplicación el trámite ambiental, conforme el artículo 26 de la Ley 4/2.008 de 15 de septiembre, de Medidas de sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18.09.08), por el que se añade el art. 52 bis a la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), por no corresponder con ninguno de los supuestos establecidos en dicho artículo, al tratarse de un suelo colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente.

En los aspectos relacionados con el Patrimonio Cultural y en cuanto los informes sectoriales requeridos por la Instrucción Técnica Urbanística, sobre informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento Urbanístico, se establece la petición de informe "En planeamiento general y de desarrollo, y en modificación si afecta a BIC declarados, incoados o entornos de protección". No se ve afectado por la modificación ningún elemento declarado, incoado o entorno. En cuanto al Art. 54 de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León no afecta a ninguno de los yacimientos arqueológicos incluidos en el catálogo urbanístico y al tratarse de una parcela colindante con la zona urbana, incluida en los límites catastrales de la parcela situada en dicha zona y en una zona de relleno perteneciente a una antigua escombrera minera consolidada a través de los años se considera que no afecta prácticamente a la reclasificación de suelo rústico a urbano o urbanizable por lo que se estima que no sería precisa prospección arqueológica.

En todo caso, se estará a lo que disponga la Administración competente, en relación con los informes sectoriales requeridos por la Instrucción Técnica Urbanística, sobre informes sectoriales en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento Urbanístico.

En Villablino agosto de 2009

El arquitecto:

Fdo: Jesús Fernández Menéndez

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de Villablino fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de fecha 7 de febrero de 1.986, publicándose el acuerdo en los Boletines Oficiales de la Provincia de 12 de marzo de 1.986 y 12 de abril de 1.986.

En él se establece una clasificación del suelo que delimita para la localidad de Caboalles de Abajo dos zonas calificadas como Equipamiento Deportivo Recreativo con un total de 2.01 hectáreas.

La zona situada en el barrio de San Juan se desarrolla, en parte, en una explanada originada por el relleno de una escombrera y en ella se ubican actualmente el polideportivo cubierto y una pista de tenis, teniéndose previsto la dotación de zonas de aparcamiento, juegos y esparcimiento, así como la construcción de un nuevo acceso peatonal y rodado con el desarrollo adecuado para permitir salvar cómodamente la diferencia de cotas existente entre la carretera general y el acceso a las instalaciones deportivas cumpliendo con la Normativa sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras vigente, completando de esta forma el conjunto de equipamiento del que tan necesitado se encuentra el pueblo de Caboalles de Abajo.

La delimitación de suelo para equipamiento deportivo establecida por el Plan General de Ordenación Urbana no incluye la totalidad de la parcela de titularidad pública, existiendo una zona idónea para la ampliación de las dotaciones de equipamiento que ha sido cedida en su momento al Ayuntamiento de Villablino y que presenta el inconveniente de que al no haberse definido sus límites con precisión en el momento de la cesión, se encuentra calificada como Suelo No Urbanizable a pesar de tener una continuidad física con el resto de la parcela y de formar parte de la misma.

Por otra parte la zona donde se tiene previsto la realización del nuevo acceso a las instalaciones deportivas ocupa parte dos parcelas que tenían titularidad privada, una de ellas rústica y otra calificada como Equipamiento Deportivo por el PGOU, que han sido cedidas e incorporadas a la parcela de titularidad pública para permitir la construcción del citado acceso.

La Modificación Puntual de Planeamiento que se propone tiene como objeto el reajuste de las alineaciones, de forma que la zona calificada en el PGOU como equipamiento deportivo se ajuste a los límites de la parcela de titularidad pública existente en la actualidad, recogiendo el nuevo vial de acceso previsto y excluyendo de dicha calificación a la parcela de titularidad privada resultante de las cesiones ya realizadas, que pasaría a ser calificada como Edificación de Conservación Volumétrica en Conjuntos No Uniformes, manteniendo la edificación existente en la misma.

La conveniencia de la Modificación se justifica, por tanto, por el beneficio que supone para el interés público al aumentar la dotación de Equipamiento Deportivo, de forma que se permita la construcción de nuevas instalaciones deportivas y se permita la construcción de un acceso a las mismas que cumpla con la Normativa de Accesibilidad vigente.

De lo expuesto anteriormente hemos de deducir que la Modificación Puntual del Plan General, responde a los objetivos de la actividad urbanística pública, tal como establece el artículo 5 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León al *“Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo con el interés general y a la función social de la propiedad”, “fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal para favorecer:*

2º.- La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas.

2.2. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN

2.2.1 Influencia en la Ordenación General

Se estima que la modificación no supone una alteración sustancial de la ordenación general, pues no tiene mayores repercusiones que el reajuste puntual en cuanto a la calificación dotacional de uso público deportivo.

2.2.2 Influencia en la Ordenación Detallada del Municipio

2.2.2.1 Calificación y Densidad

La modificación planteada cumple con lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 172, ya que la nueva delimitación fija para la zona de Equipamiento Deportivo del Barrio de San Juan, una superficie superior a la que tiene actualmente tal como se refleja en los siguientes cuadros:

ANÁLISIS DE VARIACIÓN DE SUPERFICIES - 1	
	Superficies (m2)
Superficie de suelo de Equipamiento Deportivo según PGOU	8.485,89
Incremento de superficie destinada a Equipamiento Deportivo por reajuste de alineación	+ 3.049,47
Disminución de superficie destinada a Equipamiento Deportivo según PGOU que pasa a Edificación de Conservación Volumétrica en Conjuntos no Uniformes según Modificación	- 780,00
Disminución de superficie destinada a Equipamiento Deportivo según PGOU que pasa a Viales según Modificación	-920,12
Superficie de Suelo de Equipamiento Deportivo, según Modificación	9.835,24

ANÁLISIS DE VARIACIÓN DE SUPERFICIES - 2			
	SUPERFICIE ACTUAL (m2)	SUPERFICIE SEGÚN MODIFICACIÓN (m2)	VARIACIÓN DE SUPERFICIE
ZONA DESTINADA A EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Barrio de San Juan)	8.485,89	9.835,24	+ 1.349,35
ZONA DESTINADA A EDIFICACIÓN DE CONSERVACIÓN VOLUMÉTRICA EN CONJUNTOS NO UNIFORMES	0,00	780,00	+780,00
ZONA DESTINADA A VIALES	0,00	920,12	+920,12

La zona de Equipamiento Deportivo destinada a otro uso (Edificación de Conservación Volumétrica en Conjuntos No Uniformes) tiene por tanto, una superficie de **780,00 m²** y ha sido sustituida por una nueva superficie de Zona de Equipamiento Deportivo de **1.349,35 m²** situada en la misma unidad urbana y con mejores posibilidades de destinarse a dicho uso dada su ubicación, características físicas y titularidad del suelo, cumpliendo con lo establecido en el artículo 172.2 del Reglamento de Planeamiento.

2.2.2.2 Dotaciones y Proporción de Espacios Libres Públicos.

En relación con el art. 173 del RUCyL, la modificación planteada no representa un aumento del volumen edificable o la intensidad de la población por lo que no sería preciso incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana.

Al tratarse de 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”*.

Para la parcela que pasa a ser calificada según la Ordenanza 9ª Edificación de Conservación Volumétrica el número de viviendas previsto según la densidad aplicable recogida en el artículo 6.1.2.2. del PGOU es de 1,71 inferior a las 5 para las cuales sería preciso exigir un incremento en las reservas según el artículo 173 del Reglamento de Planeamiento.

	SUPERFICIE	DENSIDAD APLICABLE SEGÚN PGOU	Nº DE VIVIENDAS
PARCELA	780,00 m2	22 viviendas /Hectáera	1,71

La modificación planteada no supone un aumento del volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente en más de 500 m2, ya que la edificación existente en la parcela de titularidad privada tiene una superficie construida de 466,48 m2 y al estar calificada según la modificación como edificación de conservación volumétrica en conjuntos no uniformes no podrá incrementarse la superficie construida existente de acuerdo con el documento modificado de las Condiciones de Volumen e Higiénicas en Conjuntos no Uniformes que se adjunta en el apartado de Normas Urbanísticas.

