

**MODIFICACIÓN DEL ART. 140 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE LEÓN.**

ÍNDICE

MEMORIA VINCULANTE

1. Introducción	3
2. Legislación Urbanística	3
3. Planeamiento vigente	3
4. Justificación de la conveniencia e interés público de la modificación	4
5. Identificación y justificación pormenorizada de la modificación propuesta	4
6. Influencia en el Modelo Territorial y en la Ordenación General vigentes	11
7. Influencia de la modificación en la reserva de dotaciones	11
8. Trámite Ambiental	11
9. Protección Civil	11
10. Protección arqueológica	11
11. Condiciones Accesibilidad. Orden VIV/561/2010	12
12. Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León	12
13. Tramitación	12
14. Presentación	13

MEMORIA VINCULANTE

1.INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente documento de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de León, a iniciativa de la Concejala Delegada de Urbanismo, Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible del Ayuntamiento de León, Dña. Belén Martín-Granizo López.

Esta modificación se redacta por el Arquitecto Municipal D. Miguel Martínez Puente y por la Jefe del Servicio de Planeamiento, Gestión, Vivienda y Patrimonios Públicos del Suelo, Dª Elena Ferrero Calzada.

2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La legislación urbanística aplicable viene constituida por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y por el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El artículo 58 de la Ley de Urbanismo considera modificación los cambios introducidos en los instrumentos de planeamiento general siempre que no impliquen su revisión, indicando que debe contener las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica incluyendo, al menos, su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del municipio. El art. 169 del Reglamento, por su parte, recoge las condiciones y la documentación que deben incluirse en las modificaciones del planeamiento señalando que deben limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y, en especial, los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, haciendo referencia a los aspectos siguientes:

La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación de territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

A continuación se analizan los referidos aspectos.

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

El instrumento de planeamiento general de aplicación en el término municipal de León es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha 4 de agosto de 2004 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de León de 5 de agosto de 2004.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN

El art. 140.4 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana impone la obligación de mantener cerrados los solares y demás fincas no edificadas en suelo urbano, con arreglo, entre otras, a las siguientes condiciones: **“el cerramiento deberá realizarse con obra de fábrica en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, asegurando una mínima calidad urbana y con materiales dignos de fachada”**.

La actual crisis económica, que incide de forma especial en el sector de la construcción, ha determinado que en los nuevos sectores de suelo urbano los solares permanezcan sin edificar y carentes del adecuado cerramiento, con los problemas de salubridad que ello conlleva. Si bien por parte de este Ayuntamiento se han iniciado los correspondientes procedimientos con el fin de exigir a los propietarios el cumplimiento de la obligación de mantener cerrados los solares, ello ha generado no pocos problemas debido a la precaria situación económica de muchos de ellos y al elevado coste de la obra en terrenos de ciertas dimensiones.

Desde otro punto de vista debe señalarse que el estricto cumplimiento de la exigencia contenida en la norma citada, esto es, el cerramiento con obra de fábrica, no resulta lo más adecuado en ciertos ámbitos escasamente ocupados por la edificación, puesto que daría lugar a un indeseado impacto visual, pudiendo conseguirse los mismos fines de salvaguardia de la salubridad, seguridad y ornato, con cerramientos de otras características e inferior coste.

Las descritas circunstancias han puesto de manifiesto que la norma establecida en el art. 140.4 de las Normas Urbanísticas, ha devenido completamente inapropiada para el momento actual en ciertos ámbitos, motivo por el cual por el Ayuntamiento de León se ha considerado necesario flexibilizar en alguna medida estas determinaciones, con el objeto de conciliar la conveniencia del cerramiento por motivos medioambientales, con las actuales circunstancias económicas y sociales. En base a las particularidades expuestas, se estima necesario proceder a la modificación de la norma referente a las condiciones del vallado de fincas, de tal modo que se facilite su ejecución por los obligados, tanto desde el punto de vista económico, abaratando el coste de la obra, como desde el punto de vista estético, evitando el impacto visual que se produciría de llevarse a cabo los vallados de grandes extensiones de terreno vacantes, conforme a las exigencias de la normativa en vigor, en determinadas zonas de la ciudad.

Por otra parte, en lo que se refiere a las fincas situadas en el ámbito del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua, se ha considerado conveniente admitir otro tipo de cerramientos con materiales que resulten acordes a los valores estéticos del entorno en el que se encuentren.

