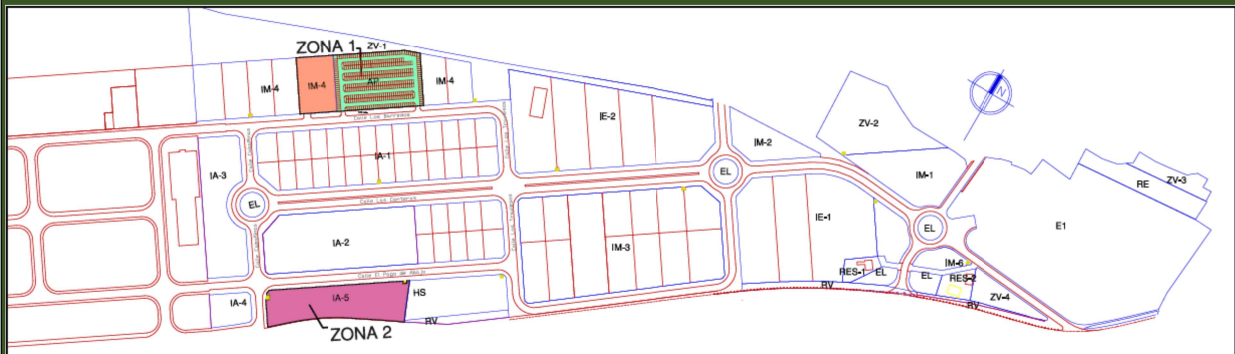


BEMBIBRE

ESTUDIO DE DETALLE 01/25

Para reubicar la parcela de aparcamiento del Polígono Industrial “Parque Industrial Bierzo Alto”

(Bembibre –León)



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

EQUIPO REDACTOR:

EMILIO RAJO FERNÁNDEZ

PROMOTOR:

Ayuntamiento de Bembibre

Septiembre de 2025

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA.....	2
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	2
PLANEAMIENTO VIGENTE.....	3
1. <i>El Plan Parcial PI-3 “PARQUE INDUSTRIAL BIERZO ALTO”</i>	3
2. <i>El Plan General de Ordenación Urbana de Bembibre</i>	6
3. <i>Coherencia del Estudio de Detalle con el planeamiento vigente</i>	7
DN-MV MEMORIA VINCULANTE.....	8
TÍTULO II. OBJETO Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	8
1. <i>Promotor y objeto del Estudio de Detalle</i>	8
2. <i>Modificación propuesta y justificación</i>	9
TÍTULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	15
1. <i>Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de carácter general:</i> <i>Ordenación vigente y legalidad</i>	15
1. <i>El Estudio de Detalle como instrumento urbanístico para la modificación</i>	15
2. <i>Justificación de que la modificación no afecta a las condiciones de carácter general vigentes</i>	15
3. <i>La modificación respecto de la Ordenación Detallada establecida</i>	17
TÍTULO V. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES.....	18
1. <i>Justificación de la no afección a la gestión de los riesgos naturales y tecnológicos</i>	18
2. <i>Justificación de la no afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas</i>	19
3. <i>Trámite ambiental</i>	19
DN-RE RESUMEN EJECUTIVO.....	21
1. <i>Suspensión de licencias</i>	21
DN-PO. DOCUMENTOS GRÁFICOS.....	22

DI-MI MEMORIA INFORMATIVA

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle (en adelante ED) son varias fincas situadas en el polígono industrial “Alto Bierzo” en San román de Bembibre en el término municipal de Bembibre (León), al norte del trazado de la Autovía A-6.

En concreto, el Estudio de Detalle plantea el cambio de calificación entre dos espacios del área industrial, trasladando el área de aparcamiento previsto actualmente en la parcela 9024 del polígono 17 hacia las parcelas calificadas como industriales en las fincas 5, 6, 7, 8 y 9 de la manzana 82218.

Por tanto, las fincas objeto de este Estudio de Detalle se corresponden con las siguientes referencias catastrales:

Parcela	Uso	Referencia Catastral	Registro de la Propiedad	Superficie (m2)	Propietario
ZONA 1					
IM-4.5	Industria Media	822180SQH0282S0001AD	23376	2.040	Ayuntamiento de Bembibre
IM-4.6	Industria Media	8221806QH0282S0001BD	23377	2.040	Ayuntamiento de Bembibre
IM-4.7	Industria Media	8221807QH0282S0001YD	23378	2.040	Ayuntamiento de Bembibre
IM-4.8	Industria Media	8221808QH0282S0001GD	23379	2.040	Ayuntamiento de Bembibre
IM-4.9	Industria Media	8221809QH0282S0001QD	23380	1.998	Ayuntamiento de Bembibre
		Total ZONA 1		10.158	
ZONA 2					
AP	Aparcamiento	24015A017090240000DE (parcial)	23400	7.055	Ayuntamiento de Bembibre
		Total ZONA 2		7.055	
		TOTAL ÁMBITO		17.213	



Ilustración 1: Localización del ámbito del Estudio de Detalle en Bembibre

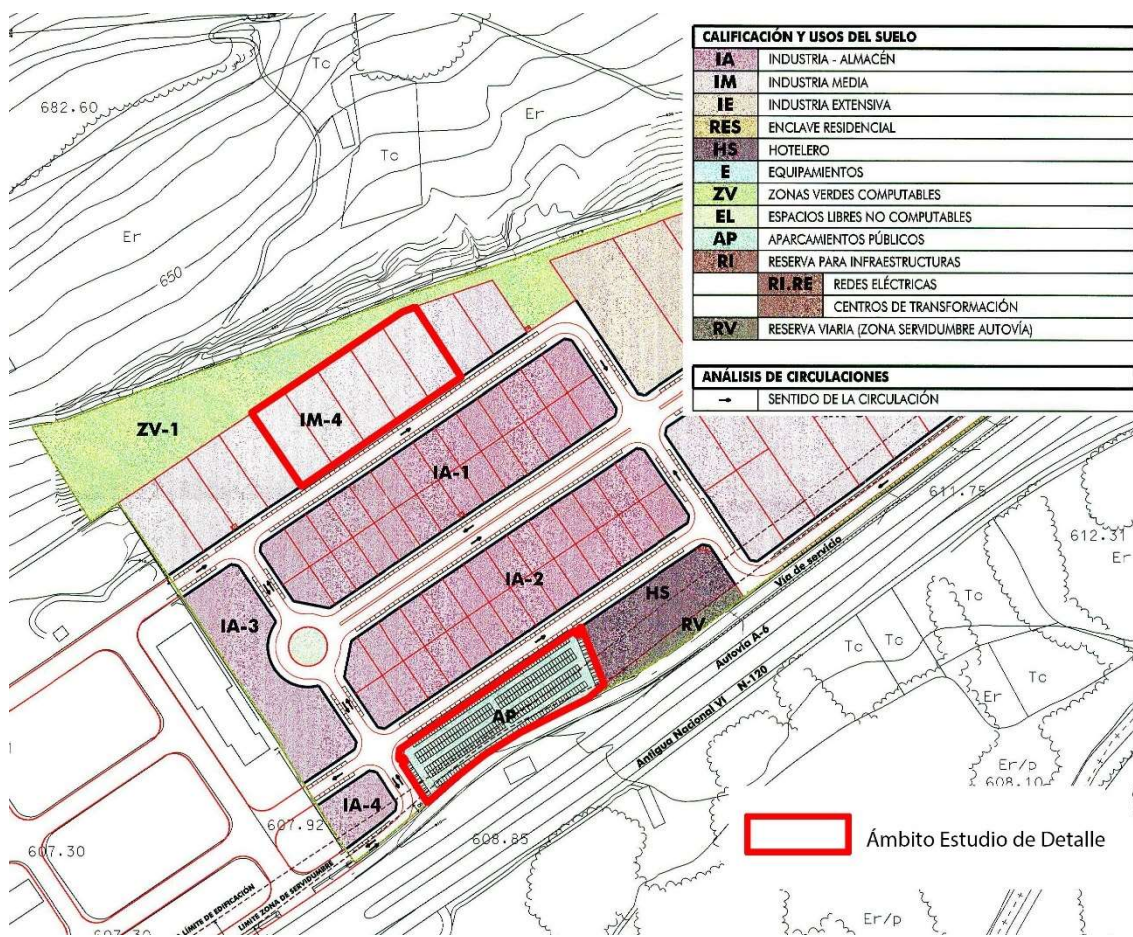
PLANEAMIENTO VIGENTE

1. El Plan Parcial PI-3 “PARQUE INDUSTRIAL BIERZO ALTO”

El Plan Parcial de sector PI-3 “Parque Industrial Bierzo Alto” fue aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León el 28 de mayo de 2004 (BOCyL N°191 de viernes 1 de octubre de 2004).

Con este instrumento se estableció la ordenación detallada de esta área industrial situada al norte del trazado de la autovía A-6 en el municipio de Bembibre.

En el ámbito del presente estudio de Detalle, el Plan Parcial establece para las fincas del norte del polígono la calificación urbanística “Industria Media” (IM), y para la finca del sur del polígono - parcela 9024 del polígono 17 - el Plan Parcial establece la calificación “Aparcamientos públicos” (AP).