En la documentación gráfica 4.7 se reflejan las plantas y superficies construidas de la edificación existente en la parcela de titularidad privada.

En Villablino agosto de 2009

El arquitecto:

Fdo: Jesús Fernández Menéndez

3. NORMAS URBANISTICAS

El presente documento de las "Normas Urbanísticas" que se modifican contempla las variaciones en la clasificación del suelo así como en las condiciones de volumen e higiénicas en conjuntos no históricos que se justifican en la Memoria Vinculante, quedando recogidos los apartados modificados a continuación.

DOCUMENTO ACTUAL

8) CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO

1.AREA DE VILLABLINO	
Casco Antiguo	1,76 Ha.
Centro.....	4,20 Ha.
El Molinón.....	10,28 Ha.
La Vega.....	17,97 Ha.
San Miguel Sur.....	8,45 Ha.
La Corradina.....	2,67 Ha.
La Estación.....	9,74 Ha.
Las Rozas.....	7,06 Ha.
Polideportivo.....	3,02 Ha.
San Miguel Norte.....	<u>7,61 Ha.</u>
	72,76 Ha.

1.AREA DE NÚCLEOS RURALES	<u>142,41 Ha.</u>
TOTAL	<u>215,17 Ha.</u>

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
U.P.S.R. 1.....	10,99 Ha.
U.P.S.R. 1.....	8,34 Ha.
U.P.S.R. 1.....	2,26 Ha.
U.P.S.R. 1.....	11,36 Ha.
U.P.S.R. 1.....	<u>6,11 Ha.</u>
TOTAL	<u>39,06 Ha.</u>

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
U.N.P.S.I.2.....	2,79 Ha.
TOTAL	2,79 Ha.

SUELO NO URBANIZABLE	
TOTAL.....	21.445,11 Ha.
TOTAL SUELO TERMINO MUNICIPAL	21.700 Ha.

2.- AREA NÚCLEOS RURALES. HECTAREAS

	SUELO URBANO	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	DEPORTIVAS
VILLASECA	26,7	3,62	1,25	2,10
CABOALLES DE ARRIBA	17,43	1,17	0,29	-
CABOALLES DE ABAJO	34,76	2,02	2,63	2,01
ORALLO	8,72	0,72	-	0,52
LUMAJO	5,34	0,15	-	0,64
VILLAR DE SANTIAGO	4,86	0,07	-	0,07
RABANAL DE ARRIBA	2,9	0,02	0,15	-
RABANAL DE ABAJO	3,07	0,31	-	-
SOSAS:				
BARRIO DE ARRIBA	2,96	0,02	-	-
BARRIO DE TRAPA	2,73	0,12	-	0,23
BARRIO DE REBUENO	1,79	0,06	0,36	-
LLAMAS	2,11	0,06	0,21	-
ROBLES	7,12	0,81	0,27	0,35
RIOSCURO	7,80	0,72	0,38	-
VILLAGER	14,12	0,71	0,33	0,42
TOTALES	142,41	10,58	5,87	6,34

DOCUMENTO MODIFICADO

(8) CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO

1.AREA DE VILLABLINO	
Casco Antiguo	1,76 Ha.
Centro.....	4,20 Ha.
El Molinón.....	10,28 Ha.
La Vega.....	17,97 Ha.
San Miguel Sur.....	8,45 Ha.
La Corradina.....	2,67 Ha.
La Estación.....	9,74 Ha.
Las Rozas.....	7,06 Ha.
Polideportivo.....	3,02 Ha.
San Miguel Norte.....	<u>7,61 Ha.</u>
	72,76 Ha.

1.AREA DE NÚCLEOS RURALES	142,71 Ha.
TOTAL	215,47 Ha.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
U.P.S.R. 1.....	10,99 Ha.
U.P.S.R. 1.....	8,34 Ha.
U.P.S.R. 1.....	2,26 Ha.
U.P.S.R. 1.....	11,36 Ha.
U.P.S.R. 1.....	<u>6,11 Ha.</u>
TOTAL	39,06 Ha.

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	
U.N.P.S.I.2.....	2,79 Ha.
TOTAL	2,79 Ha.

SUELO NO URBANIZABLE	
TOTAL.....	21.442,66 Ha.
TOTAL SUELO TERMINO MUNICIPAL	21.700 Ha.

2.- AREA NÚCLEOS RURALES. HECTAREAS

	SUELO URBANO	EQUIPAMIENTOS	ZONAS VERDES	DEPORTIVAS
VILLASECA	26,7	3,62	1,25	2,10
CABOALLES DE ARRIBA	17,43	1,17	0,29	-
CABOALLES DE ABAJO	35.06	2,02	2,63	2.14
ORALLO	8,72	0,72	-	0,52
LUMAJO	5,34	0,15	-	0,64
VILLAR DE SANTIAGO	4,86	0,07	-	0,07
RABANAL DE ARRIBA	2,9	0,02	0,15	-
RABANAL DE ABAJO	3,07	0,31	-	-
SOSAS:				
BARRIO DE ARRIBA	2,96	0,02	-	-
BARRIO DE TRAPA	2,73	0,12	-	0,23
BARRIO DE REBUENO	1,79	0,06	0,36	-
LLAMAS	2,11	0,06	0,21	-
ROBLES	7,12	0,81	0,27	0,35
RIOSCURO	7,80	0,72	0,38	-
VILLAGER	14,12	0,71	0,33	0,42
TOTALES	142.71	10,58	5,87	6.47

DOCUMENTO ACTUAL

9.9. ORDENANZA 9 EDIFICACION DE CONSERVACION VOLUMETRICA

9.9.1. DEFINICION

Corresponde este tipo de edificación a una serie de áreas ya edificadas que lo fueron según un proyecto de conjunto, en la mayoría de los casos, como son los grupos de la M.S.P. El objeto de esta ordenanza es el de mantener las características existentes en dichos conjuntos de edificaciones.

9.9.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS EN CONJUNTOS DEFINIDOS.

Se refieren estas condiciones a aquellos grupos de edificaciones uniformes y realizadas en conjunto con un plan determinado.

9.9.2.1. Alineaciones

Serán las señaladas en los planos de ordenación de Suelo Urbano.

9.9.2.2. Resto de las condiciones de volumen

Serán las mismas que en este momento tienen cada una de las áreas señaladas en los planos de Ordenación de Suelo Urbano.

9.9.2.3. Estudios de Detalle

Serán obligatorios los estudios de detalle para alterar todas o algunas de las condiciones de volumen existentes: alineaciones, número de viviendas, disposición de bloques, etc., El estudio de detalle habrá de comprender manzanas completas de las definidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbano.

9.9.3. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS EN CONJUNTOS NO UNIFORMES.

Se refiere este apartado a aquellas zonas en que la edificación se ha realizado aisladamente y de una forma no uniforme, a estas zonas se les aplicará la ordenanza de vivienda unifamiliar.

DOCUMENTO MODIFICADO

9.9. ORDENANZA 9 EDIFICACION DE CONSERVACION VOLUMETRICA

9.9.1. DEFINICION

Corresponde este tipo de edificación a una serie de áreas ya edificadas que lo fueron según un proyecto de conjunto, en la mayoría de los casos, como son los grupos de la M.S.P. El objeto de esta ordenanza es el de mantener las características existentes en dichos conjuntos de edificaciones.

9,9.2. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS EN CONJUNTOS DEFINIDOS.

Se refieren estas condiciones a aquellos grupos de edificaciones uniformes y realizadas en conjunto con un plan determinado.

9.9.2.1. Alineaciones

Serán las señaladas en los planos de ordenación de Suelo Urbano.

9.9.2.2. Resto de las condiciones de volumen

Serán las mismas que en este momento tienen cada una de las áreas señaladas en los planos de Ordenación de Suelo Urbano.

