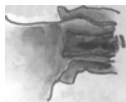




MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 EN NUEVA ALINEACIÓN DE CALLE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA ERCINA.





INDICE

0. PRESENTACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

- 1.1.1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL.
- 1.1.2 ESTRUCTURA CATASTRAL.
- 1.1.3 DOTACIÓN DE SERVICIOS.
- 1.1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.2 ACCESIBILIDAD.

- 1.2.1 RED VIARIA.

2. MEMORIA VINCULANTE.

2.1 INTRODUCCIÓN.

- 2.1.1 ANTECEDENTES, OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE LA SUSTENTA.
- 2.1.2 JUSTIFICACIONES PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.1.4 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.1.5 PROMOTOR.

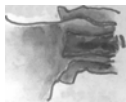


3.- *JUSTIFICACIÓN DE SI SE PRODUCEN O NO AUMENTOS DE VOLUMEN EDIFICABLE EN RELACIÓN AL INCREMENTO PROPORCIONAL DE RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DEMÁS DOTACIONES URBANÍSTICAS RECOGIDAS EN EL ART. 173 DEL RUCYL.*

4.- *JUSTIFICAR EL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN. EN APLICACIÓN DEL ART. 169 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.*

5.-CONCLUSIONES.

6.-RECORRIDO FOTOGRÁFICO.



0- PRESENTACIÓN

El presente documento con todos sus anexos constituye la Modificación Puntual Nº1 en trazado de Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas Municipales de La Ercina, que presenta D. Juan José Rodríguez Estébanez con DNI 12.690.568-1.

El trabajo ha sido realizado por el Gabinete de Urbanismo de D. David García Aláiz, Arquitecto Superior con Nº de Colegiado 16610 por el COAM.

1- MEMORIA INFORMATIVA

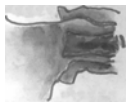
1.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

1.1.1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL:

El ámbito de actuación objeto de dicha Modificación tiene una superficie de 65,08 m².

Está situado al Suroeste del término municipal de Ocejuna de Valdellorma (42° 48' 55" / 5° 12' 12") a 1.115 m de altitud, perteneciente al municipio de La Ercina (León), el trazado discurre siguiendo una suave inclinación en el eje Sureste- Noroeste.

El trazado de estudio está flanqueado por parcelas situadas en ambos lados del mismo, el trazado linda al **Norte** con la Calle Real 27, con referencia catastral 9827917UN1492N0001XS, linda al **Noroeste** con la Calle Real 25 con referencia catastral 9827918UN1492N0001IS, cabe destacar que la entrada que se encuentra en el Noroeste del trazado a estudio da servicio tanto al número 25 como al 23D, el trazado linda al **Sur** con la Calle Real



23 con referencia catastral 9827919UN1492N0001JS (perteneciente a nuestro cliente), por último linda al Este produciéndose el acceso a nuestro trazado desde la Calle Real que pertenece a la Carretera (LE-3146) de La Ercina a Sotillos.

Todo el trazado de estudio así como las parcelas que lo delimitan están englobadas en su totalidad por la Ordenanza EDIFICACIÓN RESIDENCIAL ALINEADA NIVEL 1 denominada con las siglas (R-1.1) en los planos de las Normas Urbanísticas Municipales de La Ercina.

En el trazado de Sureste- Noroeste nos encontramos con las siguientes fichas catastrales que reflejamos en la fig 2:

Calle Real 23 perteneciente a nuestro cliente D. Juan José Rodríguez Estébanez con referencia catastral 9827919UN1492N0001JS posee un uso residencial.

Calle Real 25 con referencia catastral 9827918UN1492N0001IS con un uso industrial (almacén) encontrándose ocupada parte de la misma por una construcción de 1920 con adobe y ladrillo macizo sin revestir en fachada, estando dedicada al almacenaje de forraje (pajar) o aperos dedicados a labores agrícolas, produciéndose su acceso mediante una puerta de madera en el fondo Noroeste del trazado, permitiendo el acceso a la parcela interior donde se ubica la parcela sita en **Calle Real 23D**, que aun no perteneciendo al trazado, limita con la parcela sita en la Calle Real 23, estando separada de la misma mediante un callejón "*servidumbre*" de 0.9m que desemboca en el susodicho trazado.



Calle Real 27 con referencia catastral 9827917UN1492N0001XS con un uso residencial, estando el muro perimetral de la parcela que conforma el trazado en su parte Norte revestido de aplacado de piedra.

Como podemos apreciar los usos predominantes son los residenciales
Ver (Fig 1).

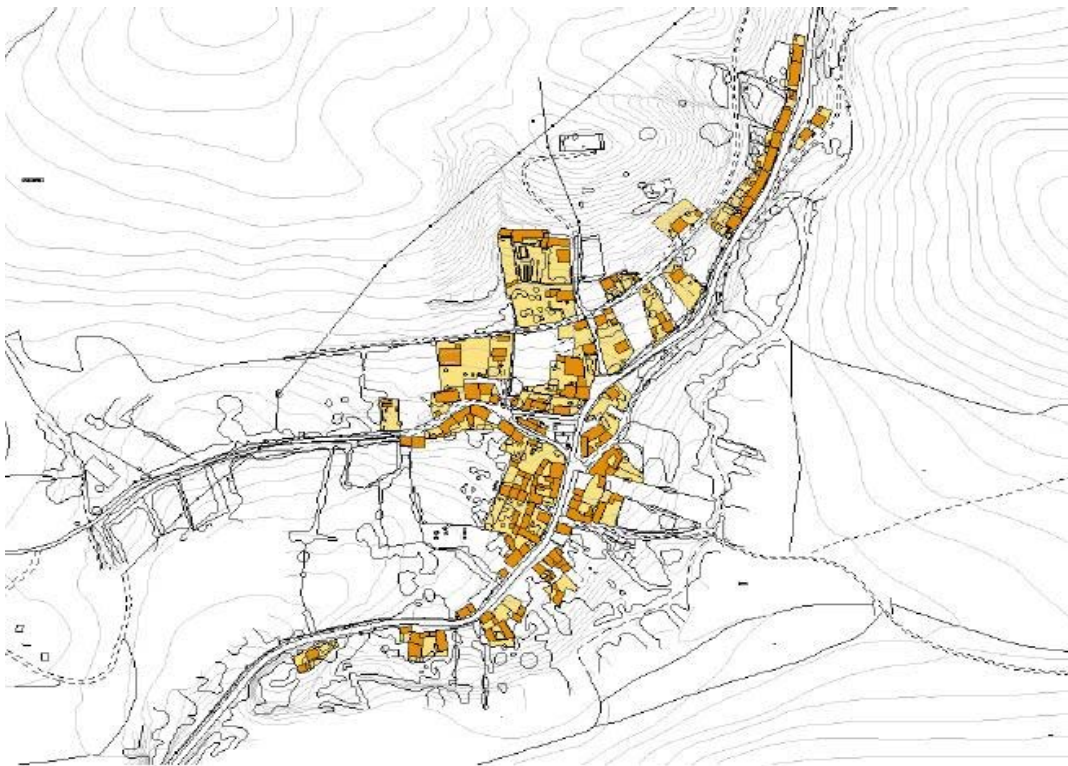


Fig 1



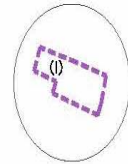
1.1.2 ESTRUCTURA CATASTRAL.

