

# MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 13/2009

Plan General de Ordenación Urbana de Bembibre

ORDENACIÓN DETALLADA  
CALIFICACIÓN- Ordenanza m2 (Ocupación/Edificabilidad)

## APROBACIÓN INICIAL

MARZO 2010



PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BEMBIBRE

EQUIPO REDACTOR :

**e4** ARQUITECTURA+INGENIERIA

MARCO ANTONIO MENÉNDEZ FERNÁNDEZ  
FRANCISCO DE BORJA MENÉNDEZ FERNÁNDEZ

ARQUITECTO  
I.C.C.P.

## **DI - MEMORIA INFORMATIVA**

### **TI - ANTECEDENTES**

- Cap.1. Antecedentes
- Cap.2. Base Legal
- Cap.3. Objeto
- Cap.4. Ámbito de Actuación

### **TII - ORDENACIÓN VIGENTE**

- Cap.1. Determinaciones de Ordenación General y Ordenación Detallada
- Cap.2. Afecciones sectoriales
- Cap.3. Relación de las modificaciones de ordenación del PGOUb

## **DI - PI - PLANOS INFORMACIÓN**

No se modifica la documentación gráfica.

## **DN - MEMORIA VINCULANTE**

### **TI - ORDENACIÓN PROPUESTA**

- Cap.1. Determinaciones de Ordenación General y Ordenación Detallada

### **TII - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

- Cap.1. Justificación Ordenación Propuesta – Interés Público
- Cap.2. Justificación Interés Público
- Cap.3. Influencia de la modificación sobre la ordenación General Vigente
- Cap.4. Influencia de la Modificación sobre el Modelo territorial

### **TIII - ANEXOS**

- Anexo.I. Cuadro justificativo-edificabilidades
- Anexo.II. Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico
- Anexo.III. Síntesis Ordenación Vigente/ Ordenación Propuesta.
- Anexo.IV. Documentación a sustituir en el P.G.O.U.B, posterior a la aprobación definitiva de la modificación ( Diligencia de aprobación definitiva ).

## **DN - PO - PLANOS ORDENACIÓN**

No se modifica la documentación gráfica.

**DI-MI**

**MEMORIA INFORMATIVA**

**APROBACIÓN INICIAL**  
**MARZO 2010**

## TI - ANTECEDENTES

### Cap.1. Antecedentes

Por encargo de la Corporación Municipal del Ayuntamiento Bemibre y en base al art. 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, se redacta la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ORDENACIÓN DETALLADA Calificación -Ordenanza m2.-Residencial unifamiliar intensiva, ocupación y edificabilidad

### Cap.2. Base Legal

1. Ley 8/2007 del Suelo
2. LUCyL- Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León  
Ley 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas de Urbanismo.  
Art. 58 – Modificaciones Puntuales
3. RUCyL-Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto de 9 de julio de 2009)  
Art. 170- Modificaciones de Ordenación Detallada
4. PGOUB- Plan General de Ordenación Urbana de Bemibre aprobado definitivamente el 14 de julio de 2005
5. Documentación  
-Art. 169-RUCyL-Modificaciones  
-ORDEN FOM /1572 / 2006 de 27 de septiembre por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de planeamiento Urbanístico.

## 6. Tramitación

Se tramitará conforme al **art. 170 del RUCyL Modificaciones de Ordenación Detallada**

### a. Aprobación Inicial (art. 154 RUCyL)

La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre Régimen Local

### b. Información Pública (art. 155 RUCyL)

La aprobación inicial abre el procedimiento de aprobación de todos los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, y corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre Régimen Local

- i En el mismo acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un periodo de información pública, que debe desarrollarse conforme a las reglas establecidas en este artículo de forma complementaria en el artículo 432 RUCyL
- ii El período de información pública debe tener una duración entre uno y tres meses, entendiéndose en defecto de indicación expresa en el acuerdo que el plazo señalado es de un mes. El plazo debe contarse a partir del día siguiente al de la publicación del último de los anuncios preceptivos señalados en el artículo anterior.