9.9.2.3. Estudios de Detalle

Serán obligatorios los estudios de detalle para alterar todas o algunas de las condiciones de volumen existentes: alineaciones, número de viviendas, disposición de bloques, etc., El estudio de detalle habrá de comprender manzanas completas de las definidas en los planos de Ordenación del Suelo Urbano.

9.9.4. CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS EN CONJUNTOS NO UNIFORMES.

Se refiere este apartado a aquellas zonas en que la edificación se ha realizado aisladamente y de una forma no uniforme, en estas zonas las edificaciones mantendrán la volumetría y las alineaciones y retranqueos existentes.

En Villablino agosto de 2009

El arquitecto:

Fdo: Jesús Fernández Menéndez

4.1.- CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE LA PARCELA 3788102QH1538N0001RX



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRECIOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Oficina Virtual del Catastro

Solicitante: NOTARIA 20 DE BEMBIBRE [León]

Finalidad: NOTARIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3788102QH1538N0001RX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CR CABOALL DEGA-CO 85 VILLABLINO 24110-LEON		
USO LOCAL PRINCIPAL	Deportivo	ANO CONSTRUCCIÓN	1960
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	1.634
VALOR SUELO (€/m ²)	325.723,63	VALOR CATASTRAL (€)	675.064,81
		VALOR CONSTRUCCIÓN (€)	349.341,18
		ANO VALOR	2009

DATOS DE TITULARIDAD

APellidos y NOMBRES RAZÓN SOCIAL		NIF	P2420600E
AYUNTAMIENTO DE VILLABLINO			
DOMICILIO FISCAL			
AV CONSTITUCIÓN			
VILLABLINO 24100-LEON			
DERECHO	100,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

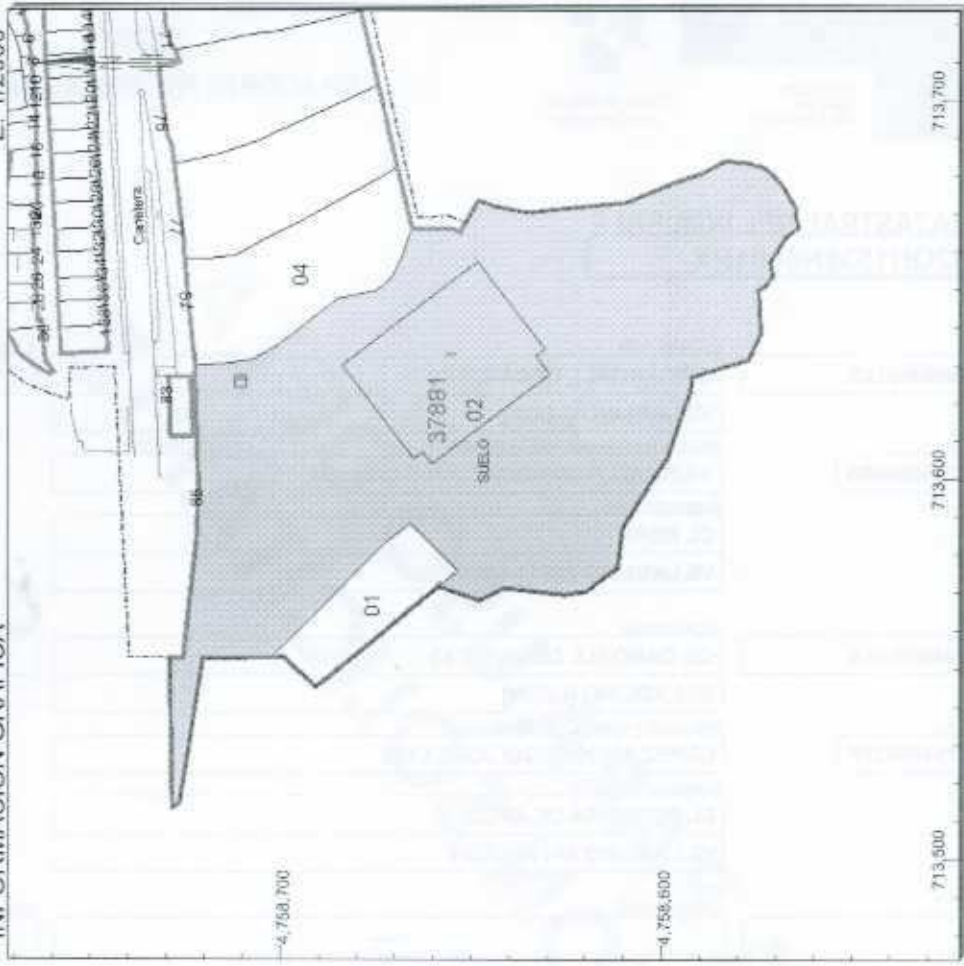
SEJACIÓN	CR CABOALL DEGA-CO 85		
	VILLABLINO [LEON]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	1.634	SUPERFICIE SUELO (m ²)	11.893
		TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VILLABLINO Provincia de LEON

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

- 713.700 Coordenadas UTM, en metros
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes, 4 de Agosto de 2009
Este certificado puede ser verificado en:
<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 18a6 5dcd d84b b93c



VER ANEXO DE COLINDANTES



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 3788102QH1538N0001RX

REFERENCIA CATASTRAL 3788104QH1538N0001XX	LOCALIZACIÓN CR CABOALL DEGA-CO 79 VILLABLINO [LEON]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 1.593
--	--	---

NIF 10089605B

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
VAZQUEZ RODRIGUEZ JOSE CARLOS

DOMICILIO FISCAL
CL REAL
VILLABLINO 24111-LEON

REFERENCIA CATASTRAL 3788101QH1538N0001KX	LOCALIZACIÓN CR CABOALL DEGA-CO 89 VILLABLINO [LEON]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 780
--	--	---

NIF 71486537F

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
LOPEZ ANDONEGUI JOSE LUIS

DOMICILIO FISCAL
CL REGUERA DE ARCO
VILLABLINO 24111-LEON

REFERENCIA CATASTRAL *****	LOCALIZACIÓN *****	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) *****
-------------------------------	-----------------------	---

NIF *****

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
LIMITE DE SUELO DE NATURALEZA URBANA

NO SE HAN PODIDO DEDUCIR AUTOMÁTICAMENTE TODOS LOS COLINDANTES. SE DEBEN IDENTIFICAR VISUALMENTE EN LA CARTOGRAFÍA LOS QUE FALTAN.





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



Oficina Virtual
del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3788102QH1538N0001RX

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
ALMACEN	E	00	01	81
DEPORTIVO	E	00	02	1.545
INDUSTRIAL	E	00	03	8

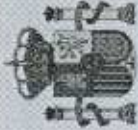
SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA
ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

Martes, 4 de Agosto de 2009

Este certificado puede ser verificado en:
<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 18a6 5dcd d84b b93c





CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VILLABLINO Provincia de LEÓN

Solicitante: NOTARIA 20 DE BEMBIBRE [León]

Finalidad: NOTARIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

3788101QH1538N0001KX

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CR CABOALL DEGA-CO 89[X]		
VILLABLINO 24110-LEON			
USO LOCAL PRINCIPAL	Industrial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1975
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	458
VALOR SUELO (EUR)	21.267,53	VALOR CONSTRUCCIÓN (EUR)	20.905,48
		VALOR CATASTRAL (EUR)	42.173,01
		AÑO VALOR	2009

