

PROYECTO de ACTUACIÓN

**por el sistema de concierto,
por propietario único,
de la unidad de actuación UA 11-A
del sector de suelo urbano
no consolidado
SSUNC-11 “Av. de Galicia”**

**Plan General de Ordenación Urbana de
Ponferrada**

Promotor
“DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.”

Ponferrada, mayo 2.014

PROYECTO DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCIERTO, POR PROPIETARIO ÚNICO, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 “AV. DE GALICIA” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA

TOMO I: DETERMINACIONES GENERALES Y DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN

ÍNDICE:

1.- OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN	2
2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO	3
3.- BASES LEGALES DE LA ACTUACIÓN	4
3.1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE GESTIÓN URBANÍSTICA	4
3.2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE GESTIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS	5
3.3. DETERMINACIONES, CONTENIDO Y EFECTOS DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN	7
3.4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR CONCIERTO: INICIATIVA, TRAMITACIÓN Y EFECTOS	9
4.- DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 “AV. DE GALICIA” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA	12
4.1. DETERMINACIONES GENERALES	12
4.1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	12
4.1.2. URBANIZADOR	12
4.1.3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA INCLUIDA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A	13
4.1.4. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN	15
4.1.5. GARANTÍAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	17
4.1.6. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	18
4.2. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE URBANIZACIÓN	18
4.3. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN	18
4.3.1. PARCELA RESULTANTE DE LA ACTUACIÓN QUE SE ADJUDICA A “DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.” POR SUBROGACIÓN REAL CON LA FINCA APORTADA	19
4.3.2. PARCELAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO DE PONFERRADA	20
4.3.3. PLANOS	24
PLANOS	26
FICHAS	27
ANEXO	30

1.- OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

1. La mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.", como propietaria única de los terrenos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación UA 11-A que se define en el documento técnico para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (en abreviaturas, PGOUP) en el sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-11 "Av. de Galicia", promueve conjuntamente con dicha modificación el presente Proyecto de Actuación, por el sistema de concierto —en su modalidad de propietario único—, con objeto de establecer las bases técnicas y económicas que permitan el desarrollo de dicha actuación, definiendo las nuevas parcelas y los terrenos de cesión obligatoria al municipio de Ponferrada para su afectación a los usos previstos en el planeamiento, así como las determinaciones completas de urbanización del mencionado ámbito.

2.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2. La Revisión y Adaptación del PGOUP fue aprobada definitivamente por Orden FOM/950/2.007, de 22 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León (BOCyL n.º 103, de 29 de mayo de 2.007 y BOP n.º 157, de 14 de agosto de 2.007), definiendo un total de treinta y tres sectores de suelo urbano no consolidado, entre los que se encuentra el denominado sector SSUNC-11 "Av. de Galicia", que contiene ya la ordenación detallada, de uso predominante residencial, con una superficie total de cincuenta y seis mil cincuenta metros cuadrados (56.050 m²) y una edificabilidad máxima en usos privados de treinta y tres mil trescientos metros cuadrados construidos (33.300 m²c), definiéndose a efectos de su gestión urbanística una única unidad de actuación coincidente con el sector.
3. La entidad mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.", como propietaria única de los terrenos que resultan comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación propuesta en el sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado, denominada UA 11-A, ha presentado ante el Ayuntamiento de Ponferrada, para su tramitación conjunta con este Proyecto de Actuación, una propuesta de modificación del PGOUP con el objeto de alterar la delimitación de la unidad de actuación única definida para el desarrollo de dicho sector, definiendo en su lugar dos unidades de actuación, denominadas UA 11-A y UA 11-B, que permitan la urbanización e implantación de los usos de servicios privados (SER) y residenciales (BL y MC), en ámbitos de menor superficie y, por tanto, de más fácil gestión.
4. Dado que los terrenos de la unidad de actuación UA 11-A definida en la modificación propuesta del PGOUP pertenecen en su integridad a la entidad mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.", se redacta el presente Proyecto de Actuación, proponiendo como sistema de actuación el de concierto, en su modalidad de propietario único.

3.- BASES LEGALES DE LA ACTUACIÓN.

3.1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE GESTIÓN URBANÍSTICA.

5. De conformidad con el artículo 65.1 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en abreviaturas, LUCyL), *"La gestión urbanística es el conjunto de procedimientos establecidos en esta Ley para la transformación del uso del suelo, y en especial para su urbanización y edificación, en ejecución del planeamiento"*.

En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 65.3 de la LUCyL, *"... la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones integradas, sobre ámbitos denominados unidades de actuación, a desarrollar mediante alguno de los sistemas regulados en esta Ley"*.

Lo que se reitera en los artículos 187 y 188.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero (en abreviaturas, RUCyL).

6. La gestión urbanística, como establece el artículo 189.1 del RUCyL, requiere que esté aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, que en suelo urbano no consolidado podrá ser el Plan General de Ordenación Urbana o las Normas Urbanísticas Municipales en los sectores donde los mismos establezcan la ordenación detallada, y un Estudio de Detalle o Plan Especial en los demás sectores.

Según lo dispuesto también en el artículo 251.1 del RUCyL, *"Los Proyectos de Actuación no pueden aprobarse sin que previa o simultáneamente se apruebe el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación"*.

En el caso del sector SSUNC-11 de suelo urbano consolidado la ordenación detallada la establece el PGOUP aprobado en 2.007, que se modifica únicamente para la división del sector en dos unidades de actuación, que permitan su gestión y desarrollo independiente, por lo que no resulta necesario la tramitación de ningún planeamiento de desarrollo.

3.2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE GESTIÓN EN ACTUACIONES INTEGRADAS.

7. Según lo dispuesto en el artículo 72.1 de la LUCyL —y reitera el RUCyL en su artículo 233—, *“Las actuaciones integradas tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos establecidos ...”* en la normativa urbanística.

El artículo 72.2 de la LUCyL dispone, por su parte que *“La gestión de las actuaciones integradas podrá ser pública y privada”*, quedando habilitada con la *“... aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector”*, en nuestro caso el Plan General de Ordenación Urbana, *“... la presentación de iniciativas para desarrollar la actuación mediante alguno de los sistemas regulados en este capítulo, sin perjuicio de la posibilidad de presentación y tramitación conjunta de dichas iniciativas junto con el planeamiento urbanístico”*.

Lo que ampara la presentación de este Proyecto de Actuación conjuntamente con la propuesta de modificación del PGOUP que, como señalamos antes, tiene por objeto la definición de dos unidades de actuación para la gestión y desarrollo urbanístico del sector SSUNC-11, denominadas UA 11-A y UA 11-B.

8. La gestión, como indica el artículo 72.3 de la LUCyL, *“... se desarrollará sobre áreas interiores al sector o coincidentes con el mismo, denominadas unidades de actuación, utilizándose como instrumento el Proyecto de Actuación”*. Lo que reitera también el RUCyL en su artículo 234.

