

JUSTIFICACIÓN

- 1.1. Introducción
- 1.2. Objeto
- 1.3. Coherencia con el planeamiento general
- 1.4. Determinaciones en suelo urbano consolidado
- 1.5. Memoria vinculante
 - 1.5.1. Información urbanística: estado actual
 - 1.5.2. Ordenación: planos de la ordenación propuesta
 - 1.5.3. Aprovechamiento urbanístico
 - 1.5.4. Conclusión
 - 1.5.5. Resumen ejecutivo

ANEXOS:

- 2.1. Fichas catastrales.
- 2.2. Fotografías.

JUSTIFICACIÓN

1.1 - INTRODUCCIÓN

Según los Artículos de 131 a 136, de la Sección 1ª, del Capítulo IV del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los ESTUDIOS DE DETALLE son los instrumentos de planeamiento de desarrollo adecuados para concretar la ordenación detallada en suelo urbano.

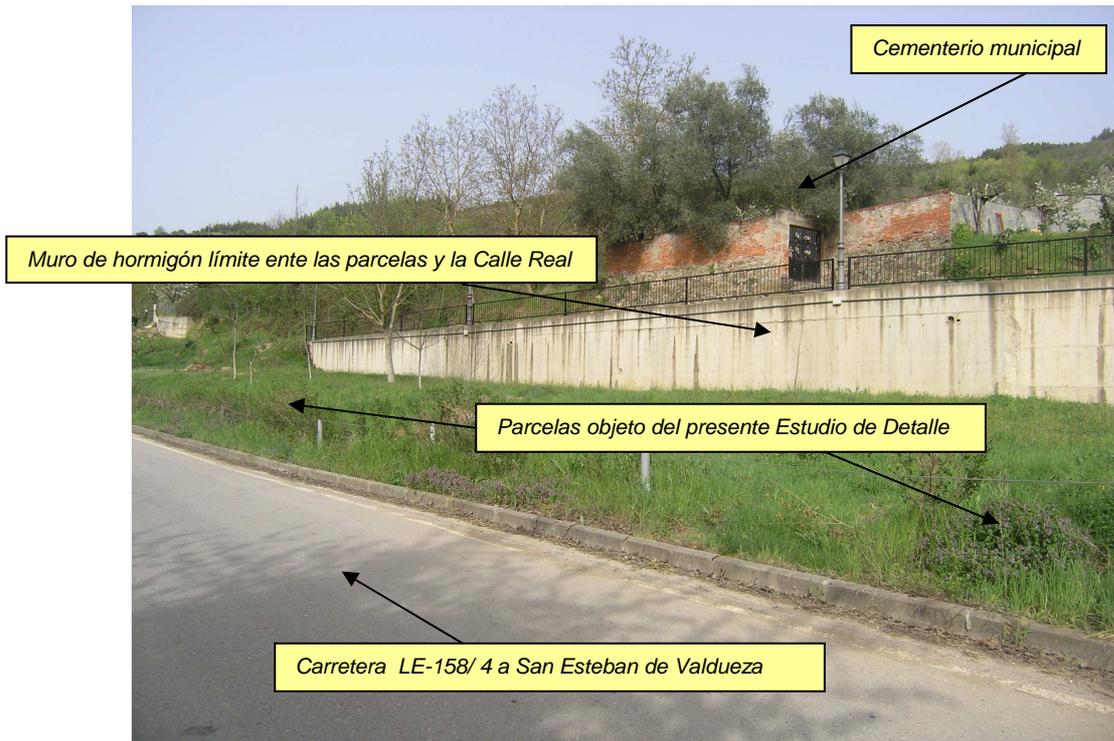
El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de redefinir la ordenanza municipal dentro la cual se engloban en el momento actual las parcelas que nos ocupan, sitas en la siguiente ubicación y con las siguientes características:

Emplazamiento: Dirección: Parcelas 1683, 1684, 1685, 1686, 1687 y 1688 del polígono 64 de Ponferrada.

