

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DE LAS NORMAS URBANISTICAS MUNICIPALES DE MANSILLA DE LAS MULAS (LEON)**



**INCLUSION DEL USO TERCIARIO,  
COMERCIAL EN SU CATEGORIA 1ª  
COMO USO COMPATIBLE EN LA ORDENANZA R4**

**LADISLAO MORALA LOZANO  
ARQUITECTO C O A L 3257  
AV. NOCEDO, 85 - 3º A  
24 007 LEON  
TEL: 639 64 33 73**

## MEMORIA VINCULANTE

- M.1. INICIATIVA Y ENCARGO
- M.2. AUTOR DE LA MEMORIA
- M.3. ANTECEDENTES Y OBJETO
- M.4. PLANEAMIENTO Y LEGISLACION VIGENTES
- M.5. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL
- M.6. IDENTIFICACION DE LAS PARCELAS AFECTADAS
- M.7. RELACION DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS
- M.8. INFLUENCIA EN LAS NUM VIGENTES Y EN EL MODELO TERRITORIAL
- M.9. MARCO LEGAL Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL RUCYL
- M.10. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEON
- M.11. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO
- M.12. RIESGOS/PELIGROSIDADES NATURALES Y TECNOLOGICOS
- M.13. RESUMEN EJECUTIVO
- M.14. TRAMITACION DEL EXPEDIENTE

## ANEXOS

- ANEXO 1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE ACTUAL MODIFICADAS
- ANEXO 2. ESTUDIO GRAFICO DE OTROS USOS PREEXISTENTES EN LA ORDENANZA R4
- ANEXO 3. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA R4
- ANEXO 4. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA



## **M.1. INICIATIVA Y ENCARGO**

Se redacta el presente documento de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas, por iniciativa y encargo de D. Julio García García, con DNI 09696666G, en nombre y representación de Ges Patrimonial Arolen S.L., con CIF B-24733719 y domicilio en el Camino de Santiago, nº 73 - 1º A, de Puente Villarente, como propietarios de la parcela sita en la Av. Constitución, nº 45[A] , de la localidad de Mansilla de las Mulas y con referencia catastral 1876903UN0017N0001SP. Dicha parcela está situada dentro del suelo urbano calificado con la Ordenanza R4 en las Normas Urbanísticas Municipales Mansilla de las Mulas.

De acuerdo con el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los instrumentos de planeamiento urbanístico pueden ser elaborados tanto por el Ayuntamiento como por otras Administraciones públicas y por los particulares, sin perjuicio de que su aprobación corresponda exclusivamente a las Administraciones públicas competentes en cada caso.

Se hace constar, asimismo, que la presente Modificación Puntual se ha redactado con el consenso y la participación del Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas, para lo cual se han mantenido diversas reuniones con representantes del ayuntamiento durante todo el desarrollo de la modificación, donde se han ido analizado todos los avances hasta llegar a una solución consensuada.

## **M.2. AUTOR DEL DOCUMENTO**

D. Ladislao Morala Lozano. Arquitecto colegiado nº 3.257 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.

## **M.3. ANTECEDENTES Y OBJETO**

Las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Mansilla de las Mulas fueron aprobadas definitivamente según acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León el 18 de septiembre de 2009 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCYL) de 16 de febrero de 2010.

Se pretende iniciar un expediente de Modificación Puntual, de acuerdo con lo recogido en el apartado 1.5. REVISION, MODIFICACIONES Y SUSPENSION, del CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES, del TITULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL, de las NUM vigentes.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas, en su Memoria Vinculante, establecieron 14 zonas de ordenanza, cuya relación es la siguiente:

- 1: NÚCLEO TRADICIONAL R1a
- 2: NÚCLEO RURAL R1b
- 3: RESIDENCIAL CERRADA B+2 R2a
- 4: RESIDENCIAL CERRADA B+3 R2b
- 5: RESIDENCIAL ABIERTA R2c
- 6: UNIFAMILIAR ADOSADA R3
- 7: UNIFAMILIAR AISLADA R4
- 8: INDUSTRIAL -ALMACENAJE I1
- 9: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO E1
- 10: EQUIPAMIENTO GENERAL E2

- 11: EQUIPAMIENTO RELIGIOSO E3
- 12: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO E4
- 13: ESPACIOS LIBRES L
- 14: SERVICIOS URBANO S1

Además de otras 2 zonas con Ordenación Asumida:

- 15: PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTORICO PECH
- 16: ORDENACIÓN ASUMIDA SUR-D POLIGONO DE VILLAHIERRO

En cuanto a los Tipos de Usos, las NUM establecieron tres tipos: Uso Predominante, Uso Complementario y Uso Prohibido, definiendo en concreto el Uso Compatible como aquel que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Y en cuanto a las Clases de Usos, las NUM establecieron 9 clases:

- 1. **Uso Residencial.**
- 2. **Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelero.**
- 3. **Uso Aparcamiento.**
- 4. **Uso Dotacional: Equipamientos.**
- 5. **Uso de Servicios Urbanísticos e Infraestructuras.**
- 6. **Uso de Industria y Almacenes.**
- 7. **Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes.**
- 8. **Uso Agropecuario.**
- 9. **Actividades especiales.**

En concreto, en cuanto al Uso Terciario, el artículo 4.3.2 de las NUM está redactado de la siguiente forma:

#### **4.3.2 Uso Terciario: Comercial, Oficinas y Hostelero.**

**Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:**

**A. Oficinas: Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la Administración como de privados.**

**B. Comercio: Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:**

**1ª: Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta, en comercios alimentarios, y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios**

**2ª: Agrupación comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.**

**3ª: Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.**

**C. Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.**

**Sus condiciones de uso quedan reguladas en el Art. 4.4.2 de las presentes Normas.**

**Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:**

**Usos localizados en cualquier planta de una edificación, compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario pueda superar el 50% del uso predominante, salvo que se localice en planta baja.**

**Usos localizados en edificio exclusivo.**

La mayor parte de las Ordenanzas Residenciales de las NUM de Mansilla de las Mulas establecieron entre sus usos compatibles:

**El terciario  
Comercial solo en su categoría 1ª**

...

Mientras que en la Ordenanza Residencial R4, cuyo Uso Predominante es el de Residencial Unifamiliar Categoría 1ª, solamente se incluyeron como usos compatibles:

**Hospedaje  
Dotacional**

La citada Ordenanza R4 de las NUM está implantada en varias zonas del suelo urbano del núcleo de Mansilla de las Mulas, siendo la zona más significativa la que corresponde a la Avenida Constitución (rotulada como Avenida de Valladolid en los planos de las NUM).

La Avenida Constitución es una amplia avenida de más de 1 kilómetro y medio de longitud que se inicia en el centro del casco histórico de Mansilla de las Mulas, en la Plaza del Pozo, y se dirige en dirección sureste hasta la salida de la población, primero con un tramo más corto y de menor anchura de calle, todavía dentro del citado casco histórico, que luego se transforma ya fuera del recinto amurallado de la localidad en un amplio boulevard de trazado rectilíneo.

Parte de esta Avenida Constitución, en la zona del boulevard, está calificada en la Ordenanza R4 de las NUM, Ordenanza definida como Residencial Unifamiliar Aislada. En esta avenida se sitúan, por ejemplo, la Gasolinera, la Iglesia de Nuestra Señora de la Virgen de Gracia, el Tanatorio, la Residencia de Personas Mayores Virgen de Gracia o la antigua Discoteca La Estrella. Y en la parte de la avenida calificada como R4 tradicionalmente siempre han coexistido y de hecho coexisten a día de hoy distintos usos, como el Residencial, el Comercial, el Industrial y/o Almacenaje, el Dotacional...

Resulta comprensible que no se estableciera en la Ordenanza R4 como Uso Compatible el Industrial, ya que existe una zona precisamente anexa, al final de la Avenida Constitución, calificada en las NUM como Ordenanza Industrial-Almacenaje I1, y también está el nuevo Polígono Industrial de Villahierro, pero se entiende como un error u omisión de las Normas el que no se mantuviera como Uso Compatible el Terciario, Comercial en su categoría 1ª, uso este ya ampliamente extendido cuando se redactaron las Normas Urbanísticas vigentes.

Incluso en la Memoria Vinculante de las propias Normas Urbanísticas Municipales, en su apartado 2-2 CALIFICACION DEL SUELO, se dice textualmente:

**En cuanto a usos del suelo el Municipio se caracteriza por una fuerte interrelación de funciones y usos del Suelo, propios de asentamientos pequeños y poco especializados.**

**La residencia, el comercio, la oficina, las dependencias agrícolas, etc, se combinan y complementan dentro de la trama de la ciudad.**

Por lo tanto, el objetivo principal de esta Modificación Puntual de las NUM de Mansilla de las Mulas es incluir en la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada como Uso Compatible el Terciario, Comercial en su categoría 1ª, ya que se entiende tal y como dice el Apartado 4.2.2. del CAP.4 NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS de las NUM, que es un uso “que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios”.

Asimismo, se aprovecha la presente modificación puntual para corregir un error detectado en la redacción de la Ordenanza R4 de las NUM, ya que tanto en la Memoria Vinculante (Apartado 2-2-6 ORDENANZA R4 RESIDENCIAL AISLADA) como en el TITULO 2 REGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO (Apartado 9-4-6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA R4), cuando se habla de las condiciones de parcela, se dice textualmente que “La fachada mínima de cada vivienda será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup>”, cuando parece claro que lo que se ha querido decir es que “La fachada mínima de cada parcela será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup>”.

No se modifica la delimitación del suelo urbano ni del suelo urbano consolidado establecidos en las NUM vigentes, y no se reclasifica ningún terreno, manteniéndose consiguientemente la clasificación de suelo del planeamiento vigente en el municipio.

Se trata de seguir, por lo tanto, con la misma estructura territorial establecida y aprobada en las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas ya vigentes, con la inclusión de pequeños ajustes razonables.

#### **M.4. PLANEAMIENTO Y LEGISLACION VIGENTES**

El municipio de Mansilla de las Mulas dispone, como figura de Planeamiento urbanístico, de Normas Urbanísticas Municipales, aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en acuerdo de fecha 18 de septiembre de 2009, y publicadas en el BOCyL de fecha 16 de febrero de 2010.

Modificación Puntual nº 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas (León), aprobada por ACUERDO de 12 de noviembre de 2020, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León, y publicada en el BOCyL de 10 de febrero de 2021.

Asimismo, dispone de un Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Mansilla de las Mulas, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo de León en acuerdo de fecha 4 de octubre de 2002.

Otra Normativa de aplicación:

Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril, y posteriores modificaciones).

Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2004, de 29 de enero, y posteriores modificaciones).

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (LOTCyL), y posteriores modificaciones.

Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, y posteriores modificaciones.

RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

## **M.5. JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL**

La justificación de la conveniencia de la presente Modificación Puntual es el Interés Público, el cual se debe acreditar de acuerdo con el Artículo 169.3 del RUCYL.

El interés público de la Modificación Puntual es claro, y se justifica en base a que la inclusión del uso Terciario, Comercial en su categoría 1ª, como Uso Compatible en la Ordenanza R4 serviría para recuperar y/o consolidar la realidad física y funcional ya existente en amplias zonas de la Ordenanza suficientemente desarrolladas y a dinamizar y revitalizar otras zonas que tienen un menor grado de desarrollo a día de hoy, posibilitando la implantación de nuevos negocios en estas zonas o la reapertura de otros existentes en los últimos años, que sirvan para algo tan esencial y de primera necesidad como es la generación de trabajo y empleo, que redunden en un beneficio general de la ciudadanía y que contribuyan a fijar la población en estos núcleos con características de carácter más rural que llevan décadas sufriendo una disminución constante de sus habitantes, sobre todo dentro de la población joven, por falta de oportunidades e incentivos dentro de estos propios núcleos poblacionales.

Cabe destacar también que en los municipios del entorno, en el suelo residencial están permitidos o admitidos como usos compatibles los usos terciarios como el comercio y la oficina.

En concreto, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ambito Provincial de León tienen establecido dentro del Suelo Urbano como uso principal el Residencial y dentro de los usos permitidos los usos Terciarios como el Comercial, las Oficinas y las Salas de reunión.

Las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Villasabariego, en las cuatro Ordenanzas donde el uso predominante es el Residencial (Rural Intensivo, Rural Extensivo, Ensanche de Casco y Unifamiliar), tienen establecido entre los usos compatibles el Terciario: Oficinas, Comercial, Alojamiento turístico, Restauración y Espectáculos.

Las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Mansilla Mayor, en las tres Ordenanzas donde el uso predominante es el Residencial (Conjunto Histórico “Camino de Santiago”, Edificación Residencial Alineada, Edificación Residencial Aislada), tienen establecido entre los usos compatibles el Terciario: Oficinas, Salas de reunión, Hospedaje, Comercial, Servicios.

Las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Santas Martas, en la Ordenanza donde el uso predominante es el Residencial (Residencial unifamiliar-Casco tradicional), tienen establecido entre los usos admisibles el Terciario oficina, Terciario comercio, Bares, restaurantes y locales de ocio, Alojamiento compatible con vivienda, Alojamiento hotelero incompatible con vivienda, Espectáculos públicos y actividades recreativas.

Las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Valdepolo, en las tres Ordenanzas donde el uso predominante es el Residencial (Residencial unifamiliar /Casco tradicional, Residencial unifamiliar/Edificación adosada y Residencial unifamiliar/Edificación aislada), tienen establecido entre los usos admisibles el Comercio, Oficinas y despachos, Espectáculos y actividades recreativas.

Las Normas Urbanísticas Municipales del Ayuntamiento de Villanueva de las Manzanas, en la Ordenanza donde el uso predominante es el Residencial (Ordenanza I), tienen establecido entre los usos compatibles el Comercial.