En base a todo ello, se ha redactado la presente propuesta que, básicamente consiste en la supresión de la obligación del vallado en las fincas situadas en los nuevos ámbitos de desarrollo urbanístico cuya urbanización ha finalizado, pero cuyos solares se encuentran en su gran mayoría sin edificar, condicionando esta exención a la exigencia del mantenimiento en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Asimismo, se especifican otros tipos de cerramiento admisibles para las fincas situadas en suelo urbano y en el ámbito del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la Ciudad Antigua.

5. IDENTIFICACION Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Por cuanto se ha expuesto se propone la iniciación de los trámites conducentes a la modificación de los

apdos. 4 y 5, así como a la adición de un nuevo párrafo número 6, del art. 140 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, referente a las condiciones en las que ha de efectuarse el cerramiento de parcelas en suelo urbano, en los términos que se indican seguidamente.

Redacción actual:

“Art. 140. Cerramiento de Parcelas.

1. Se entiende por cerramiento de parcela la construcción o implantación de elementos sobre los linderos físicos de los terrenos tendentes a definir sus límites con respecto a fincas o parcelas colindantes, cualquiera que sean la titularidad y uso a que se destina cada uno de ellos.

2. Los cerramientos entre parcelas edificables y espacios públicos deberán ser coincidentes con las alineaciones marcadas en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo.

3. Los cerramientos de parcelas en suelo rústico deberán en general adecuarse al entorno en que se ubican, debiendo disponerse por los límites de la propiedad y con arreglo a las condiciones establecidas en el punto 3 del art. 24 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

4. En suelo urbano, los solares y demás fincas no edificadas deberán estar cerrados provisionalmente con arreglo a las condiciones que a continuación se señalan:

- El cerramiento deberá realizarse con obra de fábrica en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, asegurando una mínima calidad urbana y con materiales dignos de fachada.

- El cierre deberá situarse en la alineación oficial, y en el caso de no existir ésta, en el límite de propiedad. No excederá en ningún caso de 2 m. de altura, medida ésta en cada punto del lindero y respecto a la cota más alta de los terrenos que en él coincidan.

- Cuando se produzca el derribo de cualquier edificación, será obligatorio el cerramiento de la finca, en los términos previstos en el apartado anterior, que habrá de situarse en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo previa la correspondiente licencia municipal.

5. Los cerramientos definitivos de las fincas edificadas con arreglo al planeamiento deberán acomodarse a las condiciones constructivas y estéticas que se establezcan para cada caso por la ordenación detallada del ámbito de que se trate.”

Redacción propuesta:

“Art. 140. Cerramiento de parcelas.

1. Se entiende por cerramiento de parcela la construcción o implantación de elementos sobre los linderos físicos de los terrenos tendentes a definir sus límites con respecto a fincas o parcelas colindantes, cualquiera que sean la titularidad y uso a que se destina cada uno de ellos.

2. Los cerramientos entre parcelas edificables y espacios públicos deberán ser coincidentes con las alineaciones marcadas en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo.

3. Los cerramientos de parcelas en suelo rústico deberán en general adecuarse al entorno en que se ubican, debiendo disponerse por los límites de la propiedad y con arreglo a las condiciones establecidas en el punto 3 del art. 24 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

4.- Las parcelas no edificadas situadas en suelo urbano consolidado, deberán cerrarse provisionalmente con arreglo a las condiciones siguientes:

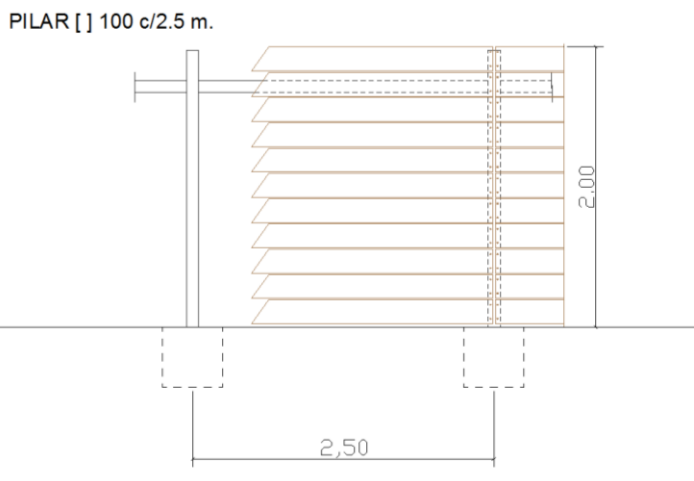
- El cerramiento se realizará en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos asegurando una mínima calidad urbana y con materiales dignos de fachada.
- El cierre deberá situarse en la alineación oficial, y en el caso de no existir ésta, en el límite de propiedad. No excederá en ningún caso de la altura señalada para cada zona, medida ésta en cada punto del lindero y respecto a la cota más alta de los terrenos que en él coincidan.
- En caso de cierres en calles en pendiente, se dividirá éste en tramos de manera que la altura media sea de 2,15 m., con una máxima de 2,30 m., y una mínima de 2,00 m.
- Cuando se produzca el derribo de cualquier edificación, será obligatorio el cerramiento de la finca en los términos previstos en el apartado anterior, que habrá de situarse en la alineación oficial y previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

