

MEMORIA

- 1.- INTRODUCCION
- 2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA
- 3.- ORDENACION SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS
- 4.- CADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES SEGÚN ORDENANZA
- 5.- OBJETO
- 6.- CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE
- 7.- MEMORIA VINCULANTE
- 8.- RESUMEN EJECUTIVO
- 9.- ESTUDIO DE DETALLE

PLANOS

- 0.1.- SITUACION
- 0.2.- FINCAS ESTADO ACTUAL
- 0.3.-FINCAS AGRUPADAS
- 0.4.- EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS
- 0.5.- EDIFICABILIDAD SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 7DD0D81B1B



Expediente: LE15064890

Documento: 2

Fecha de visado: 11/12/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

1.- INTRODUCCION

El presente documento, junto con la documentación gráfica que se adjunta, tiene por objeto la redacción del Estudio de Detalle que afecta a las fincas Nº 1 Referencia Catastral 2832501TN6023S0001GD y Nº 2 Referencia Catastral 2832503TN6023S0001PD. Sitas en la Calle Villarejo S/N de la localidad de Veguellina de Órbigo.

Ambas fincas son propiedad de FUNERARIA ESPÍÑA S.L.U., por lo que en el mismo documento se tramita la agrupación de fincas en una única finca., con el fin de redactar el Estudio de Detalle.

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 dentro del ámbito del Suelo Urbano Consolidado.

El Objeto de este Estudio de Detalle es reordenar la edificabilidad resultante de la aplicación directa de las Ordenanzas de edificación de las Normas Subsidiarias del Municipio de Villarejo de Órbigo, **Para Suelo Urbano Residencial Extensivo.**

2.- DESCRIPCION DE LA PARCELA

Linderos finca agrupada:

Norte: C/ Villarejo S/N

Sur: Presa

Este: Benita Andrés Alonso

Oeste: C/ Pio de Cela

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 7DD0D81B1B



Expediente: LE15064890

Documento: 2

Fecha de visado: 11/12/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

Superficies:

Superficie de Finca Nº 1 según Catastro 895,00 M2

Superficie de Finca Nº 2 según Catastro 800,00 M2

Propietario:

Funeraria Espiña S.L.U, NIF: B 24426587 con domicilio en C/ Villarejo S/N de la localidad de Veguellina de Órbigo (León)

3.- ORDENACION SEGÚN NORMAS SUBSIDIARIAS EN VIGOR

Rallado correspondiente a Suelo Urbano Residencial Extensivo, apartado 5.6 de las Normas Subsidiarias.

Fondo máximo en Planta Baja = 20 m.

Fondo máximo en Planta Primera = 15 m.

Ocupación en Planta Baja hasta 20 m, el 75 % a partir de 20 m. el 25 % de la demasía como edificación auxiliar independiente.

Se permitirán retranqueos a la alineación oficial, que se fijará con el cerramiento de la parcela.

4.- CUADRO DE SUPERFICIES EDIFICABLES SEGÚN ORDENANZA

Superficie Edificable Planta Baja = 922,50 M2

Superficie Edificable Planta Primera = 997,50 M2

5.- OBJETO

La Propuesta de este Estudio de Detalle consiste en la modificación del fondo edificable de la planta baja, adaptándola a la edificación existente (Tanatorio y Anejos), pues la edificación actual ya está con un fondo de edificación de 40 m.

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 7DD0D81B1B



Expediente: LE15064890

Documento: 2

Fecha de visado: 11/12/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

Con ello se pretende que la ampliación del tanatorio, quede integrada en el edificio existente, configurando una fachada a la C/ Pio de Cela, cerrando el patio y tapando la medianera existente en la fachada Sur del Tanatorio.

6.- CUADRO DE SUPERFICIE EDIFICABLES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

PLANTA BAJA

Superficie Construida edificio existente = 438,05 M2

Superficie Construida edificio ampliación = 156,60 M2

Total Superficie Construida = 594,65 M2 menor que la superficie edificable de la parcela 922,50 M2.

La ordenación propuesta no incumple las condiciones de uso permitido para suelo Residencial Extensivo, Hotelero, Oficinas Comercial, siempre en planta baja, nunca en planta primera.

