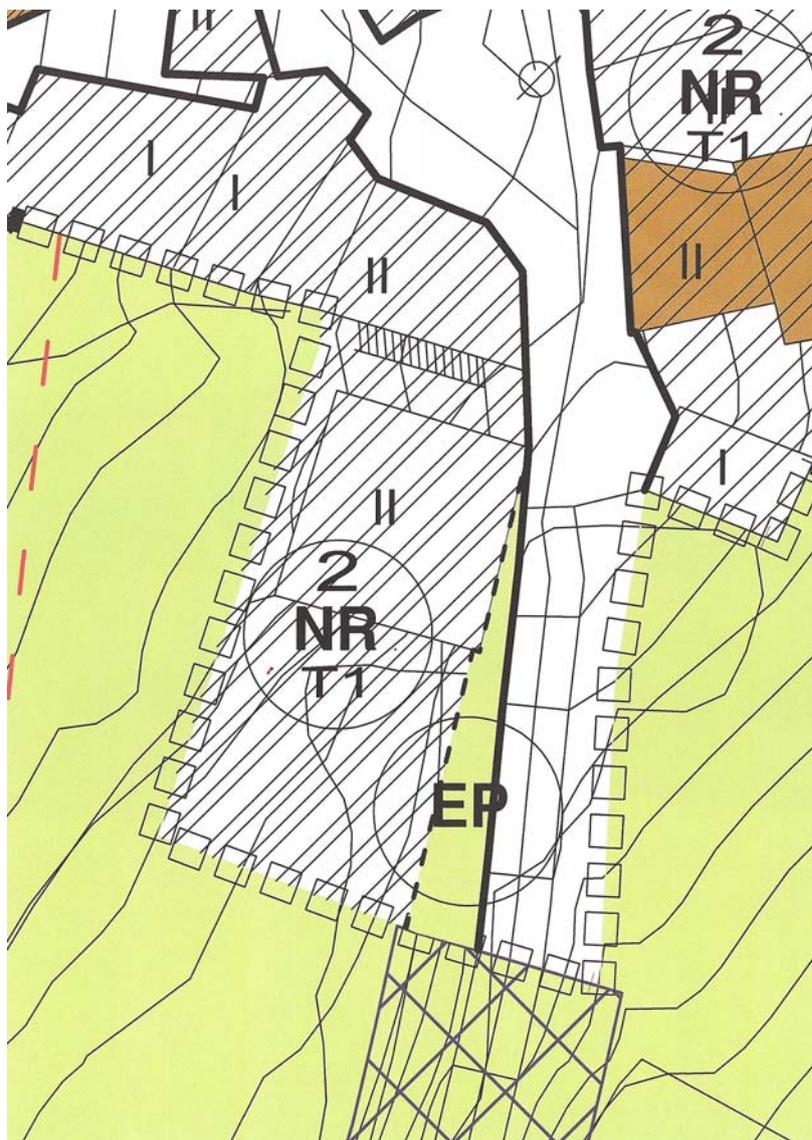


ESTUDIO DE DETALLE

Calle de la Fuente Nº 58
Ozuela – León



Promotora: Dña. Soledad Blanco Alonso
Arquitecta: Dña. Belén Cuesta Cerezal

MAYO 2.010

ÍNDICE

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: esquema de la ordenación propuesta
 - 1.5.3. Aprovechamiento urbanístico
 - 1.5.4. Conclusión

ANEXOS:

- 2.1. Escrito de Ayuntamiento
- 2.2. Ficha catastral
- 2.3. 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 alineación de la finca que nos ocupa, sita en la siguiente ubicación y con las siguientes características:

Emplazamiento: Dirección: C/ De la Fuente Nº 58
Localidad: Ozuela - León

Entorno físico: El solar sobre el que se propone el Estudio de Detalle es una finca que da frente a la Calle de la fuente, siendo por lo tanto parte del Suelo Urbano de la localidad de Ozuela. Tiene topografía inclinada, forma rectangular y la orientación de la fachada a la Calle de la fuente es Este. En dicho solar existe ubicada una vivienda unifamiliar aislada, que se pretende ampliar en el futuro.

Sus dimensiones y características físicas son las siguientes:

Referencia catastral:	5680406PH9058S0001MR
Superficie del solar(según catastro):	274,00 m ²
Superficie vivienda existente en planta:	65,00 m ²
Superficie restante de finca:	209,00 m ²
Frente medio de finca:	23,50 m.
Fondo medio de finca:	12,50 m.