Resulta por tanto claro y evidente el interés público existente en el municipio de Mansilla de las Mulas de la conveniencia de la aprobación de la presente Modificación Puntual, ya que supondría equipararse en cuanto a beneficios y nuevas oportunidades derivadas de la implementación de usos terciarios dentro de los usos compatibles del suelo residencial, al resto de municipios de la zona en los que estos usos terciarios ya están permitidos y admitidos como se ha detallado en los párrafos precedentes. Y de esta forma se podría corregir lo que entendemos como un error u omisión cuando se redactaron las NUM actuales de no incluir el uso Terciario, Comercial en su categoría 1ª, como Uso Compatible en la Ordenanza R4.

Además, la modificación nos permitiría corregir un error detectado en la redacción de la propia Ordenanza R4 de las NUM cuando se especifican las condiciones de la parcela mínima tanto en la Memoria Vinculante (página 45 de las NUM) como en las Normas para Suelo Urbano (página 142 de las NUM), y que sí está correctamente expresado en la Ficha resumen de la Ordenanza R4 de Suelo Urbano Consolidado (página 206 de las NUM), circunstancia esta que en la actualidad puede llevar a contradicción y disparidad de criterio en la interpretación de la norma, algo que se debe evitar siempre en cualquier normativa. Se entiende que la modificación propuesta da respuesta al interés general del municipio y atiende a las necesidades colectivas de la población.

## **M.6. IDENTIFICACION DE LAS PARCELAS AFECTADAS**

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas plantea la regulación de determinados aspectos de la Ordenanza R4 de la vigente Normativa, por lo que no tiene aplicación en una parcela o parcelas concretas o delimitadas, sino que tiene una aplicación general sobre aquellos terrenos que, de una u otra manera, están incluidos en el ámbito de aplicación de dicha Ordenanza R4, con el fin de no crear excepciones sobre el modelo urbanístico definido en la localidad. En el Anexo 3 del presente documento se refleja el ámbito de aplicación de la Ordenanza R4.

## **M.7. RELACION DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS**

- Modificación de los Usos Compatibles de la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada, con la inclusión del Terciario, Comercial en su categoría 1ª:

La redacción actual vigente de la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada es la siguiente:

### **9-4-6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA R4**

#### **Ordenanza. UNIFAMILIAR AISLADA**

**Comprende las zonas señaladas en los planos de Calificación como R4**

**Tipología Predominante:** En las zonas calificadas de esta manera la construcción se separará de fachada un mínimo de 5 m y de las demás medianerías al menos en 3 m.

**En todo la parcela deberá ser cerrada con una valla de al menos 2,00 m de altura de los cuales como máximo 1.m será ciego y el resto con celosía.**

**La fachada mínima de cada vivienda será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup> con excepción de las parcelas situadas en Mansilla del Esla en las cuales la superficie mínima de parcela será de 600 m<sup>2</sup>.**

**El número máximo de plantas permitidas es de 2 plantas (Baja +1) y se permitirá la ocupación del bajocubierta de acuerdo con lo señalado con carácter general en el apartado 5.6.6.**

**Máxima Ocupación 50 % de la superficie de la parcela.**

**La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de solar.**

**El Uso Predominante será Residencial unifamiliar categoría 1ª**

**Serán Usos Compatibles**

**Hospedaje**

**Dotacional**

**Usos Prohibidos los no indicados anteriormente.**

**Cuando la parcela o conjunto de parcelas reúna al menos una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> podrá realizarse una reordenación mediante un Estudio de Detalle realizando la apertura de nuevos viales cuya anchura será al menos de 10 m los fondos de saco terminarán en rotonda de 14 m de diámetro, contarán con todos los servicios y condiciones determinadas en las normas de urbanización y serán entregadas al Ayuntamiento una vez terminados.**

**La nueva ordenación cumplirá todas las condiciones señaladas para la ordenanza R4**

**No podrá entregarse ninguna vivienda hasta la total ejecución y recepción de la urbanización.**

**Las edificaciones resultantes deberán cumplir las mismas condiciones requeridas para este tipo de ordenanza y la edificabilidad total no se verá aumentada.**

**Deberá dotarse a cada parcela de plazas de aparcamiento en su interior a razón de una plaza por vivienda.**

**Las plazas cumplirán las condiciones señaladas en el apartado 4.4.3**

La redacción modificada de la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada sería la siguiente:

#### **9-4-6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA R4**

##### **Ordenanza. UNIFAMILIAR AISLADA**

Comprende las zonas señaladas en los planos de Calificación como R4

**Tipología Predominante:** En las zonas calificadas de esta manera la construcción se separará de fachada un mínimo de 5 m y de las demás medianerías al menos en 3 m.

En todo la parcela deberá ser cerrada con una valla de al menos 2,00 m de altura de los cuales como máximo 1.m será ciego y el resto con celosía.

La fachada mínima de cada **parcela** será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup> con excepción de las parcelas situadas en Mansilla del Esla en las cuales la superficie mínima de parcela será de 600 m<sup>2</sup>.

El número máximo de plantas permitidas es de 2 plantas (Baja +1) y se permitirá la ocupación del bajocubierta de acuerdo con lo señalado con carácter general en el apartado 5.6.6.

**Máxima Ocupación 50 % de la superficie de la parcela.**

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de solar.

El Uso Predominante será Residencial unifamiliar categoría 1<sup>a</sup>

**Serán Usos Compatibles**

**El terciario**

**Comercial solo en su categoría 1<sup>a</sup>**

Hospedaje

Dotacional

**Usos Prohibidos los no indicados anteriormente.**

Quando la parcela o conjunto de parcelas reúna al menos una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> podrá realizarse una reordenación mediante un Estudio de Detalle realizando la apertura de nuevos viales cuya anchura será al menos de 10 m los fondos de saco terminarán en rotonda de 14 m de diámetro, contarán con todos los servicios y condiciones determinadas en las normas de urbanización y serán entregadas al Ayuntamiento una vez terminados.

La nueva ordenación cumplirá todas las condiciones señaladas para la ordenanza R4

No podrá entregarse ninguna vivienda hasta la total ejecución y recepción de la urbanización.

Las edificaciones resultantes deberán cumplir las mismas condiciones requeridas para este tipo de ordenanza y la edificabilidad total no se verá aumentada.

Deberá dotarse a cada parcela de plazas de aparcamiento en su interior a razón de una plaza por vivienda.

Las plazas cumplirán las condiciones señaladas en el apartado 4.4.3



## **M.8. INFLUENCIA EN LAS NUM VIGENTES Y EN EL MODELO TERRITORIAL**

Las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas ya establecieron en su momento el modelo territorial del municipio. Se considera que la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales, planteada para la Modificación de los Usos Compatibles de la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada, con la inclusión del uso Terciario, Comercial en su categoría 1ª, como Uso Compatible en dicha Ordenanza R4, no supone una alteración de las determinaciones estructurantes previamente existentes.

No se modifican ninguna de las determinaciones de ordenación general, detalladas en el Artículo 41 de la LUCyL, de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales. Simplemente, se sigue con la misma estructura territorial establecida y aprobada en las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas ya vigentes. El alcance de la modificación es limitado ya que se trata de un mero ajuste puntual en la ordenación detallada para corregir lo que entendemos como un error u omisión ya mencionado cuando se redactaron las NUM actuales de no incluir el uso Terciario, Comercial en su categoría 1ª, como Uso Compatible en la Ordenanza R4. La modificación puntual afecta solamente al 20% del suelo urbano, lo cual significa que no llega al 1,5% del suelo total del término municipal de Mansilla de las Mulas.

La modificación planteada no influye en la infraestructura básica urbana existente, ya que no se proponen modificaciones de la clasificación del suelo ni resulta necesario acometer servicios urbanísticos de ninguna clase. La incidencia de la modificación propuesta sobre las redes de agua potable, saneamiento y telecomunicaciones del municipio es nula, ya que no se producen incrementos de la edificabilidad ni de la densidad de ocupación del suelo.

Por lo tanto, se puede concluir que esta Modificación Puntual no modifica el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, ni influye en la ordenación general vigente.

## **M.9. MARCO LEGAL Y JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL RUCYL**

De acuerdo con el artículo 169 del RUCyL, los cambios introducidos con la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas, se consideran como modificación de dichas normas urbanísticas, y no implica la Revisión de las NUM actualmente vigentes, ya que no se trata de una reconsideración total de la ordenación general establecida en las mismas. Se trata de un mero ajuste puntual en los usos compatibles de una de las ordenanzas existentes en el suelo urbano, que no implican un nuevo modelo de ordenación.

De acuerdo con el apartado 2-1 CLASIFICACION DEL SUELO, del punto 2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL, de la MEMORIA VINCULANTE de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas (apartado este modificado con la Modificación Puntual nº 1 de las NUM, aprobada por ACUERDO de 12 de noviembre de 2020, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de León), la totalidad del suelo municipal asciende a 33.560.000 m<sup>2</sup> y su clasificación se resume cuantitativamente de la manera siguiente:

TOTAL SUELO RUSTICO	30.237.203,04 m2	90,10%
TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.002.843,00 m2	2,99%
TOTAL SUELO URBANO	2.319.853,96 m2	6,91%

Con la presente Modificación Puntual, no se produce ningún cambio en cuanto a la clasificación del suelo, por lo que estos valores permanecen inalterables. No existe incremento del suelo urbano.

- Cumplimiento del Artículo 172 del RUCYL. Modificaciones de espacios libres y equipamientos.

La presente Modificación Puntual no implica alteración de los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento.

Por lo tanto, no es necesario sustituir superficies de espacios libres o de equipamientos, previamente existentes y que ahora se destinen a otros usos, por nuevas superficies con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad.

- Cumplimiento del Artículo 173 del RUCYL. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la intensidad de población.

La presente Modificación Puntual, que tiene como objeto principal incluir en la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada como Uso Compatible el Terciario, Comercial en su categoría 1ª, no aumenta el volumen edificable o la intensidad de población, ni genera un aumento del número de viviendas.

Por lo tanto, no es exigible el incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas o plazas de aparcamiento de uso público.

## **M.10. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEON**

En el artículo 7 de la Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, respecto al Planeamiento territorial y urbanístico, se establece lo siguiente:

### **Artículo 7. Planeamiento territorial y urbanístico.**

1. En los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley. A tal efecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general, si bien podrán modificarlas justificadamente para mejorar el cumplimiento de los objetivos de esta ley.

2. En los instrumentos indicados en el punto anterior se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen los objetivos de calidad para las mismas. Igualmente incluirán, entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados.

3. La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.

El municipio de Mansilla de las Mulas no dispone de un mapa de ruido aprobado, por lo que no existe una zonificación acústica del territorio, ni zonas de servidumbre acústica ni de reserva de sonido de origen natural, por lo que esta modificación puntual no puede incluir determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica que, según la definición del apartado o) del artículo 3 son "...sectores del territorio delimitados en los

mapas de ruido...”, ya que estas zonas de servidumbre acústica no están definidas ni delimitadas al no existir el mapa de ruido correspondiente. Por este motivo, se entiende que no se precisa el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de las infraestructuras que pudieran resultar afectadas, con lo que se justifica el cumplimiento del apartado 3 del citado artículo 7.

Por otra parte, las modificaciones propuestas no tienen incidencia en las infraestructuras territoriales que pudieran constituir fuentes de generación de ruido (infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo, portuario o de otros equipamientos públicos que se determinen reglamentariamente), ni se generan nuevas áreas residenciales que pudieran verse afectadas por éstas. Los cambios planteados por la presente modificación puntual no contienen, por tanto, determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica y no tienen ninguna incidencia en esta materia, por lo que no se precisa de otro trámite al respecto ni de la aportación de la citada zonificación acústica.

### **M.11. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO**

En el apartado 1 del Artículo 54 de la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, que se refiere a Instrumentos urbanísticos, se establece lo siguiente:

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.

Las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas vigentes ya disponen de un Catálogo de Bienes Protegidos, donde se incluyen los bienes integrantes del patrimonio arqueológico y las normas necesarias para su protección.

Las determinaciones incluidas en la presente modificación puntual no afectan a las normas de protección y vigilancia del patrimonio arqueológico ya existentes en el municipio, ni suponen ningún tipo de intervención sobre el territorio.

### **M.12. RIESGOS/PELIGROSIDADES NATURALES Y TECNOLOGICOS**

De acuerdo con la información a nivel de municipio disponible en la Agencia de Protección Civil de Castilla y León, el término municipal de Mansilla de las Mulas, se encuentra afectado por los siguientes riesgos/peligrosidades:

1. Riesgos en el transporte: De acuerdo con la información de la Agencia de Protección Civil de Castilla y León, en el término municipal de Mansilla de las Mulas existe:

- Un tramo de ferrocarril de unos 0,19 km de la Red Principal, perteneciente al Tramo 130 – VENTA DE BAÑOS-GIJON-CERCANIAS.

2. Riesgos tecnológicos:

- Transporte mercancías peligrosas ferrocarril. Tramo PALENCIA-LEON. Índice de riesgo: Alto
- Transporte mercancías peligrosas carretera. Tramo A-231/3. Índice de riesgo: Medio

3. Riesgo de inundaciones. De acuerdo al Plan de Protección Civil ante el riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Castilla y León (INUNCYL), ACUERDO 19/2010, de

25 de febrero, de la Junta de Castilla y León, publicado en el BOCYL el 3 de marzo de 2010, la clasificación de Mansilla de las Mulas es:

- Riesgo potencial poblacional: Medio
- Peligrosidad inundación casco urbano:
- Núcleo Urbano de Mansilla de las Mulas. Índice de peligrosidad: Muy Alta (Q10).
  - Núcleo Urbano de Villómar. Índice de peligrosidad: Muy Alta (Q10).