En la Fig 2 y Fig 3 se contempla la delimitación catastral de las parcelas, así como su clasificación según N.U.M, lo que configura el ámbito de actuación tratado por la M.P. 01 de estas N.U.M. La configuración topográfica del ámbito presenta un plano inclinado en sentido descendente Noroeste-Sureste.



MAPA DE SITUACIÓN SEGÚN CATASTRO

(I) AREA DE LA M.P. 01



NUM 23 ref catas : 9827919UN1492N0001JS

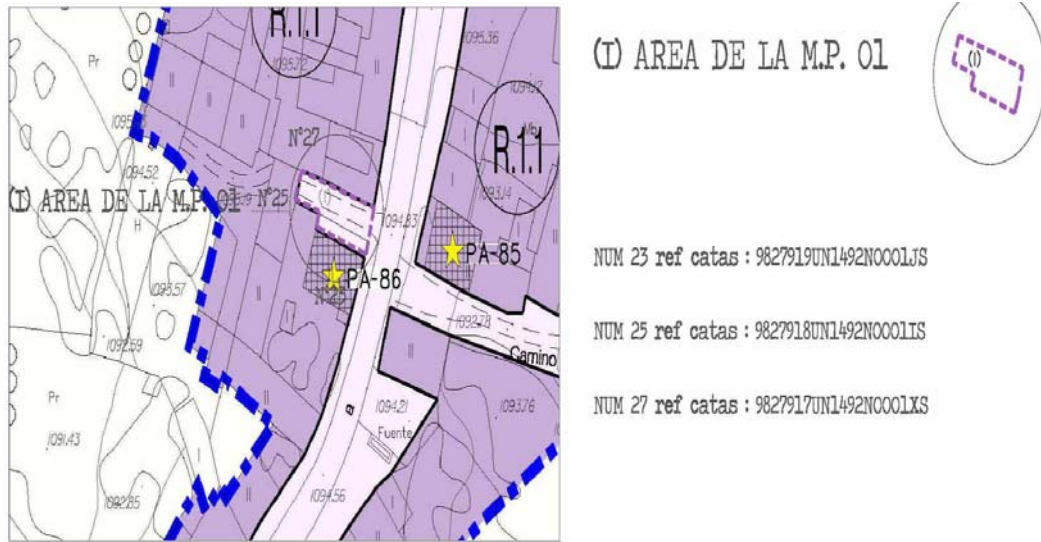
NUM 25 ref catas : 9827918UN1492N0001IS

NUM 27 ref catas : 9827917UN1492N0001XS

Fig 2



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 EN NUEVA ALINEACIÓN DE CALLE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA ERCINA (OCEJUNA DE VALDELLORMA)



PLANTA DE SITUACIÓN SEGÚN N.U.M.

Fig 3

Según se cita en el Artículo 173 de RUCYL se debe hacer constar la identidad de los propietarios o titulares de las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a la aprobación inicial de la Modificación.

Ref. Catastral	Dirección	Propietario
9827917UN1492N0001XS	Calle Real 27	Dña. Ana María Marcos Rodríguez
9827918UN1492N0001IS	Calle Real 25	D. Francisco Marcos Rodríguez
9827919UN1492N0001JS	Calle Real 23	D. Juan José Rodríguez Estébanez



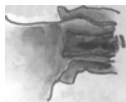
1.1.3 DOTACIÓN DE SERVICIOS.

El interior del ámbito de actuación cuenta a fecha de hoy con los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eléctrico presentes, hecho que le confiere a las parcelas que lo delimitan la condición de solar, el trazado se encuentra en Suelo Urbano Consolidado regido por la Ordenanza RL1 Edificación Residencial Alineada Zona 1 de las N.U.M de La Ercina.



Fig. 4

El trazado se encuentra como podemos ver en la Fig 4 sin pavimentar, con un solo sentido que permite el acceso a los números 25 y 23D de la Calle Real.

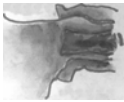


1.1.4 PLANEAMIENTO VIGENTE

Los suelos afectados por la presente modificación están clasificados como Suelo Urbano Consolidado regido por la Ordenanza RL1 Edificación Residencial Alineada Zona 1 de las Normas Urbanísticas Municipales de La Ercina (ver Planos Existentes adjuntados en la Modificación Puntual Nº1).

Las Normas Urbanísticas Municipales (N.U.M) fueron publicadas el 01/08/2011, de acorde a:

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL).
2. Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León
3. Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)
4. Ley 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
5. Artículo 38 de la Ley 21/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Económicas, Fiscales y Administrativas, que modifica el artículo 127 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
6. Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
7. Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) y modificado por los Decretos 99/2005, de 22 de diciembre, 68/2006, de 5 de octubre, y 6/2008, de 24 de enero
8. Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

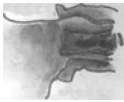


9. Orden de 3 de abril de 1991, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de León.
10. Decreto 140/2003, de 11 de diciembre, por el que se aprueba la Modificación Puntual Nº1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con Ámbito Provincial de León
11. Orden FOM/1572/2006, de 27 de septiembre de 2006, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

1.2 ACCESIBILIDAD

1.2.1. RED VIARIA.

La estructura viaria de Oveja como podemos observar en la Fig 5 y 6 es eminentemente lineal, apoyándose en el eje constituido por la carretera de La Ercina a Sotillos de Sabero la LE-3146. De él parten varios viales de menor entidad: calle del Cementerio, calle de la Fuente y parte de la Calle Real, siendo en la confluencia de estas donde se da una mayor densidad edificatoria. La distancia a León es de 53.2 Km.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 EN NUEVA ALINEACIÓN DE CALLE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA ERCINA (OCEJA DE VALDELLORMA)