El artículo 73.1 de la LUCyL define precisamente las unidades de actuación como las *“... superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada”*.

9. La delimitación de las unidades de actuación, como previene el artículo 73.2 de la LUCyL, *“... se realizará, si procede, en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación o mediante el procedimiento previsto en el artículo 58.3.b)”*, que es el que aquí se ha considerado. Según se establece en este precepto, *“En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto*

sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanísticos, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a), no siendo preceptivo lo dispuesto en los artículos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53".

10. Con las especialidades propias de cada sistema de actuación, según lo dispuesto en el artículo 72.4 de la LUCyL, "*... el urbanizador será el responsable de ejecutar la actuación, asumiendo las obligaciones establecidas en el Proyecto de Actuación, elaborando los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización cuando no estén contenidos en aquél, y financiando los gastos de urbanización que procedan, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos*". Lo que se reitera también en el artículo 235 del RUCyL.

El urbanizador, según el artículo 235.e) del RUCyL, deberá, también, "Responder de los daños causados por la ejecución, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables, o de las instrucciones escritas del Ayuntamiento".

11. Las actuaciones integradas, conforme se establece en el artículo 74.1 de la LUCyL, se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas: a) concierto, b) compensación, c) cooperación, d) concurrencia y e) expropiación.

El artículo 74.2 de la LUCyL establece de esta forma que "Para desarrollar las actuaciones integradas de iniciativa privada, podrán ser presentados Proyectos de Actuación en el Ayuntamiento, conforme al artículo 75 y siguientes, por quienes estén habilitados para optar a la condición de urbanizador, según el sistema de actuación que se proponga, simultáneamente con el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada o previa aprobación del mismo. Una vez presentado en el Ayuntamiento un Proyecto de Actuación, no podrá aprobarse definitivamente ningún otro que afecte a la misma unidad, hasta que el Ayuntamiento no resuelva, en su caso, denegar la aprobación del mismo".

Lo que ampara, también, la presentación conjunta de este Proyecto de Actuación con la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana, limitada en su objeto, como señalamos antes, a la definición de dos unidades de actuación, para la gestión y desarrollo urbanístico del sector "SSUNC-11", denominadas UA 11-A y UA 11-B.

12. Con la aprobación del Proyecto de Actuación, se entenderá elegido el sistema de actuación propuesto, tal y como establece el artículo 74.3 de la LUCyL.

3.3. DETERMINACIONES, CONTENIDO Y EFECTOS DE LOS PROYECTOS DE ACTUACIÓN.

13. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75.1 de la LUCyL —y se reitera en el artículo 240.1 del RUCyL—, *"Los Proyectos de Actuación son instrumentos de gestión urbanística que tienen por objeto establecer las bases técnicas y económicas de las actuaciones integradas", cuyo ámbito "... abarcará una o varias unidades de actuación completas del mismo sector"*.

Los Proyectos de Actuación, como previene el artículo 75.2 de la LUCyL, no podrán aprobarse *"... en ausencia de planeamiento, ni tampoco podrán modificar las determinaciones del mismo que estuvieran vigentes, salvo la delimitación de las unidades de actuación, y sin perjuicio de las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos"*, que, según el artículo 240.3 del RUCyL, no podrán producir variaciones de superficie superiores al 5 por ciento.

14. Sin perjuicio de las especialidades propias de cada sistema de actuación, los Proyectos de Actuación han de contener, como exige el artículo 75.3 de la LUCyL, las siguientes determinaciones:

- a) Identificación de los propietarios y del urbanizador propuesto.
- b) Reparcelación de las fincas, con determinación de las cesiones al Ayuntamiento y, en su caso, adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios, conforme a las siguientes reglas:
 - 1.ª Los propietarios recibirán parcelas aptas para materializar el aprovechamiento que les corresponda, en proporción a sus derechos, y en lo posible sobre sus fincas originales.
 - 2.ª Cuando el aprovechamiento que corresponda a los propietarios no alcance o exceda de lo necesario para la adjudicación de parcelas completas, los restos se satisfarán en metálico o bien mediante la adjudicación de parcelas en proindiviso.
 - 3.ª No serán objeto de nueva adjudicación, sin perjuicio de la normalización de linderos y las compensaciones en

metálico que procedan, los terrenos con construcciones o instalaciones conformes con el planeamiento, ni tampoco aquéllos con construcciones o instalaciones disconformes, cuando su uso sí sea conforme, y el aprovechamiento permitido no sea superior ni inferior en más de un 15 por ciento al que corresponda a su propietario.

4.ª No podrán adjudicarse como parcelas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no sean adecuadas para su uso conforme al planeamiento.

- c) Definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento urbanístico, incluyendo el detalle de los gastos de urbanización a realizar de entre los citados en el artículo 68, de forma que pueda estimarse su coste y distribución del mismo en proporción al aprovechamiento correspondiente.
- d) Plazos para la ejecución de la actuación, que no podrán exceder de los señalados en el planeamiento urbanístico para el cumplimiento de los deberes urbanísticos exigibles.
- e) Garantías que aseguren la ejecución de la actuación, mediante crédito comprometido con cargo a fondos públicos, o mediante prestación de aval o fianza por el urbanizador, en la forma que se determine reglamentariamente.
- f) En su caso, compromisos complementarios del urbanizador en cuanto a edificación, ejecución de dotaciones urbanísticas, afección de inmuebles a fines sociales u otras prestaciones.

15. Según lo dispuesto en el artículo 75.4 de la LUCyL, las determinaciones sobre reparcelación y urbanización podrán limitarse a sus bases, "*... lo que implicará la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización, en ambos casos conforme al procedimiento señalado en el artículo 95*".

En este sentido, de acuerdo con el artículo 240.2 del RUCyL, los Proyectos de Actuación deberán establecer los siguientes grupos de determinaciones: a) Determinaciones generales; b) Determinaciones sobre la urbanización de la unidad de actuación; y c) Determinaciones sobre la reparcelación de las fincas incluidas en la unidad de actuación.

El Proyecto de Actuación que nos ocupa incluye, además de las determinaciones generales, las determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación.

En virtud del artículo 252.3 del RUCyL, *"La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas sobre urbanización, habilita el inicio de las obras de ejecución de la urbanización, que en otro caso requiere la ulterior aprobación del Proyecto de Urbanización"*.

16. En cuanto a los efectos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 77.1 de la LUCyL, *"La aprobación del Proyecto de Actuación otorga la condición de urbanizador a su promotor, quedando éste obligado a ejecutar la actuación en las condiciones establecidas en dicho Proyecto de Actuación, así como en los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, cuando éstos no se contuvieran en el primero"*.