7.- MEMORIA VINCULANTE

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

De los aspectos anteriores, afectan a este Estudio de Detalle los siguientes:

-Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación establecidas en las Normas Subsidiarias del Municipio de Villarejo de Órbigo, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E: 7DD0D81B1B



Expediente: LE15064890

Documento: 2

Fecha de visado: 11/12/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

En su caso, relación y justificación de las modificaciones o incluso sustituciones totales que se realicen respecto de la ordenación establecida previamente por otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

En cualquier caso se mantienen los usos que las Normas Subsidiarias del Municipio de Villarejo de Órbigo establece que son los de la Planta Baja, para Garaje o usos terciarios.

7.1.- Justificación de que los objetivos y propuestas de ordenación del Estudio de Detalle respetan las determinaciones de ordenación establecidas en las Normas Subsidiarias del Municipio de Villarejo de Órbigo, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

En relación a la justificación de la conveniencia de la redacción del Estudio de Detalle y su interés público, entendemos que ambos aspectos, íntimamente ligados, derivan del propio planeamiento.

La conveniencia y el interés público de la modificación de las ordenanzas previstas en el suelo Residencial Extensivo, se puede considerar de interés el eliminar medianeras, o evitar su formación, ya que la ampliación del proyecto 156,70 M2 en dos usos distintos, uno para ampliación del oficina del Tanatorio y otro para garaje almacén también del tanatorio, conllevaría la construcción de un edificio auxiliar dentro de la finca y de cierta envergadura.

La propuesta que formula la modificación del estudio de Detalle se reduce solo al fondo edificable de la parcela y que el edificio existente Tanatorio y Anejos (anterior a la aprobación de las Normas Subsidiarias) no cumple con esta especificación, pues tiene una profundidad edificada de 40 m.

7.2.- Relación y Justificación de las modificaciones con respecto a las Normas Subsidiarias del Municipio de Villarejo de Órbigo

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

- Modificación del fondo edificable

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E: 7DD0D81B1B



Expediente: LE15064890

Documento: 2

Fecha de visado: 11/12/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas

7.2.1.- Modificación del fondo edificable

Como ya se ha indicado en el punto anterior, se propone aumentar el fondo edificable en planta baja, sin alterar la edificabilidad de la parcela

La justificación de la propuesta se apoya en la necesidad de eliminar la medianera pared fondo tanatorio y generar una fachada compacta e integrada a la C/ Pio de Cela.

8.- RESUMEN EJECUTIVO

1º/ El ámbito en el que se altera la ordenación vigente, es la parcela agrupada por la fincas Nº 1 y Nº 2, de la C/ Villarejo S/N de la localidad de Veguellina de Órbigo.

2º/ La propuesta de Estudio de Detalle consiste en la modificación de la volumetría , recogida en la Normas Subsidiarias del Municipio de Villarejo de Órbigo para el suelo Residencial Extensivo, con el objeto de aumentar el fondo edificable.

3º/ Con ello se pretende ocultar la pared medianera del edificio actual, así como homogenizar la fachada de la C/ Pio de Cela y todo ello sin afectar para nada la edificabilidad de la parcela.

4º/ El ámbito donde se deberán suspender las licencias es el mismo ámbito del Estudio de detalle, es decir la finca C/ Villarejo S/N 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.



9.- ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle mantiene las características del aprovechamiento que corresponde a la parcela, de acuerdo a las Normas Subsidiarias aprobadas y no modifica las condiciones de edificación de los predios colindantes.

Consta de los siguientes documentos:

- Memoria
- Planos 01, 02, 03, 04, 05.

León 10 de diciembre de 2015

La Propiedad:

Fdo: Carlos Campillo

El Arquitecto

Fdo: Aníbal Domínguez

<https://web.coal.es/abierta/cve.aspx>

C.V.E.: 7DD0D81B1B



Expediente: LE15064890

Documento: 2

Fecha de visado: 11/12/2015



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LEÓN

VISADO

Este documento forma parte del expediente visado por el COAL con numeración y fecha adjuntas