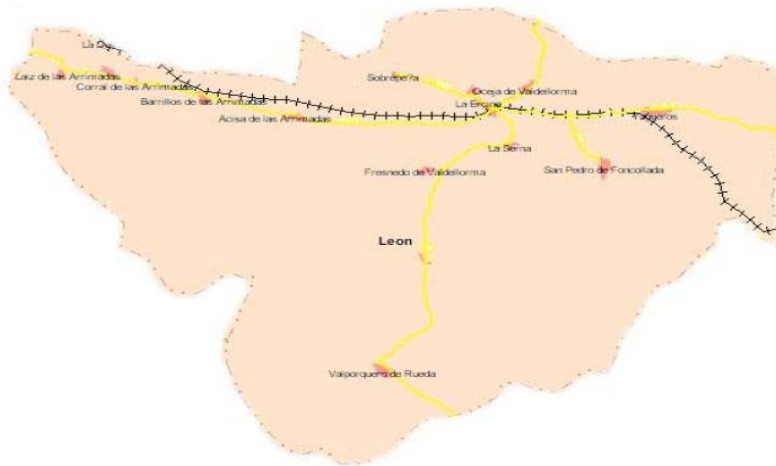


Fig 5

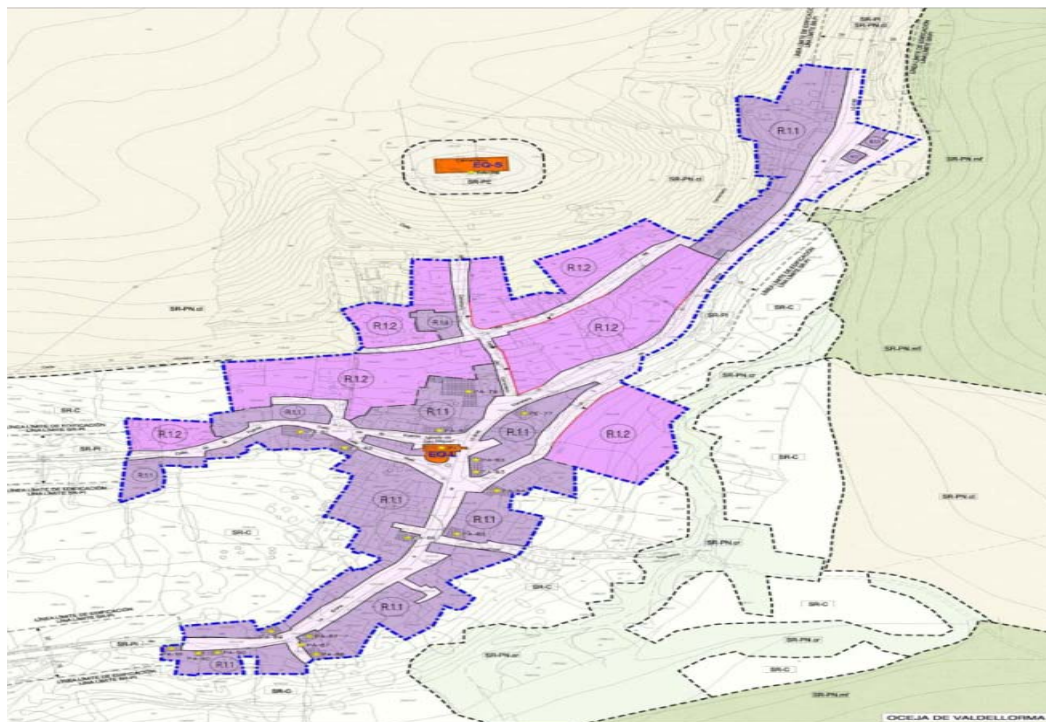


Fig 6



2- MEMORIA VINCULANTE.

2.1 INTRODUCCIÓN

2.1.1 ANTECEDENTES, OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y DOCUMENTACIÓN GRÁFICA QUE LA SUSTENTA.

Las razones que respaldan la procedencia de instar a la Modificación Puntual Nº1 de las Normas Urbanísticas del término Municipal de La Ercina son diversas y aplicables a diferentes aspectos del hecho urbano, teniendo en cuenta que el trazado que nos ocupa esta en Suelo Urbano Consolidado y sujeto a la Ordenanza Zona R-1.1: Edificación Residencial Alineada Nivel 1.

Como se cita en el TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD de la Memoria Vinculante apartado c y d de las N.U.M *"La ejecución técnica de un planeamiento más acorde con la realidad de los pequeños municipios, preocupado por las preexistencias"* para posteriormente decir *"Las características de La Ercina, municipio de la Provincia de León, derivadas de la necesidad de garantizar el mantenimiento de las estructuras urbanas tradicionales"* luego los cambios en las estructuras urbanas y trazados han de estar **debidamente justificados**.

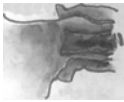
El **OBJETO** para la Modificación Puntual Nº1 de las Normas Urbanísticas del término Municipal de La Ercina, es que como se cita en la propia Memoria Vinculante de las N.U.M TÍTULO I apartados c y d que se mantenga la preexistencia de la estructura urbana y el trazado previo que existía, el



cual podemos constatar su existencia mediante ortofotos de los años 2004 y 2008. Entendemos que la única modificación en el muro de cierre de parcela constituido por bloques de hormigón perteneciente a nuestro cliente es la incorporación al mismo de 2 nuevas hiladas (donde apoyan una vigas de madera a modo de cobertizo) y 3 nuevas hiladas de bloques de hormigón.

Esto se puede verificar en las fotos aportadas observando como la tonalidad de los nuevos bloques incorporados queda patente y vemos el estado del muro de bloque existente donde estaba incorporada una Verja-puerta de cerramiento al interior del trazado afectado por esta Modificación puntual. La verja-puerta está fijada tanto en el muro de bloques de hormigón de nuestro cliente, como en el Muro de aplacado de piedra de la Calle Real 27. A título informativo la incorporación de las nuevas hiladas de bloques al muro existente se produjo al efectuarse por parte de la Propiedad una obra de Acondicionamiento de la Vivienda iniciada en el año 2012.

El Estado Original del Muro de Bloques de Hormigón con la verja a él fijada antes de efectuar la nueva adición de bloques es la que observamos en los documentos gráficos aportados.





Estado Original del Muro de Bloques de hormigón que delimita fijando su alineación la parcela de nuestro cliente, sita en la Calle Real 23 afectada por esta M.P. 01 de las N.U.M.

