

Modificación de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de León

En cumplimiento de lo ordenado por el Concejal Delegado de Urbanismo se procede a redactar la siguiente propuesta de modificación de artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU.

MEMORIA VINCULANTE

1.- ANTECEDENTES

En el Proyecto de Modificaciones puntuales del PGOU, que hacía el número 3/2009 del contrato de Asistencia Técnica que a estos efectos se había suscrito con la entidad OMICRON-AMEPRO, aprobado por el Pleno Municipal de fecha 18 de Mayo de 2010, se incluían en su apartado 4.3 determinadas precisiones en la regulación sobre alturas de la edificación, artículos 144 y 145 de las Normas Urbanísticas.

1º.- Así, en concreto, se modificaron los puntos 1 y 2 del artº 144. “Alturas”, relativos, el primero, a la subsanación de una referencia errónea a ciertos artículos de las propias NU en cuanto a la forma de medir la altura de una edificación y el segundo, a la definición de nuevo criterio para la determinación de la altura máxima admisible de la edificación, más adecuado a los actuales requerimientos constructivos.

Igualmente se añadió un nuevo punto 5 definiendo la altura libre de la siguiente forma:

“Altura libre: Se entiende por altura libre, para una determinada planta, a la distancia existente entre las superficies acabadas de suelo y de techo.”

2º- También se modificó el punto 4 del artículo 145. “Planta Baja”, regulándose la altura libre en planta baja (que no constaba en la actual regulación) del siguiente modo:

“La altura libre mínima en planta baja será de 280 centímetros y la máxima de 380 centímetros.”

2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El presente documento tiene por objeto la modificación de los artículos 145, 147 y 148 de las citadas Normas Urbanísticas, complementando la modificación señalada de 18 de Mayo de 2010, toda vez que, a criterio de estos servicios técnicos, en esta última no se abordó la conveniente regulación de ciertas situaciones especiales correspondientes a determinados

espacios o locales incluidos en edificios destinados de forma exclusiva o parcial a usos no residenciales, en los que los específicos requerimientos técnicos o funcionales exigen la implementación de alturas libres superiores a las reguladas con carácter general, sin que ello comporte alteración del resto de parámetros reguladores de la edificación, tales como altura libre del resto de plantas, altura máxima de la edificación, número máximo de plantas, edificabilidad u otros. Nos estamos refiriendo, a modo de ejemplo, a usos tales como - siguiendo la tipificación del PGOU- Espectáculos y Recreativos (salas de cine y teatro), Socio cultural y educativo (salas de exposiciones, salones de actos, gimnasios), Deportivo, Religioso y otros similares, donde las condiciones de altura de algunos espacios pueden ser superiores a las que se derivan de la regla general, al concurrir exigencias específicas derivadas de normativas sectoriales o por la existencia de ciertos requerimientos técnicos y funcionales, en razón de aforo, visibilidad, acústica, representación u otras.

Igualmente se estima que esta tolerancia debe ser admitida también para dar cabida a soluciones espaciales en doble altura o vacío, en relación con vestíbulos o espacios comunes en edificios de distintos usos no residenciales, igualmente sin alterar el resto de los parámetros edificatorios reguladores.

3.- ASPECTOS DEL RUC y L. ARTº 169

El RUCyL, en su artº 169, establece diversas determinaciones que deben ser tenidas en cuenta a la hora de abordar modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico.

Así, se establece que dichas modificaciones deben:

- a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.***

En el caso concreto que nos ocupa, y tal y como se señalará luego en detalle, la presente modificación se limita a contemplar aspectos muy concretos de las Normas Urbanísticas reguladoras de la edificación del PGOU, de tal manera que las determinaciones que se modifican se limitan específicamente a la finalidad expresada en el presente documento. En este sentido, no resulta necesaria siquiera la inclusión de ningún tipo de documentación gráfica.

- b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:***

- 1º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.***

Siendo la regulación adecuada de los usos y tipologías edificatorias uno de los objetivos principales de la función pública del Planeamiento urbanístico, se justifica la conveniencia de esta modificación por la necesidad de una más depurada regulación de los parámetros edificatorios actuales que permitan la implantación, tanto en nuevos edificios como en

edificios existentes, de aquellos nuevos usos y actividades que revitalicen la ciudad así como la renovación y mejora de su actual tipología arquitectónica y de su calidad urbana.

2º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

Se pasa a continuación a reflejar el estado actual y el propuesto de los artículos de las Normas Urbanísticas que se modifican, de conformidad con lo indicado en este artículo del RUCyL.

Artículo 145. Planta baja

Se propone añadir dos párrafos al apartado cuarto del artículo 145. “Planta baja”.