La aprobación del Proyecto de Actuación, según el artículo 77.2 de la LUCyL, producirá también:

- a) Transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

3.4. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR CONCIERTO: INICIATIVA, TRAMITACIÓN Y EFECTOS.

17. De conformidad con el artículo 78.1 de la LUCyL, el sistema de concierto *"... podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación"*. Lo que se reitera en el artículo 255 del RUCyL.

Según lo establecido en el artículo 78.2 de la LUCyL, en el sistema de concierto *"... asumirá el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen la actuación"*.

En el presente caso, todos los terrenos comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación UA 11-A pertenecen a la mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.", que, como propietario único, asumirá la condición de urbanizador.

18. Como especialidades de este sistema de actuación, el Proyecto de Actuación, tal y como dispone el artículo 79.a) de la LUCyL, "*... deberá acreditar que los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, son propiedad de sus promotores*", como es nuestro caso, y que, cuando existan varios propietarios, "*... se incluirá el convenio en el que garanticen solidariamente la actuación y designen un representante*".

De acuerdo con el artículo 79.b) de la LUCyL, tampoco serán de obligado cumplimiento las reglas sobre reparcelación del artículo 75.

El artículo 257.a) del RUCyL establece en este mismo sentido que entre las determinaciones generales del Proyecto de Actuación "*... deben constar las certificaciones registrales, o en su defecto catastrales, que acrediten que todos los terrenos de la unidad de actuación que no sean de uso y dominio público son propiedad de quienes presentan el Proyecto*".

Y entre las determinaciones sobre urbanización, conforme establece el artículo 257.b) del RUCyL, "*... es necesario incluir la distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios afectados, pero no su justificación ni el método de cálculo*".

Del mismo modo, y conforme se indica en el artículo 257.c) del RUCyL, "*Las determinaciones sobre reparcelación pueden limitarse a identificar los terrenos que deban ser objeto de cesión a las Administraciones públicas y determinar la cuota y el importe que se atribuya en la cuenta de liquidación provisional a cada una de las parcelas resultantes de la reparcelación*".

19. En cuanto a la tramitación, el artículo 251.4 del RUCyL establece que "*En los sistemas de concierto y compensación, los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento de que se trate, completado con la notificación de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y con las*

especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente".

El artículo 256.2 del RUCyL dispone así que en el sistema de concierto *"Mientras no esté aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada de la unidad, puede también realizarse la propuesta regulada en el apartado anterior, presentando dicho instrumento junto con el Proyecto de Actuación y en su caso la propuesta de convenio o de estatutos de la Asociación de Propietarios, para su tramitación conjunta"*.

En el presente caso, el Proyecto de Actuación de la unidad de actuación UA 11-A a gestionar por el sistema de concierto se presenta para su tramitación y aprobación conjunta con la modificación del PGOUP que se propone para la definición en el ámbito del sector SSUNC-11 de dos unidades de actuación, denominadas UA 11-A y UA 11-B, en lugar de la unidad de actuación única que se define actualmente.

Según el artículo 258.1 del RUCyL, *"En el sistema de concierto el Proyecto de Actuación se aprueba y se modifica según lo dispuesto en el artículo 251"*.

20. Además también de los efectos citados en el artículo 252 del RUCyL, de acuerdo con el artículo 258.2 del RUCyL, *"... la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación implica la elección del sistema de concierto y otorga la condición de urbanizador, con carácter provisional, a quien se proponga a tal efecto en el Proyecto. Para adquirir tal condición con carácter definitivo, el mismo debe constituir dentro del mes siguiente a la notificación de la aprobación del Proyecto, una garantía de urbanización a determinar por el Ayuntamiento, por un importe mínimo del 4 por ciento de los gastos de urbanización previstos"*.

4.- DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 "AV. DE GALICIA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA.

21. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la LUCyL y preceptos concordantes de dicha Ley y su Reglamento de desarrollo, el presente Proyecto de Actuación tiene por objeto establecer las bases técnicas y económicas de la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado del PGOUP, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", a desarrollar por el sistema de concierto en la modalidad de propietario único, conteniendo las siguientes determinaciones:

- Determinaciones generales.
- Determinaciones completas sobre urbanización.
- Determinaciones completas sobre reparcelación.

4.1. DETERMINACIONES GENERALES.

4.1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

22. En base a que la totalidad de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación UA 11-A pertenecen en exclusiva a la entidad mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.", se propone como sistema de actuación el de concierto en su modalidad de propietario único.

4.1.2. URBANIZADOR.

23. A tenor de lo establecido en el artículo 78.2 de la LUCyL, y en su condición de propietario único de los terrenos de la unidad de actuación UA 11-A, asumirá el papel de urbanizador la entidad mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.", con domicilio social en Ponferrada, calle Matilde Conesa, n.º 12, 3º B y C.I.F. B24662611; constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Ponferrada el día 7 de marzo de 2.014 ante el Notario de dicha residencia don Rogelio Pacios Yáñez, bajo el número 391 de protocolo, y que figura inscrita en el Registro Mercantil de León en el Tomo 1.270, Folio 144, Hoja LE-22.736, inscripción 1ª, de fecha 12 de marzo de 2.014.

Actúan como representantes de dicha entidad mercantil, ELIO RUBIAL ÁLVAREZ y JOAQUÍN OCHA LAGO, con DD.NN.II./NN.II.FF. 71.503.133-C y

10.046.570-D, respectivamente, en su condición de administradores mancomunados, según resulta de la escritura de nombramiento de administrador y sustitución de órgano de administración otorgada ante el Notario de Ponferrada Rogelio Pacios Yáñez el día 16 de abril de 2.014, bajo el número 602 de protocolo.

Se señala como domicilio para notificaciones el domicilio social de la mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.", sito en Ponferrada, calle Matilde Conesa, n.º 12, 3º B.

4.1.3. IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DE LA FINCA INCLUIDA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A.

24. La unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado, con ordenación detallada, del PGOUP, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", afecta a una única finca, propiedad de la entidad mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.", cuya descripción es la siguiente:

DESCRIPCIÓN SEGÚN TÍTULO.- "Rústica en término y Ayuntamiento de Ponferrada, al sitio del "POZUELO", de veinte mil seiscientos diez metros setenta decímetros cuadrados. Linda: norte, Carretera de Madrid a La Coruña; este, tierras de Minería Siderúrgica de Ponferrada, S.A.; sur, parcela segregada que pasa a formar el área B-1; y oeste, parcela anteriormente segregada para formar el AREA C-2.2.

Sobre esta finca existe el edificio llamado CASA PARA EL GUARDA JURADO, que tiene la siguiente descripción:

CASA PARA GUARDA JURADO próximo a la carretera de Madrid a La Coruña en su margen izquierda, Km. 391, Hm. 1, consta de una sola planta construida de mampostería recubierta de madera y pizarra. Mide nueve metros veinte centímetros de fachada por nueve metros veinte centímetros de fondo, con una superficie total de solar edificada de ochenta y cinco metros cuadrados. Linda por sus orientaciones con la finca donde se construyó".