Las condiciones actuales vigentes de las Ordenanzas de aplicación en este Estudio de Detalle son las siguientes:

IM: INDUSTRIA MEDIA

DEFINICIÓN:

Esta ordenanza recoge usos industriales y de almacenaje en parcelas de tamaño medio con ocupación intensiva de la misma.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano P-1, de Calificación, del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE LA PARCELA:

1. Parcela mínima:
 - La parcela mínima en este ámbito será de 1.500 m²
2. Frente mínimo:
 - Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 30 m.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. **Ocupación máxima:**
 - La definida por las condiciones mínimas de retranqueo.
2. **Edificabilidad máxima:** 1 m²_c/m²_s
3. **Altura máxima:** 2 plantas (baja + 1), con límite de 10 m. a la línea de cornisa.
 - Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa tal y como se establece en el art. 68 de las Normas Subsidiarias de Bembibre.
 - Igualmente se admitirán alturas superiores, con un límite máximo de 3 plantas (baja + 2), y 15 m. a la línea de cornisa, en casos justificados por necesidades del proceso productivo. Este aspecto deberá justificarse convenientemente en el proyecto de edificación correspondiente y requerirá informe favorable de la sección Técnica del Ayuntamiento de Bembibre.
4. **Edificación bajo rasante:**
 - Se permite la ocupación bajo rasante del total de la superficie de parcela, excepto en aquellas zonas donde pudiera existir afección de la Línea Límite de Edificación por Ley de Carreteras, siempre que los espacios construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje/aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. **Alineaciones de la edificación:**
 - La edificación deberá estar retranqueada una distancia mínima y máxima de 5 metros del lindero con el viario y mínima de 3,5 metros del resto de linderos.
2. **Línea Límite de Edificación de la Autovía del Noroeste A-6:**

Sobre la manzana IM-3, la edificación deberá respetar el retranqueo de 50 metros desde la línea de arcén de la autovía, tanto sobre rasante como bajo rasante, que define la Línea Límite de Edificación conforme a la Ley de Carreteras. Se indica esta línea en el Plano de Ordenación Plano P-1.

CONDICIONES PARTICULARES

1. Plazas de aparcamiento:

- Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 300m²_c de edificabilidad.

2. Condiciones estéticas y de composición:

- Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en el Título III de las Normas Subsidiarias Municipales de Bembibre.

3. Cerramientos de parcela:

- Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.
- Los Vallados tendrán una altura de 1m en su parte opaca y una altura máxima de 3m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.
- Las condiciones de vallado de parcelas solo serán de aplicación en aquellas partes no ocupadas por la edificación adosada.

CONDICIONES DE USO

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 1 del Título III de la normativa del Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 2 del Título III de esta normativa.

1. Uso principal:

- a) Uso industrial en categorías a, b y d.**

2. Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, salvo que expresamente se indique algún límite menos restrictivo. Este límite será del 100% sobre las parcelas designadas como IM-1-2-5-6.

- a) Almacenes tipo B que podrá usar hasta el 100% de la edificabilidad total.
- b) Servicio al transporte, que podrá usar hasta el 100% de la edificabilidad total.
- c) Comercial
- d) Deportivo
- e) Hotelero
- f) Sanitario Asistencial: tanatorio, sobre la parcela IM-2, que podrá usar hasta el 100% de la edificabilidad total
- g) Servicios Administrativos.
- h) Socio cultural
- i) Espectáculos y recreativos.
- j) Garajes, aparcamientos.
- k) Espacios Libres.

3. Usos prohibidos:

- a) Uso industrial en categoría c
- b) Uso vivienda, en todas sus categorías
- c) Estaciones de servicio
- d) Docente
- e) Hotelero, excepto en las manzanas IM-5 e IM-6.

- f) Religioso
- g) Sanitario asistencial, en el resto de las parcelas y categorías no señaladas en el apartado anterior.

AP: APARCAMIENTO PÚBLICO.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Corresponde a las parcelas destinadas a la localización de playas de aparcamiento que completan la dotación de este tipo de plazas que se ubica en el viario.

Será de aplicación en los ámbitos señalados en el Plano de Ordenación P1 conforme al código AP.

CONDICIONES DE PARCELA:

1. Parcela mínima:

Será la determinada en el Plano P1 de Ordenación, que a todos los efectos tendrá la condición de parcela indivisible.

CONDICIONES PARTICULARES:

1. Todas las parcelas destinadas al presente uso habrán de contar con acceso desde vía pública.
2. Las plazas de aparcamiento que se establezcan en estas playas tendrán como mínimo las siguientes dimensiones:
 - a) Turismos: 2,5 x 4,5 metros.
 - b) Camiones: 10 x 4 metros.
 - c) Vehículos pesados: 20 x 4 metros.
3. Se reservará un 2% de las plazas de aparcamiento de estas parcelas para plazas de vehículos minusválidos, con unas dimensiones mínimas de 3,3 x 4,5 m.
4. Las parcelas pertenecientes a esta calificación serán cedidas al Ayuntamiento de Bembibre en su condición de espacios de aparcamiento público, con un tratamiento superficial mínimo de explanación y compactación.
5. Los aparcamientos y áreas de acercamiento, para personas con discapacidad física, harán de incorporar las determinaciones de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras de Castilla y León, así como al Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

2. El Plan General de Ordenación Urbana de Bembibre

El Plan General de Ordenación Urbana de Bembibre se aprobó por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León el 14 de julio de 2005 (BOCyL 186 de 26 de septiembre de 2005). Por tanto, el instrumento de planeamiento general del municipio de Bembibre es posterior a la aprobación del Plan Parcial del sector PI-3, que aprobado por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León el 28 de mayo de 2004.

Aun así, el Plan General de Bembibre, para el caso de este espacio urbanizable, asume todas las condiciones de ordenación del instrumento de desarrollo y remite a dicho documento todas las determinaciones de aplicación sobre el espacio del sector PI-3.



Ilustración 3: Representación del sector PI-3 en el PGOU

3. Coherencia del Estudio de Detalle con el planeamiento vigente

El contenido de este Estudio de Detalle no altera en manera alguna los objetivos que se plantearon en el momento de la elaboración de la ordenación detallada de este sector. La modificación impulsada por el Estudio de Detalle tiene como pretensión el cambio de localización de un área de aparcamiento público y, por tanto, el cambio de calificación del espacio que antes ocupaba dicho aparcamiento atribuyéndole una ordenanza ya prevista en el instrumento de desarrollo. Por tanto, la consecución de este Estudio de Detalle no va en contra de la vocación de uso de este espacio cuya fundamentación según el Plan Parcial radica en la ampliación de anteriores fases del Parque industrial Bierzo Alto con el objeto de disponer de suelo industrial para facilitar la modernización y dinamización del tejido productivo de la zona, gracias a sus buenas comunicaciones por la cercanía de la autovía A-6.

DN-MV MEMORIA VINCULANTE

TÍTULO II. OBJETO Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

1. Promotor y objeto del Estudio de Detalle

Según el art. 131 RUCyL, los Estudios de Detalle son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar o modificar la ordenación detallada en suelo urbano. Este Estudio de Detalle se presenta a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Bemibre a fin de mejorar las condiciones urbanísticas y de oferta de suelo industrial sin alterar ninguno de los parámetros generales del Polígono Industrial de San Román de Bemibre.

El Ayuntamiento de Bemibre promueve este Estudio Detalle con el objeto de modificar la ordenación detallada remitida por el PGOU de Bemibre al Plan Parcial del sector PI-3 “Parque Industrial Bierzo Alto” para cambiar la ubicación del ámbito calificado como “Aparcamiento público” a otra zona calificada en la actualidad como “Industria Media” IM-4.

El Estudio de Detalle propone los siguientes cambios:

- 1) Modificación de la calificación del espacio “Aparcamiento” AP por la Ordenanza “Industria Almacén” IA-5.
- 2) Modificación de la calificación de un ámbito que actualmente se encuadra en la Ordenanza “Industria Media” (IM-4) para su calificación como “Aparcamiento público” (AP).
- 3) De manera complementaria, se modifican también las condiciones particulares de la ordenanza “Industria Almacén” para aplicar a la zona IA-5 las excepciones que se aplican a la cercana manzana IA-4 con el fin de atenuar la afección que supone la línea límite de edificación de carreteras, además de adscribir a esta zona IA-5 la misma edificabilidad que tenía en su ordenanza anterior como industria media, es decir 1 m²/m².

En la documentación del Plan Parcial este cambio supondrá la modificación del plano ***P1 “Plano de ordenación y calificación. Análisis de circulaciones”***.