Promotor: Dña. Soledad Blanco Alonso

Arquitecta: Dña. Belén Cuesta Cerezal, Arquitecta Colegiada con el Nº 3.512 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 esta modificación consiste en redefinir la alineación de la finca que nos ocupa.

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 alineación de la finca objeto de este informe, y se identificará a continuación de forma expresa y clara, justificándose adecuadamente. Esta modificación no pretende un aumento del volumen edificable, ni del número de viviendas previsto.

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 alineación de la finca objeto de este 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 a una parcela incluida dentro del sector afectado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada. Está englobada dentro de la ordenanza 6, Edificación en Núcleos Rurales (NR) y con el Tipo T1, de protección preventiva.

En la parcela que nos ocupa existe una vivienda unifamiliar aislada, habitada en la actualidad por Dña. Soledad Blanco Alonso y su familia. La descripción de esta vivienda sería la siguiente:

- Se trata de una vivienda unifamiliar aislada, con materiales y tipología constructiva tradicional del entorno, ya que se resuelve con muros de carga de mampostería de aproximadamente un metro de espesor, predominancia de macizos sobre huecos en los cerramientos, huecos de eje vertical, corredor con barandilla de madera de tipo tradicional, carpinterías de madera, cubierta de pizarra irregular y escalera exterior para acceder a la planta superior.
- En la planta baja se ubica una bodega y un cuarto de calderas, estando destinada solamente la planta alta al uso de vivienda.
- No existe escalera de comunicación interior entre la planta inferior y la superior, con lo cual la única forma de acceder a la vivienda es por la escalera exterior.
- La topografía de la finca presenta un desnivel importante, de forma que la planta baja pasa a estar totalmente enterrada en la fachada opuesta a la Calle de la fuente, como se aprecia en las fotografías aportadas.
- El acceso rodado a la finca se lleva a cabo desde la Calle de la fuente, con una entrada que discurre entre esta y a la fachada de la vivienda. Este acceso rodado tiene pendiente ascendente y la calle la tiene descendente con lo cual se produce un desnivel entre nuestra finca y la calle que se incrementa a medida que avanzamos dirección sur.
- La finca está en el límite del Suelo Urbano.

La vivienda se pretende ampliar, ya que la superficie útil con la que cuenta destinada a vivienda es de aproximadamente 45 m² para una familia formada por cuatro miembros.

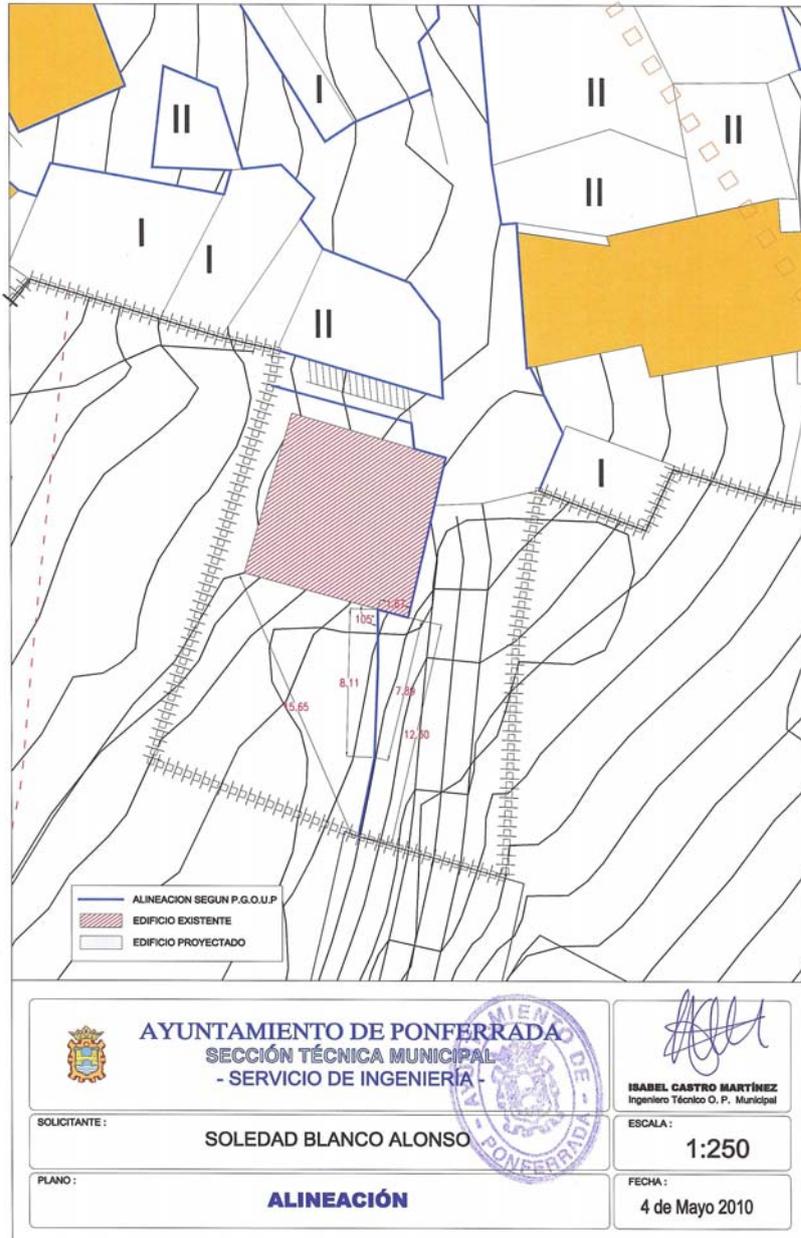
Es esta vivienda la que motiva la redacción de este documento, puesto que se considera que el Plan General que contiene el ordenamiento detallado de la zona no resuelve adecuadamente la alineación de la finca, por los siguientes motivos:

- La alineación que propone el Plan General de Ordenación Urbana obliga a la propietaria de la finca a ceder el terreno correspondiente a la fachada norte que linda con la vivienda contigua. Esto carece de sentido, ya que en estos terrenos de cesión se encuentra la escalera de acceso a la planta alta, con lo cual se anula la posibilidad de entrar a la vivienda.
- Es contradictorio pretender preservar la tipología constructiva del entorno en el que se ubica la vivienda y eliminar la escalera exterior, ya que esta es uno de los rasgos distintivos del estilo de construcción tradicional de la zona de El Bierzo.
- La alineación que propone el Plan General de Ordenación Urbana obliga igualmente a la propietaria de la finca a ceder un terreno en forma de cuña ubicado en la fachada que da a la Calle de la fuente, así como el terreno por el que se produce el acceso rodado a la finca. Esta cesión de terreno tampoco se entiende pues no se consigue con ella nada que tenga que ver con ampliación de anchura de calle o con ninguna otra mejora urbanística que beneficie al pueblo ni a las calles del entorno.
- La cesión de esta cuña a la Calle de la fuente supondría perder la posibilidad de acceso rodado que se tiene a la finca por dicha calle. El acceso rodado tiene pendiente ascendente, teniendo la calle pendiente descendente, con lo que, si hubiese obras por parte del Ayuntamiento en esta calle y hubiésemos cedido esta parte de la finca, nos generaría un desnivel que imposibilitaría el acceso rodado de que disponemos ahora.
- Es contradictorio que la ordenanza pretenda mantener el parcelario existente y en nuestra finca no se respete ya que la alineación propuesta en este Estudio de Detalle se corresponde con la que se refleja en el plano del catastro.
- Se plantea en este Estudio de Detalle la existencia de un espacio libre privado (EP) en el frente que da a la Calle de la fuente, ya que la normativa NR-T1 nos obliga a que la edificación de nueva planta deba quedar apoyada en la alineación oficial y si nos la llevásemos a línea de calle quedaría una altura de edificio que nos imposibilitaría cumplir las condiciones de altura máxima debido al desnivel existente entre la finca y la calle. Este espacio libre privado se retranquea 30 centímetros con respecto a la fachada de la vivienda existente para respetar la esquina y acentuar la diferencia entre esta y la ampliación que se va a plantear.