4. Riesgo de incendios forestales. De acuerdo al Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (INFOCAL), DECRETO 274/1999, de 28 de octubre, de la Junta de Castilla y León, publicado en el BOCYL el 3 de noviembre de 1999, la clasificación de Mansilla de las Mulas es:

- Peligro Incendios Forestales: Moderado
- Riesgo Local Incendios Forestales: Bajo

5. Riesgo por proximidad a establecimientos que almacenan sustancias peligrosas. El municipio de Mansilla de las Mulas no se encuentra afectado por la Zona de Alerta e Intervención de los establecimientos afectados por la Directiva Seveso.

La presente modificación no afecta a las clasificaciones del término municipal en cuanto a los riesgos y peligrosidades naturales y tecnológicos actualmente existentes, ya que no se incrementan ni agravan dichos riesgos y peligrosidades. Esta modificación no afecta a la posible aparición de nuevos riesgos.

### **M.13. RESUMEN EJECUTIVO**

De acuerdo con el artículo 130 del RUCyL, se incorpora en este apartado un Resumen Ejecutivo con el siguiente contenido adicional al del resto de la Memoria Vinculante:

- Delimitación de los ámbitos donde la nueva ordenación altera la vigente.

El ámbito espacial donde la ordenación proyectada altera la vigente se limita a las parcelas o terrenos objeto de la presente modificación puntual, es decir las parcelas o terrenos que están calificados en las NUM con la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada, tal y como están grafiadas en el planeamiento vigente, ya que los límites y las zonas afectadas por dicha ordenanza se mantienen en su delimitación actual.

- Ambitos donde se suspende el otorgamiento de licencias.

De acuerdo con el Artículo 156 del RUCyL, el acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación puntual 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 del RUCyL, en las parcelas o terrenos afectados donde se altera la calificación urbanística o cualquiera de las determinaciones de ordenación general, y en general donde se modifica el régimen urbanístico vigente, es decir en las parcelas o terrenos que están calificados en las NUM con la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada, tal y como están grafiadas en el planeamiento vigente.

#### **Artículo 288. Actos sujetos a licencia urbanística. (RUCyL)**

Están sujetos a previa licencia urbanística, sin perjuicio de las demás intervenciones administrativas que procedan conforme a la normativa aplicable en cada caso, los siguientes actos de uso del suelo:

- a) Actos constructivos:

- 1º. Las obras de construcción de nueva planta.
  - 2º. Las obras de implantación de instalaciones de nueva planta.
  - 3º. Las obras de ampliación de construcciones e instalaciones existentes.
  - 4º. Las obras de demolición de construcciones e instalaciones existentes, salvo en caso de ruina inminente.
  - 5º. Las obras de construcción de embalses, presas y balsas, así como las obras de defensa y corrección de cauces públicos.
  - 6º. Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de las construcciones e instalaciones existentes, cuando tengan carácter integral o total conforme a lo dispuesto en la legislación sobre ordenación de la edificación.
  - 7º. La ejecución de obras e instalaciones en el subsuelo, cuando tengan entidad equiparable a las obras de nueva planta o afecten a elementos estructurales.
  - 8º. La implantación de construcciones e instalaciones prefabricadas, móviles o provisionales, salvo en ámbitos autorizados conforme a la legislación sectorial.
- b) Actos no constructivos:
- 1º. Constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
  - 2º. Las segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos.
  - 3º. La primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.
  - 4º. Las actividades mineras y extractivas en general, incluidas las minas, canteras, graveras y demás extracciones de áridos o tierras.
  - 5º. Las obras que impliquen movimientos de tierras relevantes, incluidos los desmontes y las excavaciones y explanaciones, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural.
  - 6º. La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituya masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque en suelo urbano y en suelo urbanizable.

La suspensión del otorgamiento de licencias no afecta a las solicitudes que hayan sido presentadas, con toda la documentación necesaria completa, más de tres meses antes de la fecha de publicación del acuerdo que produzca la suspensión, o 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.

El acuerdo de aprobación inicial debe ser notificado por parte del ayuntamiento a los solicitantes de licencias urbanísticas pendientes de resolución, indicando su derecho, cuando no se les pueda aplicar ninguno de los supuestos citados en el apartado anterior, a ser indemnizados por los gastos realizados en concepto de proyectos técnicos, sea íntegramente o en la parte de los mismos que deba ser rectificada para adecuarse al nuevo planeamiento, conforme a los baremos orientativos del colegio profesional correspondiente, así como a la devolución de las tasas municipales y demás tributos que hubieran satisfecho, todo ello siempre que la solicitud fuera compatible con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente en el momento en que fue presentada la solicitud. Dicha indemnización debe hacerse efectiva una vez haya entrado en vigor el instrumento de planeamiento que motiva la suspensión, tras comprobar que la solicitud de licencia resulta total o parcialmente incompatible con el nuevo planeamiento

La suspensión comenzará al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantendrá hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la origina, o como máximo durante dos años al tratarse de un documento de planeamiento general.

Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

## M.14. TRAMITACION DEL EXPEDIENTE

De acuerdo con la Ley y el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico deben ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican.


Por lo tanto, la tramitación del presente expediente de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas deberá tramitarse de acuerdo con el CAPÍTULO V. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Se deberán solicitar, con anterioridad a la Aprobación Inicial de la Modificación por parte del Ayuntamiento, aquellos informes previos que correspondan de entre los previstos por el Artículo 153 del RUCYL, y por la ORDEN FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

De acuerdo con el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la presente Modificación Puntual será objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, documento que se adjunta como anexo en la presente Modificación Puntual.

De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda apartado segundo del Decreto 1/2015, de 12 noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente es la competente para tramitar los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013.

En LEON, a 10 de marzo de 2021  
El Arquitecto



D. LADISLAO MORALA LOZANO

## ANEXO 1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE ACTUAL MODIFICADAS

### ESTADO ACTUAL

NORMAS URBANISTICAS DE MANSILLA DE LAS MULAS. MEMORIA VINCULANTE. PAGINA 45

NORMAS URBANISTICAS DE MANSILLA DE LAS MULAS. ZONAS DE ORDENANZA. PAGINA 142

## MEMORIA VINCULANTE

La edificabilidad máxima permitida será de 1,5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de solar.

El Uso Predominante será Residencial unifamiliar categoría 1<sup>a</sup>

Cuando la parcela o conjunto de parcelas reúna al menos una superficie de 3.000m<sup>2</sup> podrá realizarse una reordenación mediante un Estudio de Detalle realizando la apertura de nuevos viales cuya anchura será al menos de 8 m los fondos de saco terminarán en rotonda de 10 m de diámetro, contarán con todos los servicios y condiciones determinadas en las normas de urbanización y serán entregadas al Ayuntamiento una vez terminados.

7.048,88 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
11.833,67 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
18.616,34 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
31.036,77 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
13.394,96 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
17.065,47 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
22.039,76 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
6.008,93 m <sup>2</sup>	Barrio de las Eras
11.059,51 m <sup>2</sup>	Barrio de las Eras
28.288,51 m <sup>2</sup>	Barrio de las Eras

TOTAL R3 166.392,80 m<sup>2</sup>

## 2-2-6 ORDENANZA R4 RESIDENCIAL AISLADA

Comprende las zonas en las que se desea un tipo de construcción de menor densidad con viviendas tipo chalet y parcelas más amplias.

Tipología Predominante : En las zonas calificadas de esta manera la construcción se separará de fachada y medianerías al menos en 3 m.

La fachada mínima de cada vivienda será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup>.

El número máximo de plantas permitidas es de 2 plantas ( Baja +1)

Máxima Ocupación 50 % de la superficie de la parcela.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de solar.

**Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas Secretaría**

Normas Urbanísticas Municipales. Diligencia de Aprobación.

El presente documento ha sido aprobado con mayoría absoluta por el Pleno de la Corporación el día 12/11/2009 como refundido del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el 22/07/2009 y las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de León el día 18/09/2009.

Mansilla de las Mulas a 16 de noviembre de 2009

El Secretario:

Fdo: Juan Jesús Álvarez-Acevedo Prieto





## 9-4-6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA R4

## Ordenanza. UNIFAMILIAR AISLADA

Comprende las zonas señaladas en los planos de Calificación como R4

Tipología Predominante : En las zonas calificadas de esta manera la construcción se separará de fachada un mínimo de 5 m y de las demás medianerías al menos en 3 m.

En todo la parcela deberá ser cerrada con una valla de al menos 2,00 m de altura de los cuales como máximo 1.m será ciego y el resto con celosía.

La fachada mínima de cada vivienda será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup> con excepción de las parcelas situadas en Mansilla del Esla en las cuales la superficie mínima de parcela será de 600 m<sup>2</sup>.

El número máximo de plantas permitidas es de 2 plantas ( Baja +1) y se permitirá la ocupación del bajocubierta de acuerdo con lo señalado con carácter general en el apartado 5.6.6.

Máxima Ocupación 50 % de la superficie de la parcela.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de solar.

El Uso Predominante será Residencial unifamiliar categoría 1<sup>a</sup>

Serán Usos Compatibles

Hospedaje

Dotacional

Usos Prohibidos los no indicados anteriormente.

Cuando la parcela o conjunto de parcelas reúna al menos una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> podrá realizarse una reordenación mediante un Estudio de Detalle realizando la apertura de nuevos viales cuya anchura será al menos de 10 m los fondos de saco terminarán en rotonda de 14 m de diámetro, contarán con todos los servicios y condiciones determinadas en las normas de urbanización y serán entregadas al Ayuntamiento una vez terminados.

La nueva ordenación cumplirá todas las condiciones señaladas para la ordenanza R4

No podrá entregarse ninguna vivienda hasta la total ejecución y recepción de la urbanización.

**Ayuntamiento de Mansilla de las Mulas Secretaría**

*Normas Urbanísticas Municipales. Diligencia de Aprobación.*

*El presente documento ha sido aprobado con mayoría absoluta por el Pleno de la Corporación el día 12/11/2009 como refundido del aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el 22/07/2009 y las correcciones acordadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de León el día 18/09/2009.*

Mansilla de las Mulas a 16 de noviembre de 2009

El Secretario:

Fdo: Juan Jesús Álvarez-Acevedo Prieto



## ANEXO 1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE ACTUAL MODIFICADAS

### ESTADO MODIFICADO

NORMAS URBANISTICAS DE MANSILLA DE LAS MULAS. MEMORIA VINCULANTE. PAGINA 45

NORMAS URBANISTICAS DE MANSILLA DE LAS MULAS. ZONAS DE ORDENANZA. PAGINA 142

## MEMORIA VINCULANTE

La edificabilidad máxima permitida será de 1,5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de solar.

El Uso Predominante será Residencial unifamiliar categoría 1ª

Cuando la parcela o conjunto de parcelas reúna al menos una superficie de 3.000m<sup>2</sup> podrá realizarse una reordenación mediante un Estudio de Detalle realizando la apertura de nuevos viales cuya anchura será al menos de 8 m los fondos de saco terminarán en rotonda de 10 m de diámetro ,contaran con todos los servicios y condiciones determinadas en las normas de urbanización y serán entregadas al Ayuntamiento una vez terminados.

7.048,88 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
11.833,67 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
18.616,34 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
31.036,77 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
13.394,96 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
17.065,47 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
22.039,76 m <sup>2</sup>	Avda de la Constitución
6.008,93 m <sup>2</sup>	Barrio de las Eras
11.059,51 m <sup>2</sup>	Barrio de las Eras
28.288,51 m <sup>2</sup>	Barrio de las Eras

TOTAL R3 166.392,80 m<sup>2</sup>

### 2-2-6 ORDENANZA R4 RESIDENCIAL AISLADA

Comprende las zonas en las que se desea un tipo de construcción de menor densidad con viviendas tipo chalet y parcelas más amplias.

Tipología Predominante : En las zonas calificadas de esta manera la construcción se separará de fachada y medianerías al menos en 3 m.

La fachada mínima de cada **parcela** será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup>.

El número máximo de plantas permitidas es de 2 plantas ( Baja +1)

Máxima Ocupación 50 % de la superficie de la parcela.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de solar.

## 9-4-6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA R4

## Ordenanza. UNIFAMILIAR AISLADA

Comprende las zonas señaladas en los planos de Calificación como R4

Tipología Predominante : En las zonas calificadas de esta manera la construcción se separará de fachada un mínimo de 5 m y de las demás medianerías al menos en 3 m.

En todo la parcela deberá ser cerrada con una valla de al menos 2,00 m de altura de los cuales como máximo 1.m será ciego y el resto con celosía.

La fachada mínima de cada **parcela** será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup> con excepción de las parcelas situadas en Mansilla del Esla en las cuales la superficie mínima de parcela será de 600 m<sup>2</sup>.

El número máximo de plantas permitidas es de 2 plantas ( Baja +1) y se permitirá la ocupación del bajocubierta de acuerdo con lo señalado con carácter general en el apartado 5.6.6.

Máxima Ocupación 50 % de la superficie de la parcela.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de solar.

El Uso Predominante será Residencial unifamiliar categoría 1<sup>a</sup>

Serán Usos Compatibles

**El terciario**

**Comercial solo en su categoría 1<sup>a</sup>**

Hospedaje

Dotacional

Usos Prohibidos los no indicados anteriormente.

Cuando la parcela o conjunto de parcelas reúna al menos una superficie de 5.000 m<sup>2</sup> podrá realizarse una reordenación mediante un Estudio de Detalle realizando la apertura de nuevos viales cuya anchura será al menos de 10 m los fondos de saco terminarán en rotonda de 14 m de diámetro, contarán con todos los servicios y condiciones determinadas en las normas de urbanización y serán entregadas al Ayuntamiento una vez terminados.

