

**ESTUDIO DE DETALLE , PARCELA N° 8,POLIGONO 6,**  
**PONFERRADA .**



**PROMOTORES:**

- D. ARTURO ARIAS FARELO
- D. HORACIO ARIAS FARELO
- D. JOSE ARIAS FARELO
- D. MARIA JOSEFA ARIAS FARELO
- D. ANTONIO ARIAS FARELO

**TECNICO REDACTOR:** M<sup>a</sup> TERESA RODRIGUEZ NATAL –ARQUITECTO COLEGIADO 3.295-

**INDICE DOCUMENTACIÓN:**

**A- MEMORIA INFORMATIVA**

**B- MARCO LEGAL**

**C- MEMORIA VINCULANTE**

**D- DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS PROMOTORES**

**E- DOCUMENTACIÓN GRAFICA.**

- 1º. Situación. (sobre O-02-14, P.G.O.U.)
- 2º. Estado actual, análisis urbano del entorno. E: 1/1000.
- 3º. Estructura de la propiedad. (catastral).
- 4º. Análisis comparativo de la modificación. E: 1/1000.
- 7º. Plano modificado. E: 1/1000 (sobre O-02-14, P.G.O.U.).

**A- MEMORIA INFORMATIVA****1- JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS**

El objeto del presente estudio de detalle, es modificar la posición de las alineaciones oficiales de la calle denominada "Camino del Poblado" ordenación detallada en suelo urbano consolidado, según recoge el art. 131.a del Reglamento Urbanístico de Castilla y León.

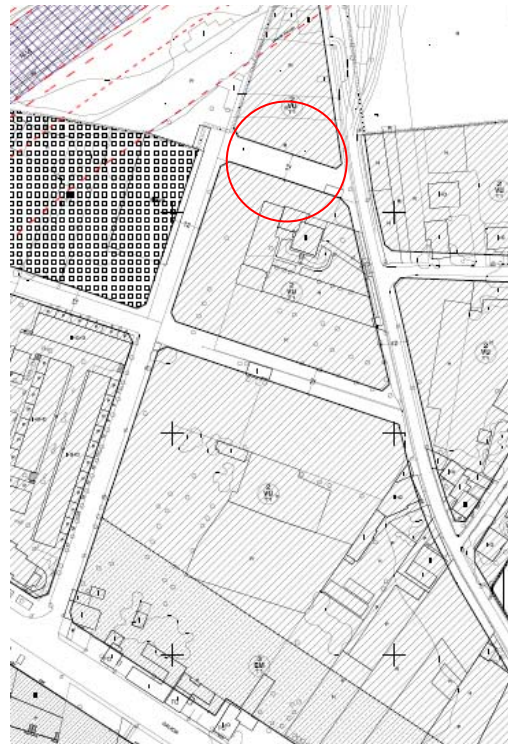
**-Antecedentes**

La modificación es promovida por los propietarios de la parcela única a la que afecta:

D. Arturo Arias Farelo con D.N.I. nº:9.981.012-R , D. Horacio Arias Farelo con D.N.I. nº:9.975.723-W, José Arias Farelo con D.N.I. nº:9.974.754-E, Maria Josefa Arias Farelo con D.N.I. nº:9.990.512-W, Antonio Arias Farelo con D.N.I. nº:9982.680-J.

La parcela de referencia, se identifica en los planos adjuntos,(plano ordenación O-02-14), sus datos catastrales se refieren a la parcela nº8 del polígono 6 de rústica, cuyos terrenos han sido clasificados por el actual PGOU, como de urbanos. El terreno objeto de la modificación está regido por la Ordenanza 5 códigos VUT1.

*(A la derecha, orto-imagen,catastral de la parcela y a la izd. PGOU).*



El actual Plan General de Ordenación Urbana, tal y como se ve en la documentación gráfica adjunta, establece como aprovechamiento de este suelo urbano el regido por la Ordenanza 5, códigos VUT1:

- Tipología edificatoria de Vivienda unifamiliar. Código VU
- Superficie max. de parcela a efectos de segregación 500 m<sup>2</sup>. y frente mínimo de 12 m.
- Altura max. de fachada, 2 plantas /7m.
- Ocupación : 40%.
- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En la zona existen calles y caminos con una pobre urbanización, pero que disponen de las infraestructuras básicas como son: abastecimiento, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público (*ver imágenes análisis pagina siguiente*). Estas calles responden a la parcelación inicial y accesos a las finas, así como acuerdos y servidumbres entre vecinos y propietarios, que con las nuevas alineaciones y anchos propuestos constituirán la base del desarrollo urbanístico de la zona.