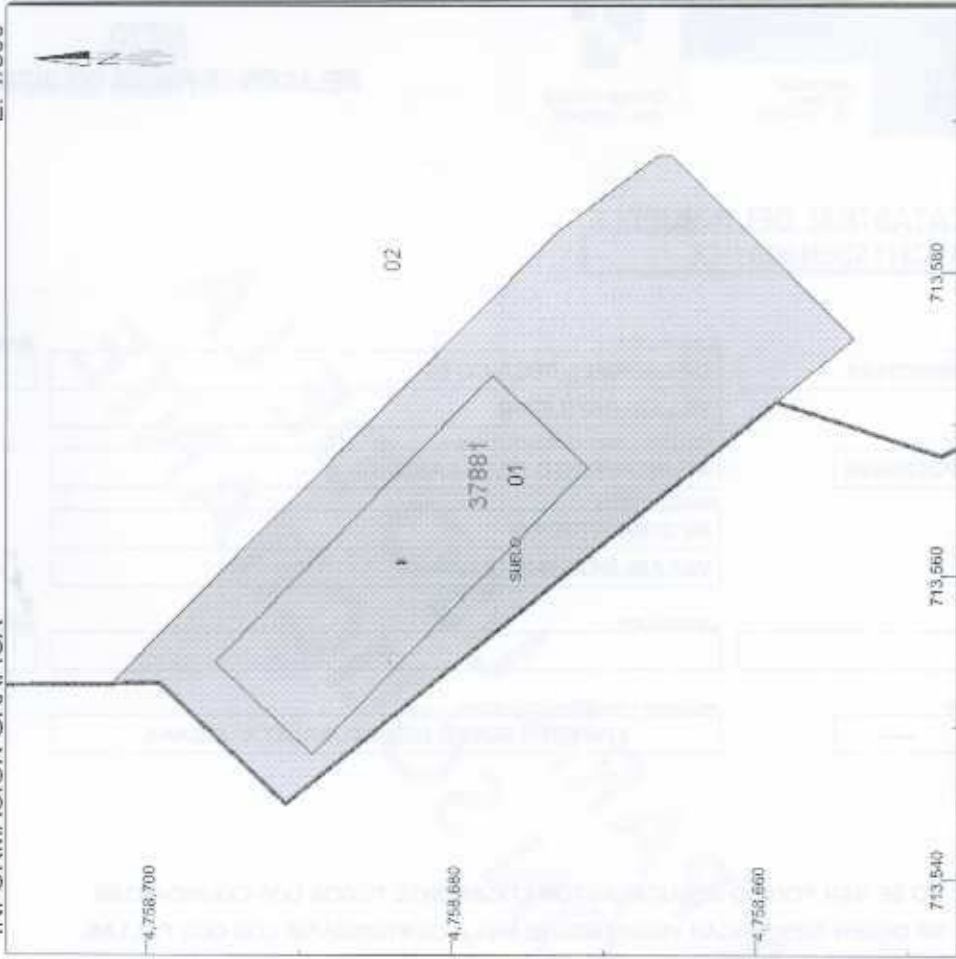
DATOS DE TITULARIDAD

APellidos y NOMBRES Y NOMBRAMIENTO SOCIAL	MIP
LOPEZ ANDONEGUI JOSE LUIS	71486537F
CASTILLO MENENDEZ OLGA	71486776Q
DOMICILIO FINCA	
CL REGUERA DE ARCO	
VILLABLINO 24111-LEON	
DERECHO	
100% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
CR CABOALL DEGA-CO 89	
VILLABLINO [LEON]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	458
SUPERFICIE SUELO (m ²)	780
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

713,560 Coordenadas UTM, en metros.

----- Límite de Manzana

----- Límite de Parcela

----- Límite de Construcciones

----- Mobiliario y aceros

----- Límite zonas verde

----- Hidrografía

Martes, 4 de Agosto de 2009

Este certificado puede ser verificado en:

<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 169a 8bbd 4135 d1c5



VER ANEXO DE COLINDANTES



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



Oficina Virtual
del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3788101QH1538N0001KX

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
3788102QH1538N0001RX	CR CABOALL DEGA-CO 85 VILLABLINO (LEON)	11.893
NIF P2420600E	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL AYUNTAMIENTO DE VILLABLINO	
	DOMICILIO FISCAL AV CONSTITUCION VILLABLINO 24100-LEON	
REFERENCIA CATASTRAL -----	LOCALIZACIÓN -----	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) -----
NIF -----	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL LIMITE DE SUELO DE NATURALEZA URBANA	

NO SE HAN PODIDO DEDUCIR AUTOMÁTICAMENTE TODOS LOS COLINDANTES.
SE DEBEN IDENTIFICAR VISUALMENTE EN LA CARTOGRAFÍA LOS QUE FALTAN.

Martes, 4 de Agosto de 2009

Este certificado puede ser verificado en:
<http://ovc.catastro.meh.es>

Código Certificación: 169a 8bbd 4135 d1c5





MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA
DE ESTADO
DE HACIENDA
Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN
GENERAL
DEL CATASTRO



Oficina Virtual
del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
3788101QH1538N0001KX

HOJA 1/1

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m ²
ALMACEN	E	00	01	229
ALMACEN	E	01	01	229

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA
ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE

Martes , 4 de Agosto de 2009

Este certificado puede ser verificado en:

<http://ovc.catastro.meh.es>

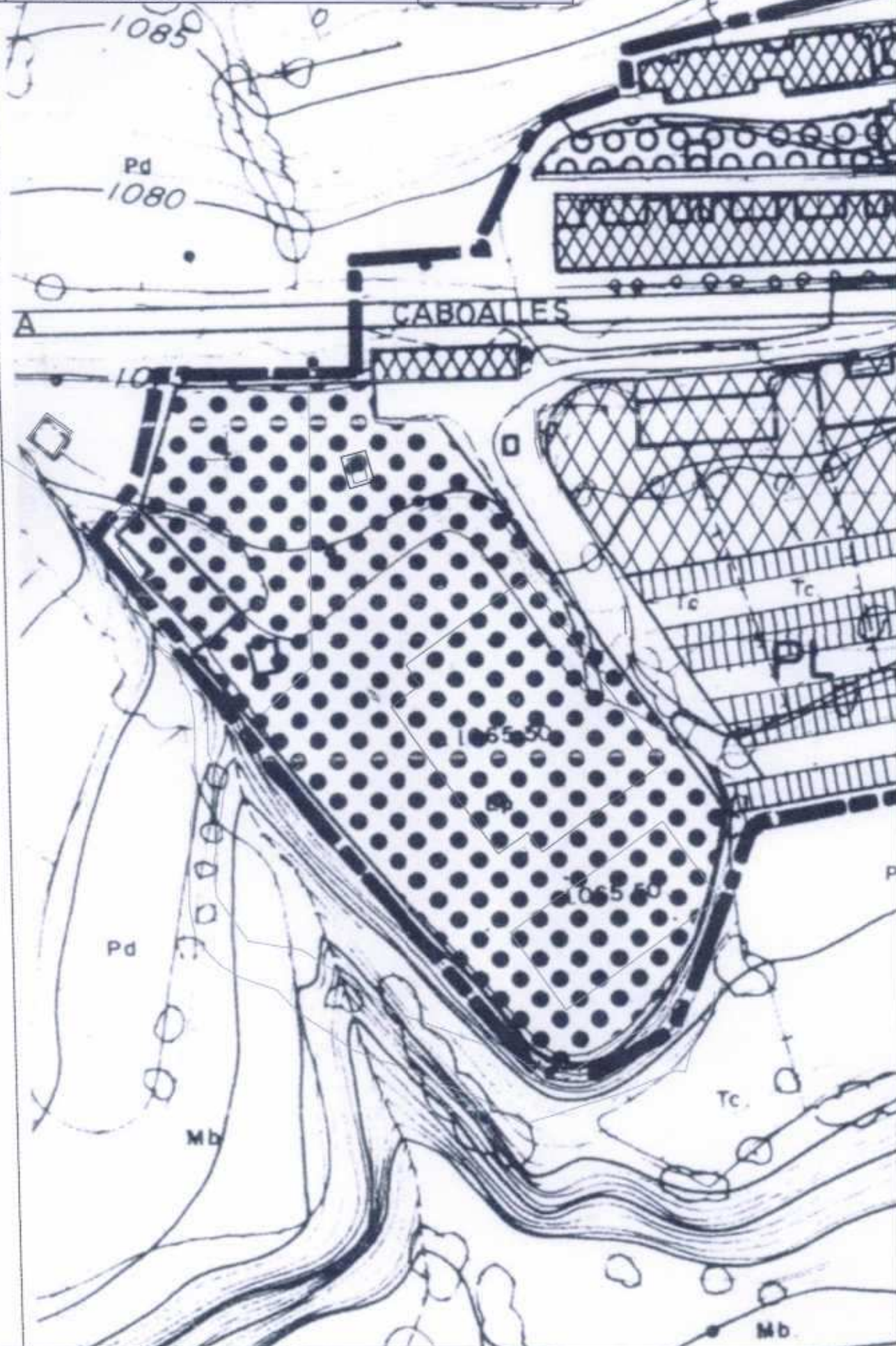
Código Certificación: 169a 8bbd 4135 d1c5



