



-----Estudio de Detalle-----

Titulo : Reajuste de alineaciones.

Emplazamiento : Calle Rastriera n° 304, Toral de Merayo.

Promotor : Pedro Carlos López Voces.

Arquitecto : José Amigo Valcarce.

1. **Agentes**
2. **Información previa**
 - 2.1. Antecedentes y condicionantes de partida
 - 2.2. Emplazamiento y entorno físico
 - 2.3. Normativa urbanística
 - 2.3.1. Marco normativo
 - 2.3.2. Planeamiento urbanístico de aplicación
 - 2.3.3. Condiciones particulares de aplicación y Ficha urbanística
3. **Memoria Informativa**
 - 3.1. Antecedentes
 - 3.2. Justificación
4. **Memoria Vinculante**
 - 4.1. Alcance de la modificación propuesta
 - 4.2. Conclusiones
5. **Reportaje fotográfico**
6. **Planos de información**
 - 6.1. Fichas catastrales.
 - 6.2. Situación.
 - 6.3. Ordenación estado actual.
 - 6.4. Alineación según P.G.O.U..
7. **Planos de ordenación propuesta**
 - 7.1. Alineación propuesta.
 - 7.2. Plano de ordenación reformado.

1. Agentes

- Promotor:** Nombre: Pedro Carlos López Voces.
Dirección: C/ Cuenca nº 45
Localidad: Ponferrada 24403
DNI: 10069648H
- Representante:** El mismo.
- Arquitecto:** Nombre: José Amigo Valcarce
Colegiado: Nº 2.932 en el Colegio Oficial de Arquitectos de León.
Dirección: Calle General Gómez Núñez, nº 25, 1º.
Localidad: Ponferrada 24402
NIF: 10062365A

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto José Amigo Valcarce. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

2. Información previa

2.1. Condicionantes de partida

Por encargo del Promotor, en nombre propio y en calidad de propietario, se redacta el presente documento de **Estudio de detalle**, con el fin de proponer la modificación de la alineación en la finca urbana que a continuación se detalla.

2.2. Emplazamiento y entorno físico

Emplazamiento Dirección: Calle Rastriera 304
Localidad: toral de Merayo, León
C.P.: 24100

Entorno físico La parcela original, toda de la misma propiedad, está dividida en la actualidad en dos referencias catastrales según el tipo de suelo, cuenta con fachada a vía pública en núcleo urbano de la localidad, en un suelo adaptado a una ordenación de edificación en núcleo rural. Tiene una forma poligonal irregular. Cuenta con acceso desde la vía pública.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	4311307PH9141S0001YQ (Suelo urbano) 24118A053019530000FP (Suelo rustico)
Superficie del terreno catastral	1.067,00 m ²
Superficie del terreno según medición:	La misma
Frente a la vía de acceso:	Sobre C/ Rastriera aprox. 17,00 m.
Fondo medio desde la vía de acceso:	Sobre C/ Rastriera aprox. 20,00 m.

La parcela cuenta con los siguientes **servicios urbanos existentes**:

Acceso: el acceso a la parcela se realiza desde la vía pública Calle Rastriera

Abastecimiento de agua: desde red municipal, el existente.

Saneamiento: a la red existente en el edificio.

Suministro de energía eléctrica: el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución que discurre por la vía pública que da frente a la parcela. Desde centro de transformación en el propio edificio.

2.3. Normativa urbanística

2.3.1. Marco Normativo

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Normativa sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.

Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.

2.3.2. Planeamiento urbanístico de aplicación

La Normativa Urbanística vigente en el Municipio es el **Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada**, (P.G.O.U.) aprobado definitivamente por Orden de Fomento FOM / 950 / 07 de 22 de Mayo, publicada por el B.O.C. y L. núm 103 de 29 de Mayo de 2007 (Texto Refundido publicado en el B.O.P. núm 157 de 14 de Agosto de 2007).

3.

Memoria Informativa

3.1. Antecedentes

Descripción general

El Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada modifica la alineación existente en el frente de parcela referida anteriormente en el tramo de la Calle Rastriera, con el límite del Río Oza. Se establece una nueva alineación oficial que no coincide con el linde norte de la parcela ocupando parte del vial actual que se incluye como suelo residencial.

Se trata de una franja de terreno incluida en la Ordenanza N.R., Edificación en Núcleo Rural, Tipo 2, que ampliaría dicha finca al tramo de calle pero que también la acerca al margen habitualmente inundable del río, al bajar la cota del terreno sobre la lámina de agua.

En virtud de las consultas efectuadas a los servicios técnicos y jurídicos de este Ayuntamiento, la propiedad plantea solicitar al mismo la modificación de una determinación de la Ordenación Detallada del P.G.O.U. de Ponferrada, en concreto la alineación oficial descrita de la finca ubicada en la Calle Rastriera, con el objetivo de no invadir la vía pública y mantener la alineación existente en la actualidad. Para ello se opta por la redacción del presente **Estudio de Detalle**.