2. Modificación propuesta y justificación

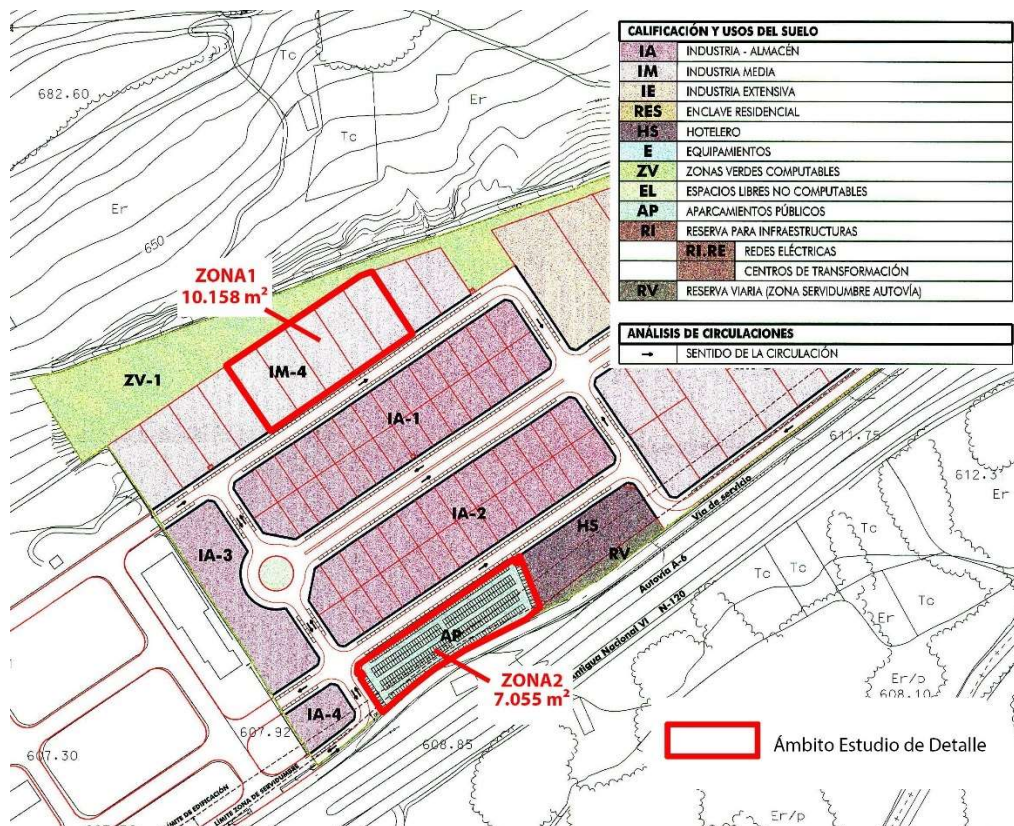


Ilustración 4: Plano 1 Calificación. Ordenación vigente.



Ilustración 5: Plano 1 Calificación. Propuesta de modificación de este ED.

El motivo de este cambio responde a la propia dinámica del polígono industrial que hace que en el momento actual la ubicación más idónea del espacio destinado a aparcamientos sea al norte, más accesible e integrado en la malla urbana y cercano a las parcelas de mayor superficie, y no al sur, dando frente a la autovía, donde precisamente esta ubicación estratégica ofrece a las instalaciones industriales una mejor cualidad comercial por el efecto fachada o escaparate hacia este importante eje de comunicación. El cambio de la Ordenanza “Aparcamiento público” a “Industria Almacén” se ajustará así mejor a la demanda actual del polígono y a las condiciones del ámbito situado en el borde sur con la autovía A-6.

La nueva zona propuesta como “Aparcamiento Público AP” tendrá una localización mejor ya que se inserta en un espacio del polígono industrial con una gran densidad de parcelas de tipo medio, donde la necesidad de estacionamiento se prevé mayor. Por el contrario, hacia el límite sur del área industrial predominan otras necesidades de proyección, imagen exterior, dimensionamiento, accesibilidad..., que, en conjunto, determinan que su destino idóneo sea para usos industriales, en este caso para IA.

Las superficies y edificabilidades derivadas de esta modificación responden al objetivo de que el Estudio de Detalle no varíe la edificabilidad lucrativa que establece el Plan Parcial. En este sentido, se hace necesario justificar que la superficie asignada ahora como aparcamiento tiene una dimensión mayor como consecuencia de hacer coincidentes las edificabilidades antes y después de esta modificación.

Según la ficha de la actuación del Plan Parcial, la parcela resultante AP de uso Aparcamientos tiene una superficie de 7.055.00 m² de suelo donde se ubicarían un número aproximado de 354 plazas. Con la nueva ordenación detallada que se plantea, la superficie calificada como “Aparcamiento Público AP” será igualmente de 7.055 m², lo cual permite garantizar capacidad para el mismo número de plazas de la reserva de aparcamientos anteriormente establecida por el Plan Parcial.



Al mismo tiempo, la superficie que ahora, con la propuesta de este ED, se convierte en nueva zona de aparcamiento, se reduce del ámbito IM-4 cuyo aprovechamiento se reubica como nueva zona IA-5 en el lugar que ocupaba este aparcamiento (superficie de suelo 7.055m²). Con el fin de mantener el aprovechamiento original, el que tenía asignado por el PP, se establece para esta parcela una edificabilidad máxima de 1

m²/m²_s.



Ilustración 6

ORDENACIÓN PP-PI3 PARQUE INDUSTRIAL BIERZO ALTO

PARCELAS DE ORIGEN							
Parcela	Uso	Referencia Catastral	Registro de la Propiedad	Superficie (m2)	Propietario	Índice Edificab.	Edificab. (m2)
ZONA 1							
IM-4.5	Industrial Media	822180SQH0282S0001AD	23376	2.040	Ayuntamiento de Bembibre	1	2.040
IM-4.6	Industrial Media	8221806QH0282S0001BD	23377	2.040	Ayuntamiento de Bembibre	1	2.040
IM-4.7	Industrial Media	8221807QH0282S0001YD	23378	2.040	Ayuntamiento de Bembibre	1	2.040
IM-4.8	Industrial Media	8221808QH0282S0001GD	23379	2.040	Ayuntamiento de Bembibre	1	2.040
IM-4.9	Industrial Media	8221809QH0282S0001QD	23380	1.998	Ayuntamiento de Bembibre	1	1.998
Total ZONA 1				10.158			10.158
ZONA 2							
AP	Aparcamiento	24015A017090240000DE (parcial)	23400	7.055	Ayuntamiento de Bembibre	0	0
Total ZONA 2				7.055			0
TOTAL ÁMBITO				17.213			10.158

ORDENACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

Parcela	Uso	Referencia Catastral	Registro de la Propiedad	Superficie (m2)	Propietario	Índice Edificab.	Edificab. (m2)
ZONA 1							
IM-4.5	Industrial Media	822180SQH0282S0001AD 8221806QH0282S0001BD (se incluye el 50%)		3.060	Ayuntamiento de Bemibre	1	3.060
AP	Aparcamiento	8221806QH0282S0001BD (se incluye el 50%) 8221807QH0282S0001YD 8221808QH0282S0001GD 8221809QH0282S0001QD		7.098	Ayuntamiento de Bemibre	0	0
		Total ZONA 1		10.158			3.060
ZONA 2							
IA-5	Industrial Almacén			7.055	Ayuntamiento de Bemibre	1	7.055
		Total ZONA 2		7.055			7.055
		TOTAL ÁMBITO		17.213			10.115

En todo caso, las determinaciones establecidas en cada una de las ordenanzas del Plan Parcial se mantienen, con las excepciones siguientes:

- Se incluye la nueva manzana IA-5 en las excepciones a los retranqueos de la edificación, que hasta ahora sólo se aplicaban a la zona IA-4 y cuyo objetivo, ahora también de aplicación a estos terrenos, era mitigar la afección por el límite de edificación de carreteras.
- Se establece una edificabilidad máxima para la nueva manzana IA-5 de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, con el fin de mantener la misma edificabilidad original asignada por el PP al ámbito anterior como IM-4.

La nueva redacción de la Ordenanza queda como sigue, indicando en azul el texto que se añade o modifica ahora:

IA: INDUSTRIA - ALMACEN

DEFINICIÓN:

Esta ordenanza recoge usos industriales y de almacenaje en parcelas de tamaño pequeño con ocupación intensiva de la misma.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano P-1, de calificación, del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE LA PARCELA:

1. Parcela mínima:

- La parcela mínima en este ámbito será de 600 m²

2. Frente mínimo:

- Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 20 m.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Ocupación máxima:

- La definida por las condiciones mínimas de retranqueo.

2. Edificabilidad máxima:

- 1,1 m²/m², excepto la manzana IA-5 a la que se asigna 1 m²/m²,

3. Altura máxima:

- 2 plantas (baja + 1), con límite de 10 m. a la línea de cornisa.
- Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa establecida en el art. 68 de las Normas Subsidiarias de Bembibre.

4. Edificación bajo rasante:

- Se permite la ocupación bajo rasante del total de la superficie de parcela, excepto en aquellas zonas donde pudiera existir afección de la Línea Límite de Edificación por Ley de Carreteras, siempre que los espacios construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje/aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas.

CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Alineaciones de la edificación:

- La edificación deberá estar retranqueada una distancia mínima y máxima de 5 metros del lindero con el viario. Se exceptúa de esta condición las manzanas IA-4 e IA-5 en la que la edificación podrá adosarse al frente de la Calle A. La edificación podrá adosarse a los linderos con otras parcelas, siendo la distancia de separación al lindero donde no se adose superior a 7m.

2. Línea Límite de Edificación de la Autovía del Noroeste A-6:

Sobre las manzanas IA-4 e IA-5, la edificación deberá respetar el retranqueo de 50 metros desde la línea de arcén de la autovía, tanto sobre rasante como bajo rasante, que define la Línea Límite de Edificación conforme a la Ley de Carreteras. Se indica esta línea en el Plano de Ordenación Plano P-1. Para compensar esta afección se permite edificar con alineación al vial posterior paralelo a la vía de servicio, denominado Calle A, en los planos de ordenación.