4.3.- CLASIFICACION ACTUAL DEL SUELO SEGÚN PGOU

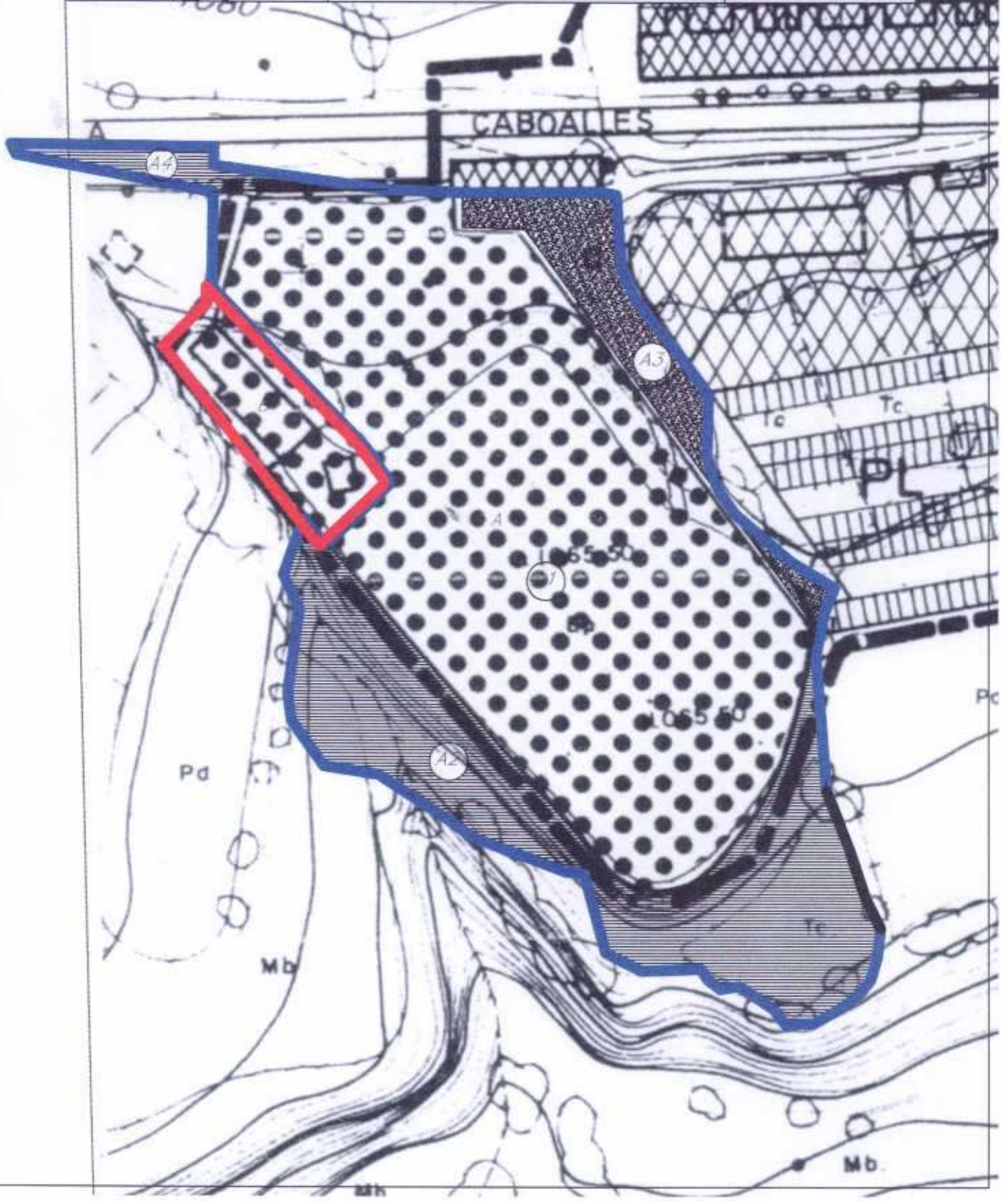
SUPERFICIE SUELO EQUIPAMIENTO
DEPORTIVO SEGUN PGOU

8.485,89 m²








4.4.- CLASIFICACION ACTUAL DE LAS PARCELAS SEGÚN PGOU

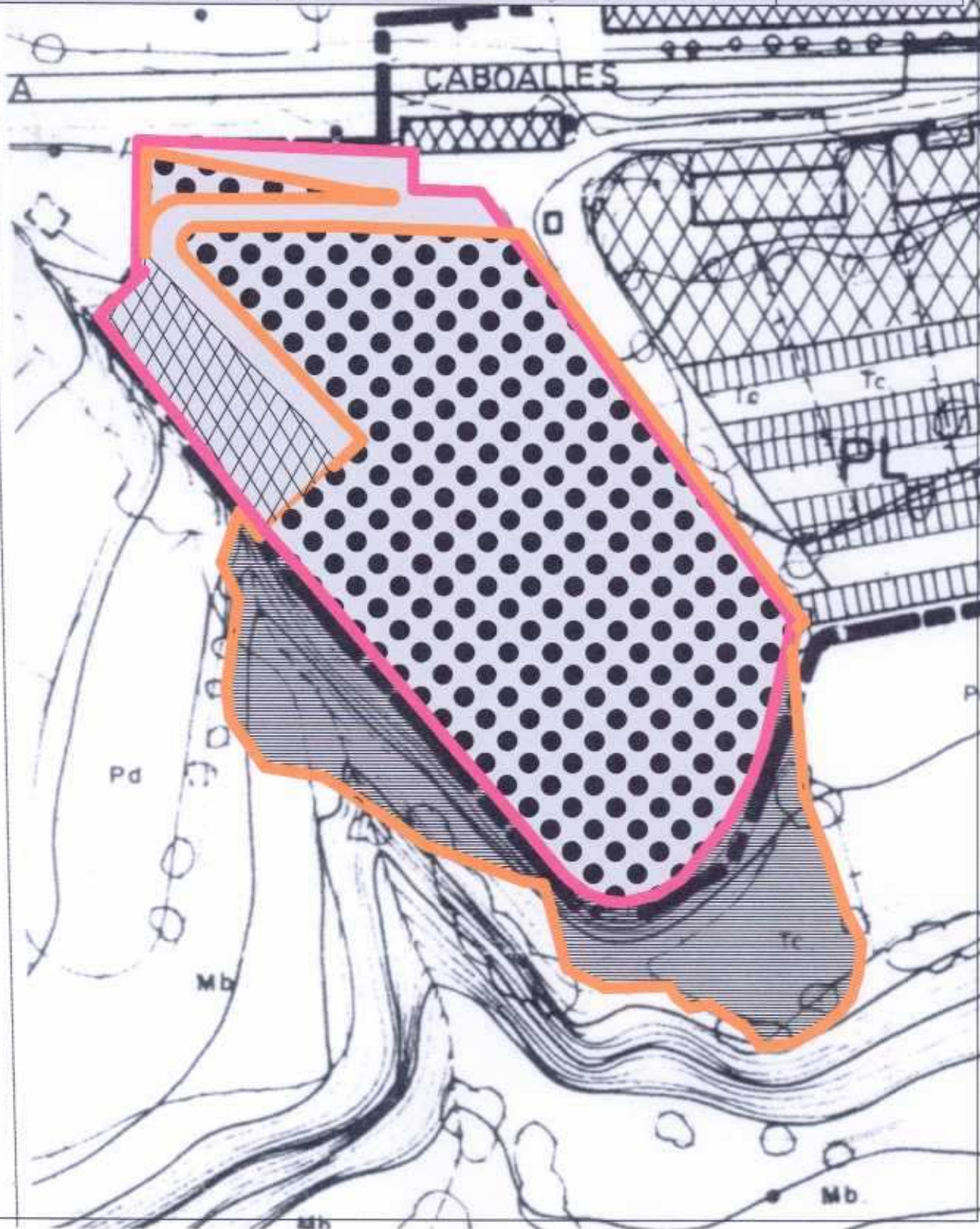
PARCELA	ZONA	CLASIFICACION ACTUAL P.G.O.U.	SUPERFICIE (m2)
A	A1	Equipamiento Deportivo	7.705,89
	A2	Suelo No Urbanizable Sin Proteccion	3.049,47
	A3	Viales	934,47
	A4	Suelo No Urbanizable Sin Proteccion	203,17
	TOTAL		11.893,00
B	TOTAL	Equipamiento Deportivo	780,00



