

Proyecto:	<i>Modificación de las Normas Urbanísticas de Villadecanes. en la calle La Chana</i>	
URB/05/007	<i>Documento nº 1.- Memoria Vinculante</i>	<i>Pág. 1 de 6</i>

1.- MEMORIA VINCULANTE

1.1.- Antecedentes

El Ayuntamiento de Villadecanes tiene como instrumento de planeamiento general, unas Normas Urbanísticas Municipales, con aprobación definitiva de fecha 15 de marzo de 2.004.

En el acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, se contempla la suspensión de la aprobación, sobre un área relacionada con la entonces futura apertura de la prolongación de la calle La Chana en Toral de los Vados.

Los actuales responsables del Ayuntamiento, nos han encargado la documentación técnica necesaria para iniciar el procedimiento de levantamiento de esta suspensión.

1.2.- Definición

En el Plano 2.1, de los que acompañan este documento, puede verse el estado actual de la clasificación del suelo de la zona que nos ocupa, que como ya hemos citado anteriormente, se trata de una “zona suspendida de aprobación”.

En el plano 2.2, presentamos una propuesta de clasificación del suelo acorde con su realidad actual, que no es otra que la construcción de la prolongación de la calle La Chana .

Proyecto:	<i>Modificación de las Normas Urbanísticas de Villadecanes. en la calle La Chana</i>	
URB/05/007	<i>Documento nº 1.- Memoria Vinculante</i>	<i>Pág. 2 de 6</i>

La existencia de este nuevo tramo de calle, permite volver a la consideración de suelo urbano a ambos márgenes, Edificación Agrupada, al sur y Vivienda Aislada, al norte.

Para levantar la suspensión del resto de esta área, le damos la clasificación que puede corresponderle por su estado: Suelo Rústico Común.

1.3.- Justificación

El acuerdo de suspensión de aprobación, justificaba esta medida, tras el reconocimiento de la zona por los técnicos de la Comisión Territorial de Urbanismo de León, comprobando que no existía urbanización alguna que justificase la calificación de suelo urbano.

Nuestra propuesta parte de la aceptación de esta situación, que ahora ha sido parcialmente modificada con la construcción de la prolongación de la calle La Chana, que hemos representado en el Plano 2.2.

Tras la realización de esta obra, los terrenos colindantes con la prolongación de la calle la Chana cumplen con la definición de suelo urbano contenida en el art.23 apdo. 1 de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El resto de la zona actualmente suspendida de aprobación cumple la definición que para Suelo Rústico Común da el art. 31 de este reglamento.

La conveniencia de esta modificación se justifica en el hecho de la existencia de una calle completamente urbanizada, bordeada por un suelo

Proyecto:	<i>Modificación de las Normas Urbanísticas de Villadecanes. en la calle La Chana</i>	
URB/05/007	<i>Documento nº 1.- Memoria Vinculante</i>	<i>Pág. 3 de 6</i>

sobre el que pesa una suspensión temporal, el interés público radica en ir “haciendo ciudad” y también en hacer posible el ejercicio del derecho legítimo que asiste a los propietarios de solares a edificar en ellos.

1.4.- Influencia sobre el modelo territorial

La modificación propuesta no afecta lo más mínimo al modelo territorial. Se trata simplemente de levantar la suspensión de aprobación definitiva acordada por la Comisión Territorial de Urbanismo de León, sobre una zona que en aquel momento no contaba con suelo urbanizado.

En relación con la estructura de esta calle, se renuncia expresamente a comunicar a través de ella, la zona situada al norte, por haber sido esta una de las condiciones de cesión que han permitido al Ayuntamiento urbanizarla. La zona norte se hará accesible, a través de las calles El Carril y Travesía de Santalla de Oscos.

1.5.- Previsiones de espacios libres y equipamientos

El Art. 173 del RUCYL, señala ciertas reservas para dotaciones urbanísticas en el caso de que las mismas aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstas.

No estamos en este caso pues esta modificación pretende únicamente el levantamiento de una suspensión de aprobación, la edificabilidad correspondiente ya está computada en el cuadro de superficies que se adjunta y que es el vigente, sobre el que se resolvió la suspensión temporal.

