



## - MODIFICACIÓN PUNTUAL -

PARCELAS SITUADAS EN LA CONFLUENCIA DE LAS CALLES: Avda. de la Plata,  
Avda. Conde de los Gaitanes y C/ Ramón González Alegre.

“Parcela catastral:, nº 6635603PH9163N00011S, en (PONFERRADA)

PROMOTOR: PACAR S.A.

ARQUITECTO: MARIA TERESA RODRIGUEZ NATAL

## **INDICE:**

### **I. MEMORIA INFORMATIVA**

#### **1.1-Agentes intervinientes**

#### **1.2- Antecedentes**

#### **1.3 Justificación**

### **II. MEMORIA VINCULANTE**

#### **2.1 introduccion**

#### **2.2 Exposición de motivos**

#### **2.3 Aprovechamiento urbanístico**

#### **2.4 Conclusiones**

#### **2.5 Resumen ejecutivo.**

#### **2.6 Estudio económico**

### **III. ANEXOS DOCUMENTALES**

### **IV. PLANOS**

**I.- MEMORIA INFORMATIVA****1.1 AGENTES INTERVINIENTES**

**Promotor :** El documento es redactado a petición de D. Manuel Corral Pérez , como representante de la sociedad PACAR S.A., C.I.F A-24.012.668, con domicilio en Campo de la Cruz, nº 11, bajo, de Ponferrada, (León).

**Técnico redactor:**

Arquitecto: Dña. Maria Teresa Rodríguez Natal, arquitecto COAL. nº 3.295

**1.2- ANTECEDENTES**

El P.G.O.U. actualmente vigente, fue aprobado definitivamente por Orden de Fomento FOM/950/07 de 22 de Mayo, publicada en 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).

El planeamiento aprobado estableció para la parcela objeto de estudio unas alineaciones que aparentemente no son las más adecuadas a la trama urbana del entorno y a las características de la Calle Ramón González Alegre. Además, las actuales alineaciones reducen considerablemente la parcela dejando fuera de las mismas, parte de las instalaciones existentes, instalaciones que disponen de todas las autorizaciones pertinentes para el desarrollo de la actividad desde el año 1.967, (se adjunta copia de la licencia).

Sí es clara, la intención en el planeamiento, de separar los usos, es decir, separar el uso residencial de la manzana colindante a la parcela que nos ocupa, del uso de servicios que tiene la misma.

**1.3 JUSTIFICACION**

En base al Capítulo IV, artículos 131 y siguientes del R.U.C.y.L , la modificación puntual que se presenta, solamente modifica la ordenación detallada de la parcela proponiendo unas nuevas pero sin alterar las determinaciones de ordenación general vigentes.

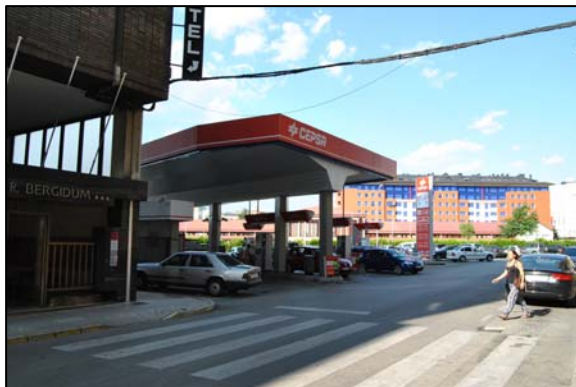
Las nuevas alineaciones propuestas son coherentes y se adaptan mejor a la situación real de la parcela y de las instalaciones existentes en ella, dando cumplimiento a su vez a las N.U. y en concreto a la ordenanza de aplicación **SER**, si bien, se da prioridad a la separación de usos, teniendo en cuenta el interés público que ello supone.

En esta modificación puntual se aportan como anexos las notas simples del registro de la propiedad que acreditan la propiedad de las fincas objeto de estudio, así como el certificado catastral y la licencia de actividad de las instalaciones existentes y en funcionamiento.

#### 1.4 ANALISIS FOTOGRÁFICO



Vista general del estado actual de la estación y los elementos que la componen, desde la calle Ramón Glez. Alegre.



Vista lateral desde la Avda. de la Plata.



Vista desde la esquina de la Avda. Conde los Gaitanes c/v Calle Ramón Glez. Alegre.