4.5.- ANÁLISIS DEL REAJUSTE DE ALINEACIONES SEGÚN MODIFICACIÓN

ANÁLISIS DE VARIACIÓN DE SUPERFICIES -1

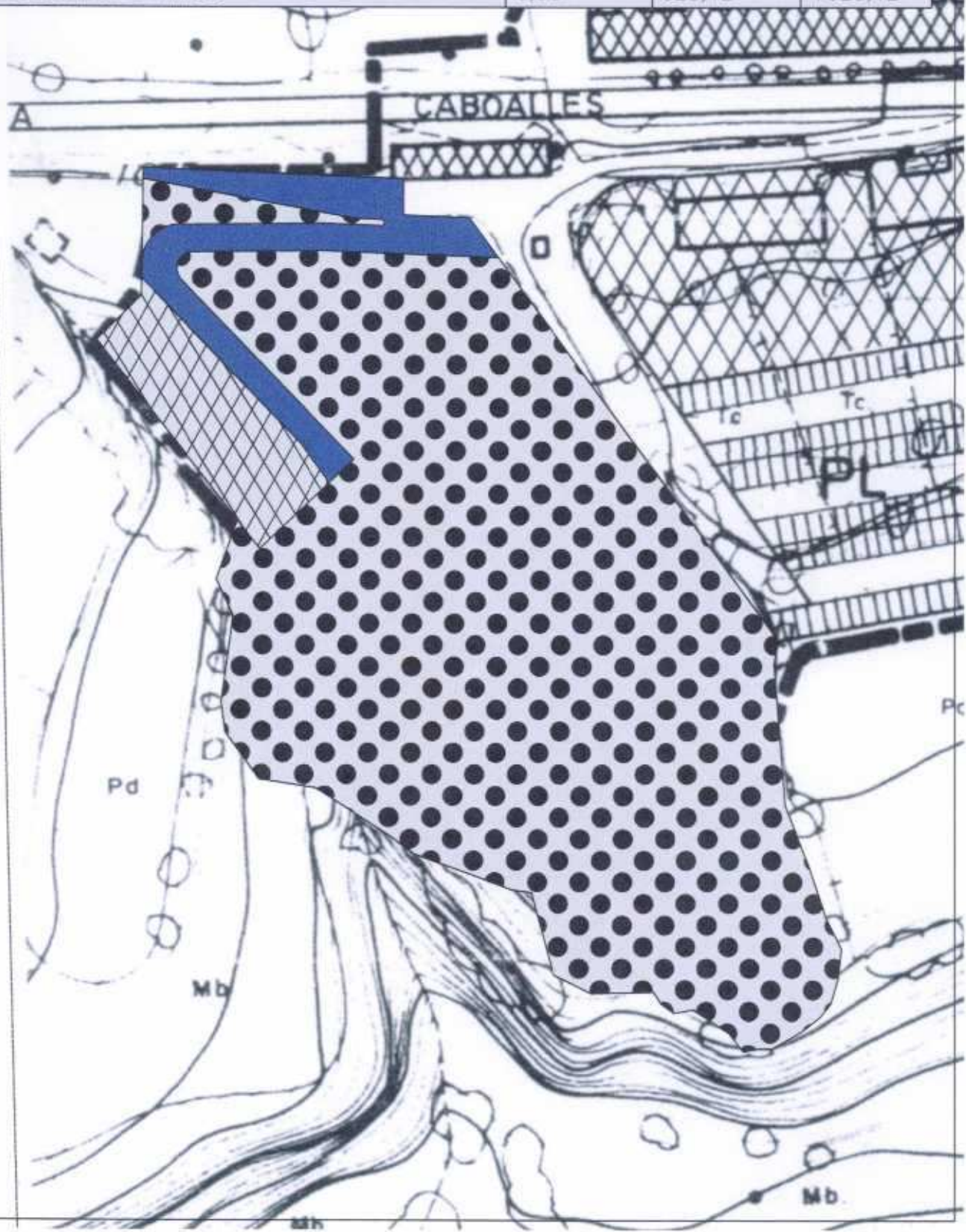
	SUPERFICIE (m ²)
 Superficie de suelo de Equipamiento Deportivo según P.G.O.U	8.485,89
 Incremento de superficie destinada a Equipamiento Deportivo por reajuste de alineación	3.049,47
 Disminución de superficie destinada a Equipamiento Deportivo según P.G.O.U que pasa a Edificación de Conservación Volumétrica en Conjuntos no Uniformes según Modificación	780,00
 Disminución de superficie destinada a Equipamiento Deportivo según P.G.O.U que pasa a Viales según Modificación	920,12
 Superficie de suelo de Equipamiento Deportivo según Modificación	9.835,24