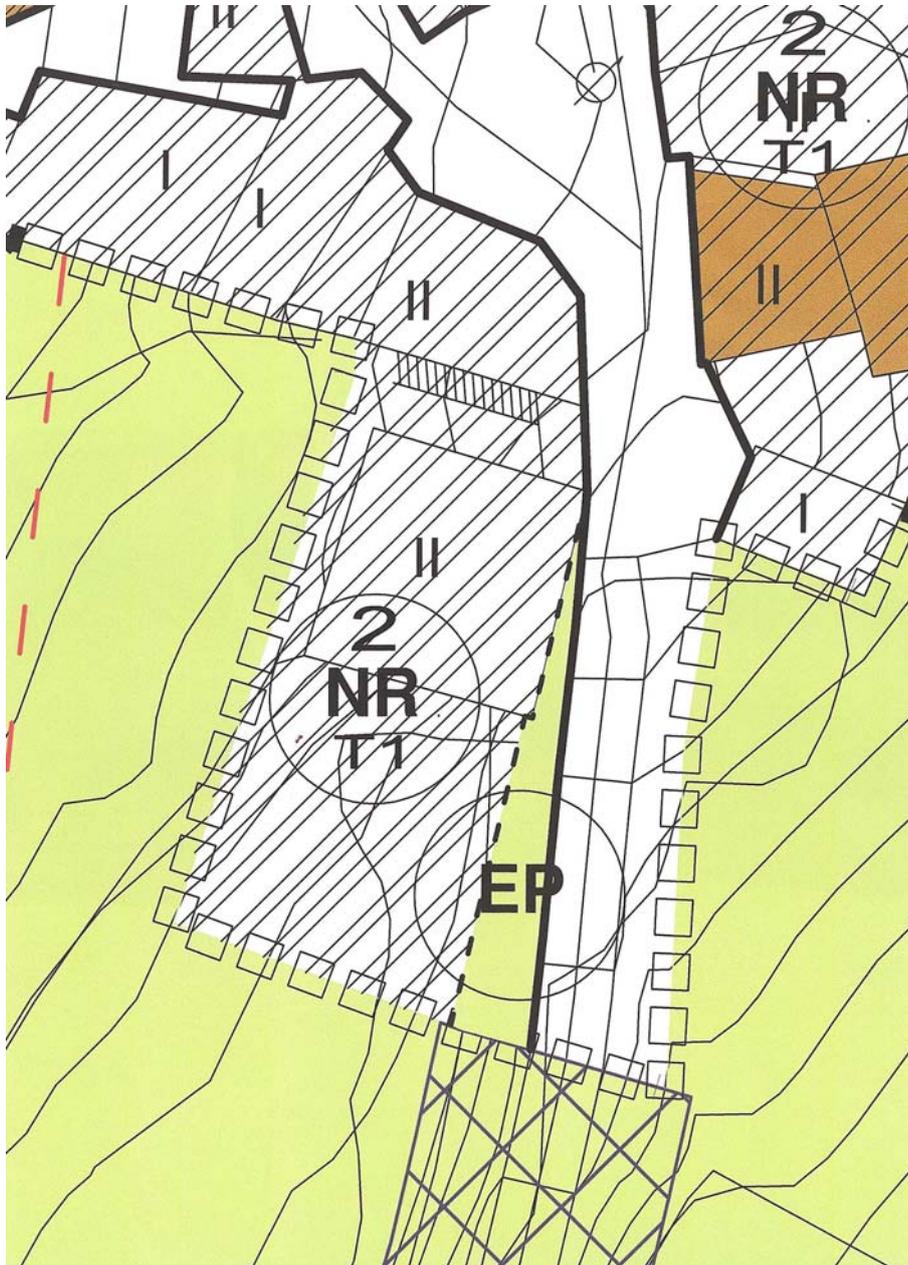
Por todo esto se propone una nueva alineación que, por una parte mantiene la escalera de la vivienda unifamiliar dentro de la finca a la que pertenece permitiendo así el acceso a la planta alta, y por otra parte elimina el chaflán existente para que la finca pueda seguir teniendo el acceso rodado como en la actualidad.

1.5.2 – ORDENACIÓN: ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Esquema de alineación actual:



Esquema de alineación propuesta:



1.5.3 – APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

No es objeto ni atribución del presente Estudio de Detalle la variación de este parámetro.

La edificabilidad máxima en esta ordenanza es el volumen construido que resulte de aplicar en cada caso al fondo máximo autorizado según las condiciones de ocupación, la altura máxima. En ningún caso se sobrepasará este límite con la ampliación propuesta, independientemente de la alineación. No se pretende con la propuesta que nos ocupa mejorar la edificabilidad de la parcela.

La ocupación máxima para la edificación principal en esta ordenanza serán los 12 primeros metros de fondo, contados desde la alineación oficial, o el fondo de parcela, hasta alcanzar un coeficiente de ocupación del 50%. En ningún caso se sobrepasará este límite con la ampliación propuesta, independientemente de la alineación. No se pretende con la propuesta que nos ocupa mejorar la ocupación de la parcela.