DESCRIPCIÓN SEGÚN PROYECTO DE ACTUACIÓN.- Urbana. Terreno en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, al sitio de "POZUELO", de diecisiete mil seiscientos setenta y nueve metros cuadrados (17.679 m²). Linda: frente y visto desde ésta, con Avda. de Galicia, Benito Fernández Rodríguez y calles Duque de Rivas y Garcilaso de la Vega; derecha, entrando, con

Avda. de Galicia, Auto Lavados Mitos, S.L., "HERSANJA, S.A.", Benito Fernández Rodríguez, calles Duque de Rivas y Garcilaso de la Vega, y resto de finca matriz; izquierda, con Ronda interior –calle Ámsterdam–; y fondo, con resto de finca matriz y Ronda interior –calle Ámsterdam–.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 249.1.b) del RUCyL, esta descripción se circunscribe a la porción de suelo, a segregar, que queda incluida en el ámbito de la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado, con ordenación detallada, del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", solicitándose de la Sra. Registradora de la Propiedad la inscripción registral de la segregación.

La porción de suelo restante o resto de finca matriz, incluida en el ámbito de la unidad de actuación UA 11-B del sector de suelo urbano no consolidado, con ordenación detallada, del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", queda con la siguiente descripción:

Urbana. Terreno en el término y Ayuntamiento de Ponferrada, al sitio de "POZUELO", de dos mil novecientos treinta y un metros y setenta decímetros cuadrados (2.931,70 m²). Linda: frente y visto desde ésta, con Ronda interior –calle Ámsterdam– y porción segregada; derecha, entrando, con porción segregada y calle Duque de Rivas; izquierda, con "MADERAS BODELÓN, S.L."; y fondo, con calle Duque de Rivas.

CONSTRUCCIONES.- La porción incluida en el ámbito de la unidad de actuación UA 11-A no tiene construcciones.

La edificación a la que se alude en el apartado "Descripción según título" fue demolida en fecha desconocida.

REFERENCIA CATASTRAL.- Se corresponde con parte de las parcelas que en el Catastro vigente se identifican con las referencias 24118A009002370000FR y 24118A009002380000FD, esta última a nombre por error de la mercantil "COTO MINERO CANTÁBRICO, S.A."

TÍTULO.- Le pertenece en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Ponferrada Rogelio Pacios Yáñez el día 26 de marzo de 2.014, bajo el número 487 de protocolo.

REGISTRO.- Pendiente de inscripción citándose a efectos de búsqueda el Tomo 762, Libro 92 de la Sección 3ª de Ponferrada, folio 241, finca 6.580, antes 10.336.

CARGAS Y SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios y ocupantes.

VALOR.- Seiscientos setenta y cinco mil euros (675.000 €).

25. En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 79.a) de la LUCyL y 257.a) del RUCyL, se acompaña la certificación registral de titularidad y cargas expedida por la Sra. Registradora de la Propiedad del Registro de la Propiedad número Tres de Ponferrada (ANEXO), por la que se acredita que la integridad de los terrenos de la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado, con ordenación detallada, del PGOUP, SSUNC-11 "Av. de Galicia", son propiedad de la entidad mercantil que promueve el Proyecto de Actuación.

Según se comprueba en el plano correspondiente (PLANO N.º 5), la finca descrita integra el ámbito completo de la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-11 "Av. de Galicia", sin que quede comprendido dentro de la citada unidad de actuación ningún otro terreno, ya sea de titularidad privada o pública.

4.1.4. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN.

A) SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA.

26. A efectos de lo dispuesto en el artículo 241.e) del RUCyL, no se destaca ninguna circunstancia o característica reseñable dentro de la unidad de actuación UA 11-A, acompañándose a este Proyecto de Actuación los planos de situación y topografía de dicho ámbito (PLANOS N.º 1 y 2).

B) PLANEAMIENTO VIGENTE.

27. El planeamiento urbanístico aplicable lo constituye la Revisión y Adaptación del PGOUP, aprobada definitivamente por Orden FOM/950/2.007, de 22 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y

León, que, como consta reseñado en el apartado de Antecedentes, en lo que respecta al sector SSUNC-11 "Av. de Galicia" de suelo urbano no consolidado, de uso predominante residencial, establece la ordenación detallada del ámbito, definiendo una única unidad de actuación para su gestión.

Reiterándose aquí que en la propuesta de modificación del PGOUP que se ha presentado para su tramitación conjunta con este Proyecto de Actuación, se ha procedido a alterar la delimitación de la unidad de actuación única definida para el desarrollo de dicho sector, definiendo en su lugar dos unidades de actuación, denominadas UA 11-A y UA 11-B, que permitan la urbanización e implantación de los usos de servicios privados (SER) y residenciales (BL y MC), en ámbitos de menor superficie y, por tanto, de más fácil gestión.

28. Se incluye también el plano correspondiente al planeamiento que se ejecuta, según la propuesta de modificación del PGOUP planteada (PLANO N.º 3).
29. La ordenación detallada que se ejecuta, siguiendo las determinaciones de la Revisión del PGOUP, plantea como parcelas de uso lucrativo, según se observa en los planos correspondientes (PLANOS N.º 3 y 6), la parcela de servicios terciarios (SER) y una parcela de uso residencial regulada por las Ordenanzas de Edificación en Manzana Cerrada (MC) y Espacios Libres Privados (EP).
30. Los terrenos correspondientes a la cesión del diez por ciento del aprovechamiento medio del sector, se corresponden con la parcela de edificación en manzana cerrada y espacios libres privados.
31. La ordenación detallada del sector plantea como parcelas dotacionales, además del sistema general de vías públicas SG-VP-4 (Tramo 6), los viales locales y terrenos ocupados por los aparcamientos de uso público del sistema local.
32. La superficie total del ámbito de la unidad de actuación UA 11-A es de diecisiete mil seiscientos setenta y nueve metros cuadrados (17.679 m²), con una edificabilidad y aprovechamiento total en el uso predominante de cuatro mil setecientos veintiocho metros y sesenta y tres decímetros cuadrados construidos (4.728'63 m²c).

Dado que el aprovechamiento lucrativo total permitido en la unidad de actuación UA 11-A es inferior al aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos afectados por dicha unidad de actuación en el

conjunto del sector SSUNC-11, el aprovechamiento urbanístico que corresponda a dichos terrenos y no sea susceptible de materialización en la unidad de actuación UA 11-A se transferirá y materializará en la unidad de actuación UA 11-B, conforme a lo dispuesto en el artículo 239 del RUCyL; operando aquí la reserva de derechos edificatorios a favor de “MADERAS BODELÓN, S.L.”.