CONDICIONES PARTICULARES

1. Plazas de aparcamiento:

- Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 300m² de edificabilidad.

2. Condiciones estéticas y de composición:

- Las condiciones estéticas son libres, ajustándose a lo establecido al instrumento de planeamiento general.

3. Cerramientos de parcela:

- Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.
- Los Vallados tendrán una altura de 1m en su parte opaca y una altura máxima de 3m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.
- Las condiciones de vallado de parcelas solo serán de aplicación en aquellas partes no ocupadas por la edificación adosada.

CONDICIONES DE USO

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 1 del Título III de la normativa del Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 2 del Título III de esta normativa.

1. Uso principal:

- a) Uso industrial en categorías a, b y d.

2. Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, salvo que expresamente se indique algún límite menos restrictivo.

- a) Almacenes tipo B que podrá usar hasta el 100% de la edificabilidad total.
- b) Servicio al transporte, que podrá usar hasta el 100% de la edificabilidad total.
- c) Comercial
- d) Deportivo
- e) Servicios Administrativos.
- f) Socio cultural
- g) Espectáculos y recreativos.
- h) Garajes, aparcamientos.
- i) Espacios Libres.

3. Usos prohibidos:

- a) Uso industrial en categoría c
- b) Uso vivienda, en todas sus categorías
- c) Estaciones de servicio
- d) Docente
- e) Hotelero
- f) Religioso
- g) Sanitario asistencial

TÍTULO III. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1. Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de carácter general: Ordenación vigente y legalidad.

1. El Estudio de Detalle como instrumento urbanístico para la modificación.

Entre las posibles finalidades del Estudio de Detalle, el apartado a) del artículo 131 RUCyL recoge la siguiente aplicable al caso que nos ocupa:

“En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.”

Por tanto, cuando la modificación de un instrumento de ordenación sólo afecta al cambio de calificación de algunas parcelas es posible resolverlo mediante un Estudio de Detalle.

El RUCyL exige además a los Estudios de Detalle la coherencia con la ordenación general, definida en el artículo 132.1:

“No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.”

Y en el artículo 132.2 dice:

” Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes.”

Conclusión: El Estudio de Detalle es el instrumento previsto por la legislación urbanística autonómica vigente para adoptar el cambio de calificación de las fincas citadas anteriormente las cuales el instrumento de ordenación general remite al instrumento de desarrollo realizado con anterioridad.

2. Justificación de que la modificación no afecta a las condiciones de carácter general vigentes.

La modificación propuesta se considera que no altera los criterios ni las condiciones generales definidas en el PGOU de Bemibre, tan solo se limita a una actuación puntual que afecta a una zona concreta del territorio sin modificar ningún otro parámetro, por lo que el proceso urbanístico de actuación puede enclavarse como Estudio de Detalle atendiendo a las determinaciones del RUCyL.

La actuación se lleva a cabo en un entorno urbano de uso industrial, sin modificar la delimitación actual del suelo urbano y sin aumentar las condiciones urbanísticas de ocupación de suelo, edificabilidad, ni densidad de población. Además, la zona de actuación no tiene una significativa importancia paisajística, faunística o de otros valores de carácter natural que exijan incluir medidas específicas ambientales, más allá de las que ya están establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Parcial y que siguen siendo de aplicación sobre este ámbito.

Es indudable que el objeto de esta modificación se corresponde con determinaciones de ordenación detallada, ya que la calificación urbanística, tal y como aparece en el artículo 94 del RUCyL, se enmarca en la ordenación detallada del suelo.

Artículo 94 Calificación urbanística

1.- La calificación urbanística comprende:

Párrafo introductorio del número 1 del artículo 94 redactado por el apartado treinta y nueve del artículo único del D [CASTILLA Y LEÓN] 6/2016, 3 marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo («B.O.C.L.» 4 marzo).

a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:

1.ª- Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.

2.ª Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante en condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.

b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

c) La asignación de la tipología edificatoria.

d) La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

2. Al establecerse la ordenación detallada se puede definir la calificación urbanística mediante ordenanzas específicas, o bien asumir de forma total o parcial lo dispuesto en las Normas e Instrucciones Técnicas Urbanísticas aplicables.

3.- La calificación urbanística debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipología similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén incluidas.

4. En las unidades urbanas donde estén previstas, conforme al planeamiento antes vigente, más de 100 viviendas por hectárea o más de 15.000 metros cuadrados edificables en usos privados por hectárea, la calificación urbanística debe establecerse de forma que no se produzca un incremento de la edificabilidad ni de la densidad de población totales de la unidad urbana, si bien se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

Conclusión: Al ceñirse a un cambio de calificación sobre las ordenanzas ya existentes en el propio Plan Parcial, los cambios derivados de este Estudio de Detalle no inciden sobre determinaciones de ordenación general del PGOU ni del PP, cumpliéndose, por tanto, el artículo 132 RUCyL.

3. La modificación respecto de la Ordenación Detallada establecida.

Según el artículo 133 del RUCYL, en el suelo urbano los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general.

Los cambios se limitan a modificar la calificación a unas parcelas del polígono industrial, intercambiando las calificaciones entre dos ámbitos, sin modificar las condiciones de las ordenanzas ya establecidas en el Plan Parcial, salvo en el ajuste razonable para su nueva ubicación (en el caso de la zona que ahora se califica como IA, en relación con los retranqueos que el PP aplica a todas las parcelas industriales que dan frente a la A-6) y para el mantenimiento de la edificabilidad (la nueva manzana IA-5 adopta la misma edificabilidad que tenía, $1 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$)

Como ya se ha descrito en esta memoria, el ámbito calificado como “Aparcamiento Público (AP)” se desplaza a otra ubicación más idónea para el funcionamiento del polígono industrial, quedando integrado su espacio inicial ahora en la Ordenanza “Industria Almacén” IA-5, mucho más adaptada a las características de este espacio limítrofe con la autovía A-6.

La Ordenanza “Aparcamiento Público” pasará a ubicarse sobre terrenos que hasta ahora se integraban en la Ordenanza “Industria Media”, precisamente con el fin de dar servicio a las zonas de su entorno con esta calificación urbanística.

Según la ficha de la actuación del Plan Parcial, la parcela resultante AP de uso Aparcamientos tiene una superficie de $7.054,67 \text{ m}^2$ de suelo donde se ubicarían un número aproximado de 354 plazas. Con la nueva ordenación detallada que se plantea, la superficie calificada como “Aparcamiento Público AP” será de 7.055 m^2 , lo cual permite garantizar capacidad para el mismo número de plazas de la reserva de aparcamientos anteriormente establecida por el Plan Parcial.

Al mismo tiempo, la superficie que ahora, con la propuesta de este ED, se convierte en nueva zona de aparcamiento, se reduce del ámbito IM-4 cuyo aprovechamiento se reubica como nueva zona IA-5 en el lugar que ocupaba este aparcamiento (superficie de suelo 7.055 m^2). Con el fin de mantener el aprovechamiento original, el que tenía asignado por el PP, se establece para esta parcela una edificabilidad máxima de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2_s$.

Conclusión: Este Estudio de Detalle se limita a modificar la calificación de dos zonas lo que se considera una modificación de la ordenación detallada del espacio, por tanto, no se prevé una ordenación sustancialmente diferente a la vigente.

TÍTULO V. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES.

1. Justificación de la no afección a la gestión de los riesgos naturales y tecnológicos

La gestión de los riesgos naturales en materia de urbanismo comporta dos perspectivas estrechamente asociadas. De un lado, el concepto de la peligrosidad refiere al análisis de los procesos físicos y de las actividades humanas atendiendo a su frecuencia e intensidad, y corresponde llevarlos a cabo a estudios sectoriales o de ordenación general con el fin de discriminar los espacios más vulnerables a su dinámica y funcionamiento, respectivamente. De otro lado, la valoración de la exposición considera los escenarios previstos con el desarrollo y la transformación urbanística, en función de posibles afecciones sobre la población, sus construcciones y sus bienes.

Sobre este segundo aspecto, en el escenario previsto por este Estudio de Detalle, podemos considerar que **no existen condiciones urbanísticas de las que vaya a derivarse un incremento de la exposición de la población y, por tanto, del riesgo, con respecto a la situación actualmente vigente**. Es propio de la naturaleza y función de este tipo de instrumentos acometer operaciones de detalle que no introducen cambios en la dinámica natural de los procesos. Por otra parte, tampoco el presente Estudio de Detalle va a generar diferencias en los posibles impactos con respecto a la situación preliminar.

La ordenación permite y mantiene el destino tradicional de estos terrenos, de modo que espacial y urbanísticamente no existen circunstancias que introduzcan o agraven posibles afecciones por riesgos naturales o tecnológicos.

En atención a lo dispuesto por la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León sobre las condiciones de confort y calidad sonora del aire, el cambio de calificación no supone un incremento sobre la calidad acústica del ámbito, pero si que supone una mayor exposición a niveles considerablemente de ruido especialmente en la finca que pasa de AP - Aparcamiento Público a IA - Industria Almacén ya que se encuentra contigua a la Autovía A-6 que es el principal foco emisor de ruido de la zona.