### c. Aprobación Definitiva (art. 170 RUCyL)

En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

## CUADRO-RESUMEN DE LA TRAMITACION

ARTICULO RUCyL	APROBACIÓN	COMPETENCIA	PLAZO
ART. 154	APROBACION INICIAL	AYUNTAMIENTO	3 MESES
ART. 155	INFORMACION PUBLICA	AYUNTAMIENTO	1-3 MESES
ART.157	TRAMITACION AMBIENTAL	JCyL	EXENTO
ART. 165	APROBACION DEFINITIVA	AYUNTAMIENTO	1 MES

**Cap.3. Objeto**

La presente modificación tiene por objeto modificar la ordenanza m2-Residencial unifamiliar intensiva, ocupación y edificabilidad en función de la tipología y superficie de la parcela.

- Parcelas entre medianeras de superficie  $\leq 120,00m^2$   
Ocupación-100% -Fondo edificable 15,00m  
Edificabilidad-Fondo x Altura
- Resto de Parcelas  
Ocupación-65% -

**Cap.4. Ámbito de Actuación**

El ámbito de actuación es todo el suelo perteneciente a Bembibre, en las zonas calificadas con la ordenanza m2- Residencial unifamiliar intensiva.

**TII – ORDENACIÓN VIGENTE****Cap.1. Determinaciones de Ordenación General y Ordenación Detallada**

AMBITO	TÉRMINO MUNICIPAL DE BEMBIBRE			
	ART. RUCyL	DETERMINACIONES	pgouB	A MODIFICAR
ORDENACION DETALLADA	94	CALIFICACION	m2 ocupación edificabilidad	SI
	95	SISTEMA LOCAL	---	NO
	96	AMBITO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	---	NO
	97	UNIDAD NORMALIZACION	---	NO
	98	USOS FUERA ORDENACION	---	NO
	99	PLAZOS CUMPLIMIENTO	---	NO
	100	AREAS TANTEO Y RETRACTO	---	NO

**Cap.2. Normativa Sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma**

No es de aplicación.

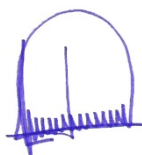
**Cap.3. Relación de las modificaciones de ordenación del PGOUB**

- o Ordenación detallada.-

**Calificación-** Ordenanza m2.

- Parcelas entre medianeras de superficie  $\leq 120,00m^2$   
Ocupación-  
Edificabilidad-
- Resto de Parcelas  
Ocupación- -

Bembibre, marzo 2010



Marco A. Menéndez Fernández.  
Arquitecto COAL. 3746



Francisco de Borja Menéndez Fernández  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**DI-PI**

# PLANOS DE INFORMACIÓN

APROBACIÓN INICIAL  
MARZO 2010

(No se modifica la documentación gráfica)

**DN-MV**

**MEMORIA VINCULANTE**

**APROBACIÓN INICIAL**  
**MARZO 2010**

## TI - ORDENACIÓN PROPUESTA

Cap.1. Determinaciones de Ordenación General y de Ordenación Detallada

AMBITO	TÉRMINO MUNICIPAL DE BEMBIBRE			
	ART. RUCyL	DETERMINACIONES	PROPUESTA	MODIFICADO
ORDENACION DETALLADA	94	CALIFICACION	m2 -Parcelas entre medianeras de superficie $\leq 120m^2$ Ocupación: 100% Fondo edificable-15,00m Edificabilidad-fondo x altura <b>Resto de parcelas</b> Ocupación:65%	SI
	95	SISTEMA LOCAL	---	NO
	96	AMBITO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	---	NO
	97	UNIDAD NORMALIZACION	---	NO
	98	USOS FUERA ORDENACION	---	NO
	99	PLAZOS CUMPLIMIENTO	---	NO
	100	AREAS TANTEO Y RETRACTO	---	NO

**TII - CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD****Cap.1. Justificación Ordenación Propuesta****Parcelas entre medianeras de superficie  $\leq 120m^2$** 

El objetivo de modificar la ocupación y edificabilidad en este tipo de parcelas es evitar los vacíos existentes en manzanas consolidadas del núcleo urbano calificadas como m2. Con una ocupación del 50% y la imposibilidad de adquirir los solares colindantes hacen inviable la edificación de este tipo de solares.

