

# ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

CALLE REAL ESQUINA TRAVESIA LAS HUERTAS.

SAN ESTEBAN DE VALDUEZA. PONFERRADA.

---

PROMOTOR: D. FERNANDO BLANCO ALONSO  
ARQUITECTO: D. VICTOR FERNANDEZ MARTINEZ

---

Este Estudio de Detalle está formado por los siguientes Documentos:

1.- Memoria.

1.1.- Memoria Informativa.

1.2.- Memoria Vinculante.

2.- Reportaje fotográfico.

3.- Planos de Información.

01.- Localización. Situación Urbanística.

02.- Estado actual según P.G.O.U. de Ponferrada.

03.- Levantamiento topográfico.

4.- Planos de Ordenación.

04.- Planeamiento modificado. Alineación propuesta.

05.- Plano de Ordenación O.3-06 Reformado.

1.- MEMORIA

# ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

## CALLE REAL ESQUINA TRAVESIA LAS HUERTAS. SAN ESTEBAN DE VALDUEZA. PONFERRADA.

---

Por encargo de D. Fernando Blanco Alonso, con N.I.F. 10069427-G y domicilio en la Calle Pregoneros N°18, de Ponferrada, León y según su pretensión de edificar en la finca urbana sita en la Travesía Las Huertas N2, de San Esteban de Valdueza, se redacta el presente Estudio de Detalle.

---

### 1.- Memoria informativa.

#### 1.1.- Antecedentes.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (P:G.O.U.) fue 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).

En este P.G.O.U. se modifica la alineación existente en el frente de parcela con referencia catastral 8769105PH9086N0001IB, situada en la Travesía las Huertas N2 de San Esteban de Valdueza, cuyo frente da a la Calle Real. Así se establece una nueva alineación oficial que no coincide con el linde norte de la parcela sino que parte del vial actual se incluye como suelo residencial, creándose una franja de terreno incluida en la *Ordenanza N.R., Edificación en Núcleo Rural, Tipo 2*, que imposibilita que dicha finca pueda tener frente de fachada a la Calle Real, frente de fachada que tiene actualmente con el vial existente.

El propietario de la finca con referencia catastral 8769105PH9086N0001IB, según las conversaciones mantenidas con los servicios técnicos y jurídicos municipales, plantea solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Ponferrada 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 Real con esquina a la Travesía las Huertas N2, con el objetivo de no invadir la vía pública y mantener la alineación existente en la actualidad.

Por lo tanto, como resultado de las conversaciones se concluye que la mejor opción es la Redacción del presente Estudio de Detalle.

## **1.2.- Justificación.**

Este Estudio de Detalle se redacta al amparo del Art. 131.a. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.C.y L.), con el objeto de modificar, como ya se ha dicho, una determinación de la Ordenación Detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada en suelo urbano consolidado, concretamente la alineación oficial de la Calle Real en la finca con esquina a la Travesía las Huertas N2, con la finalidad de ampliar la vía pública prevista en este documento. Adaptándose pues, a la situación actual de la Calle Real.

Esta modificación es coherente con el planeamiento general, puesto que el P.G.O.U. de Ponferrada está vigente (Art. 131.a. del R.U.C y L.). Además no se suprimen, modifican ni se alteran ninguna de las determinaciones de ordenación general de este P.G.O.U., ni se vulnera ninguno de sus objetivos, criterios o demás condiciones vinculantes de otros instrumentos de ordenación o de planeamiento urbanístico (Art. 132.2 del R.U.C y L.).

Por otro lado, ampliar la anchura de la calle y mantener el vial existente, dejando como uso público unos terrenos que en la actualidad ya están destinados a este fin, resulta completamente coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y con el interés general (Art. 132.3.a del R.U.C y L.).

Por último, no cabe duda que esta pequeña modificación de una alineación oficial, no se opone a planeamiento sectorial alguno ni a la ordenación urbanística de ningún municipio limítrofe (Art. 132.3.b del R.U.C y L.).