## II.- MEMORIA VINCULANTE

### 2.1 INTRODUCCIÓN

La modificación afecta a la parcela catastral nº 6635603PH9163N00011S. Dicha parcela se corresponde con las fincas registrales nº 18.835 y 18.977, libres de cargas y sin servidumbre alguna sobre las parcelas colindantes, (se adjuntan notas simples). La superficie total de la parcela es de 706,00 m<sup>2</sup>.

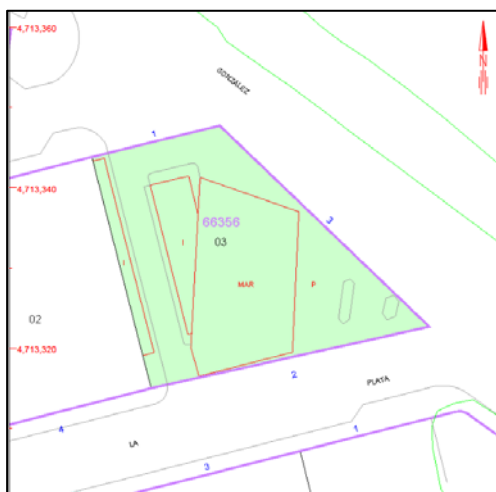


Imagen Parcela catastral

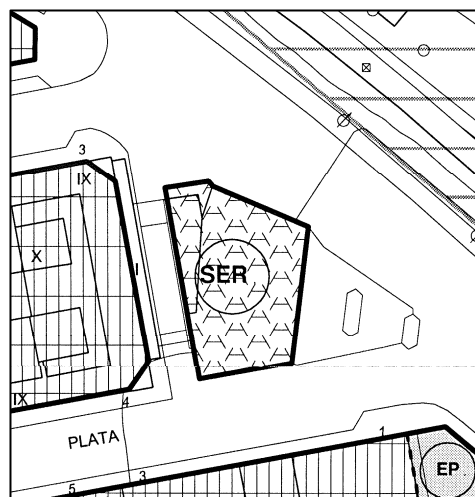


Imagen P.G.O.U.

A continuación se expone y justifica la propuesta de modificación señalando el cumplimiento de la normativa de aplicación y adjuntando la documentación que exige el art. 136 del R.U.C. y L., así como la exigida por el art.13.1.1 del PGOU, ajustada a la entidad de la modificación: Memoria con las justificaciones gráficas y escritas; Documentos legales de la propiedad; Planos de información y descriptivos de la actuación, (informativos identificados con el código "INF" y descriptivos identificados con el código "ED" ).

## 2.2 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La modificación puntual se centra en la parcela descrita en el punto anterior a la que el P.G.O.U. de Ponferrada le asigna un aprovechamiento que queda definido por la ordenanza 11, Servicios Privados (SER).

En la parcela existe una estación de servicio y báscula con licencia de obra del año 1966 y licencia de actividad desde el año 1967.

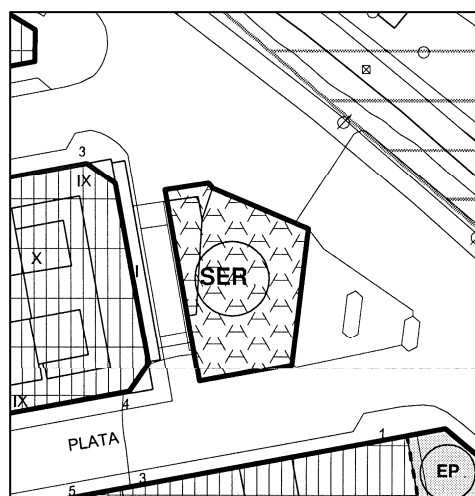
El P.G.O.U. no resolvió correctamente las alineaciones de la finca, dejando fuera del ámbito: la báscula, almacén, oficinas de la parte trasera y otros elementos necesarios para el funcionamiento. Además se ha generado un vial de 5,90 m. de ancho que fracciona la parcela y las instalaciones hoy en servicio, sin sentido aparente desde el punto de vista urbanístico, de funcionamiento de tráfico, y de ajuste a la trama urbana de su entorno, pero con una clara intención de separar el uso residencial de la parcela colindante al uso de servicios de la parcela que nos ocupa.

La configuración así definida deja la estación de servicio sin posibilidad de funcionamiento tal y como existe en la actualidad y genera problemas de ajuste e integración urbana de la instalación.