La nueva ordenación cumplirá todas las condiciones señaladas para la ordenanza R4

No podrá entregarse ninguna vivienda hasta la total ejecución y recepción de la urbanización.

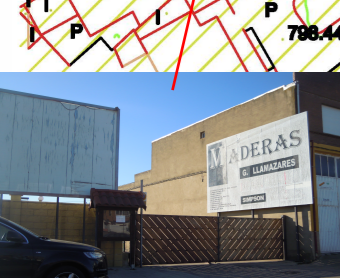
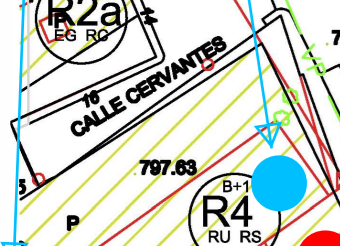
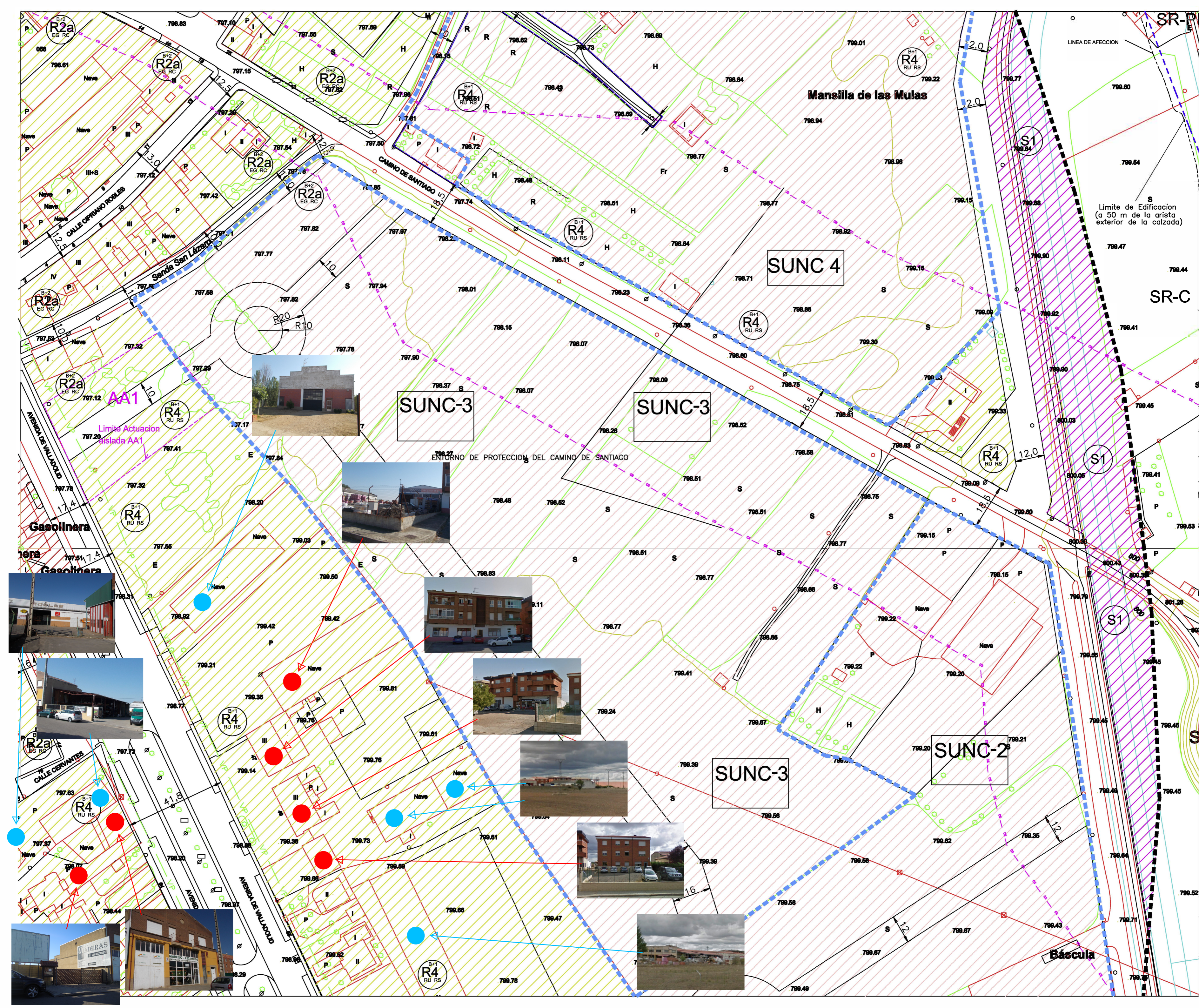
## ANEXO 2. ESTUDIO GRAFICO INDICATIVO DE OTROS USOS PREEXISTENTES EN LA ORDENANZA R4

Se aporta a continuación un estudio gráfico realizado sobre fragmentos de planos de la normativa vigente, en el que se reflejan otros usos complementarios que han coexistido y/o coexisten a día de hoy dentro de la Ordenanza R4 de las NUM de Mansilla de las Mulas, ordenanza cuyo uso predominante es el residencial.

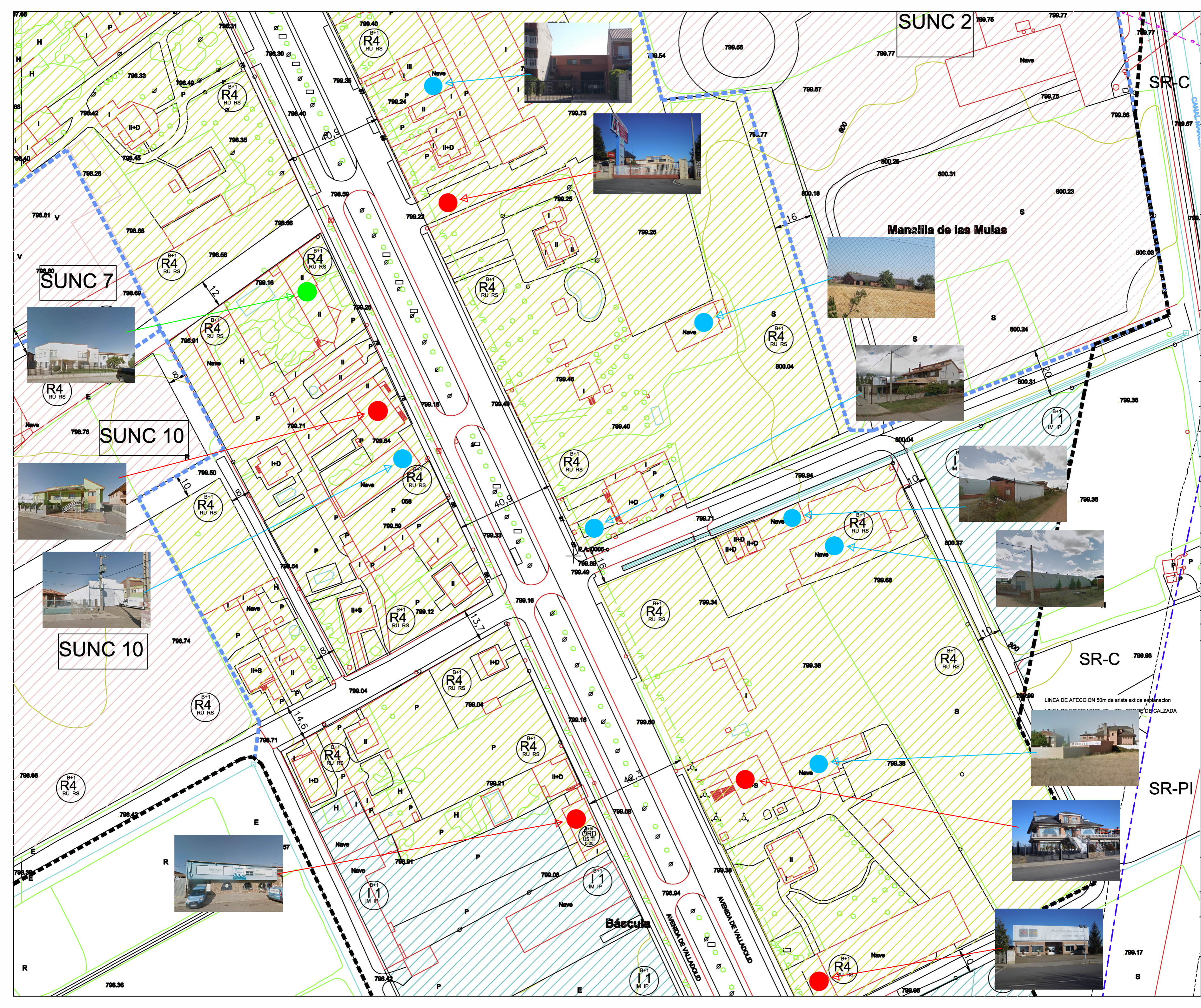
Se señalan con un círculo de color rojo los usos terciarios, como el comercial y oficinas, con un círculo de color azul los usos de industrias y almacenes, y con un círculo de color verde los usos dotacionales.

Se advierte que los documentos gráficos incluidos en el presente anexo tienen carácter meramente informativo, y en ningún caso son ni pretenden ser documentos de carácter normativo.









SUNC 2

SR-C

Mansilla de las Mulas

SUNC 7

SUNC 10

SUNC 10

SR-C

SR-PI

Báscula

AVENIDA DE VILALDUD

AVENIDA DE VILALDUD

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion

LINEA DE AFECCION 50m de arista ext de explanacion



### ANEXO 3. AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA R4

Ortofotografía aérea del PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía Aérea) con indicación de las áreas del municipio de Mansilla de las Mulas calificadas dentro de la Ordenanza R4 de las Normas Urbanísticas Municipales.

Composición gráfica zonas de Ordenanza R4 en el núcleo de Mansilla de las Mulas.

Composición gráfica zonas de Ordenanza R4 en el núcleo de Mansilla del Esla.

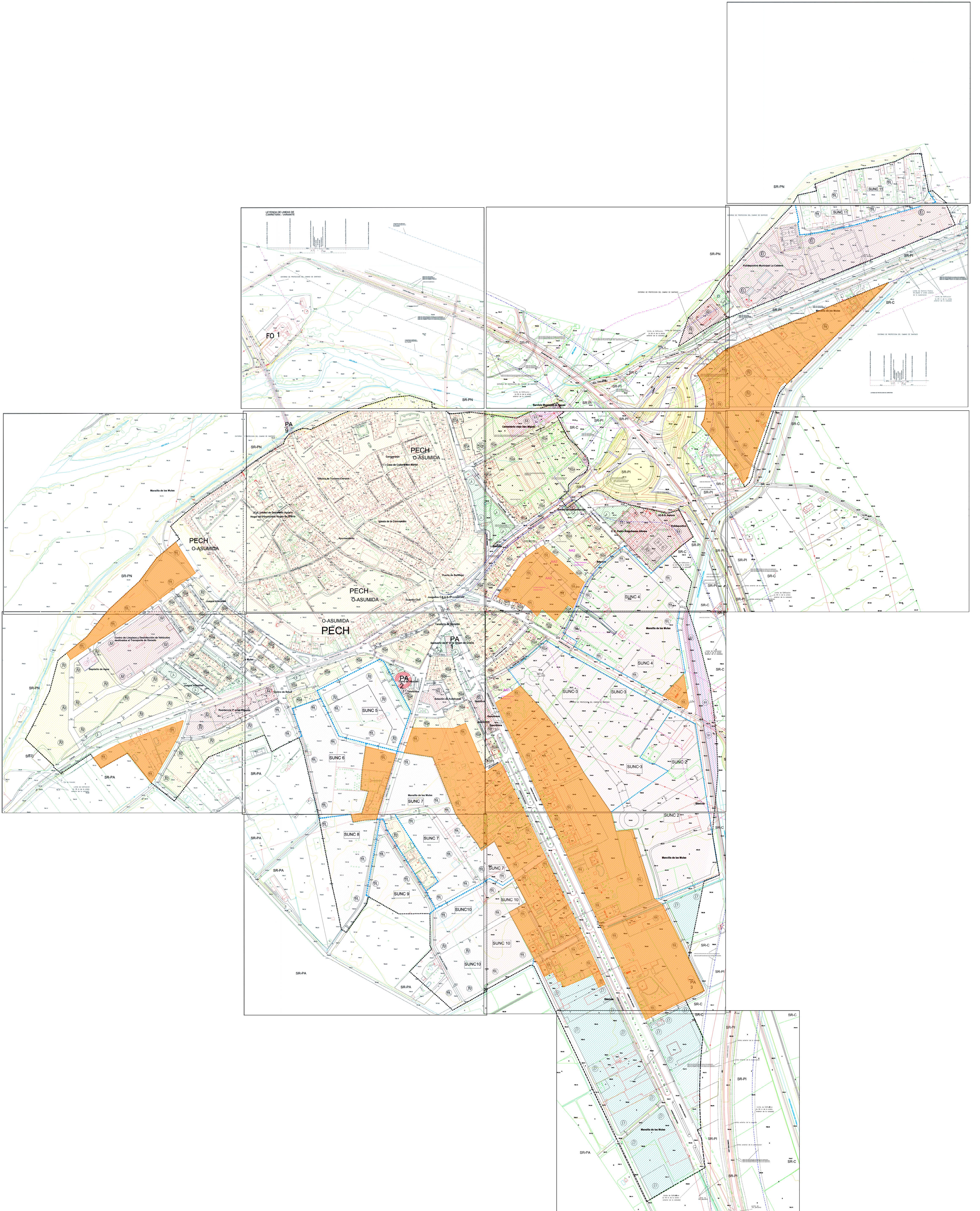
Composición gráfica zonas de Ordenanza R4 en el núcleo de Villómar.