Los terrenos afectados por el presente Estudio de Detalle son de propiedad municipal, ya que la actuación propuesta, consistente en la modificación de la alineación de la Calle Real, se desarrolla sobre terrenos actualmente destinados a vial público. Así mismo, la actuación propuesta consistirá también en el entubado de una acequia de riego que actualmente está abierta al aire libre, con el posterior acabado de esa parte del vial público en el mismo material que el existente en el resto de la Calle Real de San Esteban de Valdueza. Todo ello con el fin de adaptar la alineación de dicha finca a la situación actual de la misma.

## **2.- Memoria Vinculante.**

La modificación de la alineación propuesta en este Estudio de Detalle, supone:

- Mantener el suelo de propiedad pública existente.
- Mantener y continuar la alineación existente en la finca colindante. Finca con referencia catastral 8769104PH9086N0001XB.
- Aumento del vial existente en este punto, atendiendo a la determinación del P.G.O.U. de Ponferrada.

Esta modificación planteada, no aumenta el volumen edificable, ni el número de viviendas previsto, ya que lo disminuye en la medida que disminuye la superficie destinada a uso residencial. 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.

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

Como resumen se puede decir que la nueva alineación propuesta amplía la vía pública adaptándose al estado actual de ésta, no crea incrementos de aprovechamiento urbanístico ni modifica significativamente la Ordenación Detallada propuesta en el P.G.O.U.

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, Marzo de 2015.

Firmado: Víctor Fernández Martínez. Arquitecto.