Ni el Plan Parcial ni el PGOU elaboró una zonificación acústica del territorio de Bembibre, pero según la legislación sectorial, a causa del uso predominante del sector, se puede establecer que el polígono entraría dentro del **Tipo 4: Área ruidosa. Zona de baja sensibilidad acústica**, que comprende los sectores del territorio que no requieren de una especial protección contra el ruido. En ella se incluyen las zonas con predominio de uso industrial como es este caso.

Estos usos son capaces de asimilar un mayor nivel de ruido según los objetivos de calidad acústica, de hasta 76 dB. La proximidad de la carretera según los mapas estratégicos de ruido hace que este espacio se encuentre en algún punto al límite de esos objetivos de calidad acústica, pero **sin rebasarlos, ya que se queda por debajo de los 75dB**.

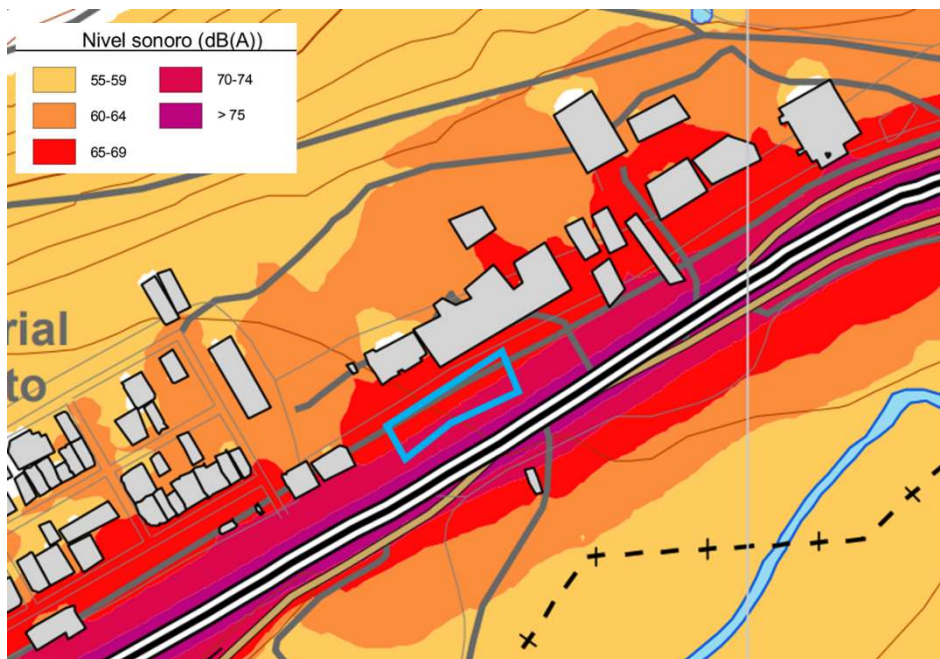


Ilustración 7: Mapa estratégico de niveles de ruido y ámbito de posible afección acústica

En definitiva, el cambio de calificación no va a generar en ningún modo efectos significativos sobre la calidad del aire, en particular, y sobre las características del medio ambiente urbano, en general.

2. Justificación de la no afección al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Este Estudio de Detalle por su alcance y finalidad no provocará efectos sobre el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas al no incluir determinaciones de ocupación, uso o edificación diferentes de las vigentes en el PGOU que puedan interferir con su ejecución.

3. Trámite ambiental.

Este Estudio de Detalle no tiene implicaciones sobre los procesos naturales que puedan generar un riesgo, tampoco los tiene en aquellos que evidencien cualidades ambientales. En todo caso, según el art. 50 del Decreto legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, según la redacción aprobada por el Decreto-ley 2/2022, de 23 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica los Estudios de Detalle pueden quedar excluidos de la necesidad de realizar la evaluación ambiental en ciertos supuestos.

En este caso, el Estudio de Detalle afecta a terrenos que en la actualidad ya son suelo urbano consolidado según el PGOU de Bembibre por lo que no existen valores ambientales dignos de especial preservación al tratarse de una zona industrial ya desarrollada y en funcionamiento. Por otra parte, el Plan Parcial que sirve de marco a este Estudio de Detalle ya se sometió a una evaluación de los efectos ambientales como demuestra la Resolución de 14 de abril de 2004 de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León por la que se publica la Declaración de Impacto Ambiental. Si entonces se estimó favorablemente que la ordenación detallada del Plan Parcial, la cual, fue asumida íntegramente por el Plan General posterior (2005) y el Estudio de Detalle se limita a un cambio puntual de la ordenación, se colige que no se precisa volver a realizar una nueva evaluación.

Vistos los objetivos y contenidos de este Estudio de Detalle, ni por su naturaleza, ni por su cometido, ni por la ordenación propuesta en el ámbito que se interviene, se van a producir efectos adversos de entidad sobre el medio. El propio ámbito del Estudio de Detalle corresponde a un espacio urbano ya consolidado y dedicado a actividades industriales por lo que no se aprecian cualidades ambientales que aconsejen su evaluación.

En tales circunstancias, **este Estudio de Detalle no se encontraría sometido a ninguno de los procedimientos evaluación ambiental estratégica,**.

DN-RE RESUMEN EJECUTIVO

El ámbito del presente Estudio de Detalle (en adelante, ED) son varias fincas situadas en el polígono industrial del Bierzo Alto en San Román de Bembibre (municipio de Bembibre).

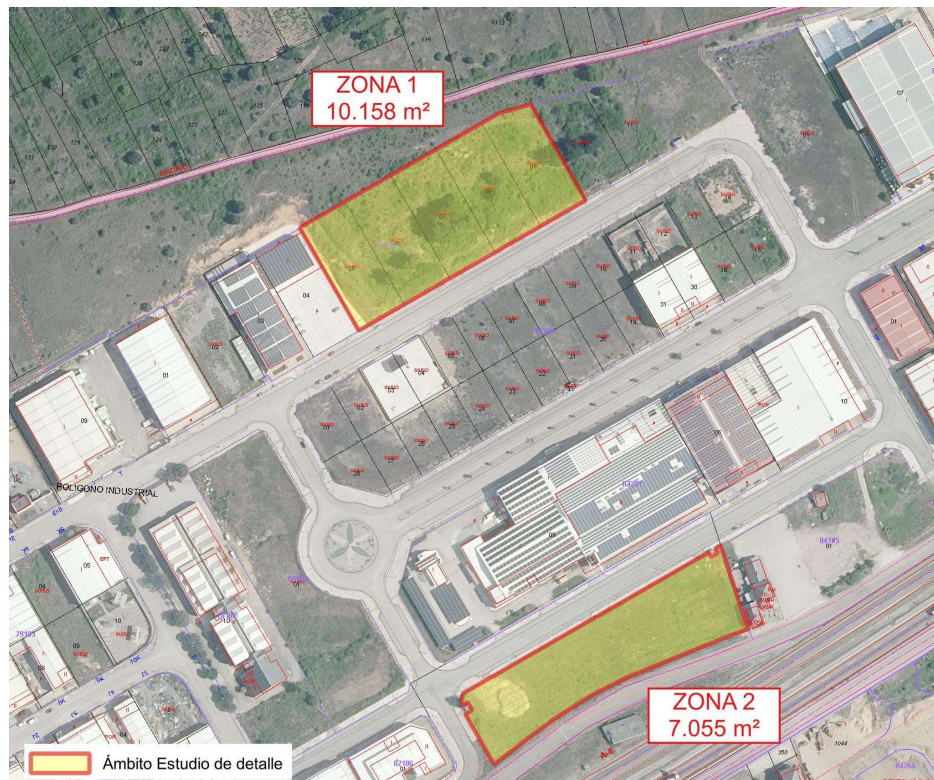


Ilustración 8 : Localización del ámbito del Estudio de Detalle

El Ayuntamiento de Bembibre promueve este Estudio de Detalle con el objeto de modificar la calificación asignada a las fincas señaladas en el grafico anterior.

1. *Suspensión de licencias.*

De conformidad con el artículo 136 RUCyL los Estudios de Detalle deberán reflejar los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias señalando la duración de la suspensión.

Pues bien, en el presente Estudio de Detalle la suspensión de licencias abarca a todo su ámbito conforme consta en el grafico anterior.

Como establece el RUCyL en el artículo 156, la aprobación inicial de este Estudio de Detalle producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 en su ámbito de actuación. La suspensión de licencias comienza al día siguiente de la publicación del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante un año desde el acuerdo de aprobación inicial del instrumento de planeamiento de desarrollo.