Se advierte que los documentos gráficos incluidos en el presente anexo tienen carácter meramente informativo, y en ningún caso son ni pretenden ser documentos de carácter normativo.

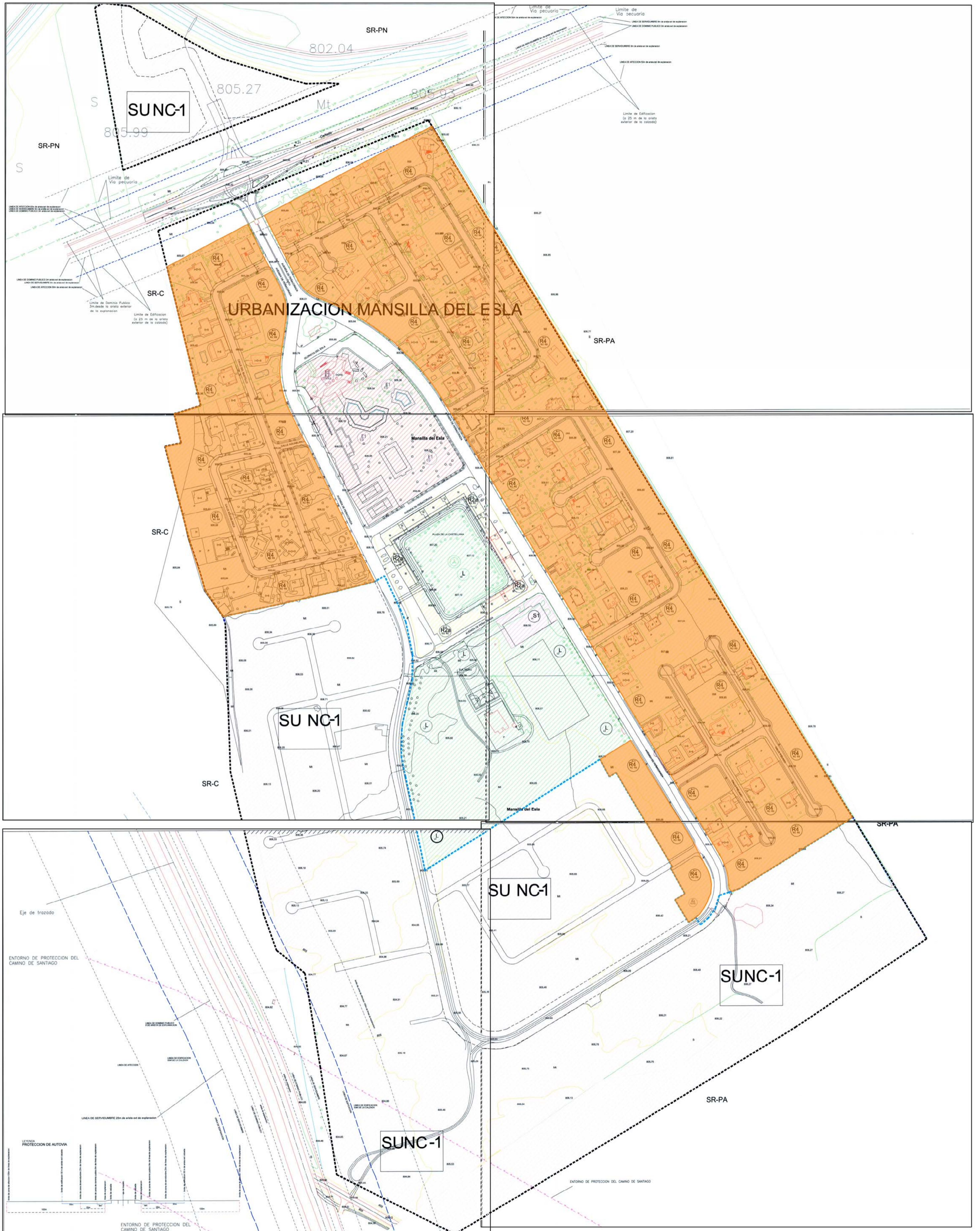




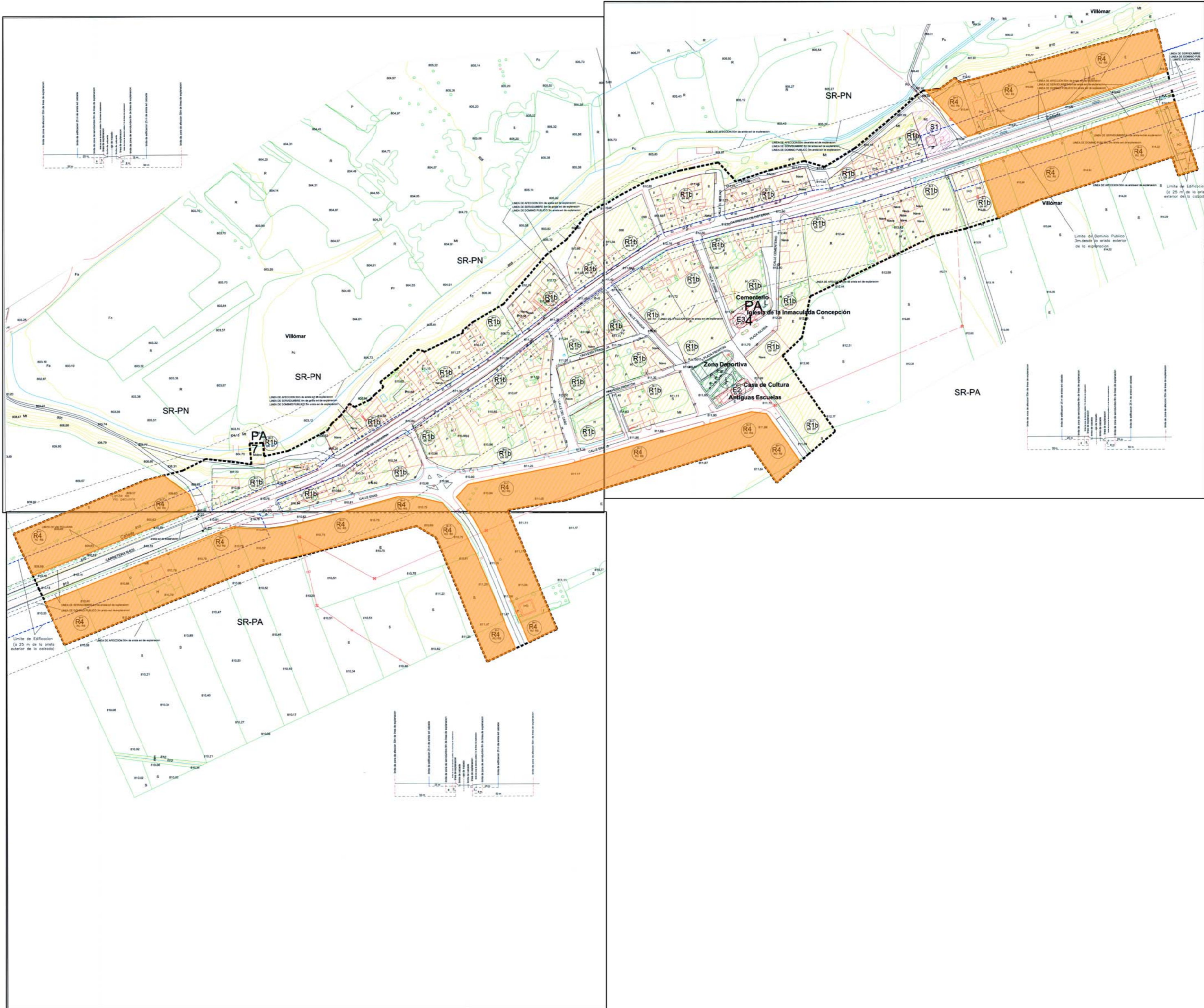














ANEXO 4. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DE LAS NORMAS  
URBANISTICAS MUNICIPALES  
DE MANSILLA DE LAS MULAS (LEON)**

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**INTRODUCCIÓN**

**A. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

**B. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION Y DE SUS ALTERNATIVAS**

**C. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN**

**D. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

**E. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES**

**F. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

**G. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

**H. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

**I. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACION**

**J. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACION**

## INTRODUCCIÓN

La Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León establece en su disposición final segunda, Evaluación ambiental estratégica, que:

1. En el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se regirá por lo establecido en la mencionada ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

2. El órgano ambiental en la Comunidad de Castilla y León a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas señalados en el apartado anterior, será la consejería competente en materia de medio ambiente.

Por su parte, el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece que:

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

La presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas, por su naturaleza y contenido, se entiende como una modificación menor de un plan.

De acuerdo con el Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, de la citada Ley 21/2013, se establece lo siguiente:

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Se redacta por tanto el presente Documento Ambiental Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referida a la Modificación, para iniciar el procedimiento marcado por dicha Ley, y poder solicitar al órgano ambiental el Informe Ambiental Estratégico. Los contenidos de presente documento se ajustan a lo marcado en el artículo 29 de la Ley 21/2013.

De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda apartado segundo del Decreto 1/2015, de 12 noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente es la competente para tramitar los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013.

## **A. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Las Normas Urbanísticas Municipales (NUM) de Mansilla de las Mulas fueron aprobadas definitivamente según acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León el 18 de septiembre de 2009 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCYL) de 16 de febrero de 2010.

El objetivo principal de esta Modificación Puntual de las NUM de Mansilla de las Mulas es incluir en la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada como Uso Compatible el Terciario, Comercial en su categoría 1ª, ya que se entiende tal y como dice el Apartado 4.2.2. del CAP.4 NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS de las NUM, que es un uso “que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios”.

Asimismo, se aprovecha la presente modificación puntual para corregir un error detectado en la redacción de la Ordenanza R4 de las NUM, ya que tanto en la Memoria Vinculante (Apartado 2-2-6 ORDENANZA R4 RESIDENCIAL AISLADA) como en el TITULO 2 REGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES Y CATEGORIAS DE SUELO (Apartado 9-4-6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA R4), cuando se habla de las condiciones de parcela, se dice textualmente que “La fachada mínima de cada vivienda será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup>”, cuando parece claro que lo que se ha querido decir es que “La fachada mínima de cada parcela será como mínimo de 20 m y su superficie de 400 m<sup>2</sup>”.

## **B. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION Y DE SUS ALTERNATIVAS**

El alcance de la modificación puntual no va más allá de modificar los Usos Compatibles de la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada, con la inclusión del uso Terciario, Comercial en su categoría 1ª, como Uso Compatible en dicha Ordenanza R4, y corregir lo que entendemos como un error u omisión de las NUM actuales en lo concerniente a la asignación de usos compatibles en esta ordenanza residencial, para dar respuesta al interés público general del municipio y a las necesidades colectivas de la población.

La Modificación Puntual no modifica el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, ni influye en la ordenación general vigente. Se trata de meros ajustes puntuales para corregir el error ya mencionado.

De acuerdo con la naturaleza y el alcance de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas, se considera ajustada a la

definición que proporciona el artículo 5.2 f) de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y se entiende como una modificación menor de un plan:

f) «Modificaciones menores»: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.

### **C. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN**

El municipio de Mansilla de las Mulas dispone de unas Normas Urbanísticas Municipales (NUM) que fueron aprobadas definitivamente según acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de León el 18 de septiembre de 2009 y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León (BOCYL) de 16 de febrero de 2010. Como instrumento de planeamiento general, es un instrumento ejecutivo de aplicación directa y concebido para ser aplicado en un plazo de tiempo amplio. Durante el periodo de vigencia del mismo es lógico que se produzcan adaptaciones puntuales que ajusten el planeamiento a la realidad existente, a las nuevas Normativas vigentes o corregir deficiencias detectadas manteniendo las directrices del modelo territorial.

Se pretende, por tanto, iniciar un expediente de Modificación Puntual, de acuerdo con lo recogido en el apartado 1.5. REVISION, MODIFICACIONES Y SUSPENSION, del CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES, del TITULO 1. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL, de las NUM vigentes.

La aprobación de la Modificación seguirá el procedimiento y plazos vigentes en la normativa sectorial. La presente Modificación no implica la ejecución de obras o instalaciones, por lo que no existe un desarrollo temporal de la misma.

