

APROBACIÓN DEFINITIVA

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE PONFERRADA, "SSUNC 33"
(PERI SSUNC 33)**



**SERVICIOS
TÉCNICOS**

Ayuntamiento
de Ponferrada

AUTORES DEL DOCUMENTO:

M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y gestión

DICIEMBRE de 2018

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA, "SSUNC-33"
(P.E.R.I. SSUNC - 33)

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2

PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SSUNC - 33

DOCUMENTO Nº 4

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

DOCUMENTO Nº 5

PLANOS

AUTORES DEL DOCUMENTO:

Mº DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión



**SERVICIOS
TÉCNICOS**

Ayuntamiento
de Ponferrada

DICIEMBRE de 2018



**P.E.R.I EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA, "SSUNC 33"
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.**

INDICE

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- OBJETO
- 1.3.- LIMITES DEL AREA
- 1.4.- PARCELAS ACTUALES. DESCRIPCIÓN

2.- SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

- 2.1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS
- 2.3.- USO ACTUAL
- 2.4.- INFRAESTRUCTURAS

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

4.- DETERMINACIONES DEL P.E.R.I

- 4.1.- Artículo 222
- 4.2.- DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U
- 4.3.- USOS PORMENORIZADOS
- 4.4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

5.- DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE EN EL AREA DEL SSUNC-33

- 5.1.- DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD
- 5.2.- DESCRIPCIÓN MORFOLÓGICA DEL AREA DE ESTUDIO
 - 5.2.1.- LA PLAZA DE LA PUEBLA
 - 5.2.1.- LA PLAZA DE COMUNICACIÓN DE LA ROSALEDA
- 5.3.- MATERIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
- 5.4.- CARGAS URBANÍSTICAS
- 5.5.- MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. BENEFICIOS.

6.- ORDENACIÓN PROPUESTA. PARCELAS RESULTANTES.

- 6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y RESUMEN
- 6.2.- FICHAS

7.- DISTRIBUCIÓN DEL TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

- 7.1.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO DE TRÁFICO
- 7.2.- CALCULO DEL NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
- 7.3.- APARCAMIENTO BAJO RASANTE EN ESPACIO PÚBLICO

**8.- URBANIZACIÓN, CESIÓN DE SUELO Y PREVISIÓN DE CONSERVACIÓN DE LA
URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.**

9.- CONCLUSIÓN.



PLAN DE ETAPAS

1.- INTRODUCCIÓN

2.- ETAPAS DE URBANIZACIÓN.

3.- DESCRIPCIÓN

3.1 DESARROLLO

3.1.1 ETAPAS

3.1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.- RED VIARIA.

2.- REDES DE SERVICIOS

RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

RED DE SANEAMIENTO

RED DE RIEGO

RED ELECTRICA

RED DE ALUMBRADO

RED DE TELECOMUNICACIONES

RED DE GAS

PARQUES Y JARDINES

MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN

SEGURIDAD Y SALUD

3.2.- APORTACIONES A INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN GENERAL

3.3.- PLAZAS DE COMUNICACIÓN Y PEATONALES

4.- CALENDARIO DE DESARROLLO

5.- PROGRAMAS DE EDIFICACIÓN



ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SSUNC-33

TITULO PRIMERO. GENERALIDADES

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

TITULO TERCERO. ORDENACIÓN DE USOS

TITULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

TITULO QUINTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y USO

TITULO SEXTO. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

TITULO SEPTIMO. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- GENERALIDADES

2.- PARTICIPACIÓN DE LOS DIFERENTES AGENTES EN EL SUELO Y URBANIZACIÓN

3.- MEDIOS ECONÓMICOS

4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

4.1 COSTES DE URBANIZACIÓN

4.2 SOSTENIBILIDAD: INVERSION-CONSERVACION



PLANOS

INFORMACIÓN GENERAL

G-01	SITUACIÓN.
G-02	EMPLAZAMIENTO.
G-03	PARCELARIO. TITULARIDAD.
G-04	ORDENACIÓN SEGÚN PGOU.
G-05	ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO.
G-06	COORDENADAS DE LAS PARCELAS.

INSTALACIONES URBANAS

I-01	RED ELECTRICA.
I-02	ALUMBRADO PÚBLICO.
I-03	SANEAMIENTO.
I-04	ABASTECIMIENTO DE AGUA.
I-05	TELECOMUNICACIONES.
I-06	GAS NATURAL

ZONIFICACIONES

Z-01	PARCELAS CON APROVECHAMIENTO Y DE CESIÓN.
Z-02	PARCELARIO. CONDICIONES DE USO.
Z-03	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO.
Z-04	PARCELARIO CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.
Z-05	CONDICIONES DE VIARIO: RED PEATONAL, RODADA Y APARCAMIENTOS.
Z-06	SECCIONES RED VIARIA.
Z-07	RELACION CON EL ENTORNO. COAXIALES.
Z-08	IMAGEN OBJETIVO.
Z-09	CONDICIONES DEL VIARIO: ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO.
Z-10	PLAN DE ETAPAS.

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA, "SSUNC-33"
(P.E.R.I. SSUNC - 33)

DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA

AUTORES DEL DOCUMENTO:

Mº DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión



**SERVICIOS
TÉCNICOS**

Ayuntamiento
de Ponferrada

DICIEMBRE de 2018



P.E.R.I EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA, "SSUNC 33"

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- INTRODUCCIÓN

Por encargo de la Alcaldía de Ponferrada, se redacta el presente documento que tiene por objeto dar cumplimiento a las determinaciones del Título 13 del vigente PGOU de Ponferrada que establece el desarrollo y gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en concreto lo dispuesto en el artículo 13.1.2 sobre Planes Especiales, como figura del planeamiento para disponer la ordenación detallada.

Tras la aprobación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada por la Orden FOM/ 950/2007, de 22 de mayo, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 103 del 29 de Mayo de 2007, y Texto Refundido publicado en el BOP Num. 157 del Martes, 14 de agosto de 2007; la figura del planeamiento de desarrollo prevista según la Ley del Suelo de Castilla y León, dada la inexistencia de ordenación detallada, es el P.E.R.I, Plan Especial de Reforma Interior, que tiene por objeto tal como determina el art. 47, *"desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general..."*

1.2.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN

La disponibilidad de suelo en un área central de la ciudad resultante del traslado del centro comercial existente antes del vigente PGOU al área colindante de la Rosaleda, constituye una oportunidad para Ponferrada de cerrar la brecha existente entre la Puebla Norte y la zona generada por el planeamiento.

Es objeto del documento dar cumplimiento a las previsiones del actual PGOU-2007, que calificó el sector como suelo urbano no consolidado, y señaló las condiciones de esta transformación en la ficha del sector SSUNC-33, para la obtención de los equipamientos demandados por encima del estándar del sector, que junto con la creación de un espacio verde que sirva de descanso a una zona que carece de el como es la Puebla Norte, ambos son el objeto principal. Además en cumplimiento del mandato del PGOU diseñar el suelo con aprovechamiento lucrativo como el residencial en bloque (BL) y los servicios urbanos de titularidad privada (SER).

El tiempo transcurrido y la conjunción de la necesidad de cerrar la trama urbana en el centro con una nueva urbanización, así como la dotación de nuevos equipamientos para los que ha surgido la necesidad, conducen a la redacción de este planeamiento, en que se recupera para la zona norte de la ciudad. Puebla, una superficie importante de espacio libre de la que carece, y se implantan los usos previstos por el planeamiento general.



1.3.- LIMITES DEL AREA

El área de actuación se encuentra definida gráficamente en el plano de ordenación a escala 1/1000, O-32, y la ficha de SSUNC, del PGOU-2007 con los siguientes límites:

Norte, borde sur de la Avenida de la Lealtad.
Sur, borde norte de la Avenida de la Libertad.
Este, borde este de la calle Severo Ochoa.
Oeste, borde Oeste de la Avenida de Asturias.

En el Sector, se identifican tres titulares del suelo:

- Pongesur S.A, propietario del suelo liberado por el antiguo centro comercial Las Medulas, que comprende la planta que ocupó la edificación y los aparcamientos.
- Ministerio de Transportes, propietario del suelo ocupado por la Estación de Autobuses, hoy Consejería de Fomento de la JCyL.
- Ayuntamiento de Ponferrada titular del suelo ocupado parcialmente por la estación de servicio en régimen de concesión temporal y el resto destinado a viario público.

Las condiciones actuales de ocupación del suelo y las necesidades de urbanización y uso del sector permite que la tramitación, gestión y ejecución no esté vinculada a particulares condiciones de titularidad dominical, aunque si en cuanto a la programación de la ejecución.

1.4.- PARCELAS ACTUALES. DESCRIPCIÓN.

Las parcelas actuales incluidas en el ámbito de actuación con la relación de propietarios son las que relacionan, se refleja su referencia y superficies catastrales no coincidentes con la realidad física que también se refleja y que conforma la superficie total del sector.

FINCA	TITULAR	REF. CATAS	SUP. CATAS	SUP. REAL	SUP. CONST.
1	PONGESUR SA	6940402PH9 164S0001BF	39.083 m2		0 m2
2	MINISTERIO DE TRANSPORTES	6940403PH9 164S0001YF	14.248 m2		1.527 m2
3	AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA	6940404PH9 464S001GF	8.448 m2		629 m2
SUMA			61.779 m2	71.625 m2	2.156 m2

2.- SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Las fincas afectadas por el P.E.R.I, tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 12 del Capítulo II de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, y conformas el sector denominado SSUNC 33.



2.1.- EMPLAZAMIENTO

El SSUNC 33, se encuentra situado en la zona central de la ciudad, al norte de la denominada Puebla Norte, sobre terrenos ya mencionados en su mayoría liberados por el traslado del centro comercial, antes “Las Médulas”, al actual “El Rosal”; la actual Estación de Autobuses de líneas regulares de transporte de viajeros; una porción de suelo municipal ocupado parcialmente por una concesión administrativa temporal de estación de servicio.

El proyecto tiene como objetivo el definir los elementos que estructuren la integración de las dos zonas existentes al norte y sur del sector, dando una respuesta solvente a la disposición y continuidad en los espacios de uso público, y la dotación de equipamientos.

La actual ocupación del suelo determina la futura ejecución en dos etapas diferenciadas en el tiempo. La primera contiene la prolongación del espacio libre público ajardinado del eje central del barrio de la Rosaleda, así como el viario principal y aparcamientos, y el parcelario residencial y de equipamiento. La segunda etapa que se señala en los planos como ámbito de desarrollo con Estudio de Detalle (ED), supone la reubicación en la misma parcela pero en situación bajo la rasante o el previo traslado de la estación de autobuses de línea regular y la resolución de la concesión en suelo municipal, de lo que resultará el emplazamiento de otro gran espacio libre público peatonal conformado en plaza, y el parcelario de ubicación de las parcelas de servicios privados.

2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS

Los terrenos presentan una topografía básicamente plana como se puede apreciar en el plano topográfico de estado actual. Existe un ligero desnivel en dirección oeste-este con una pendiente inferior al 1%; mientras que es inapreciable de norte a sur, en el perímetro del sector. Existe una ligera depresión en las proximidades del centro geométrico del sector, respecto al citado perímetro.

En la parcela titularidad de Pongesur se mantienen los restos de los sótanos de instalaciones del antiguo centro comercial, en la parcela municipal se localiza una estación de servicio con sus instalaciones y la edificación de planta baja, y en la parcela del Ministerio de Transportes, existe el hangar de los autobuses y las edificación de servicios a los pasajeros: Sala de espera, cafetería, pequeños comercios, aseos, etc.

El uso de parte de los aparcamientos subterráneos existentes al Oeste, se mantiene y se amplía totalizando dos plantas bajo la rasante, mientras que los del este no se prevén su conservación. Las instalaciones de la estación de servicio, prevista su desaparición están condicionadas a la concesión existente. Y las edificaciones de la estación de autobuses para las que tampoco se prevé su permanencia, derivará de su nuevo emplazamiento.

2.3.- USO ACTUAL.

En los planos de estado actual, se reflejan los usos y actividades anteriormente citados, y sus titulares.



2.4.- INFRAESTRUCTURAS

La agrupación instrumental de las parcelas, resultante de todo el ámbito del presente P.E.R.I., cuenta con las infraestructuras necesarias para la urbanización del Sector.

El presente P.E.R.I. desarrolla la ordenación detallada necesaria para definir en el preceptivo proyecto de Actuación cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, así como las infraestructuras y acometidas correspondientes.

RED VIARIA Y ACCESIBILIDAD.

En los planos del presente documento, se han señalado las soluciones obtenidas para cumplir los dos objetivos básicos: Mantenimiento de las infraestructuras perimetrales, y adaptación de las existentes en el interior.

En el viario perimetral y únicamente en la avenida de la Lealtad, al norte, se dispone una glorieta ovalada para habilitar los giros y cambios de dirección hoy forzados a 90°, a la vez que facilitar la conexión del bulevar central de la Rosaleda con el nuevo espacio libre verde de este sector que sirve para cerrar la brecha existente entre la Puebla Norte y la Rosaleda.

En el interior del sector se habilitan tres viales norte-sur, dos de ellos hoy existentes, de conexión entre las dos avenidas y que dan servicio a las parcelas que se generan en el interior del sector, cuya ejecución con disponibilidad de los terrenos es inmediata debido a ser de titularidad municipal directa o de su empresa Pongesur.

Prevalecen los espacios abiertos y peatonales objetivo de la reforma en el PGOU, conectándoles con los dos barrios citados.

RED DE SERVICIOS

En los planos de instalaciones se refleja el estado de los servicios en la actualidad, pudiéndose observar como el perímetro del sector posee redes de transporte suficiente, restando la adaptación al parcelario en su interior a través del proyecto de urbanización.

Las redes de agua, riego, saneamiento y alumbrado público son de titularidad municipal y gestión externa por concesión administrativa.

El agua se mantendrá en malla discurriendo por el viario, con el fin de garantizar el abastecimiento en cualquier punto de la red; su ejecución será en PE.

El saneamiento mantendrá las características existentes anulándose la red interior del sector para adaptarlo al nuevo parcelario y viario, y posiblemente hacer las confluencias en los puntos actualmente existentes.



La red de riego incluirá las conducciones, bocas y tomas necesarias en cada zona en que se divida el parque, los jardines y las zonas peatonales de carácter público; los elementos de riego se ejecutarán en red independiente controlada por valvulería automática de accionamiento eléctrico a muy baja tensión, y su funcionamiento será mediante programación por periodos, zonas y horarios.

El alumbrado público actual precisa su modificación y adaptación al nuevo viario.

La red eléctrica y fuente de suministro se diseñarán con las premisas de necesidades en función de los usos previstos y bajo las normas de la empresa distribuidora Gas Natural FENOSA. Los transformadores y redes a instalar en suelo público serán siempre subterráneos, en la actualidad existe un transformador en el interior del sector, y ocho en su perímetro.

Se instalarán canalizaciones y arquetas necesarias de acuerdo a la normativa de telecomunicaciones para garantizar el servicio al sector conectándose a las redes existentes.

La red de gas con las premisas de necesidades en función de los usos previstos y bajo las normas de la empresa distribuidora Gas Natural FENOSA, que posee red en funcionamiento en todo el perímetro del sector.

3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad del presente PERI se basa en desarrollar la urbanización del vacío resultante durante mas de diez años que se produjo con el traslado del centro comercial, con el fin de cerrarle dando continuidad a la trama de la ciudad en la zona central, esta actuación muy necesaria en la imagen de la ciudad, se conjuga con las necesidades actuales de ampliación de algunas dotaciones de equipamiento público que necesitan una localización en el interior de la ciudad y con fáciles comunicaciones.

El proyecto se promueve desde el Ayuntamiento de Ponferrada titular mayoritario del suelo, para el desarrollo a corto plazo de la parte rotacional, y a mas largo plazo, del futuro convenio a desarrollar con el Ministerio hoy Consejera de la JCyL de Fomento-Transportes para la nueva implantación del centro de comunicaciones del transporte terrestre, y posible participación de entidades privadas para la implantación de servicios.

El Plan Especial de Reforma Interior PERI objeto del presente expediente constituye la figura de planeamiento de desarrollo urbanístico correspondiente al vigente PGOU, y previo a la presentación del Proyecto de Actuación.

En paralelo con este desarrollo, se realizará la programación de financiación mediante la enajenación del suelo de aprovechamiento lucrativo en viviendas y servicios, así como los usos compatibles que den viabilidad económica a su materialización.

Se trata, por consiguiente de un programa de desarrollo integrado, equilibrado con el fin de preservar las conexiones entre dos barrios y el tejido urbano circundante.



4.- DETERMINACIONES DEL P.E.R.I

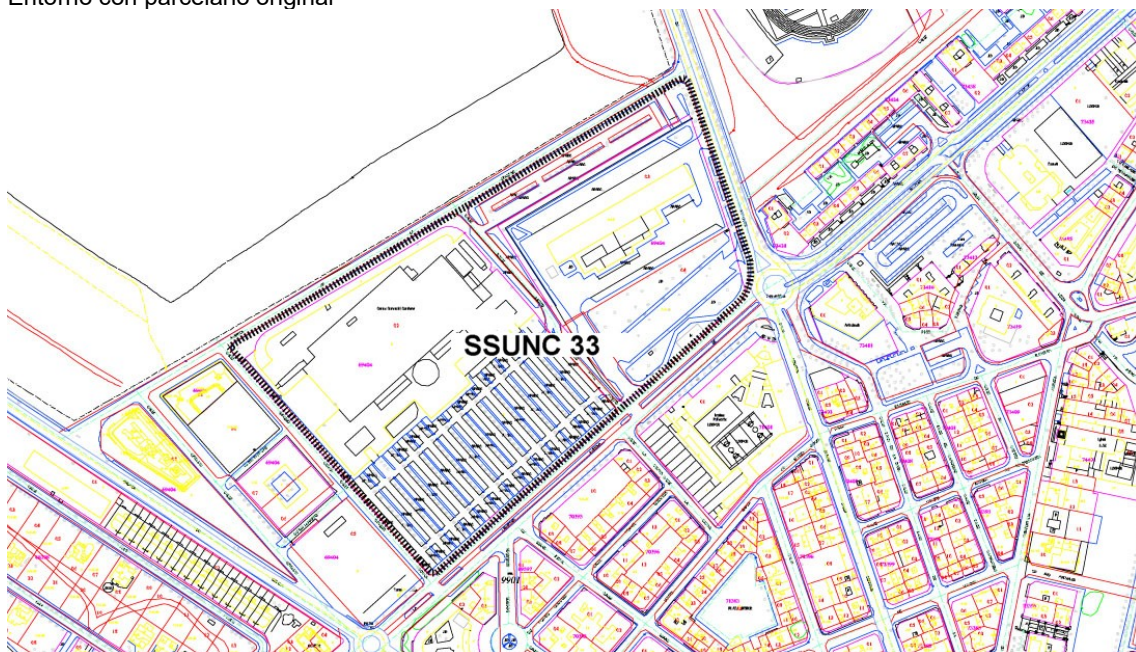
Las determinaciones del presente PERI, están fijada en el vigente PGOU para el desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado y reflejado en su ficha específica.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SSUNC
------------------------------------	--------------

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	SSUNC 33
Denominación	PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02-32
SUPERFICIE	71.625 m²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,60 m²/m²
USO PREDOMINANTE	SERVICIOS TERCIARIOS/EQUIPAMIENTO
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Privado: Servicios Privados –SER–; Residencial en Bloque – BL- Público: Equipamiento –EQ- Espacios Libres Públicos –ELP-
Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.
SER	4 plantas
BL	4 plantas
TOTAL	42.975 m²

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Mayor del 60% del aprovechamiento lucrativo

**CESIONES**

Cesiones mínimas s/RUCyL.
Viario dibujado en el plano de ordenación.

PLAZOS E ÍNDICES

Plazos para establecer la Ordenación Detallada: 4 años máximo.
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada.
Índice de variedad de uso: al menos el 40%
Índice de variedad tipológica: no se establece.
Índice de integración social: al menos el 10% del aprovechamiento en uso residencial.

ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Internos:	TOTAL SG-Internos: - m²
Externos:	TOTAL SG-Externos: - m²
	TOTAL SG: - m²

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

No se establecen.

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS**OBSERVACIONES**

Ordenación Detallada a definir mediante un PERI y el consiguiente Estudio de Detalle.

Serán predominantes los usos públicos de Espacio Libre Público y de Equipamiento Público sobre los de Servicios Terciarios –Comercio, Oficinas, ...-.

El objeto de la nueva Ordenación que precisará un PERI es la creación de un espacio nodal de comunicaciones y transporte público –Autobuses, Taxis, Aparcamiento de automóviles- y un espacio emblemático de plaza pública. Primará la continuidad peatonal entre todos los espacios libres del ámbito.

Al menos el 10% del área serán superficies ajardinadas y arboladas.

Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa del Plan General.

El objetivo de la nueva Ordenación es la generación de un espacio emblemático de plaza pública primando la continuidad peatonal entre todos los espacios públicos, y la implantación en las áreas abiertas de zonas ajardinadas arboladas.

Los usos predominantes determinados con aprovechamiento son el de implantación de servicios prestados por particulares en un 60% y residencial en bloque el 40%; junto con los compatibles con los citados y que se determinan en las ordenanzas zonales en cada parcela. El suelo sin aprovechamiento lucrativo privado, lo conforman los equipamientos de carácter público y los espacios libres públicos. Todos ellos se reflejan de forma detallada.



Se observan dos zonas diferenciadas en la ordenación del sector, la primera y determinante en la que se detallada la ordenación, que se corresponde con la primera etapa de actuación sobre una superficie de suelo de 49.085,00 m², se observan las reservas para sistemas locales, aparcamientos, espacios libres públicos, equipamientos, etc contenidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, artículos 101 y siguientes, así como el porcentaje de suelo destinado a viviendas de protección, art. 87, y una parcela de servicios privados. La segunda zona que se señala ED, se corresponde con la segunda etapa de actuación, por el condicionante de ocupación actual, debiéndose ordeñar en su momento mediante un Estudio de Detalle, en una superficie de 22.540,00 m², y en que se implantaran aprovechamientos lucrativos de servicios privados, ya que las dotaciones del sector ya se localizan en la primera etapa de desarrollo.

Se fija la volumetría edificatoria sobre la rasante en cuatro plantas, mientras que el aprovechamiento bajo rasante seguirá las prescripciones del vigente PGOU.

Las condiciones generales de edificación se regirán por las contenidas en el PGOU para las parcelas ordenadas y las particulares se señalan en las ordenanzas de este PERI.

Hay que reflejar que las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado son netas en función de la ordenación detallada; es decir no necesitan cumplir condicionantes de emplazamiento, pudiéndose variar mediante el correspondiente estudio de detalle estas y las de uso y aprovechamiento público.

USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Los usos predominantes por el plan general además de los señalados en las ordenanzas del presente PERI son:

Servicios Privados – SER.- Aplicable según normativa del PGOU, Titulo 11, capítulo 11. La edificabilidad materializable es de 25.785 m², correspondiente al 60% de la fijada en el PGOU de 42.975 m²; a desarrollar en cuatro plantas sobre la rasante como máximo.

Residencial en Bloque – BL.- Aplicable según normativa del PGOU, Titulo 11, capítulo 4. La edificabilidad materializable es de 17.190 m², correspondiente al 40% fijada en el PGOU de 42.975 m²; a desarrollar en cuatro plantas sobre la rasante máxima.

Equipamiento Público –EQ.- Aplicable según normativa del PGOU, Titulo 11, capítulo 10. Reserva señalada en 10 m²s/100 m²c, 4.297,50 m²s. La superficie prevista es de 6.630,00 m². La edificabilidad materializable se desarrollará en cuatro plantas sobre la rasante máxima.

Espacios Libres Públicos -ELP.- Aplicable según normativa del PGOU, Titulo 11, capítulo 12. Reserva señalada en 15 m²s/100 m²c, 6.446,25 m²s, se proyectan 9.670,70 m². Zona de Juegos infantiles, 200 m²

Viario y comunicación.- Carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria, infraestructuras para permitir los usos básicos permitidos.



5.- DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE EN EL AREA DEL SSUNC-33

5.1.- DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD

El análisis de movimiento a través del sector que se ordena está realizado en base a los desplazamientos en tráfico rodado de vehículos privados y transporte público, y en mayor medida los desplazamientos peatonales y en bicicleta en flujos de doble sentido entre la Puebla y La Rosaleda, motivados fundamentalmente por el emplazamiento del centro comercial. Este ha sido la base de la ordenación pues los flujos de desplazamientos de paso a otros destinos se mantienen en los dos ejes principales del contorno, la avenida de Galicia y la avenida de Asturias, vertebradas por la avenida de la Libertad; mientras que la vertebración con la avenida de la Lealtad de bastante menor cantidad de tráfico, se realiza con una rotonda ovalada que facilite el acceso y salida de la Rosaleda y este sector SSUN 33.

Se mantiene la circulación del transporte urbano actual con parada en el frente del sector en la avenida de la Libertad.

5.2.- DESCRIPCIÓN MORFOLÓGICA DEL AREA DE ESTUDIO

El éxito en la planificación urbanística no solo se mide por la calidad técnica de la ordenación prevista y por el análisis de antecedentes, sino por la calidad de la ejecución y gestión de las actuaciones, mediante los instrumentos que permiten llevar a la práctica dicha ordenación.

Las plazas de comunicación previstas en el sector, son las piezas centrales de la ordenación. La ajardinada en la primera etapa oeste del sector, constituye un verdadero elemento de centralidad interrelacionando, el área de la Puebla, siglo XX, con el área de la Rosaleda, siglo XXI, posee un carácter eminentemente peatonal con áreas ajardinada, ornamentos y mobiliario urbano. La de segunda etapa dará lugar al encuentro no solo de las dos áreas anteriores sino la que se genere en las actividades del sector cuya implantación futura se proyecta, servicios privados.

5.3.- MATERIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Como ya se ha señalado, el vigente PGOU-2007, fija unas condiciones de ordenación vinculantes que se han respetado.

Con el fin de racionalizar la ordenación, el uso residencial se implanta en los límites del preexistente al este del sector, mientras que el segundo uso, servicios privados, se vuelca hacia este más inmediato a la avenida de Asturias, disponiendo entre ambos un único vial de tráfico interior, que junto al existente al oeste vertebran la ordenación interior y permiten la permeabilidad norte sur. Entre ambos aprovechamientos lucrativos se dispone la dotación pública de equipamiento y aparcamientos de superficie, con previsión de aprovechamiento de parte de los sótanos de anterior centro comercial como aparcamientos públicos bajo rasante.

Esta disposición inicial de usos y aprovechamientos con la dinámica temporal permiten la futura adaptación a nuevos requerimientos porque las características intrínsecas de alguna actividad así lo requieran o porque la propia dinámica de desarrollo de la ciudad lo demande; y la adaptación pueda realizarse con un estudio de detalle.



5.4.- CARGAS URBANÍSTICAS

La ley de Urbanismo de Castilla y León define los Sistemas Locales como el conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, que califica en vías públicas, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos.

En el proyecto se han aplicado los estándares de Sistemas Locales calculados en función del aprovechamiento fijado por el PGOU en metros cuadrados construible del uso y tipología característico por cada metro cuadrado del área.

RED DE ESPACIOS LIBRES

Espacios libres de dominio y uso público

Parques y jardines. ($> 15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{c} = 6.450,00 \text{ m}^2$)..... **9.870,70 m²**

VIARIO

Viario rodado y aparcamientos..... **5.886,04 m²**

Red peatonal y peatonal-bici..... **19.576,40 m²**

Aparcamientos públicos($> 50\%$ s/1 c-100m²c = 215 Ud))...
261 s/r-etapa 1
250 b/r-etapa 1
120 s/r-etapa 2
631 Ud

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Equipamiento General...($> 10\text{m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} = 4.300 \text{ m}^2$)..... **6.630,00 m²**

5.5.- MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. BENEFICIOS.

La edificabilidad materializable sobre el suelo de las parcelas netas resultantes con aprovechamiento lucrativo, se han calculado por las determinaciones del planeamiento general.

Superficie del Sector..... **71.625,00 m²**

Índice de edificabilidad máxima... 0,60 m²/m²

Aprovechamiento urbanístico..... **42.975,00 m²**

Usos pred..... SER-60%, BL- 40%

6.- ORDENACIÓN PROPUESTA. PARCELAS RESULTANTES.