33. Todo ello, según el siguiente cuadro-resumen:

Reservas de uso lucrativo

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO EN USO PREDOMINANTE
Parcela 1 (SER)	4.562'56 m ²	4.000'00 m ² c
Parcela 2 (MC/EP)	697'21 m ²	728'63 m ² c
TOTAL	5.259'77 m ²	4.728'63 m ² c

Reservas de suelo público

Parcela 3 (SG-VP-4)	1.908'13 m ²	Sistema general viario público y aparcamiento
Parcela 4 (SL-VP)	10.511'10 m ²	Sistema local viario público y aparcamiento
TOTAL	12.419'23 m ²	

34. Las determinaciones de planeamiento que se ejecutan se contienen en los planos de ordenación y delimitación de la unidad de actuación (PLANOS N.º 3 y 4) y en el plano de parcelas resultantes (PLANO N.º 6).

4.1.5. GARANTÍAS QUE ASEGUREN LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

35. En cumplimiento del artículo 258.2 del RUCyL, dentro del mes siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Actuación, se constituirá la garantía de urbanización que asegure la ejecución de la actuación.

4.1.6. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

36. La ejecución de la actuación se desarrollará según lo dispuesto en la Revisión del PGOUP y su modificación, rigiendo, en su defecto, el plazo máximo de ocho años a que se refiere el artículo 21.1 de la LUCyL.

4.2. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE URBANIZACIÓN.

37. La definición técnica y económica de las obras de urbanización necesarias para la ejecución material de las determinaciones de planeamiento en el ámbito de la unidad de actuación UA 11-A, se contiene en el Tomo II del Proyecto de Actuación, elaborado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Roberto-Miguel Folgueral Arias, tras encargo de la mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L."

38. El presupuesto de ejecución por contrata de las obras de urbanización, según el documento técnico "Determinaciones Completas de Urbanización", asciende a la cantidad de ochocientos diecinueve mil euros (819.000 €).

39. En virtud del artículo 243 del RUCyL, las determinaciones completas de urbanización se reflejan en los siguientes apartados:

- 1º Memoria descriptiva y justificativa de las obras de urbanización.
- 2º Planos de urbanización.
- 3º Pliego de Condiciones Técnicas.
- 4º Mediciones.
- 5º Cuadro de Precios.
- 6º Presupuesto.

4.3. DETERMINACIONES COMPLETAS SOBRE REPARCELACIÓN.

40. En conformidad con el artículo 257.c) del RUCyL, dado que la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación UA 11-A pertenecen a la entidad mercantil "DESARROLLO DE PROYECTO BIERZO, S.L.", el Proyecto de Actuación se limita a identificar y definir las nuevas parcelas y los terrenos de cesión obligatoria al municipio de Ponferrada para su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

4.3.1. PARCELA RESULTANTE DE LA ACTUACIÓN QUE SE ADJUDICA A "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L." POR SUBROGACIÓN REAL CON LA FINCA APORTADA.

41. Según el plano de parcelas resultantes (PLANO N.º 6), se obtiene la siguiente parcela privada en sustitución de la inicialmente aportada:

1.- PARCELA SERVICIOS PRIVADOS (SER):

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", en el término y Ayuntamiento del mismo nombre, con una superficie de cuatro mil quinientos sesenta y dos metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados (4.562'56 m²), que linda: frente y visto desde ésta, derecha, entrando, y fondo, con parcela 4, destinada a viales y aparcamientos públicos del sistema local; e izquierda, con parcela 3, destinada a viales del sistema general, y parcela 4, destinada a viales y aparcamientos públicos del sistema local.

FICHA.- N.º 1.

TÍTULO.- Adjudicación a la entidad mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L." en pleno dominio en el Proyecto de Actuación de la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", que será aprobado por el Ayuntamiento de dicha localidad, por subrogación real como parcela adjudicada en virtud de la aportación de la finca de origen.

USO.- Servicios colectivos de titularidad privada, según los parámetros y condiciones de aprovechamiento de la Ordenanza de Servicios Privados (SER) del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada.

La dotación de aparcamientos públicos prevista en el ámbito de la unidad de actuación UA 11-A –parcela 4–, con capacidad para doscientas cincuenta y una (251) plazas de aparcamiento, está vinculada al uso y servicio de esta parcela.

EDIFICABILIDAD.- Tiene una edificabilidad y aprovechamiento en el uso predominante de cuatro mil metros cuadrados construidos (4.000 m²c).

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y demás gastos inherentes al desarrollo y gestión urbanística de la unidad de actuación que resulten de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto, como carga real. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que el titular de la parcela ha satisfecho los mencionados gastos.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN Y APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- Gravada y afecta con carácter real, con una cuota de participación en los gastos de urbanización del 100 por cien), al pago de ochocientos diecinueve mil euros (819.000 €), como saldo de la cuenta de liquidación provisional de los gastos de urbanización.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

VALOR.- Seiscientos setenta y cinco mil euros (675.000 €).

4.3.2. PARCELAS DE CESIÓN AL MUNICIPIO DE PONFERRADA.

42. Las reservas para usos dotacionales públicos resultantes de la unidad de actuación y de cesión gratuita al municipio de Ponferrada para su destino a los usos previstos en el planeamiento urbanístico vigente, según se observa en el plano de parcelas resultantes (PLANO N.º 6), son las siguientes:

a) Parcelas con aprovechamiento lucrativo.-

2.- PARCELA EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC) Y ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EP):

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", en el término y Ayuntamiento del mismo nombre, con una superficie de seiscientos noventa y siete metros y veintiún decímetros cuadrados (697'21 m²), que linda: frente y visto desde ésta, con calle Duque de Rivas (límite de la unidad de actuación) y parcela 4, destinada a viales y aparcamientos públicos del sistema local; derecha, entrando y fondo, con parcela 4, destinada a viales y aparcamientos públicos del sistema local; e izquierda, con Benito Fernández Rodríguez (límite de la unidad de actuación).

FICHA.- N.º 2.

TÍTULO.- Adjudicación originaria por cesión gratuita y obligatoria al municipio de Ponferrada en el Proyecto de Actuación de la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", que será aprobado por el Ayuntamiento de dicha localidad, correspondiente al suelo en el que ha de materializarse el aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación privada.

NATURALEZA JURÍDICA.- Tiene carácter de bien patrimonial y se incorpora al Patrimonio Municipal de Suelo.

USO.- Residencial en régimen de promoción libre y espacio libre privado, según los parámetros y condiciones de aprovechamiento de las Ordenanzas de Manzana Cerrada (MC) y Espacios Libres Privados (EP) del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada.

EDIFICABILIDAD.- Tiene una edificabilidad y aprovechamiento en el uso predominante de setecientos veintiocho metros y sesenta y tres decímetros cuadrados construidos (728'63 m²c).