1.5.4 – CONCLUSIÓN

Se justifica la redacción de este Estudio de Detalle en el que se corrigen las alienaciones de la finca que nos ocupa por dos motivos:

- La pretensión de preservar y proteger una vivienda que está en perfecto estado, cuya tipología constructiva tradicional y habitabilidad se vería gravemente dañada si se respeta la alineación propuesta por el Plan General, ya que se eliminaría uno de los elementos tipológicos más valiosos que posee que es la escalera exterior, eliminándose también la única posibilidad de acceder a la planta alta de la vivienda.
- La pretensión de preservar la única posibilidad de acceso rodado que tiene la finca, que resultaría imposible si hubiese que ceder la cuña propuesta por el Plan General, debido al desnivel que existe entre la Calle de la fuente y la finca que nos ocupa.
- La pretensión de realizar una ampliación de la vivienda acorde con la tipología del entorno, respetando el carácter de la vivienda existente, así como todos los artículos de la ordenanza que nos es de aplicación.

ANEXOS**2.1 – ESCRITO AYUNTAMIENTO**

Se adjunta escrito solicitado por Dña. Soledad Blanco Alonso al Ayuntamiento de Ponferrada – Servicios Administrativos – Sección Técnica, de fecha 10 de marzo de 2.010, en el que se asegura que:

“...los terrenos comprendidos entre las parcelas catastrales nº 568046 y 568016 no son de propiedad pública. Que D. Ramiro Blanco, alcalde Pedáneo de Ozuela confirma ese dato, añadiendo que, en su opinión, esos terrenos pertenecen a la parcela catastral nº 5680406”



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
SECCIÓN TÉCNICA

10/3/17
REF.: ACSA/Lgm
EXP.: 2010/0559

En relación con su escrito solicitando certificación de expediente de protección de legalidad urbanística de edificación con Referencia Catastral 5680406, con emplazamiento en Ozuela, en el término Municipal de Ponferrada, participo a Vd. lo siguiente:

Según informe emitido por la Unidad de Infracciones Urbanísticas de este Ayuntamiento, no ha sido incoado expediente de protección de legalidad urbanística correspondiente a dicho inmueble.

Que según los datos obrantes en este Ayuntamiento, los terrenos comprendidos entre las parcelas catastrales nº 5680406 y 568016 no es de propiedad pública. Que Don Ramiro Blanco, alcalde Pedáneo de Ozuela confirma ese dato, añadiendo que, en su opinión, esos terrenos pertenecen a la parcela catastral nº 5680406.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos, significándole que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 204 del R.D 2568/86, de 28 de Noviembre por el que se aprueba el ROF, Artículos 92.3 y 162 del R.D legislativo 781/86, de 18 de Abril por el que se aprueba el T.RRL y R.D 1174/87, de 18 de Septiembre, por el que se regula el régimen jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, no puede emitirse certificación, al no existir documento, libro o archivo ni constancia fehaciente de los datos solicitados, no procediendo las certificaciones negativas sin base documental.

Ponferrada, a 10 de Marzo de 2010
EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO
(P.D. DEL ALCALDE, DECRETO 11.07.07)

Fdo. Juan Elicio Fierro Vidal

17 3. 2010
Don Manuel Blanco Fernández
Calle José Zorrilla, 12
24400 Ponferrada

2.2 – FICHA CATASTRAL

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de PONTERRADA Provincia de LEÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 11 de Enero de 2010

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5680406PH9058S0001MR

696,340
4,706,300
696,300
696,340

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL FUENTE OZ 1		
	PONTERRADA [PONTERRADA] [LEON]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Residencial	AÑO CONSTRUCCIÓN	1780
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	131

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL FUENTE OZ 1		
	PONTERRADA [PONTERRADA] [LEON]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	131	SUPERFICIE SUELO (m ²)	274
TIPO DE FINCA	Parcela con un unico inmueble		

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	E	00	01	63
VIVIENDA	E	01	01	68

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

696,340 Coordenadas UTM, en metros
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Muelle y Pueros
 Límite zona verde
 Hidrografía

2.5 – FOTOGRAFÍAS



Escalera exterior de acceso a piso superior de vivienda



Corredor de piso superior de vivienda al que se accede por escalera exterior



Fachada en la que la alineación oficial considera que hay que hacer el chaflán de cesión de terrenos al Ayuntamiento.



Vista desde la calle de bajada; esquina en la que la alineación oficial considera que hay que hacer el chaflán de cesión de terrenos al Ayuntamiento.

Ponferrada, 19 de mayo de 2.010

Fdo: Belén Cuesta Cerezal