6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y RESUMEN

Tal como establece la normativa del Plan General los usos predominantes en el sector son el de servicios privados y el residencial, con un 60% y 40% respectivamente. 42.975 m²c, resultante del índice de edificabilidad máximo 0,60 m²/m² del sector con una superficie de 71.625 m².

25.785 m² de Servicios Privados SER.- Equipamientos y servicios urbanos, de carácter comunitario, de titularidad privada y sus compatibles de servicios terciarios, excepto los Grandes Establecimientos Comerciales con superficie de venta superior a 2.500 m²; y los equipamientos públicos.



Equipamientos Públicos, sin determinar, con un mínimo del estándar de sistema local, y prevista su compatibilidad en con los usos predominantes, la ordenación propuesta es superior.

17.190 m2 de Residencial en bloque BL.- Edificación residencial en bloque abierto, de tipología lineal o en torre, y sus usos compatibles definidos en las ordenanzas de este PERI.

6.2.- FICHAS

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLANTAS	USO
1.1	2.088,28	6.016,00	B+3	Residencial Viv. Libre
1.2	2.025,00	6.016,00	B+3	Residencial Viv. Libre
1.3	2.183,58	5.158,00	B+3	Residencial Viv. Pro. Pública (30%)
SUMA		17.190,00		
3	825,00	3.300,00	B+3	Servicios Privados.
SUMA		3.300,00		
SUBTOTAL		20.490,00		

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLANTAS	USO
ED	22.540,00	22.485,00	B+3	Servicios Privados.
SUMA		22.485,00		
SUBTOTAL		22.485,00		

TOTAL SECTOR	42.975,00	B+3	
---------------------	------------------	------------	--

7.- DISTRIBUCIÓN DEL TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

7.1.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO DE TRÁFICO

La ciudad de Ponferrada presenta unas características restrictivas en cuanto a la movilidad, debido a las barreras que constituyan los ríos Sil y Boeza y la línea de Ferrocarril Madrid Coruña, y los terrenos ocupados por la MSP.

Este hecho ha motivado que se configure una red viaria fundamentalmente radial para la conexión este-oeste; mientras que las conexiones norte-sur se han desarrollado a partir de finales del siglo XX, con la desaparición de las instalaciones de la MSP.

El sector que se desarrolla se encuentra entre dos de las vías principales de conexión, la avenida de Galicia, antigua carretera nacional que atravesaba la ciudad de Este a Oeste, y la Avenida de Asturias, carretera autonómica de conexión fundamental con las cuencas mineras situadas al norte de la comarca. Estas dos vías junto con la vertebración de la avenida de la Libertad, tiene carácter operativo general de la ciudad y conexión supramunicipal, por lo que se mantienen inalterables.

Con el desarrollo del barrio de la Rosaleda como ensanche y unión con el de Cuatrovientos, se generó la cuarta vía existente en el perímetro del sector, avenida de la Lealtad, que hasta la fecha ha servido de acceso y salida sur del barrio. El estudio de tráfico ha venido a mostrar que la sección de esta vía está sobredimensionada en cuanto a tráfico rodado y posee un problema de giros tanto en la entrada como en la salida de la Rosaleda, por lo que se articula la disposición de una rotonda ovalada; y que la conexión con la avenida de la Libertad no debe interrumpir el tramo entre las dos rotondas existentes, lo que implicaría un mayor caudal de afluencia que haría perder la función intercomunicadora con las avenidas principales, y convertirse en una vía local.



7.2.- CALCULO DEL NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Todas las parcelas con aprovechamiento edificatorio de uso privado o público contarán con el número mínimo de aparcamientos que se fijan con carácter general y particular en las ordenanzas, y en función de su uso.

El artículo 104 del RUCyL, fija el estándar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, debiendo ser un 50% mínimo de uso público, reflejándose en los planos los de superficie integrados en el viario, superior al 50% s/ 430 p= 215 p; distribuyéndose en: 261 plazas en superficie, y 250 bajo rasante en la primera etapa; y 120 plazas en superficie en la segunda etapa; lo que totalizan 631 plazas de aparcamiento en el sector.

7.3.- APARCAMIENTO BAJO RASANTE EN ESPACIO PÚBLICO

En el desarrollo y ejecución del sector existe la posibilidad de habilitar una porción de sótanos restante del antiguo centro comercial, y en que se dispondrán un mínimo de 250 plazas de uso público.

Asimismo si se produjera la demanda, la plaza generada la segunda etapa, al este del sector que se califica de uso público, dispone de la posibilidad de aprovechamiento para el uso de aparcamientos públicos.

8.- URBANIZACIÓN, CESIÓN DE SUELO Y PREVISIÓN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

Solo las parcelas edificables que concentran los aprovechamientos lucrativos, el resto del suelo pasará a uso público por cesión al Ayuntamiento.

La urbanización del suelo cedido, será por cuenta de los propietarios que se citan y tal y como lo refleje el proyecto de urbanización, con descripción exhaustiva de las infraestructuras y pavimentaciones. Las zonas de uso público y zonas verdes, se cederán urbanizadas.

Una vez redactado el proyecto de actuación y urbanización, se fijarán las cuotas que determinen las cargas, así como la equidistribución de estas y los beneficios derivados en la ordenación.

Las obras de urbanización se podrán efectuar de forma simultánea a la edificación de los solares, conforme al RUCyL.

9.- CONCLUSIÓN.

Con esta memoria y la documentación gráfica de los planos que se acompañan, queda especificado este Plan Especial de Reforma Interior del Sector SSUNC-33.

Ponferrada a Noviembre de 2018.
Por el equipo redactor.

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA, "SSUNC-33"
(P.E.R.I. SSUNC - 33)

DOCUMENTO Nº 2

PLAN DE ETAPAS

AUTORES DEL DOCUMENTO:

Mº DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión



**SERVICIOS
TÉCNICOS**

Ayuntamiento
de Ponferrada

DICIEMBRE de 2018



PLAN DE ETAPAS

1.- INTRODUCCIÓN

Para el desarrollo y realización de las obras de urbanización, en coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y servicios comunitarios de los elementos que componen las diferentes redes de servicios, se establece un Plan de Etapas.

Para ello se concretará un calendario que definirá la actividad urbanizadora y edificatoria con la previsión de la duración de las obras de urbanización, la puesta a disposición de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deberá establecerse a medida que se urbanice, así como la planificación de los niveles exigibles a los distintos servicios que se pondrán en funcionamiento a medida que se urbanice, así como la planificación de los niveles exigibles a los distintos servicios que se pondrán en funcionamiento a medida que avance la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la utilización edificatoria de los terrenos.

En este sentido el Plan de Etapas, incluirá la fijación de plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la unidad de actuación que corresponde al Sector y de solicitar licencia de edificación.

2.- ETAPAS DE URBANIZACIÓN.

EL Peri contempla para el desarrollo de las obras de urbanización e implantación de los diferentes servicios la ejecución de los mismos en dos etapas.

3.- DESCRIPCIÓN

3.1 DESARROLLO

El correspondiente calendario de ejecución de las obras de urbanización, que se incluye en este documento, se desarrolla secuencialmente, y recoge trabajos preparatorios de ejecución de infraestructuras y trabajos de puesta en servicio de las diferentes redes, de acuerdo con el siguiente esquema.

- Demolición de edificaciones fuera de ordenación, retirada de cerramientos y cimentaciones, preparación del terreno.
- Movimiento de tierras, ejecución de base, compactación.
- Ejecución de redes de saneamiento, distribución de agua, riego y gas.
- Trazado de conductos para las redes de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones.
- Realización de bases, suelos y acabados de la red viaria y aparcamientos.
- Redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, y telecomunicaciones.
- Ejecución de centros de transformación y centros de control.
- Jardinería, sendas peatonales, mobiliario urbano, etc.
- Acometidas de distintos servicios a parcelas edificables y puesta en funcionamientos.
- El calendario podrá admitir alteraciones en el sentido de acordar plazos en función de la evolución del desarrollo de los proyectos institucionales y de la demanda.



3.1.1 ETAPAS

ETAPA	PARCELA	USO	TIPOLOGÍA
1	1.1	Residencial	VL- BL. T3
	1.2	Residencial	VL- BL. T3
	1.3	Residencial	VPP- BL. T3
	2	Equipamiento Público	EQ
	3	Servicios Privados	SER
	4	Espacio Libre Público	ELP- ZV
	4.1	Espacio Libre Público. Juegos	ELP- ZJ
	5	Espacio Libre viario	ELP- V
	5.1-5.2	Aparcamientos	
	6.1	Espacios Libres zonas de estancia	ELP- ZP
2	3	Servicios Privados	SER
	5.2	Espacio Libre Público viario	ELP- V
	6.2	Espacios Libres zonas de estancia	ELP- ZP
	6.2	Aparcamientos	

3.1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.- RED VIARIA.

La red viaria la componen viales principales con tráfico rodado, viales secundarios con tráfico rodado, viales de coexistencia y viales peatonales.

Los primeros, existentes en el perímetro del Sector, posee una calzada desdoblada con dos carriles en cada sentido, que suman 14 m, aparcamientos y aceras, con anchuras variables; Avda de la Libertad, 47 m, Avda de la Lealtad 24 m, y Avda de Asturias 25 m. La actuación en estos viales consiste en la urbanización del límite del sector en aparcamientos y aceras, así como la rotula en plaza ovalada para las conexiones con el barrio de la Rosaleda.

Los viales secundarios en el interior del sector, son tres. El situado al Oeste hoy existente, uno intermedio nuevo de servicio e interconexión Norte-Sur, y se completa con otro existente que se regulariza en su trazado, en su borde Este, componiéndose de una calzada de 7 m, aparcamientos y aceras, sumando un ancho de 23,00 m el situado al Oeste. El situado al Este de las mismas características y con un ancho de 24,00 m.

Los viales de coexistencia tendrán un ancho de 12 m, y los peatonales de 5,00 m

Los viales para el tráfico automóvil tienen, en la calzada y zonas de aparcamiento, un firme compuesto por una capa de suelo seleccionado de 50 cm de espesor, una capa de zahorra natural de 30 cm de espesor, una capa de mezcla bituminosa en caliente tipo S20 de 4 cm, y una capa de mezcla bituminosa en caliente de tipo D12 de 4 cm de espesor, en capa de rodadura.

Las aceras se pavimentarán sobre una solera de hormigón en masa de 12 cm de espesor.

Los viales peatonales se pavimentarán sobre una solera de hormigón armado con mallazo de 6 mm, en cuadro de 10x10 y 20 cm de espesor.



2.- REDES DE SERVICIOS

RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La red de distribución de agua tendrá las características exigidas por el servicio municipal de aguas de Ponferrada. Las tuberías serán de polietileno de alta densidad. Se conectarán a la malla perimetral existente en el borde del Sector, siguiendo la red mallada de la ciudad que permite el servicio en caso de averías.

RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento mantendrá las características de las existentes en el perímetro del Sector. Las tuberías serán de PVC liso o corrugado, según determinaciones en cada tramo. Se conectarán a la red existente en los viales principales.

RED DE RIEGO

La red de riego incluirá las conducciones, bocas y tomas necesarias en cada zona en que se divida el parque, los jardines y las zonas peatonales de carácter público; los elementos de riego se ejecutarán en red independiente controlada por valvulería automática de accionamiento eléctrico a muy baja tensión, y su funcionamiento será mediante programación por periodos, zonas y horarios.

RED ELECTRICA

La red eléctrica y fuente de suministro se diseñaran con las premisas de necesidades en función de los usos previstos y bajo las normas de la empresa distribuidora Gas Natural FENOSA. Los transformadores y redes a instalar en suelo público serán siempre subterráneos, en la actualidad existe un transformador en el interior del sector, y ocho en su perímetro.

RED DE ALUMBRADO

El alumbrado público actual precisa su modificación y adaptación al nuevo viario.

Los transformadores y cuadros a instalar en suelo de titularidad pública serán subterráneos los primeros y preferiblemente los segundos. Las luminarias del tipo recomendado por el servicio municipal, todas libres de mercurio.

RED DE TELECOMUNICACIONES

Se instalarán canalizaciones y arquetas necesarias de acuerdo a la normativa de telecomunicaciones para garantizar el servicio al sector conectándose a las redes existentes.

RED DE GAS

La red de gas con las premisas de necesidades en función de los usos previstos y bajo las normas de la empresa distribuidora Gas Natural FENOSA, que posee red en funcionamiento en todo el perímetro del sector.

PARQUES Y JARDINES

Se ejecutará un parque lineal en el centro de la primera etapa del Sector de 9.870,70 m².

En la segunda etapa en la amplia superficie de estancia, se diseñaran zonas ajardinadas y de plantación arbórea.

En todas las calles con dimensión peatonal libre igual o superior a 4 m se plantarán árboles a distancias aproximadas de 6 m. E idéntica proporción se ejecutara en los aparcamientos de superficie.



MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN

En todo el ámbito de actuación se instalará mobiliario urbano homologado, acorde a las necesidades, y la señalización necesaria.

El mobiliario consistirá fundamentalmente en bancos, papeleras, barreras de separación entre peatones y tráfico rodado, barreras de protección de zonas ajardinadas, paneles informativos y/o publicidad, etc.

La señalización incluirá la horizontal en definición de carriles, dársenas de aparcamiento, prohibiciones, pasos de peatones, etc; la señalización vertical será de dos tipos: dirigida al tráfico rodado (limitaciones de velocidad, prohibiciones de giro y de cualquier otro tipo, direcciones obligatorias, etc.) y dirigida a la información de todos los usuarios mediante paneles informativos sobre situación de edificios, servicios, calles, parques, paradas de autobuses, etc.

SEGURIDAD Y SALUD

Se planificarán las medidas a adoptar para garantizar la seguridad de los operarios que participen en la ejecución de las obras así como la del personal que pueda estar en contacto con ellas, incluidos los peatones, ocupantes de vehículos o vecindario que puedan circular o mantenerse en su proximidad.

3.2.- APORTACIONES A INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN GENERAL

Para permitir las modificaciones necesarias en infraestructuras e instalaciones existentes, para acomodarlas a las nuevas situaciones que se refleja en este proyecto, y que se encuentran fuera del ámbito del sector, se ha de prever partidas presupuestarias que cubran los costes que se produzcan.

3.3.- PLAZAS DE COMUNICACIÓN Y PEATONALES

Los espacios de estancia de la segunda etapa fundamentalmente, que poseerán una plaza de comunicación será objeto de tratamiento especial, con pavimentación noble, zonas ajardinadas, iluminación artística y elementos del mobiliario de alta calidad.

4.- CALENDARIO DE DESARROLLO

La duración estimada para la realización de las obras de urbanización previstas es de 36 meses, 18 para cada etapa, contados desde la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, que puede ser unitario o correspondiente a cada etapa, pudiéndose acortar la duración en función de la demanda en cada momento para los usos previstos.

En cualquier caso y en cumplimiento del artículo 21 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León se señala un plazo máximo de OCHO AÑOS, a contar desde la aprobación definitiva del PERI, para el cumplimiento de los deberes definidos:

- Costear la totalidad de los gastos de urbanización necesarios para que las parcelas resultantes de la nueva ordenación alcancen la condición de solar.
- Obtener la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos reservados en el planeamiento para dotaciones urbanísticas públicas, así como los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento ya urbanizados.
- Proceder a la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Edificar los solares en las condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.



Los deberes de urbanización en el Área de Planeamiento Específico en suelo urbano para su consolidación, se extenderán también a los gastos derivados por las obras ordinarias de urbanización, necesarias para resolver los enlaces de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Para la tramitación del Proyecto de Actuación, y Proyecto de Urbanización se atenderá a lo dispuesto en los artículos 75 a 77, 80 a 82 y 95 de la Ley 5/1999

5.- PROGRAMAS DE EDIFICACIÓN.

Se prevé la posibilidad de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización y edificación, haciendo coincidir las etapas establecidas para el PERI y los Programas de Actuación.

Ponferrada a Noviembre de 2018.
Por el equipo redactor.

Mª Mar Pardo Sánchez. ICCP.
STM-Ingeniería.

Emilio M. Suárez García. AT-IE.
STM-Planificación y Gestión

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA, "SSUNC-33"
(P.E.R.I. SSUNC - 33)

DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SSUNC - 33

AUTORES DEL DOCUMENTO:

Mº DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión



**SERVICIOS
TÉCNICOS**

Ayuntamiento
de Ponferrada

DICIEMBRE de 2018



ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SSUNC-33

TITULO PRIMERO. GENERALIDADES

Capítulo 1.- Naturaleza, Ámbito, Alcance y Vigencia

1.1.1.- Las ordenanzas urbanísticas establecen el régimen del suelo, reglamentando el uso pormenorizado de los terrenos y de las edificaciones, públicas o privadas, y definiendo las condiciones para su desarrollo o ejecución.

1.1.2.- El ámbito para su aplicación es el que se recoge en la documentación gráfica del presente PERI, como resultado del ajuste en la delimitación establecida por el P.G.O.U. y su descripción detallada se realiza con el apartado 1 de la memoria.

1.1.3.- Tras su aprobación definitiva, el PERI entrará en vigor el día siguiente a su publicación, y tendrá vigencia indefinida con las excepciones establecidas en el Art. 56 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (en lo sucesivo, también L.U.C.y L.).

La alteración de sus contenidos en materia de aprovechamiento, reservas de suelo para dotaciones o trazados de su red viaria estructural se atenderá a lo establecido en la Ley del Suelo referente a modificaciones, Art. 58 de la L.U.C. y L.

1.1.4.- El presente PERI, una vez aprobado, será vinculante para las Administraciones públicas y particulares, de acuerdo con el Art. 62 de la L.U.C.y L.

Capítulo 2.- Interpretación de la documentación gráfica

1.2.1.- La documentación gráfica del presente PERI se compone de los siguientes planos y esquemas:

División básica del sector. Escala 1:1000. Con carácter de plano guía, establece la clasificación de los terrenos del sector propiamente dicho y dentro de éste su subdivisión en zonas destinadas a usos públicos, (viario, espacios libres, dotaciones), y privados y éstos a su vez, detallados a nivel de manzana

Planos de ordenación pormenorizada. Escala 1:1000. Con carácter vinculante, determina la estructura urbana del sector, la zonificación y regulación de los usos públicos y privados, las topologías y condiciones de la edificación, los trazados viarios y las alineaciones. Z.02.

El alcance y contenido de sus determinaciones queda definido en la propia leyenda del plano.

Plano de imagen. Escala 1:1000. Con carácter indicativo, establece una determinada respuesta formal para la totalidad del ámbito del PERI en las condiciones de ordenación y edificación y tratamiento de los espacios públicos. Plano Z.08.



Planos de infraestructuras. Escala 1:1000. Con carácter indicativo, establece una determinada respuesta para la totalidad del ámbito del PERI en las redes urbanas, Planos I.01 a I.06, de:

Abastecimiento de agua
Riego
Saneamiento
Energía eléctrica media-baja
Alumbrado público
Gas
Telefonía y telecomunicaciones
Tráfico y accesibilidad

Plano de plan de etapas. Escala 1:1000. Vinculante como complemento a las nuevas determinaciones de dicho documento, señala las actuaciones preparatorias, las etapas y dentro de la primera, las prioridades. Plano Z.10.

Condiciones particulares de manzanas.

Ordenación edificación y edificabilidad. Tienen carácter vinculante y complementario a los Planos de Ordenación. Z.04

Capítulo 3.- Interpretación de los documentos

1.3.1.- Las ordenanzas reguladoras de la edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del PERI, establecidos en la Memoria.

1.3.2.- Las determinaciones del PERI podrán ser vinculantes o indicativas. Serán determinaciones vinculantes las que representan normas precisas que habrán de ser respetadas en su integridad en todos los proyectos que desarrollen el PERI.

Serán determinaciones indicativas las que tienen carácter de directriz, pudiendo ser alteradas mediante demostrada conveniencia y oportunidad para su modificación, con una solución alternativa que represente una mejor solución por su idoneidad y adaptación de los desarrollos del sector.

Al margen de las indicaciones expresas que pudieran establecerse en los planos de ordenación, tendrán un carácter indicativo las determinaciones referidas a los siguientes aspectos

- Trazado de cruces o encuentros de circulación rodada.
- Redes de infraestructuras.

Capítulo 4.- Remisión al Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada

1.4.1.- Las presentes Ordenanzas del PERI, se remiten a las determinaciones del planeamiento general, P.G.O.U. de Ponferrada, como marco de referencia del planeamiento urbanístico. En tanto no entren en contradicción con las especificaciones del PERI, la ordenanza general tendrá carácter subsidiario y serán complementarias las demás ordenanzas municipales que sean de aplicación.

1.4.2.- A los efectos de estas Ordenanzas la definición de los conceptos contenidos en las mismas, tienen el significado con que expresamente aparecen en la Normativa del P.G.O.U.



TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo 1.- Condiciones generales

2.1.1.- El suelo comprendido en el presente PERI, se clasifica por el Plan General como urbano no consolidado, pasando con la aprobación de aquel a urbano consolidado.

2.1.2.- El suelo urbano no consolidado para el sector queda calificado en el P.G.O.U. como Uso Servicios Privados y Uso Residencial.

Los Usos pormenorizados admitidos por éstos están definidos en el presente PERI y son los que se relacionan en los artículos correspondientes de la presente Ordenanza.

2.1.3.- La regulación sobre el ejercicio de la actividad urbanística, las situaciones fuera de ordenación y las actividades sujetas a licencia, quedan establecidas según el Régimen Urbanístico General del Suelo y la Edificación, Capítulo 1 del Título 12 de la Normativa del P.G.O.U.

Capítulo 2.- Transformación de terrenos en solares edificables

2.2.1.- Exigencias generales. Como condición previa a su edificación los terrenos comprendidos en el sector estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos que con carácter general señalan el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística en el Título II, Capítulo Primero sobre el ejercicio de la facultad de edificar.

2.2.2.- El PERI desarrolla con la pormenorización suficiente cada una de las parcelas para que una vez redactado y aprobado el Proyecto de Actuación, se pueda conceder licencia de edificación como actividad reglada.

2.2.3.- Proyecto de Actuación.

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente, es el determinado por el PERI. La distribución del aprovechamiento, es decir, su asignación precisa a los terrenos correspondientes y la adjudicación de los mismos a los integrantes de la Unidad, en proporción a sus aportaciones, así como al reparto de los costes de urbanización, se efectuará mediante el preceptivo Proyecto de Actuación.
2. El Proyecto de Actuación propondrá el Sistema de Actuación en la unidad constituida por la totalidad del sector, entendiéndose elegido el sistema propuesto con la aprobación del Proyecto de Actuación.

2.2.4.- Proyecto de Urbanización.

1. La urbanización señalada en los planos del presente Plan Parcial, deberá ser definida de forma precisa en el Proyecto de Urbanización, así como todas las obras necesarias de infraestructuras previstas.
2. El Proyecto de Urbanización atendiendo al Plan de Etapas del presente PERI, se resolverá sin perder su carácter unitario y manteniendo resueltas todas las infraestructuras comunes y los enlaces entre sí.
3. El otorgamiento de las licencias de obras de edificación no podrá efectuarse hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva de la correspondiente fase del Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización de acuerdo con la legislación urbanística vigente y según determina la Normativa del P.G.O.U. de Ponferrada.
4. El Proyecto de Urbanización podrá incluirse en el Proyecto de Actuación y obtener la aprobación conjunta de ambos documentos según establece el art. 95.3 de la L.U.C.y L.



2.2.5.- Proyecto de edificación unitarios.

Siempre que así se indique de modo expreso en documentos correspondientes del presente PERI, el proyecto básico de edificación exigible para la solicitud de la oportuna licencia municipal de obras tendrá carácter unitario para la totalidad o parte de la manzana, sin perjuicio de: a) la existencia de una licencia de parcelación previa, b) las ulteriores subdivisiones en edificios independientes.

2.2.6.- Plazos de Urbanización y Edificación.

1. El Proyecto de Urbanización mencionado deberá iniciar su tramitación dentro del plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del presente PERI.
2. El plazo para la realización de las obras de urbanización será el previsto en el Plan de Etapas.
3. Para la solicitud de las licencias de edificación regirán los plazos establecidos en la legislación urbanística aplicable de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Primero del Título IV de la L.U.C. y L., así como en el Capítulo Primero, Título Primero, Sección 1ª del R.D.U en su articulado vigente.
4. El otorgamiento de la licencia urbanística por parte del Ayuntamiento, determinará la adquisición del derecho a edificar, entendiéndose con ello que el proyecto presentado es conforme a las determinaciones del PERI, y la normativa urbanística aplicable dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
5. El ejercicio de la facultad de edificar se regula por lo establecido en el Capítulo Primero, Título II del R.G.U. (articulado vigente).
6. A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos determinados por el Art. 22 de la L.U.C. y L. y además están urbanizadas con arreglo a las Normas del PERI y cuenten con señalamiento de alineaciones y rasantes establecidas en el Proyecto de Urbanización.
7. No obstante podrá otorgarse licencia urbanística municipal y permitida la ejecución de las obras, condicionando la aprobación de la Licencia de Ocupación de las edificaciones a la recepción municipal de las obras de urbanización, siempre que esté aprobado el Proyecto de Actuación de la totalidad del PERI, al coincidir con la única etapa, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente y el art. 29 del Plan General.



TÍTULO TERCERO. ORDENACIÓN DE USOS

Capítulo 1.- Condiciones generales

3.1.1.- Definiciones y clases de usos.

Las clases y términos empleados en las presentes ordenanzas responden a los contenidos en el Título 6 de la Normativa del P.G.O.U.

Capítulo 2.- Usos

3.2.1.- Clasificación de los Usos

A los efectos de aplicación de las presentes ordenanzas, se consideran usos los contenidos en el Art. 6.1.2 de la Normativa del Plan General de Ordenación.

3.2.2.- Compatibilidad de Usos

El régimen de incompatibilidad o compatibilidad de aplicación en las presentes ordenanzas al que habrán de ajustarse los usos básicos para su implantación en el mismo edificio, será el que determinan las ordenanzas particulares de zona, según de la Normativa del P.G.O.U.

Capítulo 3.- Usos Pormenorizados

3.3.1.- Clasificación

De acuerdo con las previsiones para este Sector del Plan General se señalan los usos predominantes, debiendo establecer el PERI para cada uno de éstos Usos, el uso predominante, el propuesto como principal y los usos permitidos o prohibidos.

Así mismo dentro de cada Uso Pormenorizado se determina que el uso predominante contenido, deberá cumplir los mínimos exigidos que se hallan señalados en Título 6 Normativa del P.G.O.U.

3.3.2.- Relación de Usos Pormenorizados

El PERI, asigna a los diferentes parcelas resultantes parte de los usos contenidos en la Normativa del P.G.O.U. y señalados en la ordenanza y en los planos del PERI. Se consideran los siguientes usos predominantes, relacionándose los compatibles en la ordenanza particular:

Residencial en Bloque- Tipo 3	BL - T3
Servicios Privados	SER
Espacios libres, zonas estanciales	ELP
Parques y Jardines	ELP-ZV
Viario y Comunicación	ELP-V



TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1

4.1.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Título tiene por objeto fijar las condiciones generales en que han de desarrollarse los usos contemplados por el planeamiento (general y de desarrollo).
2. En suelo urbano, estas condiciones generales pueden quedar matizadas por las condiciones particulares establecidas por las Ordenanzas que recoge el Título 11 de estas Normas.
3. Cada Capítulo de este Título define una clase de uso, establece las categorías en que se subdivide esa clase de uso y fija las condiciones generales que todas ellas deben cumplir.

4.1.2.

CLASES DE USOS

Los usos se clasifican como sigue:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Servicios Terciarios.
4. Equipamiento y Servicios urbanos –de carácter comunitario-.
5. Espacios Libres.

4.1.3.

SIMULTANEIDAD DE USOS

Cuando una actividad comprenda varias clases o categorías de usos, será necesario que cada una de ellas sea compatible con las demás y que cumpla las condiciones generales, particulares y específicas que corresponden a su clase o a su categoría.

4.1.4.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas condiciones generales son de aplicación a toda obra que no sea de mera conservación o consolidación.

4.1.5.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de 10 m. de distancia de los huecos de ventilación y de iluminación natural.