**Resto de Parcelas**

El objetivo del aumento de ocupación es poder agotar la edificabilidad establecida en la ordenanza m2. Con una ocupación del 50 % de ocupación y una altura máxima de 11 Plantas (B+1) aun permitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta no se consume la edificabilidad de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por ello se propone aumentar la ocupación al 65%.

**Cap.2. Justificación Interés Público****Parcelas entre medianeras de superficie  $\leq 120m^2$** 

Facilitar la edificación a los propietarios de este tipo de parcelas e ir completando la trama del núcleo urbano de Bemibre.

**Resto de Parcelas**

La ocupación propuesta agota la edificabilidad definida en el pgouB, con lo que los propietarios podrán ejercer sus derechos conforme al art.40.-Derechos en suelo urbano consolidado:

b) A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico en particular:

3º . Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento.

**Cap.3. Influencia de la modificación sobre la ordenación General Vigente**

La ordenación propuesta no modifica determinaciones de Ordenación General del pgouB, por lo tanto no influye en la Ordenación General establecida por este.

**Cap.4. Influencia de la Modificación sobre el Modelo Territorial**

1. **Directrices de ordenación del Territorio de Castilla y León**  
No afectan.
2. **Directrices subregionales de Ponferrada y entorno**  
No afectan.
3. **Planes de Ordenación de los Recursos naturales**  
No afectan.

Bembibre, marzo 2010

Marco A. Menéndez Fernández.  
Arquitecto COAL. 3746

Francisco de Borja Menéndez Fernández  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

**DN-PO**

**PLANOS DE ORDENACIÓN**

**APROBACIÓN INICIAL**

**MARZO 2010**

(No se modifica la documentación gráfica)

**DN-MV**

**ANEXOS**

**APROBACIÓN INICIAL  
MARZO 2010**

- Anexo.I. Cuadro justificativo-edificabilidades
- Anexo.II. Catálogo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico
- Anexo.III. Síntesis Ordenación Vigente/ Ordenación Propuesta.
- Anexo.IV. Documentación a sustituir en el P.G.O.U.B, posterior a la aprobación definitiva de la modificación ( Diligencia de aprobación definitiva )

**ANEXO I-**  
**Cuadro justificativo-edificabilidades**

---

---

---

El aumento de edificabilidad es muy difícil de cuantificar ya que solo afecta a las parcelas entre medianeras con una superficie  $\leq 120\text{m}^2$  y cuya ordenanza de aplicación es m2 . Se puede considerar que se cumple con el art.26 del RUCyL ya que el aumento en ningún momento superaría el 30% de la edificabilidad establecida en el pgoB. En cuanto al art.173 del RUCyL , existen varios condicionantes que justifican la dificultad de su cumplimiento.

1-el carácter excepcional de las parcelas en las que se produce el aumento de edificabilidad , parcelas entre medianeras con una superficie  $\leq 120\text{m}^2$  y cuya ordenanza de aplicación es m2

2-La imposibilidad de cuantificar el aumento de edificabilidad y por tanto de cuantificar las Reservas de Espacios Libres Públicos y Plazas de aparcamiento.

3-La -justificación del Interés público. (Cap.2 Título II)

---



CATÁLOGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO (cumplimiento del art.54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León).

La presente modificación no afecta a ningún bien integrante del Patrimonio Arqueológico, definidos estos en el Catálogo del PGOU de Bemibre.

La presente modificación tampoco afecta a ningún elemento protegido.