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.- Doscientos cuarenta metros y veintinueve decímetros cuadrados (240'29 m2).

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

VALOR.- Cincuenta mil euros (50.000 €).

b) Parcelas sin aprovechamiento lucrativo.-

3.- VIALES DEL SISTEMA GENERAL:

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", en el término y Ayuntamiento del mismo nombre, con una superficie de mil novecientos ocho metros y trece decímetros cuadrados (1.908'13 m²), que linda frente y vista desde ésta, con Ronda interior –calle Ámsterdam– (límite de la unidad de actuación); derecha, entrando, con parcela 4, destinada a viales y aparcamientos públicos del sistema local; izquierda, con "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L." (límite de la unidad de actuación); y fondo, con parcela 1, destinada a servicios privados, parcela 4, destinada a viales y aparcamientos públicos del sistema local, y "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L." (límite de la unidad de actuación).

A efectos de su identificación se corresponde con el tramo 6 de la Ronda interior comprendido en el ámbito de la delimitación de la unidad de actuación UA 11-A.

TÍTULO.- Adjudicación originaria por cesión gratuita y obligatoria al municipio de Ponferrada en el Proyecto de Actuación de la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", que será aprobado por el Ayuntamiento de dicha localidad.

NATURALEZA JURÍDICA.- Tiene carácter de bien demonial de uso público y no se incorpora al Patrimonio Municipal de Suelo.

USO.- Viario público.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

4.- VIALES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS DEL SISTEMA LOCAL:

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", en el término y Ayuntamiento del mismo nombre, con una superficie de diez mil quinientos once metros y diez décimos cuadrados (10.511'10 m²), que linda con las distintas parcelas resultantes.

A efectos de su identificación comprende los viales y aparcamientos públicos del sistema local definidos en el interior de la unidad de actuación UA 11-A por el Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada.

TÍTULO.- Adjudicación originaria por cesión gratuita y obligatoria al municipio de Ponferrada en el Proyecto de Actuación

de la unidad de actuación UA 11-A del sector de suelo urbano no consolidado del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", que será aprobado por el Ayuntamiento de dicha localidad.

NATURALEZA JURÍDICA.- Tiene carácter de bien demanial de uso público y no se incorpora al Patrimonio Municipal de Suelo.

USO.- Vial público.

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No tiene.

CARGAS.- Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

APORTACIÓN DE FINANCIACIÓN.- No participa.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

INSCRIPCIÓN.- Se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Actuación.

4.3.3. PLANOS.

43. El Proyecto de Actuación de la unidad de actuación UA11-A del sector de suelo urbano no consolidado del PGOUP, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", contiene en lo que a la parcelación se refiere los siguientes planos:

1. Situación de la unidad de actuación	(E: 1/6.000)
2. Topografía	(E: 1/1.500)
3. Planeamiento	(E: 1/1.000)
4. Delimitación de la unidad de actuación	(E: 1/1.000)
5. Finca aportada	(E: 1/1.000)
6. Parcelas resultantes	(E: 1/1.000)

Por la mercantil "DESARRROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.",

Fdo.: Elio Rubial Álvarez

Fdo.: Joaquín Ochoa Lago

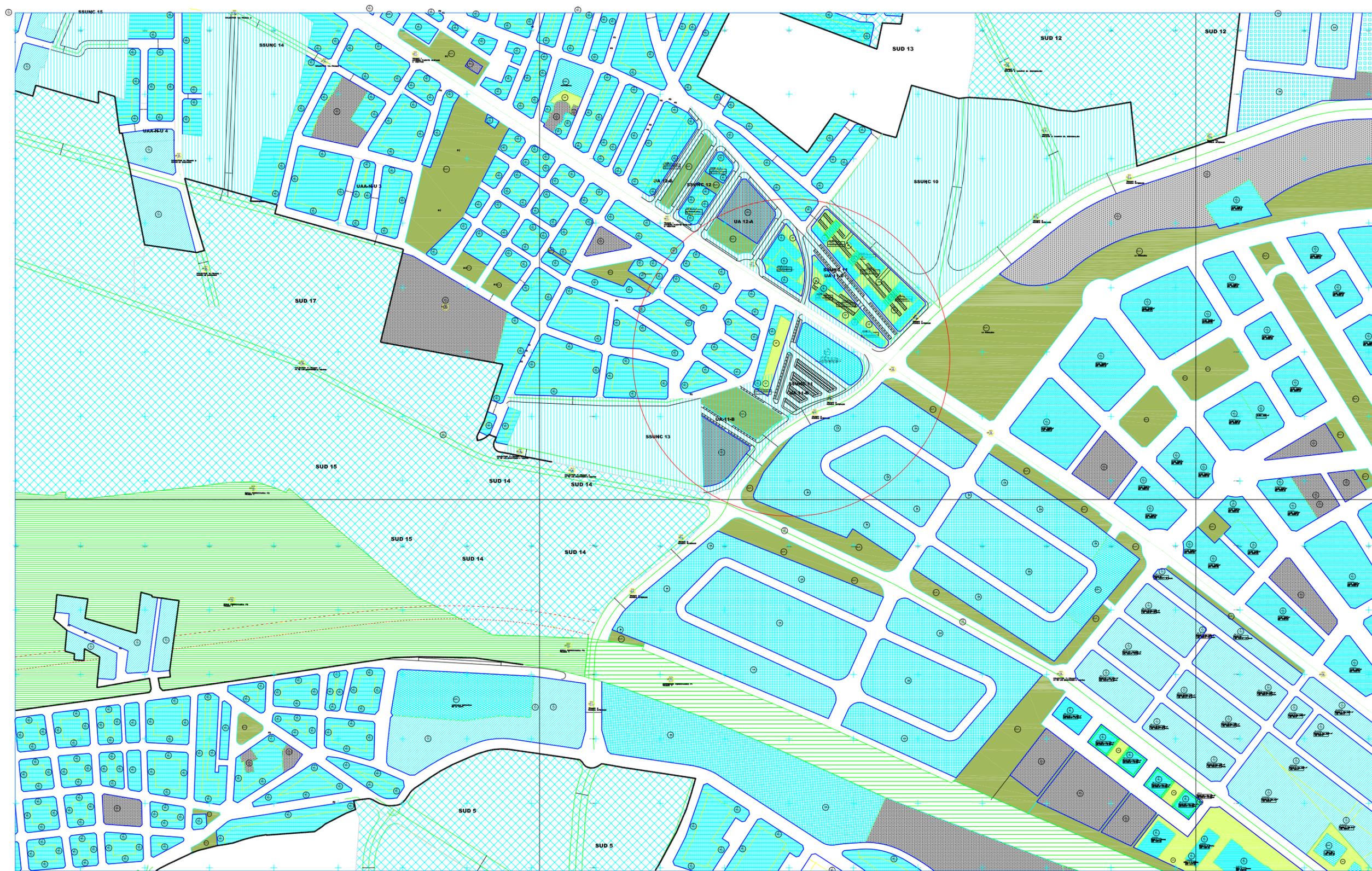
Los redactores,

Fdo.: Carlos-Hilario Soto Parra
Abogado (Col. n.º 1.615 I.C.A.L.)
Técnico-Urbanista