4.1.6.

LOCALES EN SOTANO Y SEMISOTANO

1. Por debajo de la cota de nivelación no podrá establecerse ninguna actividad que no esté directamente relacionada con la dotación de servicio del inmueble correspondiente, salvo que esté vinculada y unida internamente a un local de planta baja en el que se desarrolle la actividad principal. El uso residencial estará en todo caso prohibido.
3. Excepcionalmente se autoriza el uso independiente de las bodegas citadas en el Artículo 11.1.24.2.C) de estas Normas.



CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL

4.2.1. DEFINICION

1. El uso residencial tiene por finalidad proporcionar alojamiento prolongado a las personas.
2. Se distinguen dos **categorías** de uso residencial denominadas:
 - 1ª - **Vivienda**: Cuando el uso residencial está destinado a proporcionar alojamiento prolongado a personas, tengan o no parentesco entre ellas, que configuran un núcleo con el comportamiento habitual de las familias.
 - 2ª - **Residencia Comunitaria**: Cuando el uso residencial está destinado a proporcionar alojamiento prolongado a personas que no configuran un núcleo con el comportamiento habitual de las familias como, por ejemplo, las casas de huéspedes.
3. Según sus características, este Plan distingue cuatro **tipos** de vivienda denominados:
 - a) **Vivienda unifamiliar**: Cuando la edificación alberga a un solo núcleo familiar por unidad predial.
 - b) **Vivienda colectiva**: Cuando la edificación alberga de manera independiente a más de un núcleo familiar por unidad predial, siendo entonces de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
 - c) **Despacho profesional**: Cuando la actividad profesional es ejercida a pequeña escala, por un máximo de 6 trabajadores, en dependencias de una vivienda y se cumplen las condiciones de compatibilidad señaladas en el Artículo 5.7.1.2 de estas Normas., sin necesidad de emplear medidas correctoras.
 - d) **Pequeña casa de turismo rural**: cuando el turismo rural se desarrolla en viviendas unifamiliares que no cuentan con recepción.

4.2.2. CONDICIONES Y SITUACIONES

1. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
2. Toda vivienda deberá tener al menos un hueco de su estancia principal abierto a vía pública (calle, plaza o espacio libre público), a patio abierto a vía pública o a espacio libre privado (ambos de al menos 12 m. de anchura constante y en contacto directo con la vía pública).

4.2.3. PROGRAMA MINIMO DE LA VIVIENDA

1. Se entiende por **vivienda**, aquel alojamiento de superficie útil no inferior a 50 m2. compuesta por al menos:
 - A) Estancia y cocina (que podrán agruparse).
 - B) Un baño, un vestíbulo, un tendedero y un dormitorio principal.
2. Se entiende por **apartamento**, la modalidad de vivienda de superficie útil inferior a 50 m2. y superior a 30 m2. compuesta por, al menos:
 - A) Estancia, cocina y un dormitorio principal (que podrán agruparse), un baño y un tendedero.
 - B) En el cómputo de su superficie útil no pueden tenerse en cuenta las superficies útiles de terrazas, balcones, miradores, tendederos, escaleras o espacios interiores de altura libre inferior a 2,20 m. en general y 1,80 m. en planta bajo cubierta.
3. Queda prohibida la construcción de viviendas con programas que no se ajusten a los señalados en los Apartados anteriores.



4. Toda vivienda quedará compartimentada en piezas de las siguientes características:

Estancia: Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 3 x 2,7 m. y con una superficie útil no inferior a la señalada en el cuadro siguiente:

Superficie útil vivienda	Superficie útil estancia	Superficie útil cocina
Hasta 50 m ² .	14 m ² .	7 m ² .
Hasta 65 m ² .	16 m ² .	8 m ² .
Hasta 75 m ² .	18 m ² .	9 m ² .
Hasta 90 m ² .	20 m ² .	10 m ² .

Tabla 3.- Estancias

El lado mayor del rectángulo –3 m- debe quedar apoyado en fachada.

Cocina: Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 2,50 x 1,80 m. y con una superficie útil no inferior a la señala en el cuadro precedente. La cocina no podrá servir de paso único a otra pieza habitable ni tener acceso directo a baño o aseo.

Dormitorio Principal: Pieza de superficie útil no inferior a 12 m². en la que se puede inscribir un rectángulo de 3 x 2,70 m.

Dormitorio: Pieza de superficie útil no inferior a 6 m² en la que puede inscribirse un rectángulo de 2,70 x 2,00 m.

Baño: Pieza de superficie útil no inferior a 4 m²., dotada de lavabo, inodoro, bidet y bañera o ducha de 1,20 m. de longitud mínima, con acceso directo desde un vestíbulo o un pasillo de la vivienda.

Aseo: Pieza de superficie útil no inferior a 3 m²., dotada al menos de lavabo e inodoro. Toda vivienda de superficie útil superior a 75 m². debe contar con aseo.

Vestíbulo: Pieza de superficie útil no inferior a 2,50 m². en la que se puede inscribir un rectángulo de 1,20 x 1,50 m.

Tendedero: Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 2 x 1 m. destinado en exclusiva a tender la ropa, sin ser invadido por giros de puerta u otros elementos constructivos o instalaciones.

Si el tendedero es una pieza interior, deberá contar con ventilación forzada y desagüe. Si el tendedero está abierto a fachada, deberá contar con una celosía o sistema similar que impida las vistas desde la vía pública. En ningún caso el tendedero podrá interferir las luces o las ventilaciones directas de las piezas habitables.

En todos los casos el tendedero quedará indisolublemente vinculado a la vivienda correspondiente.

Los tendederos podrán agruparse formando tendederos comunes, localizados en cualquier parte del edificio, siempre que sigan cumpliendo los mismos requisitos de vinculación y superficie útil por vivienda.

Pasillo interior: Espacio de comunicación horizontal entre las demás piezas de una vivienda. Su anchura mínima será de 0,90 m., si su longitud no supera los 3,60 m. En los demás casos su anchura mínima será de 1 m.

5. En programas de piezas agrupadas la superficie mínima será la suma de los mínimos de cada pieza anteriormente regulados.

4.2.4. ALTURA LIBRE

1. En general, el uso residencial tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. en al menos el 75% de la superficie útil, pudiendo reducirse esa altura libre hasta 2,20 m. en el 25% restante.



2. En la planta bajo cubierta, cuando el techo de las piezas tenga una pendiente mayor de 36%, la altura libre podrá reducirse a 1,80 m. siempre que por encima de esa altura libre se cumplan las dimensiones y superficies útiles del programa mínimo de vivienda fijado en el Artículo 6.2.3. de estas Normas.

4.2.5.

DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso principal con las siguientes dimensiones mínimas libres de paso: 203 cm. de altura y 80 cm. de anchura.

2. Las dimensiones mínimas libres de paso de las demás puertas de la vivienda serán: 203 cm. de altura y 70 cm. de anchura.

4.2.6.

ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

Además de las condiciones que impone el Artículo 5.6.4. de estas Normas, en el uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones generales:

1. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de 1,10 m. de anchura mínima. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de 12 peldaños seguidos ni menos de 3.

2. Las escaleras y portales no podrán comunicarse con locales comerciales o industriales.

4.2.7.

RESIDENCIA COMUNITARIA

1. Las condiciones generales de aplicación a la residencia comunitaria serán las mismas que las que rigen para la vivienda, salvo que la superficie útil de la residencia comunitaria rebase los 500 m²., en cuyo caso serán de aplicación prioritaria las condiciones generales del uso hostelero.

2. Las habitaciones de las residencias comunitarias tendrán una superficie útil mínima de 6 m²/ persona.

4.2.8.

DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. En el uso residencial se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². de superficie construida, regularizando siempre al alza las fracciones de plaza.

2. En la categoría de vivienda, se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada apartamento.

3. En la categoría de vivienda se dispondrá de 1,25 plazas de estacionamiento para turismos por vivienda. El 20% de estas plazas podrán tener unas dimensiones inferiores a las mínimas señaladas en el art. 6.4.5.2.1.A.a, de estas Normas, siempre que pueda inscribirse en ellas, libres de todo obstáculo, un rectángulo de 4,50 x 2,20 m.



CAPITULO 3 USO INDUSTRIAL

4.3.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES

1. El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución al por mayor de materias primas o de productos manufacturados.

2. Se distinguen tres **categorías** de uso industrial, denominadas:

1ª - **Industria** en general: cuando la actividad se desarrolla en parcelas destinadas al uso industrial o en suelo rústico como actividad de interés público.

2ª - **Pequeña industria**: cuando la actividad se desarrolla en naves de pequeño tamaño, hasta 1000 m2. construidos, en zonas de uso predominante no industrial.

3ª - **Talleres de reparación y domésticos**: cuando se desarrollan actividades de artes y oficios que pueden ubicarse en edificios destinados a uso residencial, por no causar molestias a los residentes.

A su vez, dentro de los talleres domésticos se distinguen los dos *tipos* siguientes:

a. *Pequeño Taller*: cuando se desarrolla una actividad de escasa entidad industrial, comercial o de servicios, con superficie útil inferior a 100 m2. y maquinaria específica de menos de 10 CV. de potencia instalada.

b. *Estudio de arte o artesanía*: cuando se desarrollan actividades artísticas o artesanías en un local de superficie útil inferior a 250 m2., con maquinaria específica de menos de 10 CV. de potencia instalada. En edificios de otros usos, estos estudios no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total.

3. Además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, los talleres domésticos deben cumplir las siguientes condiciones:

A) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de las condiciones generales de seguridad y de las condiciones generales ambientales señaladas respectivamente en los Capítulos 6 y 7 del Título 5 de estas Normas.

B) Cumplirán las dimensiones mínimas y las condiciones generales de uso residencial que les sean de aplicación.

C) Estarán dotados, al menos, de un aseo con retrete, ducha y lavabo.

D) Tendrán ventilación natural o forzada.

E) Contarán con un acceso que no cause molestias a los vecinos.

4. Las piezas habitables de este uso tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.

4.3.2. SUPERFICIE DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO

1. Se entiende por superficie de producción y almacenamiento, la superficie útil de todos los locales directamente vinculados a la actividad productiva o al almacenamiento de materiales y productos. De esta superficie quedan pues excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición y venta de productos, estacionamiento de vehículos ligeros, etc.

2. La superficie de producción y almacenamiento sirve de referencia para dimensionar las dotaciones de servicio (aseos y vestuarios, estacionamiento, áreas de carga y descarga, etc.) que precisa el uso industrial.

4.3.3. ORDENACIÓN DE LA CARGA Y DESCARGA

1. Cuando la superficie de producción y almacenamiento supere los 500 m2., la industria deberá contar, en el interior de la parcela, con una zona exclusiva, para carga y descarga, del tamaño de una plaza de estacionamiento para vehículos pesados, más una banda de 1 m. de ancho alrededor de esa plaza.



2. Cuando la superficie de producción y almacenamiento supere los 1000 m²., la industria deberá contar con tantas zonas exclusivas de carga y descarga como múltiplos enteros de 1000 m². tenga esa superficie de producción y almacenamiento.

4.3.4.

ASEOS Y VESTUARIOS

Además de las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad, normativa de higiene y seguridad en los centros de trabajo y el resto de la normativa sectorial que le fuere de aplicación en función de su actividad concreta, en el uso industrial se han de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los locales destinados a vestuarios, aseos o duchas deben ventilar al espacio exterior.
2. Los talleres y la pequeña industria dispondrán, al menos, de un aseo de 3 m². de superficie útil mínima, dotado con inodoro, lavabo y ducha. La industria contará con un aseo para cada sexo, de superficie útil no inferior a 3 m².; la dotación de estos aseos dependerá del número de trabajadores, conforme señale la normativa sectorial de aplicación y en función de su superficie en la siguiente proporción:

>= 500 m². Sup. ---- 2 retretes y 2 lavabos y 2 duchas
>= 1000 m². Sup. ---- 3 retretes y 3 lavabos y 2 duchas
>= 2000 m². Sup. ---- 4 retretes y 4 lavabos y 3 duchas
>= 4000 m². Sup. ---- 5 retretes y 5 lavabos y 3 duchas
Etc.
3. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo o zona intermedia de aislamiento.
4. La altura libre mínima en aseos y vestuarios será de 2,50 m.

4.3.5.

DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. En el uso industrial se dispondrá, en el interior de la parcela, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos o fracción.
2. En los talleres de reparación de automóviles se dispondrá, en el interior del taller, una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². de superficie de producción y almacenamiento.
3. En establecimientos industriales regidos por la Ordenanza 9 (GI), el Ayuntamiento podrá moderar la dotación requerida por el Apartado 1 anterior cuando, en la correspondiente solicitud de licencia de obras, se acredite que la demanda de estacionamiento para turismos y vehículos pesados, propios y ajenos, generada por la industria, queda ampliamente atendida con una dotación menor.



CAPITULO 4 SERVICIOS TERCIARIOS

4.4.1. DEFINICIÓN

1. Los servicios terciarios tienen por finalidad prestar al público en general servicios tales como alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, administración general, financiera, de seguros, etc.

2. Se distinguen seis modalidades de servicios terciarios, denominadas:

- 1ª - Uso comercial.
- 2ª - Uso hostelero.
- 3ª - Uso de oficinas.
- 4ª - Salas de reunión.
- 5ª - Servicios del automóvil.
- 6ª - Servicios funerarios.

SECCIÓN 1 USO COMERCIAL

4.4.1.1. DEFINICIÓN

1. El uso comercial tiene por finalidad el suministro y la venta de mercancías al por menor así como la prestación de servicios privados a particulares (agencias de viajes, inmobiliarias, peluquerías...).

2. El uso comercial está sujeto a lo dispuesto en la Ley de Comercio de Castilla y León y en su desarrollo (Plan de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, etc.).

3. Se distinguen tres **categorías** de uso comercial, denominadas:

- 1ª - **Pequeño establecimiento comercial o pequeño comercio**: es el establecimiento comercial individual o colectivo, con superficie de venta menor de 1.500 m².
- 2ª - **Mediano establecimiento comercial**: es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta comprendida entre 1.500 m² y 2.000 m².
- 3ª - **Gran establecimiento comercial**: es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta mayor de 2.000 m². Estos establecimientos están sujetos a autorización específica por parte de la autoridad regional competente en la materia.

4.4.1.2. SUPERFICIE DE VENTA

1. Por regla general, se entenderá por superficie de venta la definida como tal por la autoridad regional competente en la materia, teniendo en cuenta los factores correctores aplicables por tipos comerciales según los sectores de venta -alimentarios, bienes de consumo cotidiano, equipamiento del hogar, mercancías singulares...- y según la estructura empresarial del establecimiento -outlets, discounts, franquicias, centros comerciales integrados, mall comerciales, centros abiertos...-.

2. A los efectos de dimensionar las dotaciones (aseos y vestuarios, estacionamiento, etc.) se entenderá por superficie de venta la suma de la superficie útil de los espacios accesibles al público en general, de los espacios ocupados por las mercancías expuestas (escaparates, góndolas, mostradores, etc.) y de los espacios ocupados por los dependientes que atienden directamente al público. En consecuencia, se excluyen expresamente del cómputo de la superficie de venta las superficies destinadas a oficinas, almacenamiento no accesible al público, zonas de carga y descarga, garajes y aparcamientos y otras dependencias de acceso restringido.



**4.4.1.3.
CONDICIONES ESPECIALES**

En la implantación de medianos y grandes establecimientos comerciales el Ayuntamiento valorará su repercusión sobre el tejido comercial existente o previsto en su entorno y, en caso necesario, impondrá al promotor del nuevo establecimiento, la adopción de las medidas correctoras oportunas.

**4.4.1.4.
CIRCULACIÓN INTERIOR**

1. En los establecimientos con superficie de venta inferior a 500 m²., todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

2. En los establecimientos con superficie de venta mayor o igual a 500 m²., todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,40 m.

**4.4.1.5.
ESCALERAS**

El número de rampas o escaleras entre plantas será de una cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie de venta ubicada en la planta superior. Las escaleras se situarán en los lugares de los que resulten menores recorridos.

**4.4.1.6.
ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie de venta situada por encima o por debajo de la planta de acceso principal. Esos ascensores podrán ser sustituidos por unas escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un ascensor.

**4.4.1.7.
ALTURA LIBRE**

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**4.4.1.8.
ASEOS Y VESTUARIOS**

1. Según su superficie de venta, los establecimientos comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

A) Para superficies de venta inferiores a 150 m²., al menos un aseo con retrete, lavabo y urinario.

B) Para superficies de venta inferiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.

C) Para superficies de venta iguales o superiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y, en su caso, un urinario, cada 100 m². de superficie de venta.

D) Para superficies de venta iguales o superiores a 500 m²., dos aseos separados por sexos, con la dotación siguiente en cada aseo:

>= 500 m². Sup. venta ---- 5 retretes y 5 lavabos

>= 1000 m². Sup. venta ---- 6 retretes y 6 lavabos

>= 1500 m². Sup. venta ---- 7 retretes y 7 lavabos

>= 2000 m². Sup. venta ---- 8 retretes y 8 lavabos

Etc.

En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes por otros 2 urinarios.



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SSUNC-33

2. Los aseos de los establecimientos comerciales colectivos podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones correspondientes a su superficie de venta conjunta, incluyendo en ella la superficie útil de los espacios comunes de uso público.
3. Todos los establecimientos con superficie de venta mayor de 300 m². dispondrán de un espacio vedado al público, independiente del aseo y separado por sexos, destinado a vestuario del personal.
4. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo de independencia.
5. La superficie útil mínima de estos aseos será de 1,00 m² por aparato.

4.4.1.9.

DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. En establecimientos con superficie de venta mayor de 500 m². se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². de superficie construida.
2. Cuando la superficie de venta correspondiente a alimentación supere los 400 m²., se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 50 m². de superficie de venta destinada a alimentación, en cuyo caso se descontará esta superficie de venta de la superficie de referencia aplicable al Apartado anterior.
3. Los grandes establecimientos comerciales dispondrán de:
 - A) 6 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos dedicados al uso comercial.
 - B) 2 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos dedicados a los usos de talleres, hostelería, oficinas, salas de reunión o servicios urbanos –de carácter comunitario- compatibles.

4.4.1.10.

ORDENACIÓN DE LA CARGA Y LA DESCARGA

1. Los establecimientos comerciales con superficie de venta igual o superior a:

- 1500 m². en general
- 750 m². en alimentación

dispondrán, en su interior, al menos una dársena, para carga y descarga de mercancías, por cada:

- 1000 m². de superficie de venta destinada a comercio en general
- 500 m². de superficie de venta destinada a comercio de alimentación.

2. Estas dársenas tendrán al menos 9 m. de largo, 4 m. de ancho y 3,40 m. de altura libre y estarán dispuestas de tal forma que las operaciones de carga y descarga se puedan desarrollar en cada una de ellas sin entorpecer el funcionamiento de las demás.

4.4.1.11.

PASAJES COMERCIALES

1. Los pasajes comerciales, implantaciones de comercio colectivo sobre un espacio libre común, en planta baja deben tener un pasillo de acceso abierto a la vía pública por ambos extremos, con una anchura superior a 4 m. y al 7% de su longitud.
2. Cuando el pasillo haya de servir también de acceso a otros usos, su anchura debe superar en 1 m. la dimensión señalada en el Apartado anterior.

4.4.1.12.

GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

1. Se permitirá la implantación de grandes establecimientos comerciales en las zonas calificadas al efecto y bajo las condiciones señaladas por el Planeamiento Urbanístico.
2. En todo caso, y siempre de acuerdo con el Plan General de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, la concesión de la licencia de edificación quedará supeditada a la moderación y



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SSUNC-33

corrección de los impactos negativos que estos grandes establecimientos puedan producir sobre el tráfico, el tejido comercial y la estructura urbana existente o prevista, así como a la introducción de medidas que moderen sus efectos nocivos en el pequeño comercio existente, fomentando iniciativas sociales positivas, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

SECCIÓN 2 USO HOSTELERO

4.4.2.1. DEFINICIÓN

1. El uso hostelero tiene por finalidad proporcionar alimento y alojamiento temporal a las personas.

2. Se distinguen dos **categorías** de uso hostelero, denominadas:

1ª - Hoteles, albergues, hostales, pensiones, establecimientos de turismo rural con recepción y similares.

2ª - Restaurantes, bares, cafeterías, mesones y similares, con instalación musical de emisión sonora no superior a 60 dB(A). (Las discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares y similares son considerados por este Plan como Salas de Reunión).

4.4.2.2. DIMENSIONES

1. Las habitaciones de establecimientos de categoría 1ª tendrán una superficie útil mínima de 6 m²/ persona y contarán con un armario ropero de 1,00 m. de longitud mínima.

2. Las habitaciones anteriores con cocina tendrán la superficie útil anterior incrementada en 7 m².

3. Los espacios comunes de circulación del uso hostelero en categoría 1ª cumplirán los requisitos que el Artículo 5.6.4.3. de estas Normas impone a los espacios comunes de circulación de los inmuebles de uso colectivo.

4. Los bares y restaurantes cumplirán la normativa sectorial de aplicación, en especial todos los aspectos relacionados con la protección contra incendios, la protección acústica, la evacuación de humos de cocina y los demás aspectos ambientales. Cuando en las instalaciones se desarrollen conjuntamente usos aquí conceptuados como Salas de Reunión, en sus dos categorías, se deberán cumplir subsidiariamente todas las condiciones de cada normativa de usos.

4.4.2.3. ASCENSORES

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 30 habitaciones (o fracción adicional).

4.4.2.4. ASEOS

1. Todas las habitaciones dispondrán, bien en su interior bien en su misma planta, aseos con una superficie mínima de 3 m²/habitación.

2. Los espacios comunes destinados al público en general contarán con dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros. Cada uno de estos aseos tendrá una superficie útil mínima de 4 m².

3. Cuando los espacios comunes que no sean de mera circulación tengan más de 200 m². de superficie útil se añadirá, a cada aseo, un retrete y un lavabo por cada 200 m². (o fracción) adicionales. En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir los retretes adicionales por otros tantos urinarios.

4. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.



4.4.2.5.

ALTURA LIBRE

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

4.4.2.6.

DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. Los establecimientos hosteleros de nueva planta (tal y como se tipifican estas obras en el Artículo 12.1.3.8.C) de estas Normas) contarán con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. construidos o por cada 2 habitaciones si resultase de ello un número mayor.
2. En obras de acondicionamiento de locales o de edificios, esta dotación de plazas de estacionamiento para turismos será exigible cuando la superficie útil del establecimiento hostelero supere los 500 m2.

SECCIÓN 3

USO DE OFICINAS

4.4.3.1.

DEFINICIÓN

1. Las oficinas tiene por finalidad prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, servicios postales y mensajería, de asesoramiento y otros similares. En todo caso, se incluyen en este uso los despachos y consultas profesionales con más de 6 trabajadores.

4.4.3.2.

DIMENSIONES

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales directamente relacionados con la actividad. En consecuencia, se excluyen expresamente del cómputo de esa superficie útil las superficies destinadas a aseos, vestuarios, archivos, almacenes, garajes, aparcamientos, instalaciones y otras dependencias no directamente relacionadas con el uso de oficinas.

4.4.3.3.

ACCESOS INTERIORES

1. Todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
2. Las puertas accesibles al público tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,80 m.

4.4.3.4.

ESCALERAS

El número de rampas o escaleras entre plantas será de una cada 500 m2. (o fracción adicional) de superficie útil ubicada en la planta superior. Las escaleras se situarán en los lugares de los que resulten menores recorridos.

4.4.3.5.

ASCENSORES

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro de la oficina llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m2. (o fracción adicional) de superficie útil situada por encima o por debajo de la planta de acceso principal.



4.4.3.6.

ALTURA LIBRE

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

4.4.3.7.

ASEOS

1. Según su superficie útil, las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
 - A) Para superficies útiles inferiores a 150 m²., al menos un aseo con retrete, lavabo y urinario.
 - B) Para superficies útiles inferiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.
 - C) Para superficies útiles iguales o superiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y un urinario en el aseo de caballeros, por cada 150 m². (o fracción adicional) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.
2. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.
3. En los edificios donde se instalen varios establecimientos, los aseos de las oficinas se podrán agrupar, manteniendo el número y condiciones correspondientes a su superficie útil conjunta, incluyendo en esta la superficie útil de los espacios comunes.

4.4.3.8.

DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

- En cualquier caso, en el uso de oficinas se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos.

SECCIÓN 4

SALAS DE REUNIÓN

4.4.4.1.

DEFINICIÓN

1. Las salas de reunión tienen por finalidad el desarrollo de la vida de relación y de actividades recreativas en salas de juegos de azar, salones de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares, salas con espectáculos, cines, teatros y similares.
2. Se distinguen dos **categorías** de salas de reunión, denominadas:
 - 1ª - Establecimientos con instalación musical de emisión sonora no superior a 60 dB(A).
 - 2ª - Establecimientos con instalación musical de emisión sonora superior a 60 dB(A).
3. Para ser compatibles con cualquier uso residencial predominante, la instalación musical de los establecimientos de 2ª categoría debe contar con un limitador que garantice el cumplimiento de los límites de transmisión y recepción sonora que impone el Artículo 5.7.4 de estas Normas. Cuando estos usos se desarrollen conjuntamente con los de uso hostelero, deberán cumplirse simultáneamente todas las condiciones de cada normativa de usos.



**4.4.4.2.
CONDICIONES**

1. Los itinerarios de circulación de las salas de reunión cumplirán los requisitos que el Artículo 5.6.4.2 de estas Normas impone a los espacios comunes de circulación de los inmuebles de uso colectivo.
2. Se cumplirá la normativa sectorial de aplicación en cada caso así como todo lo relacionado con la protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales.

**4.4.4.3.
ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie útil ubicada por encima o por debajo de la planta de acceso principal .

**4.4.4.4.
ASEOS**

1. Según su superficie útil, las salas de reunión dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
 - A) Para superficies útiles inferiores a 150 m²., al menos dos aseos, separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros. Cada uno de estos aseos tendrá una superficie útil mínima de 4 m².
 - B) Para superficies útiles iguales o superiores a 150 m²., dos aseos, separados por sexos, con un retrete, un lavabo y un urinario en el aseo de caballeros, por cada 150 m². (o fracción adicional) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.
2. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.

**4.4.4.5.
ALTURA LIBRE**

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**4.4.4.6.
DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO**

En el uso de salas de reunión se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos, a partir de los 500 m² construidos.

**SECCIÓN 5
SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL**

**4.4.5.1.
DEFINICIÓN**

1. Los servicios del automóvil tienen por finalidad atender las necesidades de estacionamiento y de servicio de los vehículos de motor.
2. Se distinguen tres **categorías** de servicios del automóvil, denominadas:
 - 1ª - **Aparcamiento**: cuando se trata de un estacionamiento al aire libre.
 - 2ª - **Garaje**: cuando se trata de un espacio edificado destinado al estacionamiento de vehículos.
 - 3ª - **Estaciones de servicio**: cuando se trata de una instalación dotada con aparatos de suministro de carburantes en la que se pueden comercializar otros productos relacionados con los vehículos de motor. Los establecimientos asociados, de uso comercial u hostelero, se regirán complementariamente por las condiciones de uso de dichas actividades.



4.4.5.2.

PLAZA DE ESTACIONAMIENTO

1. Se entiende por plaza de estacionamiento la superficie de suelo accesible a vehículos de motor. Según sus características y el carácter del estacionamiento, este Plan distingue:

A) Plaza de estacionamiento para turismos:

- a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 2,40 x 4,80 m.
- b) Las dimensiones mínimas anteriores se entenderán libres entre paramentos o a ejes de marcas viales delimitadoras de la plaza, permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,20 m. en una longitud total máxima de 1,20 m.
- c) Cuando un lado mayor coincida con un paramento y el otro lado mayor limite con otra plaza, la anchura de la plaza se incrementará hasta 2,80 m., permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,30 m. en una longitud total máxima de 1,20 m.
- d) Cuando ambos lados mayores coincidan con un paramento, la anchura mínima de la plaza será de 2,80 m.
- e) Cuando ambos lados menores coincidan con paramentos o limiten con otras plazas (estacionamiento en línea) la longitud de la plaza se incrementará hasta 5,20 m., pudiendo disminuir su anchura hasta 2,20 m.
- f) Conforme al art. 6.2.8.3. de estas Normas, se permitirán un porcentaje máximo del 20% de plazas de aparcamiento, que podrán tener unas dimensiones inferiores a las mínimas, siempre que pueda inscribirse en ellas, libres de todo obstáculo, un rectángulo de 4,50 x 2,20 m.