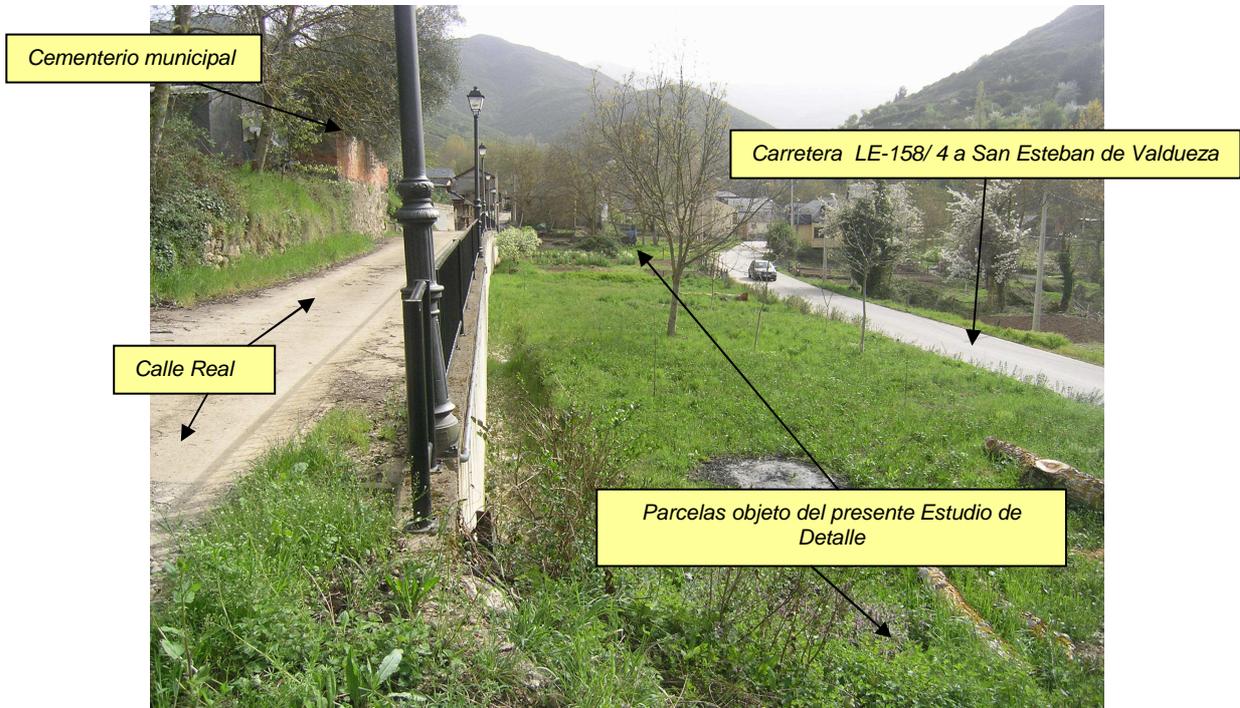
Localidad: Villanueva de Valdueza. Ponferrada - León

Entorno físico: Las parcelas sobre los que se propone el Estudio de Detalle lindan con dos calles; la principal es la Carretera LE-158/ 4 a San Esteban de Valdueza. La otra calle con la que lindan las parcelas es la Calle Real S/N a la altura del cementerio de la localidad. La parcela 1683 del citado polígono común a todas, tiene parte de suelo urbano (*citada como parte A en la cartografía catastral*) y parte de suelo rústico (*citada en la cartografía catastral como parte B*), siendo objeto del presente Estudio de Detalle **única y exclusivamente la parte de suelo catalogado como Suelo Urbano Consolidado** de localidad de Villanueva de Valdueza por el PGOU. Las parcelas 1684, 1685, 1686, 1687 y 1688 están catalogadas íntegramente como Suelo Urbano Consolidado.

