

ESTUDIO DE DETALLE

EQUIPAMIENTO CALLE LAS ESCUELAS

SAN ANDRES DE MONTEJOS

MEMORIA

I.- MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES

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

Como se deduce de la superposición de los planos números 2 y O2-03 de este Estudio de Detalle, el P.G.O.U. vigente ha calificado como Equipamiento del Sistema Local una gran parte de las parcelas catastrales números 71809-15, 16, 17, 18 y 19 así como un callejo de propiedad pública que da acceso a las viviendas levantadas en las parcelas catastrales números 71809-13 y 14 (ver también fichas catastrales en Anexo 1).

Sin embargo, como se aprecia en la fotografía del Anexo 2, esas viviendas no solo tienen servidumbres de paso y de luces sobre ese callejo sino

que, además, sus acometidas de agua y saneamiento discurren enterradas en él. De modo que será prácticamente imposible ocupar ese terreno con el equipamiento pretendido.

Por otro lado, el equipamiento previsto en el P.G.O.U. linda al norte con terrenos gobernados por la Ordenanza NRT2, medianería por medio, lo cual resulta perjudicial:

- para las parcelas gobernadas por dicha ordenanza, al norte, porque no pueden alcanzar la condición de solar por no contar con acceso rodado
- y también para el propio equipamiento, ya que la edificación deberá retranquearse 5 m del lindero norte, por mandato del Artº. 11.10.7.2 de la Normativa del P.G.O.U. Consecuentemente el aprovechamiento edificatorio de la parcela reservada para equipamiento es francamente malo.

El Servicio Municipal de Planificación y Gestión Urbanística redacta pues este Estudio de Detalle, por orden de la Alcaldía, para dar solución a los problemas arriba apuntados.

II.- MEMORIA VINCULANTE

Para solucionar esos problemas, este Estudio de Detalle plantea la apertura de una calle entre los terrenos gobernados por la Ordenanza NRT2 y los terrenos gobernados por la Ordenanza EQ. Esta calle comunicará la Calle Escuelas con el callejón sin salida ahora situado al Este del Equipamiento. La nueva calle tendrá en todo su trazado una anchura de 7 metros entre alineaciones. De este modo se suprimirá el fondo de saco actual y se permitirá

un acceso rodado suficientemente holgado para circular en una sola dirección (previsiblemente, en el sentido de las agujas del reloj).

Consecuentemente, los terrenos situados a ambos lados de esa calle podrán dar frente a las alineaciones oficiales ahora creadas, con lo que mejorará el racional aprovechamiento urbanístico del solar.

Además, la modificación planteada por este Estudio de Detalle tiene como consecuencias:

- El mantenimiento del uso público del terreno del callejo actualmente ya usado para ese fin.
- El ensanchamiento de ese callejo para mejorar el tránsito rodado y
- La prolongación de ese callejo hasta la calle Escuelas para suprimir un fondo de saco conflictivo.

Por el contrario, esta modificación no produce ningún tipo de aumento de volumen edificable (sino más bien su reducción) ni del número de viviendas previsto, de modo que no es necesario prever incrementos proporcionales de reservas de suelo para dotaciones urbanísticas (Artº. 132.4 R.U.) y, claro está, el Estudio de Detalle tampoco prevé su reducción. Es cierto que se produce una ligera reducción de la superficie de suelo teóricamente reservada para equipamiento, pero esa superficie no era real y el aprovechamiento edificatorio del terreno ahora reservado para equipamiento es muy superior al previsto por el P.G.O.U., puesto que ahora se podrá adosar la edificación al lindero norte del solar.

Por otro lado, la ordenación planteada por este Estudio de Detalle no tiene consecuencias económicas relevantes que hagan necesaria la elaboración de un estudio económico.

Resumiendo: la modificación aquí planteada evita la creación de un sobrante de vía pública, elimina un fondo de saco, deja sin efecto la disconformidad con el planeamiento de las viviendas existentes en las parcelas catastrales números 13 y 14 y mejora el aprovechamiento racional del territorio.

Así las cosas, puede afirmarse que este Estudio de Detalle es abordado al amparo del Artº. 131.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (R.U.) puesto que se modifican tan solo determinaciones de ordenación detallada del P.G.O.U. en suelo urbano consolidado.

Los objetivos perseguidos por el Estudio de Detalle son coherentes con el planeamiento general vigente (Artº. 132.1 R.U.). Además no se suprimen, modifican ni alteran, de ninguna forma, las determinaciones de ordenación general de ese P.G.O.U., ni se vulneran los objetivos, criterios o demás condiciones vinculantes de otros instrumentos de ordenación o de planeamiento urbanístico (Artº. 132.2. R.U.).

También resulta obvio que abrir esa calle y dejar al tránsito público los terrenos ya destinados a ese fin, resulta coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y con el interés general (Artº. 132.3.a) R.U.).

Y por último, no se puede dudar que esta pequeña modificación puntual de la ordenación detallada en la zona no se opone a planeamiento sectorial alguno ni a la ordenación urbanística de ningún municipio limítrofe (Artº. 132.3.b) R.U.).

Es decir el Estudio de Detalle cumple todas las normas que le son de aplicación.

III.- DOCUMENTACIÓN

Este Estudio de Detalle está integrado por esta Memoria y los planos siguientes:

A) Planos de información:

Plano Núm. 1 Topográfico

Plano Núm. 2 Catastral.

Plano O2-03 Planeamiento vigente.

B) Planos de Ordenación:

Plano O2-03* Planeamiento modificado.

Plano Núm. 3 Alineaciones y Replanteo.

Ponferrada, marzo 2010
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Pablo Uriarte Rodríguez