B) Plaza de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores:

- a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 1,20 x 2,40 m.
- b) Las dimensiones mínimas anteriores se entenderán dimensiones libres entre paramentos o ejes de marcas viales delimitadoras de la plaza, permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 1,00 metro en una longitud total máxima de 0,60 m.

C) Plaza de estacionamiento para vehículos pesados:

- a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 3,00 x 9,00 m.

2. Las plazas de estacionamiento, pasos de peatones, pasillos de maniobra y sentidos de circulación deberán quedar señalizados en el pavimento mediante marcas fijas, debiendo concretarse asimismo en la documentación gráfica del correspondiente proyecto técnico.

3. Los aparcamientos y garajes de carácter colectivo, tanto de uso privado como de uso público, dispondrán de, al menos, una plaza por cada 40 plazas (o fracción adicional) de estacionamiento para turismos, que esté adaptada para su uso por personas con discapacidad. La configuración y dimensiones de esa plaza serán las establecidas en la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

4. En los garajes colectivos de uso privado se admite el cierre de las plazas de estacionamiento con cerramientos perimetrales y puerta de acceso individualizada siempre y cuando los elementos de cierre no afecten a la configuración de las plazas colindantes ni a espacios comunes de circulación o a las vías de evacuación y siempre que los recintos resultantes cumplan los requisitos dimensionales de Apartados anteriores. Si las plazas se compartimentan con elementos ciegos, tendrán la consideración de local de riesgo bajo a efectos de cumplimiento de condiciones de protección contra incendios y contarán con sistema de ventilación independiente.

5. En los garajes privados y en el interior de plazas de estacionamiento cerradas según lo dispuesto en el Apartado anterior, se podrán instalar dispositivos mecánicos homologados para duplicar su capacidad de estacionamiento. Las nuevas plazas de estacionamiento que se generen por instalación de dichos dispositivos no serán computables para el cumplimiento de la dotación de estacionamiento exigible.



4.4.5.3.

POSICIÓN Y ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LOS GARAJES.

1. Los garajes podrán disponerse en cualquier planta, sin perjuicio de las incompatibilidades de uso señaladas en este Plan.

2. La altura libre mínima en estructura entre paramentos de suelo (soleras o cara superior de forjados o losas) y de techo (cara inferior de forjados, losas o entrevigados) será de 2,30 m. excepto en rampas, que tendrá un mínimo de 2,00 m.

3. La altura mínima libre de obstáculos, incluidos descuelgues de vigas, luminarias de todo tipo y otras instalaciones fijas, será de:

A) 2,20 m. en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de turismos, accesos, espacios de circulación y dependencias anejas del garaje. En las plazas de estacionamiento de residentes dispuestas en batería se permite la existencia de descuelgues de conductos de instalaciones con una altura mínima libre de 2,00 m. en una banda de 0,80 m. contigua al lado menor opuesto al acceso a la plaza.

B) 2,00 m. en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de motocicletas y ciclomotores.

4.4.5.4.

VEHÍCULOS TIPO PARA EL DISEÑO DE LOS GARAJES.

1. Para el diseño de los garajes se establecen vehículos-tipo con las siguientes características:

A) Turismos: longitud 4,50 m., anchura 1,80 m., radio de giro mínimo 4,20 m.

B) Motocicletas: longitud 2,40 m., anchura 0,80 m., radio de giro mínimo 1,70 m.

2. El diseño de los garajes debe permitir que los vehículos-tipo mencionados sean capaces de acceder, salir, moverse y maniobrar con holgura, en todos los trayectos así como efectuar con comodidad la maniobra de estacionamiento en las plazas que les correspondan.

ARTÍCULO 4.4.5.5.

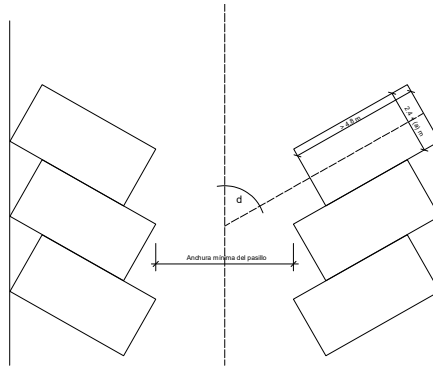
PASILLOS, CALLES, ACCESOS Y RAMPAS.

1. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento para turismos se establece conforme al cuadro adjunto en función de la anchura y disposición de las plazas a las que sirven:

Anchura mínima del pasillo (m)				
Angulo (d) del eje longitudinal de la plaza con respecto al pasillo	Sobreechancho de la plaza (a)			
	Hasta 0,20 m.	De 0,20 m hasta 0,40 m.	De 0,40 m hasta 0,60 m.	Más de 0,60 m.
Más de 75°	5,00	4,70	4,40	4,10
Entre 75° y 60°	4,50	4,30	4,10	3,80
Entre 60° y 45°	4,00	3,80	3,60	3,40
Menos de 45°	3,00	3,00	3,00	3,00

Tabla 4.- Anchura mínima de pasillo

2. La anchura mínima de los pasillos o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores será de 1,80 m. en cualquier caso.



Dibujo 18.- Anchura mínima de pasillo

3. Las calles de circulación horizontal cumplirán las siguientes condiciones:

- A) Anchura mínima de 3,00 m., las de sentido único de circulación y 5,00 m. las de doble sentido. Si son de uso exclusivo para motocicletas y ciclomotores, las calles tendrán una anchura mínima de 1,80 m.
- B) Las curvas e intersecciones permitirán el giro al vehículo-tipo sin necesidad de realizar maniobras. Su radio de giro mínimo en el eje de la calle será de 5 m.
- C) Sólo serán admisibles calles en fondo de saco cuando den servicio a menos de 27 plazas de estacionamiento.

4. El acceso y comunicación rodados entre los diferentes niveles del garaje se efectuará mediante rampas de las siguientes características:

- A) La pendiente máxima de las rampas será del 16 por 100 en recta y del 12 por 100 en curva.
- B) La anchura mínima de las rampas será de 3,00 m. por sentido de circulación.
- C) En curva, el radio mínimo de la rampa, medido en su eje, será de 6,00 m.
- D) La superficie de rodadura de las rampas será antideslizante.

5. Excepcionalmente, en garajes con capacidad inferior a 20 plazas de estacionamiento para turismos, las comunicaciones verticales entre los diferentes niveles del garaje se podrán resolver mediante plataforma monta-coches homologada.

6. Los garajes con más de 100 plazas de estacionamiento para turismos tendrán dos accesos rodados independientes, uno de entrada y otro de salida.

Los garajes con más de 250 plazas de estacionamiento para turismos tendrán dos accesos rodados independientes, uno de entrada y otro de salida, dispuestos preferentemente en calles diferentes o, de no ser esto posible, distantes al menos 50 m. entre si.

7. Los vados de acceso a aparcamientos y garajes serán único por parcela, salvo en el caso anterior.

8. El acceso desde la vía pública a rampas de garajes con más de 5 plazas de estacionamiento para turismos contará con una meseta de transición situada entre el desembarco de la rampa o plataforma monta-coches y la alineación oficial. Dicha meseta tendrá una pendiente máxima del 3 por 100, una altura libre mínima de 2,20 m. y unas dimensiones mínimas, libres del barrido de puertas cocheras, de 5,00 m. de largo, medidos en el sentido de la marcha, por 3,00 m. de ancho; dimensiones que deberán ampliarse para facilitar el acceso rodado cuando lo requieran las condiciones de la calle. La meseta de transición solo podrá cerrarse en la alineación oficial en los entornos de interés o cuando su puerta cochera cuente con apertura y cierre mecánicos con accionamiento a distancia y señalización luminosa. En garajes con menos de 5 plazas el espacio de transición o meseta entre la vía pública y la rampa podrá tener una pendiente máxima del 6% en un tramo de al menos 5 m. de longitud.

9. La accesibilidad y evacuación de peatones se rigen respectivamente por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y por las Normas del C.T.E.



4.4.5.6.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se exigirá el cumplimiento expreso de las Normas del C.T.E. o aquéllas que las sustituyan, en cuanto a condiciones de sectorización, compartimentación, materiales, evacuación, señalización, iluminación de emergencia, detección, alarma, extinción de incendios y demás instalaciones.

4.4.5.7.

VENTILACIÓN, ILUMINACIÓN Y SERVICIOS SANITARIOS

1. Todos los locales cerrados de estacionamiento dispondrán de ventilación natural o forzada, siempre según las Normas del C.T.E..

2. Se podrá recurrir a la ventilación natural en los garajes con fachadas exteriores opuestas cuando se practiquen en ellas huecos de suficiente amplitud como para garantizar una adecuada renovación de aire.

3. Ningún punto del garaje se situará a más de 25 m. de un hueco o abertura de ventilación natural.

4. Esos huecos de ventilación natural en fachada se situarán como mínimo a 3,00 m. de todo hueco de ventilación de una pieza habitable.

5. Cuando el garaje no tenga ventilación natural, deberá contar con un sistema mecánico y automatizado de ventilación forzada uniforme en todo el garaje, con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora. Este sistema debe quedar también conectado a una red de detectores de CO, en número no inferior a 1 por cada 500 m² (o fracción) de superficie útil, situados en los puntos peor ventilados.

Las salidas de los conductos de extracción de gases de esa ventilación forzada se situarán en la cubierta del edificio.

6. Los garajes tendrán un nivel mínimo de iluminación de 50 lux en la totalidad de su superficie.

7. Los garajes en que se prevea permanencia de personal laboral y los que superen las 100 plazas de estacionamiento para turismos contarán con dos aseos independientes, con inodoro y lavabo el de damas y retrete, lavabo y urinario el de caballeros, ambos practicables para personas con discapacidad.

8. Todas los espacios destinados al uso de Servicios del automóvil o estaciones de Servicio, o garajes con capacidad superior a 100 vehículos, deberán disponer antes de la acometida a la red de saneamiento, de los siguientes elementos:

- Pozo de control para la toma de muestras.
- Arqueta de separación de grasas.
- Arqueta de decantación de sólidos.

La ejecución de estas instalaciones es obligatoria pero podrá ser eliminada alguna de las arquetas siempre que en el correspondiente proyecto de actividad se justifique que en el desarrollo de la actividad no se vierten grasas o metales pesados. En cualquier caso se dispondrá de una arqueta para la toma de muestras por los servicios municipales de dimensiones interiores 1m x 1m x 1m, registrable y accesible.

4.4.5.8.

OTROS USOS

En los garajes queda prohibido:

1. El almacenamiento de cualquier material.
2. El ejercicio de cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.



4.4.5.9.

ESTACIONAMIENTOS ROTATORIOS Y DE RESIDENTES UBICADOS EN SUELO PÚBLICO

1. Se entiende por plaza de estacionamiento público rotatorio, la plaza de estacionamiento para turismos que es accesible al público en general mediante el pago de una tarifa por tiempo de utilización.
2. Se entiende por plaza de estacionamiento para residentes, la plaza de estacionamiento para turismos de propiedad pública, en la que el derecho de estacionamiento se otorga temporalmente a su usuario en régimen de concesión administrativa.
3. En un mismo recinto pueden coexistir plazas de estacionamiento rotatorio y plazas de estacionamiento para residentes.
4. Para la creación de nuevos estacionamientos rotatorios o para residentes, además de cumplir las condiciones generales anteriores, será preciso garantizar su adecuación a las condiciones urbanísticas y a la organización del tráfico de la zona en que se ubiquen.
5. En los recintos con estacionamientos rotatorios se podrá autorizar la instalación de servicios al automóvil, como lavado y engrase, con la zonificación y el acondicionamiento adecuados.

4.4.5.10.

GARAJES VINCULADOS A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Los garajes y aparcamientos vinculados a actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cumplirán además su normativa específica.

4.4.5.11.

ESTACIONES DE SERVICIO

1. Además de las disposiciones sectoriales que les fueran de aplicación, las estaciones de servicio cumplirán las siguientes condiciones generales:
 - A) Se ubicarán en edificio exclusivo o en los complejos de Grandes Equipamientos Comerciales.
 - B) Dispondrán de un número de plazas de estacionamiento para turismos suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas de estacionamiento para turismos por surtidor.
 - C) Los talleres de reparación del automóvil anexos a las estaciones de servicio no podrán tener una superficie superior a 100 m². y deberán contar con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². de superficie útil de taller.
 - D) Ni las estaciones de servicio ni sus talleres anexos causarán molestias a los vecinos o a los viandantes.
2. Las estaciones de servicio contarán con un aseo de 3 m² de superficie útil mínima para cada sexo, dotados al menos de un lavabo, un inodoro y un urinario en el aseo de caballeros.

SECCIÓN 6

SERVICIOS FUNERARIOS

4.4.6.1.

DEFINICIÓN

En el uso de servicios funerarios se integran todas las funciones encaminadas a manipular, custodiar y velar cadáveres. También quedan incluidos en este uso las actividades y servicios comerciales, administrativos, etc. directamente vinculados con la actividad principal antes descrita.

4.4.6.2.

CONDICIONES

Los servicios funerarios deben cumplir además de la Legislación Autonómica del Decreto 16/2005 que regula la Policía Sanitaria Mortuoria, las condiciones siguientes:

1. Se emplazarán en edificio exclusivo.
2. La altura libre mínima será de 3 m.
3. Contarán con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². construidos.



4.4.6.3.

ASEOS

1. Según su superficie útil los servicios funerarios dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

A) Para superficies útiles inferiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.

B) Para superficies útiles iguales o superiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y, en su caso, un urinario, cada 100 m². (o fracción) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.

2. Los servicios funerarios dispondrán de un espacio vedado al público, independiente del aseo y separado por sexos, destinado a vestuario del personal.

3. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo de independencia.

4.4.6.4.

ALTURA LIBRE

La altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.



CAPITULO 5 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS –de carácter comunitario-.

4.5.1. DEFINICIÓN

1. Los equipamientos y los servicios urbanos –de carácter comunitario- tienen por finalidad prestar al público servicios complementarios a la residencia para satisfacer las necesidades que caracterizan las funciones colectivas de la vida urbana.

2. Se distinguen diez **categorías** de equipamientos y servicios urbanos –de carácter comunitario-, denominadas:

A) Con carácter **de equipamiento**:

1ª Docente (instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel).

2ª Sanitario-Asistencial (asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados).

3ª Cultural-Religioso-Asociativo (bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc.).

4ª Deportivo (práctica deportiva, a cubierto o al aire libre).

5ª Ocio y esparcimiento.

6ª Servicios de la Administración Pública.

B) Con carácter de **servicios urbanos**:

7ª Seguridad (bomberos, policía, guardia civil).

8ª Transporte (estaciones de viajeros y mercancías).

9ª Abastecimiento de mercancías (mercados de abastos y centros de distribución mayorista).

10ª Energía, abastecimiento y depuración de aguas, tratamiento de residuos urbanos, telecomunicaciones, etc..

4.5.2. APLICACIÓN

1. Las condiciones generales del uso equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- son de aplicación a todas las parcelas señaladas con los códigos EQ y SER en los planos de ordenación.

2. La manzana (o porción de manzana) que no tenga asignado, en los planos de ordenación, un uso concreto podrá destinarse a albergar cualquiera de las categorías de uso definidas en el Artículo 6.5.1.2. de estas Normas.

3. Algunas manzanas (o porciones de manzana) tienen asignado, en los planos de ordenación, un uso preferente. No obstante, si las condiciones urbanísticas o sociales aconsejaren el cambio de ese uso por otro de los definidos en Artículo 6.5.1.2. anterior, el cambio no constituirá modificación de este Plan. La relación de usos compatibles entre sí será, para cualquier uso de equipamiento: el docente, el sanitario – asistencial, el cultural – religioso – asociativo, el deportivo, el de ocio y esparcimiento y los servicios de la Administración Pública; y para cualquier uso de servicios urbanos, serán compatibles: los de seguridad, transporte, abastecimiento de mercancías y todos los que incluyan instalaciones de energía, abastecimiento y saneamiento y depuración de aguas, el tratamiento de residuos urbanos, las telecomunicaciones...

4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen, forma...- sólo serán de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva construcción.

4.5.3. COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario-, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines perseguidos, excepción hecha del uso residencial en el que solo cabe, cuando resulte necesaria, la residencia comunitaria o la vivienda colectiva para miembros de las fuerzas y cuerpos de seguridad.



4.5.4.

CAMBIO DE CATEGORÍA

1. La permuta entre usos de equipamiento es posible para los usos pormenorizados de las parcelas, cuando quede cabalmente justificado que el uso anterior o previsto no responde a necesidades reales de la sociedad o que estas quedan satisfechas por otro medio.
2. La permuta entre usos de servicio comunitario solo es posible cuando un informe técnico municipal acredite que el uso anterior o previsto no responde a necesidades reales de la sociedad o que estas quedan satisfechas por otro medio. Se mantendrá siempre el carácter público o privado de dicho uso.
3. En ningún caso las permutas anteriores constituyen modificación de este Plan.

4.5.5.

EDIFICACIONES ESPECIALES

Excepcionalmente, cuando las características del equipamiento o del servicio urbano de carácter comunitario hagan improcedentes las condiciones particulares de edificación señaladas en las Ordenanzas 10 y 11, el Ayuntamiento podrá alterar estas últimas mediante la aprobación definitiva de un Estudio de Detalle.

4.5.6.

DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO Y ZONAS DE CARGA Y DESCARGA

1. Los usos de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- dispondrán al menos de una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². de superficie construida, que serán incrementadas del modo siguiente:
 - A) Cuando pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 personas de aforo, excepto en el uso religioso, para el que será suficiente una plaza de estacionamiento para turismos por cada 50 personas.
 - B) En el equipamiento sanitario, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 5 camas hospitalarias.
 - C) En los mercados de abastos y centros de distribución mayorista, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². de superficie de venta.
2. Los equipamientos docentes ubicados en edificios exclusivos contarán dentro de la parcela con una plaza de estacionamiento para autobuses por cada 250 alumnos.
3. Los mercados de abastos y los centros de distribución mayorista dispondrán, por cada 1.000 m². de superficie útil, de una dársena de al menos 9 m. de largo, 4 m. de ancho y 3,40 m. de altura libre, situada dentro de la parcela. Estas dársenas estarán dispuestas de tal forma que las operaciones de carga y descarga se puedan desarrollar en cada una de ellas sin entorpecer el funcionamiento de las demás.

4.5.7.

ALTURA LIBRE

1. En los edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En los edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en la parcela.

4.5.8.

EQUIPAMIENTO DOCENTE

La altura de fachada de los equipamientos docentes destinados a la enseñanza preescolar o básica no podrá superar las 3 plantas. Salvo indicación contraria se podrá obviar el cumplimiento de esta condición en el caso de que, para poder disponer de suficientes espacios libres, sea necesario dejar diáfana la planta baja del edificio, en cuyo caso la planta baja no contará a efectos de la medición de la altura de fachada.



4.5.9.

EQUIPAMIENTO DE OCIO Y ESPARCIMIENTO

El equipamiento de ocio y esparcimiento ha de cumplir estas condiciones generales y lo prescrito por la normativa de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

4.5.10.

EQUIPAMIENTO RELIGIOSO

En el equipamiento religioso, la suma de las superficies útiles destinadas a actividades complementarias, diferentes al culto, incluidas las de residencia, sólo podrá alcanzar el 50% de la superficie útil destinada al propio culto. En todo caso, estas actividades complementarias deberán cumplir las condiciones de todo orden que les sean de aplicación.

4.5.11.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

1. En las parcelas destinadas a equipamiento o servicios urbanos –de carácter comunitario- de categoría 4ª se han de cumplir las condiciones generales siguientes:

- 1) Coeficiente de edificabilidad (m2./m2.): 0,5
- 2) Coeficiente de ocupación: (*) 60%
- 3) Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado
- 4) Las alturas de fachada y de edificación serán las que requiera el carácter de la instalación.

2. Los equipamientos y servicios urbanos –de carácter comunitario- ubicados en edificios con otro uso cumplirán las condiciones particulares de la Ordenanza de aplicación en la parcela.

(*) Computan todas las instalaciones, incluidas las descubiertas.

4.5.12.

SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Los servicios de la Administración Pública cumplirán las condiciones generales señaladas para el uso de oficinas en todo aquello que les sea aplicable.



CAPITULO 6 ESPACIOS LIBRES

4.6.1. DEFINICIÓN

1. Los espacios libres son las áreas urbanas no edificables que se destinan al descanso, al paseo y al esparcimiento de la población, independientemente de que su uso sea público o privado.

2. Se distinguen cuatro **categorías** de espacios libres, denominadas:

1ª - **Parques**: cuando se trata de grandes espacios libres de uso público con predominio de arbolado de alto porte, destinados preferentemente al ocio, al paseo y a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad en su conjunto. Los parques configuran el Sistema General de Espacios Libres Públicos.

2ª - **Jardines**: cuando se trata de pequeños o medianos espacios libres de uso público, ajardinados y destinados al esparcimiento y mejora de los diferentes barrios de la ciudad. Los jardines configuran los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos.

3ª - **Plazas y paseos urbanos**: cuando se trata de pequeños espacios libres de uso público, urbanizados y destinados a facilitar el encuentro y la relación social. Las plazas y paseos urbanos pertenecen al sistema viario típicamente urbano y pueden pertenecer a los Sistemas Generales o Locales.

4ª - **Huertas**: cuando se trata de pequeños espacios privados, destinados al cultivo hortícola tradicional.

4.6.2. PARQUES

1. Los parques mantendrán en todo caso la primacía de la zona arbolada sobre la ajardinada o acondicionada mediante urbanización.

2. Los parques deberán contar además con elementos de juego para niños así como con áreas comunes para la práctica de juegos y deportes no reglados.

3. En todo caso su índice de permeabilidad no será inferior al 50%.

4. Los parques de superficie superior a 10 Has. contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible en todo caso la presencia de agua en al menos un 5% de la superficie del parque.

3. El tratamiento paisajístico de los parques deberá integrar, con un alto nivel de calidad, las zonas verdes, los elementos arquitectónicos propios y el entorno urbano próximo.

4. La dotación mínima de agua en los parques de ribera será de 7 l/m²/día; en el resto de parques la dotación máxima de agua será de 2 l/m²/día. El riego de para árboles y arbustos se efectuará por goteo.

5. El número mínimo de puestos de asiento disponibles será de 300 puestos por hectárea.

4.6.3. JARDINES

1. Los jardines mantendrán en todo caso la primacía de la zona vegetal sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. En todo caso su índice de permeabilidad no será inferior al 50%.

4.6.4. ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES

Los edificios ubicados a orillas de un espacio libre podrán contar con un acceso peatonal y rodado de 3 m. de ancho desde la vía pública rodada más próxima hasta el garaje del edificio.



4.6.5.

CONDICIONES GENERALES DE LAS PLANTACIONES

Los proyectos que incluyan plantaciones urbanas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En el diseño de los espacios libres, el conjunto de las formaciones vegetales integradas por arbolado de sombra, praderas arboladas, setos, macizos arbustivos, especies leñosas tapizantes y plantas trepadoras debe ocupar más del 50% de la superficie total ajardinada.
2. Las praderas de césped y los parterres de plantas anuales de flor deberán reservarse para cumplir una misión específica y, como norma general, no ocuparán más del 20% de la superficie total ajardinada.
3. La vegetación de los espacios libres se plantará directamente sobre el suelo. Éste deberá proporcionar las condiciones territoriales, físicas, químicas y biológicas adecuadas para que las plantas alcancen el crecimiento, el desarrollo y el porte naturales a su especie. La presencia de alcorques, maceteros, jardineras y envases separados del suelo obedecerá únicamente a razones puntualmente justificadas y como complemento de la vegetación plantada.
4. Los emplazamientos de plantación tendrán las dimensiones y características espaciales (separación mínima entre especies y a otros obstáculos) adecuadas para garantizar el pleno desarrollo de las especies vegetales que sustenten.
5. Los espacios que utilicen el agua como valor ornamental (fuentes, estanques, etc.) buscarán con su diseño la integración de la vegetación y de su fauna asociada y la localización de áreas de recarga de los acuíferos.



TÍTULO QUINTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y USO.

ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN EN BLOQUE (BL-33).

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.4.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 4 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas residenciales de edificación en bloque abierto, de tipología lineal o en torre, que predomina en los polígonos de crecimiento urbano más recientes o en los sectores previstos en este Plan con una mayor densidad edificatoria.
2. La Ordenanza 4 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **BL**; **si bien la ordenación señalada en los planos de este PERI, se refiere a parcelas netas ya ordenadas.**
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 4 distingue para este sector, con el código **T3** corresponde a una tipología ordenada con definición de alineaciones.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.4.2. OBRAS ADMISIBLES

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de las Normas del P.G.O.U de Ponferrada
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

ARTÍCULO 11.4.3. PARCELA MÍNIMA

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima:
Tipo 3 = 500 m².
2. Condiciones de forma:
Tipo 3 = Frente mínimo 15 m con posibilidad de inscribir un círculo de diámetro igual a 15 m.

ARTÍCULO 11.4.4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD Y ORDENACIÓN

Salvo que los planos de ordenación de este Plan señalan parcelas netas ya ordenadas, que resultará prevalente, en caso contrario la edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:



Tipo 3	
1. Altura máxima de fachada [n° de plantas]	Según plano de ordenación (IV=B+3=15 m)
5. Separación mínima entre edificios diferentes	2/3 H del más alto
6. Separación mínima entre partes del mismo edificio	
A) Paramentos con huecos de piezas habitables	6m
B) Paramentos sin huecos de piezas habitables	3m
7. Altura libre mínima en planta baja	3m
8. Altura libre mínima en plantas de piso	2,50 m
9. Pendiente máxima del gálibo	35°

ARTÍCULO 11.4.5.
CONDICIONES PARTICULARES DE FORMA

1. En plantas altas, la fachada no tendrá una longitud superior a 80 m, sin contar en la medición los salientes y los cuerpos volados admisibles.

2. Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas, aparcamiento y rampas de acceso a garajes. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie. Cuando la planta baja del edificio se destine a usos comerciales, la rasante del terreno en la banda de separación a linderos se ajustará a la rasante de la acera.

ARTÍCULO 11.4.6.
USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso residencial.

2. Son usos compatibles:

- A) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
- B) Los servicios terciarios siguientes:
 - a. El pequeño comercio, en plantas primeras, bajas e inferiores.
 - b. El mediano establecimiento comercial en planta primera, baja e inferiores o en edificio exclusivo.
 - c. El uso hostelero de categoría 1ª.
El uso hostelero de categoría 2ª, por debajo de la planta 2ª.
 - d. Las oficinas.
 - e. Las salas de reunión en edificio exclusivo.
Las salas de reunión por debajo de la planta 2ª.
 - f. Los aparcamientos y los garajes para vehículos ligeros.
- C) Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
- D) Los espacios libres.

3. Los demás usos están prohibidos.



ORDENANZA 2. SERVICIOS PRIVADOS (SER)

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.11.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 2 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a prestar servicios colectivos de titularidad privada.
2. La Ordenanza 2 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **SER –T2**

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.11.2. OBRAS ADMISIBLES

Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de estas Normas.

ARTÍCULO 11.11.3. PARCELA MÍNIMA

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 600 m².
2. Frente mínimo de parcela: 10 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 10 m.

ARTÍCULO 11.11.4. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales son las señaladas en los planos de ordenación.

ARTÍCULO 11.11.5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

1. La edificabilidad será la señalada en los planos de ordenación para cada parcela.

ARTÍCULO 11.11.6. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas será, por orden:

La señalada para esa parcela en el centroeide grafiado en los planos de ordenación.
4 plantas

2. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 5,50 m. de planta baja y 3,50 m. por cada planta de piso autorizada.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura de fachada superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar, de conformidad con lo señalado en el Artículo 6.5.5. de estas Normas.

ARTÍCULO 11.11.7. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN

La posición de la edificación en la parcela es la señalada en los planos de ordenación, pudiéndose variar mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
Si existieran espacios libres de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas mediante la plantación de arbolado en retícula.



SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.11.8.
USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- de titularidad privada.
2. Son usos compatibles:
 - A) Los servicios terciarios, excepto los Grandes Establecimientos Comerciales con superficie de venta superior a 5000 m² que solo se admiten en los ámbitos y sectores específicamente señalados por el PGOU –SUND zona 3-. Esta compatibilidad se limita al máximo del 50% para este Sector.
 - B) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.



TÍTULO SEXTO. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN

Capítulo 1.- Condiciones de ordenación. Definiciones y conceptos generales

6.1.1.- Solar

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 22 de la L.U.C. y L., los terrenos delimitados dentro del ámbito del sector, recibirán la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforma al PERI, las obras de urbanización exigibles para la conexión del sector con los sistemas generales existentes.

6.1.2.- Fuera de Ordenación

Todas las instalaciones y edificaciones, así como los usos del suelo que sean anteriores a la aprobación definitiva del PERI, se declararán fuera de ordenación, excluyendo aquellas que no sean disconformes con las determinaciones establecidas por el PERI.

6.1.3.- Nuevas edificaciones

Las edificaciones e instalaciones de nueva construcción en el ámbito del sector, estarán reguladas por las condiciones establecidas en la presente ordenanza y se completarán con las determinaciones contenidas en la Normativa del P.G.O.U.

6.1.4.- Parcela mínima

1. Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y topologías edificatorias previstas para una zona.

2. Cuando en esta ordenanza se fijen superficies de parcela mínima o dimensión mínima de sus lados, es requisito obligado para poder edificar, el cumplimiento de tales mínimos.

3. Las parcelas establecidas por éste PERI podrán ser divisibles, siempre que se respeten los mínimos del apartado anterior y los ajustados por la Normativa del P.G.O.U., manteniendo en cualquier supuesto, las parcelas resultantes, los parámetros urbanísticos proporcionales a las nuevas superficies, así como las topologías edificatorias iniciales.

Tanto la segregación como la agrupación de parcelas exigirá la obtención de licencia municipal, no siendo necesario la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

Capítulo 2.- Condiciones de edificación. Parámetros de forma

6.2.1. Alineaciones y clases

1. Se entiende por alineación la línea que separa:

Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.



6.2.2.- Retranqueo

Es el valor obligado a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación exterior, a uno o cualquier lindero de la parcela.

1. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
2. Son los señalados expresamente por estas ordenanzas y que aparecen indicados en las fichas de cada parcela.

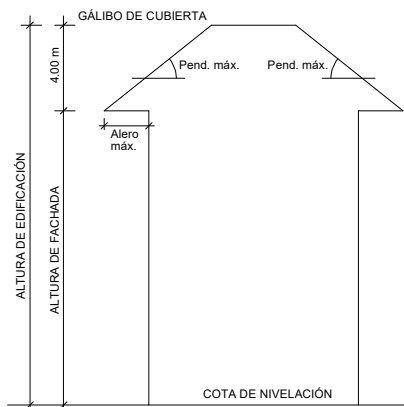
6.2.3.- Área de movimiento

El área de movimiento de una parcela es la parte de la misma en que debe ubicarse la edificación, siendo libre con carácter general, excepto las señaladas como alineaciones obligatorias que en algunas parcelas tendrán como objeto el de reforzar el papel de la calle como elemento ordenador del espacio urbano.

6.2.4.- Altura máxima

Es la indicada en los planos correspondientes de la documentación del PERI.

1. Es la altura de coronación de cualquier construcción.
2. La altura de edificación se ha de medir en metros lineales desde la cota de nivelación.
3. La altura máxima de edificación es la señalada por el planeamiento urbanístico como valor límite de la altura de edificación.



Dibujo 5.- Sección normal a la fachada

6.2.5.- Rasante

Se entiende por rasante la línea que determina la intersección de un viario o espacio libre con la alineación oficial de la parcela, definida desde el presente PERI, o por la realidad consolidada si la superficie de viario o espacio libre estuviera ya urbanizada.

6.2.6.- Gálibo de la cubierta

1. Es el volumen máximo edificable por encima de la altura de fachada realmente construida.



2. El gálibo de cubierta queda delimitado por la envolvente formada, en cada sección perpendicular a fachada exterior o interior, por una línea apoyada en el teórico borde superior del alero máximo permitido en esa fachada y con inclinación igual a la pendiente máxima de gálibo autorizada en cada zona.
3. En ningún caso el gálibo de cubierta tendrá:
- A) Una altura superior a 4 m. contados desde la altura de fachada.
 - B) Una inclinación superior a la determinada en la ordenanza particular o en su defecto 45°.

Capítulo 3.- Condiciones de la sección. Parámetros de forma

6.3.1.- Sótanos y semisótanos

A) Sótano:

- a. Se entiende por planta sótano aquella planta que tiene el techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.
- b. Su altura libre no será inferior a 2.25 m., salvo lo dispuesto para garajes en el Artículo 6.4.5.3. de estas Normas.

B) Semisótano:

- a. Se entiende por planta semisótano aquella planta que tiene la cara superior del pavimento terminado por debajo de la cota de nivelación del edificio y el plano de techo por encima de esa cota de nivelación.
- b. Cuando el techo de esta planta esté a más de 1m. por encima de la cota de nivelación del edificio, la planta semisótano computará a efectos del cómputo del número de plantas del edificio.
- c. Su altura libre no será inferior a 2.25 m., salvo lo dispuesto para garajes en el Artículo 6.4.5.3. de estas Normas.
- d. La ocupación de la planta semisótano no podrá superar la ocupación permitida en planta baja.

6.3.2.- Planta baja.

Se entiende por planta baja, la planta sobre rasante que tiene la cara superior del pavimento terminado al nivel de la cota de nivelación del edificio o ligeramente por encima.

El acceso principal a un edificio ha de estar situado en planta baja.

6.3.3.- Entreplanta.

Se entiende por entreplanta el nivel de edificación construido entre el suelo y el techo de una misma planta.

La entreplanta no computa como planta a los efectos de la medición de altura de fachada pero su superficie construida computa a efectos de edificabilidad.



Su superficie útil no podrá superar el 50 % de la superficie útil del local de la misma planta al que está adscrita.

Salvo indicación en contra, dependiente de los usos, su altura libre mínima será de 2,50 m.

Solo se admite la construcción de una entreplanta por planta.

6.3.4.- Altura libre inferior en planta de pisos

Se establece en un mínimo de 2,50 m. en vivienda, a excepción de pasillos, vestíbulo, baños y cocina, que se admite hasta 2,20 m. Para el resto de usos la altura mínima será de 2,70 m.

6.3.5.- Salientes y vuelos

Se estará a lo dispuesto en el Art. 5.2.35 de la Normativa del P.G.O.U. de Ponferrada.

Capítulo 4.- Patios, dimensiones y condiciones

6.4.1.

DIMENSIONES DE LOS PATIOS

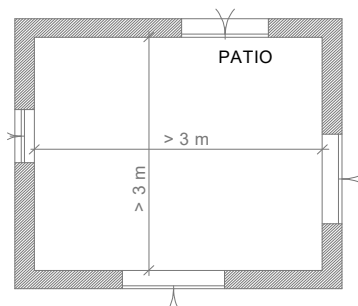
1. Las dimensiones de los patios serán tales que las luces rectas de las piezas habitables abiertas a él sean, como mínimo, iguales a un cuarto de la altura del patio, medida esta desde la cara superior del pavimento de esas piezas hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. El patio mantendrá esas dimensiones en toda su altura sin descontar aleros. Los paramentos que delimiten el patio serán totalmente verticales –90° respecto a la horizontal- a efectos del cómputo de la altura.

2. Las dimensiones de los patios serán tales que las luces rectas de las piezas no habitables abiertas a él (escaleras, pasillos, aseos, baños, etc.) sean, como mínimo, de 3 m.

3. A efectos de lo indicado en los Apartados anteriores, se entiende por luz recta de un hueco, la distancia entre el paramento exterior de la fachada que aloja el hueco y el muro o lindero opuesto, medida sobre una perpendicular a la propia fachada situada a eje del hueco.

4. Por otro lado, la forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/4 de la altura del patio, medida esta desde la rasante del patio hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. En todo caso ese diámetro no medirá menos de 3m. El patio mantendrá esa forma en toda su altura sin descontar aleros.

5. En todo caso se estará a las dimensiones de patio que señale el Código Técnico de la Edificación.



Dibujo 12.- Dimensiones de los patios

6.4.2.

PATIOS ABIERTOS A FACHADA

1. Los patios abiertos a fachada exterior o interior tendrán una anchura igual a $1/4$ de su altura, medida esta desde la rasante del patio hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. En todo caso ese ancho no será inferior a 4 m.
2. Los patios abiertos a fachada exterior no tendrán una profundidad mayor de 1,5 veces su anchura.
3. En las Ordenanzas CA, MC, NRT2 y R1, los patios abiertos a fachada exterior deben quedar separados 2,50 m. de los linderos laterales de la parcela.
4. El patio mantendrá esas dimensiones en toda su altura sin descontar aleros.

6.4.3.

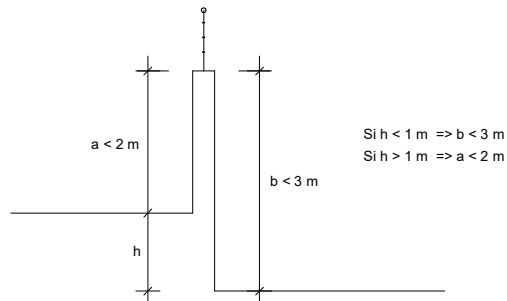
PATIOS MANCOMUNADOS

Se consiente la mancomunidad de patios cuando se cumplan las condiciones siguientes:

1. La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones mínimas del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los predios sirvientes e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
2. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguna de las edificaciones cuyo patio la precise para conservar sus dimensiones mínimas.



3. Se permite la división del suelo de estos patios mancomunados con un muro de separación de fincas de altura no superior a 2 m.



Dibujo 13.- Patios mancomunados

6.4.4. CUBRICIÓN DE PATIOS

No se permitirá la cubrición de los patios que den luces a alguna escalera o pieza habitable.

6.4.5. CUARTO DE LIMPIEZA

En todos los edificios de uso colectivo, residencial o no, se dispondrá un cuarto ventilado, de al menos 2 m². de superficie útil, con acceso directo desde un espacio común de circulación, destinado a servicio de limpieza y dotado de vertedero y agua corriente.



TÍTULO SEPTIMO. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Capítulo 1.- Sistema de actuación

7.1.1

El presente PERI tiene la condición de actuación integrada única por cuanto establece la ordenación detallada coincidente con todo el Sector, cuyo límite preciso queda reflejado en la documentación gráfica que se aporta.

El polígono delimitado para la ejecución de la ordenación, se recomienda llevar a cabo mediante el Sistema de Concierto.

En el momento de iniciarse el procedimiento reparcelatorio del Sector, deberá aportarse la acreditación suficiente sobre la titularidad de los terrenos, con localización precisa de su emplazamiento y extensión utilizando como instrumento en el Proyecto de Actuación.

Capítulo 2.- Licencias de obras

7.1.2.- Obras sujetas a licencia

Estarán sujetos a licencia los actos determinados en el artículo 97 LUCyL.

7.1.3.- Limitaciones a la concesión

Si la parcela en la que se pretendiera edificar no tuviera la condición de solar, solo se permitirá la concesión de licencia en una obra de nueva planta, cuando se garantice como establece vigente del RUCyL, la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.

Ponferrada a Noviembre de 2018.

Por el equipo redactor.

M^a Mar Pardo Sánchez. ICCP.
STM-Ingeniería.

Emilio M. Suárez García. AT-IE.
STM-Planificación y Gestión

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONTERRADA, "SSUNC-33"
(P.E.R.I. SSUNC - 33)

DOCUMENTO Nº 4

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

AUTORES DEL DOCUMENTO:

Mº DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión



**SERVICIOS
TÉCNICOS**

Ayuntamiento
de Ponterrada

DICIEMBRE de 2018



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- GENERALIDADES

De acuerdo con lo previsto en el RUCyL, vigente se establece la evaluación económica de las obras de urbanización, incluso la conexión de las infraestructuras propias de las misma con las generales del territorio, con expresión de su coste aproximado y vinculado al definido en el Plan de Etapas.

Este estudio tiene por objeto evaluar de modo aproximado las inversiones del PERI, así como las repercusiones globales en relación con la puesta a cargo del Plan.

Se evalúan los costes de implantación de los servicios en la zona afectada y la ejecución de los costes de urbanización, así como la repercusión sobre la superficie edificable o la unidad de vivienda.

De acuerdo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico habrá de referirse a lo siguiente:

- Exploración y excavaciones, movimiento de terreno.
- Redes de abastecimiento de agua y riego.
- Red de saneamiento
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de distribución de gas natural (si se estima necesario)
- Red de gas
- Red de servicio telefónico o de comunicaciones
- Desviación o adaptación de redes de servicios existentes, incompatibles con la nueva ordenación
- Indemnizaciones procedentes por derribo de las edificaciones, destrucción de plantaciones y otras obras, e instalaciones que exija el ejecución del Plan.

Además este estudio deberá contemplar los costes de redacción de los proyectos técnicos correspondientes, y demás gastos derivados, necesarios para la finalización total del proceso urbanizador.

2.- PARTICIPACIÓN DE LOS DIFERENTES AGENTES EN EL SUELO Y URBANIZACIÓN

La operación se realiza por iniciativa del Ayuntamiento de Ponferrada, quien además, y actuará como receptor de las correspondientes cesiones y de titular de parte de la superficie de actuación, coordinando al resto de propietarios



3.- MEDIOS ECONÓMICOS

La operación de financiación, la coordinará el Ayuntamiento de Ponferrada mediante recursos obtenidos por enajenación del aprovechamiento lucrativo que le corresponde, con financiación de otras Administraciones, y con recursos presupuestarios propios o financiación externa y se considera conveniente.

4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

4.1.- URBANIZACIÓN

Se indica a continuación la valoración económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, considerándose el momento de su implantación conforme a lo definido en el Plan de Etapas. La evaluación del importe se realiza como costo total de ejecución material incluyéndose el Beneficio Industrial de la Contrata, Gastos Generales y el Impuesto del Valor Añadido.

Las valoraciones siguientes se realizan de acuerdo a las superficies según los usos delimitados por el presente documento:

Sistema viario y obras de conexiones externas

La superficie total de viario y aparcamientos corresponde a la primera fase es de 5.886,04m², incluyendo la preparación del terreno, ejecución de calzadas y aparcamientos, pavimentación de aceras y señalización, según el diseño correspondiente proyecto de ejecución que se desarrollara en el.

A 90,64 €/m²

1ª etapa: 533.511 € **2ª etapa (ED) :** 755.333€

TOTAL:: 1.288.844 €

Servicio de Abastecimiento de agua

Instalación completa de red de abastecimiento de agua, formada por canalizaciones en fundición dúctil, juntas, hidrantes, bocas de riego, llaves de paso y acometida, llaves de corte, purga y desagüe, terminada y funcionando, incluso conexiones con la red existente municipal indicadas según el diseño del correspondiente Proyecto de urbanización.

1ª etapa 192.000 €

2ª etapa (ED) 128.000€

TOTAL: 320.000 €

Servicio de Evacuación de Aguas Residuales

Instalación completa de red separativa de alcantarillado para evacuación de aguas residuales y pluviales de la urbanización formada por colectores de hormigón, polietileno o PVC, pozos de registro, tapas, cámaras de descarga, imbornales, acometidas a parcelas, red de pluviales y aliviadero o conexión al río y conexión a la red municipal existente, red terminada y funcionando según el diseño del correspondiente Proyecto de Urbanización.

1ª etapa 264.000 €

2ª etapa (ED) 176.000€

TOTAL: 440.000 €

**Servicio de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público**

Instalación completa de red de distribución suministro de energía eléctrica en Baja Tensión comprendiendo instalación de red subterránea, arquetas, conectadores y cajas de distribución terminada y funcionando, así como Red de Media y Alta Tensión, soterramiento de las líneas existentes; puntos de conexión con las redes exteriores, distribución en red enterrada a los centros de transformación, ejecución de éstos, equipamiento de los mismos; red terminada y servicio funcionando e instalación completa de alumbrado público en el sistema viario y sistema de espacios libres formado por red de distribución subterránea incluyendo parte proporcional de centro de mando, luminarias de tipo báculo, arquetas de paso, red de protección,...; red instalada y servicio funcionando según el diseño del correspondiente Proyecto de Urbanización.

1ª etapa	489.600 €	2ª etapa (ED)	326.400€
		TOTAL:	816.000 €

Servicio de Telecomunicaciones (red de telefonía)

Instalación completa de telecomunicaciones (telefonía) formado por canalización telefónica enterrada realizada s/ prescripciones de la Compañía Suministradora incluso cámaras y arquetas de registro H,D y M y cámaras para cajas de derivación, conexión con la red de telefónica existente, etc; red instalada y servicio funcionando según el diseño del correspondiente Proyecto de Urbanización.

1ª etapa	54.000 €	2ª etapa(ED)	36.000€
		TOTAL:	90.000 €

Sistema de espacios libres

Se tiene en la 1ª Fase 29.447m² de urbanización y jardinería de espacios libre, comprendiendo el movimiento de tierras, sendas plantación de especies, tratamiento de pavimentación, instalaciones de riego, mobiliario urbano según diseño correspondiente y que se desarrollan en el proyecto de ejecución.

A 45,32 €/ m²

1ª etapa	1.427.200 €	2ª etapa(ED)	951.468€
		TOTAL:	2.378.667 €



RESUMEN COSTOS URBANIZACIÓN

INSTALACIÓN / SERVICIO A IMPLANTAR	1ª ETAPA	2ª ETAPA	COSTE TOTAL
Sistema viario y conexiones externas	533.511	755.333	755.335,00 €
Servicio de Abastecimiento de agua	192.000	128.000	320.000,00 €
Servicio de Evacuación de Aguas Residuales	264.000	176.000	440.000,00 €
Servicio de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público	489.600	326.400	816.000,00 €
Servicio de Telecomunicaciones (red de telefonía)	54.000	36.000	90.000,00 €
Sistema de Espacios Libres	1.427.200	951.468	2.378.667,00 €
TOTAL COSTOS URBANIZACION (Incluido GG+BI+IVA)	2.880.000	1.920.000	4.800.000,00 €

RESUMEN EVALUACIÓN ECONOMICA EN LA ACTUACIÓN PERI DEL SSUNC 33

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN.-

4.800.000 EUROS

Se puede observar en el cuadro adjunto las repercusiones económicas aproximadas de la actuación

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	REPERCUSION € / M2
Viario y plazas aparcamiento	3.886€ 1ª ETAPA	1ª ETAPA:489,29 €
Suelo Bruto con aprovechamiento.	71.625€	67,01 €
Suelo residencial	13.751€ 1ª ETAPA	1ª ETAPA: 209.43€
Edificabilidad lucrativa	17.190€ 1ª ETAPA	116,54 €
Equipamiento	12.500€ 1º ETAPA	1ª ETAPA: 230,4 €



4.2.- ESTUDIO SOSTENIBILIDAD

El presente estudio se redacta con el fin de dar cumplimiento al art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Este Decreto establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones urbanísticas tiene que incluir una memoria de sostenibilidad económica; que contenga la afectación por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios urbanos pertinentes para materializar el desarrollo urbano.

La sostenibilidad económica no puede confundirse con la viabilidad económica, no se trata de evaluar la suficiencia de recursos económicos para la ejecución de las obras de pavimentaciones, infraestructuras y servicios que determinará la puesta en funcionamiento de una nueva parte de la ciudad.

El estudio y análisis viene referido a determinar el coste público de mantenimiento y conservación del nuevo ámbito de la ciudad una vez que este ya urbanizado y preparado para su actividad urbana.

Consecuentemente se debe centrar en la repercusión económica que para la administración municipal tiene la implantación de todas las infraestructuras que demanda el desarrollo urbanístico, analizando los costes de mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes; también se deben de considerar y estimar la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Por lo que respecta a la implantación inicial de las nuevas infraestructuras que el Estudio Económico establece en dos fases. La Ley del Suelo establece que la implantación de las nuevas infraestructuras, la pavimentación, los servicios y todo lo que incluye una completa urbanización debe ser costeado por el propietario del suelo y la Administración debe recibir el suelo público ya urbanizado por lo que no debe asumir carga económica por este aspecto. La financiación para la urbanización se realiza mediante los recursos obtenidos por enajenación del aprovechamiento lucrativo que le corresponde al sector.

Las viviendas y superficies comerciales que se establezcan deben garantizar los costes de urbanización previstos, por lo que no se debe asumir coste alguno por este concepto. No se tienen sistemas generales que el planeamiento asigne su ejecución al Ayuntamiento, y en todo caso, el importe de los sistemas generales quedaría de sobra compensado con el ingreso correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico asignado por la Ley.



En conclusión, la memoria se centra en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos: calzadas, aceras, zonas ajardinadas y aparcamientos; así como en los costes de mantenimiento y conservación de los correspondientes servicios urbanos.

A la cifra de gastos previstos para los conceptos anteriores se confrontará con el importe de los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, y así se determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

Este análisis es necesario para evitar que desarrollos urbanísticos comprometan la economía municipal por ser de difícil asunción y mantenimiento por la administración local.

4.2.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Primeramente debe ponerse de manifiesto que se está desarrollando un Sector de Suelo Urbano No Consolidado que el Planeamiento vigente denomina SSUNC-33.

Consecuentemente el Plan General vigente contempla que este sector ha de ser urbanizado y establece los parámetros y directrices a seguir para el desarrollo del mismo con la ordenación pormenorizada del ámbito.

El desarrollo supone un incremento del suelo disponible para viviendas, equipamientos, zonas verdes y espacios libres.

Se tendrán unos costes de mantenimiento de toda la urbanización y servicios urbanos pero también se generan diferentes ingresos municipales, lo cual redundará en aspectos justificativos desde las perspectivas de sostenibilidad económica.

4.2.2.- DATOS URBANÍSTICOS DE REFERENCIA

El ámbito urbano que comprende el SSUNC-33 tiene una superficie global de 71.625 metros cuadrados.

La ficha urbanística del planeamiento vigente establece un índice de edificabilidad máxima de 0,60 m²/m²., el uso predominante es servicios terciarios / equipamiento, y se tendrá una superficie edificable de 42.975 m².

Los usos determinados con aprovechamiento son el de implantación de servicios prestados por particulares en un 60 % y residencial en bloque el 40 %.

En el proyecto se han aplicado los estándares de los Sistemas Locales calculados en función del aprovechamiento fijado por el PGOUM en metros cuadrados construidos del uso y tipología característicos por cada metro cuadrado del área.



RED DE ESPACIOS LIBRES

Espacios libres de dominio y uso público

Parques y jardines. ($> 15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2\text{c} = 6.450,00 \text{ m}^2$)..... **9.870,70 m²**

VIARIO

Viario rodado y aparcamientos..... **5.886,04 m²**Red peatonal y peatonal-bici..... **19.576,40 m²**

Aparcamientos públicos($> \%50\%$ s/1 c-100m²c = 215 Ud))... 261 s/r-etapa 1
 250 b/r-etapa 1
120 s/r-etapa 2
631 Ud

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Equipamiento General...($> 10\text{m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{c} = 4.300 \text{ m}^2$)..... **6.630,00 m²**

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLANTAS	USO
1.1	2.088,28	6.016,00	B+3	Residencial Viv. Libre
1.2	2.025,00	6.016,00	B+3	Residencial Viv. Libre
1.3	2.183,58	5.158,00	B+3	Residencial Viv. Pro. Pública (30%)
SUMA		17.190,00		
3	825,00	3.300,00	B+3	Servicios Privados.
SUMA		3.300,00		
SUBTOTAL		20.490,00		

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	PLANTAS	USO
ED	22.540,00	22.485,00	B+3	Servicios Privados.
SUMA		22.485,00		
SUBTOTAL		22.485,00		

TOTAL SECTOR	42.975,00	B+3	
---------------------	------------------	------------	--

4.2.3.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

El desarrollo urbanístico del SSUNC-33 conlleva la prestación de una serie de servicios públicos por parte del Ayuntamiento de Ponferrada, algunos de manera directa y otros a través de las empresas concesionarias de los servicios municipales.

El Ayuntamiento debe mantener los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Para ello, deberá soportar gastos por los siguientes conceptos básicos:

- Servicio de saneamiento
- Servicio de abastecimiento de agua
- Mantenimiento de zonas verdes
- Mantenimiento de calzadas, aceras, paseos y plazas.
- Alumbrado público
- Limpieza viaria
- Recogida de basuras



Por lo que respecta a la prestación de los dos primeros servicios, hay que señalar que los mismos tiene asignada su correspondiente tasa que se regula por la pertinente Ordenanza Fiscal, y el importe ingresado por dicha tasa es capaz de soportar el coste del servicio, no es necesario compensar el gasto del mismo por lo que el impacto es nulo en la hacienda local, resulta sostenible económicamente porque lo pagan los usuarios de los servicios con las tarifas correspondientes.

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos se calcula el coste anual estimado de los mismos, a partir de los ratios que se tienen en el Ayuntamiento en los contratos de concesión de servicios y en los Servicios Técnicos Municipales.

4.2.4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS PREVISTOS

Mantenimiento de zonas verdes

$$9870,70 \text{ m}^2 \times 1,89 \text{ €/m}^2 = 18.655,62 \text{ Euros al año}$$

Mantenimiento de calzadas, aceras, paseos y plazas.

$$25.462,44 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ €/m}^2 = 38.193,66 \text{ Euros al año}$$

Alumbrado público

Se tiene el contrato del Somacyl para el mantenimiento de todo lo relativo al servicio y no se prevé que este desarrollo origine ningún aumento del coste de mantenimiento.

Limpieza viaria

$$25.462,44 \text{ m}^2 \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 17.823,71 \text{ Euros al año}$$

Recogida de basuras

$$191 \text{ viv.} \times 1,7 \text{ hab.} \times 30 \text{ €/Hab} = 10.184 \text{ Euros al año}$$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de 85.856 Euros al año.

4.2.4.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PREVISTOS

El desarrollo urbano del SSUNC-33 conllevará una serie de ingresos para el Ayuntamiento.

Los ingresos pueden dividirse en dos tipos: puntuales y permanentes.

Los ingresos puntuales se producen en la primera fase del desarrollo porque se asocian a la construcción, en este tipo se incluyen: El impuesto de construcciones, instalaciones y obras, la licencia de obras y la tasa de primera ocupación, tasa de licencia de actividad, ocupación de viales públicos, etc. Todas ellas relacionadas con el hecho constructivo.



Pero por su carácter puntual, no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento que se van a producir a lo largo de los años. Si bien podrían considerarse capitalizando el ingreso obtenido por estos conceptos, no se considera esta opción en el presente informe.

Tampoco se capitalizará el ingreso que supone la entrega al Ayuntamiento del 15 % de aprovechamiento, pero con estas dos desestimaciones se aumenta el margen de seguridad en la justificación de la sostenibilidad económica.

Por lo que respecta a los ingresos permanentes son aquellos que se producen de manera constante y que se pueden considerar de carácter anual a efectos de su contabilización.

En este tipo de impuestos se incluyen: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM), la tasa de Vados, etc.

En este contexto la estimación de los ingresos generados por las nuevas edificaciones previstas en la zona que se desarrolla comprenderá todas las tasas e impuestos reseñados dividido en función de sus diversos usos, según el siguiente desglose.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):

Partiendo de las superficies edificables (17.190 m².) atribuidas en el Plan Especial de Reforma Interior se establecen que por las viviendas construidas se tendrán unos ingresos de 87.195 Euros:

Se ha considerado una superficie media y el recibo del IBI anual)

Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)

De acuerdo al Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo se tienen muchas exenciones pero se estima que con la superficie prevista para servicios primarios (25.785 m².) se tenga unos ingresos de 6.500 Euros.

Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM)

Se prevé un aumento de ingresos del IVM de acuerdo al número medio de viviendas previstas y a los ratios actuales en el Término Municipal en torno a 9.500 Euros.



Tasa de Vados

No se considera relevante por el tipo de edificación prevista, ingreso total menor de 1.000 Euros.