4.6.- CLASIFICACION DE LAS PARCELAS SEGÚN MODIFICACIÓN

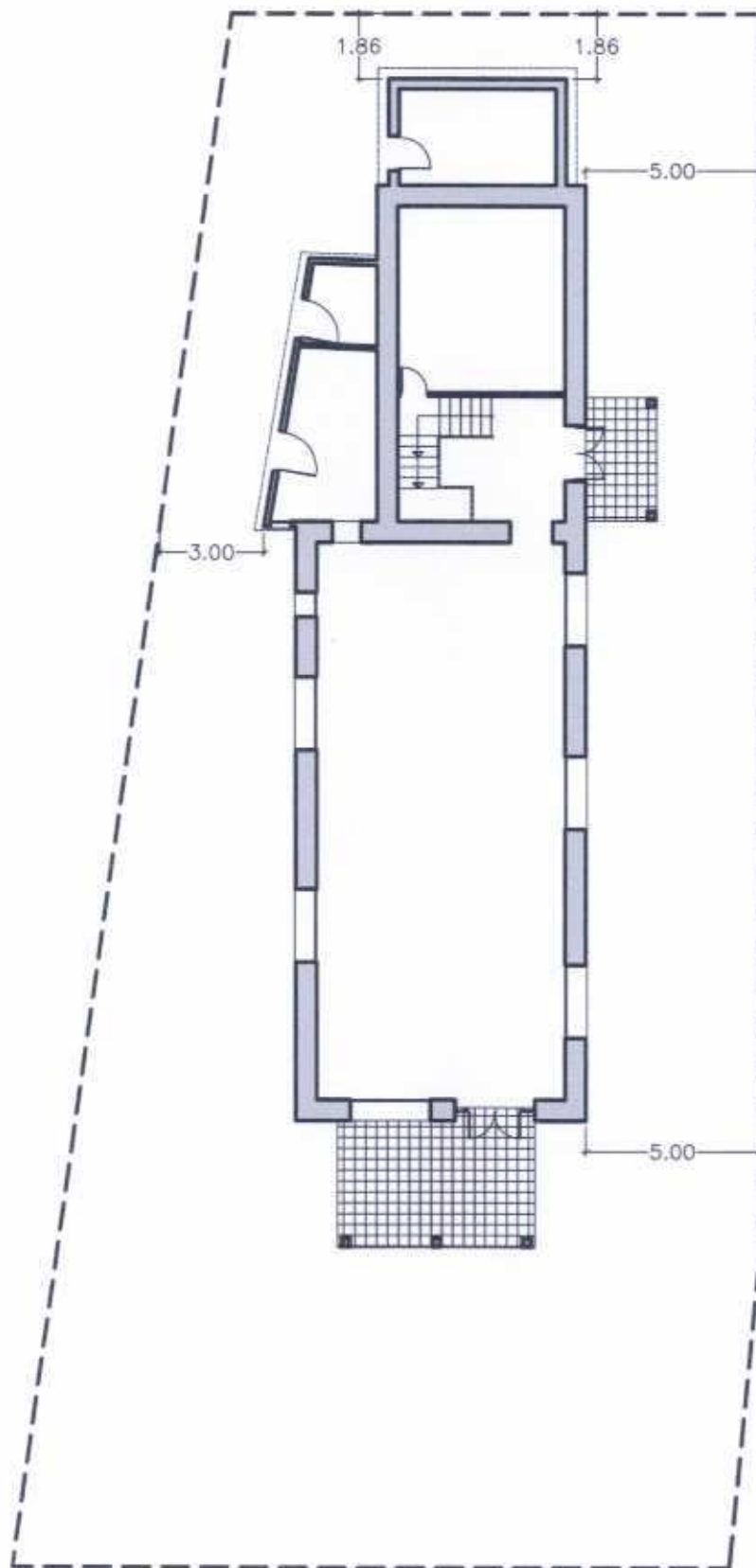
ANALISIS DE VARIACION DE SUPERFICIES -2

	SUPERFICIE ACTUAL (m ²)	SUPERFICIE SEGUN MODIFICACION (m ²)	VARIACION DE SUPERFICIE
ZONA DESTINADA A EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Barrio de San Juan)	8.485,89	9.835,24	+1.349,35
ZONA DESTINADA A EDIFICACION DE CONSERVACION VOLUMETRICA EN CONJUNTOS NO UNIFORMES	0,00	780,00	+780,00
ZONA DESTINADA A VIALES	0,00	920,12	+920,12



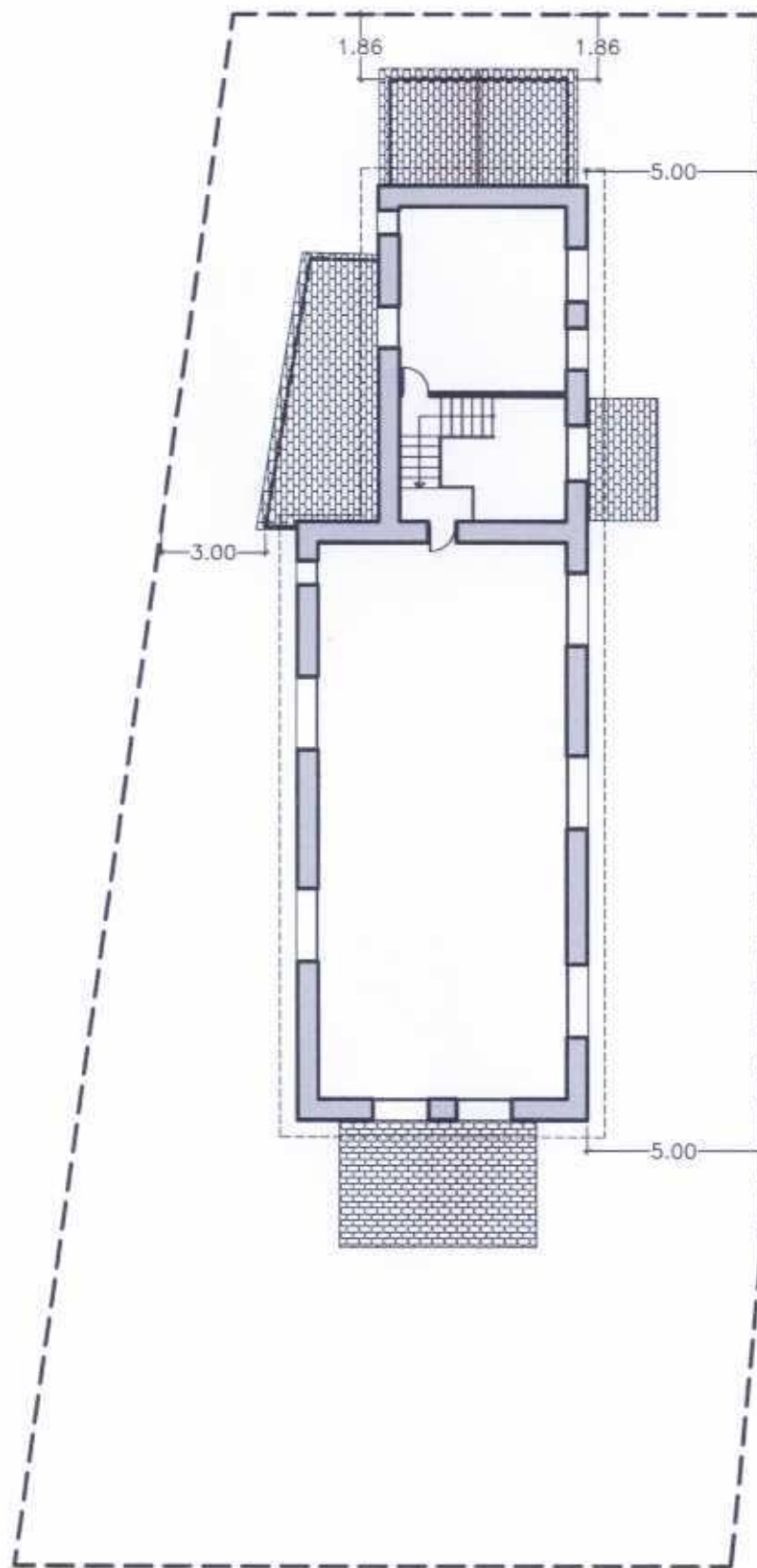
4.7.- PLANOS DE PLANTA DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

EN LA PARCELA 3788101QH1538N0001KX



PLANTA BAJA

CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA	264.90 m ²
PLANTA PRIMERA	201.58 m ²
Suma Total=	466.48 m ²