Por otro lado el nuevo P.G.O.U. , no declara fuera de ordenación ninguna edificación ni instalación de manera expresa en los planos de ordenación, (ver serie planos de información "INF"), y mantiene la edificación principal y la marquesina dentro de un área calificada como Servicio Privado (SER) sugiriendo la intención clara de mantener el aprovechamiento y servicios actuales.



*Imagen aérea*



*Alineaciones PGOU*



## 2.3 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

La nueva alineación propuesta es coherente y se adapta mejor a la trama urbana y la situación real de la parcela, teniendo en cuenta la pretensión de mantener la diferencia de usos, con un espacio peatonal de 3,00 metros de ancho, que establece un espacio suficiente para separar el uso residencial del de servicios, pero sin la necesidad de que ese ancho sea de 5,90 metros, y con uso para vehículos, ya que el vial generado, no tiene sentido en la trama urbana, ni lo tendría en el uso en la práctica en cuanto a funcionamiento de tráfico rodado. Además la geometría propuesta cumple con los requerimientos de las N.U. sin alterar las determinaciones de ordenación general y permite el funcionamiento de la estación y de sus instalaciones actuales.

### Datos Urbanísticos de la propuesta:

Superficie de la parcela: 706,00 m<sup>2</sup>

Superficie destinada a viales: 108 m<sup>2</sup>

Superficie con aprovechamiento: 598,00 m<sup>2</sup>

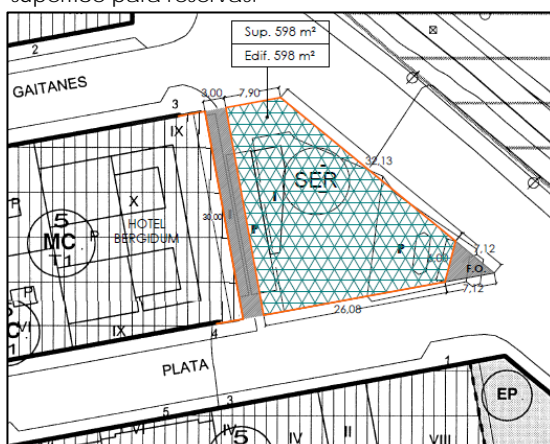
Edificabilidad máxima de la parcela: 598,00 m<sup>2</sup>

Atura mínima permitida en planta baja: 2,5m

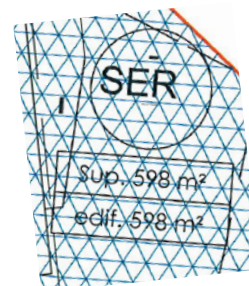
### Análisis comparativo del aprovechamiento actual con la propuesta:

	Sup. Parcela (m <sup>2</sup> )	Sup.con aprovechamiento	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )
<b>P.G.O.U.</b>	706,00	345,00	690,00
<b>MODIFICACIÓN</b>	706,00	598,00	598,00
<b>Incremento edif. (*)</b>			<b>- 92,00</b>

(\*) Dado que no hay incremento de edificabilidad según el art. 173 b del RUC, no se requiere incremento de superficie para reservas.



Centroide que indica la edificabilidad y altura máxima permitida en la parcela.



Estado final de la propuesta con los parámetros de aprovechamiento y cotas de alineación. (ver plano ED-02)

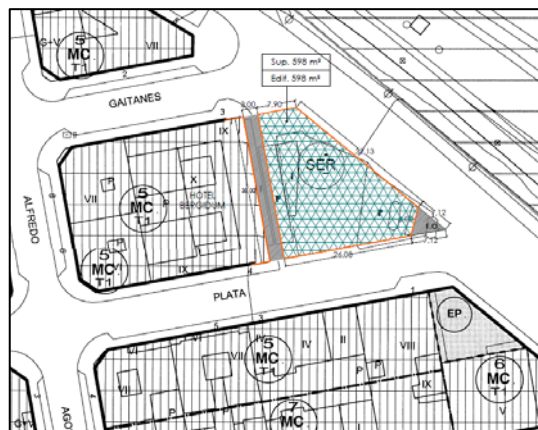
## 2.4 CONCLUSIONES

Con las nuevas alineaciones se consigue integrar perfectamente en la trama urbana la parcela, generándose encuentros acordes con las manzanas colindantes y siguiendo los parámetros geométricos de las N.U., preservando el interés público de separar el uso residencial de la parcela colindante con el de servicios de la parcela objeto de modificación, mediante un espacio peatonal de 3,00 m de ancho.