Proyecto:	<i>Modificación de las Normas Urbanísticas de Villadecanes. en la calle La Chana</i>	
URB/05/007	<i>Documento nº 1.- Memoria Vinculante</i>	<i>Pág. 4 de 6</i>

En consecuencia entendemos que no cabe hablar de un aumento de edificabilidad que quiebre la proporción existente entre edificios y dotaciones urbanísticas.

1.6.- Unidades de Normalización Urbanística

Siguiendo lo señalado en el Art. 216 del RUCYL, no se precisa, en este caso actuación aislada de normalización y urbanización alguna puesto que la configuración física de las parcelas ya está adaptada a las determinaciones del planeamiento, estando la urbanización totalmente realizada, con lo que el derecho a edificar de cada propietario se puede ejercitar de forma directa mediante la solicitud de licencia de obra. Las obras de urbanización ya están realizadas y financiadas y han podido llevarse a cabo mediante el acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento de Villadecanes, por el cual aquellos ceden los terrenos necesarios y éste realiza las obras dentro de su plan municipal de obras, con inclusión de las mismas en los Planes Provinciales de la Excma. Diputación de León.

1.7.- Conclusión

Considerando suficiente la documentación aportada, damos por terminada la redacción de este documento, sometiéndolo al Ayuntamiento de Villadecanes para su aprobación provisional.

Villadecanes, junio de 2.005

*Fdo. Julio Nicolás Tahoces
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos*

Proyecto:	<i>Modificación de las Normas Urbanísticas de Villadecanes. en la calle La Chana</i>	
URB/05/007	<i>Documento nº 1.- Memoria Vinculante</i>	<i>Pág. 5 de 6</i>

1.13.- Cuadro de Superficies

Clasificación y calificación del suelo del término municipal. Cuadro de Superficies:

TIPOS DE SUELO		Superficie (Ha)	% s/TOTAL TÉRMINO
SUELO URBANO	Manzana Cerrada. MC	21,001	0,857
	Edificación Agrupada. EA	76,944	3,141
	Vivienda Aislada. VA	28,820	1,176
	Dotacional de Uso Público. DP	56,426	2,303
	Edificación Industrial. EI	55,956	2,284
	Suelo Urbano No Consolidado	10,976	0,448
	TOTAL SUELO URBANO	250,123	10,209
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	103,659	4,231
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	103,659	4,231
SUELO RÚSTICO	De Entorno Urbano	5,04	0,206
	Rústico Común	108,220	4,417
	Con Asentamiento Tradicional	9,542	0,389
	Con Protección Agropecuaria	1108,560	45,247
	Con Protección de Infraestructuras	226,380	9,240
	Con Protección Cultural	9,338	0,381
	Con Protección Natural	609,608	24,883
	Con Protección Especial	19,53	0,797
	TOTAL SUELO RÚSTICO	2.096,218	85,560
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		2.450	100

Suelo urbano por núcleos de población. Cuadro de superficies.

Proyecto:	<i>Modificación de las Normas Urbanísticas de Villadecanes. en la calle La Chana</i>	
URB/05/007	<i>Documento nº 1.- Memoria Vinculante</i>	<i>Pág. 6 de 6</i>

SUELO URBANO (Ha.)	Consolidado					No Consolidado	Total S.U.	%
	MC	EA	VA	DP	EI			
PARADELA DEL RIO (B° de Arriba)	0,657	1,200	0,655	1,864	-		4,376	1,750
OTERO	0,580	7,890	-	2,857	-		11,327	4,528
VALIÑA	0,449	0,354	-	0,295	-		1,098	0,439
PEON	-	-	-	-	-		-	-
VILLADECANES	4,274	3,378	7,427	4,046	-		19,125	7,646
IGLESIA DEL CAMPO	0,384	3,663	0,847	1,781	-		6,675	2,669
SORRIBAS	2,315	2,361	1,910	1,746	-		8,332	3,331
TORAL DE LOS VADOS	11,701	42,414	8,182	20,272	39,883	10,976	133,428	53,345
PENEDELO	0,353	0,788		0,634	-		1,775	0,710
PARADELA DEL RÍO (B° de la Vega)	0,288	5,628	-	4,779	-		10,695	4,276
PARANDONES	-	9,268	9,799	18,152	16,073		53,292	21,306
TOTAL	21,001	76,944	28,820	56,426	55,956	10,976	250,123	100%