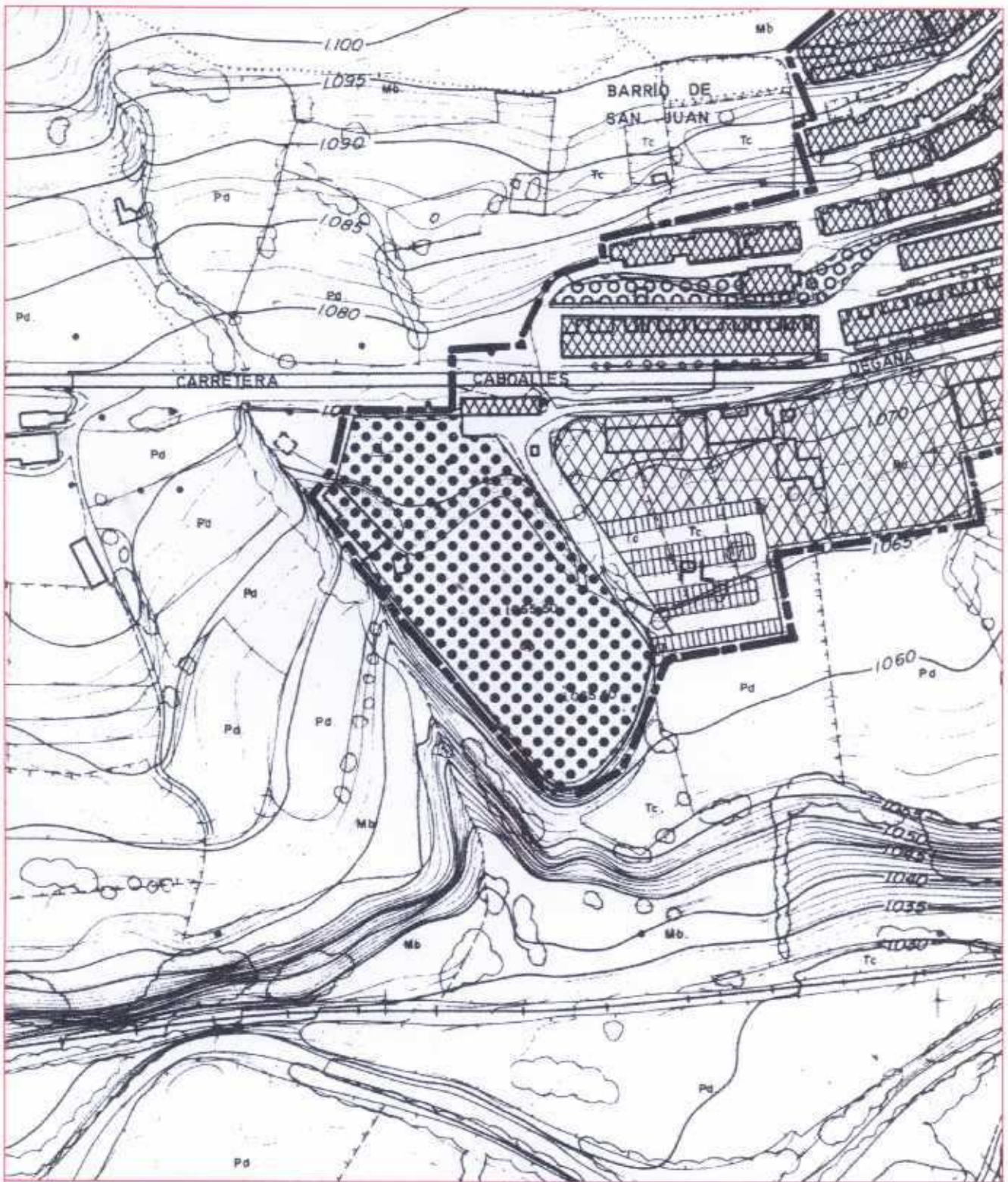


PLANTA PRIMERA

CUADRO SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
PLANTA BAJA	264.90 m ²
PLANTA PRIMERA	201.58 m ²
Suma Total=	466.48 m ²

5.- PLANOS

5.1..- PLANO DE ORDENACIÓN PGOU



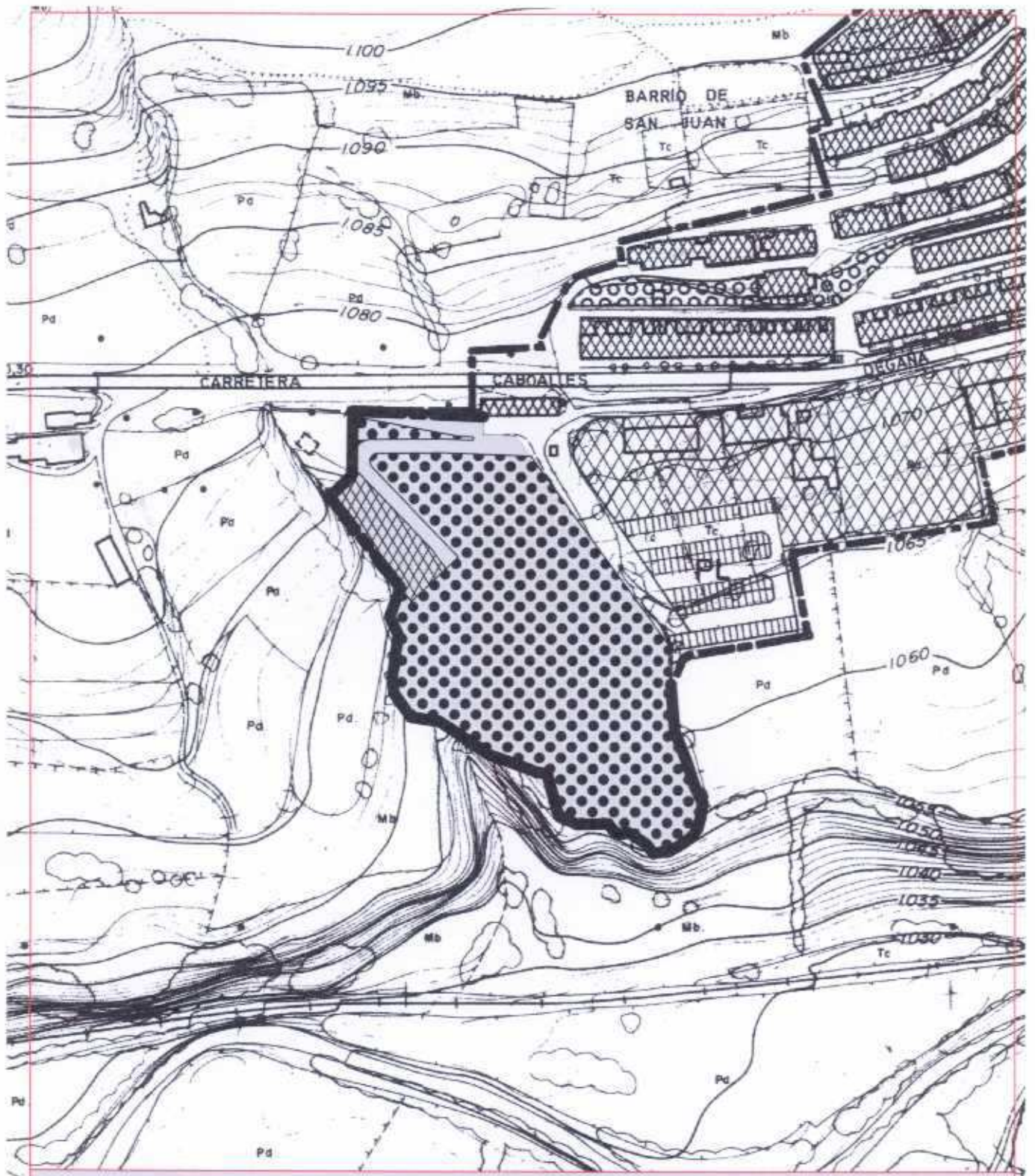
**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**

**PLANOS DE ORDENACION
SUELO URBANO
CABOALLES DE ARRIBA
CABOALLES DE ABAJO**

LIMITE DE SUELO URBANO	
RESIDENCIAL EN NUCLEO RURAL	EQUIPAMIENTO PUBLICO
RESIDENCIAL URBANIZADO	EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
RESIDENCIAL DE CONSERVACION VOLUMETICA	EQUIPAMIENTO COMERCIAL
ESPACIOS A CONSERVAR	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO
EQUIPAMIENTO CIVICO SIN USO DEFINIDO	PARKES Y JARDINES
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO	ZONA DE EXPLOTACIONES MINERAS

PLANO: 1 (53) E: 1/2000 -ACTUAL-
 Fecha: AGOSTO-2009
 ARQUITECTO: Jesus Fernandez Menendez
 C/ La Brañina nº16 2ºC
 Telf: 987 480 239
 24100 Villablino - Leon
 Nº Colegiado: 2987

5.2.- PLANO DE ORDENACIÓN MODIFICADO



**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**

PLANOS DE ORDENACION

SUELO URBANO

**CABALLES DE ARRIBA
CABALLES DE ABAJO**

LIMITE DE SUELO URBANO		-----
RESIDENCIAL EN NUCLEO RURAL		EQUIPAMIENTO PUBLICO
RESIDENCIAL URBANIZABLE		EQUIPAMIENTO RELIGIOSO
RESIDENCIAL DE CONSERVACION VOLUMETICA		EQUIPAMIENTO COMERCIO
EDIFICACIONES A CONSERVAR		EQUIPAMIENTO DEPORTIVO RECREATIVO
EQUIPAMIENTO CIVICO SIN USO DEFINIDO		PARCOS Y JARDINES
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO		ZONA DE EXPLORACIONES MINERAS

PLANO: 2(53) E: 1/2000

-MODIFICADO-

Fecha: AGOSTO-2009

ARQUITECTO: Jesus Fernandez Menendez

C/ La Brañina nº16 2ºC

Tel: 987 480 239

24100 Villablino - Leon

Nº Colegiado: 2987

