



ASUNTO: Remisión informe urbanístico parcelas catastrales.

Adjunto le doy traslado del informe urbanístico sobre las parcelas catastrales 24185A310000090000KW-24185A902000460000EF, solicitado por D. José Antonio Salazar González y emitido por el Técnico Municipal D. Domingo Rodríguez Martínez.

Lo que le comunico a los efectos oportunos.

En Valderrey a 3 de mayo de 2010.  
EL ALCALDE,

Fdo: Gaspar Miguel Cuervo Carro.



AYUNTAMIENTO DE VALDERREY (León)  
REGISTRO GENERAL  
1 MAY 2010

|         |   |        |     |
|---------|---|--------|-----|
| ENTRADA | / | SALIDA | 227 |
| Núm.    |   | Núm.   |     |

Sr. D. JOSE ANTONIO SALAZAR GONZALEZ.-

## INFORME

## AYUNTAMIENTO DE VALDERREY (LEON)

|  |        |  |
|--|--------|--|
| REF:   | ASUNTO | INFORME URBANÍSTICO PARCELAS   |
| EMPLAZAMIENTO:   |        | CASTASTRALES<br>24185A310000090000KW<br>24185A902000460000EF   |
| SOLICITANTE:   |        | D. JOSÉ ANTONIO SALAZAR GONZÁLEZ   |
| NORMATIVA APLICABLE  |        | -NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDERREY (aprobadas definitivamente el 7/3/1996 y publicadas en el BOCyL de 10/7/96)<br>NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES (aprobadas provisionalmente el 5 de marzo de 2009)<br>- LEY Y REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON. |
| CALIFICACION URBANÍSTICA S/NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES |        | -SUELO NO URBANIZABLE COMUN (SNU-02) según NSM<br>- SUELO RÚSTICO COMÚN según NUM  |

El presente informe urbanístico determinará tanto lo dispuesto en el planeamiento vigente, Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del término municipal de Valderrey (en adelante NSM), como en la normas urbanísticas municipales de Valderrey en tramite de aprobación ( en adelante NUM).

En febrero de 2009 se ha procedido a la aprobación inicial de las NUM, realizando la aprobación provisional con fecha 5 de marzo de 2010.

El art. 53 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León señala que "El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas que se señalen reglamentariamente según el tipo de instrumento, y de las demás que el Ayuntamiento estime procedente, en las áreas donde se prevea alterar el régimen urbanístico vigente...".

El art. 156 del Decreto 45/2009, de 9 de julio, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, desarrolla lo antedicho en la ley y señala en su apartado 3,b) que la suspensión de otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes que tengan por objeto actos de uso del suelo que sean conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones del instrumento que motiva la suspensión.

Las parcelas 310 del polígono 9 y la 902 del polígono 46, del catastro de rústica de Valderrey, se emplazan en Suelo No Urbanizable Común (SNU-02), según plano correspondiente a Clasificación del Suelo de las NSM y en Suelo Rústico Común según el plano de las NUM.

En estas parcelas son usos permitidos los correspondientes a construcciones e instalaciones vinculadas al uso agrario y son usos sujetos a autorización los siguientes:

- Actividades extractivas y las construcciones vinculadas a su funcionamiento.
- Obras públicas e infraestructuras y las construcciones e instalaciones necesarios para su ejecución, conservación y servicio cuando no estén previstos en la planificación

sectorial, instrumentos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico.

- Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.
- Usos rotacionales (educativos, deportivos, recreativos, etc.) que puedan considerarse de interés público.
- Usos comerciales, industriales y de almacenamiento y las construcciones e instalaciones a ellos vinculadas que puedan considerarse de interés público.

Son usos prohibidos todos los no permitidos o sujetos a autorización.

Las condiciones de edificación establecidas en el art. 146 de las NSM y art. 158 de las NUM señalan lo siguiente:

|                     | S/NSM   | S/NUM   |
|---------------------|---|---|
| Tipo de edificación | Aislada   | Aislada   |
| Parcela mínima      | 2.000 m <sup>2</sup> o parcela mínima de cultivo si es susceptible la finca de uso agrícola | 1.000 m <sup>2</sup> (excepto para construcciones de hasta 15 m <sup>2</sup> e invernaderos)  |
| Separación linderos | 15 m.   | 5 m.  |
| Ocupación           | 5%  | -70% para construcciones vinculadas al uso agrario<br>-25% para otras construcciones<br>-20% para vivienda con límite de 250 m <sup>2</sup> . |
| Edificabilidad max. | 0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   | ---   |
| Número de plantas   | Dos (bajo más una)  | --  |
| Altura máxima       | 7 m. a alero y 10 m. a cumbrera   | 7 m. y 25% de pendiente máx. en cubierta  |

Las construcciones se ajustarán a las condiciones estéticas y de integración paisajística establecidas en el art. 142 de las NSM y art. 146 de las NUM.

Dado que las parcelas están en zona de afección de la carretera de Diputación y de un arroyo, cualquier actuación en las mismas requeriría la autorización de la Diputación o de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Para conceder licencia para un uso permitido habría de aportar proyecto técnico ajustado a lo dispuesto en la normativa aplicable de competencia municipal, firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional respectivo, asume de dirección facultativa de las obras y tramitarse y obtenerse licencia ambiental en su caso. Si se trata de un uso sujeto a autorización, previamente habría de solicitarse autorización de uso excepcional de suelo rústico a la Comisión Territorial de Urbanismo siguiendo el procedimiento regulado en el art. 307 del Decreto 22/2004, de 29 de enero – Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (texto en vigor desde el 17 de agosto de 2009).

Es todo cuanto tengo a bien informar en León a 22 de abril de 2010

El Arquitecto Técnico

  
Domingo Rodríguez Martínez