Tienen topografía totalmente plana, pero existe un desnivel entre las parcelas y la Calle Real cuya rasante entre ellas se cifra en una altura media de 3,5 metros de la susodicha calle con respecto al terreno objeto del presente estudio. Dicho desnivel se encuentra resuelto con un muro de hormigón en el límite entre las parcelas citadas y la calle Real.



Vista desde la rasante de la carretera LE-158/ 4



Vista desde la Calle real

Con respecto a la fachada principal, en este caso, la rasante de las parcelas coincide con la rasante de la vía principal LE- 158/ 4 a San Esteban de Valdueza. La fachada con respecto a la Calle Real tiene una orientación Este. En dichas parcelas no existe construcción alguna.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

PARCELA 1683 POLIGONO 64	
Referencia catastral:	24118A064016830000FI
Superficie parte A de la parcela.	425,00 m²
Frente medio de parcela:	26,00 m.
Fondo medio de parcela:	17,00 m.

PARCELA 1684 POLIGONO 64	
Referencia catastral:	24118A064016840000FJ
Superficie del total de la parcela, (según catastro).	154,00 m²
Frente medio de parcela:	16,70 m.
Fondo medio de parcela:	02,00 m.

PARCELA 1685 POLIGONO 64	
Referencia catastral:	24118A064016850000FE
Superficie del total de la parcela (según catastro)	462,00 m²
Frente medio de parcela:	16,70 m.
Fondo medio de parcela:	11,00 m.

PARCELA 1686 POLIGONO 64	
Referencia catastral:	24118A064016860000FS
Superficie del total de la parcela (según catastro)	129,00 m²
Frente medio de parcela:	08,00 m.
Fondo medio de parcela:	10,00 m.

PARCELA 1687 POLIGONO 64	
Referencia catastral:	24118A064016870000FZ
Superficie del total de la parcela (según catastro)	175,00 m²
Frente medio de parcela:	11,00 m.
Fondo medio de parcela:	03,50 m.

PARCELA 1688 POLIGONO 64	
Referencia catastral:	24118A064016880000FU
Superficie del total de la parcela (según catastro)	297,00 m²
Frente medio de parcela:	09,70 m.
Fondo medio de parcela:	08,00 m.

Promotor/ peticionario: Don Cristóbal Rodríguez Benavente.

Arquitecto: Don Antonio Aller Valera Arquitecto Colegiado con el Nº 3.585 en el COAL

1.2 - OBJETO

En cumplimiento del Artículo 131 a), este Estudio de Detalle tiene por objeto modificar las determinaciones de ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado. Concretamente de redefinir la ordenanza municipal dentro de la cual se engloban en el momento actual las parcelas que nos ocupan.

La finalidad de la mencionada redefinición de la ordenanza regulatoria, no es otra que la pretensión de construcción de una edificación en la parcela 1683 del referenciado polígono.

1.3 – COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO GENERAL

En cumplimiento del Artículo 132 – 1 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).

En cumplimiento del Artículo 132 – 2 este Estudio de Detalle no pretende suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes, respetando también los objetivos, criterios y demás condiciones que le señala el planeamiento general.

En cumplimiento del Artículo 132 – 3 este Estudio de Detalle es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y es compatible con el planeamiento.

En cumplimiento del Artículo 132 – 4 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 ordenanza municipal dentro de la cual se engloban las parcelas objeto de este informe, y se identificará a continuación de forma expresa y clara, justificándose adecuadamente.

1.4 – DETERMINACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

En cumplimiento del Artículo 133 –a), este 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 ordenanza municipal que regula la parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

1.5 – MEMORIA VINCULANTE

En cumplimiento del Artículo 136 – 1 se añaden a continuación todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente las determinaciones de este Estudio de Detalle. En esta memoria vinculante se expresan y justifican los objetivos y propuestas, señalando donde la nueva ordenación altera a la vigente.

Se añaden asimismo planos de situación de estado actual y de estado reformado donde se aprecian las modificaciones propuestas.

