

# **SEPARATA MEMORIA VINCULANTE**

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE LA VECILLA DE CURUEÑO**

**Paraje La Cordiloja (LEÓN)**



**PROMOTOR: CESAREO FERNÁNDEZ GÓMEZ**

**Redactor del proyecto:**

**Manuel Velasco Régil. Arquitecto.**

**Julio 2016**

## **1. INTRODUCCIÓN**

El presente documento de la MEMORIA VINCULANTE es una Separata de la Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales de La Vecilla de Curueño, León, para dar cumplimiento a lo especificado en el artículo 58 de la LUCyL y del artículo 169 del RUCyL, en el que en un documento independiente denominado Memoria Vinculante se expresan se expresan y justifican los cambios introducidos en las determinaciones vigentes y se hace referencia a los siguientes aspectos:

1ª Justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público

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

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.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO.**

El presente documento tiene por objeto la recalificación de unos terrenos de suelo rústico a suelo urbanizable, en un sector de suelo urbanizable sin ordenación detallada denominado Sector 1 (**SUR/sod/St-1-PP**), para ampliar la zona residencial y dotacional de esta parte del núcleo de La Vecilla, a la vez que se completa el trazado del viario de la zona, con la prolongación de la calle Real, la unión en un tramo peatonal con la Calle La Serruca y también se completa la unión con el viario trazado en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado delimitado con anterioridad en el cual se planificó una zona residencial en terrenos propiedad de la Excma. Diputación de León.

La actuación de dicha modificación comprende una superficie total de 16.612,78 m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico realizado, distribuidos en un único ámbito de perímetro irregular, cuyos límites son:

- al norte, limita con suelo urbano, con las parcelas catastrales 166, 1066,175 y 217 del polígono 3; y la parcela urbana 08 de la manzana 31247 (ref. cat. 3124708UN0432S0001GU)
- al este con las parcelas catastrales 218 y 215 del polígono 3
- al sur con la parcela 215 del polígono 3

- al oeste con las parcelas catastrales 215, 180, 178 y 166 del polígono 3

Posteriormente, cuando se apruebe la modificación, se realizará la correspondiente ordenación detallada del sector delimitado de Suelo Urbanizable.

Los terrenos objeto de la presente modificación están clasificados en las Normas Subsidiarias Municipales de La Vecilla de Curueño como Suelo Rústico No Urbanizable de régimen común, es decir, Suelo Rústico Común de tal forma que no cuentan con ningún régimen de protección, con lo cual es posible su transformación en Suelo Urbanizable. Dicha clasificación implica que no se incluye en ninguna categoría de régimen de protección, por lo que una modificación de este tipo no afectaría al carácter ni al uso de dichos terrenos.

En cualquier caso, el interés general de la modificación se basa en tres aspectos principalmente:

- El primero abarca la ampliación de la zona de vivienda unifamiliar en el área en el que se sitúan las parcelas objeto de modificación, dada la buena topografía de la zona y la excelente situación respecto del núcleo, a caballo entre el centro histórico y la estación, y situada junto a la zona dotacional que engloba en colegio, el polideportivo, y la escuela-hogar.
- El segundo aspecto se centra en la intención de completar la trama de viario existente, puesto que tanto la calle Real como la calle perteneciente al Sector de Suelo Urbano No Consolidado Los Robledos acaban en un vial sin salida. De esta forma se conseguiría dar salida a ambos viales lo cual mejora las condiciones urbanísticas y estéticas del entorno. Además, con la modificación se realizaría la conexión con la calle de la Serruca, también sin salida, al menos de forma peatonal puesto que la diferencia de cota es bastante acusada, aspecto que es demandado por los habitantes de esa zona del núcleo, que sería una alternativa como salida hacia la zona central del núcleo de La Vecilla.
- El tercer aspecto, e igual en importancia que los otros dos, se basa en la necesidad actual de zona dotacional en la localidad de La Vecilla en una zona que no sea la situada junto al río Curueño (Las Eras), con lo que la cesión de Espacios Libres y Equipamientos sería más que bienvenida en el núcleo. El promotor de la modificación está muy interesado en el desarrollo cultural del núcleo y promovería la creación de un centro cultural en la zona dotacional.

El Ayuntamiento de La Vecilla de Curueño apoya esta propuesta de modificación para el desarrollo de la zona, en base a que, además de la expansión que supone para el núcleo, se mejoran las condiciones urbanísticas, estéticas y ambientales de dicho entorno, justamente en

uno de los puntos menos desarrollados y con problemas de conexión de la trama urbana del núcleo. Y por otra parte la cesión de dotación también es muy beneficiosa para la zona, en la que se sitúan varios equipamientos culturales, deportivos y educativos existentes (colegio municipal, polideportivo, escuela-hogar de Diputación,...)