Fdo.: Roberto-Miguel Folgueral Arias
Ingeniero Caminos, C. y P. (Col. n.º 11.427)

Mayo 2.014

PLANOS



PROYECTO DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCIERTO, POR PROPIETARIO ÚNICO, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A
 DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 "AV. DE GALICIA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA

Escala:
 1/6.000

Plano:
 SITUACIÓN UA11-A

Plano nº:
 1

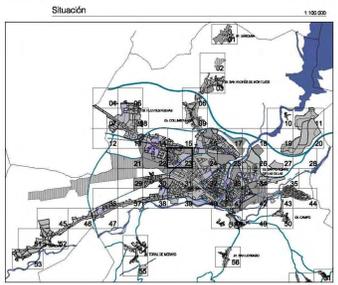


PROYECTO DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCIERTO, POR PROPIETARIO ÚNICO, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A
DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 "AV. DE GALICIA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA

Escala:
1/1.500

Plano:
TOPOGRÁFICO

Plano nº:
2



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CLASES DE SUELO

CSUD	Suelo Urbano
CSUD-1	Suelo Urbanizable De Medio
CSUD-2	Suelo Urbanizable No Delimitado
CSUC	Suelo Rústico Común
CSUR	Suelo Rústico Protección Agropecuaria
CSUR-1	Suelo Rústico Protección Natur. 1. Bosques y Espacios Acuáticos
CSUR-2	Suelo Rústico Protección Natur. 2. Canchales
CSUR-3	Suelo Rústico Protección Natur. 3. Espacios Singulares
CSUR-4	Suelo Rústico Protección Cultural
CSUR-5	Suelo Rústico Protección Infraestructuras
CSUR-6	Suelo Rústico Protección Espacios

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

UA n.º 0	Plan Especial de Protección de Casco Histórico
UA n.º 1	Unidad de Actuación Asistida por Desplazación IP
UA n.º 2	Unidad de Actuación Asistida por Normalización y Liberación IP
SSUD 0	Sector de Suelo Urbano No Consolidado IP
SUD 0	Sector de Suelo Urbanizable Delimitado n.º

SISTEMAS GENERALES

ELP	Espacio Libre de Uso Público
EQ	Equipamiento
SU	Servicios Urbanos
VPF	Vías Públicas - Infraestructuras Ferroviarias
VP	Vías Públicas - Vario
VE	Vario Estructurante



PROTECCIONES DEL CATÁLOGO

NIVEL 0	BIC	Protección Integral BIC
MONUMENTAL	MONUMENTAL	Protección Integral Monumento
E	E	Elemento Protegido
NIVEL I	NIVEL I	Protección Integral
NIVEL II	NIVEL II	Protección Estructural
NIVEL III	NIVEL III	Protección Ambiental
ERT	ERT	Edificación Rural Tradicional
B.30.05	B.30.05	Elemento hereditario catalogado
Entorno BIC	Entorno BIC	Entorno BIC
Camino de Santiago	Camino de Santiago	Entorno de Protección del Camino de Santiago
10	10	Elementos incluidos en el Entorno BIC o Camino de Santiago
Yacimiento arqueológico n.º	Yacimiento arqueológico n.º	Yacimiento arqueológico n.º

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

SISTEMAS LOCALES

Vario	Vario	Vario
ELP PI	ELP PI	Espacio Libre Público: Paseos y Corredores, Parques y Jardines
EQ	EQ	Equipamiento

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Almacén	Almacén	Almacén
CA	CA	Casco Antiguo
CC	CC	Conservación de Conjunto
MC	MC	Residencial en Manzana Cerrada
BL	BL	Residencial en Bloque
VU	VU	Vivienda Unitaria
NR	NR	Núcleo Rural
EM	EM	Edificación Mixta
IN	IN	Industria
GI	GI	Gran Industria
SER	SER	Servicios Privados
HO	HO	Ordenanzas de La Rosaleda
EP	EP	Espacio Libre Privado
EQ	EQ	Equipamiento

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ALDAMA	ALDAMA	Ordenanzas / superficies de parcela / ocupación Edificabilidad / IP de vivienda
FO	FO	Fuera de Ordenación