1.5.1 – INFORMACIÓN URBANÍSTICA: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Este Estudio de Detalle se circunscribe al conjunto de parcelas, referenciadas en párrafos superiores, incluidas todas ellas dentro del ámbito afectado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada. Están, actualmente, englobadas dentro de la ordenanza 5 Edificación Vivienda Unifamiliar (VU) y con el Tipo T1.

La descripción de las parcelas que nos ocupan, sería la siguiente:

- Se trata de parcelas, sin ningún tipo de aprovechamiento urbanístico en la actualidad.
- Las parcelas sobre las que se propone el Estudio de Detalle dan frente a dos calles; la principal es la Carretera LE-158/ 4 a San Esteban de Valdueza. La otra calle con la que lindan las parcelas es la Calle Real S/N a la altura del cementerio de la localidad. La parcela 1683, tiene parte de suelo urbano y parte de suelo rústico, siendo objeto del presente Estudio de Detalle única y exclusivamente la parte de suelo catalogado como Suelo Urbano Consolidado de localidad de Villanueva de Valdueza por el PGOU. Las

- parcelas 1684, 1685, 1686, 1687 y 1688 del mismo polígono, están catalogadas íntegramente como Suelo Urbano Consolidado
- Con respecto a la fachada principal, en este caso, la rasante de las parcelas coincide con la rasante de la vía principal LE- 158/ 4 a San Esteban de Valdueza. La fachada con respecto a la Calle Real tiene una orientación Este.
- Tienen topografía totalmente plana, pero existe un desnivel entre las parcelas y la Calle Real cuya rasante entre ellas se cifra en una altura media de 3,5 metros de la susodicha calle con respecto al terreno objeto de estudio. Dicho desnivel se encuentra resuelto con un muro de hormigón en el límite entre las parcelas citadas y la calle Real. (Véase imágenes aportadas).
- Las parcelas están en el límite del Suelo Urbano.

La ordenanza municipal que, actualmente, regula el suelo urbano de la parcelas es la ordenanza 5 de Edificación de Vivienda Unifamiliar VU, concretamente la tipología T1. Es esta tipología T1, asignada a dichas parcelas la que motiva la redacción de este documento, puesto que se considera que el Plan General que contiene el ordenamiento detallado de la zona no resuelve adecuadamente los criterios de aprovechamiento urbanísticos de las mismas, por los siguientes motivos:

- En las condiciones particulares de edificabilidad y forma reguladas en la citada ordenanza en el *artículo 11. 5. 5*, se expresan todos los parámetros a los que ha de ajustarse la edificación en caso de aprovechamiento urbanístico de la parcela. Es en este punto donde se evidencia un error en el PGOU, error que pretende ser subsanado mediante el presente estudio de detalle.
- La alineación que propone el Plan General de Ordenación Urbana en la mencionada ordenanza, obliga a los propietarios de las parcelas, en caso de plantear la construcción futura de una edificación, a realizar una separación mínima a la alineación exterior de 5 metros respecto a la alineación oficial de ambas calles. Puesto que las parcelas objeto del informe tienen una anchura media de 11 metros entre alineaciones (véase *acta de alineación adjunta*), resulta imposible ubicar en ellas ningún tipo de edificación por lo que se evidencia un error en este punto del PGOU, error que pretende ser subsanado mediante el presente estudio de detalle.

- El resto de parámetros a los que debería/n de ajustarse la/s futura/s edificación/es especificados en el artículo 11. 5. 5 de la citada ordenanza, no son objeto de análisis en el presente estudio de detalle puesto que el cumplimiento de alineación especificado en el artículo anterior invalidaría totalmente la viabilidad de cualquier construcción.

Por todo esto se propone una nueva tipología dentro de la misma ordenanza municipal, de tal manera que las condiciones particulares de aprovechamiento y uso, sean las mismas que plantea el PGOU en cuanto a vivienda unifamiliar, tratándose de una zona semi-consolidada de borde urbano. Debido a lo cual, se solicita el cambio de tipología de T1 a T2, siendo esta última la más adecuada para el aprovechamiento urbanístico óptimo de las parcelas, por las condiciones físicas de las mismas.