## 2.- REPORTAJE FOTOGRAFICO





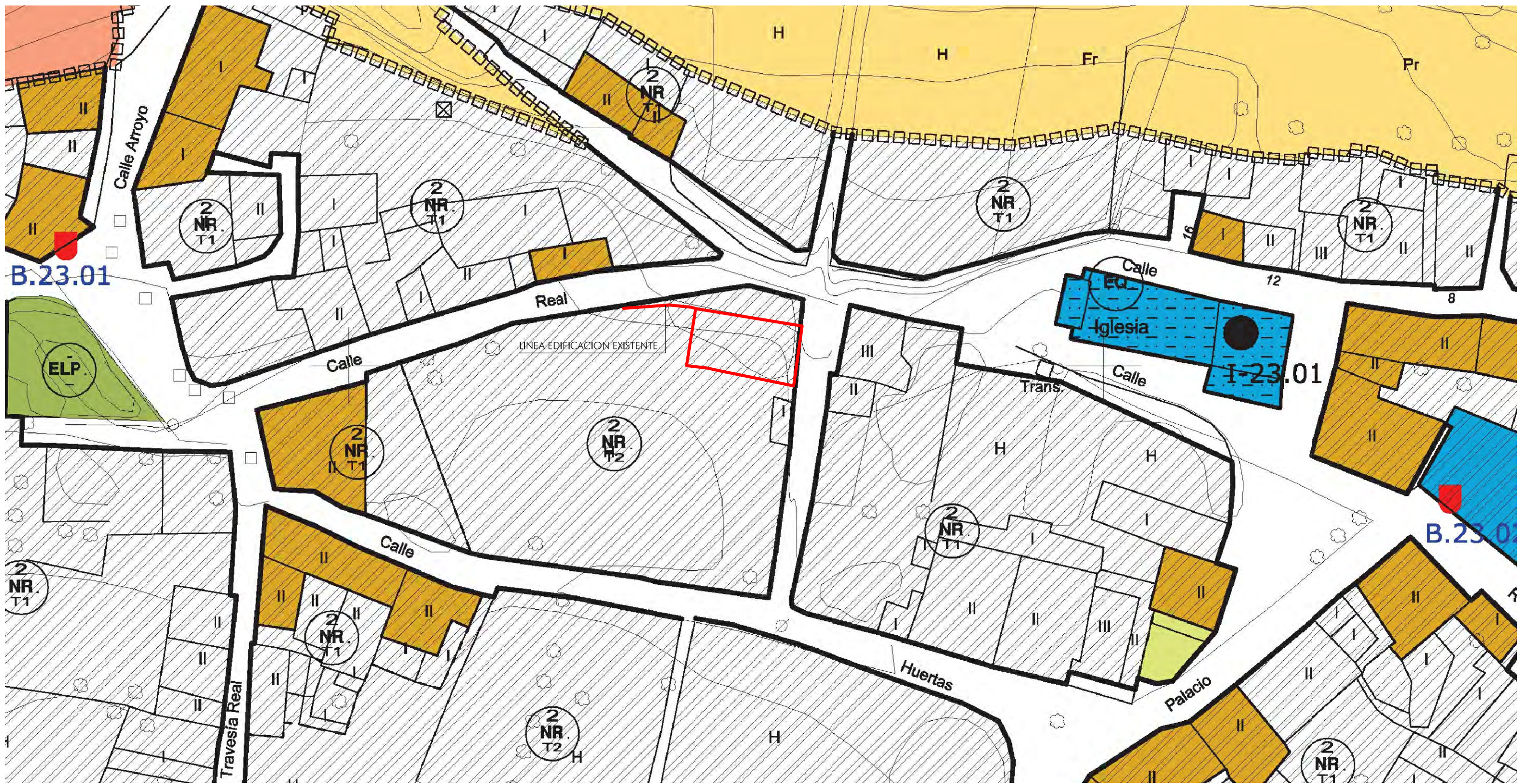












B.23.01

B.23.01

B.23.01

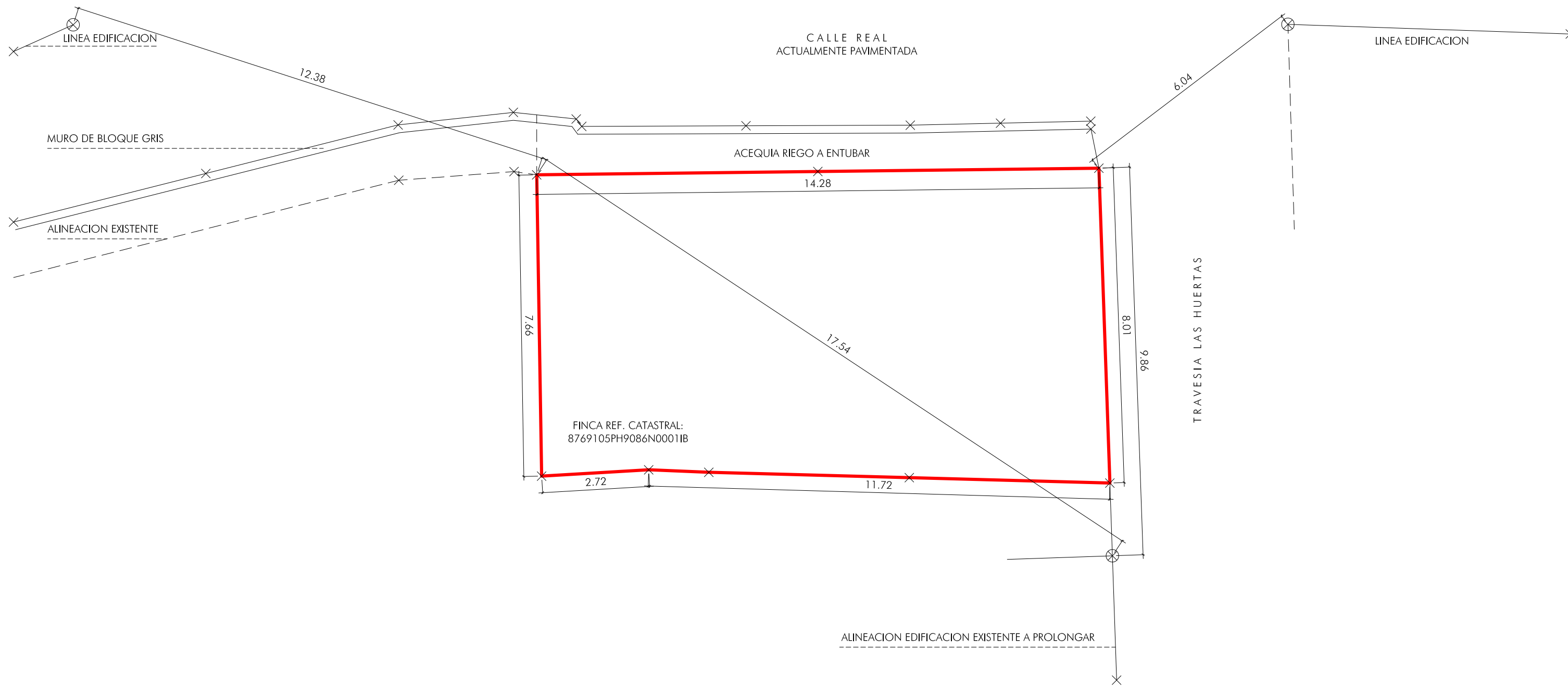
*[Signature]*  
FIRMADO

ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROYECTO					
PLANO	ARQUITECTURA	ESTADO ACTUAL SEGUN P.G.O.U. DE PONFERRADA			
SITUACION	CALLE REAL ESQUINA TRAVESIA LAS HUERTAS N2 SAN ESTEBAN DE VALDUEZA PONFERRADA				
PROMOTOR	FERNANDO BLANCO ALONSO				
PAPEL	A3	FECHA	03/2015	ESCALA	1:500
		ARCHIVO	PTOS. 02/2015	PLANO	02

VICTOR FERNANDEZ MARTINEZ  
ARQUITECTO





*[Handwritten Signature]*  
FIRMADO

PROYECTO		ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES	
PLANO	ARQUITECTURA	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	
SITUACION	CALLE REAL ESQUINA TRAVESIA LAS HUERTAS N2 SAN ESTEBAN DE VALDUEZA PONFERRADA		
PROMOTOR	FERNANDO BLANCO ALONSO		
PAPEL	A3	FECHA	03/2015
ESCALA	1:100	ARCHIVO	PTOS. 02/2015
			03