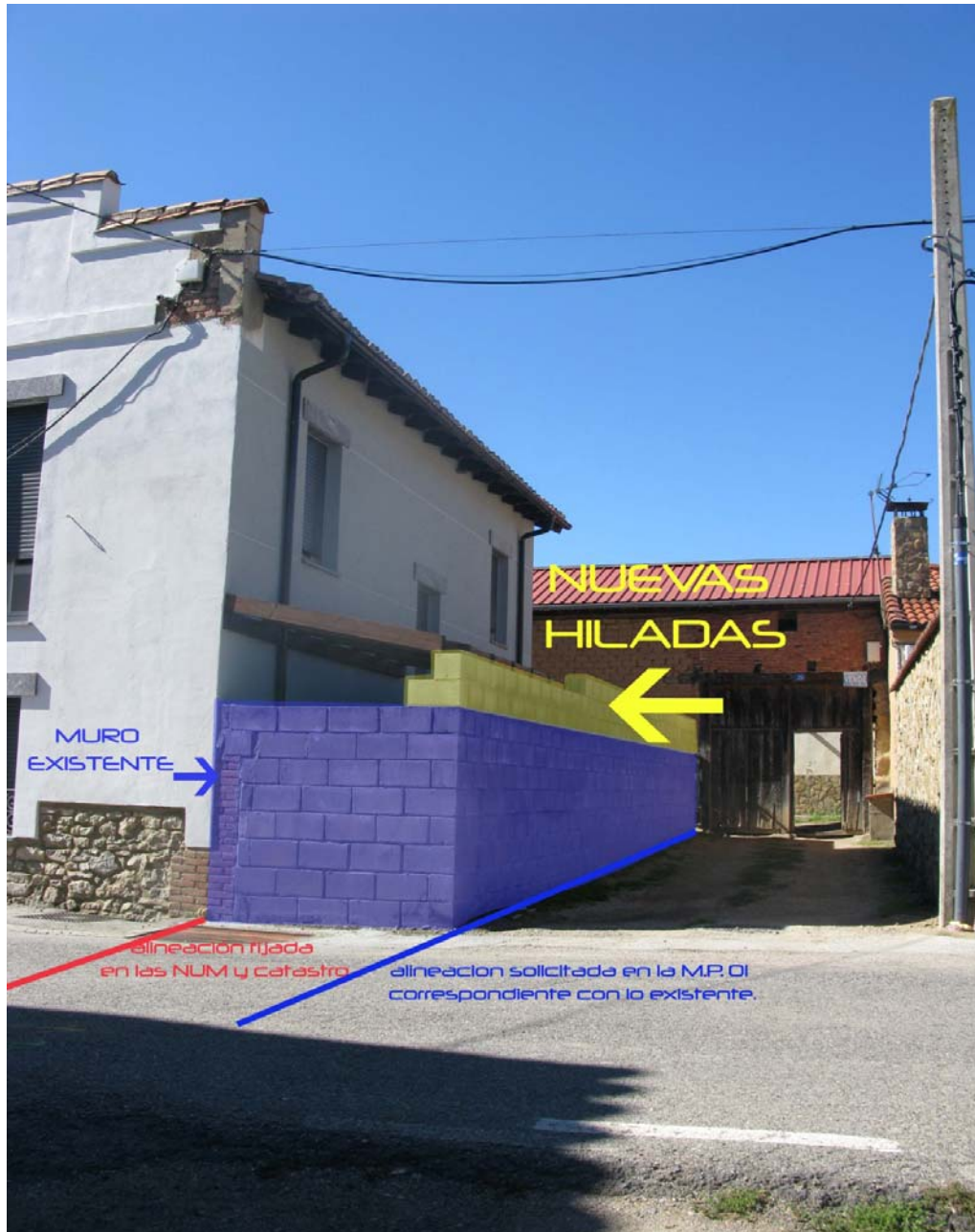


El estado del Bloque de Hormigón al incorporarle las nuevas hiladas así como al retirarle la verja-puerta es:





MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 EN NUEVA ALINEACIÓN DE CALLE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA ERCINA (OJEJA DE VALDELLORMA)

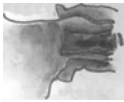




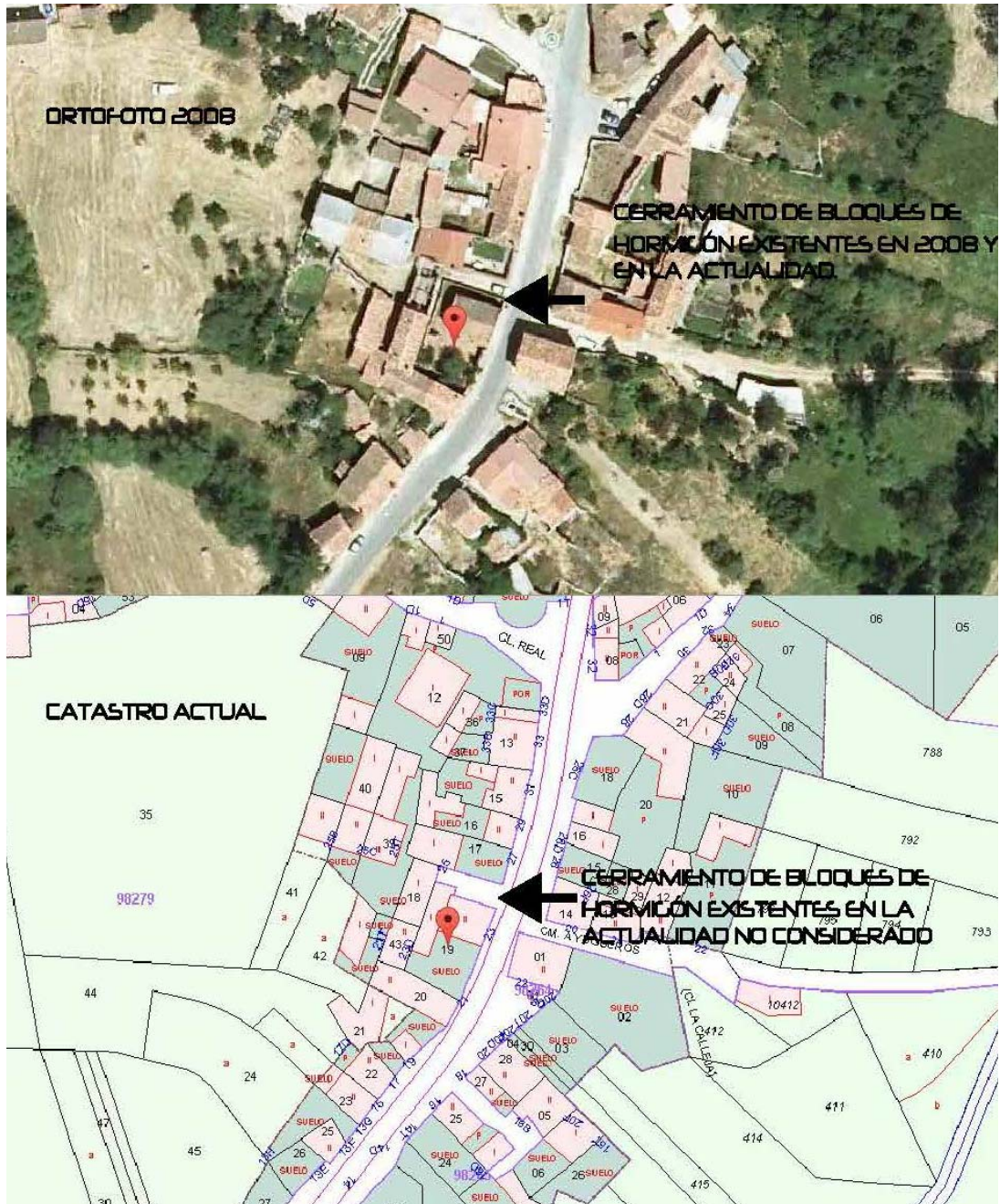
La Preexistencia del Muro de Bloques de Hormigón la observamos tanto en Ortofotos de 2008 como de 2004. Estableceremos una comparativa entre la ortofoto de 2008 , la cartografía catastral y las N.U.M. de tal modo que:

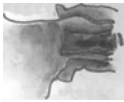
Ortofoto de 2004 en la que existe un Muro delimitando la parcela de nuestro cliente y por lo tanto su alineación de acorde al Área de Actuación de esta Modificación Puntual M.P. 01.



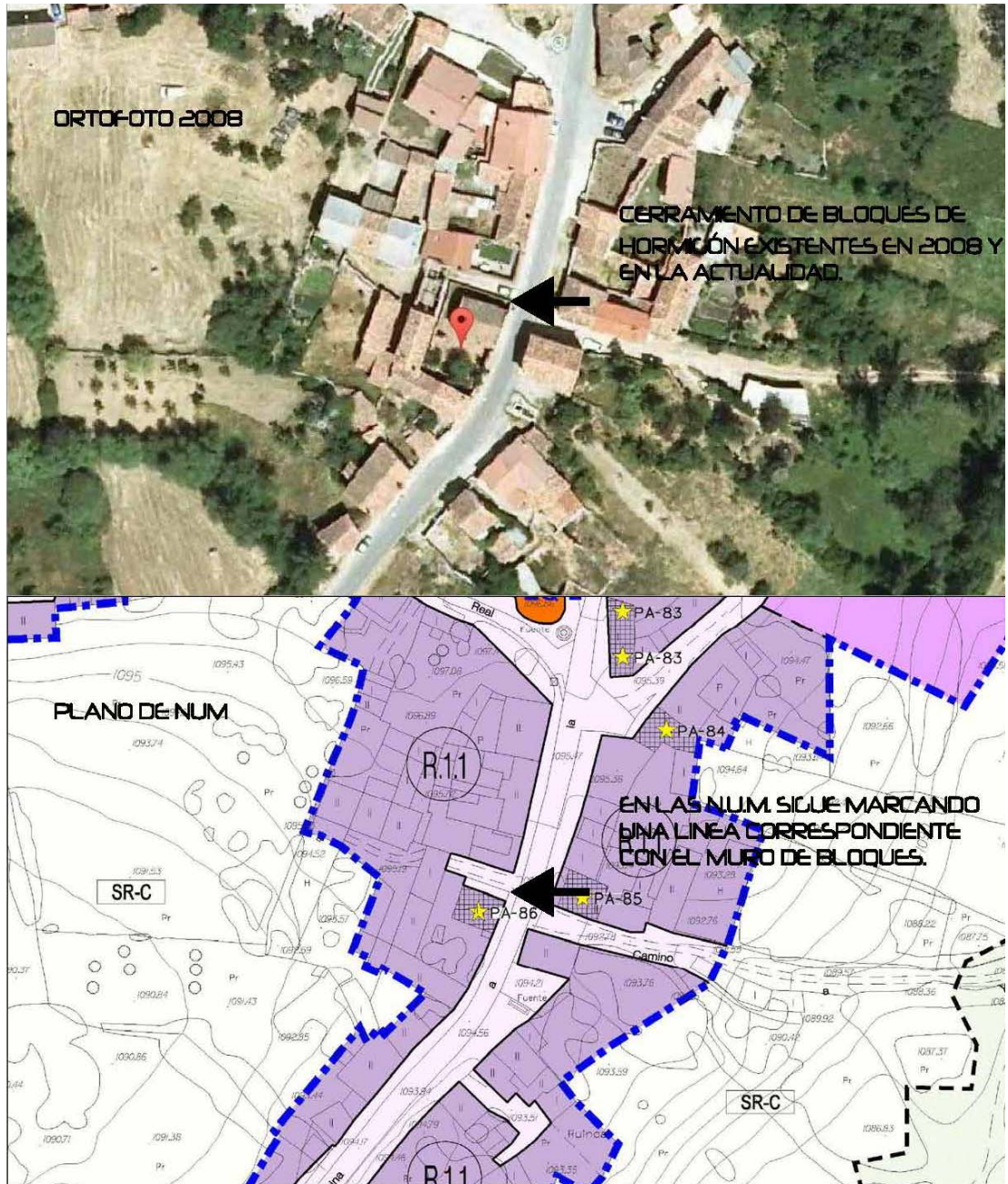


MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 EN NUEVA ALINEACIÓN DE CALLE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA ERCINA (OCEJA DE VALDELLORMA)





MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 EN NUEVA ALINEACIÓN DE CALLE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA ERCINA (OCEJA DE VALDELLORMA)





2.1.2 JUSTIFICACIONES PARA LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Las justificaciones que avalan la Modificación M.P. 01 de las N.U.M. de La Ercina son las siguientes:

A) NO SE FAVORECE LA COHESION SOCIAL ORIGINANDO UN TRATO NO EQUITATIVO Y DISCRIMINATORIO.

En el Titulo II Objetivos y Criterios de la Memoria Vinculante de las N.U.M observamos y se toma como patrón el Art 118 del RUCYL.

