

**propuesta de
Modificación del Plan General de
Ordenación Urbana de Ponferrada
en Avda. Don Bosco, s/n,
de Ponferrada, para delimitación
de unidad de actuación aislada de
normalización y urbanización**

Promotor:
Eva Aller Castellano

Dirección técnica:
Gorgonio Torre Bellota, Arquitecto
Roberto García Cortiñas, Arquitecto
(ARQUIBIERZO S.L.P.)
Carlos-Hilario Soto Parra, Abogado

Ponferrada (León), diciembre 2.011

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA	3
1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.	3
2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.	12
3.- MARCO NORMATIVO.	13
3.1. Legislación aplicable.	13
3.2. Alteración del planeamiento.	13
3.3. Instrumentos de ordenación del territorio.	15
3.4. Afecciones sectoriales.	15
4.- ANÁLISIS DEL ÁMBITO TERRITORIAL.	15
5.- ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.	16
5.1. Planeamiento urbanístico y territorial.	16
5.2. Determinaciones de ordenación general.	17
PLANOS DE INFORMACIÓN	18
PLANO INF. 01:	Plano detalle de situación PGOUP 2.007
PLANO INF. 02:	Plano ordenación ORD. I-7 PGOUP 1.989
PLANO INF. 03:	Plano parcelario catastral
PLANO INF. 04:	Plano situación de parcelas
PLANO INF. 05:	Plano estado actual SigPac
PLANO INF. 06:	Plano propuesta unidad de actuación aislada de normalización y urbanización
MEMORIA VINCULANTE.....	19
1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN, SU INTERÉS PÚBLICO.....	19
2.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN: IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.	19
2.1. Objetivo de la modificación.	19
2.2. Resumen ejecutivo.	20
2.2.1. Determinaciones de ordenación general que contiene la modificación.....	20
2.2.2. Determinaciones de ordenación detallada que contiene la modificación.	21
2.2.3. Desarrollo y gestión.	22
2.2.4. Suspensión de licencias.	22
3.- INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.	23

PLANOS DE ORDENACIÓN	24
PLANO ORD. 01: Plano ordenación O.2-16 PGOUP 2.007	
PLANO ORD. 02: Plano ordenación O.2-16 PGOUP 2.007 modificado	
ANEXOS.....	26
I.- Orden, de 30 de junio de 2.009, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León	27
II.- Certificación catastral descriptiva y gráfica referencia número 6954533PH9165S0001QI.....	28
III.- Consulta catastral descriptiva y gráfica referencia número 6954526PH9165S0001AI.	29
IV.- Ficha unidad de actuación aislada de normalización y urbanización propuesta.....	30

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

1. Estimando el recurso de reposición interpuesto por Eva Aller Castellano contra la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de 22 de mayo de 2.007, por la que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (en abreviaturas, PGOUP), se dicta la Orden, de 30 de junio de 2.009, de dicha Consejería de Fomento (ANEXO I) —que es firme—, por la que se impone al Ayuntamiento de Ponferrada la obligación de tramitar *"... una modificación del PGOU, de conformidad con lo expuesto en el Fundamento de Derecho III de la presente Orden"*.

Según consta acreditado en el expediente de aprobación de la Revisión del PGOUP, la recurrente —y promotora de esta modificación— es propietaria de una finca urbana, enclavada entre otras, sin fachada ni acceso directo desde la vía pública, identificada en el plano parcelario del Catastro de urbana actualmente en vigor con la referencia número 6954533PH9165S0001QI (ANEXO II).

Dicha finca, como puede comprobarse en el plano de ordenación O.2-16 de la Revisión del PGOUP de 2.007 (PLANO ORD. 01) y el plano de detalle correspondiente a su situación (PLANO INF. 01), está enclavada en el interior de una gran manzana de suelo urbano consolidado, regulada por la Ordenanza de vivienda unifamiliar (ORD. VU, T2), careciendo de fachada a las vías públicas que la delimitan: Don Bosco, Cabo de Peñas, Santa Gloria, Ángel Blanco San Martín y Fernández y Morales.

2. Desde el año 1.989 en que se aprobó el PGOUP anteriormente en vigor —aprobado por Orden, de 28 de noviembre de 1.989, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León—, y que clasificó por primera vez estos terrenos como suelo urbano, como puede comprobarse en el plano de ordenación correspondiente a su emplazamiento (PLANO INF. 02), los propietarios de las fincas con fachada a las vías públicas que delimitan esta manzana de suelo urbano fueron consolidando con sus construcciones el frente de fachada edificable a las distintas calles, creándose una situación de grave per-

juicio para los propietarios de las fincas incluidas en el interior de la manzana y que carecen de acceso directo desde la vía pública.

3. En la fecha actual, según se indicó en el recurso de reposición, solo resta por consolidar el tramo final de la Avda. Don Bosco en su confluencia con la calle Fernández y Morales, que, como puede comprobarse en el parcelario catastral (PLANO INF. 03) y en el plano de situación de parcelas (PLANO INF. 04), además de la fotografía aérea del SigPac (PLANO INF. 05), es el frente de fachada correspondiente a las referencias catastrales 6954521-24-25 y 46, por lo que la edificación de estas parcelas cercenaría ya definitivamente los derechos edificatorios de las dos únicas parcelas que no disponen de fachada a la vía pública, las identificadas con las referencias catastrales números 6954533PH9165S0001QI y 6954526PH9165S0001AI (ANEXOS II y III).

El por qué de esta situación lo encontramos en el PGOUP de 1.989 que, al margen de las técnicas de equidistribución que el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 ya contemplaba —en vigor a la fecha de su aprobación—, decidió clasificar estos terrenos como suelo urbano, sin delimitar ninguna unidad de actuación o ámbito de gestión integrada. Lo que dió como resultado una situación tremendamente injusta y perjudicial para los propietarios de aquellas parcelas, que, al no disponer de fachada a la vía pública, como acontece en el caso de la recurrente y promotora de la modificación, no pueden materializar el aprovechamiento otorgado por el Plan, impidiendo la obtención de cualquier licencia de construcción; lo que ha propiciado abusos por parte de los propietarios de las parcelas colindantes con la vía pública, que han pretendido y pretenden aprovecharse de su posición prevalente. Esta situación injusta se hubiera evitado, en su día, si el PGOUP de 1.989, como era preceptivo, hubiese delimitado un ámbito de gestión integrada (unidad de actuación), en el que pudiera haberse llevado a cabo el proceso reparcelatorio y de transformación de los terrenos afectados, hasta ese momento de naturaleza rústica. Esto hubiera permitido la transformación de todos los terrenos en solares edificables con fachada directa a la vía pública.

El recurso de reposición interpuesto por la promotora de esta modificación pretendía evitar, precisamente, que la situación descrita sea irreversible, lo que, como se dijo y reitera aquí nuevamente, pasa necesariamente porque los terrenos aún no edificados, que se sitúan en el tramo final de la Avda. Don Bosco en su confluencia con la calle Fernández y Morales, se incluyan dentro de una unidad de actuación aislada de normalización y urbanización, similar en su funcionamiento a las ya

previstas por la Revisión del PGOU, permitiendo la transformación de estas parcelas en solares edificables.

La Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en abreviaturas, LUCyL), como se indicó en el recurso de reposición, al referirse al suelo urbano distingue dos categorías: consolidado y no consolidado.

El suelo urbano consolidado, que es el que aquí nos ocupa, a tenor de lo dispuesto en el artículo 12.1.a) de la LUCyL —en su redacción actual—, es el *"... constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas"*.

Lo que pone de manifiesto por sí solo que el fin de toda parcela de suelo urbano consolidado es su transformación en solar.

El artículo 22.1 de la LUCyL —en su redacción actual— establece así que tendrán la condición de solar *"... las superficies de suelo urbano consolidado legalmente divididas, aptas para su uso inmediato conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en aquél, y que cuenten con acceso por vía pavimentada de uso y dominio público, y servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a red de saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, así como con aquellos otros que exija el planeamiento urbanístico, en condiciones de caudal y potencia adecuadas a los usos permitidos. La condición de solar se extinguirá por el cambio de clasificación de los terrenos o por la obsolescencia o inadecuación sobrevinida de la urbanización"*.

Condición que, por los motivos expuestos en el recurso de reposición, nunca podrían adquirir por sí solas las parcelas sin fachada a la vía pública, imponiéndose necesariamente una actuación aislada de normalización que comprenda las parcelas aún no edificadas.

El artículo 17.1 de la LUCyL —en su redacción actual— establece en apoyo de lo anterior que *"Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable que tengan ordenación detallada, tienen derecho a urbanizar sus parcelas para que alcancen o recuperen la condición de solar, y a edificar sus solares, en las condiciones que señale en cada caso la normativa urbanística"*.

De esta forma, y como señala el artículo 17.3 de la LUCyL —en su redacción vigente—, en suelo urbano consolidado *"... los propietarios materializarán su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o ..."*, como es nuestro caso, *"... sobre los solares que resulten de una actuación aislada"*.

El artículo 65.2 de la LUCyL —en su redacción actual— nos dice, por su parte, que en el suelo urbano consolidado, que es la clasificación que aquí nos ocupa, *"... la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones aisladas, que se desarrollarán sobre las parcelas existentes o sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización, conforme al artículo 71"*.

Y las actuaciones aisladas, conforme a lo dispuesto en el artículo 69.1.a) de la LUCyL —en su redacción actual—, pueden tener por objeto el de *"Completar o rehabilitar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar, o bien edificar los solares o rehabilitar las construcciones existentes en los mismos"*.

En este caso, dado que la actuación "individualizada" sobre las parcelas existentes incidiría nuevamente en la situación ya denunciada —y que terminaría por arrinconar definitivamente a los propietarios de terrenos sin fachada a la vía pública— se impone forzosamente, como hemos justificado, la gestión mediante una actuación aislada de normalización.

El artículo 216.1 del RUCyL —en su redacción actual—, establece con total claridad que *"Las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico"*, que es el problema de fondo que aquí subyace, evitando precisamente que puedan quedar parcelas sin acceso a la vía pública.

La lógica de la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no permite que en ningún caso una parcela de terreno pueda quedar al margen del proceso de urbanización y edificación y no pueda convertirse en solar.

El Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbano consolidado debe establecer la calificación del suelo, entendida como *"... la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas"*. Así lo establece el artículo 42.1.a) de la LUCyL. Debe incluir, además, se-

gún dispone el apartado b), la *"Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación"*. Y, por último, debe incluir también la previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, conforme establece el apartado c).

Partiendo, por tanto, de este esquema, los terrenos podrán ser objeto de aprovechamiento lucrativo o no en función de su calificación urbanística, ya se trate de un terreno edificable (para uso residencial, industrial, etc...) o dotacional (zona verde, calle, ...).

En nuestro caso, la calificación urbanística que la Revisión del PGOUP aprobada definitivamente en 2.007 asigna a la finca identificada con la referencia catastral 6954533PH9165S0001QI es la de un terreno edificable, sujeto a la Ordenanza de edificación en vivienda unifamiliar (ORD. VU, T2), siendo las alineaciones oficiales las señaladas en los planos de ordenación, tal y como se dispone en el artículo 11.5.4 de las Normas Urbanísticas del PGOUP en vigor; alineaciones que, como ha quedado acreditado, son las correspondientes a la Avda. Don Bosco y calle Fernández y Morales, a las que las fincas identificadas con las referencias catastrales 6954533PH9165S0001QI y 6954526PH9165S0001AI carecen de fachada y cualquier acceso directo. Reiterándose que el frente de fachada a la Avda. Santa Gloria se encuentra completamente edificado.