Estado actual

4.- La altura libre mínima en planta baja será de 280 centímetros y la máxima de 380 centímetros.

En ningún caso se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

Estado propuesto

4.- La altura libre mínima en planta baja será de 280 centímetros y la máxima de 380 centímetros.

En ningún caso se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo.

No obstante lo anterior, para espacios incluidos en edificios de usos distintos del de vivienda, en los que las especiales condiciones técnicas o funcionales así lo requieran (a título de ejemplo, salas de cine, salones de actos o religiosos, gimnasios, y similares), se admitirán, de forma justificada, alturas libres de planta baja superiores a las señaladas sin que ello afecte a la altura mínima exigible al resto de plantas, a la altura máxima de edificación aplicable o resto de parámetros generales definitorios de la tipología edificatoria. Dentro de esta tolerancia se consideran incluidas soluciones espaciales en doble altura o vacíos que afecten parcialmente a la planta considerada.

La implantación de estas mayores alturas libres deberá justificarse en los documentos técnicos que sirvan de soporte a las correspondientes licencias municipales, en base al cumplimiento de la normativa sectorial o bien de otros requerimientos técnicos o funcionales, lo que deberá ser evaluado por los servicios técnicos municipales en la propuesta que se formule al órgano municipal competente.

Artículo 147. Sótanos y semisótanos

Se propone añadir un párrafo al apartado cuarto del artículo 147, "Sótanos y Semisótanos".

Estado actual

4- La altura libre mínima de las plantas sótano y semisótano será de 220 centímetros para los usos de aparcamiento, servicios del edificio y trasteros, y de 280 centímetros para los restantes usos permitidos.

Estado propuesto

4- La altura libre mínima de las plantas sótano y semisótano será de 220 centímetros para los usos de aparcamiento, servicios del edificio y trasteros, y de 280 centímetros para los restantes usos permitidos.

-No obstante lo anterior, se permitirán alturas libres mayores de las señaladas en los mismos supuestos y condiciones previstos en el punto 4 del artº 145 de las presentes Normas.

Artículo 148. Plantas piso

Se propone añadir un párrafo al apartado segundo del artículo 148, "Plantas piso".

Estado actual

2- La altura libre mínima en plantas piso será de 250 centímetros y la máxima de 290 centímetros.

Estado propuesto

2- La altura libre mínima en plantas piso será de 250 centímetros y la máxima de 290 centímetros.

-No obstante lo anterior, se permitirán alturas libres mayores de las señaladas en los mismos supuestos y condiciones previstos en el punto 4 del artº 145 de las presentes Normas.

3º El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Dado el limitado alcance de la modificación que se propone, que se refiere a un concreto aspecto de las normas reguladoras de alturas interiores en la edificación, se estima que la misma carece de incidencia sobre aspectos de ordenación del territorio o sobre el modelo de ordenación general del vigente PGOU, ello con independencia de que no consta la aprobación de instrumento de ordenación del territorio en el ámbito del municipio de León que tenga afección alguna sobre la cuestión que se modifica.

4.- ASPECTOS DEL RUCyL. ARTºs 172 y 173

Debe hacerse constar, a los efectos de lo regulado en los artículos 172 y 173 del RUCyL, que la modificación que se propone carece evidentemente de incidencia sobre los sistemas de espacios libres y equipamientos previstos en el planeamiento y que tampoco incide sobre el volumen edificable (entendido como densidad de edificación o edificabilidad) o la densidad de población (entendido como densidad de uso o de viviendas).

5.- ASPECTOS SECTORIALES

Por las características de la modificación que se propone, entendemos que no se produce afección alguna sobre aspectos sectoriales en materias tales como protección cultural o arqueológica, medio ambiente, protección ciudadana, dominios públicos, infraestructuras y otros, por cuanto no parece necesario recabar informes específicos al respecto.

6.- TIPO DE DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN

Por las características de las determinaciones que se modifican, entendemos que éstas se encontrarían tipificadas dentro del apartado 1.d) del artº 94 (Calificación urbanística) del RUCyL, conceptuadas como de ordenación detallada en base a lo determinado el apartado 2º.a) del artº 101. En dicho apartado del artº 94, se indica:

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

Estimando que se trata de regular un concreto aspecto de la tipología edificatoria, entendemos que se trata de una cuestión de la calificación urbanística, y por tanto, de

ordenación detallada, entendiendo que la tramitación del expediente deberá hacerse de conformidad con tal tipificación.

7.- FINAL

Entendiendo que el objeto y justificación de la modificación pretendida quedan suficientemente desarrollados en el presente documento, se remite para su tramitación y aprobación, si procediese, firmándose en León, a 14 de Marzo de 2011

EL arquitecto de VIAS Y OBRAS

Fdo.: Manuel Guerra García