Otro aspecto a destacar es el que supone el desarrollo de esta área en concreto, a fin de favorecer el desarrollo compacto y sostenible del núcleo, puesto que dicha zona ya está prácticamente consolidada y apenas supone coste adicional la ampliación del número de viviendas, teniendo en cuenta que los servicios urbanos existentes admiten dicho aumento de población sin cambio de sección de ningún tipo. Dichos terrenos son colindantes con el suelo urbano facilitando una expansión ordenada del núcleo hacia la periferia y fomentando por tanto el “desarrollo sostenible”. Se pretende dar prioridad a estos desarrollos que conllevan un menor coste en infraestructuras y conexiones con los servicios existentes que las áreas alejadas de los núcleos urbanos ya que tienen que abastecerse de manera autónoma o mediante la ejecución de costosas infraestructuras.

Además, el interés general se basa también en la ventaja adicional que supone la obtención de reservas de suelo para el Ayuntamiento, puesto que, con el desarrollo del sector de Suelo Urbanizable, las reservas de espacios libres públicos y equipamientos públicos resultantes del mismo se verán incrementadas en el núcleo de La Vecilla, compensando algunas de las deficiencias de dotaciones que poseen estos núcleos tradicionales en este aspecto.

El sector de suelo urbanizable propuesto daría continuidad al sector de Suelo Urbano No Consolidado nº1 denominado Los Robledos y completaría en esta zona la trama urbana.

La ordenanza aplicable a las nuevas parcelas (denominada provisionalmente OR.6) se refleja en la documentación gráfica en el plano nº 05 a escala 1/1.000 y en el apartado de Ordenanzas de la Memoria, adaptando las ordenanzas existentes a las exigencias de las nuevas edificaciones a ejecutar, puesto que ninguna de las ordenanzas existentes se adaptaba a las necesidades urbanísticas de la zona. Dicha ordenanza se desarrollará en el Plan Parcial correspondiente, teniendo en cuenta que la superficie de parcela mínima orientativa será de 350 metros cuadrados, para desarrollar vivienda unifamiliar de tipología adosada o pareada, o bien vivienda unifamiliar aislada en una parcela de mayor superficie.

El trazado orientativo del vial se incluye en los planos de la documentación gráfica a escala 1/1.000 en los planos nº 4, 5 y 6; y en el plano 8.2 modificado 2 de fecha julio de 2016 a sustituir en las Normas Subsidiarias vigentes.

Dicho vial que recorre todo el sector interiormente, unifica el trazado de los viales del Sector 1 de Suelo Urbano No Consolidado Los Robledos en la zona norte del sector propuesto de suelo

urbanizable (**SUR/sod/St-1-PP**), y con la calle Real que muere sin continuidad en esa misma zona norte del sector.

En la confluencia de estos viales en la zona norte del sector de suelo urbanizable propuesto es donde se ubican las cesiones de Equipamiento y Espacios Libres Públicos.

Además, se incluye un tramo de viario peatonal en el límite noroeste del sector, para su unión con la calle La Serruca que en esa zona tampoco tiene continuidad, aspecto que es demandado por los habitantes de esa zona del núcleo, ya que sería una alternativa como salida hacia la zona central del núcleo de La Vecilla. La topografía de la zona, con una diferencia de cota bastante acusada, impide la unión de estos viales para tráfico rodado.

### **3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO MODIFICADO QUE SE ALTERA, REFLEJANDO EL ESTADO ACTUAL Y EL PROPUESTO.**

#### **ESTADO ACTUAL**

El suelo afectado por la modificación de planeamiento se localiza al noroeste del núcleo de La Vecilla de Curueño, en el paraje denominado “La Cordiloja”, área situada en el polígono catastral nº 3 y que comprende la parcelas nº 177, 216, y 217; así como un fragmento de las parcelas 166 y 178, situadas en la prolongación de la Calle Real y de la Calle La Serruca, en la trasera de la Avenida Río Curueño (antes Avenida del Generalísimo).

Actualmente según la normativa vigente en el municipio de La Vecilla de Curueño, los terrenos pertenecientes al ámbito de la modificación se clasifican en las Normas Subsidiarias Municipales de La Vecilla de Curueño como Suelo Rústico No Urbanizable de régimen común, es decir, Suelo Rústico Común, según la legislación urbanística vigente. Dicho suelo no posee ningún valor por el que sea necesario protegerlo.