De lo que se concluye claramente que la parcela propiedad de la recurrente y promotora de la modificación por sí sola no es edificable, debiendo arbitrarse desde el propio Plan General los mecanismos que permitan la ejecución lógica y racional de las determinaciones del PGOUP, evitando aquellas situaciones injustas como la que aquí nos ocupa —en la que una serie de propietarios quedan completamente marginados, sin posibilidad de realizar sus derechos—, posibilitando la transformación de sus respectivos terrenos en solares edificables.

El artículo 4.c) de la LUCyL establece, precisamente, que en aplicación de los principios constitucionales de la política económica y social, la actividad urbanística se orientará a garantizar *"... el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de cualquier forma de actividad urbanística"*.

Objetivo totalmente incompatible con la situación reiteradamente denunciada, que vacía por completo el contenido del derecho de propiedad urbana. La finca identificada con la referencia catastral número 6954533PH9165S0001QI que por sí misma es inedificable —al carecer de

fachada a la vía pública-, tampoco es susceptible de expropiación. Por tanto, ni puede edificarse en la propia parcela ni puede exigirse tampoco la satisfacción de una indemnización a causa de su inedificabilidad.

Por lo que de no remediarse esta situación, se estaría privando a las parcelas sin acceso desde vía pública la posibilidad de su transformación en solares.

4. La solución que se proponía, y única posible, pasa, por tanto, porque se delimite una unidad de actuación aislada de normalización y urbanización, según la propuesta que se acompañaba al recurso de reposición (PLANO INF. 06), incluyendo los terrenos situados en la Avda. Don Bosco en su confluencia con la calle Fernández y Morales que aún no han sido edificados, y que se desarrollará a través del Proyecto de Normalización pertinente, produciendo, entre otros efectos, la cesión gratuita al Municipio de los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas.

El artículo 217.1 del RUCyL —en su redacción actual— establece textualmente que *"Las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento u otra de las entidades citadas en el apartado a) del artículo 191 asume la condición de urbanizador, y como tal: a) Promueve la actuación, elaborando y aprobando el Proyecto de Normalización, y la ejecuta conforme a lo dispuesto en el mismo", y, además, "b) Financia la actuación completamente o bien, según los casos, imponiendo un canon de urbanización o contribuciones especiales a los propietarios beneficiados"*.

Añadiéndose en el apartado 2 de ese mismo precepto que *"... las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse" también "... mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal: a) Promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización y presentándolo en el Ayuntamiento. b) Ejecutan la actuación, previa aprobación del Proyecto por el Ayuntamiento, ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en dicho Proyecto. c) Financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda"*.

El apartado 3 establece, además, que *"... las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas"*.

En nuestro caso, la modificación atiende claramente a que el PGOUP incluya la delimitación de la unidad de normalización demandada, que posteriormente podría desarrollarse mediante gestión pública o privada.

El artículo 216.2 del RUCyL —en su redacción actual— nos dice a este respecto que *"Las actuaciones aisladas de normalización se desarrollan sobre agrupaciones de parcelas denominadas unidades de normalización"*, que, como señala el artículo 218 del RUCyL, son *"... superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización"*.

Este último precepto nos indica, además, que las unidades de normalización *"... pueden delimitarse y modificarse: a) En el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, así como en sus revisiones y modificaciones, conforme a los criterios señalados en el artículo 97 ..."*, y *"b) En el propio Proyecto de Normalización, aplicando los mismos criterios"*.

El artículo 97 del RUCyL —en su redacción actual— establece en este sentido que *"El Plan General de Ordenación Urbana puede agrupar terrenos de suelo urbano consolidado en ámbitos de gestión urbanística denominados unidades de normalización, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos"*, añadiéndose que *"Las unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del Plan General y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes"*.

Por tanto, justificada la necesidad de la actuación aislada de normalización, y considerando que en el suelo urbano consolidado el Plan General debe agotar la ordenación detallada (que en este caso no se remite a ninguna figura de planeamiento posterior: Estudio de Detalle o Plan Especial, como permite el artículo 96.2 del RUCyL), la definición de la unidad de normalización de fincas reivindicada debe incluirse necesariamente entre las determinaciones del PGOUP.

El artículo 97 del RUCyL queda encuadrado dentro de la Sección 3ª del Capítulo II del Título II, que se refiere a la *"Ordenación detallada en suelo urbano consolidado"*.

Y el artículo 92.d) del RUCyL establece que la ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende, entre otros aspectos, las "... *Unidades de normalización (artículo 97)*".

Ni que decir tiene que si no se delimita a tiempo la unidad de actuación aislada de normalización propuesta, la situación denunciada se puede transformar en irreversible, si ante la falta de acuerdo en la delimitación de la unidad de actuación por parte de los propietarios afectados, los propietarios con fachada a la vía pública solicitan licencia y edifican en sus respectivas parcelas, "encerrando" de forma definitiva -y ya sin solución- a los propietarios que carecen de fachada a la vía pública.

Lo que reitera la exigencia insoslayable de incluir la delimitación de la unidad de la normalización de fincas demandada en el PGOUP, que posteriormente se podrá desarrollar mediante gestión pública o privada, aspecto éste que aquí no se plantea.

La única opción válida y posible, como hemos indicado, pasa, inexcusablemente, porque se delimite una unidad de actuación aislada de normalización y urbanización, según la propuesta que se acompañó al recurso de reposición (PLANO INF. 06), incluyendo los terrenos que aún no han sido edificados, identificados con las referencias catastrales 6954521-24-25-26-33 y 46, y que se desarrollará a través del Proyecto de Normalización correspondiente, que, conforme a lo dispuesto en el artículo 219.4.a) del RUCyL, supondrá la cesión gratuita al Municipio de los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas, aplicándose en defecto de acuerdo entre los propietarios, según lo dispuesto en la letra c), las reglas específicas de la reparcelación establecidas en el propio Reglamento.

La urbanización de la Avda. Don Bosco en el tramo pendiente de apertura corre, como es obvio, por cuenta de los propietarios incluidos en el ámbito de la unidad de actuación aislada propuesta, posibilitando así su transformación en solares.

El artículo 18.2 de la LUCyL —en su redacción actual— dice en este sentido que *"Los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, con las garantías que se determinen reglamentariamente"*.

5. La Orden, de 30 de junio de 2.009, de la Consejería de Fomento reconoce en este sentido que *"Las alegaciones vertidas por la recurrente en su*

escrito de recurso tienen entidad jurídica suficiente y ofrecen mérito bastante para su estimación", añadiéndose que "De la vista del informe técnico emitido por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo, se desprende que desde el punto de vista técnico, se considera justificada la pretensión de la recurrente".

Según se indica, "Visto el expediente se observa, que el PGOU clasifica las citadas parcelas 6954525, 6954526 y 6954533 como suelo urbano consolidado, sin que estas dispongan de acceso por vía pública. El art. 11 de la LUCyL establecía que "tendrán la condición de suelo urbano (...) los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, (...)". Según establece el artículo 24 de la LUCyL, este acceso rodado debe de estar abierto sobre terrenos de uso y dominio público. Tras la modificación de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, se mantiene esta misma condición en el citado artículo 11 (acceso público integrado en la malla urbana). En cuanto al suelo urbano consolidado, el art. 12 de la LUCyL establece que estará "constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato (...) así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas".

Y destaca que "... se da la circunstancia de que el Ayuntamiento de Ponferrada clasifica unos terrenos como suelo urbano consolidado, no previendo desde el planeamiento general dos de las condiciones básicas y necesarias para esta clase de terrenos: acceso por vía pública y aptitud para su uso inmediato directamente, o a través de una Actuación Aislada (de Normalización). Es más, la condición de suelo urbano (consolidado o no consolidado) lleva la necesidad ineludible de estar dotado de un acceso por vía pública, bien directamente, bien por la ordenación de un planeamiento de desarrollo".

La Orden señala que "Viendo la situación urbanística de la parcela, parece indudable su condición de suelo urbano por su pertenencia a un núcleo de población y por su integración en la malla urbana, lo que presupone la disponibilidad de servicios urbanos y de acceso (mediante las precisas actuaciones de urbanización en suelo urbano). Por tanto, se considera que el PGOU presenta una contradicción al clasificar una serie de parcelas como suelo urbano, sin prever simultáneamente una ordenación detallada (directa o diferida a un planeamiento de desarrollo) que dote a esas parcelas de acceso, o sin prever un instrumento de gestión que obligue al conjunto de propietarios "con" y "sin" acceso a viario a solucionar en el ámbito de sus parcelas el acceso a todas y cada una de ellas".

Reconociendo que "Si bien es cierto que los particulares pueden promover un instrumento de gestión urbanística para reordenar las parcelas (Actuación Aislada de Normalización), al ser un derecho voluntarista y que necesita el acuerdo previo entre el conjunto de propietarios, ello no garantiza que los propietarios que ya disponen de acceso a vía pública participen en la gestión, por lo que esta condición ha de ser impuesta por el propio Plan General con el fin de evitar el aislamiento definitivo de aquellas parcelas que no disponen de acceso a vía pública. Por tanto no se considera adecuada la causa aludida en la desestimación de las alegaciones".

6. De las alternativas planteadas en la Orden de la Consejería de Fomento, de 30 de junio de 2.009, solo la primera aparece como factible.

La segunda alternativa, por su complejidad, debe descartarse.

Y con mayor énfasis aún debe descartarse la alternativa propuesta en tercer lugar, que se muestra totalmente inviable, al no concurrir en este caso ninguno de los supuestos tasados aludidos en el artículo 26.1 del RUCyL para clasificar un terreno como suelo urbano no consolidado, por lo que, en base a su carácter reglado, debe mantenerse su clasificación como suelo urbano consolidado.

7. La solución pasa, por tanto, como indica la Orden de la Consejería de Fomento por "Delimitar una Actuación Aislada de Normalización y Urbanización que englobase a las parcelas con acceso a vía pública y sin acceso a vía pública", reconociéndose que "El grupo de parcelas propuesto por el recurrente sería adecuado, puesto que son las parcelas que aún no están edificadas, o cuyas edificaciones son disconformes con la ordenación".

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

8. En cumplimiento de la Orden de la Consejería de Fomento, de 30 de junio de 2.009, el ámbito de la modificación se contrae a las seis parcelas que se identifican en el parcelario catastral (PLANO INF. 03) y en el plano de situación de parcelas (PLANO INF. 04), englobando a las parcelas con acceso a vía pública y sin acceso a vía pública, mediante la delimitación de una unidad de actuación aislada de normalización y urbanización.
9. Las restantes determinaciones del PGOUP en vigor se mantienen inalteradas.

3. MARCO NORMATIVO.

3.1. Legislación aplicable.

10. La legislación aplicable bajo la cual se formula esta modificación viene determinada en las siguientes normas:

- Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio.
- Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones posteriores.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero, y sus modificaciones posteriores.
- Orden FOM/1.572/2.006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2.006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento urbanístico (en abreviaturas, ITPLAN).

11. En lo que respecta a la tramitación de la modificación, se tendrá en cuenta también la Orden FOM/208/2.011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2.011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3.2. Alteración del planeamiento.

12. El artículo 167 del RUCyL, en desarrollo de las previsiones del artículo 56.1 de la LUCyL, establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de lo cual, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento mediante los procedimientos de revisión o modificación.

Entendiéndose por Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, a tenor de lo dispuesto en el artículo 168.1 del RUCyL —en su redacción actual—, la reconsideración total de la ordenación general establecida por los instrumentos de planeamiento, y particularmente cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las

modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

Los cambios que se introduzcan en el Plan General de Ordenación Urbana siempre que no impliquen su revisión o se realicen por otros instrumentos habilitados para ello, se considerarán como modificación de dichos instrumentos, según lo dispuesto en el artículo 169.1 del RUCyL —en su redacción vigente—.