1.5.2 – ORDENACIÓN: PLANOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se incluyen en este apartado los planos completos de ordenación. Se especifica en cada uno de ellos la escala, reflejándose con referencias las alineaciones existentes y las propuestas.

Todos ellos se firman por el redactor de este proyecto, entendiendo que no es necesario el visado colegial para este tipo de documento.

Toda la documentación cartográfica se extrae del plano O.3-06 correspondiente al Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada “*ORDENACIÓN DE LOS NÚCLEOS RURALES VILLANUEVA DE VALDUEZA, SAN ESTEBAN DE VALDUEZA, VALDEFrancos*”. Por ello todos los colores, tramas, líneas, logotipos, denominación de ordenanzas etc. se registrarán según la leyenda de dicho plano.

Se aportan cotas de referencia de la actual alineación aportada por el Ayuntamiento de Ponferrada mediante la correspondiente acta de alineación oficial tramitada por el Servicio de Infraestructuras Municipales, previa petición del interesado y peticionario del presente Estudio de Detalle.

Se aportan en este apartado los siguientes planos:

- **Plano 1:** Plano de situación según PGOU, estado actual. Escala 1/ 200.
- **Plano 2:** Plano de parcelas afectadas, estado actual, elaborado por el arquitecto redactor de este proyecto a escala E: 1/200.
- **Plano 3:** Plano de parcelas afectadas según alineación del PGOU. Escala E: 1/200.
- **Plano 4:** Plano de propuesta a escala E: 1/ 200.
- **Plano:** Plano de alineación con cotas aportado por el Ayuntamiento de Ponferrada a escala E: 1/250.
- **Plano:** Planos de cartografía catastral cada una de las parcelas objeto del presente estudio de detalle.

1.5.3 – APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Con el presente Estudio de Detalle, se producirá una variación del aprovechamiento urbanístico de la parcela objeto del mismo. Según esto el *Artículo 173 del RUCyL*, nos sería de aplicación. El citado artículo alude a: *“Para la aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que aumenten el volumen edificable o el número de viviendas previstos, (...), y deben incrementarse proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, (...).”* Así mismo, el citado artículo **173 del RUCyL en su apartado b)** reseña: *“(…), debe exigirse un incremento de las reservas cuando aumente el número de viviendas en 5 o más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente en 500 metros cuadrados o más. (...).”*

Según la edificabilidad propuesta en el presente estudio de detalle, la afección de los criterios anteriores sería:

1.5.3. A. SEGÚN EDIFICABILIDAD.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SEGÚN EDIFICABILIDAD	
SEGÚN ORDENANZA ACTUAL VU- T1	SEGÚN ORDENANZA PROPUESTA POR ESTE ESTUDIO DETALLE. VU- T2
M² del ámbito afectado: 846	M² del ámbito afectado: 846
Coef. de Edificabilidad m²/ m²: 0,5	Coef. de Edificabilidad m²/ m²: 1,00
Superficie edificable: 423, 00 m²	Superficie edificable: 846, 00 m²
INCREMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE	
846, 00 m² (VU-T2) – 423, 00 m² (VU-T1)= 423 m² DE INCREMENTO TOTAL	

1.5.3. A. SEGÚN NÚMERO DE VIVIENDAS

Actualmente, el número de viviendas que se podrían encajar en el ámbito objeto del presente estudio de detalle, aplicando todos los criterios de la ordenanza municipal y de todos los criterios especificados en el PGOU relativos a los títulos 5 y 6 sobre “Condiciones de la edificación” y “Condiciones generales de los usos”, sería de dos unidades de vivienda.

Con el cambio de normativa propuesta en el presente documento, el numero de viviendas que sería posible encajar en el ámbito objeto del presente informe, aplicando todos los criterios de la ordenanza municipal y de todos los criterios especificados en el PGOU relativos a los títulos 5 y 6 sobre “Condiciones de la edificación” y “Condiciones generales de los usos”, sería de seis unidades de vivienda como máximo. Para hacer esta última estimación se ha considerado el caso en que el aprovechamiento sería máximo unificando el parcelario actual.