3.2. Justificación

Cumplimiento de normativa

1. Cumplimiento de normativa: En cumplimiento del Artículo 45 del Capítulo IV- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO- de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (texto aprobado por las Cortes de Castilla y León el 10/09/2014), este Estudio de Detalle tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado. Concretamente esta modificación consiste en **redefinir la alineación** en un tramo de vial establecido por el PGOU de Ponferrada en su Artículo 5.2.9 en la finca que nos ocupa.

Según el Artículo 45 .1 a) podría aprobarse este Estudio de Detalle ya que estamos en suelo urbano consolidado, y se pretende modificar puntualmente la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general.

Según el Artículo 45 .2 podría aprobarse este Estudio de Detalle ya que el ámbito en el que se propone cuenta con planeamiento general en vigor (Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, según acuerdo de 22 de mayo de 2007, BOCyL 103 de 29 de mayo de 2007). El Estudio de Detalle no pretende modificar la ordenación general establecida por el PGOU, respetando también los objetivos, criterios y demás condiciones que le señala el planeamiento general. Las modificaciones introducidas respecto de la ordenación detallada ya establecida se justificarán adecuadamente.

Según Artículo 45.3 se modificará en este Estudio de Detalle una de las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana. Esta modificación afecta únicamente a la alineación de la finca objeto de este informe solo en el chaflán, y se identificará a continuación de forma expresa y clara, justificándose adecuadamente. Esta modificación no pretende un aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previsto.

El Estudio de Detalle se limitará a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para modificar las que ha establecido el instrumento de planeamiento general (Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada) en el apartado que es de nuestro interés, es decir, en la alineación del tramo de la C/ Rastriera que constituye la fachada de la finca objeto de este Estudio de Detalle.

4.

Memoria Vinculante

4.1. Alcance de la modificación propuesta

La modificación de la alineación reflejada en la documentación gráfica del PGOU de Ponferrada a la alineación real existente supone estos aspectos:

- 1.- Mantenimiento de la propiedad pública del suelo que en la actualidad ocupa el vial.
- 2.- Conservación de las infraestructuras de riego que se situaban sobre los límites del vial
- 3.- Conservación de los cierres de fincas existentes delimitadores del espacio público.
- 4.-Se mantiene y continúan las alineaciones de las fincas vecinas.
- 5.- Protección de las propiedades actuales frente a las crecidas del cauce del Río Oza a su paso por este tramo del casco urbano.
- 6.- No existe incremento de la superficie edificable. La alineación modificada genera más espacio en el vial público y no se consigue aumento de edificabilidad.
- 7.- Se evitan problemas de índole judicial con los vecinos, por cerrar una finca urbana como marca la alineación del PGOU de Ponferrada, y perjudicar así un paso que llevan utilizando los colindantes durante años tanto para la presa de riego como a la recogida de nueces de los arboles existentes.
- 8.- La modificación planteada, tal y como se ha dicho no aumenta el volumen edificable, ni el número de viviendas previsto, de modo que no es necesario prever incrementos proporcionales de reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas (Art. 132.4 del R.U.C y L.), no suponiendo tampoco la reducción de estos espacios.

4.2. Conclusiones

Con lo expuesto en los puntos anteriores.

La modificación de ordenación planteada por este Estudio de Detalle no tiene consecuencias económicas relevantes que hagan necesaria la elaboración de un estudio económico.

Así, según lo establecido en el Art. 136.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, este estudio plantea únicamente la modificación de la alineación propuesta, sin que esta alteración aumente la edificabilidad ni demás estipulaciones del P.G.O.U. de Ponferrada. Dada la prácticamente nula incidencia que esta modificación realiza sobre dicho Plan General y lo limitado de su ámbito de actuación NO SE CONSIDERA NECESARIA LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Ponferrada, 7 agosto de 2019

José Amigo Valcarce, arquitecto.

5. Reportaje fotográfico



6. Planos de información

Fichas catastrales:

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4311307PH9141S0001YQ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CM RASTRIERA TM 304
PONFERRADA [PONFERRADA] [LEÓN]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: **99,999900** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **211**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CM RASTRIERA TM 304
PONFERRADA [PONFERRADA] [LEÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **211** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **1.067** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	00	01	32
VIVIENDA	1	01	01	71
ALMACEN	1	00	02	71
ALMACEN	1	00	03	37

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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.

Lunes , 16 de Abril de 2018

● 694.150 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
24118A053019530000FP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 53 Parcela 1953
FRAGUA, PONFERRADA [LEÓN]

USO PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1980**

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **64**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 53 Parcela 1953
FRAGUA, PONFERRADA [LEÓN]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **64** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **1.412** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
AGRARIO				64

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	CF	Labor o labradío con fru.....	01	760
b	CR	Labor o labradío regadío	00	588

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

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.

Miércoles , 7 de Agosto de 2019

● 694.200 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Plano de situación



Plano de ordenación actual



Plano de alineación actual según P.G.O.U.