En nuestro caso, y como se comprende fácilmente, la alteración del planeamiento propuesta entraña una simple modificación del PGOUP en vigor, por lo que deberá ajustarse en su contenido a lo dispuesto en el artículo 169.3 del RUCyL, según el cual, las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el RUCyL para el instrumento modificado.
- 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:
 - 1) La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - 2) La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - 3) 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.

13. La iniciativa de la modificación corresponde en nuestro caso a Eva Aller Castellano, que, como consta acreditado, fue quien interpuso el recurso de reposición estimado por Orden, de 30 de junio de 2.009, de la Consejería de Fomento, que impone al Ayuntamiento tramitar *"... una modificación del PGOU, de conformidad con lo expuesto en el Fundamento de Derecho III de la presente Orden"*.

14. En lo que a la aprobación de la modificación se refiere, el artículo 170 del RUCyL establece que *"En los municipios que cuenten con Plan Ge-*

neral 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, conforme a los artículos 153 a 158 y 165", añadiéndose en el artículo 171 del mismo texto normativo —en su redacción actual— que "En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los artículos 154, 155, 158.1 y 165. Además, para la aprobación de estas modificaciones no es obligatorio lo dispuesto en los artículos 153, 156, 157 y 158.2, salvo que se incurra en alguno de los supuestos en los que la legislación del Estado exige la solicitud de informe preceptivo".

Lo que determina que la competencia para la aprobación definitiva de la modificación corresponda en nuestro caso al Ayuntamiento de Ponferrada, ya que se trata de un Municipio que cuenta con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la LUCyL y la modificación propuesta no afecta en ningún caso a la ordenación general, limitando su objeto a la delimitación de una unidad de actuación aislada de normalización y urbanización, por lo que no resulta obligatorio lo dispuesto en los artículos 153, 156, 157 y 158.2 del RUCyL, no incurriéndose en ninguno de los supuestos en los que la legislación estatal exige la solicitud de informe preceptivo.

3.3. Instrumentos de ordenación del territorio.

15. El ámbito objeto de la modificación no se encuentra afectado por ningún instrumento de ordenación del territorio.

3.4. Afecciones sectoriales.

16. La presente modificación no plantea ninguna afección sectorial.

4. ANÁLISIS DEL ÁMBITO TERRITORIAL.

17. La modificación propuesta, como se comprueba en el parcelario del Catastro de urbana (PLANO INF. 03) y el plano de situación de parcelas (PLANO INF. 04), afecta a un conjunto de seis parcelas, identificadas con las referencias 6954521-24-25-26-33 y 46, que suman en conjunto

una superficie de siete mil quinientos cincuenta y un metros cuadrados (7.551,00 m²), y que, según la información catastral obtenida, pertenecen a los siguientes propietarios:

6954533PH9165S0001QI: Eva Aller Castellano.
6954524PH9165S0001HI: Enar Osorio Cuellas.
6954525PH9165S0001WI: Antonio Arias Franganillo.
6954526PH9165S0001AI: David Garnelo Garnelo.
6954546PH9165S0001XI: Herederos de José Fernández Martínez.
6954521PH9165S0001SI: Antonio Arias Franganillo.

18. Los terrenos no presentan ninguna circunstancia relevante desde el punto de vista físico y ambiental, contando en sus inmediaciones con las dotaciones e infraestructuras urbanísticas propias del suelo urbano consolidado, restando únicamente la urbanización de un pequeño tramo de la Avda. Don Bosco, que es el que aquí nos afecta.
19. En el ámbito de la modificación no existe ninguna infraestructura territorial que pueda verse afectada.
20. Los terrenos no están incluidos, obviamente, en ningún Espacio Natural Protegido, ni Zona de Especial Protección de las Aves, Zona Húmeda y demás Lugares de Importancia Comunitaria, ni presentan tampoco ningún valor natural.
21. Atendiendo a su objeto, según se establece en el artículo 171 del RUCyL —en su redacción actual—, la presente modificación no ha de someterse al trámite ambiental.
22. Y considerando el objeto de la modificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 171 del RUCyL —en su redacción vigente—, tampoco ha de solicitarse ni obtenerse informe arqueológico.

5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

5.1. Planeamiento urbanístico y territorial.

23. Los terrenos afectados por la modificación propuesta, como puede comprobarse en el plano de ordenación vigente (PLANO ORD. 01) y el plano de detalle correspondiente a su situación (PLANO INF. 01), están clasificados en la Revisión del PGOUP de 2.007 como suelo urbano consolidado, sin que resulten afectados por ningún instrumento de ordenación del territorio.

24. Como también puede comprobarse, con la sola excepción de los terrenos que resultan afectados por el tramo pendiente de apertura de la Avda. Don Bosco, el ámbito restante de la modificación se corresponde con terrenos regulados urbanísticamente por la Ordenanza de vivienda unifamiliar (ORD. VU, T2), sin que esté contemplada en el PGOUP actualmente en vigor ninguna unidad de actuación aislada de normalización y/o urbanización que permita su transformación en solares edificables.

5.2. Determinaciones de ordenación general.

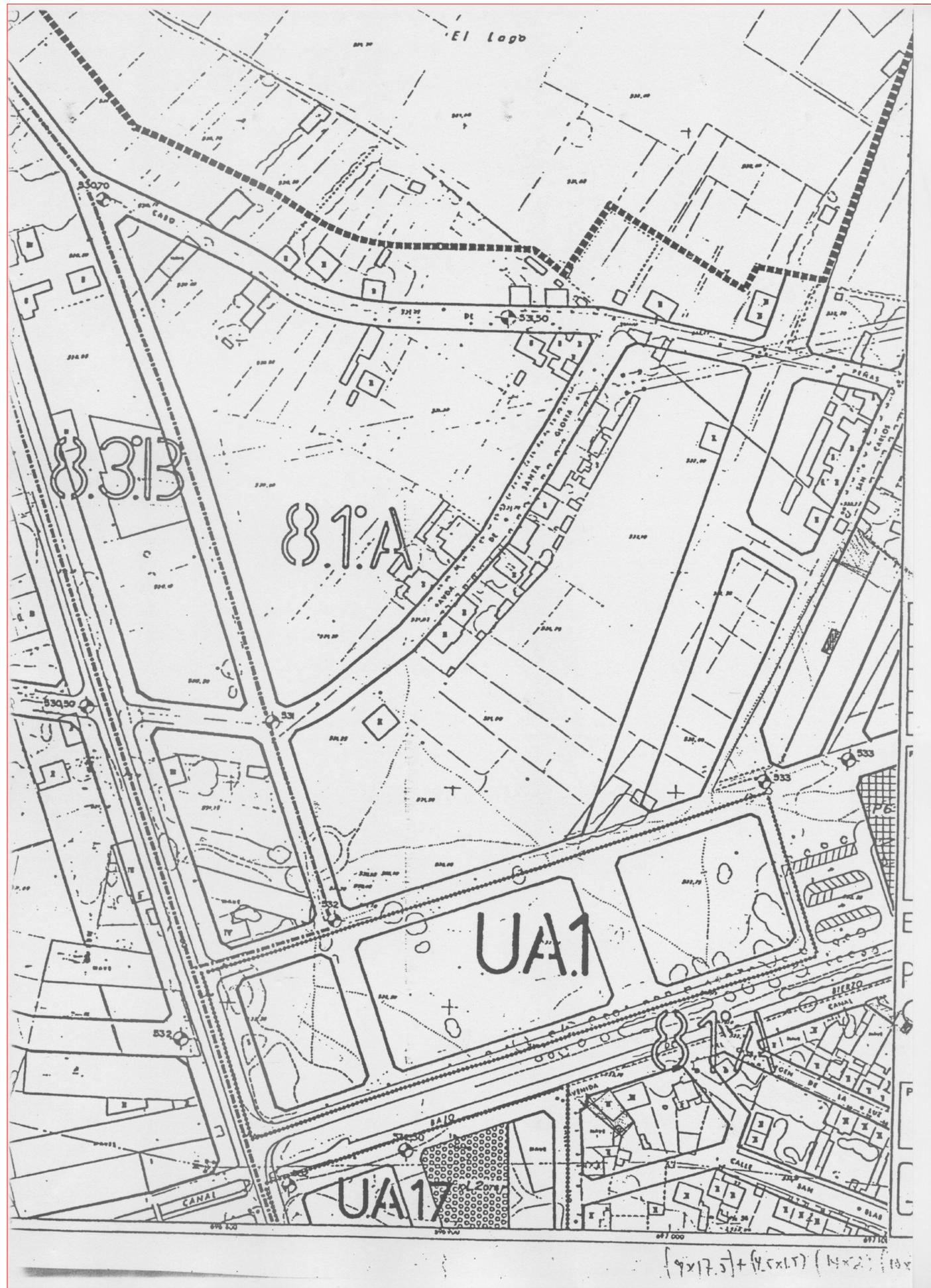
25. La modificación propuesta no afecta a ninguna determinación de ordenación general, limitando su intervención, como exige la Orden, de 30 de junio de 2.009, de la Consejería de Fomento, a delimitar una actuación aislada de normalización y urbanización que englobe a las parcelas con acceso a vía pública y sin acceso a vía pública, a las que venimos haciendo referencia.

26. Conforme a lo dispuesto en los artículos 92 y 97 del RUCyL —en su redacción actual—, que, como puede comprobarse, se incardinan dentro de la Sección 3ª del Capítulo II del Título II del RUCyL, la delimitación de las unidades de normalización se comprende dentro de la ordenación detallada en suelo urbano consolidado.

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. De acuerdo con el artículo 169.3 del RUCyL, en relación con el artículo 111.2, los planos de información que conforman esta modificación son los siguientes:

PLANO INF. 01:	Plano detalle de situación PGOUP 2.007	(E: 1/1100)
PLANO INF. 02:	Plano ordenación ORD. I-7 PGOUP 1.989	(E: 1/1100)
PLANO INF. 03:	Plano parcelario catastral	(E: 1/1100)
PLANO INF. 04:	Plano situación de parcelas	(E: 1/1100)
PLANO INF. 05:	Plano estado actual SigPac	(E: 1 / 500)
PLANO INF. 06:	Plano propuesta unidad de actuación aislada de normalización y urbanización	(E: 1 / 500)



MODIFICACION PGOU DE PONFERRADA PARA UNIDAD DE ACTUACION AISLADA, NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS EN AVDA D. BOSCO S/N - PONFERRADA (LEON)

Concepto: PLANO ORDENACION I-7 PGOU P. 1.989

Fecha: DICIEMBRE-2011	Plano INF. N°:02	Escala: 1:10.000 [1:1.000] 1:500 1:200 1:100 1:50 1:25 1:20 1:15
-----------------------	------------------	--

La propiedad:	Arquibierzo S.L.P.
Dña EVA ALLER CASTELLANI	D. ROBERTO GARCIA CORTINAS D. GORGONIO TORRE BELLOTA



REFERENCIAS CATASTRALES :

FINCA N° 1	6954533PH9165S0001QI
FINCA N° 2	6954524PH9165S0001HI
FINCA N° 3	6954525PH9165S0001WI
FINCA N° 4	6954526PH9165S0001AI
FINCA N° 5	6954546PH9165S0001XI
FINCA N° 6	6954521PH9165S0001SI

SUPERFICIES APROXIMADAS DE FINCAS :

FINCA N° 1	.....	1.280,00 m2.....	16,95 %
FINCA N° 2	.....	1.519,00 m2.....	20,12 %
FINCA N° 3	.....	1.791,00 m2.....	23,72 %
FINCA N° 4	.....	870,00 m2.....	11,52 %
FINCA N° 5	.....	864,00 m2.....	11,44 %
FINCA N° 6	.....	1.227,00 m2.....	16,25 %