La actuación de dicha modificación comprende una superficie total de 16.612,78 m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico realizado, distribuidos en un único ámbito de perímetro irregular, cuyos límites son:

- al norte, limita con suelo urbano, con las parcelas catastrales 166, 1066,175 y 217 del polígono 3; y la parcela urbana 08 de la manzana 31247 (ref. cat. 3124708UN0432S0001GU)
- al este con las parcelas catastrales 218 y 215 del polígono 3
- al sur con la parcela 215 del polígono 3
- al oeste con las parcelas catastrales 215, 180, 178 y 166 del polígono 3

Las parcelas afectadas por la modificación y clasificadas todas ellas como Suelo Rústico No Urbanizable de régimen común, es decir, Suelo Rústico Común según la normativa vigente se enumeran a continuación y están representadas en el plano nº 3 de la documentación gráfica incluida en el presente documento de modificación. Se ha realizado un levantamiento topográfico por el cual se rigen las superficies del presente documento (Ver plano nº 2 de la documentación gráfica):

- PARCELA 1: Parcela perteneciente a Cesáreo Fernández Gómez, de superficie topográfica 1.072,58 m2. Parcela 216 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003002160000MO. Superficie según catastro: 847 m2. Suelo de uso agrario.
- PARCELA 2 (2A): Parte de la parcela perteneciente a Cesáreo Fernández Gómez, de superficie topográfica parcial (se refiere a la incluida en la delimitación de la modificación) 11.452,79 m2. Parcela 217 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003002170000MK. Superficie según catastro total: 12.227 m2. Suelo de uso agrario. El resto de la parcela (770,87 m2) se encuentra incluido en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-ST-1 “Los Robledos”.
- PARCELA 3 (3A): Parte de la parcela perteneciente a Cesáreo Fernández Gómez, de superficie topográfica parcial (incluida en la delimitación de la modificación) 3.987,69 m2. Parcela 177 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003001770000MQ. Superficie según catastro total: 4.365 m2. Suelo de uso agrario. El resto de la parcela (525,12 m2) se encuentra incluido en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-ST-1 “Los Robledos”.
- PARCELA 4 (4A): Parte de la parcela perteneciente a Pilar Prieto Morán, de superficie topográfica parcial (incluida en la delimitación de la modificación) 79,36 m2. Parcela 178 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003001780000MP. Superficie según catastro total: 2.929 m2. Suelo de uso agrario. El resto de la parcela (2.849,98 m2) se encuentra fuera de la delimitación del sector. Este tramo se corresponde con un tramo de camino que une el sector con la Calle La Serruca.
- PARCELA 5 (5A): Parte de la parcela perteneciente a M<sup>a</sup> Soledad García González y otros, de superficie topográfica parcial (incluida en la delimitación de la modificación) 20,36 m2. Parcela 166 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003001660000MZ. Superficie según catastro total: 2.929 m2. Suelo de uso agrario. El resto de la parcela (2.599,91 m2) se encuentra fuera de la delimitación del sector. Este tramo se corresponde con un tramo de camino que une el sector con la Calle La Serruca.

Según los datos obrantes en el Excmo. Ayuntamiento de La Vecilla de Curueño, los propietarios de las parcelas enumeradas anteriormente son los mismos durante los cinco años anteriores al inicio de la modificación (2011), y se enumeran a continuación:

- Cesáreo Fernández Gómez. Parcelas:
  - o PARCELA 1: Parcela 216 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003002160000MO.

- - PARCELA 2 (2A): Parte de la Parcela 217 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003002170000MK.
- PARCELA 3 (3A): Parte de la Parcela 177 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003001770000MQ.
- Pilar Prieto Morán: Parcela 178 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003001780000MP.
- M<sup>a</sup> Soledad García González y otros: Parcela 166 del Polígono 3 con Ref. Catastral: 24196A003001660000MZ.

No existen otros propietarios ni otros titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas por la presente modificación.

En el siguiente cuadro se recogen las superficies objeto de modificación según el documento gráfico correspondiente al plano nº 3.

PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 "LA CORDILOJA"							
Nº PARCELA SEGÚN MODIF.	SUBPARCELA AFECTADA	PARCELA CATASTRO	REF CATASTRAL	PROPIETARIOS	SUPERFICIE PARCELA CATASTRAL TOTAL (m2)	SUPERF. PARCELA SEGÚN TOPOGRÁFICO (TOTAL) (m2)	SUPERF. AFECTADA POR LA MODIF. SEGÚN TOPOGRÁFICO (TOTAL) (m2)
1		Pol 3 Parcela 216	24196A003002160000MO	CESAREO FERNÁNDEZ GÓMEZ	847,00	1.072,58	1.072,58
2	2A	Parte Pol 3 Parcela 217	24196A003002170000MK	CESAREO FERNÁNDEZ GÓMEZ	12.227,00	12.223,66	11.452,79
3	3A	Parte Pol 3 Parcela 177	24196A003001770000MQ	CESAREO FERNÁNDEZ GÓMEZ	4.365,00	4.512,81	3.987,69
4	4A	Parte Pol 3 Parcela 178	24196A003001780000MP	PILAR PRIETO MORÁN	2.929,00	2.929,34	79,36
5	5A	Parte Pol 3 Parcela 166	24196A003001660000MZ	M <sup>a</sup> SOLEDAD GARCÍA GONZALEZ Y OTROS	4.365,00	2.620,27	20,36
TOTAL SUPERFICIES PARCELAS COMPLETAS					24.733,00	23.358,66	
TOTAL SUPERFICIES AFECTADAS POR LA MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 "LA CORDILOJA"							16.612,78



## ESTADO PROPUESTO

El área objeto de la modificación puntual de planeamiento se clasifica como Suelo Urbanizable sin ordenación detallada a desarrollar por medio de un Plan Parcial, incluyéndose en un sector denominado Sector 1 (**SUR/sod/St-1-PP**).

En dicho sector se incluye un viario orientativo que recorre todo el sector interiormente, permitiendo que en la zona central del mismo se ubiquen las dotaciones correspondientes a las cesiones correspondientes al suelo urbanizable. Este vial deberá tener como mínimo una sección de 10 metros para cumplir con las cesiones de aparcamientos públicos exigidas por la legislación urbanística vigente. El trazado orientativo del vial se incluye en los planos de la documentación gráfica a escala 1/1.000 en los planos nº 4, 5 y 6; y en el plano 8.2 modificado 2 de fecha julio de 2016 a sustituir en las Normas Subsidiarias vigentes. El vial unifica el trazado de los viales del Sector 1 de Suelo Urbano No Consolidado Los Robledos en la zona norte del sector propuesto de suelo urbanizable (**SUR/sod/St-1-PP**), y con la calle Real que muere sin continuidad en esa misma zona norte del sector. Además, se incluye un tramo de viario peatonal en el límite noroeste del sector, para su unión con la calle La Serruca que en esa zona tampoco tiene continuidad, aspecto que es demandado por los habitantes de esa zona del núcleo, ya que sería una alternativa como salida hacia la zona central del núcleo de La Vecilla. La topografía de la zona, con una diferencia de cota bastante acusada, impide la unión de estos viales para tráfico rodado. Dicho vial se ha previsto con una sección de 4 metros.

La parcelación orientativa correspondiente a esta ordenación se incluye en el plano nº 5 de la Documentación Gráfica del Documento de Modificación. Dicha parcelación se registrará por una nueva ordenanza que se desarrollará en el Plan Parcial correspondiente y que se denomina OR.6 provisionalmente en el presente documento, y en la documentación gráfica en el plano nº 05 a escala 1/1.000. La superficie de parcela mínima orientativa será de 350 metros cuadrados, para desarrollar vivienda unifamiliar de tipología adosada o pareada, o bien vivienda unifamiliar aislada en una parcela de mayor superficie. La edificabilidad por parcela se estima en un índice de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> provisionalmente

Así pues, la superficie del nuevo sector de suelo urbanizable es de 16.612,78 metros cuadrados.

Teniendo en cuenta la superficie del sector y parcelación orientativa, las superficies correspondientes a la nueva ordenación serían provisionalmente las siguientes según lo establecido en la documentación gráfica (Plano nº 5):

<b>USO PARCELA</b>	<b>SUPERFICIE(m2) de parcela</b>
RESIDENCIAL (27 parcelas)	9.578,08
CESIÓN AYTO.	1.245,96
EQUIPAMIENTO	1.504,92
ESPACIO LIBRE	1.504,36
VIARIO	2.779,46
<b>TOTAL</b>	<b>16.612,78</b>

Todo ello se recogerá pormenorizadamente en el Plan Parcial correspondiente, teniendo en cuenta que para las Normas Subsidiarias los estándares según la legislación vigente son los siguientes:

- Cesión de Equipamientos: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Cesión de Espacios Libres: 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables, con un mínimo del 5 por ciento de la superficie del sector.
- Reserva de plazas de aparcamiento: 1 plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 metros cuadrados construibles.
- Densidad máxima y mínima de viviendas edificables por hectárea: entre 10 y 30 viviendas por hectárea.
- Edificabilidad máxima en usos privados: menor o igual a 5.000 metros cuadrados por hectárea.
- Índice de integración social o Reserva de viviendas para protección pública: entre 30 y 80%.
- Reserva de suelo para los servicios urbanos del sector.
- Aprovechamiento de los propietarios particulares del 85% (cesión del 15%)

Así pues, las condiciones para el desarrollo del Sector 1 de Suelo Urbanizable sin ordenación detallada a través del Plan Parcial (**SUR/sod/St-1-PP**), van a ser las siguientes:

DENOMINACIÓN: **SUR/sod/St-1-PP**

SITUACIÓN: Localidad de La Vecilla de Curueño (León)

#### PARÁMETROS GENERALES

- SUPERFICIE: 16.612,78 m<sup>2</sup>
- USO PREDOMINANTE: Residencial

#### PARÁMETROS PARTICULARES

- DENSIDAD DE POBLACIÓN: 30 viv/ha
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 49 viv.
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 8.306,39 m<sup>2</sup> edificables (índice 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s)
- ÍNDICE DE INTEGRACIÓN SOCIAL: 30% de la edificabilidad residencial para reserva de viviendas de protección pública
- CESIÓN AYUNTAMIENTO (15%): 1.245,96 m<sup>2</sup>
- CESIÓN EQUIPAMIENTOS (15%): 1.245,96 m<sup>2</sup>
- RESERVA APARCAMIENTOS (1 plaza/100 m<sup>2</sup>c): 83 plazas (830 m<sup>2</sup>) y 2 plazas de minusválidos (1 plaza/45 plazas)

#### CONDICIONES DE DESARROLLO

- INSTRUMENTO DESARROLLO: Plan Parcial
- INSTRUMENTO DE GESTIÓN: Proyecto de Actuación y Reparcelación
- INICIATIVA DE GESTIÓN: Privada
- PLAZOS PARA ORDENACIÓN DETALLADA: 8 años

En cuanto a las infraestructuras existentes para conectar con ellas son las siguientes y se indican en el Plano nº 6 de la documentación gráfica:

- ABASTECIMIENTO: Conexión con la calle Real y con la calle La Serruca.
- SANEAMIENTO: Conexión con la calle Real y la calle La Serruca.
- ELECTRICIDAD: Conexión con la calle Real con la línea de Baja Tensión. Existe una línea de Media Tensión que viene de la calle La Serruca.
- TELEFONÍA: Conexión con línea existente en la Avenida Río Curueño.

#### **4. 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.**

No existe ningún instrumento de ordenación del territorio vigente al que pueda afectar la modificación que en este documento se plantea, puesto que no se ha redactado ninguna Directriz superior de ordenación.

En cuanto a la influencia sobre la ordenación general vigente de las actuales Normas Subsidiarias Municipales de La Vecilla de Curueño, hay que decir que se respetan los fines y objetivos planteados en la memoria de dicho documento como son la defensa del medio natural y conservación de los valores medio ambientales, que en este caso no se ven afectados puesto que el Suelo Rústico al que afecta no tiene ningún valor que proteger, y la canalización de las iniciativas de desarrollo se va a realizar de forma equilibrada. En el caso que nos compete se está materializando un hecho real y tangible, que es la transformación de una zona rústica con características urbanas, que además cuenta con todas las infraestructuras adecuadas para ello, en la zona urbana anexa, y que va a contribuir a mejorar la trama urbana y las comunicaciones de ese punto concreto de la localidad de La Vecilla, en el que existen actualmente dos viales sin salida.

Por todo ello, se estima que la presente modificación afecta positivamente al desarrollo urbanístico del núcleo en la zona en cuestión, del núcleo y del municipio en general, puesto que va a favorecer el aumento de terreno dotacional para equipamiento, con las cesiones correspondientes del desarrollo del Suelo Urbanizable, el cual resulta necesario para el núcleo, puesto que la mayor parte de las reservas existentes sin ejecutar se ubican en la zona de las Eras junto al río Curueño, zona que no se considera adecuada para edificar.

La Vecilla, julio de 2016

Fdo. El arquitecto



MANUEL VELASCO RÉGIL