DN-PO. DOCUMENTOS GRÁFICOS

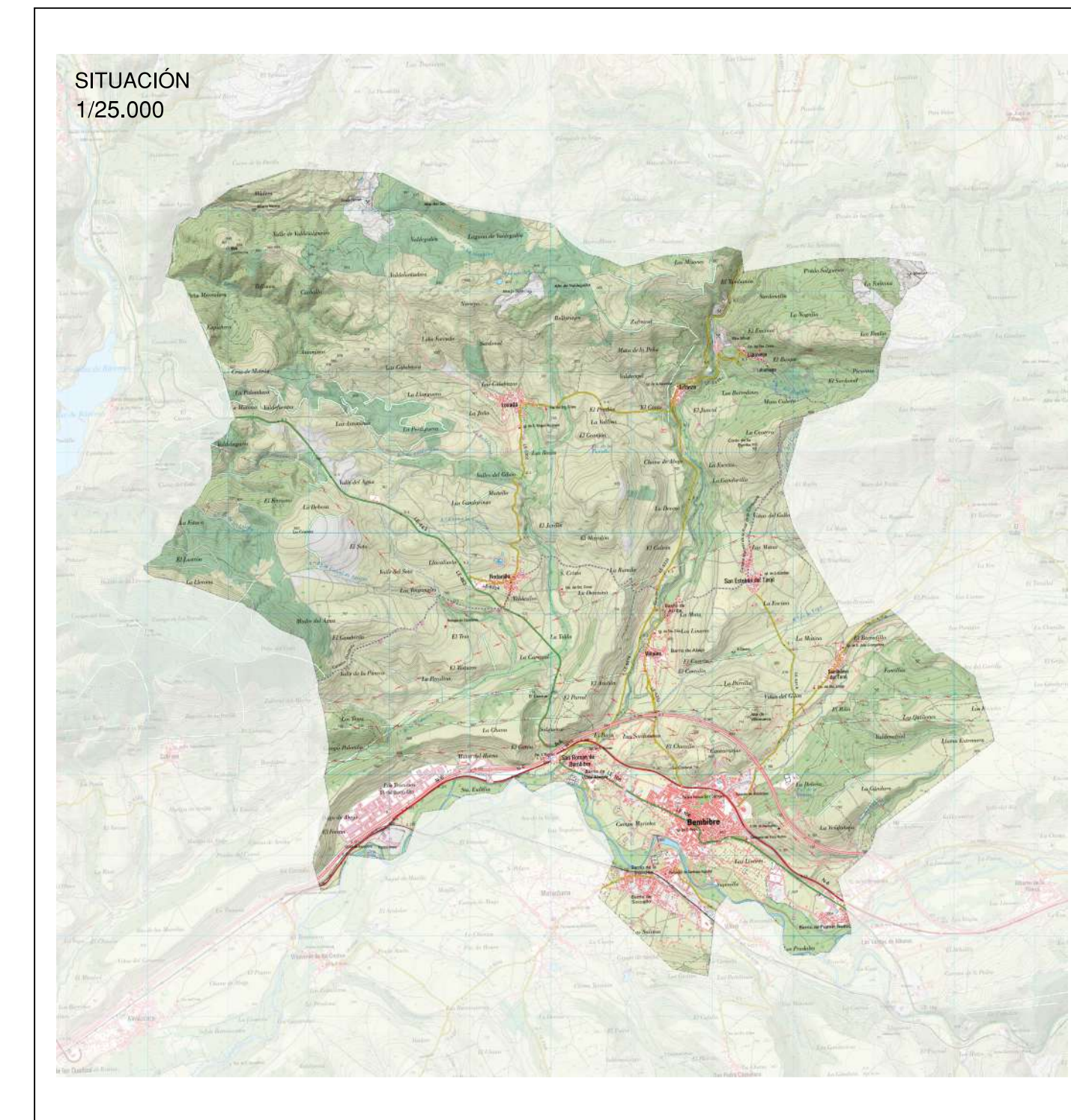
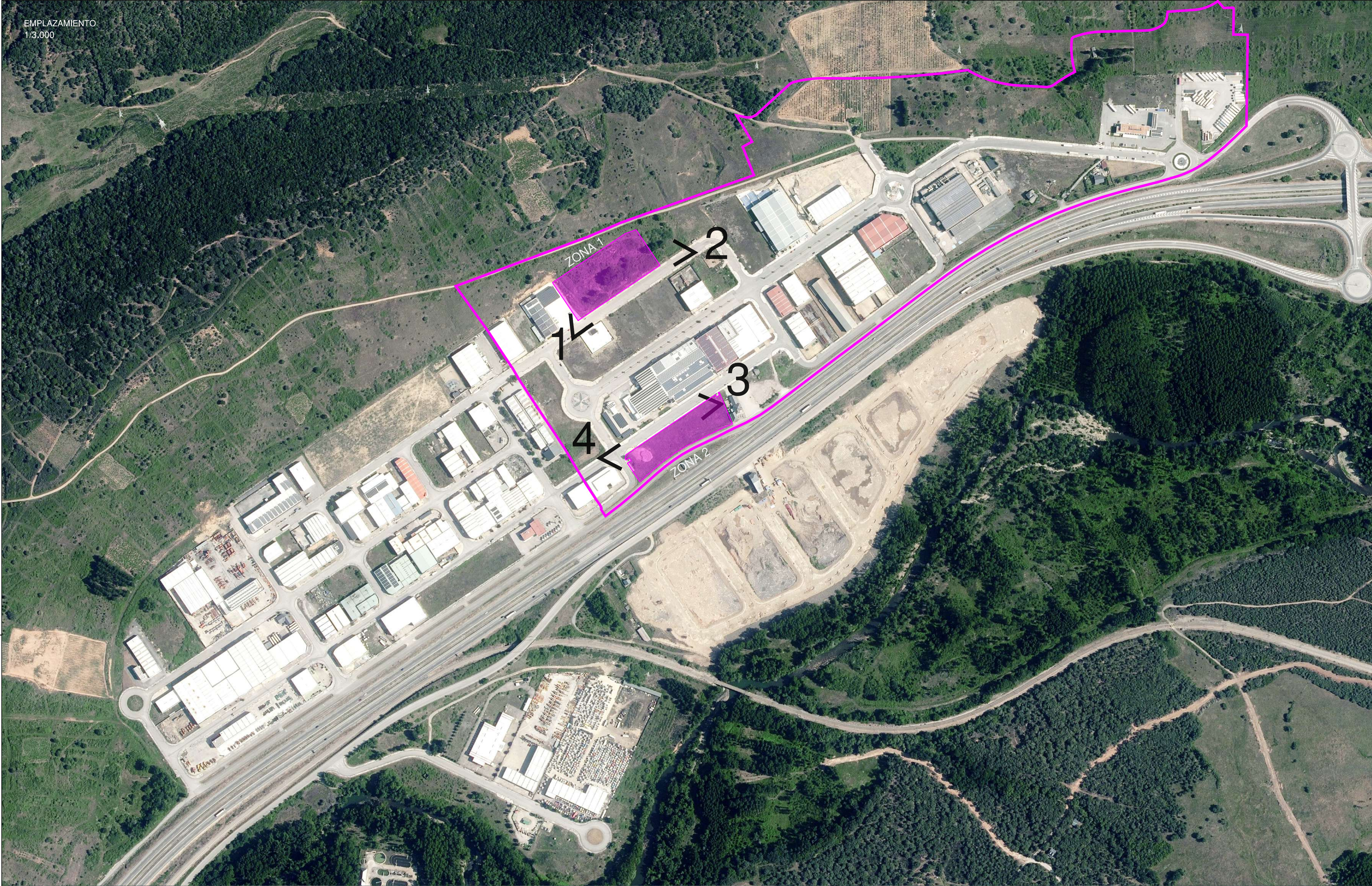
- PI-1. PLANO DE LOCALIZACIÓN.
- PI-2. PLANO ESTADO ACTUAL. Plano de Ordenación y Calificación. PP vigente.
- PI-3. DETALLE. Ámbito del ED e Identificación de Parcelas Actuales.
- PO-1. PLANO ESTADO MODIFICADO. Plano de Ordenación y Calificación. Propuesta del ED.
- PO-2. DETALLE. Estado Modificado. Identificación de Parcelas