SUPERFICIE APROXIMADA TOTAL7.551,00 m2 100,00 %

MODIFICACION PGOU DE PONFERRADA PARA UNIDAD DE ACTUACION AISLADA, NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS EN AVDA D. BOSCO S/N - PONFERRADA (LEON)		
Concepto: PLANO PARCELARIO CATASTRAL		
Fecha: DICIEMBRE-2011	Plano INF.N°:03 Sustituye a:	Escala: 1:10.000 [1:1.000] 1:500 1:200 1:100 1:50 1:25 1:20 1:15
La propiedad: Dña EVA ALLER CASTELLANO	Arquibierzo S.L.P. D. ROBERTO GARCIA CORTINAS D. GORGONIO TORRE BELLOTA	



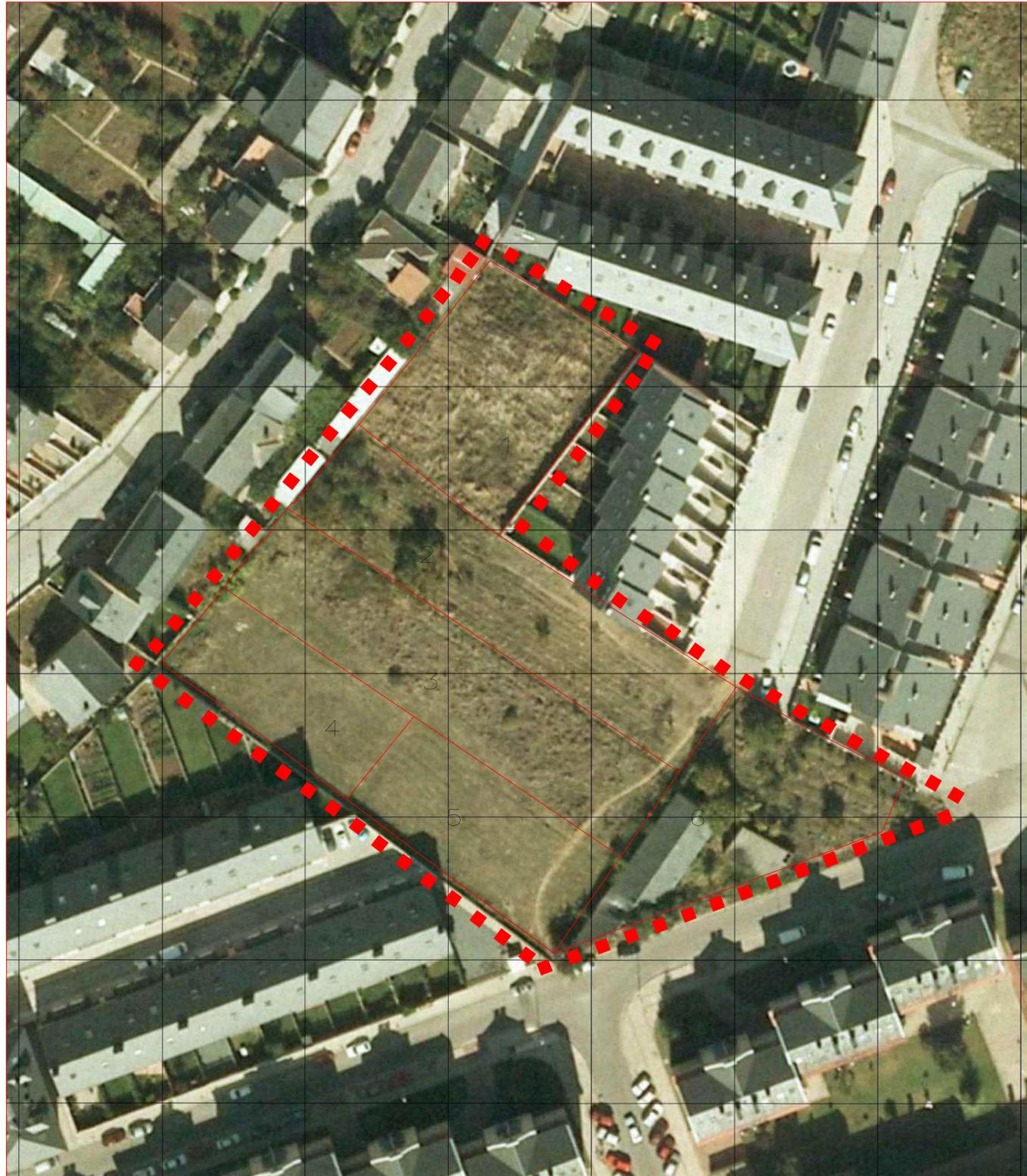
REFERENCIAS CATASTRALES :

FINCA N° 1	6954533PH9165S0001QI
FINCA N° 2	6954524PH9165S0001HI
FINCA N° 3	6954525PH9165S0001WI
FINCA N° 4	6954526PH9165S0001AI
FINCA N° 5	6954546PH9165S0001XI
FINCA N° 6	6954521PH9165S0001SI

RELACION DE PROPIETARIOS

FINCA N° 1	Dña Eva Aller Castellano
FINCA N° 2	M° Enar Osorio Cuellar
FINCA N° 3	Antonio Arias Franganillo
FINCA N° 4	David Garnelo Garnelo
FINCA N° 5	Hrdos de D. Jose Fernandez Martinez
FINCA N° 6	Antonio Arias Franganillo

MODIFICACION PGOU DE PONFERRADA PARA UNIDAD DE ACTUACION AISLADA, NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS EN AVDA D. BOSCO S/N - PONFERRADA (LEON)			
Concepto: PLANO SITUACION DE PARCELAS			
Fecha: DICIEMBRE-2011	Plano INF. N°: 04 Sustituye a:	Escala: 1:10.000 [1:1.000] 1:500 1:200 1:100 1:50 1:25 1:20 1:15	
La propiedad:	Arquibierzo S.L.P.		
Dña EVA ALLER CASTELLANO	D. ROBERTO GARCIA CORTINAS	D. GORGONIO TORRE BELLOTA	

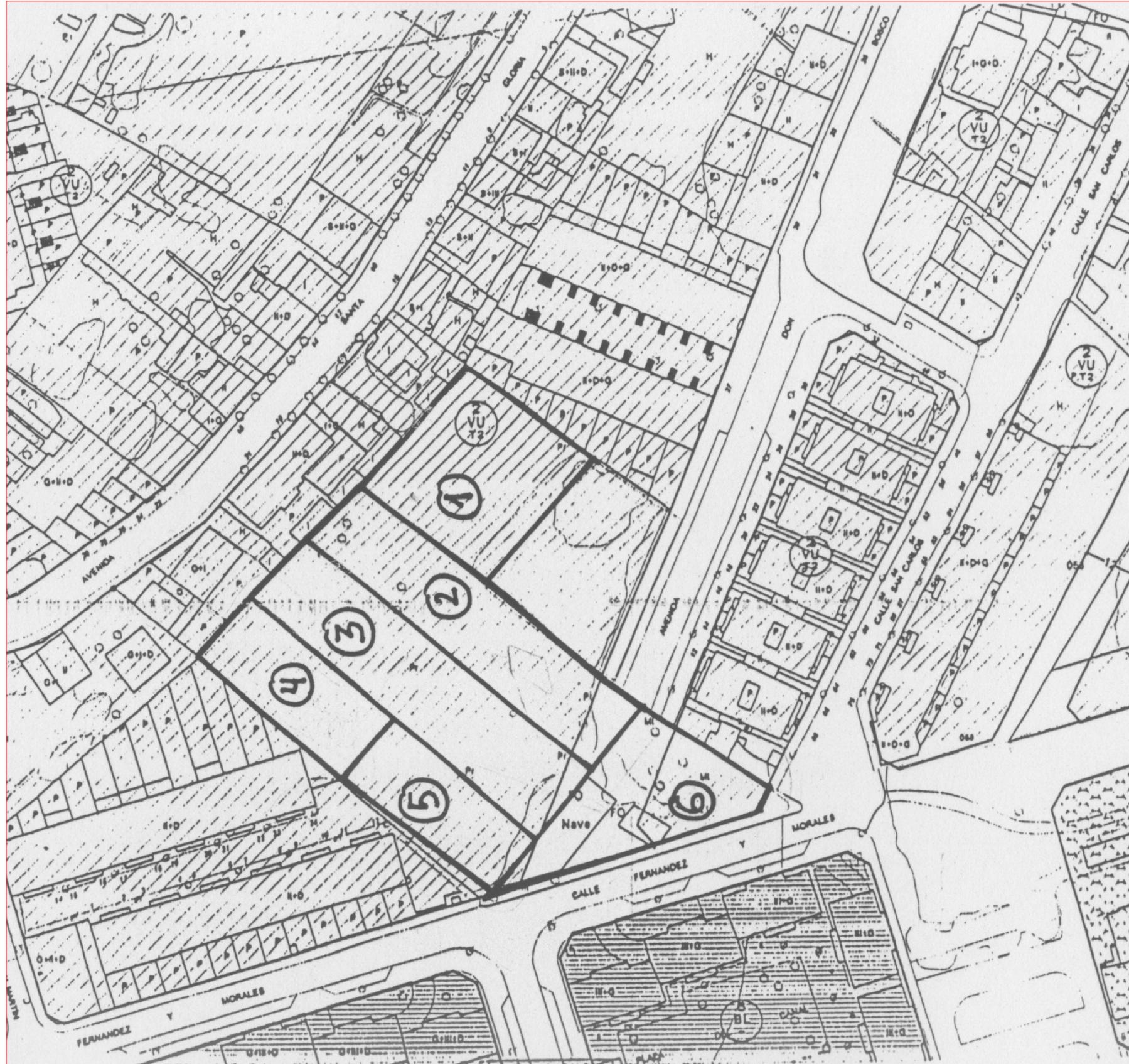


MODIFICACION PGOU DE PONFERRADA PARA UNIDAD DE ACTUACION AISLADA,
 NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS
 EN AVDA D. BOSCO S/N - PONFERRADA (LEON)

Concepto:
 PLANO ESTADO ACTUAL SigPac

Fecha: DICIEMBRE-2011	Plano INF. N°: 05 Sustituye a:	Escala: 1:10.000 1:2.000 1:500 1:200 1:100 1:50 1:25 1:20 1:15
--------------------------	-----------------------------------	---

La propiedad: Dña EVA ALLER CASTELLANO	Arquibierzo S.L.P. D. ROBERTO GARCIA CORTINAS	D. GORGONIO TORRE BELLOTA
---	--	---------------------------



MODIFICACION PGOU DE PONFERRADA PARA UNIDAD DE ACTUACION AISLADA,
 NORMALIZACION Y URBANIZACION DE FINCAS
 EN AVDA D. BOSCO S/N - PONFERRADA (LEON)

Concepto: PLANO PROPUESTA UNIDAD DE ACTUACION AISLADA
 DE NORMALIZACION Y URBANIZACION

Fecha: DICIEMBRE-2011 Plano INF. N°:06 Escala: 1:10.000 1:2.000 1:500 1:200
 Sustituye a: 1:100 1:50 1:25 1:20 1:15

La propiedad: Arquibierzo S.L.P.
 Dra EVA ALLER CASTELLANI D. ROBERTO GARCIA CORTINAS D. GORGONIO TORRE BELLOTA

MEMORIA VINCULANTE

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN, SU INTERÉS PÚBLICO.

1. Como indicamos en el apartado 1 de la Memoria Informativa, la modificación que se presenta viene impuesta por la Orden, de 30 de junio de 2.009, de la Consejería de Fomento por la que se estimó *"El recurso de reposición interpuesto por Doña Eva Aller Castellano, contra la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de mayo de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (León), debiendo tramitar el Ayuntamiento una modificación del PGOU, de conformidad con lo expuesto en el Fundamento de Derecho III de la presente Orden"*, y que, al no haber sido impugnada, ha devenido firme.

No siendo necesario añadir aquí ningún motivo adicional a los que se explicitaron en el apartado 1 de la Memoria Informativa y que justifican claramente la modificación.