Para determinar el importe correspondiente a los impuestos y áreas reseñados, se ha efectuado la correspondiente consulta a los Servicios Económicos Municipales que no han proporcionado datos.

y con ello se establece que el desarrollo del SSUNC-33 va a suponer unos ingresos en torno a 104.000 Euros.

4.2.5.-CONCLUSIÓN

Teniendo en consideración la relación que se establece entre los gastos y los ingresos estimados en los puntos anteriores del presente informe, se puede concluir que el desarrollo urbanístico del Sector de Suelo Urbano No Consolidado denominado SSUNC-33 es sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Ponferrada.

Del análisis de los costes y repercusiones anteriores, se considera factible la viabilidad económica financiera para el futuro desarrollo del nuevo ámbito.

Ponferrada a Noviembre de 2018.
Por el equipo redactor.

Mª Mar Pardo Sánchez. ICCP.
STM-Ingeniería.

Emilio M. Suárez García. AT-IE.
STM-Planificación y Gestión

APROBACIÓN DEFINITIVA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL SECTOR DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA, "SSUNC-33"
(P.E.R.I. SSUNC - 33)

DOCUMENTO Nº 5

PLANOS

AUTORES DEL DOCUMENTO:

Mº DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión



**SERVICIOS
TÉCNICOS**

Ayuntamiento
de Ponferrada

DICIEMBRE de 2018



ÍNDICE DE PLANOS

INFORMACIÓN GENERAL:

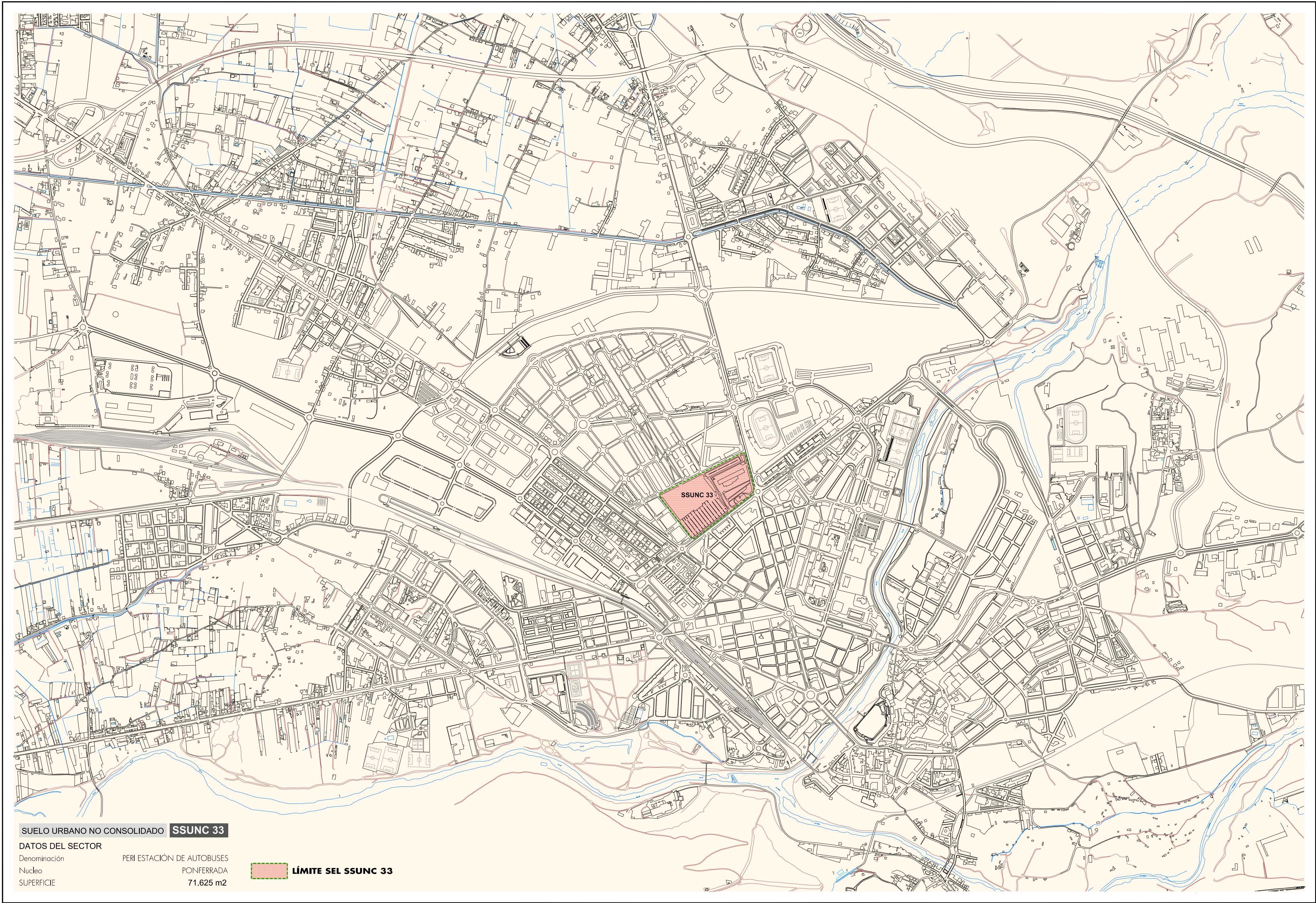
G-01	SITUACIÓN	1 hoja	escala 1:10.000
G-02	EMPLAZAMIENTO	1 hoja	escala 1:3.000
G-03	PARCELARIO. TITULARIDAD	1 hoja	escala 1:1.000
G-04	ORDENACIÓN SEGÚN P.G.O.U.P.	1 hoja	escala 1:1.000
G-05	ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO	1 hoja	escala 1:1.000
G-06	COORDENADAS DE LAS PARCELAS	1 hoja	escala 1:1.000

INSTALACIONES URBANAS:

I-01	RED ELÉCTRICA	1 hoja	escala 1:1.000
I-02	ALUMBRADO PÚBLICO	1 hoja	escala 1:1.000
I-03	SANEAMIENTO	1 hoja	escala 1:1.000
I-04	ABASTECIMIENTO DE AGUA	1 hoja	escala 1:1.000
I-05	TELECOMUNICACIONES	1 hoja	escala 1:1.000
I-06	GAS NATURAL	1 hoja	escala 1:1.000

ZONIFICACIONES:

Z-01	PARCELAS CON APROVECHAMIENTO Y DE CESIÓN	1 hoja	escala 1:1.000
Z-02	PARCELARIO: CONDICIONES DE USO	1 hoja	escala 1:1.000
Z-03	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO	1 hoja	escala 1:1.000
Z-04	PARCELARIO. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	1 hoja	escala 1:1.000
Z-05	CONDICIONES DE VIARIO: RED PEATONAL, RODADA Y APARCAMIENTOS	1 hoja	escala 1:1.000
Z-06	SECCIONES RED VIARIA	1 hoja	escala 1:1.000
Z-07	RELACIÓN CON EL ENTORNO. CONEXIONES	1 hoja	escala 1:1.000
Z-08	IMAGEN OBJETIVO	1 hoja	escala 1:1.000
Z-09	CONDICIONES DEL VIARIO: ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO	1 hoja	escala 1:1.000
Z-10	PLAN DE ETAPAS	1 hoja	escala 1:1.000



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR

Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m²



LÍMITE DEL SSUNC 33



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:

M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO:

PERI SSUNC 33 SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

FECHA:

DICIEMBRE 2018

ESCALA:

1:10.000

ESCALA GRÁFICA:
0 m 50 100 150 m



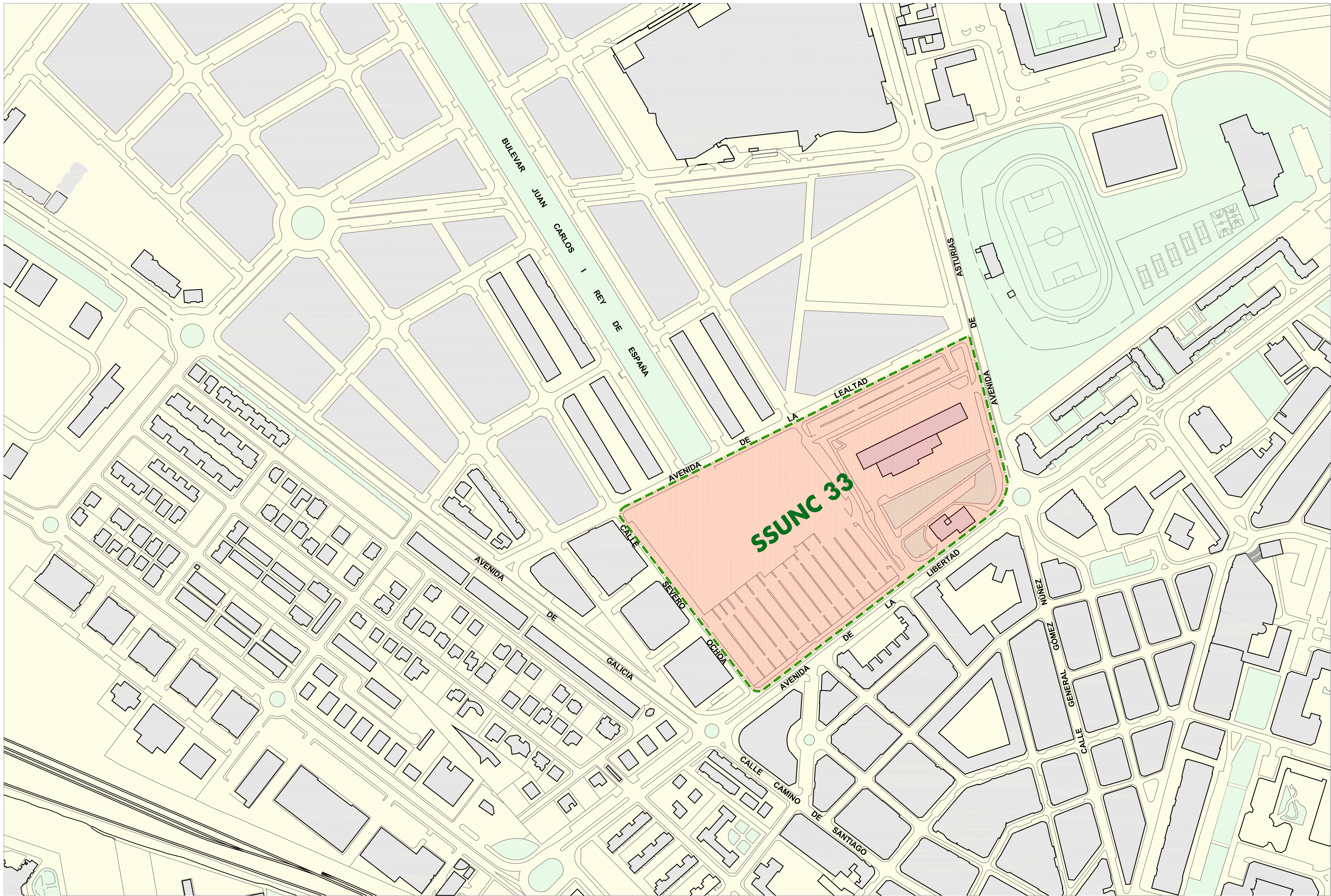
TÍTULO DEL PLANO:

INFORMATIVO GENERAL:
SITUACIÓN

PLANO Nº

G-01

HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR

Denominación	PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo	PONFERRADA
SUPERFICIE	71.625 m2

 **LÍMITE DEL SSUNC 33**



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:

M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO:

PERI SSUNC 33 SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

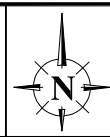
FECHA:

DICIEMBRE 2018

ESCALA:

1:3.000

ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



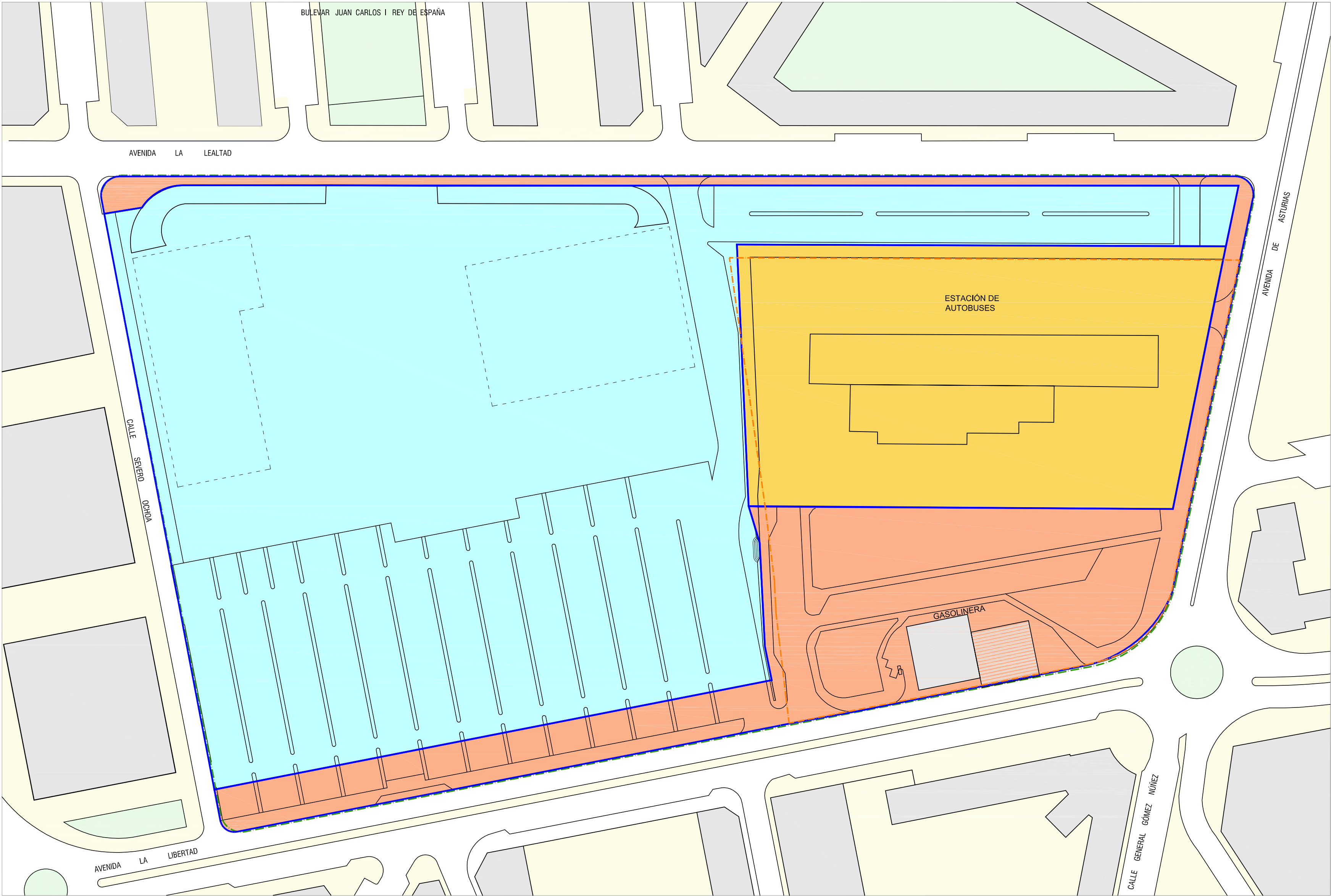
TÍTULO DEL PLANO:

**INFORMATIVO GENERAL:
EMPLAZAMIENTO**

PLANO Nº

G-02

HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

 **LÍMITE DEL SSUNC 33**
 ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

PARCELA Nº	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO	SUPERFICIE REAL	SUPERFICIE CONSTRUIDA
1	Ponferrada Gestión Urbanística (PONGESUR)	6940402PH9164S0001BF	39.083 m2	43.028 m2	0 m2
2	Ministerio de Transportes Estación de Autobuses de Ponferrada, S. A.	6940403PH9164S0001YF	14.248 m2	14.395 m2	1.527 m2
3	Ayuntamiento de Ponferrada Concesión a: Campsa Estaciones de Servicio, S. A.	6940404PH9164S0001GF	8.448 m2	14.202 m2	629 m2
SSUNC 33				71.625 m2	



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: (Original en A3)
1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
INFORMACIÓN GENERAL:
PARCELARIO. TITULARIDAD

PLANO Nº **G-03**
HOJA **1** DE **1**



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	
	ssunc. 0 Sector de Suelo Urbano No Consolidado n°.
SISTEMAS GENERALES	
	Indicador de Sistema General.
	Tipo de SG. - n° de SG
	Clase de Suelo
	Denominación.
PROTECCIONES DEL CATÁLOGO	
	Camino de Santiago
	Entorno de Protección del Camino de Santiago

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

	pg	Espacio Libre Público: Plazas y Glorietas
	ELP	Parques y Jardines
	EQ	Equipamiento
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN		
	MC	Altura Máxima Permitida.
	T1	Ordenanza.
	000 m²	Edificabilidad Máxima
		Alineación.

	Soportales	
	MC	Residencial en Manzana Cerrada
	BL	Residencial en Bloque
	VU	Vivienda Unifamiliar
	RO	Ordenanzas de La Rosaleda
	EP	Espacio Libre Privado
	EQ	Equipamiento

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ALDAMA	ÁMBITO
C-03 49.689 m² edif 49.689 m²	Ordenanza / superficie de parcela / ocupación Edificabilidad / n° de viviendas



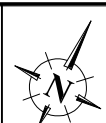
AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO:
PERI SSUNC 33 SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

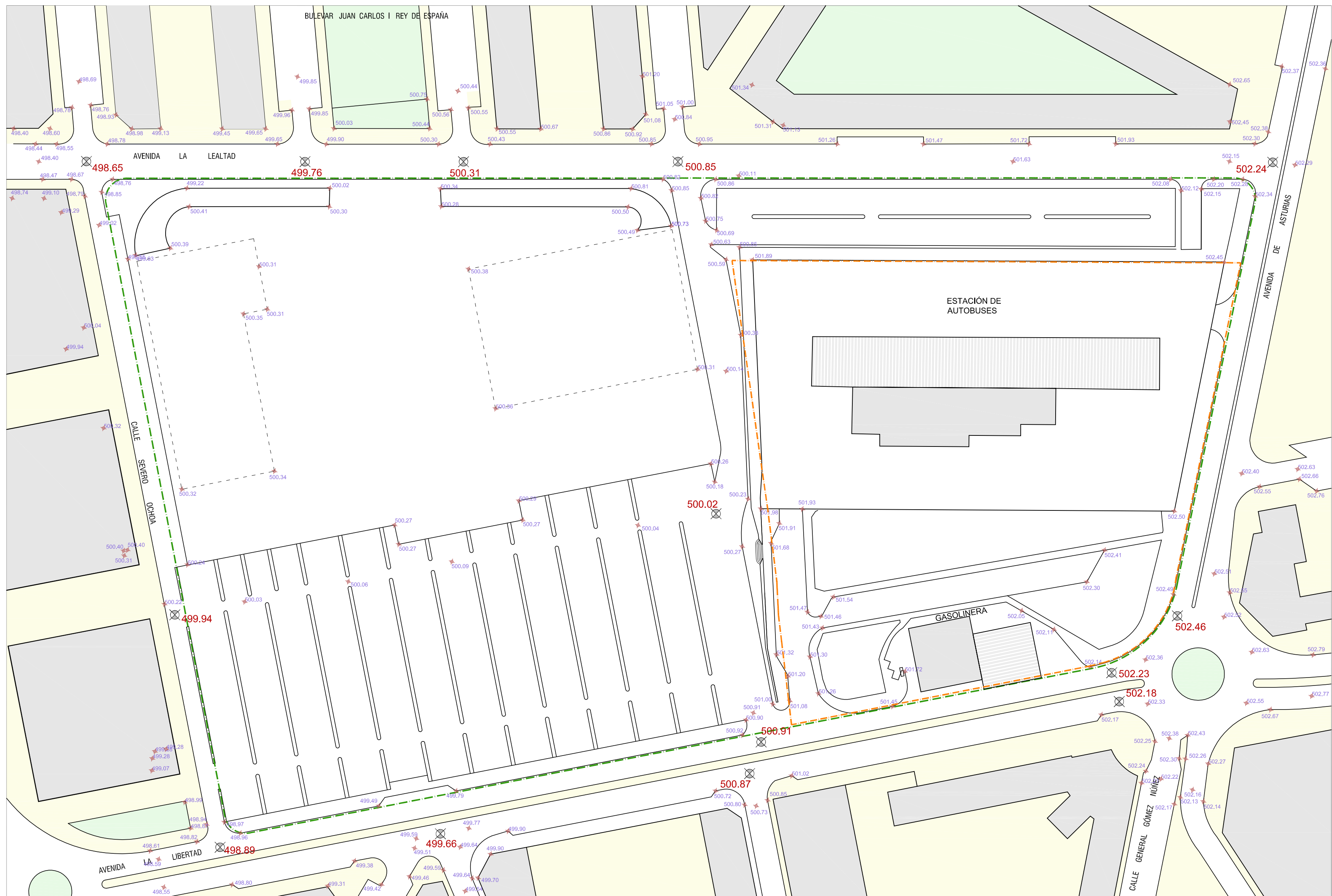
FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA:
1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 m 10 m 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
INFORMATIVO GENERAL:
ORDENACIÓN SEGÚN P. G. O. U. P.

PLANO N°
G-04
HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

LÍMITE DEL SSUNC 33
ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

----- PROYECCIÓN DE LA NUEVA ZONIFICACIÓN
----- PROYECCIÓN APARCAMIENTO SUBT. EXISTENTE



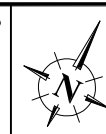
AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^o DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
**INFORMATIVO GENERAL:
ESTADO ACTUAL, TOPOGRÁFICO**

PLANO N^o
G-05
HOJA 1 DE 1

4714050

4714000

4713950

4713900

4713850

4713800

4713750

696600

696650

696700

696750

696800

696850

696900

696950

697000

697050

697100



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO:
PERI SSUNC 33 SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 m 10 m 15 m



TÍTULO DEL PLANO:

INFORMACIÓN GENERAL:
COORDENADAS DE LAS PARCELAS

PLANO N^º
G-06
HOJA 1 DE 1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

LÍMITE SEL SSUNC 33
ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

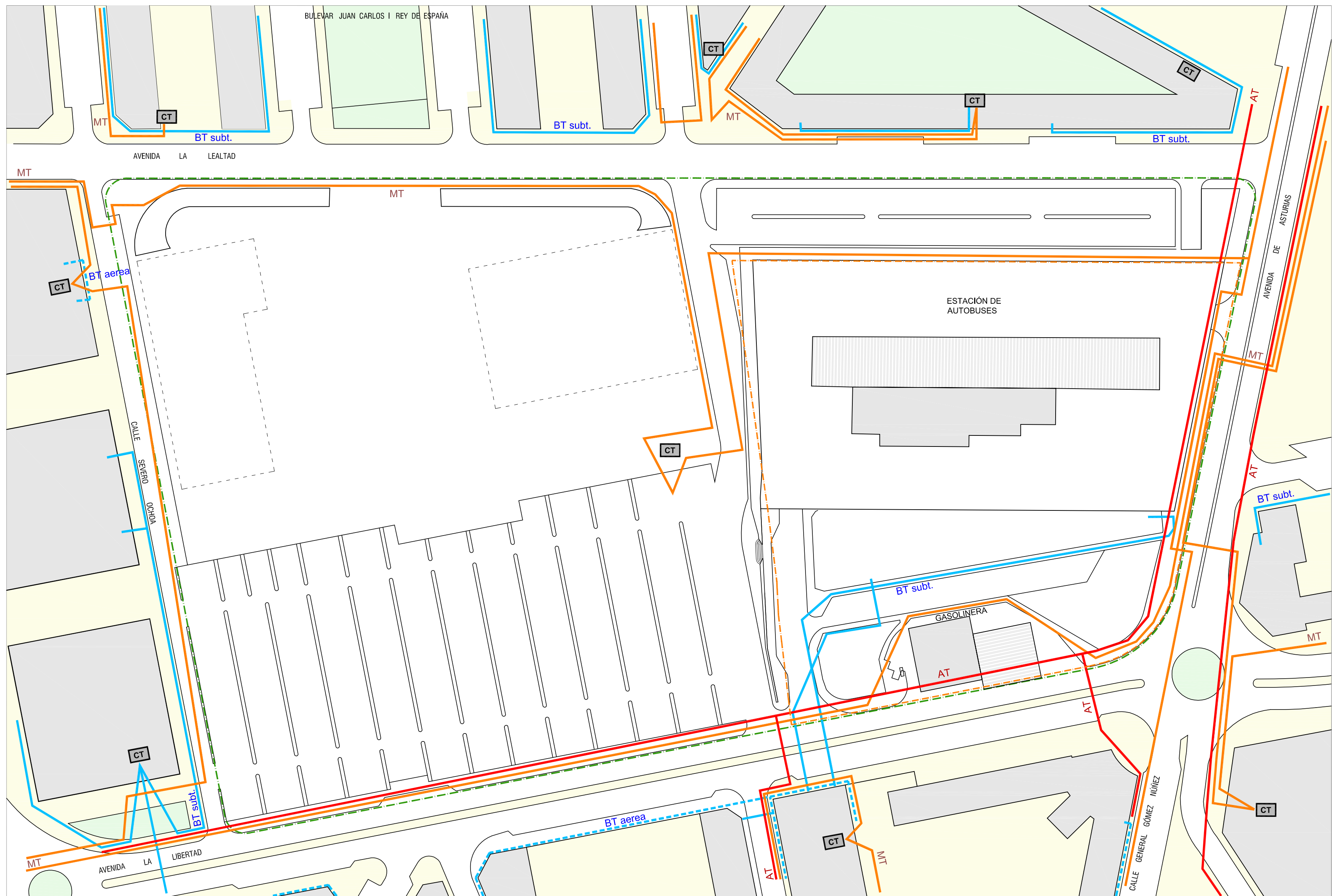


Proyección U.T.M. (Huso 29)
Sistema de Referencia: ETRS89

DATOS PARA EL CENTRO DE LA HOJA:
Coeficiente de anamorfosis: 1.00007669
Convergencia de meridianos: $\omega=1^{\circ} 37' 19''$
Declinación magnética a 1 enero 2017: $\delta=1^{\circ} 52' W$,
con una tasa de variación anual de 8,4' E

Parcela	Punto	X (m)	Y (m)
Ponferrada Gestión Urbanística (PONGESUR)	1	696637,203	4713879,925
	2	696645,481	4713893,794
	3	696960,629	4714079,706
	4	696821,271	4713973,751
	5	696967,518	4714059,383
	6	696870,890	4713897,707
	8	696880,609	4713888,786
	9	696908,436	4713849,821
	10	696761,384	4713718,941
Mtro. Transportes	4	696821,271	4713973,751
	5	696967,518	4714059,383
	6	696870,890	4713897,707
	7	696998,013	4713971,614
LÍMITE DEL SSUNC 33	L1	696620,656	4713877,112
	L2	696621,670	4713882,876
	L3	696959,885	4714082,568
	L4	696966,490	4714079,829
	L5	697012,479	4713946,073
	L6	697002,302	4713911,641
	L7	696781,003	4713714,727
	L8	696760,759	4713717,852

PARCELA N ^º	PROPIETARIO
1	Ponferrada Gestión Urbanística (PONGESUR)
2	Ministerio de Transportes Estación de Autobuses de Ponferrada, S. A.
3	Ayuntamiento de Ponferrada Concesión a: Campsa Estaciones de Servicio, S. A.
SSUNC 33	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR

Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

LÍMITE DEL SSUNC 33

ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

LEYENDA DE RED ELÉCTRICA

- Red subterránea de Alta Tensión (AT)
- Red subterránea de Media Tensión (MT)
- Red subterránea de Baja Tensión (BT)
- Red aérea de Baja Tensión (BT)
- CT Centro de Transformación (CT)



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:

M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO:

PERI SSUNC 33 SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

FECHA:

DICIEMBRE 2018

ESCALA: (Original en A3)