A las N.U.M de La Ercina se le pide que sean **coherentes con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.**

Observamos en el punto 2 de la misma *"La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades y la reserva de suelo para la ubicación de las dotaciones urbanísticas necesarias en condiciones óptimas".*

Estas dotaciones urbanísticas, véase Vías públicas (obtenido su aumento mediante expropiación de parte de terreno en la parcela de nuestro cliente para aumentar el espacio dedicado a viales), servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos están cubiertas en el término municipal, como se cita en la Memoria Vinculante de las N.U.M. en el punto 2 apartado 3.1.1 dedicado a Red de Equipamientos y Espacios Libre Públicos, donde se nos indica lo siguiente "Los equipamientos se consideran, en líneas generales, adecuados a las necesidades reales actuales de la población del término municipal, dado lo reducido de la población residente (43 personas en Oveja para un total censado en el municipio en



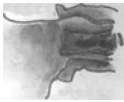
2006 de 625 vecinos) en cada uno de los núcleos urbanos, concentrándose de manera significativa en el núcleo de mayor población en La Ercina".

También podemos observar lo siguiente *"Por ello, y pese a constatar un cierto déficit en los núcleos urbanos más pequeños, no se estima **prudente** emprender métodos extraordinarios de obtención de suelo para resolver dicho déficit (unidades de gestión de actuaciones integradas, ocupación directa, expropiación, etc.), a la vista de lo difícil que resultaría su consecución y del escaso rendimiento que ello tendría"*.

A efectos de cesión como se cita en la Memoria Vinculante Título II no es aconsejable ni equitativo como pudiera pretenderse por parte del Ayuntamiento si fuera el caso, cargar a nuestro cliente con las obras de Urbanización después de la expropiación de parte de su parcela ante la nueva alineación considerada en las N.U.M. Para posteriormente expropiarle gratuitamente véase Art 7.24 de las Normas Urbanísticas, para obtener dotaciones urbanísticas públicas (aumento de vía pública, sistemas de comunicación, espacios libres y equipamientos) las cuales como hemos indicado anteriormente no son necesarios en el término municipal, tal y como se cita en las propias Normas Urbanísticas Municipales.

Esta posible actuación hacia nuestro cliente acarrearía a nuestro entender un **trato discriminatorio** hacia el mismo, ya que aparte de sustraerle un porcentaje de la parcela, con el consiguiente perjuicio económico, el hecho no se produce en el marco de la búsqueda de un interés general para el municipio.

Es de reseñar que como veremos con posterioridad, que en el eje del trazado solo se produce una sustracción en parte del trazado a un lado del eje siendo el lado elegido perteneciente a nuestro cliente, manteniéndose invariable la alineación correspondiente al número 27 de la Calle Real.



En resumen nuestro cliente se ve agraviado con respecto a otros vecinos del municipio, ya que se le sustrae parte de la parcela en pos de un supuesto interés general del municipio (Art 169 del RUCYL), para proporcionar al mismo de unas dotaciones urbanísticas publicas innecesarias (aumento del espacio de vial).

B. NI MEJORA LA TRAMA URBANA NI LA ACCESIBILIDAD AL MISMO, POR EL CONTRARIO EMPEORA LA MISMA.

Cuando en las propias N.U.M en su Memoria Vinculante TÍTULO II. OBJETIVOS Y CRITERIOS Art 2.3 CRITERIOS DE ORDENACIÓN aplicados a los núcleos urbanos nos cita lo siguiente:

*"Consolidar los cascos antiguos, **respetando al máximo su trazado urbano de calles**, que dan origen a las manzanas de edificación entre medianerías y a una calidad singular de sus espacios urbanos"*

En el caso que nos ocupa el respeto al trazado original se ha obviado en pos de la consecución de dotaciones urbanísticas innecesarias (aumento de vial) *"En aquellos puntos donde sea viable, mejorar las condiciones de movilidad del viario, mediante la Modificación Puntual de las alineaciones con vistas a la eliminación de PUNTOS DE ESTRANGULAMIENTO de la red viaria, sin entrar en confrontación..."*

Las alineaciones de las N.U.M generarían un "punto de Estrangulamiento" pasando de los 5.51m a 3.38m al haber recorrido 9.59m dentro del trazado en dirección Noroeste (hacia la entrada al Numero 25 de la calle de las Piedras.).



Por último dentro de la Memoria Vinculante TÍTULO III. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES art 3.1.2 de las Dotaciones Urbanísticas públicas la parte Vías Públicas "A los efectos de la estructura viaria, se considera primordial, en los cascos urbanos consolidados, la *PERMANENCIA DE LA ESTRUCTURA TRADICIONAL, por más que ésta pueda suponer la permanencia de viarios estrechos e incómodos para el tráfico rodado, pero en todo caso conformador de un tejido urbano a mantener*". En el trazado que nos ocupa la incomodidad en el trazado viene al efectuarse la modificación de alineaciones de la parcela de nuestro cliente en las N.U.M.

"Únicamente se plantea la Modificación de Alineaciones en zonas estratégicas o de travesía, cuando sea posible, con el fin de evitar puntos conflictivos o de embudo y en aquellas áreas vacantes de edificación en las que la modificación de alineaciones aún puede implicar una mejora sustancial para la red viaria del núcleo" en el caso que nos ocupa el trazado no tiene un punto de embudo, sin embargo mediante la modificación de alineaciones planteadas se genera este embudo en el medio del trazado (pasando de 5,51m a 3,38 m de ancho), la red viaria no mejora sustancialmente mediante la modificación de alineaciones planteada en las N.U.M. Por el contrario se genera una degradación sustancial en la calidad del trazado con la disculpa del interés general el cual no está justificado según las N.U.M.



- C) AL PERTENECER LA VIVIENDA DE NUESTRO CLIENTE AL CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS (PA-86) CON UNA PROTECCION AMBIENTAL, LA MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES COMO FIGURA EN LAS N.U.M NO ESTA PERMITIDA.

La solución adoptada en las N.U.M modificando la alineación de la parcela donde está ubicada la vivienda, contraviene las Normas de Protección Ambiental, ya que la vivienda de nuestro cliente está catalogada como PA-86 y dentro de DN-CT: CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS de las N.U.M. en las Normas de Protección Ambiental apartado 2 *"Los edificios incluidos en este nivel conservarán las actuales alineaciones exteriores."* Sin embargo, en las N.U.M las alineaciones han sido modificadas con la justificación de mejorar la vía pública,

Tal como se refleja en la fig 7 que se adjunta, esto ocasiona la sustracción a nuestro cliente de 18,80 m².