2. Por tanto, en lugar de la conveniencia y oportunidad de la modificación, atendiendo al carácter imperativo de la Orden de la Consejería de Fomento, debe hablarse propiamente de la obligatoriedad de la modificación, a la que responde esta propuesta.

2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN: IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.

2.1. Objetivo de la modificación.

3. Como ya se ha indicado, la modificación propuesta, dando cumplimiento a la Orden, de 30 de junio de 2.009, de la Consejería de Fomento tiene como único objetivo la delimitación de una unidad de actuación aislada de normalización y urbanización que englobe a las parcelas afectadas con acceso a vía pública y sin acceso a vía pública, manteniéndose inalteradas las demás determinaciones del PGOU en vigor.

Se adjunta la ficha específica (ANEXO IV), con los datos básicos de la unidad de actuación aislada, sus condiciones de ordenación detallada y condiciones específicas de ordenación.

4. El cambio que se introduce no afecta a la clasificación de suelo, ni a su calificación urbanística, ni a ninguna dotación urbanística, debiéndose considerar como una simple modificación, que viene a completar la ordenación detallada contenida en el actual PGOUP.

El artículo 92 del RUCyL nos dice que la ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende la delimitación de las unidades de normalización, indicándose en el artículo 97 —en su redacción actual—, como hemos visto ya, que *"El Plan General de Ordenación Urbana puede agrupar terrenos de suelo urbano consolidado en ámbitos de gestión urbanística denominados unidades de normalización, cuando esta agrupación sea conveniente para una mejor gestión o para un mejor cumplimiento de los deberes urbanísticos. Las unidades deben delimitarse de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del Plan General y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos, incluyendo las parcelas edificables que se transformen en solares y los terrenos reservados para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes"*.

En el plano de ordenación propuesta (PLANO ORD. 02) y su ficha específica (ANEXO IV) se refleja la delimitación perimetral de la unidad de actuación aislada de normalización y urbanización, sin que se vea afectada ninguna otra determinación.

2.2 Resumen ejecutivo.

2.2.1. Determinaciones de ordenación general que contiene la modificación.

5. La modificación propuesta no afecta a ninguna determinación de ordenación general, a las que se refiere el artículo 80 del RUCyL. La modificación no afecta a los objetivos y propuestas de ordenación, ni a la clasificación del suelo y sistemas generales, ni afecta tampoco a la catalogación de los elementos que deben ser protegidos, conservados o recuperados, ni a las reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo. Tampoco afecta a la división en unidades urbanas del suelo urbano consolidado.
6. El PGOUP modificado tampoco establece ninguna determinación de ordenación general potestativa a las que alude el artículo 91 del RUCyL.

2.2.2. Determinaciones de ordenación detallada que contiene la modificación.

7. La modificación propuesta completa la ordenación detallada que se establece en el PGOUP con la delimitación de una actuación aislada de normalización y urbanización que, en los términos exigidos por la Orden de la Consejería de Fomento, de 30 de junio de 2.009, engloba a las parcelas con acceso a vía pública y sin acceso a vía pública que aquí nos afectan, y que, como puede comprobarse en la ficha específica (ANEXO IV), son las parcelas identificadas con las referencias catastrales urbanas 6954521-24-25-26-33 y 46.

Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización, según se establece en el artículo 222.1 del RUCyL —en su redacción actual—, *"... tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento urbanístico, así como completar o rehabilitar su urbanización a fin de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar"*.

Añadiéndose en el apartado 2 que *"Las actuaciones aisladas de urbanización y normalización se desarrollan conforme a las reglas previstas en la sección anterior, y además las siguientes"*, lo que nos remite, entre otros, al artículo 218 del RUCyL, según el cual, las unidades de normalización *"... son superficies delimitadas de suelo urbano consolidado, que definen el ámbito completo de una actuación aislada de normalización"*, que pueden delimitarse y modificarse (a) *"En el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, así como en sus revisiones y modificaciones, conforme a los criterios señalados en el artículo 97. En particular, las modificaciones del planeamiento cuyo único objeto sea la creación, agrupación, división, alteración de límites o supresión de unidades de normalización, sin alterar otras determinaciones, pueden tramitarse por el procedimiento del artículo 171"*.

Remitiéndonos en lo demás, con el fin de evitar reiteraciones innecesarias, a lo dispuesto en el apartado 1 de la Memoria Informativa.

La actuación aislada, a tenor de lo dispuesto en el artículo 211 del RUCyL —en su redacción actual—, ha de ser también de urbanización con el objeto de que las parcelas afectadas puedan alcanzar la condición de solar, mediante la urbanización del tramo de la Avda. Don Bosco que se encuentra pendiente actualmente de apertura.

En este sentido, y tal y como establece el artículo 219.4.a) del RUCyL —en su redacción actual—, en el Proyecto de Normalización que desa-

rolle esta actuación aislada deberán *"... cederse gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes"*, que se cederán completamente urbanizados. La aprobación definitiva del Proyecto de Normalización, según se desprende del artículo 221 del RUCyL, conllevará la cesión gratuita y obligatoria de estos terrenos al Municipio de Ponferrada.

8. La modificación propuesta no afecta a la calificación urbanística del suelo, ni a los sistemas locales, ni a ningún ámbito de planeamiento de desarrollo, ni a ningún uso fuera de ordenación. Tampoco afecta a los plazos para cumplir los deberes urbanísticos ni a ningún área de tanteo y retracto.

Como puede comprobarse, la unidad de actuación aislada de normalización y urbanización que se incluye en la presente modificación no afecta a la ordenación detallada contenida en la Revisión del PGOUP, salvo en lo que se refiere, claro está, a la delimitación de la unidad de actuación aislada de normalización y urbanización propuesta, manteniéndose inalteradas las restantes determinaciones.

2.2.3. Desarrollo y gestión.

9. El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se fija en cuatro años desde la aprobación de la presente modificación.
10. Según lo dispuesto en el artículo 217.2 del RUCyL, *"... las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, en cuyo caso los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de normalización asumen en conjunto la condición de urbanizador, y como tal: a) Promueven la actuación, elaborando a su costa el Proyecto de Normalización y presentándolo en el Ayuntamiento. b) Ejecutan la actuación, previa aprobación del Proyecto por Ayuntamiento, ajustándose en la ejecución a lo dispuesto en dicho Proyecto. c) Financian la actuación por sus propios medios, en proporción al aprovechamiento que les corresponda"*, añadiéndose en el apartado 3 que *"Asimismo las actuaciones aisladas de normalización pueden desarrollarse mediante gestión privada, con cualquiera de los sistemas de actuación integrada previstos en el artículo 234, en las mismas condiciones reguladas para las actuaciones integradas"*.

2.2.4. Suspensión de licencias.

11. A tenor de lo dispuesto en el artículo 156L, en relación con el 112, del RUCyL —en su redacción actual—, la aprobación inicial de la modifica-

ción producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º, 4º y 7º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en el área correspondiente a la unidad de actuación aislada de normalización y urbanización cuya delimitación se propone, y que se mantendrá hasta la entrada en vigor de la modificación y como máximo durante dos años.

La suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en el párrafo 7º de la letra a) del artículo 288 del RUCyL, se justifica, según lo exigido en el artículo 156.2, en la situación de enclave de las parcelas con referencia catastral 6954533PH9165S0001QI y 6954526PH9165S0001AI, que, como ha quedado acreditado, carecen de fachada y acceso directo a vía pública.

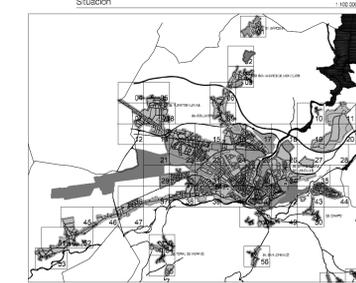
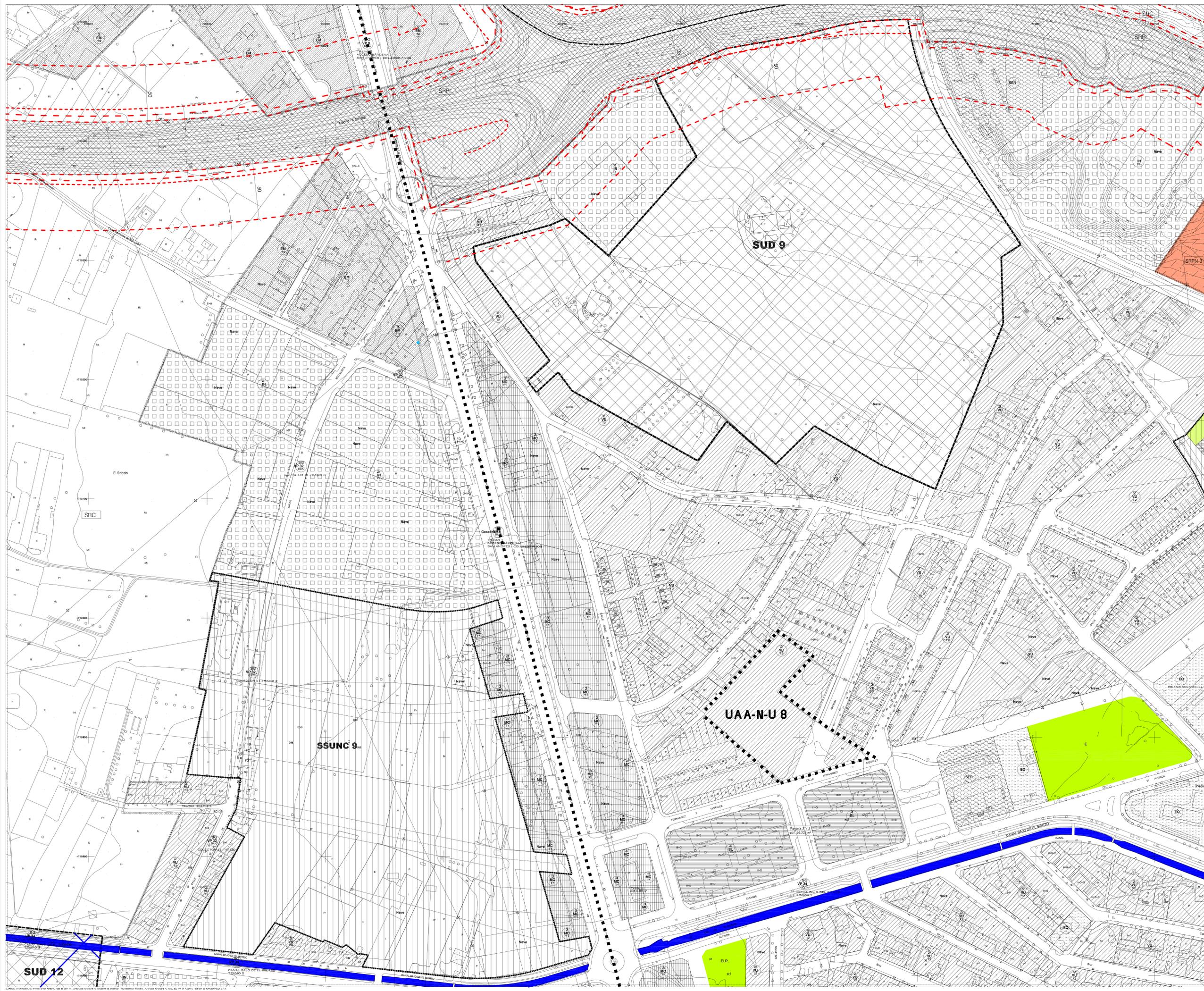
3. INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL

12. Dado que no se afecta ninguna determinación de ordenación general, la influencia de la presente modificación sobre la ordenación general es inexistente, debiéndose considerar, además, que por virtud de esta modificación no resulta afectado ningún instrumento de ordenación del territorio.