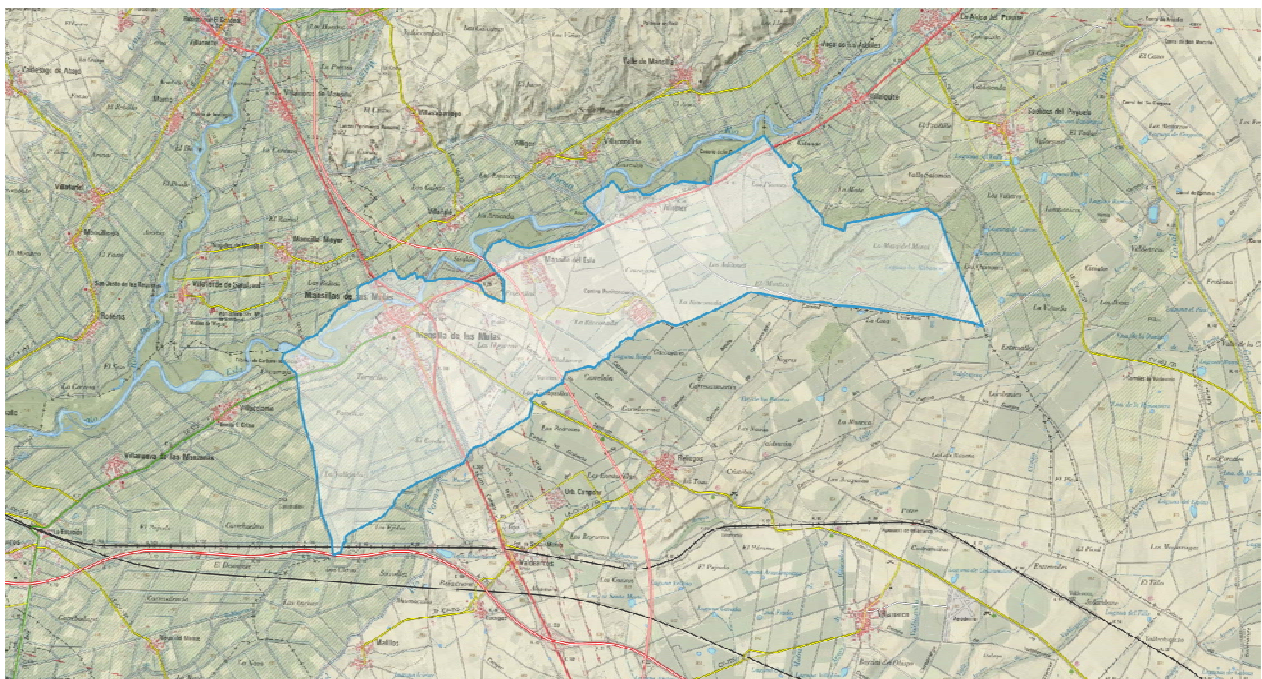
### **D. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

Mansilla de las Mulas es un municipio y localidad de España, en la provincia de León, comunidad autónoma de Castilla y León. Tiene un área aproximada de 33,56 km<sup>2</sup> con una población de 1768 habitantes en 2017. En su antiguo convento de San Agustín está ubicado el Museo Etnográfico Provincial de León, financiado por la Diputación de León.

Mansilla de las Mulas se encuentra situada en la Submeseta Septentrional, en el sector noroccidental de Cuenca del Duero, próxima al borde con la Cordillera Cantábrica. Administrativamente pertenece a la Comunidad Autónoma de Castilla y León, correspondiendo la totalidad de su superficie a la provincia de León.

Pertenece a la comarca Esla-Campos. Esla-Campos es una comarca agraria española situada al sureste de la provincia de León cuya cabecera es Valencia de Don Juan. Limita al norte con la comarca de las Tierras de León, al oeste con la comarca del Páramo, al este con la comarca de la Tierra de Sahagún y con la parte vallisoletana de la Tierra de Campos, y al sur con la parte zamorana de la Tierra de Campos y la comarca de Benavente y Los Valles. Debe su nombre a que está situada en la vega del río Esla y abarca parte de la Tierra de Campos leonesa.





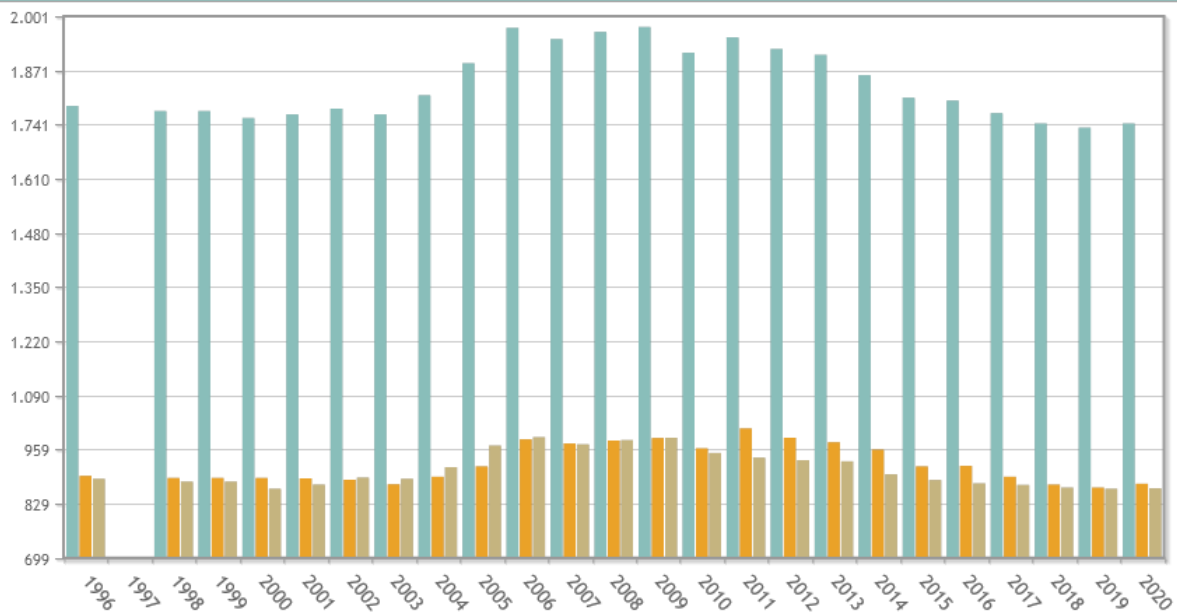
Su extensión es de 1.392,28 km<sup>2</sup> que representa el 8,94% del total provincial. Fue establecida por el «Decreto 1846/1968, de 11 de julio, por el que se declara sujeta a ordenación rural la comarca de Esla-Campos (León)», siendo ligeramente diferente entonces en su composición municipal a como es en la actualidad.

El territorio de Esla-Campos se caracteriza por estar formado por inmensas llanuras de escasa vegetación natural y altamente antropizadas, dedicadas principalmente a los cultivos tanto de regadío como de secano.

La comarca se compone principalmente por dos grandes unidades morfológicas: por un lado la campiña cerealista de secano propia de la Tierra de Campos y su antesala, la zona de los Oteros, y por otra el valle horadado por el río Esla entre esta última y el Páramo, formando una fértil vega donde abunda el regadío.

En la mayor parte de la comarca predomina el sector agrícola (trigo, maíz, lentejas, pimientos, vino, etc.) y ganadero (cabañas ovina, bovina y porcina). Está bañada por el río Esla y sus afluentes los ríos Cea, Bernesga y el Porma en su desembocadura. También dispone de dos canales importantes para el riego de las tierras como son el Canal del Porma y el Canal del Esla.

Cifras Oficiales de Población de los Municipios Españoles: Revisión del Padrón Municipal, Mansilla de las Mulas, Sexo

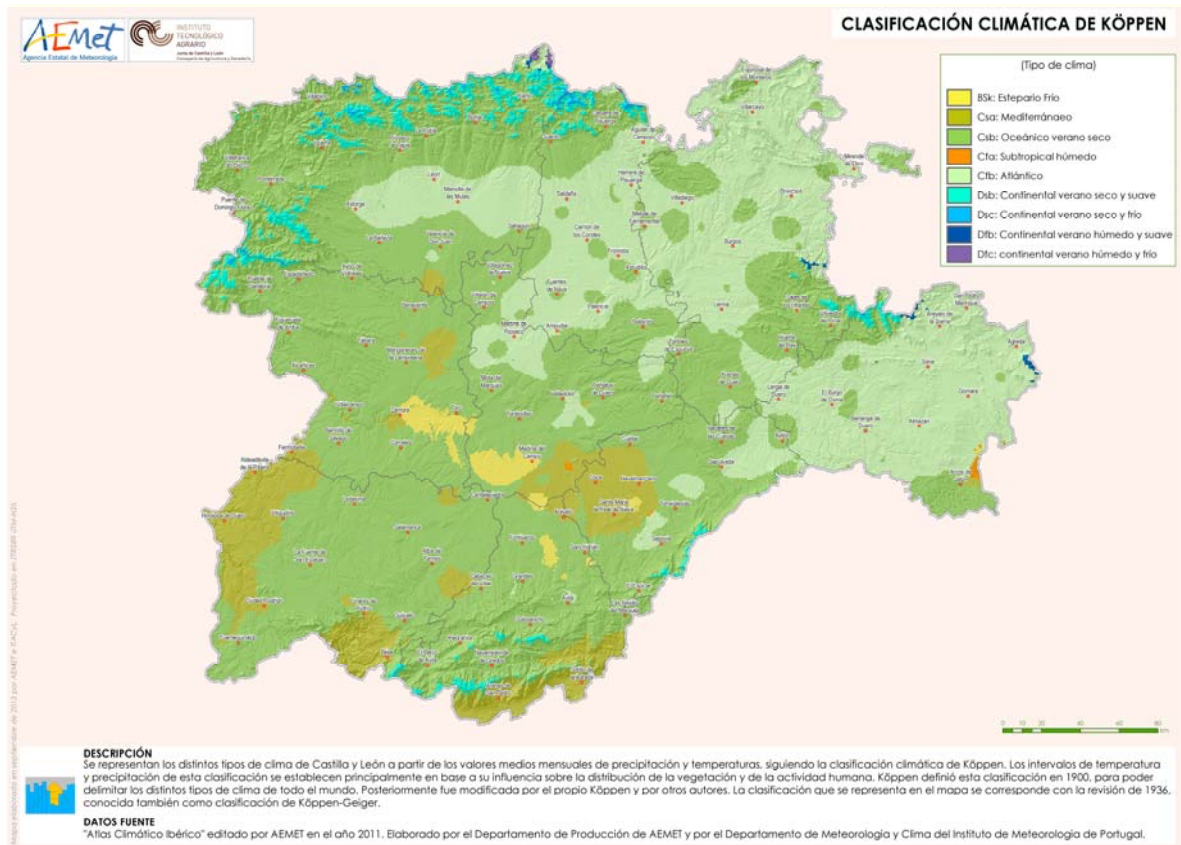


- Climatología

El régimen climático se corresponde con el clima continental propio de la Meseta Septentrional, ligeramente influenciado por la proximidad a la Cordillera Cantábrica, estando comprendido entre un clima Mediterráneo templado seco a húmedo, con un régimen de precipitaciones que oscila entre 500 y 700 mm anuales, y una temperatura media anual entre 10 y 12° C.

Este clima es considerado Cfb según la clasificación climática de Köppen-Geiger. La temperatura media anual en Mansilla de las Mulas se encuentra en 11.5 °C. Y la media de de precipitaciones es alrededor de 533 mm.

En Mansilla de las Mulas, los veranos son cortos, caliente, secos y mayormente despejados y los inviernos son muy frío y parcialmente nublados.



La temporada templada dura 2,8 meses, del 17 de junio al 12 de septiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 24 °C. El día más caluroso del año es el 31 de julio, con una temperatura máxima promedio de 28 °C y una temperatura mínima promedio de 13 °C.

La temporada fresca dura 3,6 meses, del 15 de noviembre al 2 de marzo, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 11 °C. El día más frío del año es el 20 de enero, con una temperatura mínima promedio de 0 °C y máxima promedio de 8 °C.

La temporada más mojada dura 8,2 meses, de 27 de septiembre a 3 de junio, con una probabilidad de más del 17 % de que cierto día será un día mojado. La probabilidad máxima de un día mojado es del 26 % el 29 de octubre.