Sobre la parcela inicial el Plan General de Ordenación Urbana, ha trazado dos calles en dirección este-oeste, que fragmentan la parcela inicial en tres manzanas. La segunda de las calles señalada en los planos adjuntos, dificulta e impide la correcta ejecución del planeamiento, debido a que la alineación marcada, ha obviado las características de las infraestructuras y edificaciones existentes, que se muestran en los planos de análisis de infraestructuras.



De las propuestas de alineación del planeamiento para la zona y que afectan a la finca de referencia se propone el cambio de las alineaciones de la segunda calle transversal, tal y como se muestra en los planos de propuesta de modificación, haciéndola coincidir con el camino existente por el que se desarrollan las infraestructuras y accesos a las parcelas y vivienda existentes. Lo cual facilitará el desarrollo e las previsiones del planeamiento para la zona.



Zona donde se propone el cambio

**Análisis urbanístico del estado actual:**

En las imágenes siguientes se marcan en color los ángulos de vista para una mejor comprensión de la zona, pudiéndose analizar el estado de la urbanización y el suelo.

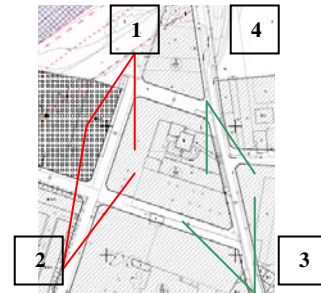


1



2

Vistas de la calle del lindero oeste.



3



4

Vistas de la calle lateral del lindero este, también denominado C/ Camino del Poblado



Vista del lindero este desde la zona norte y hacia el sur,



Imagen de la vivienda unifamiliar con el espacio abierto que propone la modificación para ser calle. Abajo pozo cuyo saneamiento está ejecutado por el espacio anterior.



Entronque con la calle propuesta por donde va el actual trazado de agua y saneamiento.



**B- MARCO LEGAL****- REGIMEN DEL SUELO**

**TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO-** REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20-JUN, del Ministerio de Vivienda- B.O.E.: 26-JUN-2008

**LEY DE SUELO-** Ley 8/2007, de 28-MAY, de la Jefatura del Estado  
- B.O.E.: 29-MAY-2007- Derogada por REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20-JUN

**INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1/2007, PARA LA APLICACIÓN EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA Y LEÓN DE LA LEY 8/2007, DE 28 DE MAYO, DE SUELO**  
- ORDEN FOM/1083/2007, de 12-JUN, de la Consejería de Fomento de Castilla y León  
- B.O.C.yL.: 18-JUN-2007

**MEDIDAS LIBERALIZADORAS EN MATERIA DE SUELO Y DE COLEGIOS PROFESIONALES**

- LEY 7/1997, de 14-ABR, de la Jefatura del Estado  
- B.O.E.: 15-ABR-97

**RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES**

- LEY 6/1998, de 13-ABR, de la Jefatura del Estado  
-B.O.E.: 14-ABR-98  
- Derogada por la LEY 8/2007, de 28-MAY

**MODIFICADA POR MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO Y TRANSPORTES. Art.1**

- REAL DECRETO LEY 4/2000, de 23-JUN  
- B.O.E.: 24-JUN-2000

- **Corrección de erratas: 28-JUN-2000**

**MODIFICADA POR MEDIDAS FISCALES, ADMINISTRATIVAS Y DEL ORDEN SOCIAL. Art. 104**

- LEY 53/2002, de 30-DIC, de la Jefatura del Estado  
- B.O.E.: 31-DIC-2002

**MODIFICADA POR MEDIDAS URGENTES DE LIBERALIZACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO Y TRANSPORTES. Art. 1**

- LEY 10/2003, de 20-MAY, de la Jefatura del Estado
- B.O.E.: 21-MAY-2003

**- ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO****DISTRIBUCIÓN DE DETERMINADAS COMPETENCIAS DE LAS CONSEJERIAS DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN**

- DECRETO 90/1989, de 31-MAY, de la Comunidad de Castilla y León
- B.O.C. y L.: 2-JUN-1989

**MEDIDAS TRANSITORIAS EN MATERIA DE URBANISMO**

- LEY 9/1997, de 13-OCT, de la Comunidad de Castilla y León
- B.O.C. y L.: 16-OCT-1997

**DIRECTRICES ESENCIALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN**

- LEY 3/2008, de 17-JUN, de Presidencia de la Junta de Castilla y León
- B.O.C.yL.: 24-JUN-2008

**ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN**

- LEY 10/1998, de 5-DIC, de la Comunidad de Castilla y León
- B.O.C. y L.: 10-DIC-1998

**- Corrección de errores: 18-NOV-1999****MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 24 DE LA LEY 10/1998, DE 5-DIC, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN**

- LEY 13/2003, de 23-DIC, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León. Art. 39
- B.O.C. y L.: 30-DIC-2003

**URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

- LEY 5/1999, de 8-ABR, de la Comunidad de Castilla y León
- B.O.C. y L.: 15-ABR-1999



**MODIFICACIÓN DE LA LEY 5/1999, DE 8-ABR, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

- LEY 10/2002, de 10-JUL, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León
- B.O.C. y L.: 12-JUL-2002

**MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 127.1 DE LA LEY 5/1999, DE 8-ABR, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

- LEY 21/2002, de 27-DIC, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León. Art. 38
- B.O.C. y L.: 30-DIC-2002

**MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 14, 39, 41, 42, 44, 123 Y 124 DE LA LEY 5/1999, DE 8-ABR, DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

- LEY 13/2003, de 23-DIC, de Presidencia de la Comunidad de Castilla y León. Art. 38
- B.O.C. y L.: 30-DIC-2003

**REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

- DECRETO 22/2004, de 29-ENE, de la Consejería de Fomento de la Comunidad de C. y L.
- B.O.C. y L.: 2-FEB-2004. **-Corrección de errores: 2-MAR-2004**

**MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

- DECRETO 68/2006, de 5-OCT, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
- B.O.C.yL.: 11-OCT-2006

**MODIFICACIÓN DEL DECRETO 22/2004, DE 29 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN**

- DECRETO 6/2008, de 24-ENE, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León
- B.O.C.yL.: 25-ENE-2008

**INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA 1/2005, SOBRE EMISIÓN DE INFORMES SECTORIALES EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

- ORDEN FOM/404/2005, de 11-MAR, de la Consejería de Fomento de la Comunidad de Castilla y León
- B.O.C. y L.: 30-MAR-2005

## **C- MEMORIA VINCULANTE**

### **- Justificación**

En cumplimiento del art.132.2 del Reglamento Urbanístico, el presente Estudio de Detalle no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana.

Además y dado el tipo de modificación, no se modifican ni los objetivos de la ordenación urbanística, ni se altera la compatibilidad con el resto de instrumentos de ordenación, ni la ordenanza, ni la calificación urbanística.

Hay que destacar, que la modificación que se propone, **no supone incremento del volumen edificable o del número de viviendas previstos en suelo urbano, todo lo contrario, lo reduce al disminuir la superficie de suelo edificable y por lo tanto la edificabilidad, con lo que no se alteran las dotaciones urbanísticas.**

En relación con el art. 5 del Reglamento Urbanístico, la actividad urbanística debe orientarse hacia la consecución de los objetivos generales, la presente modificación persigue esos mismos principios y a su vez permite la participación de la iniciativa privada con el objeto de lograr los objetivos del PGOU. Según el art.7 del R.U. .

Por último la propuesta de modificación obedece al deseo mayoritario de los propietarios, al ajustarse a los repartos privados y las infraestructuras existentes, así como a las servidumbres establecidas por ellos facilitando el desarrollo del planeamiento urbanístico y consecución de los objetivos del Planeamiento.

### **- Modificación propuesta**

La modificación consiste en cambiar la alineación de la calle indicada en planos, adaptándola al trazado del camino existente por donde existen infraestructuras públicas y tienen acceso las propiedades actuales. Todo ello cumpliendo los preceptos del R.U., tal y como se expone en los documentos de que consta el presente estudio de detalle.

De forma literal, se detalla la variación de alineaciones, modificando el trazado de la calle situada al norte y señalada en planos, que se desplaza girándola simétricamente

sobre su lado sur, generando una nueva alineación con una calle de 79,48 m<sup>2</sup> más de superficie de espacio público que la anterior. O dicho de otra forma que se reduce la edificabilidad, aprovechamiento, en 79,48 m<sup>2</sup> . sobre las parcelas. (*ver planos de la modificación*).

Cuadro de superficies:

	Superficie total
Viario inicial de 12m de ancho.	669,47 m <sup>2</sup>
Viario final de 12m de ancho	748,95 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento neto	-79,48 m <sup>2</sup>

En Ponferrada a 22 de Agosto de 2008

Fdo.: M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Natal

Colg.: 3.295

**ANEXO:**

**D- DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS PROMOTORES**

- DNI.
- TITULO PROPIEDAD

**ANEXO:****E- DOCUMENTACIÓN GRAFICA.**

Con el fin de definir correctamente la modificación, se presentan los siguientes documentos gráficos:

1º. Situación. (sobre O-02-14, P.G.O.U.)

2º. Estado actual, análisis urbano del entorno. E: 1/1000. (sobre O-02-14, P.G.O.U.)

3º. Estructura de la propiedad.(catastral)

4º. Análisis comparativo de la modificación. E: 1/1000. (sobre O-02-14, P.G.O.U.)

7º. Plano modificado. E: 1/1000 (sobre O-02-14, P.G.O.U.).