PLANOS DE ORDENACIÓN

1. De acuerdo con el artículo 169.3 del RUCyL, en relación con el artículo 114, los planos de ordenación que conforman esta modificación son los siguientes:

PLANO ORD. 01:	Plano ordenación O.2-16 PGOUP 2.007	(E: 1/1000)
PLANO ORD. 02:	Plano ordenación O.2-16 PGOUP 2.007 modificado	(E: 1/1000)



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CLASES DE SUELO

	Suelo Urbanizable
	Suelo Urbanizable Delimitado
	Suelo Urbanizable No Delimitado
	Suelo Puntos Común
	Suelo Puntos Protección Aglomerados
	Suelo Puntos Protección Naturales 1 - Bosques y Posesiones Rústicas
	Suelo Puntos Protección Naturales 2 - Generales
	Suelo Puntos Protección Naturales 3 - Espacios Singulares
	Suelo Puntos Protección Culturales
	Suelo Puntos Protección Infraestructuras
	Suelo Puntos Protección Especiales

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

	Plan Especial de Protección del Casco Histórico
	Unidad de Actuación Asilada por Enclavamiento nº
	Unidad de Actuación Asilada de Normalización y Liberación nº
	Sector de Suelo Urbano No Consolidado nº
	SUD 0 Sector de Suelo Urbanizable Delimitado nº

SISTEMAS GENERALES

	ELP	Espacio Libre de Uso Público
	EO	Equipamiento
	SU	Servicios Urbanos
	VP F	Vías Públicas - Infraestructuras Ferroviarias
	VP	Vías Públicas - Vario
	VS	Vario Estructurante

PROTECCIONES DEL CATÁLOGO

	BIC	Protección Integral BIC
	MONUMENTAL	Protección Integral Monumental
	Elemento Protegido	
	NIVEL I:	Protección Integral
	NIVEL II:	Protección Estructural
	NIVEL III:	Protección Ambiental
	ERT	Edificación Rural Tradicional
	B.30.05	Elemento herédico catalogado
		Entorno BIC
		Camino de Santiago
	10	Entorno de Protección del Camino de Santiago
	0	Yacimiento arqueológico / nº

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

SISTEMAS LOCALES

	Vario	
	EP	Espacio Libre Público: Pistas y Corredores
	EO	Equipamiento

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

	Alineación	
	Limite entre Ordenanzas	
	Fondo Máximo Edificación	
	Limite entre Alturas de la Edificación	
	Soportales en doble altura	
	Pases	
	Resistente según estudio paisajístico	
	CA	Casco Antiguo
	CC	Conservación de Conjunto
	MC	Residencial en Manzanera Cerrada
	BL	Residencial en Bloque
	VJ	Vivienda Unifamiliar
	NR	Núcleo Rural
	EM	Edificación Mixta
	IN	Industria
	GI	Gran Industria
	SER	Servicios Privados
	RO	Ordenanzas de La Roseketa
	EP	Espacio Libre Privado
	EQ	Equipamiento

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

	ALDAMA	Ordenanza: sujeción de parcela / sujeción edificatoria: nº de viviendas
	FO	Fuera de Ordenación

PROTECCIONES DEL CATÁLOGO

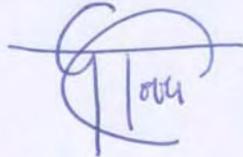
	BIC	Protección Integral BIC
	MONUMENTAL	Protección Integral Monumental
	Elemento Protegido	
	NIVEL I:	Protección Integral
	NIVEL II:	Protección Estructural
	NIVEL III:	Protección Ambiental
	ERT	Edificación Rural Tradicional
	B.30.05	Elemento herédico catalogado
		Entorno BIC
		Camino de Santiago
	10	Entorno de Protección del Camino de Santiago
	0	Yacimiento arqueológico / nº

MODIFICACIÓN PGOU DE PINFEREDA PARA UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA, NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN DE FINCAS EN AVDA. D. BISCO S/N - PINFEREDA (LEÓN)

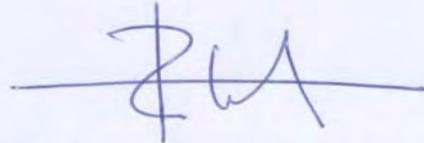
Concepto: PLANO ORDENACIÓN 02-16 PGOU 2.007
 Fecha: 11/12/2011 Plano ORD.º: 02 Escala: 1:10.000 (1:1.000) 1:500 1:200
 11/12/2011 Suet/huy: a: 1:100 1:50 1:25 1:20 1:15
 Lo propiedad: Arquiterzo S.L.P.

El Sr. EVA ALLER CASTELLANO El Sr. ROBERTO GARCÍA CORTINAS El Sr. GORDIANO TORRE BELLOTTA

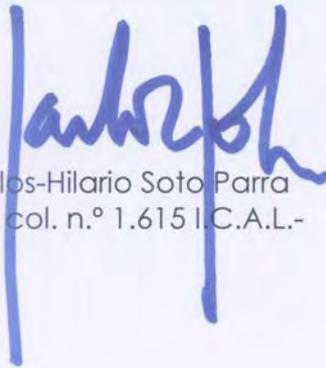
LOS REDACTORES:



Fdo.: Gorgonio Torre Bellota
-Arquitecto, col. n.º 3.303 C.O.A.L.-



Fdo.: Roberto García Cortiñas
-Arquitecto, col. n.º 2.651 C.O.A.L.-



Fdo.: Carlos-Hilario Soto Parra
-Letrado, col. n.º 1.615 I.C.A.L.-

En Ponferrada, diciembre 2.011

ANEXOS

PROMOTOR: Eva Aller Castellano
DIRECCIÓN TÉCNICA: Gorgonio Torre Bellota, Arquitecto
Carlos-Hilario Soto Parra, Abogado

ANEXO I

Orden, de 30 de junio de 2.009, de la Consejería
de Fomento de la Junta de Castilla y León

PROMOTOR: Eva Aller Castellano
DIRECCIÓN TÉCNICA: Gorgonio Torre Bellota, Arquitecto
Carlos-Hilario Soto Parra, Abogado



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento
Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
REGISTRO ÚNICO AGRICULTURA Y
G. FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

Salida Nº. 20091610007903 10.07.09
10:02:37

D^a. EVA ALLER CASTELLANO
AVDA. ASTURIAS, 110 - 1º IZDA
24400 PONFERRADA
LEON

ASUNTO: Notificación Orden de la Consejería de Fomento por la que se resuelve el recurso de reposición 228/2007 RR.

Adjunto se remite copia de la Orden de 30 de junio de 2009 de la Consejería de Fomento, relativa a la resolución del recurso de reposición interpuesto por D^a. Eva Aller Castellano, contra la Orden FOM/950/2007, de 22 de mayo, por el que se aprueba la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (León), publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 103, de 29 de mayo de 2007, para su conocimiento.

Valladolid, 08 de julio de 2009
EL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO
P.A. EL TECNICO



Luis Gonzaga de la Hoz Sánchez



Expte. Nº: 228/07

ORDEN DE 30 DE JUNIO DE 2009 DE LA CONSEJERIA DE FOMENTO, POR LA QUE SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR DOÑA EVA ALLER CASTELLANO, CONTRA LA ORDEN FOM/950/2007, DE 22 DE MAYO, POR LA QUE SE APRUEBA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA (LEÓN), PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DE CASTILLA Y LEÓN Nº 103, DE 29 DE MAYO DE 2007.

Examinado el recurso de reposición interpuesto por Doña Eva Aller Castellano, contra la Orden epigrafiada y de los que son los siguientes sus

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Mediante Orden de la Consejería de Fomento de 22 de mayo de 2007, se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, conforme a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fechas 3 y 17 de mayo de 2007, si bien previamente a su publicación en el «Boletín Oficial de la Provincia» el Ayuntamiento deberá presentar un texto refundido en el que se incluyan las prescripciones citadas en el Fundamento de Derecho III de esta Orden, así como las indicadas en los nuevos informes sectoriales de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural y de la Dirección General de Ferrocarriles.

SEGUNDO.- Contra dicha Orden, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 103 de 29 de mayo de 2007 y en el Boletín Oficial de la Provincia de León del 14 de agosto de 2007, Doña Eva Aller Castellano, interpone con fecha 13 de septiembre de 2007 recurso de reposición en tiempo y forma, de conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero.

TERCERO: En concreto, en su escrito de recurso la recurrente alega de manera sucinta lo siguiente:

Solicita que se anule se anule la Orden impugnada, debiendo incluirse entre las determinaciones de la Revisión del PGOU la delimitación de una unidad de normalización y urbanización que comprenda dentro de su ámbito territorial las parcelas catastrales 6954521-24-25-26-33 y 46.

Apoya sus pretensiones en que la parcela con referencia catastral 6954533, situada en las inmediaciones de la Calle Don Bosco, está clasificada como suelo urbano consolidado, siendo su uso residencial, regulada por la Ordenanza de vivienda unifamiliar (VU,T2), pero carece de acceso directo a vía pública, no pudiendo adquirir por sí sola la condición de solar, imponiéndose necesariamente una actuación aislada de normalización que comprenda las parcelas afectadas, debiendo incluirse necesariamente entre las determinaciones del nuevo plan.

CUARTO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 82 y 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, se solicita informe sobre el presente recurso de reposición, del Ayuntamiento de Ponferrada, cuya recepción se produce en el Registro Único de las Consejerías de Agricultura y Ganadería, Fomento y Medio Ambiente en fecha de 15 de abril de 2008, en el que expresamente se señala:

"A la hora de enfrentarnos con la cuestión planteada por la recurrente conviene recordar que en el urbanismo se diferencia la fase de planeamiento de la fase de gestión, correspondiendo a esta segunda fase lo interesado en el recurso, de ahí que no haya que incluir necesariamente la delimitación de la actuación aislada de normalización en la fase de planeamiento como se pretende, pues no es una determinación de establecimiento obligatorio sino optativa, tal y como se desprende del artículo 97 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, lo que confirma el artículo 218 del mismo Reglamento, al indicar que las unidades de normalización pueden delimitarse bien en el instrumento de planeamiento urbanístico –que establezca la ordenación detallada–, bien en el propio proyecto de normalización, siendo preferible en múltiples supuestos esta segunda alternativa, pues los análisis de la problemática que concurre en cada caso es más propia de la fase de gestión que de la de planeamiento, como ocurre en el presente supuesto, a lo que cabe añadir que las garantías procedimentales son mayores para los afectados si la delimitación se acomete en fase de gestión que en fase de planeamiento, de ahí que deba rechazarse el recurso.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación,

1º.- *Se informa desfavorablemente el recurso de reposición interpuesto por Doña Eva Aller Castellano contra la Orden FOM/950/2007, de 22 de mayo, que aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada;*

2º.- *Se propone: Desestimar tal recurso, sin perjuicio de que la recurrente inste la delimitación como ejecución del planeamiento."*

QUINTO: Con fecha 28 de abril de 2008, por el Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, se formula propuesta de Orden, la cual es informada por la Asesoría Jurídica de la Consejería de Fomento con fecha 21 de mayo de 2009, informe que consta en el expediente y no se reproduce en aras del principio de economía procedimental.

SEXTO: Con fecha 25 de mayo de 2009, se emite informe técnico de carácter positivo por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo, en relación con el recurso de referencia, en el que se hace constar que desde el punto de vista técnico, se considera justificada la pretensión de la recurrente.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El Consejero de Fomento es competente para la resolución del recurso de reposición, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.1.6º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado por Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León; el artículo 26.1 h) y 61.1.b) y 62 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y Administración de la Comunidad de Castilla y León, Decreto 2/2007, de 2 de julio, de Reestructuración de Consejerías y en el Decreto 38/2008, de 22 mayo que modifica el Decreto 73/2007, de 12 de julio, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Fomento, y el art.138.4 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

II.- El recurso de reposición de Doña Eva Aller Castellano, ha sido interpuesto en tiempo y forma para ello, reuniendo los requisitos de capacidad y legitimación previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, (artículos 30, 31 y 116), reformada por Ley 4/1999, de 13 de Enero.