5.- Los cerramientos provisionales de parcelas no edificadas situadas en suelo urbano consolidado, se realizarán conforme a las características que a continuación se describen para cada zona:

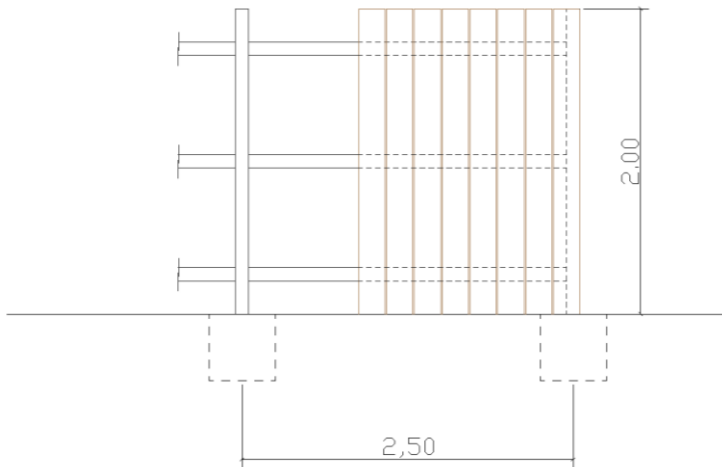
a) Ámbito del Plan Especial de Ordenación, Mejora y Protección de la ciudad Antigua.

El cerramiento deberá ajustarse a alguno de los cuatro tipos siguientes:

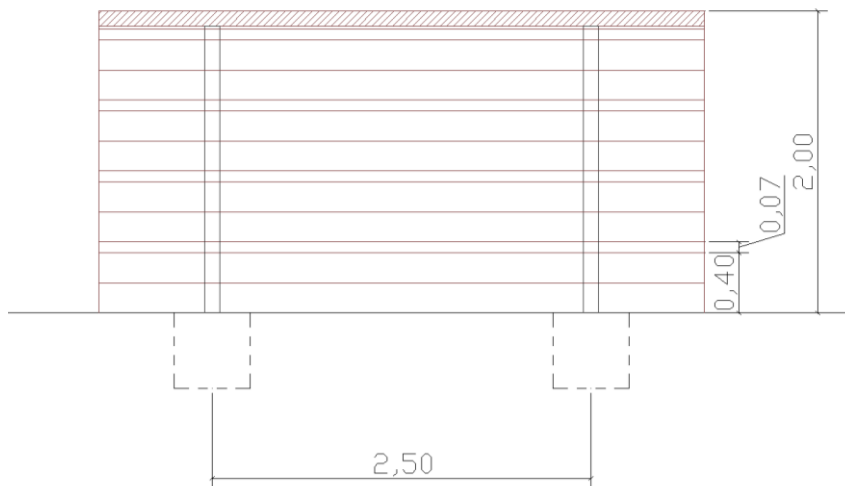
- Cierre a base de tablonces de madera barnizada en escuadrías mínimas de 200 x 60 mm., en colocación horizontal o vertical, sobre estructura metálica según croquis y medidas tipo indicadas en gráfico adjunto.