Bembibre, septiembre de 2025

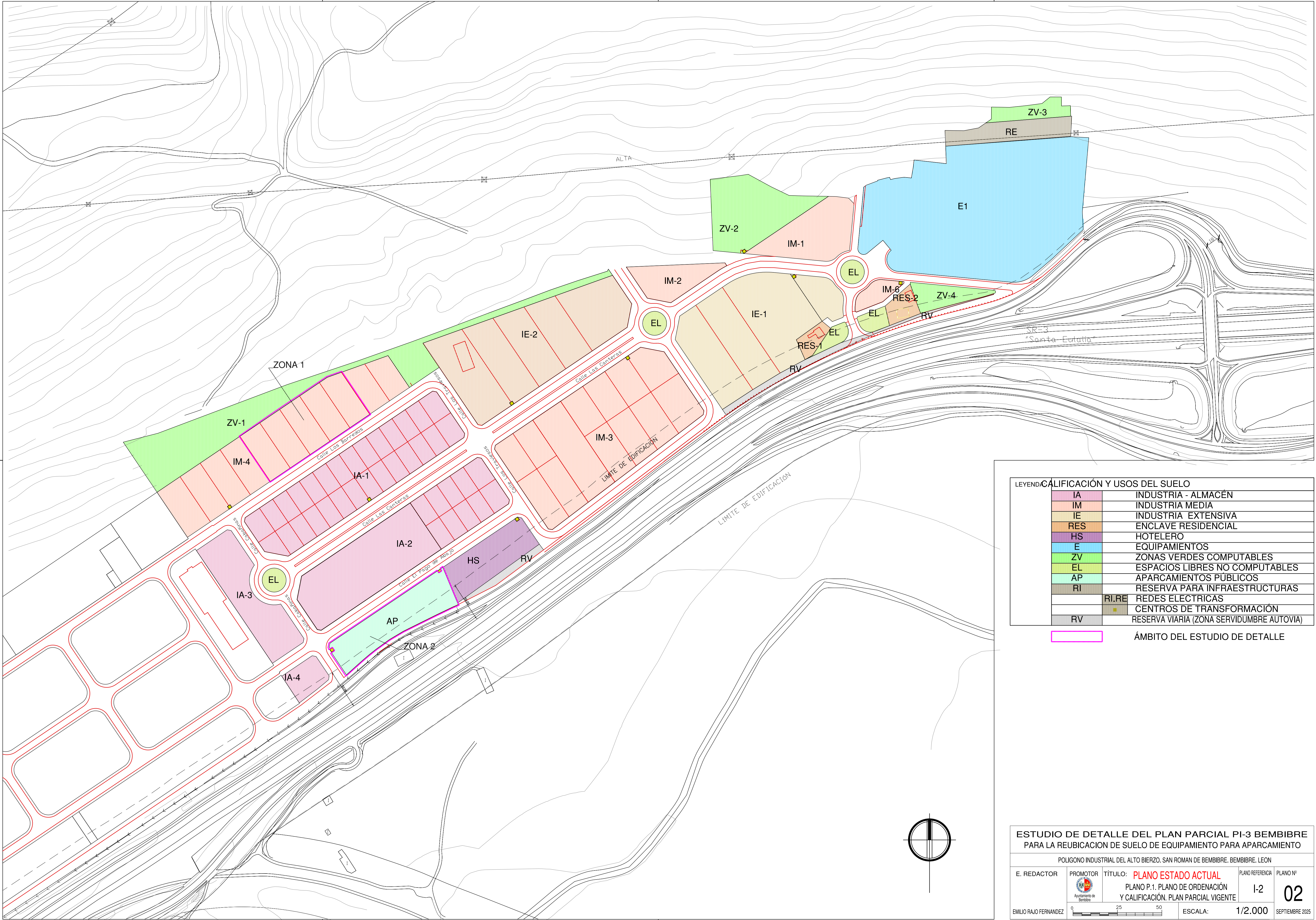
Redactor

EMILIO RAJO FERNÁNDEZ

Fdo. Emilio Rajo Fernández

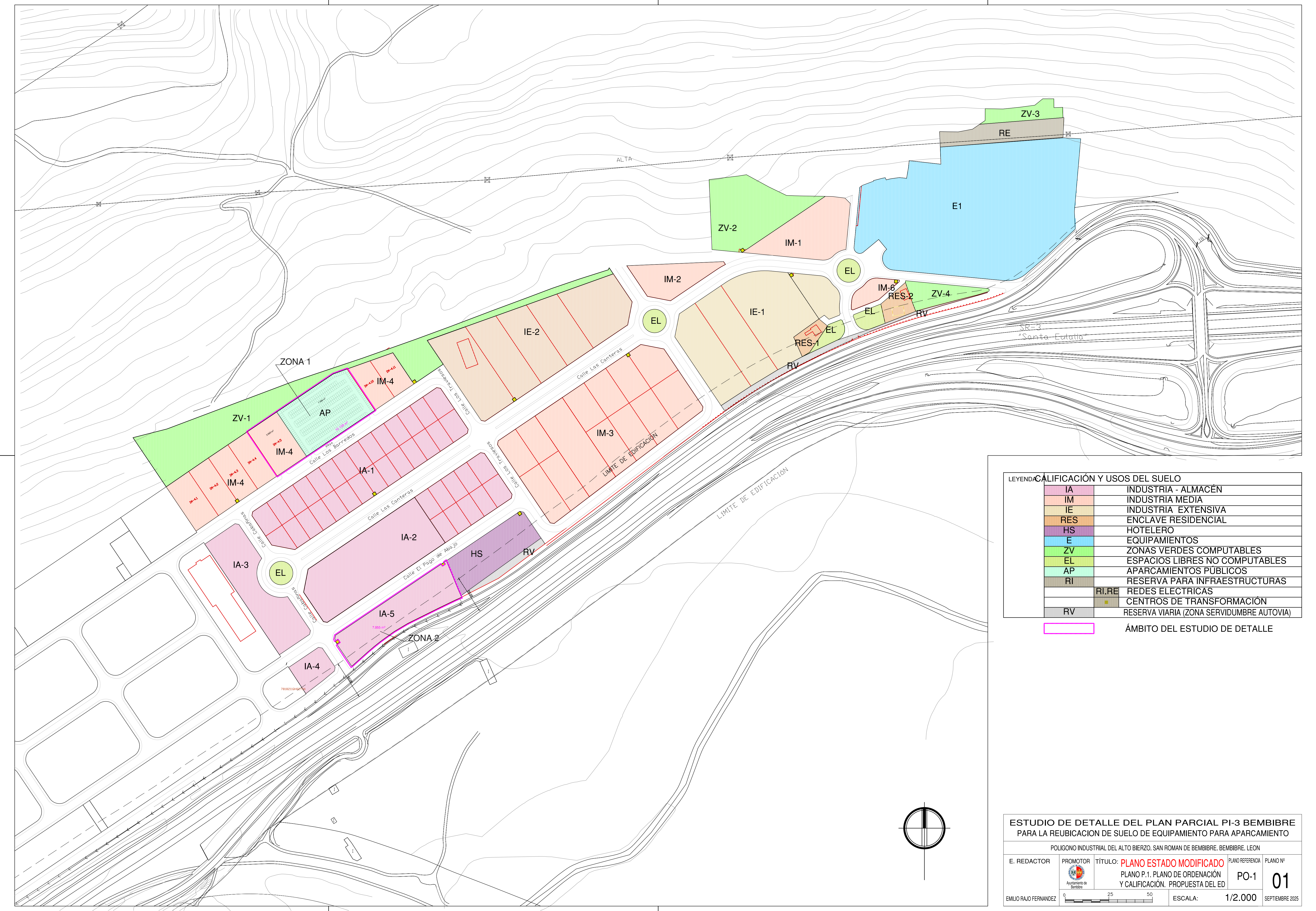


ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL PI-3 BEMBIBRE PARA LA REUBICACION DE SUELO DE EQUIPAMIENTO PARA APARCAMIENTO					
POLIGONO INDUSTRIAL DEL ALTO BIERZO. SAN ROMAN DE BEMBIBRE. BEMBIBRE. LEON					
E. REDACTOR	PROMOTOR	TÍTULO:	PLANO REFERENCIA	PLANO Nº	
EMILIO RAJO FERNANDEZ	Ayuntamiento de Bembibre	PLANO DE LOCALIZACIÓN Y SITUACIÓN	I-1	01	
0 25 50			ESCALA:	1/3.000	SEPTIEMBRE 2025



LEYENDA CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	
IA	INDUSTRIA - ALMACÉN
IM	INDUSTRIA MEDIA
IE	INDUSTRIA EXTENSIVA
RES	ENCLAVE RESIDENCIAL
HS	HOTELERO
E	EQUIPAMIENTOS
ZV	ZONAS VERDES COMPUTABLES
EL	ESPACIOS LIBRES NO COMPUTABLES
AP	APARCAMIENTOS PÚBLICOS
RI	RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS
RI, RE	REDES ELÉCTRICAS
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
RV	RESERVA VIARIA (ZONA SERVIDUMBRE AUTOVIA)
	ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL PI-3 BEMBIBRE PARA LA REUBICACIÓN DE SUELO DE EQUIPAMIENTO PARA APARCAMIENTO					
POLIGONO INDUSTRIAL DEL ALTO BIERZO. SAN ROMAN DE BEMBIBRE. BEMBIBRE. LEON					
E. REDACTOR	PROMOTOR	TÍTULO: PLANO ESTADO ACTUAL	PLANO REFERENCIA	PLANO Nº	
EMILIO RAJO FERNANDEZ		PLANO P.1. PLANO DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN. PLAN PARCIAL VIGENTE	I-2	02	
			ESCALA:	1/2.000	SEPTIEMBRE 2025



LEYENDA CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	
IA	INDUSTRIA - ALMACÉN
IM	INDUSTRIA MEDIA
IE	INDUSTRIA EXTENSIVA
RES	ENCLAVE RESIDENCIAL
HS	HOTELERO
E	EQUIPAMIENTOS
ZV	ZONAS VERDES COMPUTABLES
EL	ESPACIOS LIBRES NO COMPUTABLES
AP	APARCAMIENTOS PÚBLICOS
RI	RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS
RI, RE	REDES ELÉCTRICAS
	CENTROS DE TRANSFORMACIÓN
RV	RESERVA VIARIA (ZONA SERVIDUMBRE AUTOVIA)
ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE	

ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL PI-3 BEMBIBRE
PARA LA REUBICACIÓN DE SUELO DE EQUIPAMIENTO PARA APARCAMIENTO

POLIGONO INDUSTRIAL DEL ALTO BIERZO. SAN ROMAN DE BEMBIBRE. BEMBIBRE. LEON

E. REDACTOR

PROMOTOR

TÍTULO: **PLANO ESTADO MODIFICADO**

PLANO REFERENCIA

PLANO Nº

EMILIO RAJO FERNANDEZ

PLANO P.1. PLANO DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN. PROPUESTA DEL ED