[illegible]

Las Alineaciones a los linderos laterales se encuentran definidas en la Normas Urbanísticas de las N.U.M Titulo V Art 5.2.6 cap 2 a) que se muestran



(Fig8)

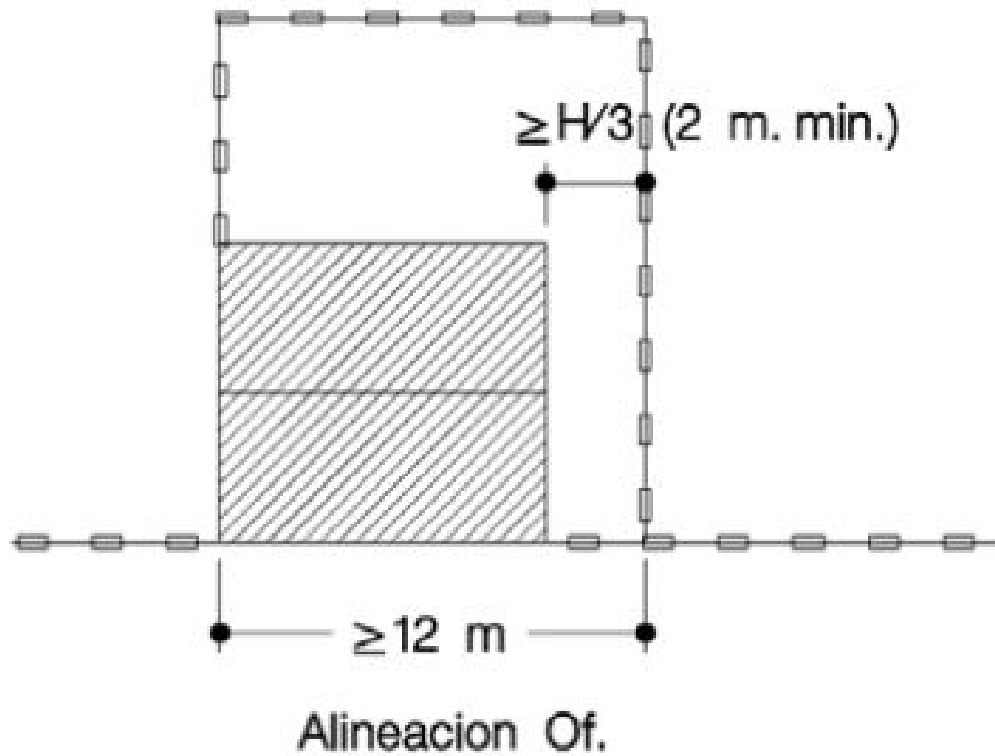


Fig 8

A estas alineaciones son las que solicitamos sean reintegrado el planeamiento vigente mediante la Modificación Puntual M.P. 01 propuesta. Estas alineaciones son las que figuran en la ficha PA-86 que conforman el muro de bloque existente de nuestro cliente (Fig 9).



EN LA FICHA PA-86
LA ALINEACIÓN ES LA
DEL MURO DE BLOQUES
DE HORMIGÓN NO LA
DE LAS NUM O CATASTRO

davidgarciaayalaiz@gmail.com



2.1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Se realiza una relación total de las fincas catastrales afectadas (*) por la modificación:

A.- Relación de fincas catastrales afectadas por la Modificación Puntual Nº1.

Ref. Catastral	Dirección	M ² construidos	M ² Suelo
9827917UN1492N0001XS	Calle Real 27	72 m ²	147 m ²
9827918UN1492N0001IS	Calle Real 25	154 m ²	77 m ²
9827919UN1492N0001JS	Calle Real 23	223 m ²	268 m ²

2.1.4 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación del planeamiento vigente tiene el siguiente alcance:

La recuperación de las alineaciones exteriores que son a las que solicitamos sea reintegrado el planeamiento vigente mediante la Modificación Puntual M.P. 01 propuesta. Estas alineaciones son las que figuran en la ficha PA-86 que conforman el muro de bloque existente de nuestro cliente, y en ortofotos aportadas de los años 2004 y 2008 podemos verificar su preexistencia.



2.1.5 PROMOTOR.

La presente Modificación Puntual M.P. 01 de las N.U.M de La Ercina se presenta para su tramitación ante el Ayuntamiento de La Ercina por D. Juan José Rodríguez Estébanez con DNI 12.690.568-L.

La relación de Planos adjuntada a esta Modificación Puntual Nº1 será la siguiente:

MP-00 ESTADO ACTUAL SEGUN PLANO DE NORMAS.

MP-01 ANALISIS COMPARATIVO ENTRE ESTADO EN LAS N.U.M Y LA MP-01 (MEDIDO IN SITU).

MP-02 ESTADO ACTUAL SEGÚN N.U.M.

MP-03 ESTADO MODIFICADO EN MP Nº1 (MEDIDO IN SITU).

MP-04 COMPARATIVA ENTRE TRAZADO DE LAS N.U.M. Y MP Nº1.



3.- JUSTIFICACIÓN DE SI SE PRODUCEN O NO AUMENTOS DE VOLUMEN EDIFICABLE EN RELACIÓN AL INCREMENTO PROPORCIONAL DE RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DEMÁS DOTACIONES URBANÍSTICAS RECOGIDAS EN EL ART. 173 DEL RUCYL.

En el Art 173 b se cita lo siguiente *"deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento"*,

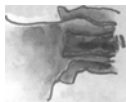
Entendemos que NO será de aplicación el artículo 173. b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, no siendo exigible reserva espacios libres ni de plazas de aparcamiento de uso público.

4.- JUSTIFICAR EL INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN. EN APLICACIÓN DEL ART. 169 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.

El interés público para esta Modificación radica en varios puntos:

COHERENCIA por parte del Ayuntamiento con los objetivos generales de la actividad urbanística pública.

Las reservas de suelo se tienen para albergar dotaciones urbanísticas necesarias y como se ha citado anteriormente, las dotaciones urbanísticas véase Vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, están cubiertos en el término municipal siendo innecesaria la incorporación de más.

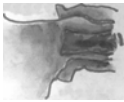


PRUDENCIA, NO es prudente emprender métodos extraordinarios de obtención de suelo por parte del Ayuntamiento (unidades de gestión de actuaciones integradas, ocupación directa, expropiación, etc.), para resolver dicho déficit de dotaciones urbanísticas a la vista de lo difícil que resultaría su consecución y del escaso rendimiento para el Municipio que ello tendría".