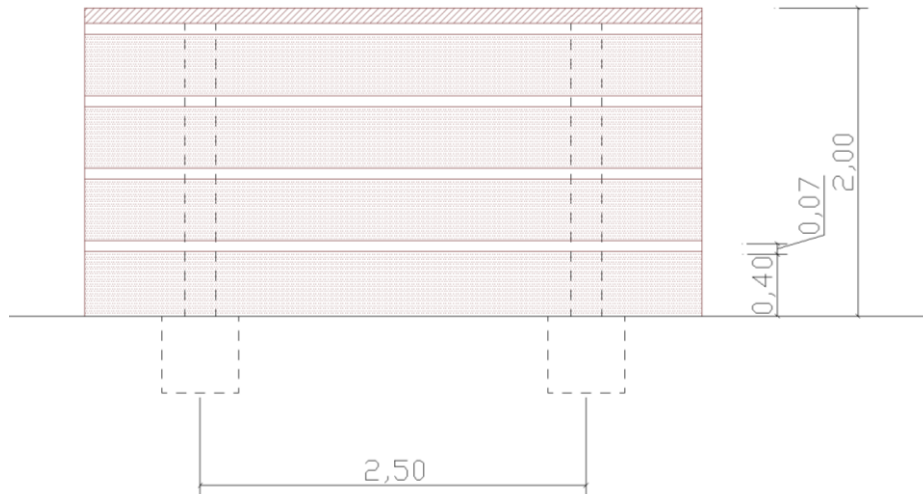
PILAR [] 100 c/2.5 m.



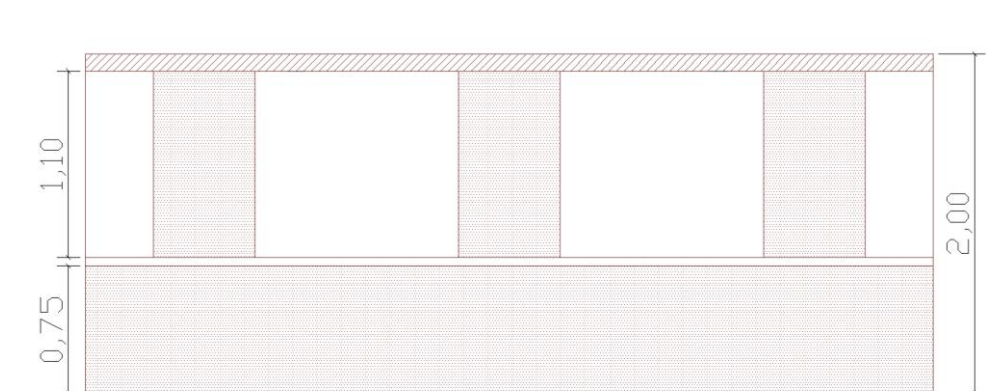
- Cierre a base de bloques de hormigón tipo Split o lisos con pintura pétreo como acabado, marcando entrecalles rehundidas horizontalmente según croquis y medidas tipo indicadas en gráfico adjunto.



- Cierre a base de fábrica de ladrillo macizo de medio pie, con pilares de refuerzo cada 2,50 m., enfoscada y pintada, con rehundidos horizontales, según croquis y medidas tipo indicadas en gráfico adjunto.



- Cierre del mismo tipo que el anterior, dejando huecos rehundidos, según croquis y medidas tipo indicadas en gráfico adjunto. Podrán pintarse en degradación de colores o bien diferenciar los rehundidos de los demás paños, utilizando un máximo de dos colores.



b) Sectores de nuevos desarrollos urbanísticos.

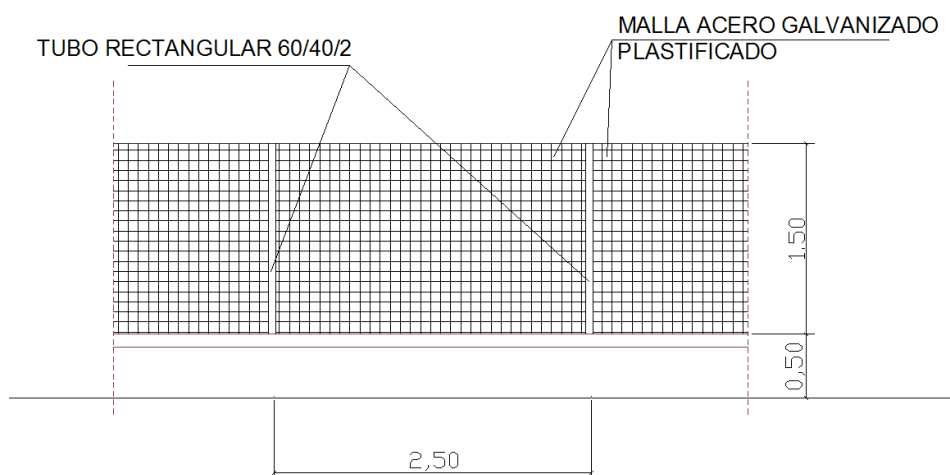
Se trata de ámbitos de reciente desarrollo urbanístico con planeamiento de desarrollo aprobado y proceso de urbanización concluido, que se encuentran escasamente ocupados por la edificación, motivo por el cual deben primarse las condiciones de seguridad. Dichos ámbitos son los siguientes:

Carbajal Oeste, Unidad de Actuación Carbajal 2, Área 17, Área 18, Área 1 (Sector Universidad), Sector La Lastra, Puente Castro Sur, Unidad de Actuación la Vega (SOA 15-02), Sector ULD 01-01(Campo de golf), Sector ULD 15-02 (Juncales), Sector ULD 22-07 (El Portillo), Sector NC 08-04 (Agustinos).

En lo sucesivo, serán incorporados a la relación anterior los nuevos ámbitos de actuación cuyo planeamiento de desarrollo y urbanización se encuentren concluidos, sin que esta inclusión implique la necesidad de proceder a una modificación de las presentes normas.

En estos ámbitos no se exigirá el cerramiento de las parcelas vacantes no edificadas, siempre y cuando permanezcan en adecuadas condiciones de limpieza y seguridad, manteniendo su superficie sin huecos y a la cota de la rasante de la acera.

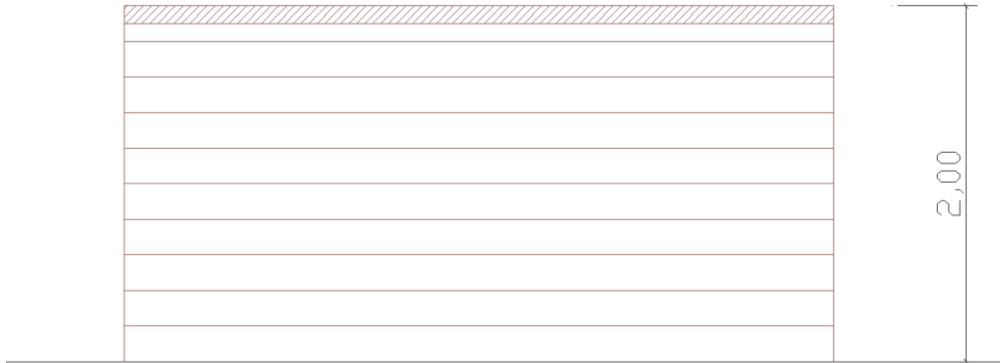
No obstante lo anterior, si la propiedad optare por el cerramiento o bien el Ayuntamiento decidiera ordenar el vallado por motivos justificados de seguridad o salubridad, éste se llevará a cabo con un vallado permeable a la visión, compuesto por un paramento a base de bloque de hormigón tipo Split o liso con pintura pétreo como acabado, hasta una altura de 0,50 m. cerrándose el resto con mallazo de acero galvanizado plastificado y celdillas de superficie máxima de 100 cm², de acuerdo al croquis y medidas tipo que se indican en gráfico adjunto. Podrá sustituirse el bloque de hormigón por fábrica de ladrillo macizo de medio pie, enfoscada y pintada.



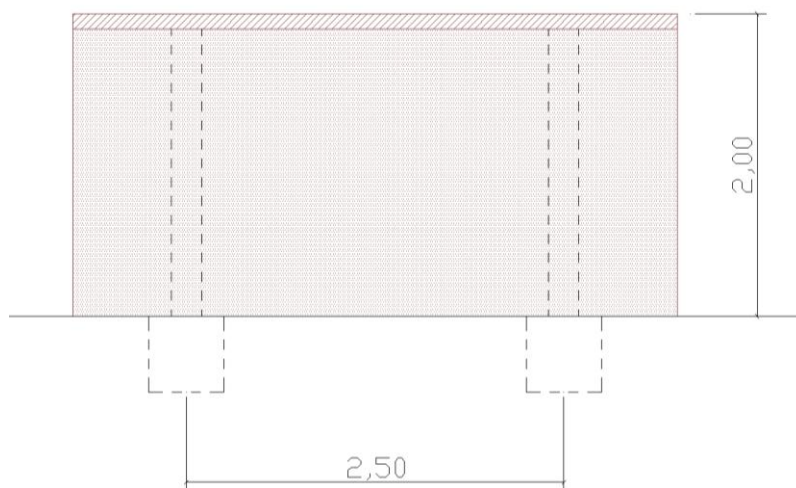
c) Suelo urbano consolidado no incluido en los apartados anteriores.