1:1.000

ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m

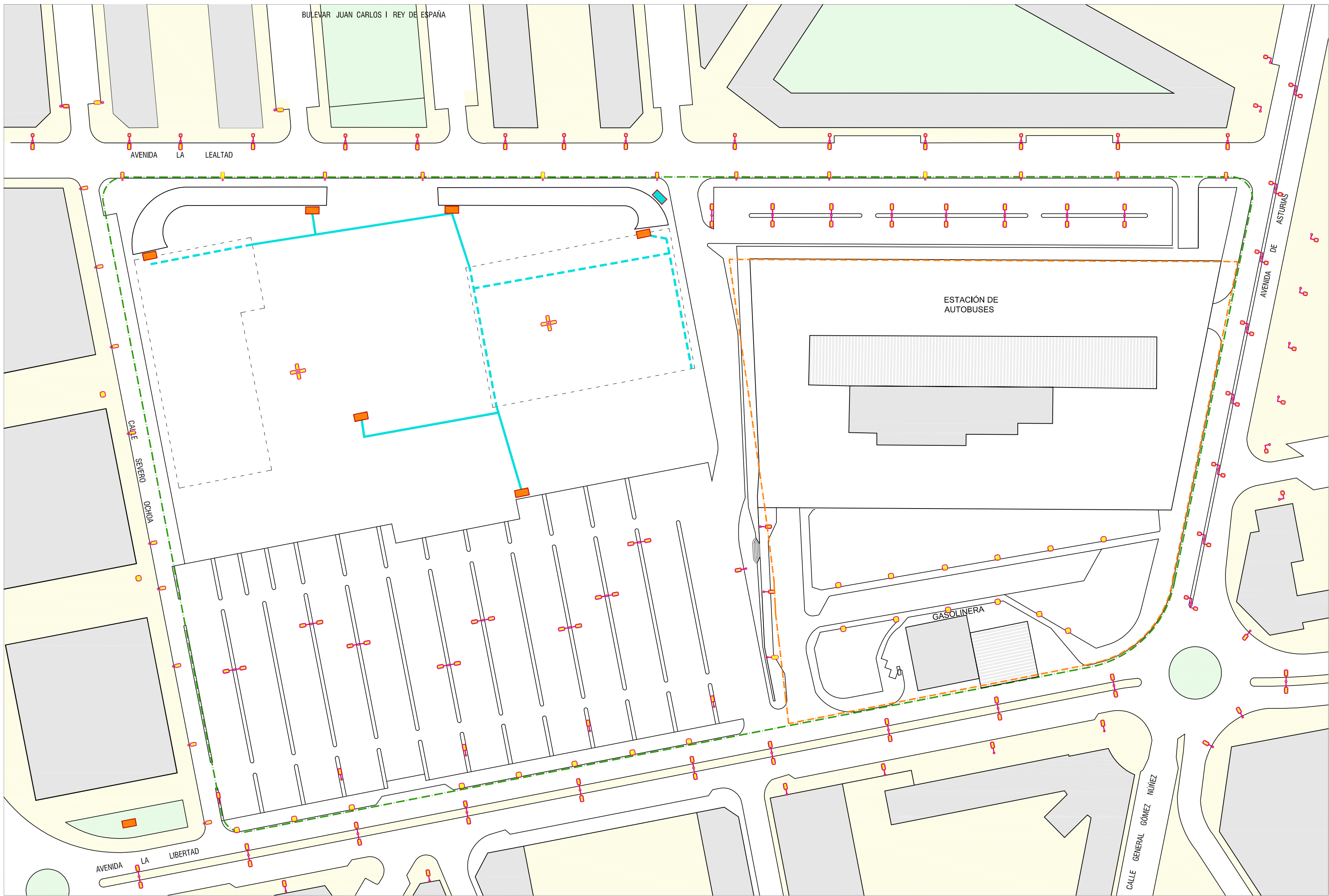


TÍTULO DEL PLANO:

**INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES:
RED ELÉCTRICA**

PLANO N^º
I-01

HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR

Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m²

LÍMITE DEL SSUNC 33

ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m²

LEYENDA DE ALUMBRADO PÚBLICO

- Centro de Mando (Alumbrado Público)
- Cuadro Eléctrico de Protección y Distribución (Actividades Temporales)
- Canalización Eléctrica Subterránea
- Red Eléctrica Aérea posada sobre muros del sótano
- Columna h=8m y 4 proyectores 250w VMHM
- Báculo h=12 ó 9m y 2 Luminarias Viarias 400w VSAP
- Báculo h=12 ó 9m y 1 Luminaria Viaria 150w VSAP
- Columna h=8m y 1 Luminaria Viaria 150w VSAP
- Columna h=5m y 1 Luminaria Viaria Esférica 150w VSAP



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:

M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO:

PERI SSUNC 33 SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

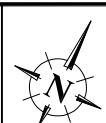
FECHA:

DICIEMBRE 2018

ESCALA:

1:1.000

ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



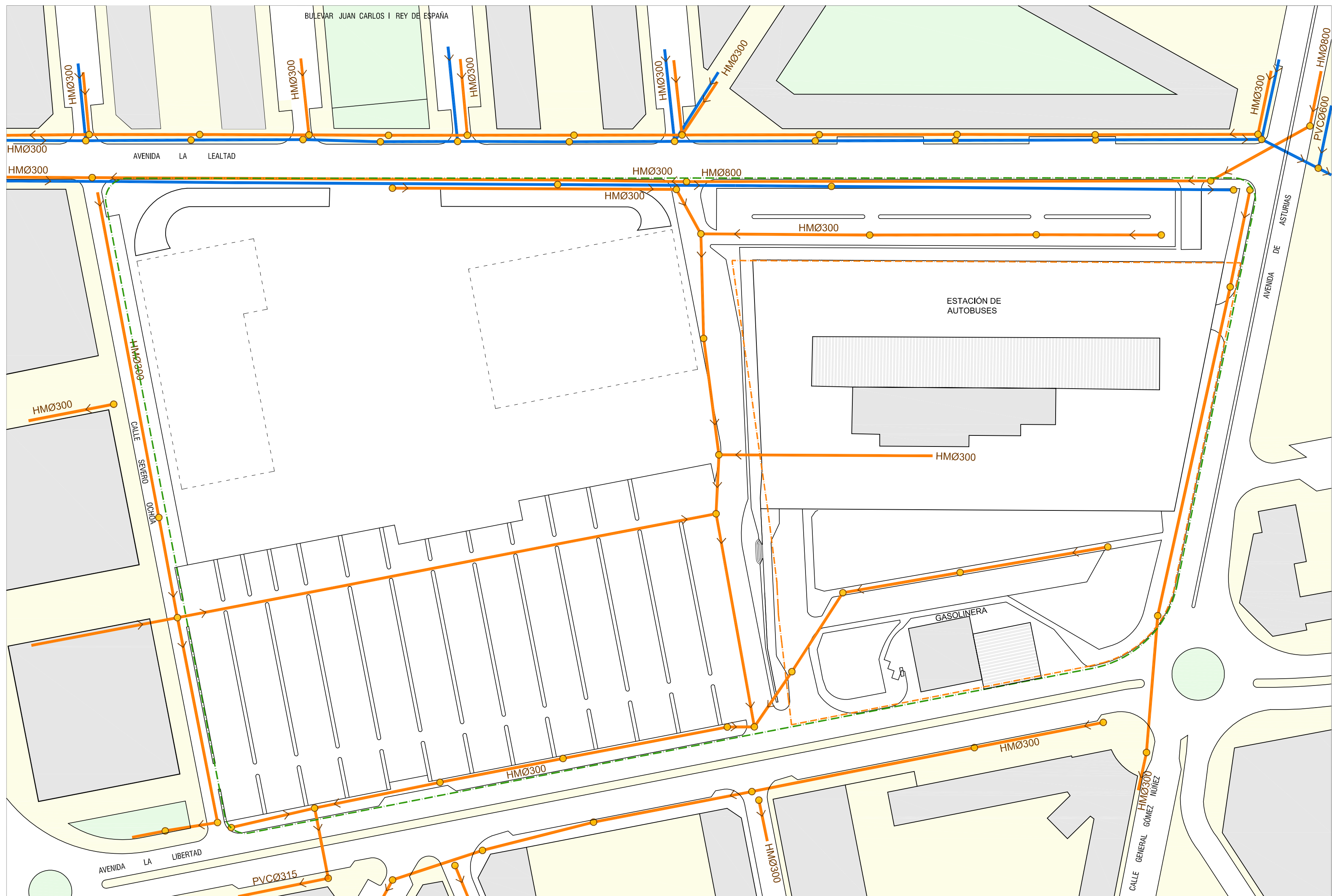
TÍTULO DEL PLANO:

**INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES:
ALUMBRADO PÚBLICO**

PLANO Nº

I-02

HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR

Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m²

LÍMITE DEL SSUNC 33

ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m²

LEYENDA DE RED SANEAMIENTO

- Red de Saneamiento de Aguas Fecales
- Red de Saneamiento de Aguas Pluviales
- Pozo de Registro
- Dirección del Flujo



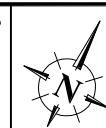
AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

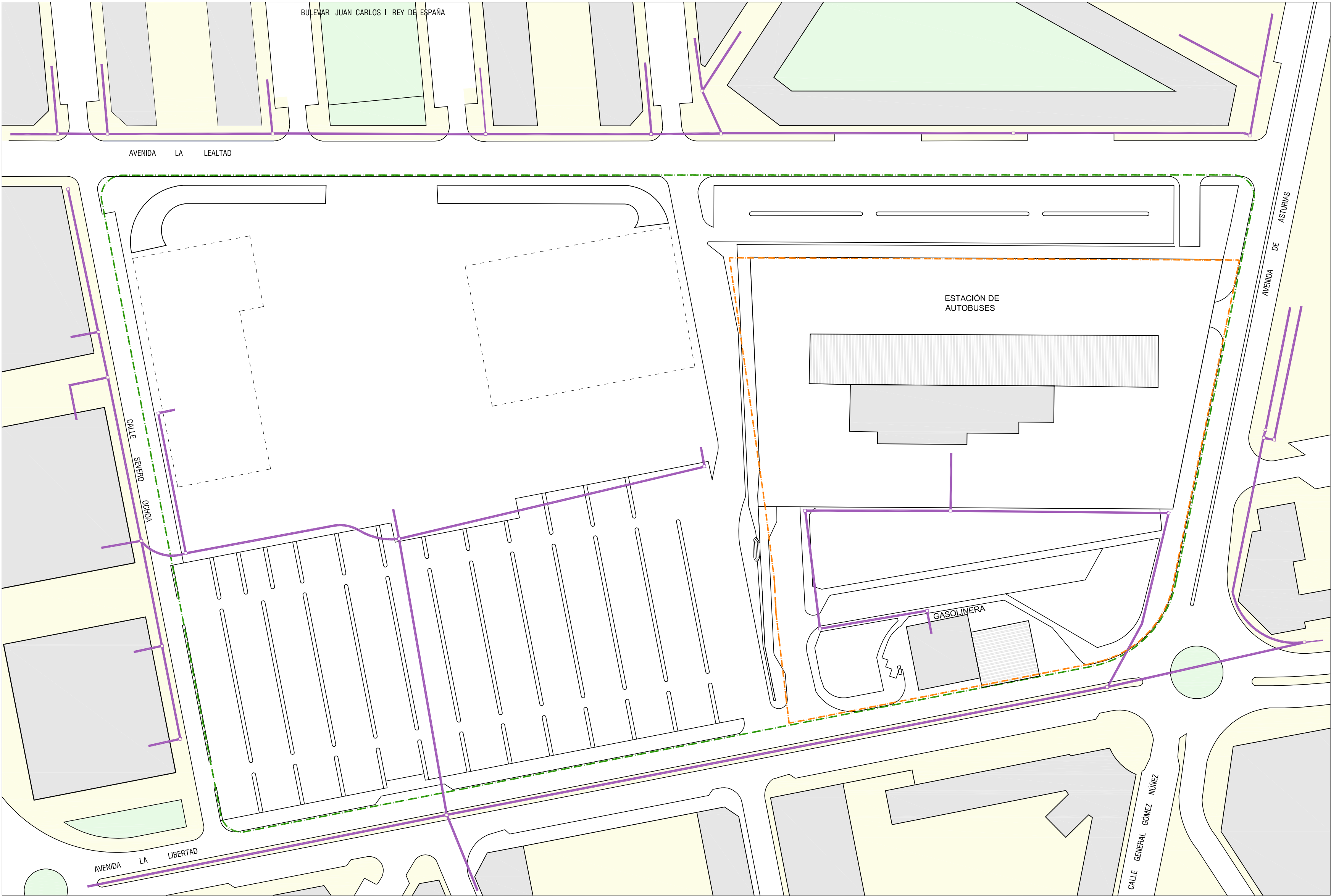
FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
**INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES:
SANEAMIENTO**

PLANO N^º
I-03
HOJA 1 DE 1





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

 **LÍMITE DEL SSUNC 33**
 ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

LEYENDA DE RED TELECOMUNICACIONES

-  Red subterránea de Telecomunicaciones
-  Arqueta de Cruce o Derivación



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

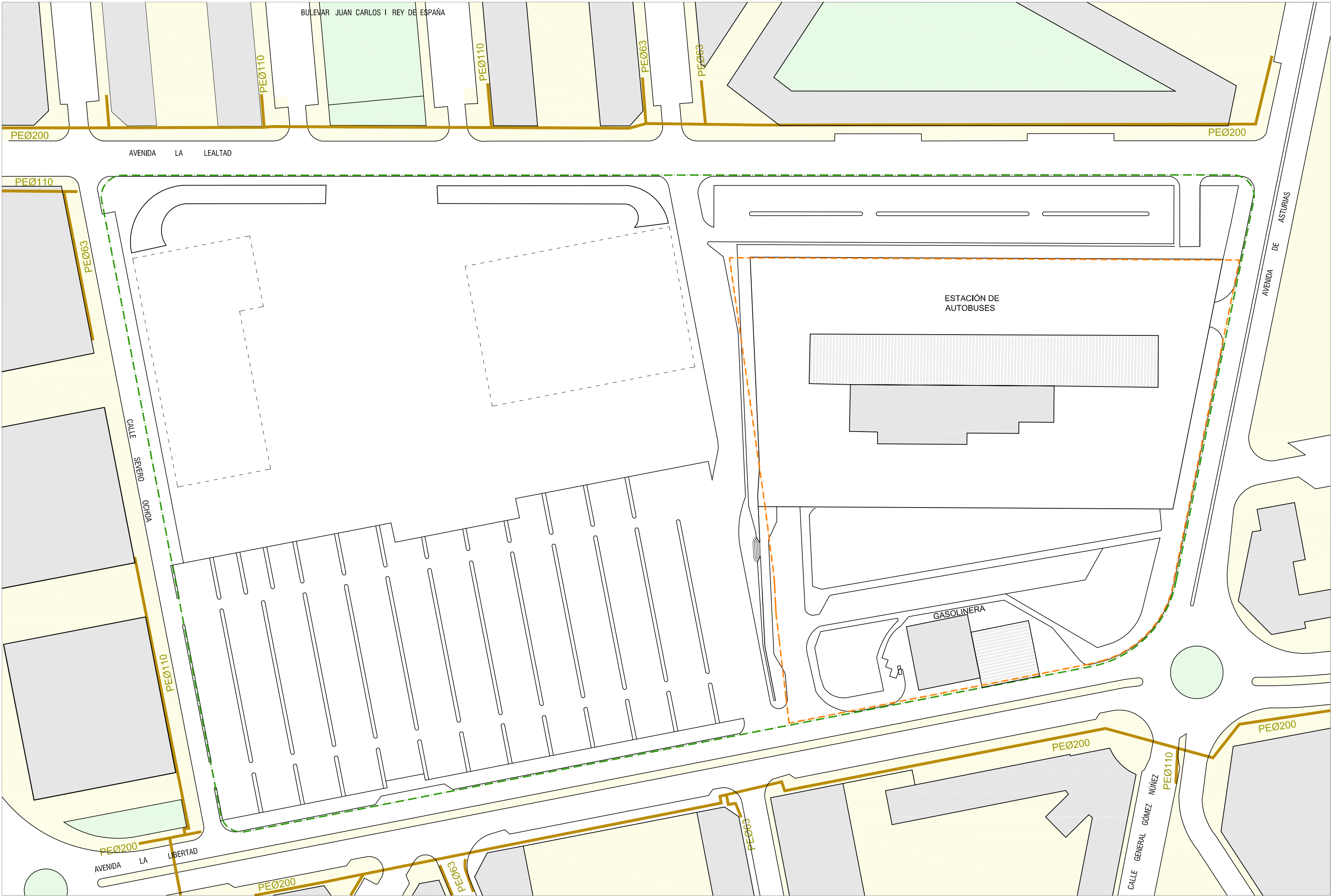
FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: (Original en A3)
1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
**INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES:
TELECOMUNICACIONES**

PLANO N^º
I-05
HOJA **1** DE **1**



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

LÍMITE DEL SSUNC 33
ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

LEYENDA DE RED GAS NATURAL

Red subterránea de Gas Natural



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

FECHA: **DICIEMBRE 2018**

ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m

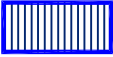


TÍTULO DEL PLANO: **INSTALACIONES URBANAS EXISTENTES: GAS NATURAL**

PLANO N^º **I-06**
HOJA 1 DE 1



SSUNC 33



PARCELA CON APROVECHAMIENTO



ESPACIO DE CESIÓN



ESPACIO AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA



ESTUDIO DE DETALLE. A DESARROLLAR

Parcela	Punto	X (m)	Y (m)
2.1	1	696678,568	4713828,624
	2	696712,251	4713858,4648
	3	696764,118	4713731,961
	4	696797,802	4713761,801
2.2	17	696381,690	4714001,064
	18	696879,050	4714029,030
	21	696839,317	4713988,149
	22	696886,6764	4714016,1159
1.3	5	696743,847	4713946,196
	6	696782,988	4713972,316
	7	696776,218	4713908,823
	8	696811,326	4713936,973
1.2	9	696786,227	4713896,341
	10	696821,335	4713924,491
	11	696814,377	4713861,123
	12	696849,485	4713889,383
1.1	13	696824,386	4713848,750
	14	696859,494	4713876,900
	15	696854,108	4713811,682
	16	696887,832	4713841,558
3	19	696887,747	4714034,166
	20	696935,019	4714062,081
	23	696895,373	4714021,2518
	24	696942,646	4714049,167
límites sector	L1	696620,656	4713877,112
	L2	696621,670	4713882,876
	L3	696959,885	4714082,568
	L4	696966,490	4714079,829
	L5	697012,479	4713946,073
	L6	697002,302	4713911,641
	L7	696781,003	4713714,727
	L8	696760,759	4713717,852



Proyección U.T.M. (Huso 29)
Sistema de Referencia: ETRS89

DATOS PARA EL CENTRO DE LA HOJA:

Coefficiente de anamorfosis: 1.00007669
Convergencia de meridianos: $\omega=1^{\circ} 37' 19''$
Declinación magnética a 1 de enero de 2017: $\delta=1^{\circ} 52' W$,
con una tasa de variación anual de 8.4' E



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO:
PERI SSUNC 33 SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

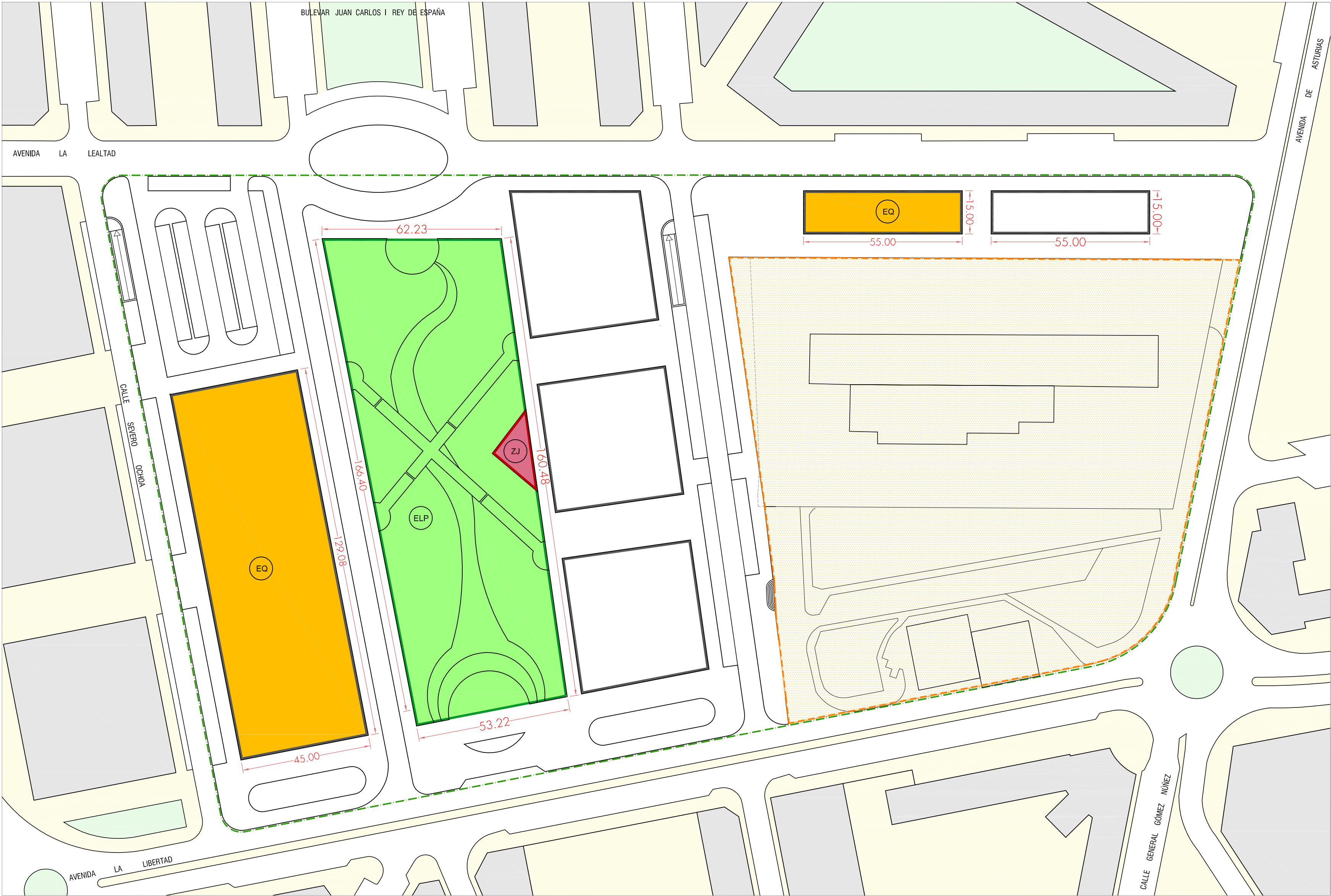
FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
ZONIFICACIONES:
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO Y DE CESIÓN

PLANO N^º
Z-01
HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

LÍMITE DEL SSUNC 33
 ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

- | | | |
|--|--|------------------------|
| | | Espacio Libre Público |
| | | Zona Juegos Infantiles |
| | | Equipamiento |



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

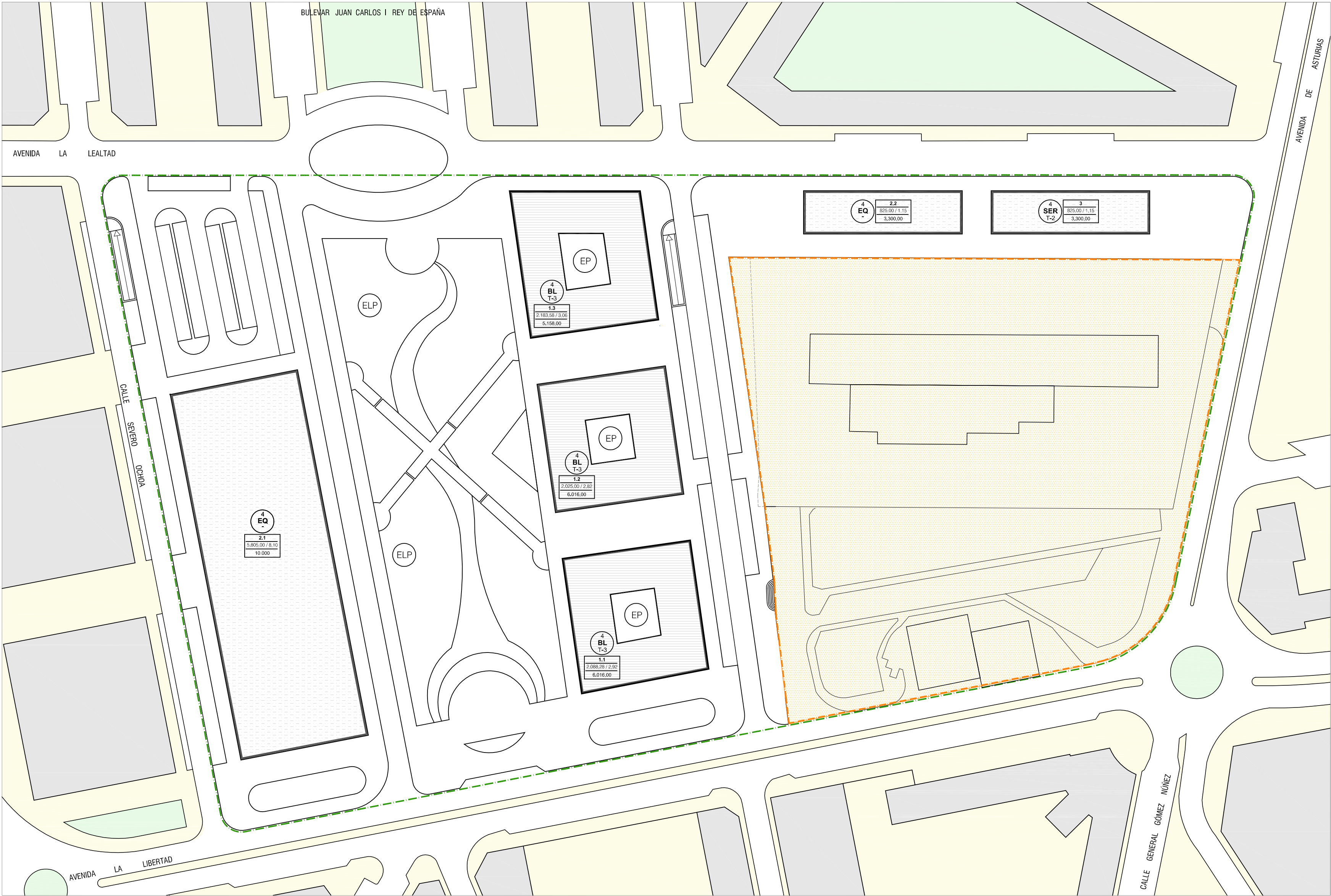
FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
ZONIFICACIONES:
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO

PLANO Nº **Z-03**
HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

LÍMITE DEL SSUNC 33
ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA 0,60 m2 / m2
USO PREDOMINANTE SERVICIOS TERCARIOS / EQUIPAMIENTO
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Privado: Servicios Privados -SER- ; Residencial en Bloque -BL-
Público: Equipamiento -EQ- ; Espacios Libres Públicos -ELP-
Ordenanzas de edificación Aprov. Uso predom. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
SER 4 plantas Mayor del 60% del aprovechamiento lucrativo
BL 4 plantas
TOTAL 42.975 m2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN
Alineación.