COHESIÓN SOCIAL, queda amenazada cuando se discrimina a unos vecinos respecto a los otros, en este caso a nuestro cliente cuya parcela sita en la Calle Real 23 es usurpada de 18.80m² al sustraer solo a un lado del eje del trazado ,con respecto a la situada en la Calle Real 27 que conforma igualmente el trazado en su parte Norte, que se mantiene invariable a pesar de no estar amparada por ningún tipo de protección, todo ello con la excusa de mejorar/ampliar la vía pública ,lo cual ha quedado demostrado no es el caso.

EMPEORA, La trama urbana es sometida a problemas hasta ahora inexistentes provocando estrechamientos en el trazado, en vez de consolidar y respetar el trazado urbano existente en las N.U.M, se le resta al mismo de la calidad urbana necesaria, por lo que la Modificación se hace necesaria para el interés público al devolver la calidad al trazado original.

Como se cita en las N.U.M *"Únicamente se plantea la Modificación de Alineaciones en zonas estratégicas o de travesía, cuando sea posible, con el fin de evitar puntos conflictivos o de embudo y en aquellas áreas vacantes de edificación en las que la modificación de alineaciones aún puede implicar una mejora sustancial para la red viaria del núcleo"*.



5. CONCLUSIONES.

En su día las N.U.M. variaron las alineaciones existentes mediante la Modificación del ancho existente en el acceso a la vía sobre la que se plantea la Modificación Puntual.

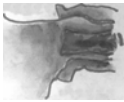
La vía, efectuada nuestra visita y después de una pormenorizada medición "in situ", observamos que en el cambio efectuado en las alineaciones de la misma, a nuestro entender, no se contemplan aspectos fundamentales que justifiquen la redefinición efectuada en el trazado por las N.U.M ya que:

1) No se favorece la cohesión social.

Se le sustrae superficie de parcela (18,80m²) a nuestro cliente en la nueva definición establecida del trazado de las N.U.M ocasionando un perjuicio económico únicamente a nuestro cliente, lo cual puede provocar ante este trato no ecuánime así como discriminatorio una ruptura social entre vecinos no deseable por parte del Ayuntamiento en el municipio.

2) Ni mejora la trama urbana ni la accesibilidad al mismo.

Un cambio en la estructura urbana de un municipio ha de estar plenamente justificada según N.U.M. , pero cuando ese cambio supone un empeoramiento de la misma a nuestro entender es del todo inadmisibile.

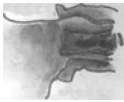


El cambio no se justifica ni por lo indicado en las propias N.U.M acerca de conservar los trazados del casco urbano consolidado, ni por conservar los trazados tradicionales a pesar de su "estrechez" como figura en las N.U.M.

Las N.U.M proponen una Modificación Puntual del trazado como la efectuada en las mismas cuando la misma sea realizada para solucionar "*puntos de estrangulamiento*". Es digno de mención como se ha citado y demostrado anteriormente dentro de este documento, que efectuando la modificación de las alineaciones propuestas en su día por las N.U.M, Podemos constatar la aparición de puntos de estrangulamiento donde NO existían anteriormente, hecho que hemos observado en nuestra visita in situ.

3) Cumplimiento de la normativa relativa a la Protección Ambiental (PA-86) donde se ubica la vivienda de nuestro cliente.

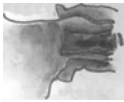
En el catalogo de Elementos Protegidos, podemos apreciar que la vivienda de nuestro cliente junto con el Muro Perimetral que da a la Carretera de la Ercina a Sotillos, se encuentran catalogados bajo el grado de Protección Ambiental con las siglas PA-86, según este catálogo las alineaciones no pueden ser modificadas. Por lo que al efectuarse ese cambio de las mismas reflejado en las N.U.M consideramos que dicho cambio se incorpora para añadir una mejora sustancial en el trazado urbano. Sin embargo ha quedado suficientemente demostrado en anteriores apartados la pérdida de calidad urbana que dicho cambio de alineaciones que figuran en las N.U.M acarrea.



4) Documentos Gráficos aportados que justifican la Preexistencia de las antiguas alineaciones.

En ortofotos obtenidas del Instituto Geográfico Nacional de los años 2004 y 2008 observamos la presencia de un muro perimetral existente donde se encuentra el actual muro de Bloques de Hormigón. En fotos aportadas por el cliente del año 1998 y 1950 observamos la presencia del muro respetando la alineación previa a la reflejada en las N.U.M. que queremos sea reintegrada mediante la Modificación Puntual MP-01 de las N.U.M de La Ercina.





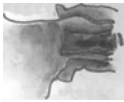
Fotos del 11 de Junio de 1998





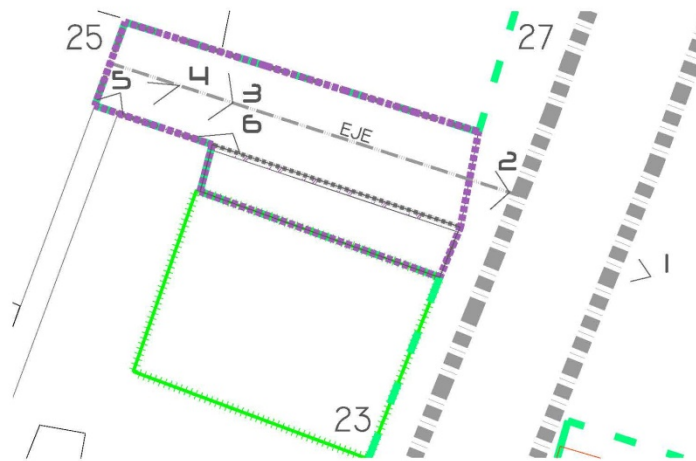
Fotos del 22 de Septiembre de 1998 se rehace el muro de piedra caído por un muro de bloques de hormigón.





6. RECORRIDO FOTOGRÁFICO.

Puntos del Recorrido de fotos realizadas.

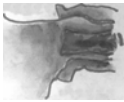




MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 EN NUEVA ALINEACIÓN DE CALLE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA ERCINA (OCEJA DE VALDELLORMA)

Fotos Generales





MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº1 EN NUEVA ALINEACIÓN DE CALLE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE LA ERCINA (OCEJA DE VALDELLORMA)



1 >



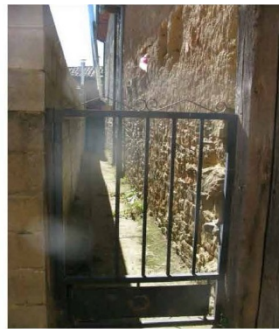
2 >



3 >



4 >



5 >



6 >

León, Septiembre de 2015

El Arquitecto Superior

Fdo.: David García Aláiz