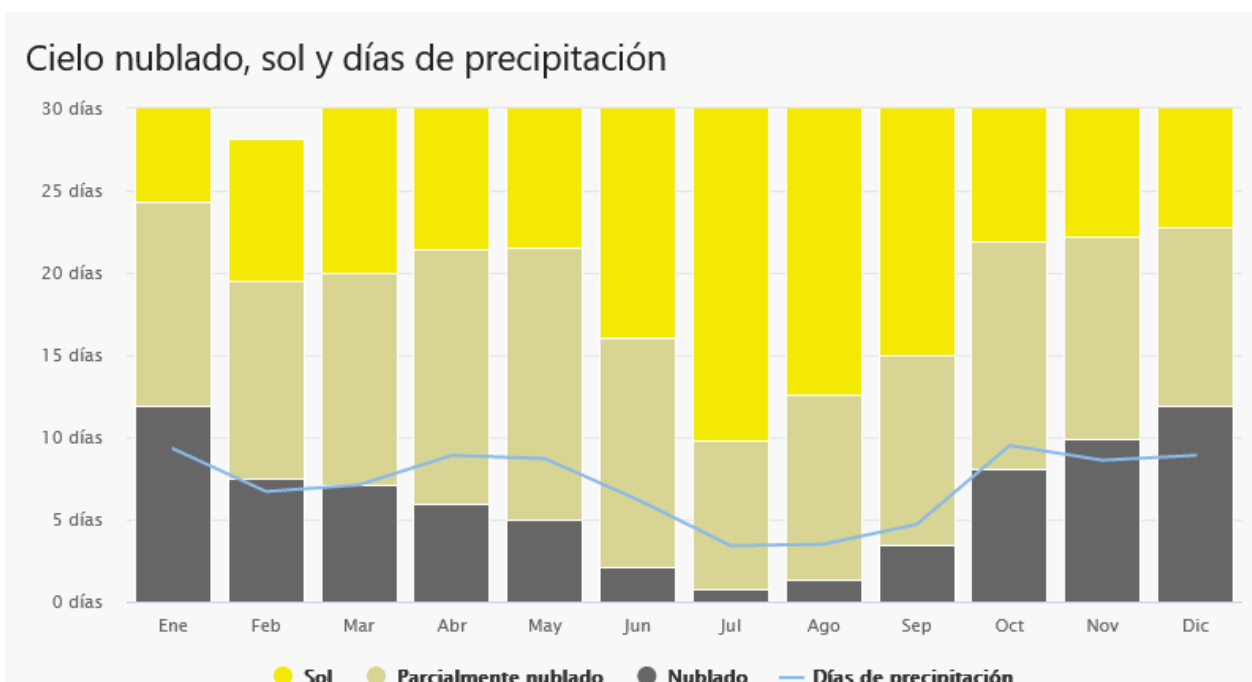
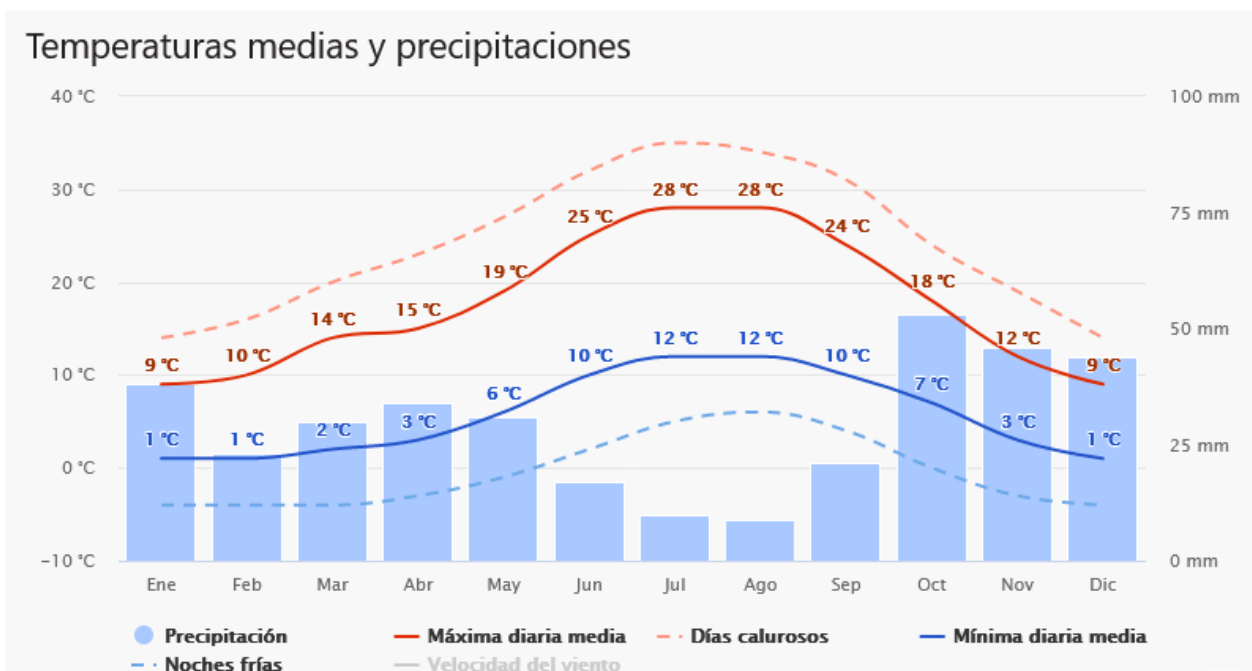
La temporada más seca dura 3,8 meses, del 3 de junio al 27 de septiembre. La probabilidad mínima de un día mojado es del 7 % el 31 de julio.

La temporada de lluvia dura 11 meses, del 12 de agosto al 20 de julio, con un intervalo móvil de 31 días de lluvia de por lo menos 13 milímetros. La mayoría de la lluvia cae durante los 31 días centrados alrededor del 27 de octubre, con una acumulación total promedio de 46 milímetros.

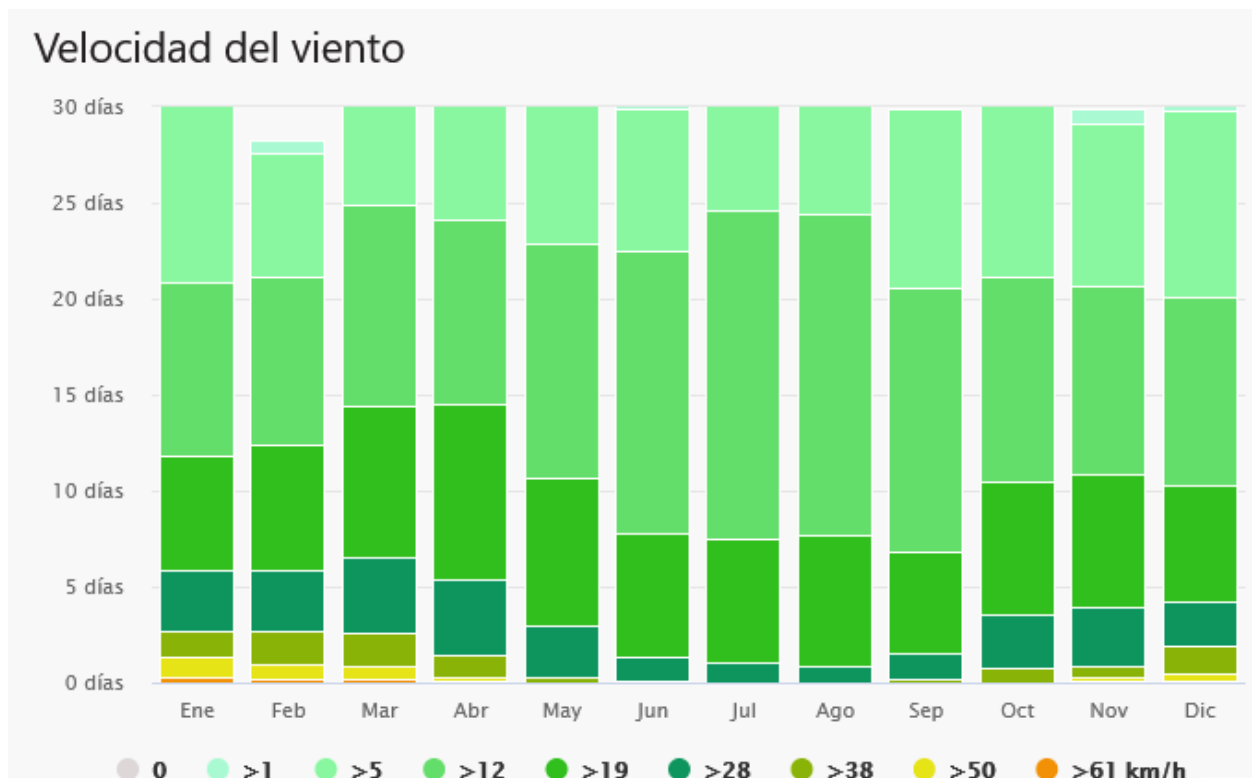
El periodo del año sin lluvia dura 3,2 semanas, del 20 de julio al 12 de agosto. La fecha aproximada con la menor cantidad de lluvia es el 30 de julio, con una acumulación total promedio de 12 milímetros.

La parte más ventosa del año dura 3,9 meses, del 15 de enero al 11 de mayo, con velocidades promedio del viento de más de 13,8 kilómetros por hora. El día más ventoso del año es el 5 de abril, con una velocidad promedio del viento de 15,8 kilómetros por hora.

El tiempo más calmado del año dura 8,1 meses, del 11 de mayo al 15 de enero. El día más calmado del año es el 28 de agosto, con una velocidad promedio del viento de 11,8 kilómetros por hora.







- Geología

Se caracteriza estratigráficamente por la presencia de sedimentos neógenos correspondientes a la Cuenca del Duero. Los materiales que afloran en la misma, se pueden asignar a dos grandes conjuntos pertenecientes a ciclos sedimentarios con distinto significado.

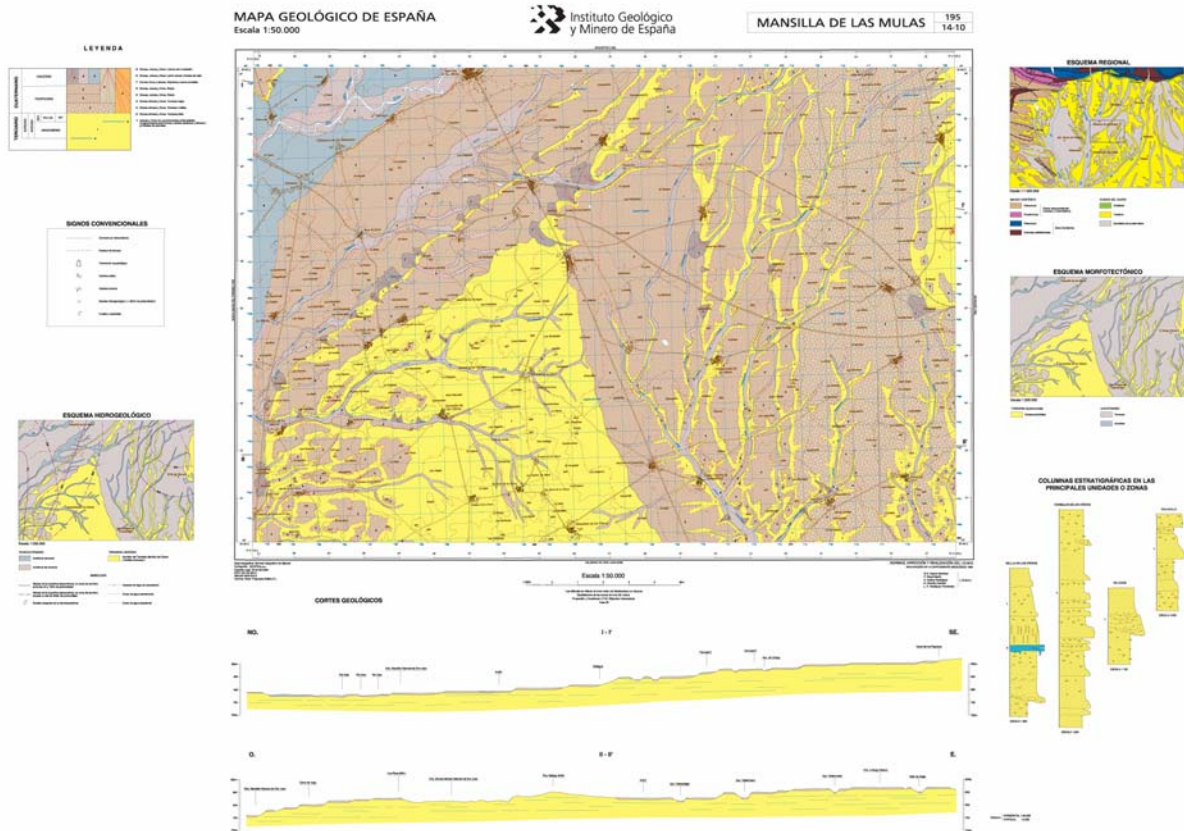
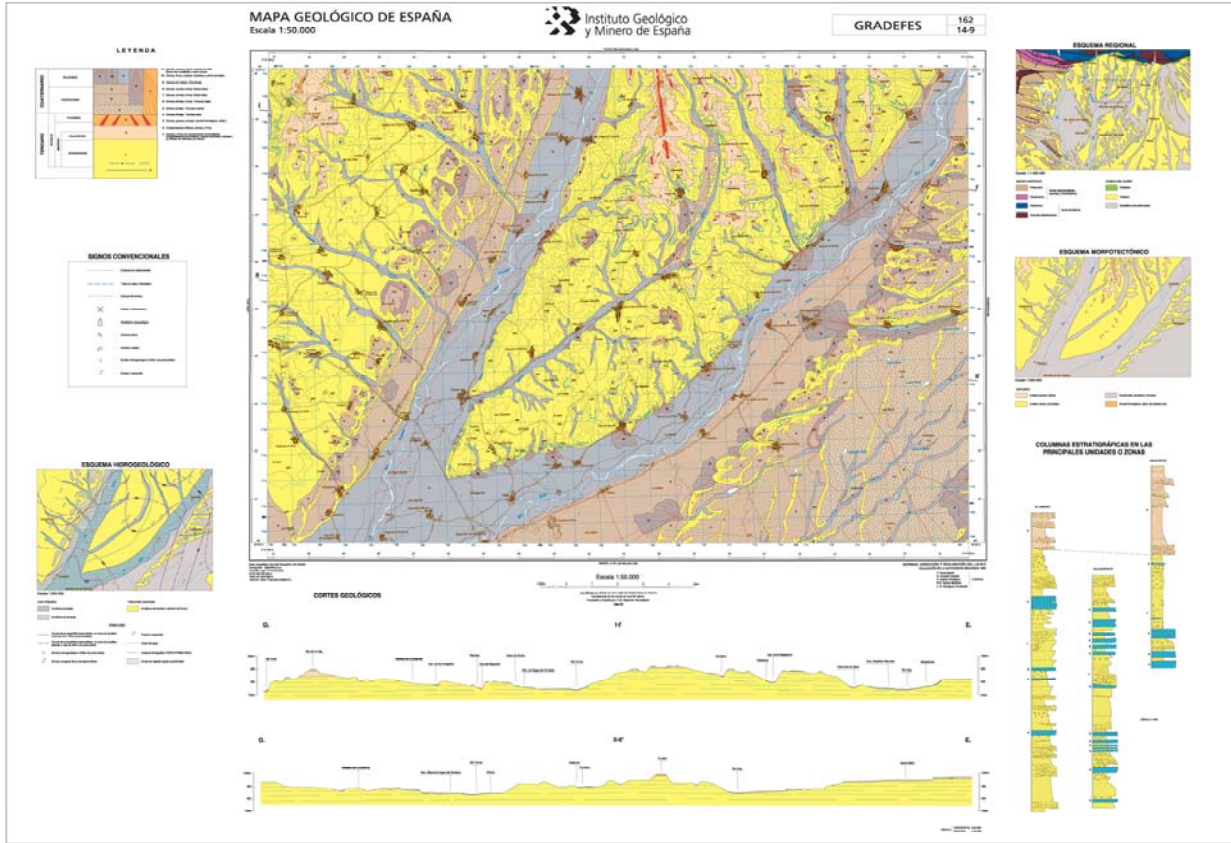
Por un lado, los sedimentos terciarios correspondientes al relleno continental de la depresión, y por otro, los asociados al proceso de erosión y vaciado de la Cuenca, que tienen carácter de recubrimiento, son asignados tradicionalmente al Cuaternario.