Visto lo anterior, el aumento en el número de viviendas por la modificación de la ordenanza de VU- T1 a VU- T2 será la diferencia entre ambas, por lo tanto de 4 unidades (menor de las 5 citadas en el ART. 173. b)). **Véase plano 2 anexo.**

Según lo especificado en párrafos superiores, una vez analizado el actual aprovechamiento urbanístico de las parcelas según el PGOU, se evidencia un error a la hora de la redacción del citado Plan General de Ordenación Urbana. El cambio de la tipología propuesta para las parcelas, objeto del presente Estudio de Detalle, si que produce una alteración en el aprovechamiento urbanístico de las mismas. Sin embargo la alteración en el aprovechamiento urbanístico **no significaría un aumento en el número de viviendas en más de 4** (menor de las 5 citadas en el ART. 173. b)), ni un incremento de la superficie edificable con destino privado igual o mayor a 500 metros cuadrados, puesto que en el presente Estudio de Detalle, tal y como se refleja en la tabla anterior en los planos 4 anexo, **el incremento de edificabilidad con respecto a la ordenanza actual (VU-T1) es de 423,00 metros cuadrados.**

A efectos de matizar la aplicación de las nuevas condiciones particulares que afectan a las parcelas, se considera que el cambio de tipología dentro de la ordenanza propuesta en el presente Estudio de Detalle es la más adecuada, debido a que respeta la tipología de vivienda unifamiliar y según el artículo 11. 5. 1 de la normativa del PGOU, se manifiesta que "(...) Se asignará por defecto el Tipo 2 cuando no se especifique el tipo aplicable. (...)”, en el caso que nos ocupa el tipo aplicable si se encuentra especificado, pero carece de sentido por lo que se considera que el tipo aplicado debe de ser el Tipo 2 en lugar del Tipo 1.

Se hace constar la identidad de los propietarios de las parcelas afectadas durante los cinco años anteriores:

El Propietario en los últimos cinco años es don Cristóbal Rodríguez Benavente.

La propietaria de las parcelas 1684 y 1685 ha sido el mismo durante los 5 últimos años, Rosario Blanco Estébanez.

Se desconoce la identidad de los propietarios de las parcelas 1686, 1687 y 1688.

1.5.4 – CONCLUSIÓN.

Se justifica la redacción de este Estudio de Detalle en el que se pretende corregir la tipología de vivienda dentro de una ordenanza aplicada a las parcelas objeto del mismo, debido a:

Una vez analizados todos los parámetros contenidos en el presente documento se entiende que la asignación de VU- T1 por parte del PGOU es errónea en cuanto a su redacción, y por ello se pretende subsanar.

1.5.5 – RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del Artículo 136 – 1 se incluye un resumen ejecutivo en el que se ratifica que el ámbito donde la nueva tipología dentro de la misma ordenanza existente, altera a la vigente se circunscribe a las parcelas catastrales Nº: 24118A064016830000FI, 24118A064016840000FJ, 24118A064016850000FE, 24118A064016860000FS, 24118A064016870000FZ y 24118A064016880000FU, tal y como se señala en los planos de ordenación vigente, y en los que se anexan en este documento. En estos planos se indica el alcance de dicha alteración.

No es necesaria la suspensión de otorgamiento de licencias puesto que el Estudio de Detalle se ha redactado a iniciativa de la propiedad.

ANEXOS

”

2.1 – FICHAS CATASTRALES

Véase planos adjuntos.

2.2 – FOTOGRAFÍAS



Imágenes tomadas desde la LE- 158/ 4



Imágenes tomadas desde la parcela.



Imagen tomada desde la Calle Real.

Ponferrada, Noviembre 2011

Fdo: Antonio Aller Valera.

Nº COAL 3585