BL Residencial en Bloque
EQ Equipamiento
SER Servicios Privados
EP Espacio Libre Privado
ELP Espacio Libre Público

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
SSUNC 33 ÁMBITO
0,60
3.000,00 / 0,00
0,000,00
Ordenanza
Sup. Parcela / Ocupación %
Edificabilidad



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

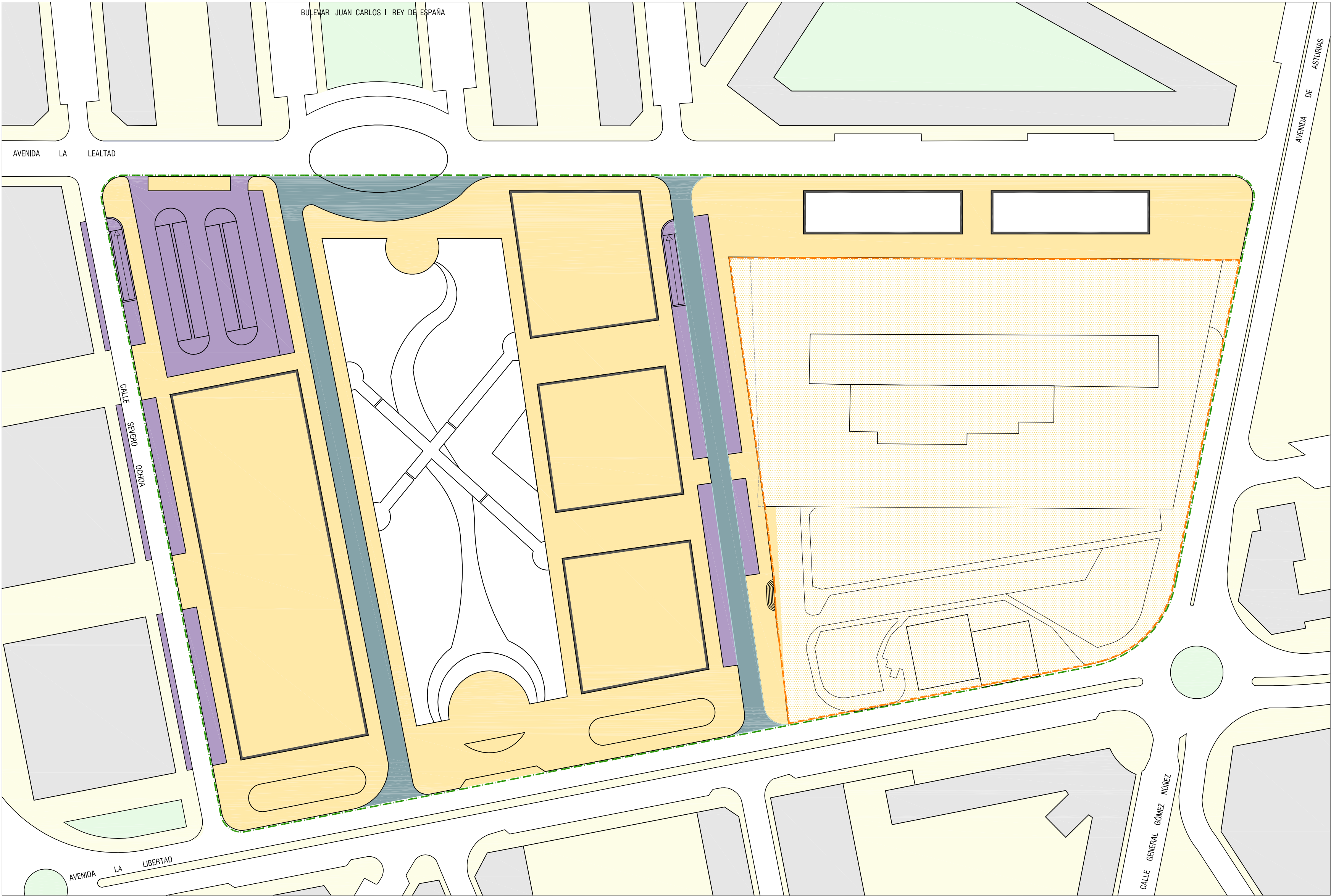
FECHA: **DICIEMBRE 2018**

ESCALA: (Original en A3)
1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
PARCELARIO. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
ZONIFICACIONES:

PLANO N^º **Z-04**
HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

LÍMITE DEL SSUNC 33
ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

Espacio de Uso Peatonal
Viaro Rodado
Espacio Aparcamientos



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

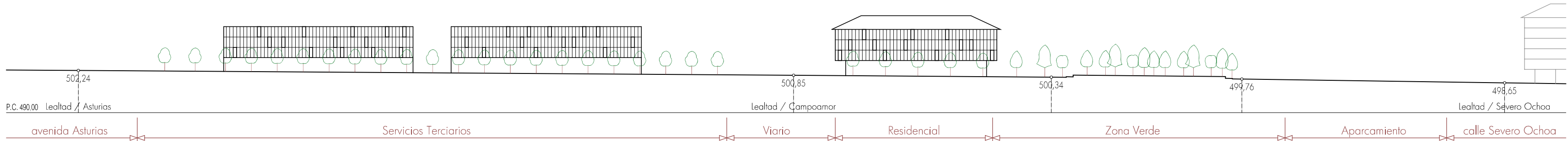
FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: (Original en A3)
1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m

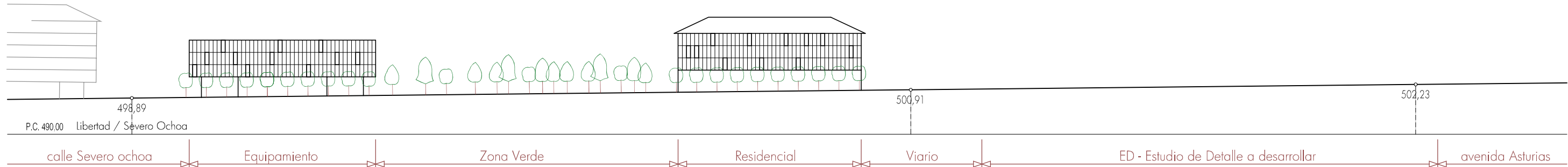


TÍTULO DEL PLANO:
**ZONIFICACIONES:
CONDICIONES DE VIARIO: RED PEATONAL,
RODADA Y APARCAMIENTOS**

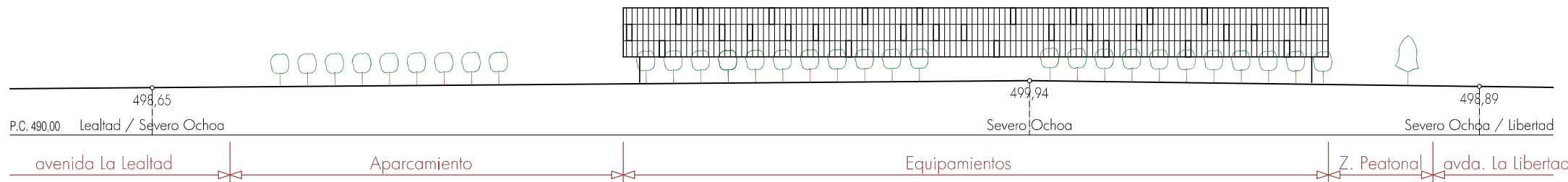
PLANO Nº **Z-05**
HOJA 1 DE 1



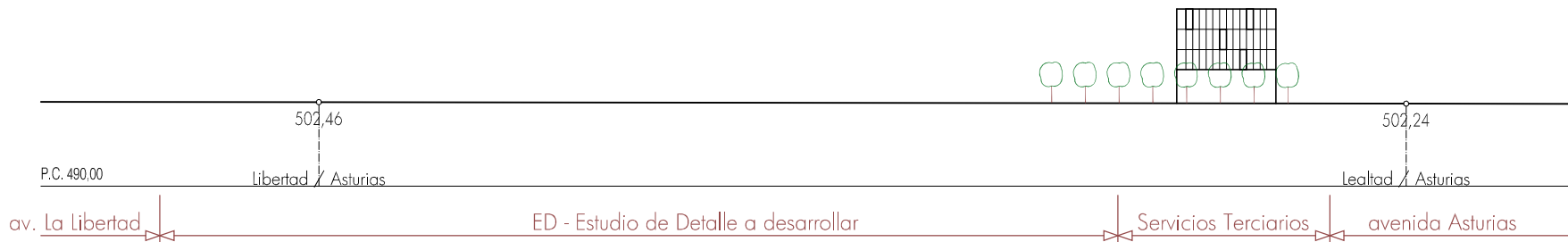
PERFIL A-A : Avenida La Lealtad



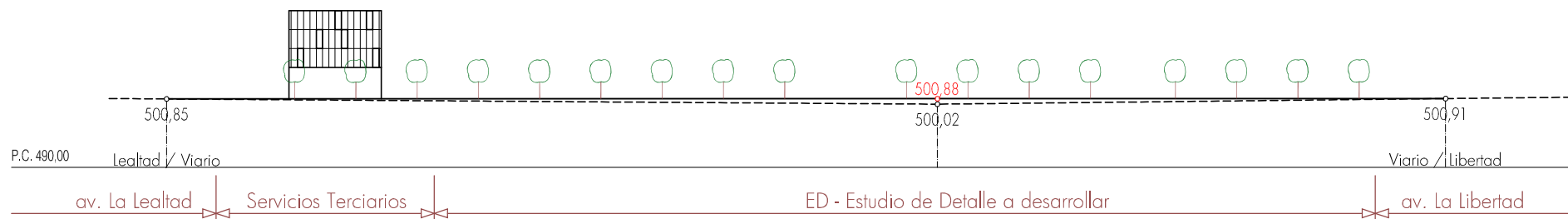
PERFIL B-B : Avenida La Libertad



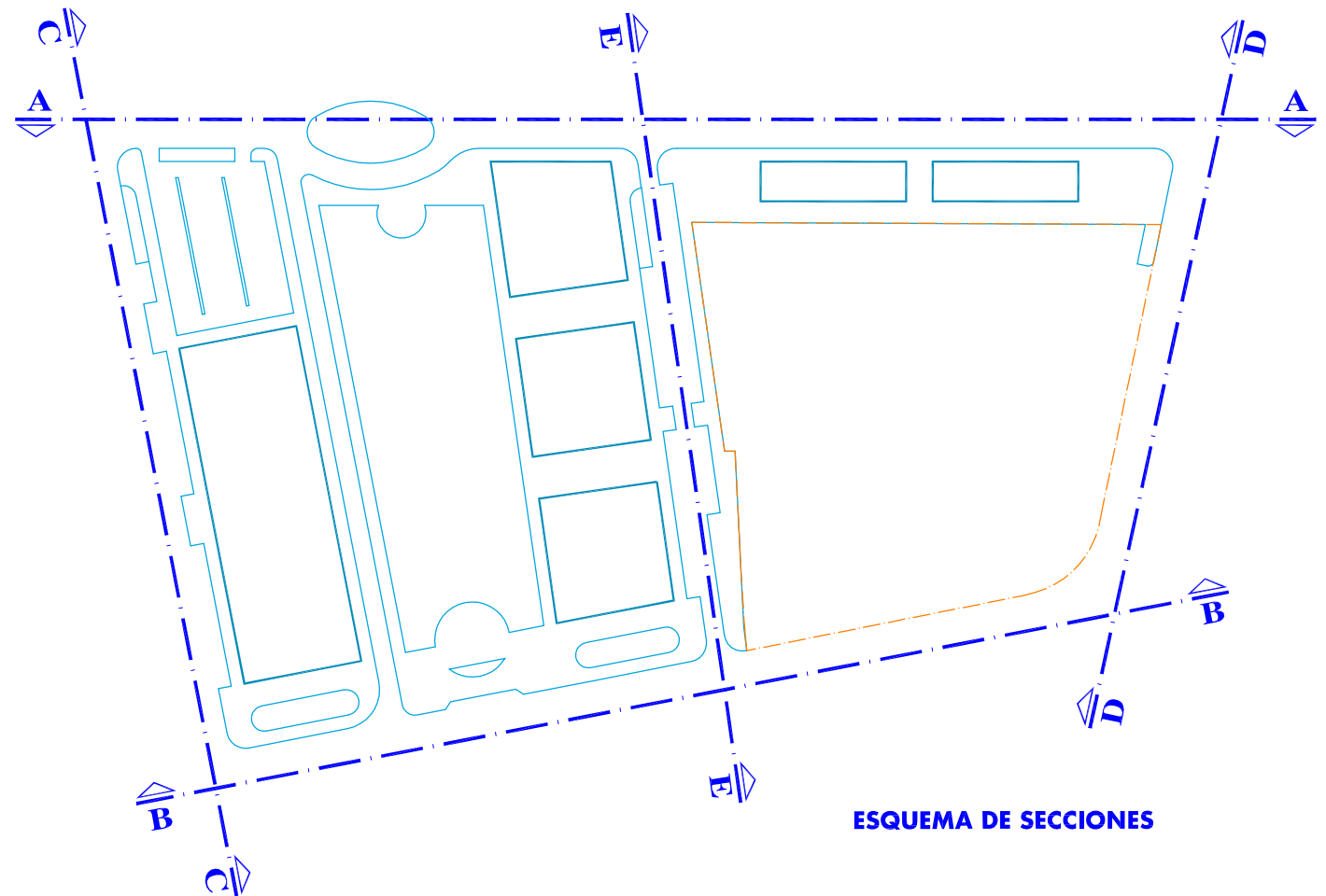
PERFIL C-C : Calle Severo Ochoa



PERFIL D-D: Avenida Asturias



PERFIL E-E : Viario Nueva Construcción



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO:
PERI SSUNC 33 SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

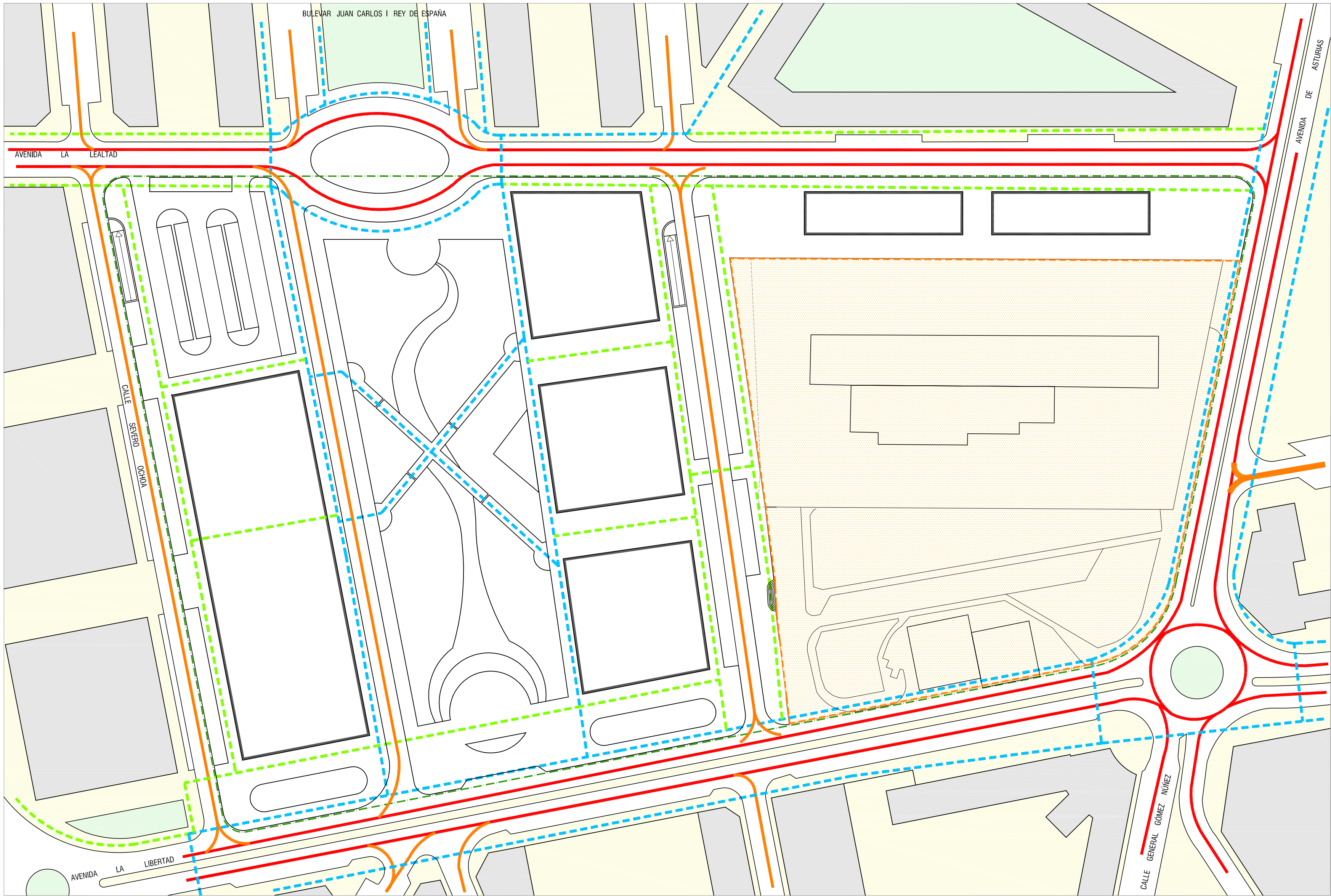
FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: (Original en A3)
1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
**ZONIFICACIONES:
SECCIONES RED VIARIA**

PLANO N^º
Z-06
HOJA **1** DE **1**







SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

 **LÍMITE DEL SSUNC 33**
 ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

FLUJOS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN

-  Circulación Principal de Vehículos
-  Circulación Secundaria de Vehículos
-  Circulación Principal de Peatones
-  Circulación Secundaria de Peatones



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
**ZONIFICACIONES:
RELACIÓN CON EL ENTORNO. CONEXIONES**

PLANO Nº **Z-07**
HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

LÍMITE DEL SSUNC 33
ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

Parcela	Suelo (m ²)	Ocupación (%)	Alturas	Edificab. (m ² C)	Uso
1.1	2.088,28	2,92	B + 3	6.016,00	Residencial Viv.Promo.Pública
1.2	2.025,00	2,82	B + 3	6.016,00	Residencial Vivienda Libre
1.3	2.183,58	3,06	B + 3	5.158,00	Residencial Vivienda Libre
Subtotal Parcelas 1:	6.296,86	8,80	B + 3	17.190,00	Residencial VL y PP
2.1	5.805,00	8,10	B + 3	10.000,00	Equipamiento Público
2.2	825,00	1,15	B + 3	3.300,00	Equipamiento Público
Subtotal Parcelas 2:	6.630,00	9,25	B + 3	13.300,00	Equipamiento Público
3	825,00	1,15	B + 3	3.300,00	Servicios Privados
Subtotal Parcela 3:	825,00	1,15	B + 3	3.300,00	Servicios Privados
4	9.670,70	13,50			Zonas Verdes
4.1	200,00	0,28			Zona de Juegos Infantiles
Subtotal Parcelas 4:	9.870,70	13,78			Zonas Verdes y Juegos Inf.

Parcela	Suelo (m ²)	Ocupación (%)	Alturas	Edificab. (m ² C)	Uso
5	1.035,44	1,46			Viario
5.1	2.833,70	3,95			Aparcamientos: 85 s/r + 250 b/r=335
5.2	2.016,90	2,81			Aparcamientos: 176 s/r
Subtotal Parcelas 5:	5.886,04	8,22			Viario y 511 Aparcamientos
6	11.542,50	16,11			Zona Peatonal
6.1	8.033,90	11,22			Zona Circulación Peatonal
Subtotal Parcela 6:	19.576,40	27,33			Zona Peatonal
ED (a desarrollar)					Aparcamientos: 120 s/r
Subtotal Parcela 7:	22.540,00	31,47	B + 3	22.485,00	Servicios Privados
TOTALES:	71.625,00	100,00	B + 3		



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

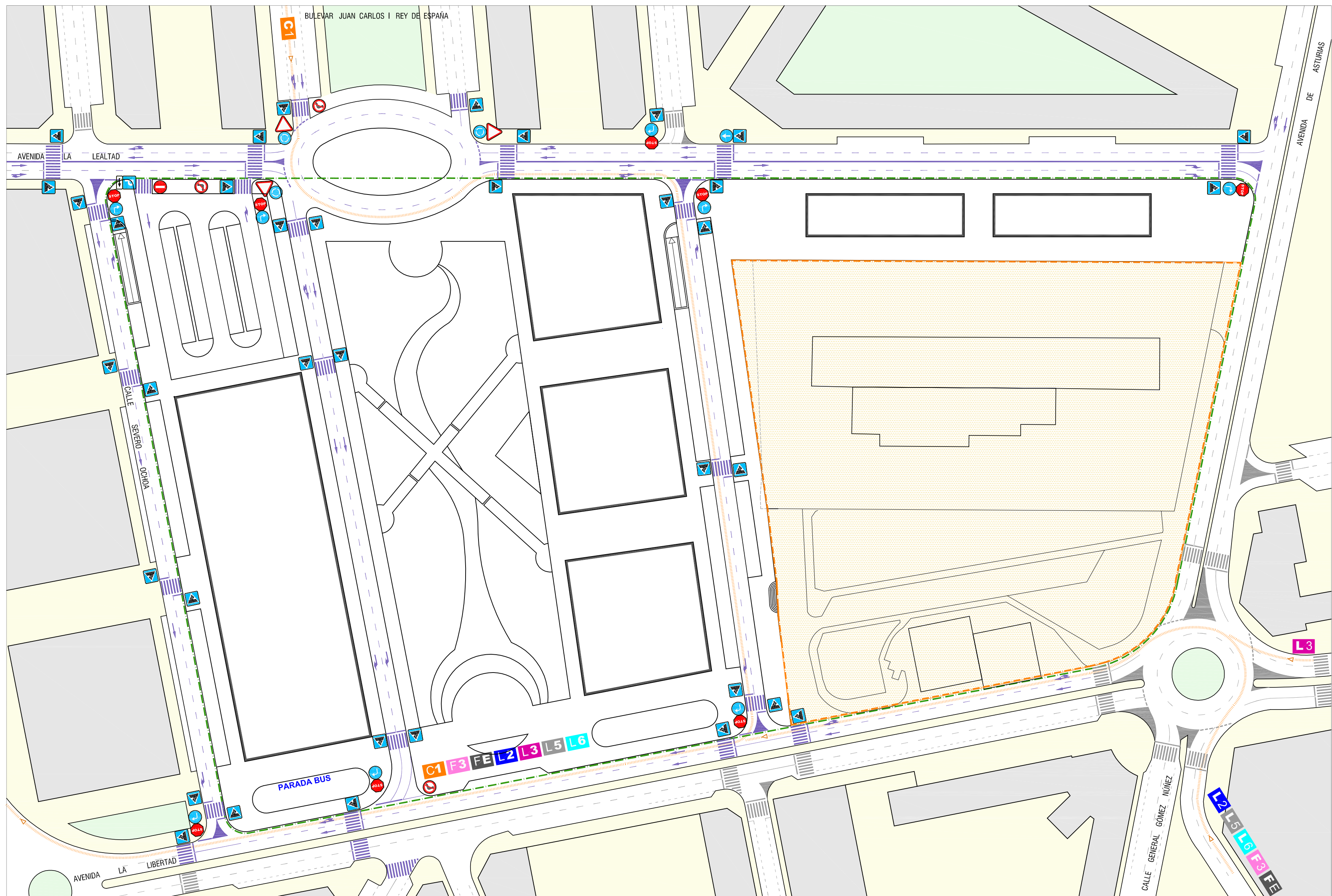
FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: (Original en A3)
1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:
**ZONIFICACIONES:
IMAGEN OBJETIVO**

PLANO Nº
Z-08
HOJA 1 DE 1



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR

Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

 **LÍMITE DEL SSUNC 33**

 ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

TRANSPORTE URBANO DE PONFERRADA. LINEAS

- C1** Circular Urbano
- L2** Flores del Sil - Fuentesnuevas
- L3** Columbianos - Barrio de San Antonio - Campo
- L5** Puente Boeza - Fuentesnuevas
- L6** Universidad - Fuentesnuevas
- F3** Puente Boeza - Fuentesnuevas
- FE** Puente Boeza - Fuentesnuevas



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:

M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería

EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO:

PERI SSUNC 33 SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

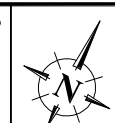
FECHA:

DICIEMBRE 2018

ESCALA:

1:1.000

ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:

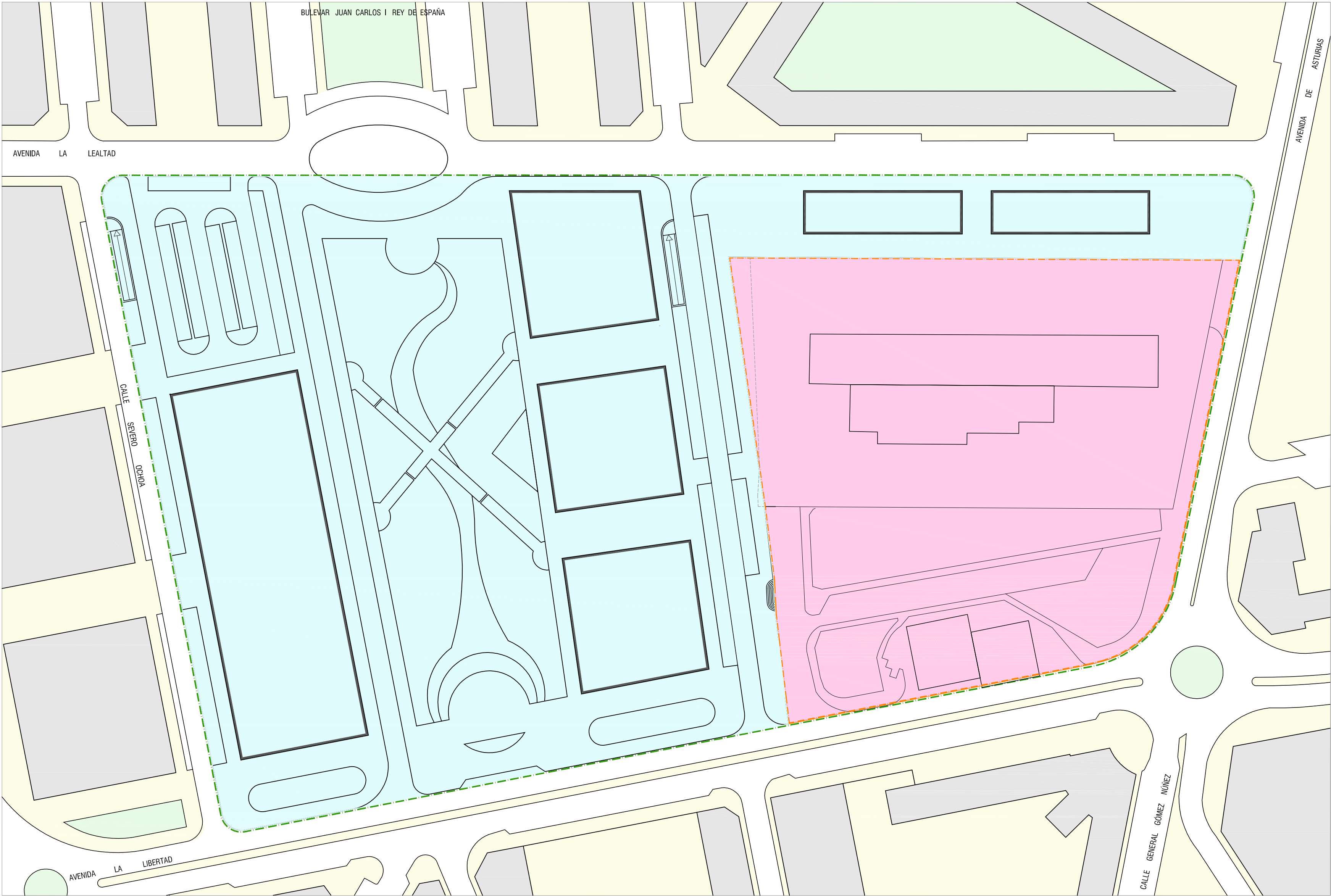
CONDICIONES DEL VIARIO: ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO

ZONIFICACIONES:

PLANO Nº

Z-09

HOJA 1 DE 1




SUELO URBANO NO CONSOLIDADO **SSUNC 33**

DATOS DEL SECTOR
Denominación PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES
Núcleo PONFERRADA
SUPERFICIE 71.625 m2

 **LÍMITE DEL SSUNC 33**
 ESTUDIO DE DETALLE Superficie 22.540 m2

 **FASE 1** (49.085,00 m2)

 **FASE 2** (22.540,00 m2)



AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES: INGENIERÍA, PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN

AUTORES DEL ESTUDIO:
M^º DEL MAR PARDO SÁNCHEZ
Servicio de Ingeniería
EMILIO SUÁREZ GARCÍA
Servicio de Planificación y Gestión

ESTUDIO: **PERI SSUNC 33** SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
(APROBACIÓN DEFINITIVA)

FECHA:
DICIEMBRE 2018

ESCALA: (Original en A3)
1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
0 m 5 10 15 m



TÍTULO DEL PLANO:

ZONIFICACIONES:
PLAN DE ETAPAS

PLANO N^º
Z-10
HOJA **1** DE **1**



**SERVICIOS
TECNICOS**

Ayuntamiento
de Ponferrada