Corresponden al Terciario el conjunto de materiales detríticos aflorantes y que forman parte del relleno sedimentario de la Cuenca del Duero. Las edades atribuidas para estos materiales abarcan desde el Aragoniense hasta el Vallesiense inf. La naturaleza de los cantos evidencia un área madre mesozoica predominantemente carbonatada, coexistiendo con otra paleozoica, de carácter también carbonatado y silíceo.

Por su extensión y significado morfogénico, los depósitos cuaternarios de origen estrictamente fluvial son los más importantes; la mayor representación corresponde a las terrazas del río Esla, que en el proceso de erosión, dejan sucesivos niveles encajados en las vertientes de los interfluvios.

Otros depósitos importantes son las llanuras aluviales, los fondos de valle y los abanicos y conos aluviales. El resto de los depósitos recientes aparecen en relación con la evolución de las vertientes y consisten en distintas generaciones de glaciares y coluviones.

El relieve de la zona es muy suave y está caracterizado principalmente por amplias superficies planas escalonadas, construidas a partir del encajamiento del río Esla. Los distintos niveles de terrazas están separados por escarpes, en los que suele aflorar el Terciario, y a través de los cuales se produce el aumento de cota de O a E.

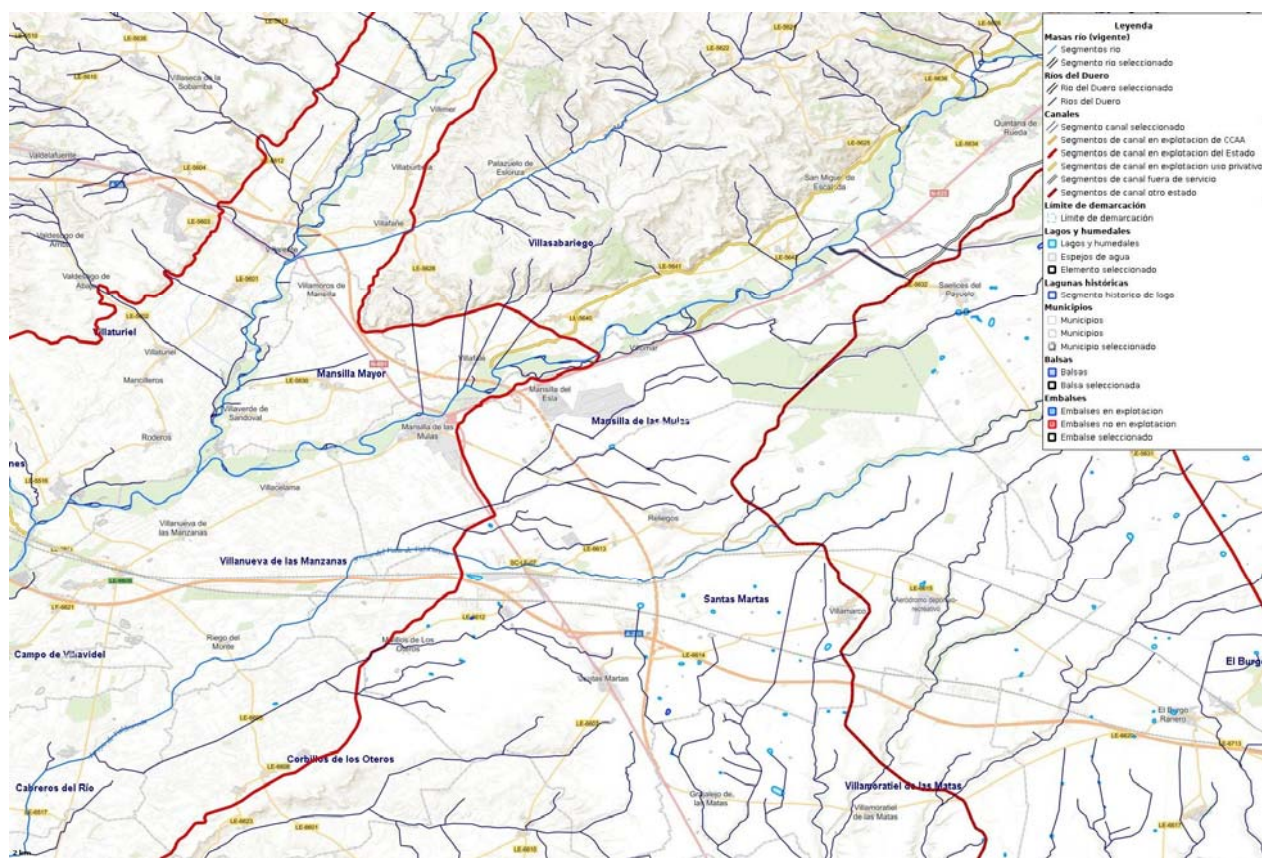




- Hidrología

El municipio de Mansilla de las Mulas, a efectos de hidrología, se encuentra en la Cuenca Hidrográfica del Duero, y en concreto en la subcuenca del río Esla. En lo referente al régimen de alimentación predominan las corrientes pluviales estacionales, que durante gran parte del año, sobre todo en épocas de bajas precipitaciones permanecen con escaso caudal.

El término municipal, según el Plan Hidrológico de la Cuenca del Duero, se encuentra situado en la Unidad Hidrogeológica 17: Esla-Valderaduey, Una de las grandes unidades del Terciario detrítico, ocupa casi toda la mitad Norte de la cuenca y se extiende desde el cauce del Duero hasta el borde norte del Terciario.



La Unidad está constituida por múltiples acuíferos separados por acuitardos, y todo ello sin continuidad lateral, como es propio de los medios de sedimentación continentales. Los detríticos más gruesos (arenas, gravas y cantos) se encuentran intercalados en una matriz limoso-arcillosa. Aunque en detalle la geología sea extremadamente compleja, en conjunto se comporta como un acuífero único, heterogéneo, anisótropo y semiconfinado en su mayor parte.

Se recarga por infiltración de las precipitaciones, de las rañas que la recubren parcialmente y de retornos de riego. Las salidas son por bombeos y por el drenaje de los ríos Esla, Valderaduey y afluentes del Pisuerga.

La calidad química del agua refleja claramente el flujo regional: poco salinas y bicarbonatadas cálcicas en las áreas de recarga al norte y de elevada salinidad sulfatadas en las áreas de descarga a los ríos.

Respecto de los cursos de agua presentes en el término municipal de Mansilla de las Mulas se caracteriza por la presencia del río Esla, al noroeste del municipio, y el Canal margen izquierda del río Porma.

- Vegetación y fauna

La vegetación autóctona de la zona es relativamente escasa debido al laboreo intensivo que han sufrido las tierras. La vegetación en esta zona está constituida por matorral con arbolado, destacando como especies arbóreas el roble melojo o rebollo, quejigos y encinas. El matorral lo constituyen fundamentalmente brezos, jaras, escobas y tomillares.

En las vegas del Porma y Esla aparecen extensas plantaciones de chopo y las características asociaciones de ribera con olmos, fresnos, chopos, álamos blancos, sauces y especies arbustivas fundamentalmente espinosas.

Los cultivos que se desarrollan se pueden agrupar en dos tipos. Los de regadío, concentrados en las llanuras aluviales y terrazas bajas, están dedicados a la remolacha azucarera, maíz grano y forrajero, patatas, prados naturales y de forma puntual hortalizas (pimientos, col, cebollas, etc). El resto de la superficie cultivada corresponde al secano con cereales como el trigo, la cebada, la avena y el centeno, junto con algunas leguminosas.

Las explotaciones agrícolas y ganaderas son las principales fuentes de riqueza, destacando en primer lugar los cultivos de regadío y las explotaciones forestales de choperas, siguiendo en importancia los cereales, la ganadería bovina estabulada (leche) y la ovina-caprina.

En cuanto a la fauna, en el río Esla se pueden apreciar los mirlos de ala roja, golondrinas de árbol y granero, martines pescadores ceñidos y una variedad de currucas que se unen a ánades reales.

Y otras aves acuáticas como visitantes estacionales o residentes locales del río Esla y sus afluentes. Las garzas azules grandes, nuestras aves más grandes que miden cuatro pies de alto.

Las tortugas pintadas y las tortugas almizcleras, que se encuentran comúnmente en el río, se pueden ver tomando el sol en troncos a lo largo de los bordes del río.

El residente más grande, la tortuga mordedora, se puede ver nadando, descansando debajo de la superficie en las áreas poco profundas o tomando el sol en los bancos fangosos.

La serpiente de agua del norte, capaz de alcanzar tres pies de largo, es un residente inofensivo pero de mal genio que a menudo se ve nadando en el río o calentándose en las ramas bajas a lo largo de las orillas del río.

En el cereal de secano encontramos liebres, avutardas, sisones y calandrias, junto a ratoneros y aguiluchos, y los prolíficos topillos cuyas inesperadas explosiones demográficas sorprenden a los agricultores.



## **E. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES**

Partiendo de la base de que la modificación puntual se plantea con el objeto de incluir en la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada como Uso Compatible el Terciario, Comercial en su categoría 1ª, y corregir un error detectado en la redacción de la propia Ordenanza R4 de las NUM actuales, la presente Modificación Puntual nº 2 de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas no modifica las condiciones ambientales previamente existentes en la zona.

En conclusión, los efectos ambientales previsibles de esta modificación son inexistentes, no alterando la situación actual y no existiendo afección sobre los valores naturales del municipio, la climatología, geología, hidrología, vegetación, fauna o patrimonio cultural, por tanto en coherencia con el carácter menor que esta modificación implica, de meros ajustes sobre la normativa urbanística vigente.

## **F. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

La modificación puntual no afecta a ningún Plan Regional de Ámbito Territorial definido por la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Respecto al resto de planes sectoriales (Planes Regionales de Ámbito Sectorial, Plan de Residuos Urbanos y de Residuos de Envases, etc), el objeto de la modificación y su contenido no incide sobre los mismos.

## **G. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental, establece en el Título II del Capítulo I, dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos que en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario, y aquellos cuyos efectos sobre el medio no lo son, para los que determina un procedimiento de evaluación simplificado. Estableciendo en su anexo V los criterios para determinar la magnitud de los efectos sobre el medio, que en su caso pueden derivar en una evaluación ambiental ordinaria.

Conforme el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se entiende que la Modificación será objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, por cuanto se trata, por su naturaleza y contenido, de una modificación menor de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas.

El citado artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece que:

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:
  - a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
  - b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Así mismo, analizados los valores naturales y características medioambientales del entorno de Mansilla de las Mulas y concretamente del ámbito de actuación, se ha constatado que la zona objeto de la modificación no cuentan con ningún valor natural que pueda verse afectado, siendo irrelevantes los efectos ambientales previsibles.

## **H. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS**

Las modificaciones propuestas provienen de la necesidad de adaptar el planeamiento al interés público general del municipio y a las necesidades colectivas de la población, equiparándose en cuanto a beneficios y nuevas oportunidades al resto de municipios de la zona en los que estos usos terciarios ya están permitidos y admitidos dentro de las ordenanzas residenciales, y de corregir y resolver errores y disfunciones que se han detectado en el planeamiento vigente, estableciendo de manera coherente y bien definida las determinaciones de ordenación detallada exigidas por la legislación urbanística.

Teniendo en cuenta los objetivos de la modificación, se plantean dos alternativas, una la de mantener el actual estado del planeamiento y otra, la de adaptarlo a la situación actual.

- Alternativa 0: no Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

La no actuación dejaría la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada con solamente los actuales Usos Compatibles del Hospedaje y el Dotacional, y sin permitir en su ámbito de aplicación otros usos terciarios como el Comercial y Oficinas, que sí están permitidos y admitidos en las ordenanzas residenciales del resto de municipios del entorno.

- Alternativa 1: Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes.

La Modificación adecúa los Usos Compatibles de la Ordenanza R4 Residencial Unifamiliar Aislada, con la inclusión del uso Terciario, Comercial en su categoría 1ª, como Uso Compatible en dicha Ordenanza R4, y corrige un error u omisión de las NUM actuales en cuanto a la asignación de usos compatibles en esta ordenanza residencial, dando así respuesta al interés público general del municipio y a las necesidades colectivas de la población

De acuerdo con lo expuesto, y valorando comparativamente las alternativas 0 y 1 como neutras y compatibles con el medio ambiente, se considera la alternativa 1 como la más beneficiosa para el Municipio. Se considera, por tanto, la mejor alternativa posible el llevar a cabo la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales de Mansilla de las Mulas.

## **I. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACION**

Sobre la base de la reducida entidad de los impactos ambientales previsibles en consideración a las características de la modificación que se analiza y el entorno en el que se inscribe, los efectos de la modificación urbanística planteada parecen irrelevantes.

Se puede concluir que no existen efectos negativos relevantes sobre el medio ambiente, y por lo tanto no se consideran necesarias medidas de prevención, de reducción o de corrección de cualquier efecto negativo dada su irrelevancia.

## **J. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACION**

De acuerdo con el planteamiento y justificación del presente Documento Ambiental Estratégico, al no existir impactos negativos relevantes, ni haberse considerado necesario definir medidas de prevención, reducción ni corrección de cualquier efecto negativo dada su irrelevancia, no se contempla tampoco necesaria la definición de unas medidas para el seguimiento ambiental de la modificación, siendo la modificación planteada coherente con la ordenación global del municipio y del área.

En LEON, a 10 de marzo de 2021  
El Arquitecto



D. LADISLAO MORALA LOZANO