III.- Constituye el objeto del presente recurso, la impugnación de la Orden FOM/950/2007, de 22 de mayo de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, fundado en el interés de la delimitación de una Unidad de Normalización y Urbanización que comprenda dentro de su ámbito territorial las parcelas catastrales 6954521-24-25-26-33 y 46 para dar a las mismas acceso directo a vía pública.

Las alegaciones vertidas por la recurrente en su escrito de recurso tienen entidad jurídica suficiente y ofrecen mérito bastante para su estimación, por cuanto que:

De la vista del informe técnico emitido por el Arquitecto del Servicio de Urbanismo, se desprende que desde el punto de vista técnico, se considera justificada la pretensión de la recurrente, por cuanto que:

El recurso, se presenta por la propietaria de la parcela catastral nº 6954533, que alega la condición de suelo urbano consolidado que el PGOU otorga a la parcela, sin que se prevea un acceso por vía pública a la propia parcela. Según expresa en el recurso, "los propietarios y promotores de las fincas colindantes a las diferentes vías públicas han ido consolidando con sus edificaciones todo el frente de fachada edificable, abandonando a su suerte a los propietarios de aquellas otras parcelas que por su situación carecen de acceso desde la vía pública". Esta cuestión ha sido alegada en la tramitación del PGOU, siendo desestimada por el Ayuntamiento. El Ayuntamiento de Ponferrada motiva su desestimación en cuanto a que los propietarios están habilitados para alcanzar un acuerdo de reordenación de sus parcelas y tramitar una Actuación Aislada de Normalización a instancia de particular, según la normativa del PGOU.



Visto el expediente se observa, que el PGOU clasifica las citadas parcelas 6954525, 6954526 y 6954533 como suelo urbano consolidado, sin que estas dispongan de acceso por vía pública. El art. 11 de la LUCyL establecía que "tendrán la condición de suelo urbano (...) los terrenos que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, (...)". Según establece el artículo 24 de la LUCyL, este acceso rodado debe de estar abierto sobre terrenos de uso y dominio público. Tras la modificación de la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, se mantiene esta misma condición en el citado artículo 11 (acceso público integrado en la malla urbana). En cuanto al suelo urbano consolidado, el art. 12 de la LUCyL establece que estará "constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato (...) así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas".

Por tanto se da la circunstancia de que el Ayuntamiento de Ponferrada clasifica unos terrenos como suelo urbano consolidado, no previendo desde el planeamiento general dos de las condiciones básicas y necesarias para esta clase de terrenos: acceso por vía pública y aptitud para su uso inmediato directamente, o a través de una Actuación Aislada (de Normalización). Es más, la condición de suelo urbano (consolidado o no consolidado) lleva la necesidad ineludible de estar dotado de un acceso por vía pública, bien directamente, bien por la ordenación de un planeamiento de desarrollo.

Viendo la situación urbanística de la parcela, parece indudable su condición de suelo urbano por su pertenencia a un núcleo de población y por su integración en la malla urbana, lo que presupone la disponibilidad de servicios urbanos y de acceso (mediante las precisas actuaciones de urbanización en suelo urbano). Por tanto, se considera que el PGOU presenta una contradicción al clasificar una serie de parcelas como suelo urbano, sin prever simultáneamente una ordenación detallada (directa o diferida a un planeamiento de desarrollo) que dote a esas parcelas de acceso, o sin prever un instrumento de gestión que obligue al conjunto de propietarios "con" y "sin" acceso a viario a solucionar en el ámbito de sus parcelas el acceso a todas y cada una de ellas.

Si bien es cierto que los particulares pueden promover un instrumento de gestión urbanística para reordenar las parcelas (Actuación Aislada de Normalización), al ser un derecho voluntarista y que necesita el acuerdo previo entre el conjunto de propietarios, ello no garantiza que los propietarios que ya disponen de acceso a vía pública participen en la gestión, por lo que esta condición ha de ser impuesta por el propio Plan General con el fin de evitar el aislamiento definitivo de aquellas parcelas que no disponen de acceso a vía pública. Por tanto no se considera adecuada la causa aludida en la desestimación de las alegaciones.

En cuanto a la solución más adecuada para resolver la contradicción del PGOU vigente en estos terrenos, existirían como ya hemos apuntado varias alternativas aplicables al ámbito:

1. Delimitar una Actuación Aislada de Normalización y Urbanización que englobase a las parcelas con acceso a vía pública y sin acceso a vía pública. El grupo



de parcelas propuesto por el recurrente sería adecuado, puesto que son las parcelas que aún no están edificadas, o cuyas edificaciones son disconformes con la ordenación.

La única cuestión en este caso sería la dificultad que aparentemente presenta la ordenación viaria relacionada con el ámbito, puesto que habría que buscar una ordenación de parcelas que permitiese que las seis propiedades diesen frente a los viarios existentes y además permitiesen una morfología de parcela adecuada para el tipo de construcción que se permite en las ordenanzas (vivienda unifamiliar aislada), solución que a primera vista puede resultar compleja, y que debería ser estudiada por técnicos competentes.

Por otra parte, una Actuación Aislada de Normalización y Urbanización, como instrumento de gestión que es, no podría establecer nuevos viarios adicionales a los ya previstos, puesto que esa determinación es propia de los instrumentos de planeamiento.

2. Establecer en la ordenación detallada del PGOU unos viarios de acceso a las parcelas sin acceso (parcelas 6954525, 6954526 y 6954533), de forma que todas y cada una de las parcelas tenga acceso por vía de uso y dominio público. La solución final podría complementarse con una Actuación Aislada de Normalización y Urbanización para facilitar la gestión.

El inconveniente de esta solución sería que si se prevén nuevos viarios que varíen sustancialmente la ordenación actual, o que dificultasen el aprovechamiento real edificatorio de las parcelas con la ordenanza aplicable actualmente, los terrenos pasarían a tener condición de suelo urbano no consolidado, y habría que acudir a un estudio de detalle y a una actuación integrada por tanto que resolviera la ordenación.

3. Plantear un sector de suelo urbano no consolidado justificado en las actuaciones precisas de urbanización y obtención de dotaciones urbanísticas, reordenando adecuadamente la zona con los viarios y los parámetros urbanísticos necesarios para permitir adaptar las parcelas a la trama urbana.

Por tanto se considera que el PGOU contiene un error en la ordenación de estos terrenos, por lo que procedería la estimación del recurso en ese sentido, debiendo tramitar el Ayuntamiento una modificación del PGOU en esta zona, justificando así dentro del margen discrecional de la Administración local la solución más adecuada para estos terrenos.

IV.- Por los razonamientos expuestos, se estima que deben tener acogida las pretensiones contenidas en el recurso.

VISTOS, La Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, La Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen

Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, reformada por ley 4/1999, de 13 de enero, y demás disposiciones de general y pertinente aplicación,

Esta Consejería de Fomento, **HA RESUELTO:**

ESTIMAR, El recurso de reposición interpuesto por Doña Eva Aller Castellano, contra la Orden de la Consejería de Fomento de 22 de mayo de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (León), debiendo tramitar el Ayuntamiento una modificación del PGOU, de conformidad con lo expuesto en el Fundamento de Derecho III de la presente Orden.

Contra esta Orden que agota la vía administrativa de conformidad con lo establecido en el artículo 109 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante el Órgano Jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 46, respectivamente, de la citada Ley 29/1998.

Valladolid, a 30 de junio de 2009
EL CONSEJERO



Antonio Silván Rodríguez

ANEXO II

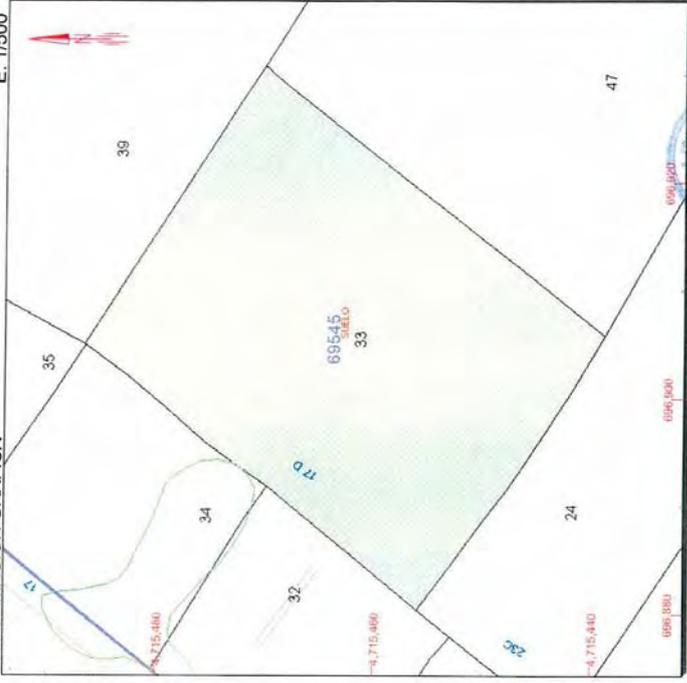
Certificación catastral descriptiva y gráfica
referencia número 6954533PH9165S0001QI

PROMOTOR: Eva Aller Castellano
DIRECCIÓN TÉCNICA: Gorgonio Torre Bellota, Arquitecto
Carlos-Hilario Soto Parra, Abogado

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA
 Municipio de PONTERRADA Provincia de LEÓN

Solicitante: ALLER CASTELLANO EVA
 NIF/CIF: 10042750F
 Finalidad: Para aportar a la administración. Solicitud de becas, ayudas a vivienda ...
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6954533PH9165S0001.Q1

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Lunes, 9 de Enero de 2012
 Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
 Código Certificación: 3e4b 11ec 6494 36a8

VER ANEXO DE COLINDANTES

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
 AV SANTA GLORIA 17 Suelo
 PONTERRADA [PONTERRADA] [LEON]
 USO LOCAL PRINCIPAL:
 Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería
 COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 99,999900
 AÑO CONSTRUCCIÓN: --
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): --
 VALOR SUELO (€): 8.429,32
 VALOR CONSTRUCCIÓN (€): 0,00
 VALOR CATASTRAL (€): 8.429,32
 AÑO VALOR: 2012

DATOS DE TITULARIDAD

APellidos y NOMBRES Y NOMBRES DE SOCIAL:
 ALLER CASTELLANO EVA
 NIF: 10042750F
 DOMICILIO FISCAL:
 AV ASTURIAS 110 PI:1
 24400 PONTERRADA [LEON]
 DERECHO:
 100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN:
 AV SANTA GLORIA 17(D)
 PONTERRADA [PONTERRADA] [LEON]
 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0
 SUPERFICIE SUELO (m²): 1.215
 TIPO DE FINCA: Suelo sin edificar



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES



HOJA 1/2

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6954533PH9165S0001QI

REFERENCIA CATASTRAL 6954532PH9165S0001GI	LOCALIZACIÓN AV SANTA GLORIA 19 PONFERRADA [PONFERRADA] [LEON]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 423
--	--	----------------------------------

NIF
10014510B

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
JIMENEZ VAZQUEZ LINA

DOMICILIO FISCAL
BO SANTA GLORIA 19
24400 PONFERRADA [LEON]

REFERENCIA CATASTRAL 6954534PH9165S0001PI	LOCALIZACIÓN AV SANTA GLORIA 17 PONFERRADA [PONFERRADA] [LEON]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 439
--	--	----------------------------------