PO-1

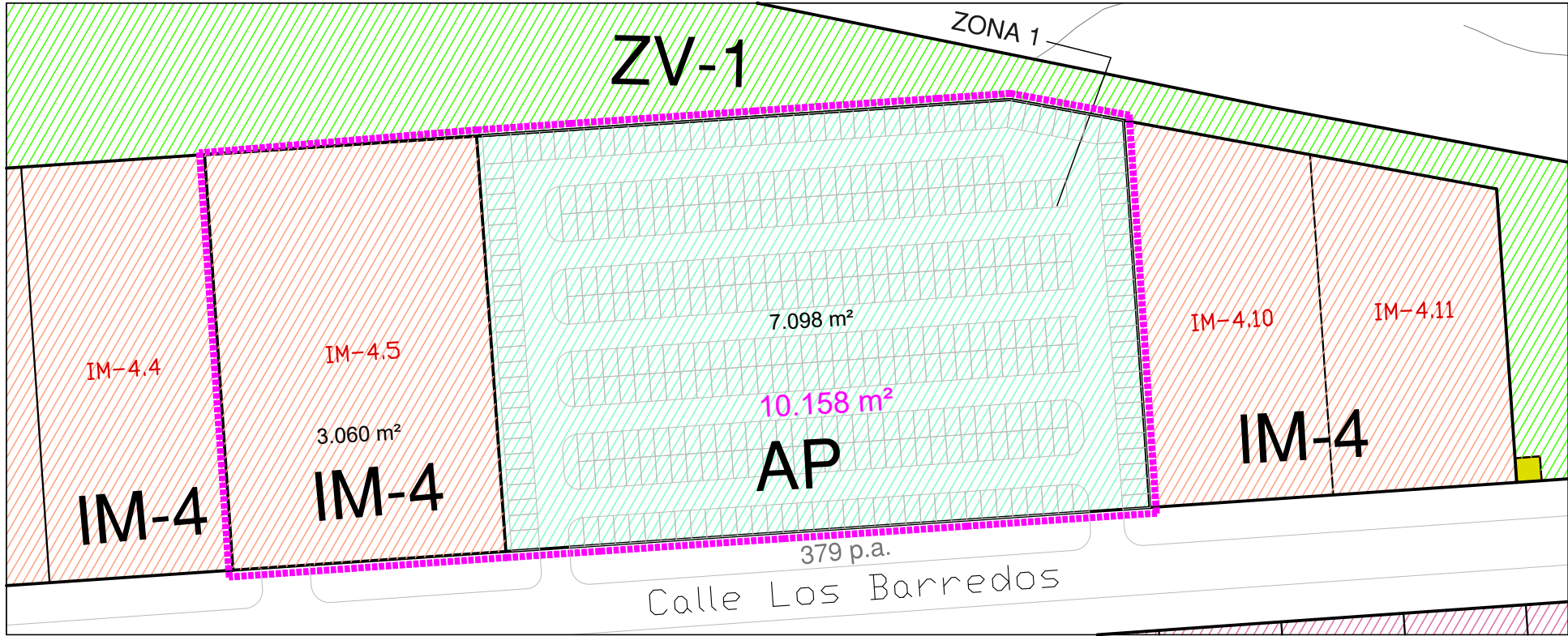
01

0 25 50

ESCALA:

1/2.000

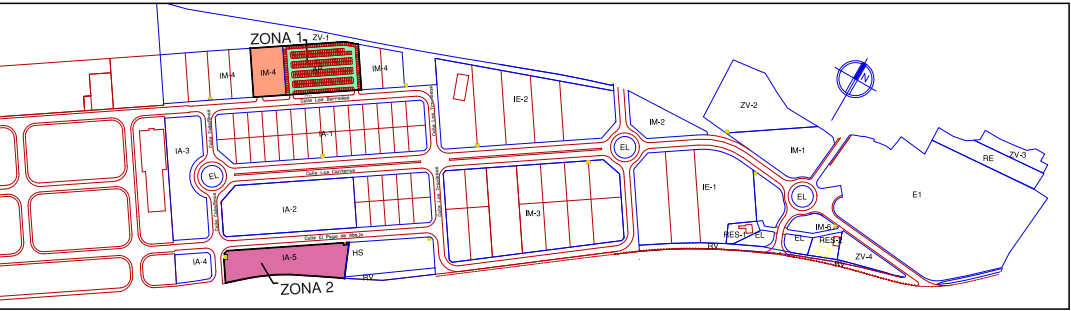
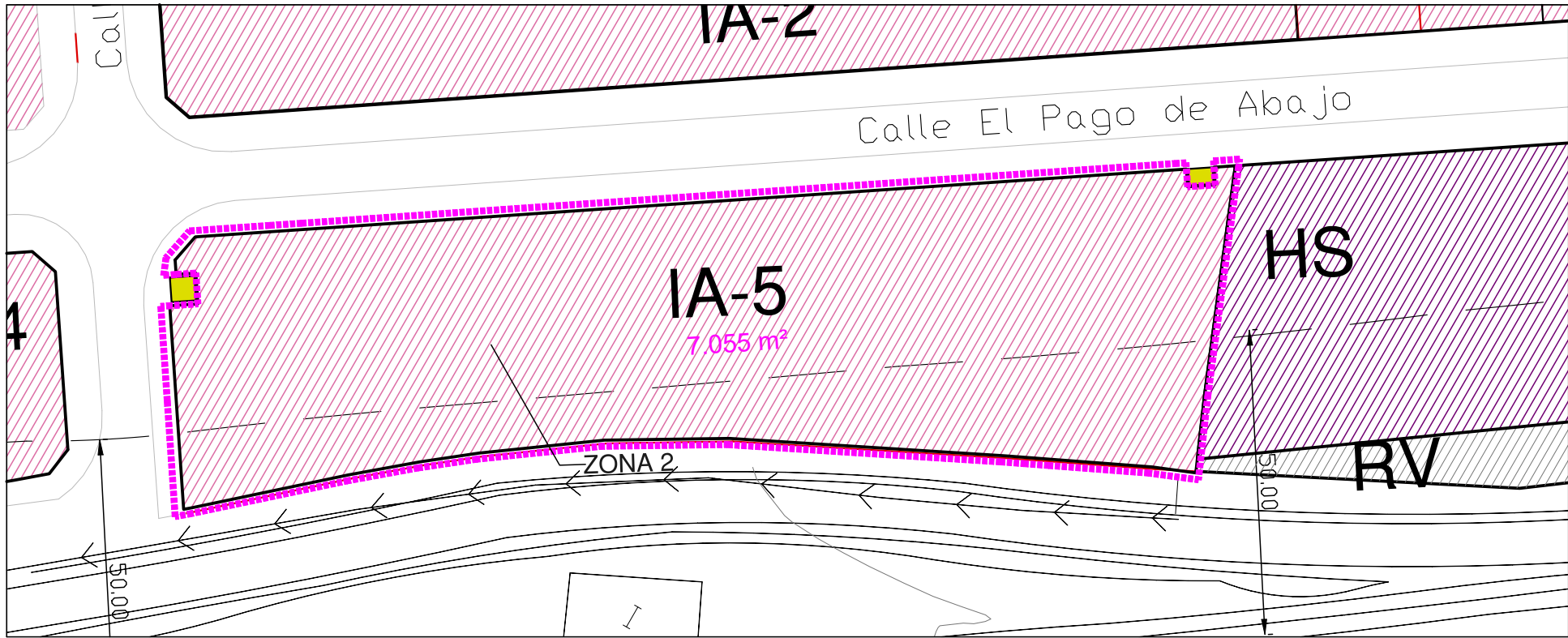
SEPTIEMBRE 2025



SITUACIÓN MODIFICADA

PARCELAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Parcela	Uso	Referencia Catastral	Registro de la Propiedad	Superficie (m2)	Propietario	Índice Edificabilidad	Edificabilidad (m2)
ZONA 1							
IM-4.5	Industrial Media	8221805QH028250001AD 8221806QH028250001BD (se incluye el 50%)		3.060	Ayuntamiento de Bembibre	1	3.060
AP	Aparcamiento	8221806QH028250001BD (se incluye el 50%) 8221807QH028250001YD 8221808QH028250001GD 8221809QH028250001QD		7.098	Ayuntamiento de Bembibre	0	0
Total ZONA 1				10.158			3.060
ZONA 2							
IA-5	Industrial Almacén			7.055	Ayuntamiento de Bembibre	1	7.055
Total ZONA 2				7.055			7.055
TOTAL ÁMBITO				17.213			10.115



ESTUDIO DE DETALLE DEL PLAN PARCIAL PI-3 BEMBIBRE PARA LA REUBICACION DE SUELO DE EQUIPAMIENTO PARA APARCAMIENTO

POLIGONO INDUSTRIAL DEL ALTO BIERZO. SAN ROMAN DE BEMBIBRE. BEMBIBRE. LEON

E. REDACTOR	PROMOTOR	TÍTULO:	PLANO REFERENCIA	PLANO Nº
EMILIO RAJO FERNANDEZ		DETALLE. ESTADO MODIFICADO. IDENTIFICACIÓN DE PARCELAS	PO-2	02
ESCALA:			1/1.000	SEPTIEMBRE 2025