La modificación puntual consiste en una modificación de:

- o Ordenación detallada.-  
**Calificación-** Ordenanza m2.
  - Parcelas entre medianeras de superficie  $\leq 120,00\text{m}^2$ 
    - Ocupación-
    - Edificabilidad-
  - Resto de Parcelas
    - Ocupación- -

**ANEXO III-**  
**Cuadro síntesis: Ordenación vigente/ Ordenación Propuesta**

	RUCyL	DETERMINACIONES	pgouB	MODIFICACION
ORDENACION DETALLADA	94	CALIFICACION	m2 Ocupación máxima: 50%	m2 -Parcelas entre medianeras de superficie $\leq 120m^2$ Ocupación: 100% Fondo edificable-15,00m Edificabilidad-fondo x altura <b>Resto de parcelas</b> Ocupación:65%
	95	SISTEMA LOCAL	---	---
	96	AMBITO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	---	---
	97	UNIDAD NORMALICACION	---	---
	98	USOS FUERA ORDENACION	---	---
	99	PLAZOS CUMPLIMIENTO	---	---
	100	AREAS TANTEO Y RETRACTO	---	---

ANEXO IV –  
Documentación a sustituir en el pgouB posterior a la aprobación  
definitiva de la modificación

## **TOMO II- NORMATIVA REGULADORA Y FICHERO DE SECTORES**

Pag.41. Artículo 136.Ordenanza m2- Residencial unifamiliar intensiva.

## **TOMO II- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

Pag.66. Residencial Unifamiliar intensiva

interior de las manzanas. A los efectos de permitir el paso de vehículos de emergencia, estos accesos deberán tener una altura de gálibo de 4,50 m. y una capacidad portante de 2 T/m<sup>2</sup> de sobrecarga estática.

Artículo 1. Ordenanza **m2** Residencial unifamiliar intensiva. Son sus condiciones:

Denominación	Tipología edificatoria	Condiciones de edificación	Usos
Residencial unifamiliar intensiva	Edificios unifamiliares aislados o adosados.	Altura máxima: B+1. Retranqueos: sin restricciones, y 3 m. a linderos si se abren luces. Nº máximo de viviendas por parcela: 2. Porcentaje máximo de ocupación: 65% Fondo máximo edificable: No se regula. Edificabilidad: 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . <b>*Parcelas entre medianeras de superficie ≤120m<sup>2</sup></b> Ocupación-100%, fondo máximo edificable de 15,00m Edificabilidad será la resultante de aplicar fondo máx. edificable por altura máx,	Uso pormenorizado: Residencial ciudad-jardín. Predominante: alojamiento y jardín. Prohibidos y compatibles: según Capítulo 3, Sección 3ª. Se admite el taller de menos de 500 m <sup>2</sup> sólo en casos de edificios cerrados, sin consecuencias de vertidos, siempre que el volumen construido sea coherente con el paisaje urbano.
CLAVE EN EL PLANO			
m2			

Artículo 2. Ordenanza **m3** Residencial unifamiliar extensiva. Son sus condiciones:

Denominación	Tipología edificatoria	Condiciones de edificación	Usos
Residencial unifamiliar extensiva	Edificios unifamiliares aislados.	Altura máxima: B+1. Parcela mínima: 400 m <sup>2</sup> . Retranqueos: sin restricciones, y 3 m. a linderos si se abren luces. Nº máximo de viviendas por parcela: 2. Porcentaje máximo de ocupación: 40%. Fondo máximo edificable: No se regula. Edificabilidad: 1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .	Uso pormenorizado: Residencial ciudad-jardín. Predominante: alojamiento y jardín. Prohibidos y compatibles: según Capítulo 3, Sección 3ª.
CLAVE EN EL PLANO			
m3			

Artículo 3. Ordenanza **nr** Núcleo rural. 1. Se plantea este tipo de ordenanza para los cascos consolidados de los núcleos rurales y las manzanas que completan los mismos, que deben mantener su carácter tradicional en cuanto a sus aspectos tipológicos, constructivos, de ocupación parcelaria y de entorno urbano. Las construcciones se disponen de manera que ofrezcan una alineación continua a lo largo de las calles. Son sus condiciones:

Denominación	Tipología edificatoria	Condiciones de edificación	Usos
Núcleo rural	Construcciones de carácter rural en su tipología y forma de ocupación parcelaria,	Ver apartados siguientes.	Uso pormenorizado: Residencial rural. Predominante: alojamiento, almacén y jardín. Prohibidos y compatibles: según Capítulo 3, Sección 3ª.
CLAVE EN EL PLANO			
Nr			

2. Tipo de edificación. No se permite la edificación aislada ni las viviendas tipo "chalet". El uso de vivienda deberá tener acceso directo desde la calle. Sólo para parcelas con frente superior a 13 m podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; en este

**RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.**

Denominación	Tipología edificatoria	Condiciones de edificación	Usos
Residencial multifamiliar <b>m1</b>	Edificios multifamiliares en manzana cerrada o abierta, de varias plantas.	Altura máxima: B+1. Retranqueos: sin restricciones, y 3 m. a linderos si se abren luces. Nº máximo de viviendas por parcela: 2. Porcentaje máximo de ocupación: 65% Fondo máximo edificable: No se regula. Edificabilidad: 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . <b>*Parcelas entre medianeras de superficie ≤120m<sup>2</sup></b> Ocupación-100%, fondo máximo edificable de 15,00m Edificabilidad será la resultante de aplicar fondo máx. edificable por altura máx,	Uso pormenorizado: Residencial en varias plantas. Predominante: alojamiento. Prohibidos y compatibles: según Capítulo 8, Sección 3ª de la Normativa.

Como se ve, se han unificado las ordenanzas 3.2, 3.3, 3.4 y 3.5 (que en realidad era la misma ordenanza, en la que sólo se modificaban las alturas) con la denominación m1, pero distinguiendo la altura máxima en el plano (siguiendo, una vez más, lo que venía haciéndose en las anteriores Normas Subsidiarias).

La ordenanza m1 incorpora, además, una especificación en los edificios construidos en el perímetro de las manzanas formadas entre las calles Avenida Villafranca/Eloy Reigada/Susana González/Río Boeza; y Eloy Reigada/Susana González/Río Boeza/Río Sil, en cuyos interiores se proponen sectores o están regulados por acuerdos urbanísticos. La razón es, obviamente, abrir el acceso a tales lugares interiores de las manzanas. Por ello se tendrán que establecer pasos de carácter público en planta de calle, que permitan la accesibilidad de vehículos al interior de las manzanas, con una anchura mínima de 6 m., una altura de gálibo de 4,50 m. y una capacidad portante de 2 T/m<sup>2</sup> de sobrecarga estática (para permitir el paso de vehículos de emergencias. Mientras no se ejecute la edificación se establece una servidumbre de paso a través de los solares hacia el interior de la manzana con características semejantes.

Esta zona tiene unos fondos edificables habituales de 12 m., si bien en el caso de la manzana Eloy Reigada/Susana González/Río Boeza/Río Sil se prevén fondos mayores (16 m.) como consecuencia de los acuerdos con los particulares para resolver el sector propuesto, que permite edificar con tal profundidad en correspondencia a la cesión de los espacios interiores al Ayuntamiento.

**RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA.**

Denominación	Tipología edificatoria	Condiciones de edificación	Usos
Residencial unifamiliar intensiva <b>m2</b>	Edificios unifamiliares aislados o adosados	Altura máxima: B+1 Retranqueos: sin restricciones, y 3 m. a linderos si se abren luces. Nº máximo de viviendas por parcela: 2 Porcentaje máximo de ocupación: -en parcelas >120m <sup>2</sup> :65% -en parcelas ≤120m <sup>2</sup> :100% Fondo máximo edificable: No se regula. Edificabilidad: 1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . *En parcelas entre medianeras ≤120m <sup>2</sup> se podrá ocupar el 100%, la edificabilidad será la resultante de aplicar fondo máx. edificable por altura máx, siendo el fondo máximo edificable de 15,00m	Uso pormenorizado: Residencial ciudad-jardín. Predominante: alojamiento y jardín. Prohibidos y compatibles: según Capítulo 8, Sección 3ª de la Normativa.

El cambio más significativo que se ha operado en esta ordenanza (respecto a la 3.1. de la Normativa aprobada inicialmente, cuyas condiciones básicas se mantienen) es la permisividad de las tipologías adosada y aislada, sin imponer restricciones de zonas en unos u otros ámbitos. Por otra parte, cuando las parcelas a que se refiere esta ordenanza (en su versión anterior) son muy reducidas, se ha planteado incorporarlas como "edificios m1, con dos plantas, B+1", para así permitir una ocupación del 100%.