V I C T O R F E R N A N D E Z M A R T I N E Z  
A R Q U I T E C T O





2  
NR  
H2

*[Handwritten Signature]*  
FIRMADO

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

PLANO ARQUITECTURA PLANEAMIENTO MODIFICADO ALINEACION PROPUESTA

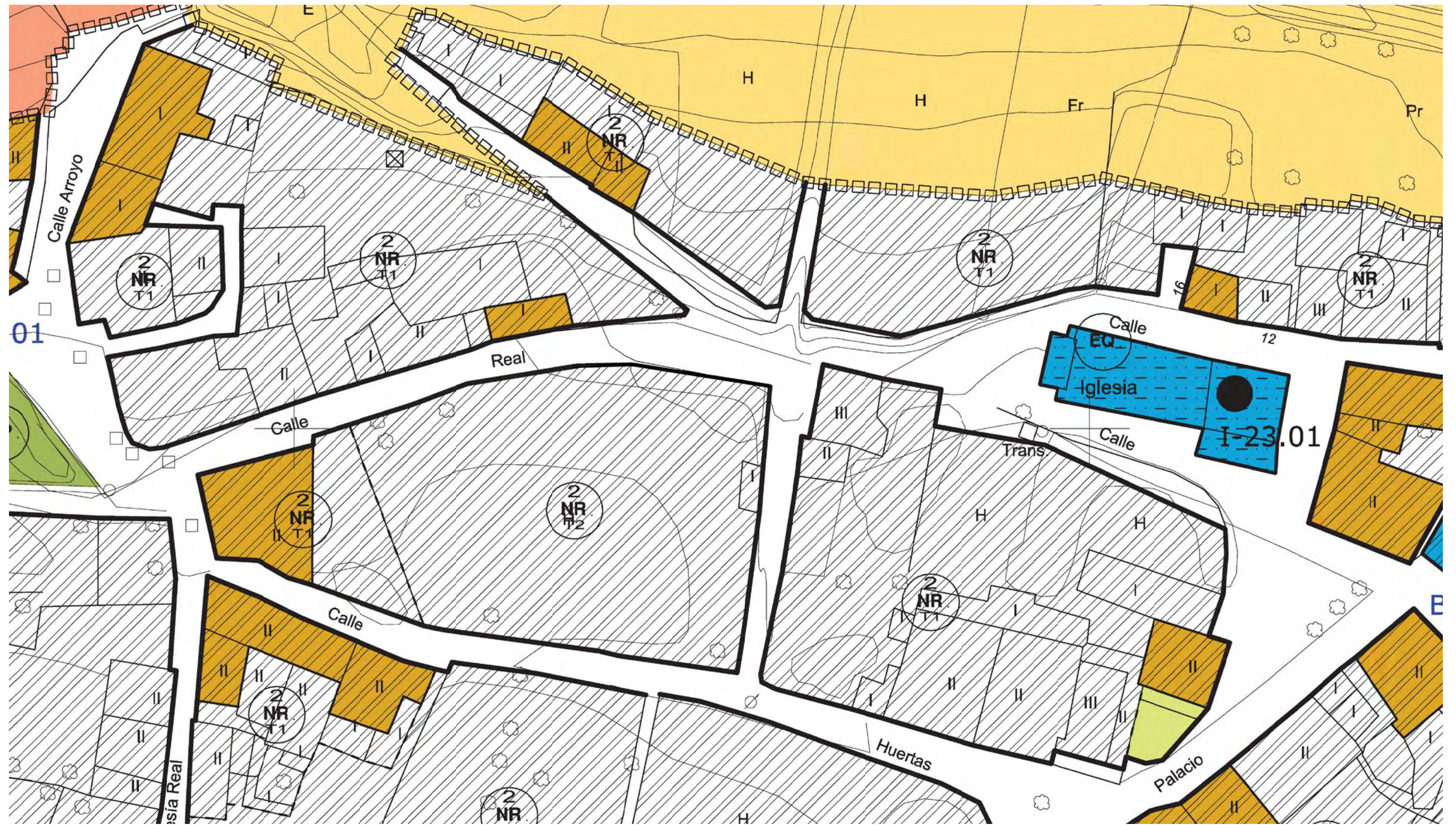
SITUACION CALLE REAL ESQUINA TRAVESIA LAS HUERTAS N2 SAN ESTEBAN DE VALDUEZA PONFERRADA

PROMOTOR FERNANDO BLANCO ALONSO

PAPEL A3 FECHA 03/2015 ESCALA 1:150 ARCHIVO PTOS. 02/2015 PLANO 04

VICTOR FERNANDEZ MARTINEZ  
ARQUITECTO





ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES

PROYECTO			
PLANO	ARQUITECTURA	PLANO DE ORDENACION O.3-06 REFORMADO	
SITUACION	CALLE REAL ESQUINA TRAVESIA LAS HUERTAS N2 SAN ESTEBAN DE VALDUEZA PONFERRADA		
PROMOTOR	FERNANDO BLANCO ALONSO		
PAPEL	A3	FECHA	03/2015
ESCALA	1:500	ARCHIVO	PTOS. 02/2015
PLANO	05		

*[Handwritten Signature]*  
FIRMADO

VICTOR FERNANDEZ MARTINEZ  
ARQUITECTO