NIF
09971493G

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
CANTO GONZALEZ ANTONIO

DOMICILIO FISCAL
AV LOS ANDES 29 Pl:4 Pt:C
24400 PONFERRADA [LEON]

REFERENCIA CATASTRAL 6954524PH9165S0001HI	LOCALIZACIÓN AV SANTA GLORIA 23[C] PONFERRADA [PONFERRADA] [LEON]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 1.519
--	---	------------------------------------

NIF
10028941K

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
OSORIO CUELLAS ENAR

DOMICILIO FISCAL
CL ORTEGA Y GASSET 27 Pl:4 Pt:A
24400 PONFERRADA [LEON]

REFERENCIA CATASTRAL 6954539PH9165S-----	LOCALIZACIÓN AV DON BOSCO 19 PONFERRADA [PONFERRADA] [LEON]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 3.105
---	---	------------------------------------

NIF

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

DOMICILIO FISCAL

REFERENCIA CATASTRAL 6954535PH9165S0001LI	LOCALIZACIÓN AV SANTA GLORIA 15 PONFERRADA [PONFERRADA] [LEON]	SUPERFICIE CATASTRAL (m²) 296
--	--	----------------------------------

NIF
09977787L

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
LOPEZ ARES JOSE

DOMICILIO FISCAL
CL SAN GENADIO 44 Pl:3 Pt:A
24400 PONFERRADA [LEON]

Lunes , 9 de Enero de 2012
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: 3e4b 11ec 6494 36a8





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

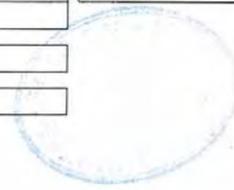

Sede Electrónica
del Catastro

ANEXO
RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6954533PH9165S0001QI

HOJA 2 / 2

REFERENCIA CATASTRAL 6954547PH9165S-----	LOCALIZACIÓN AV DON BOSCO 15 N2-25 PONFERRADA [PONFERRADA] [LEON]	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²) 1.288
NIF <input type="text"/>	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	
	DOMICILIO FISCAL <input type="text"/>	



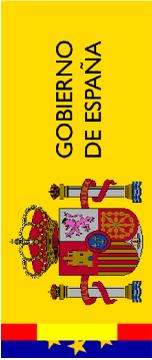
Lunes , 9 de Enero de 2012
Este certificado puede ser verificado en:
<http://www.sedecatastro.gob.es>
Código Certificación: 3e4b 11ec 6494 36a8



ANEXO III

**Consulta catastral descriptiva y gráfica
referencia número 6954526PH9165S0001AI**

PROMOTOR: Eva Aller Castellano
DIRECCIÓN TÉCNICA: Gorgonio Torre Bellota, Arquitecto
Carlos-Hilario Soto Parra, Abogado



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6954526PH9165S0001AI

DATOS DEL INMUEBLE

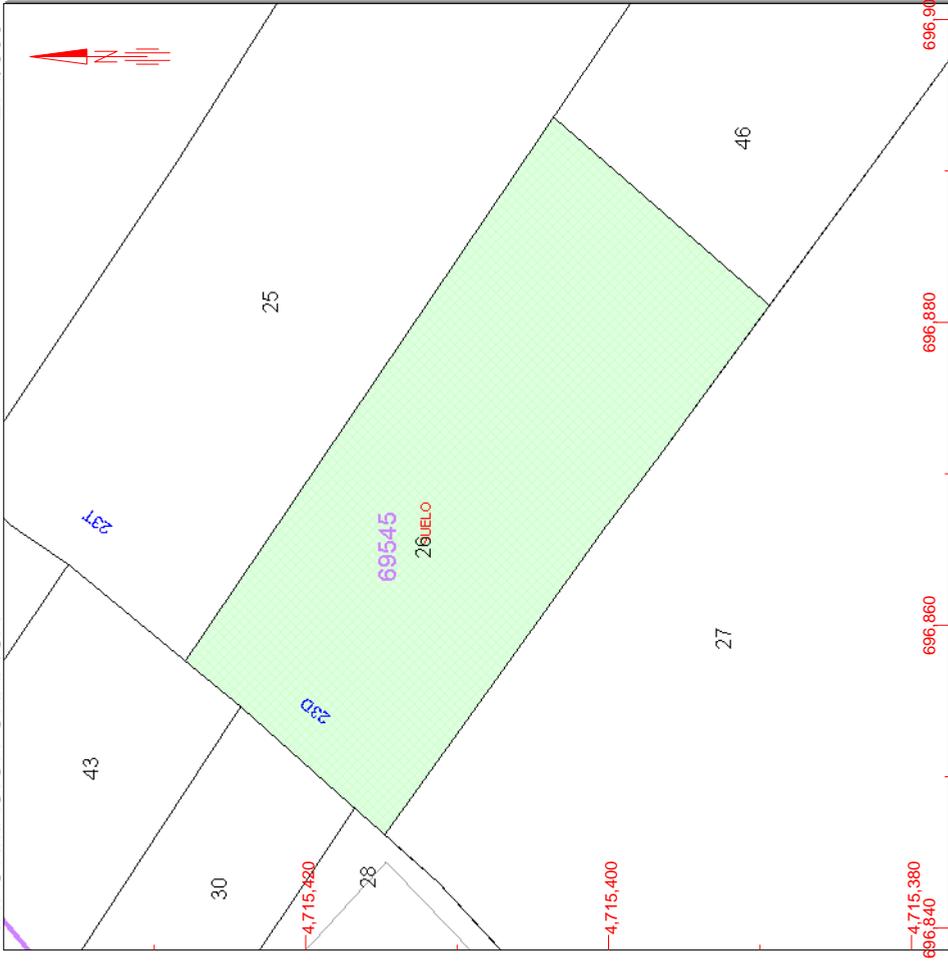
LOCALIZACIÓN	AV SANTA GLORIA 23[D] Suelo		
	PONFERRADA [PONFERRADA] [LEON]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	AÑO CONSTRUCCIÓN	--
		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	AV SANTA GLORIA 23[D]		
	PONFERRADA [PONFERRADA] [LEON]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--	SUPERFICIE SUELO [m²]	870
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 696.900 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 3 de Enero de 2012

ANEXO IV

Ficha unidad de actuación aislada de normalización y urbanización propuesta

PROMOTOR: Eva Aller Castellano
DIRECCIÓN TÉCNICA: Gorgonio Torre Bellota, Arquitecto
Carlos-Hilario Soto Parra, Abogado

UNIDAD DE ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN Y URBANIZACIÓN	UAA-N-U
--	---------

A.DATOS BÁSICOS DE LA UNIDAD

SECTOR N°	UAA-N-U-8
Denominación	AVDA. DON BOSCO
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente la situación de la unidad	O.2-16
SUPERFICIE BRUTA	7.551 m²
Entorno con parcelario original	



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Ordenanzas de aplicación	SUPERFICIE EDIFICABLE EN PARCELAS	
Edificación en Vivienda Unifamiliar –VU, T2–	2 plantas	Según parámetros de ordenanza

CESIONES	
Viales con urbanización y ejecución de infraestructuras	868´72 m ²

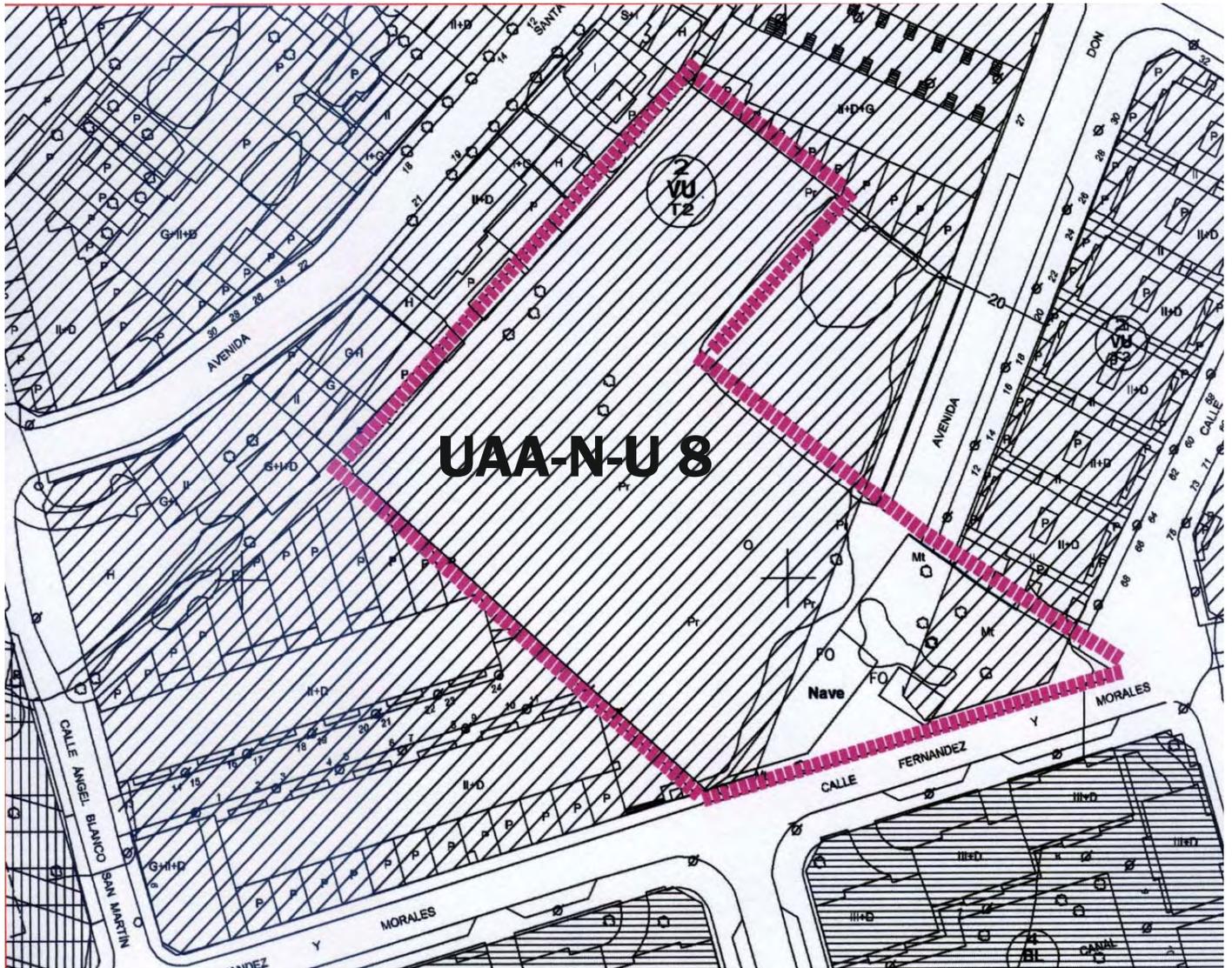
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Es vinculante el trazado del viario así como sus dimensiones y las condiciones de ordenación reflejadas en el plano anexo.	

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	
La ejecución de la Unidad implicará el desarrollo de un Proyecto de Normalización y un Proyecto de Urbanización conforme a las exigencias del RUCyL.	

B. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN

OBSERVACIONES	
Regularizar y urbanizar el Viario Público. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa del Plan General.	

PLANO DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINA SIGUIENTE



----- L. SUELO URBANO

 UAA-N-U	 SG ELP	 SG EQ	 SG VP	 URBANO CONSTRUCTIVO
---	--	---	---	---

AFECCIONES SECTORIALES

-  Línea de Dominio Público Hidráulico
-  Línea de avenida de 150 años
-  Línea de avenida de 500 años

-  A. Carreteras-FFRR. Límite de Edificación
-  A. Carreteras-FFRR. Zona de Dominio Público
-  A. Carreteras. Zona de Sombras
-  A. Carreteras-FFRR. Zona de Asociación/Protección