OTRO: DA103

Código para validación: **88XSI-U59Y6-BGIAW**
Fecha de emisión: 8 de agosto de 2019 a las 9:07:49
Página 1 de 2

FIRMAO

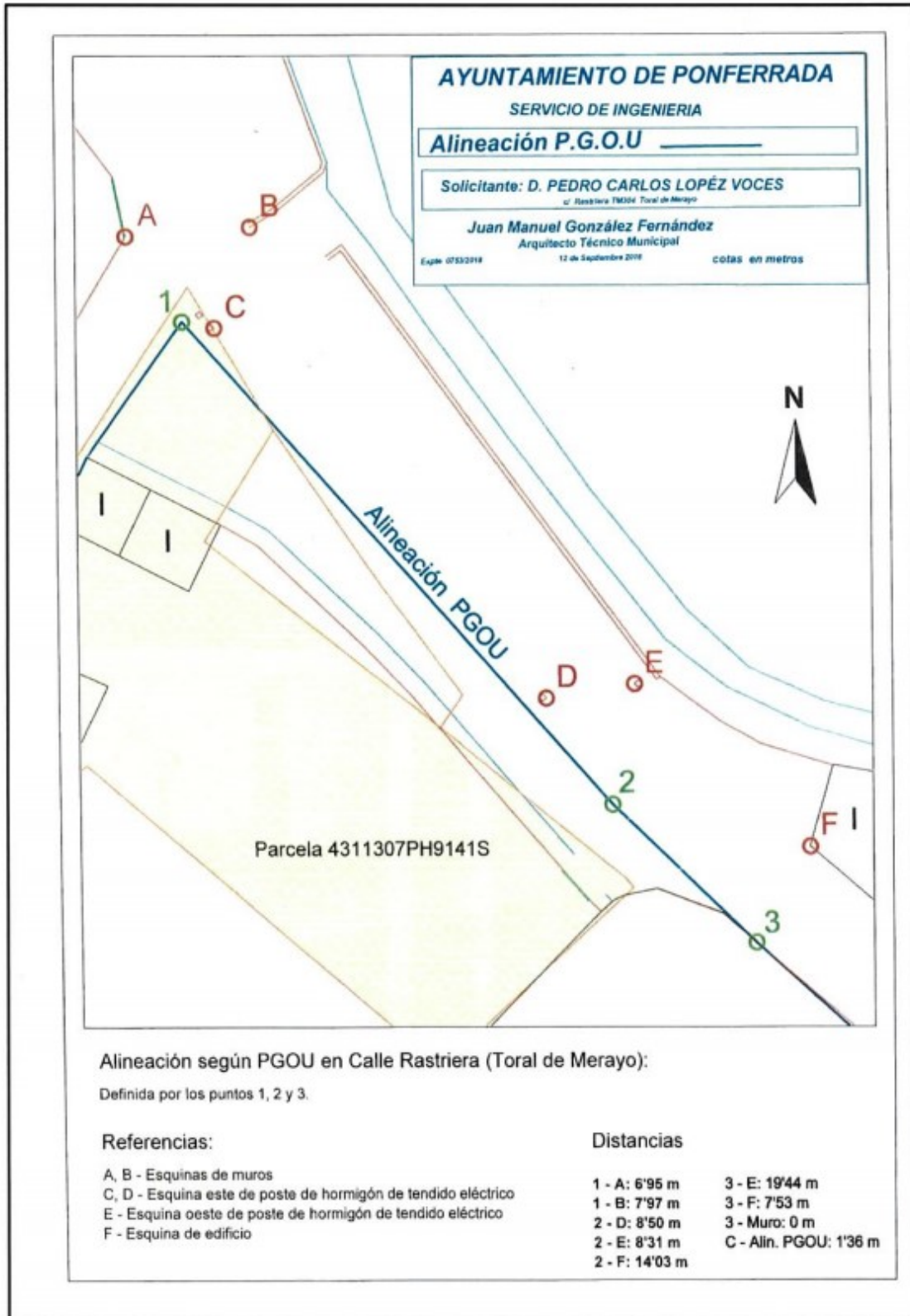
El documento ha sido firmado por:
1.- Adjun Jefe de Servicio1 de AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA

ESTADO

FIRMADO
12/09/2018 12:31



Se es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 890006-88XSI-U59Y6-BGIAW/F847416Z2019/17-338492F-52A/728860025F-ESBES) generada con la aplicación informática Firmas. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación se comprueba la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: sic.ponferrada.org



DOCUMENTO

UP, Sistema Técnico P 1000 LICENCIA DE OBRA MENOR, Informe Técnico SP02

IDENTIFICACION

FIRMA

El documento ha sido firmado por:
1.- Adjun Jefe de Servicio1 de AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA

FIRMA

FIRMADO
12/09/2018 12:31

IDENTIFICACION

Código para validación: **BBXSI-U59Y6-BGIAW**
Fecha de emisión: 8 de agosto de 2019 a las 9:07:49
Página 2 de 2



Es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 950200 BBXSI-U59Y6-BGIAW P047416C29887733043F82A7208560207F0880) generada con la aplicación informática Firmado. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación se comprueba la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: sede.ponferrada.org



7. Planos de ordenación propuesta