La modificación logra a su vez solucionar los problemas de uso de un servicio legalmente autorizado y en funcionamiento. Los parámetros de aprovechamiento cumplen la ordenanza vigente, quedando por debajo de la edificabilidad establecida en el P.G.O.U., en 92,00 m<sup>2</sup>, y por tanto sin requerir incremento de reservas según el art. 173 b del RUC y L .



Imagen aérea actual .



Modificación integrada en la trama urbana

Con todo, la propuesta de modificación puntual de las alineaciones, no altera las determinaciones de ordenación general y cumple las prescripciones del RUCyL y P.G.O.U. en cuanto a la documentación a presentar y cumplimiento de estándares urbanísticos.



## 2.5 RESUMEN EJECUTIVO

La modificación puntual se circunscribe a la parcela catastral nº 6635603PH9163N00011S.

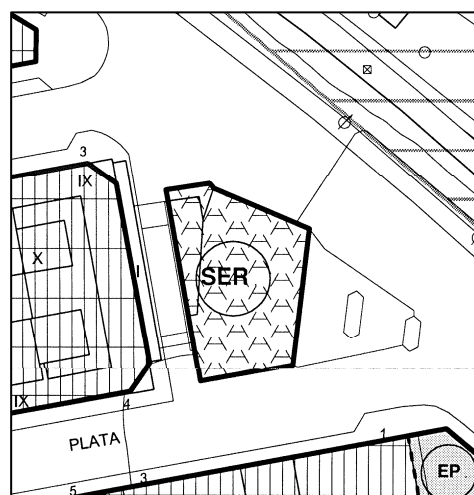
La modificación puntual señala nuevas alineaciones que coinciden casi en su totalidad con los lindes de la parcela, cediendo gratuitamente los espacios públicos fuera de la misma señalados en la propuesta. No se plantea la suspensión de licencias.

En la parcela objeto de modificación no existe afección sobre redes públicas de comunicaciones electrónicas.

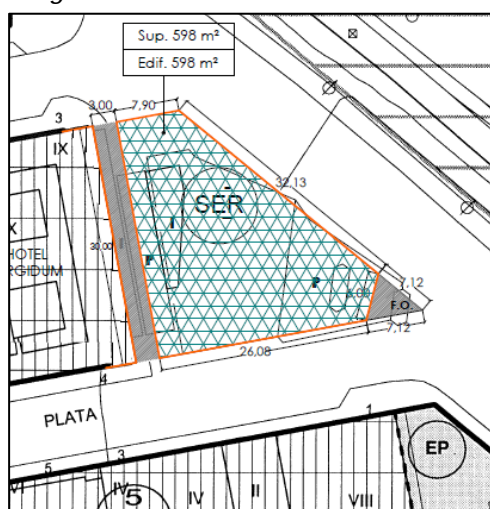
Esquema actuación: *Plano catastral, parcela edificatoria inicial, parcela edificatoria propuesta por el E.D.*



*Imagen Parcela catastral*



*Imagen P.G.O.U.*



*Imagen final de la propuesta*

## 2.6 ESTUDIO ECONÓMICO

En este caso, el estudio económico, al tratarse de una parcela de titularidad privada, en la que no se afecta a sistemas generales ni afecta a inversiones públicas, no necesita de previsiones económicas ni medidas financieras por parte de la hacienda pública.

La modificación puntual viene simplemente a regularizar la parcela regida por la ordenanza SER, de un servicio privado, con la adaptación de la actual alineación del PGOU, mediante cesión gratuita de un espacio destinado a tráfico peatonal de 3m de ancho, con el objetivo de separar el uso residencial de la parcela colindante, del uso de servicio privado que se desarrolla en la parcela referenciada.

En Ponferrada, a 23 de Febrero de 2018

Fdo.:

Maria Teresa Rodríguez Natal

COAL: 3.295

### III.- ANEXOS DOCUMENTALES

- Notas simples registrales.
- Certificación catastral
- Licencia apertura instalación

#### IV.- PLANOS

- **INF-01**, PLANEAMIENTO VIGENTE
- **INF-02**, PARCELA LEGALMENTE CONSTITUIDA
- **ED-01**, ALINEACION ACTUAL
- **ED-02**, ALINEACION PROPUESTA
- **ED-03**, IMAGEN ACTUACION
- **ED-04**, SEÑALIZACIÓN ZONAS DE PROTECCIÓN Y LÍMITE EDIFICACIÓN