Los solares vacantes deberán permanecer cerrados provisionalmente conforme a alguno de los siguientes tipos de cerramiento:

- Cierre a base de bloques de hormigón tipo Split o lisos con pintura pétreo como acabado, según croquis y medidas tipo indicadas en gráfico adjunto.



- Cierre a base de fábrica de ladrillo macizo de medio pie, con pilares de refuerzo cada 2,50 m., enfoscado y pintada, según croquis y medidas tipo indicadas en gráfico adjunto.



6.- Los cerramientos definitivos de fincas edificadas con arreglo al planeamiento deberán acomodarse a las condiciones constructivas y estéticas que se establezcan para cada caso por la ordenación detallada del ámbito de que se trate.”

6. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y EN LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES

No se han aprobado definitivamente Directrices de Ordenación Territorial que afecten al Municipio de León. Tampoco existen a nivel provincial o regional, por lo que se puede decir que no existe incidencia de esta modificación en la ordenación territorial.

La modificación propuesta tiene el carácter de ordenación detallada y, dada su naturaleza, no afecta en modo alguno a la ordenación general propuesta por el Plan General.

7. INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LA RESERVA DE DOTACIONES

La presente modificación carece de influencia sobre zonas verdes o espacios libres públicos, por lo que no se produce el supuesto contemplado en el art. 172 del Reglamento de Urbanismo. Tampoco supone incremento del volumen edificable o de la densidad de población por lo que no se da lugar al supuesto previsto en el art. 173 del Reglamento de Urbanismo.

8. TRÁMITE AMBIENTAL

La presente modificación carece de efectos significativos sobre el medio ambiente por lo que no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en el apdo. 2 del art. 157 del Reglamento de Urbanismo, por lo que se estima, que el presente documento no debe someterse al trámite ambiental.

9. PROTECCIÓN CIVIL

De acuerdo con lo previsto en el art. 12 de la Ley 4/2007 de Protección Ciudadana de Castilla y León, los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.

Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus modificaciones, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

Por lo que se refiere a la presente propuesta de modificación, no existe constancia de la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el área objeto de ordenación, delimitados por las distintas administraciones competentes.

10. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

A los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que, como se desprende del presente documento, las modificaciones que se pretenden, no tienen ningún tipo de incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, ni se deriva de ellas ningún tipo de intervención sobre el territorio.

11. CONDICIONES ACCESIBILIDAD. ORDEN VIV/561/2010

La presente modificación, por su naturaleza, carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos. Se trata de suelos clasificados como suelo urbano consolidado, dotados de la totalidad de servicios y cuyo desarrollo no implica la implantación o modificación de elementos del espacio público urbanizado.

En consecuencia, se estima que no existe incidencia sobre disposiciones estatales o autonómicas reguladoras de la materia, tales como la "Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados", la "Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras" o el "Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras".

12. LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN

La Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León, establece, en su artículo 7, "Planeamiento territorial y urbanístico", que en los instrumentos 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. Igualmente, deberá incluirse en los citados instrumentos 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.

El presente documento de modificación de Plan General, por la propia naturaleza y limitado alcance de sus determinaciones, no precisa de la inclusión de las medidas de prevención y reducción de contaminación acústica.

13. TRAMITACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en los municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, de acuerdo con los artículos 153 a 158 y 165, entendiéndose de contrario que corresponde la aprobación de las determinaciones de Ordenación General al mismo que el instrumento modificado, el Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León.

La modificación objeto del presente documento se refiere a determinaciones de ordenación detallada, por lo que según lo indicado anteriormente, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva, sin perjuicio de los informes que deban recabarse de las distintas Administraciones Públicas.

14. PRESENTACIÓN

Señalado lo anterior, se presenta la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana para su tramitación reglamentaria, y aprobación, si procediese, por el órgano competente.

León, 18 de febrero de 2012.

Fdo. Miguel Martínez Puente

Fdo. Elena Ferrero Calzada