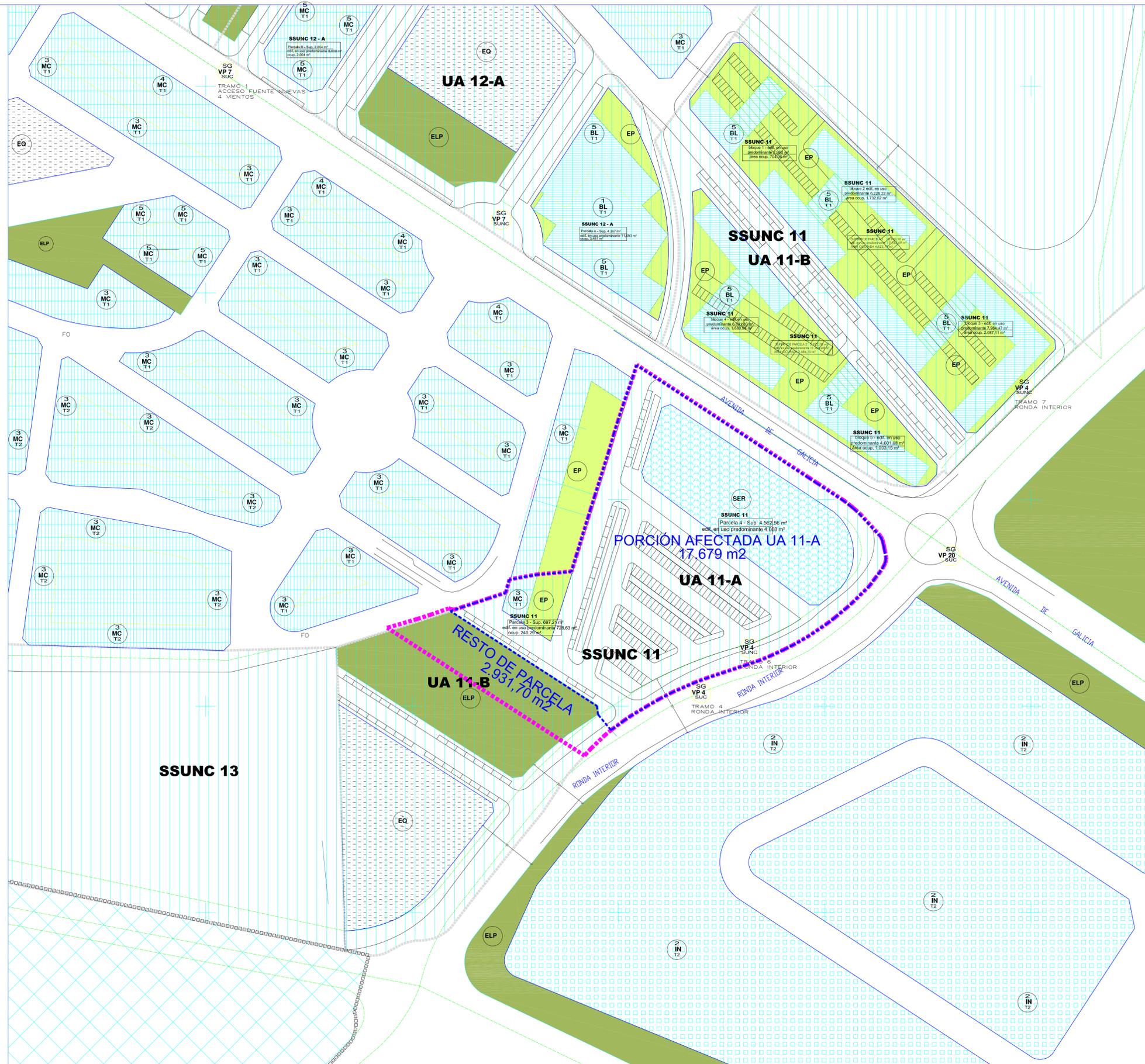


PROYECTO DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCIERTO, POR PROPIETARIO ÚNICO, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A
 DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 "AV. DE GALICIA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA

Escala:
 1/1000

Plano:
 DELIMITACIÓN UA-11A

Plano nº:
 4



----- Finca registral 6.580
Superficie total: 20.610,70 m²

----- Delimitación UA 11-A
Porción afectada UA 11-A 17.679 m²

Resumen de Superficies
Porción afectada UA 11-A 17.679 m²
Resto de finca: 2.931,70 m².
Superficie total Finca 6.580: 20.610,70 m²

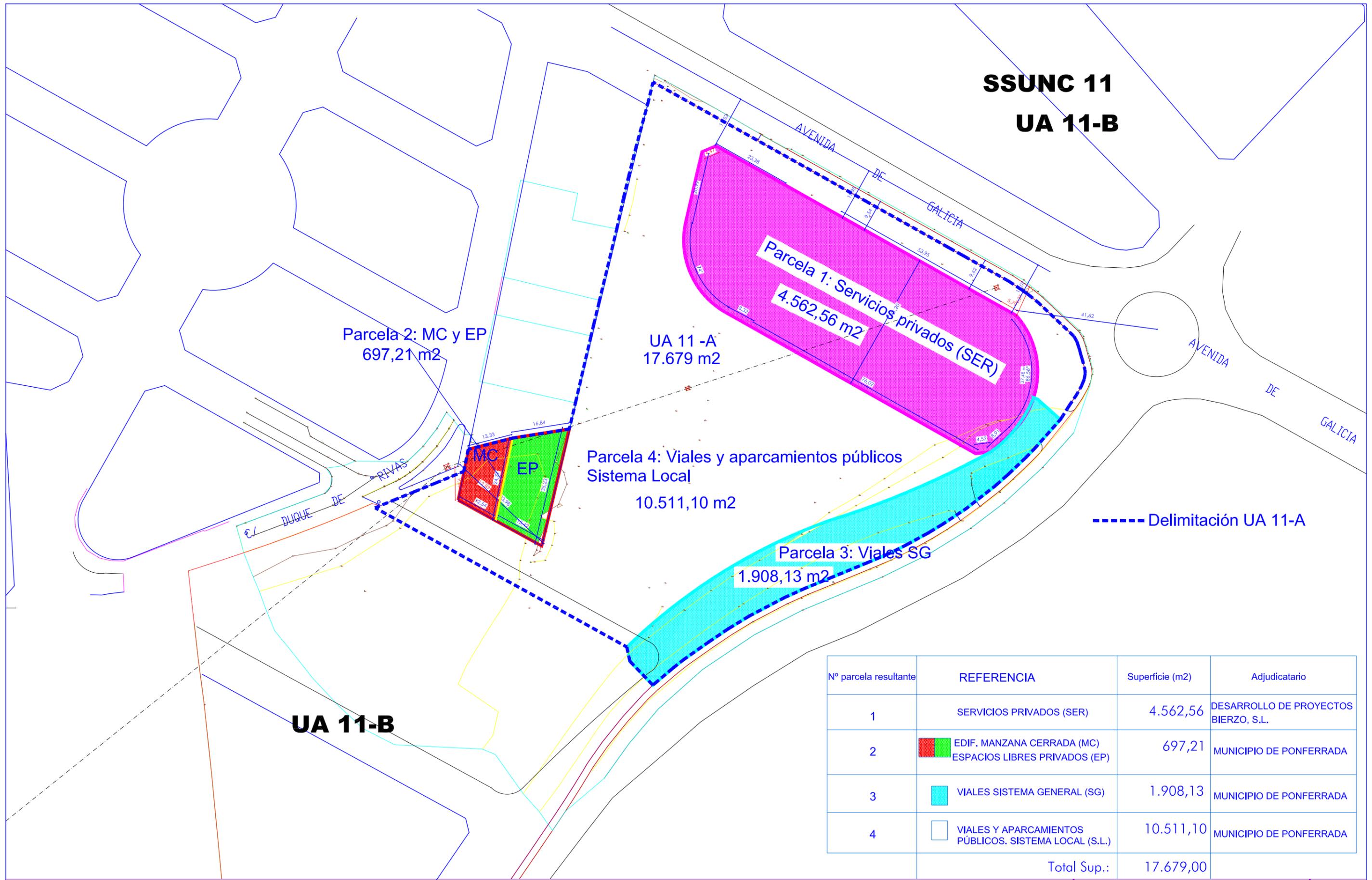
PROYECTO DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCIERTO, POR PROPIETARIO ÚNICO, DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A
DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 "AV. DE GALICIA" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA

Escala:
1/1000

Plano:
PLANO FINCA APORTADA

Plano nº:
5

**SSUNC 11
UA 11-B**



Nº parcela resultante	REFERENCIA	Superficie (m2)	Adjudicatario
1	SERVICIOS PRIVADOS (SER)	4.562,56	DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.
2	EDIF. MANZANA CERRADA (MC) ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EP)	697,21	MUNICIPIO DE PONFERRADA
3	VIALES SISTEMA GENERAL (SG)	1.908,13	MUNICIPIO DE PONFERRADA
4	VIALES Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS. SISTEMA LOCAL (S.L.)	10.511,10	MUNICIPIO DE PONFERRADA
Total Sup.:		17.679,00	

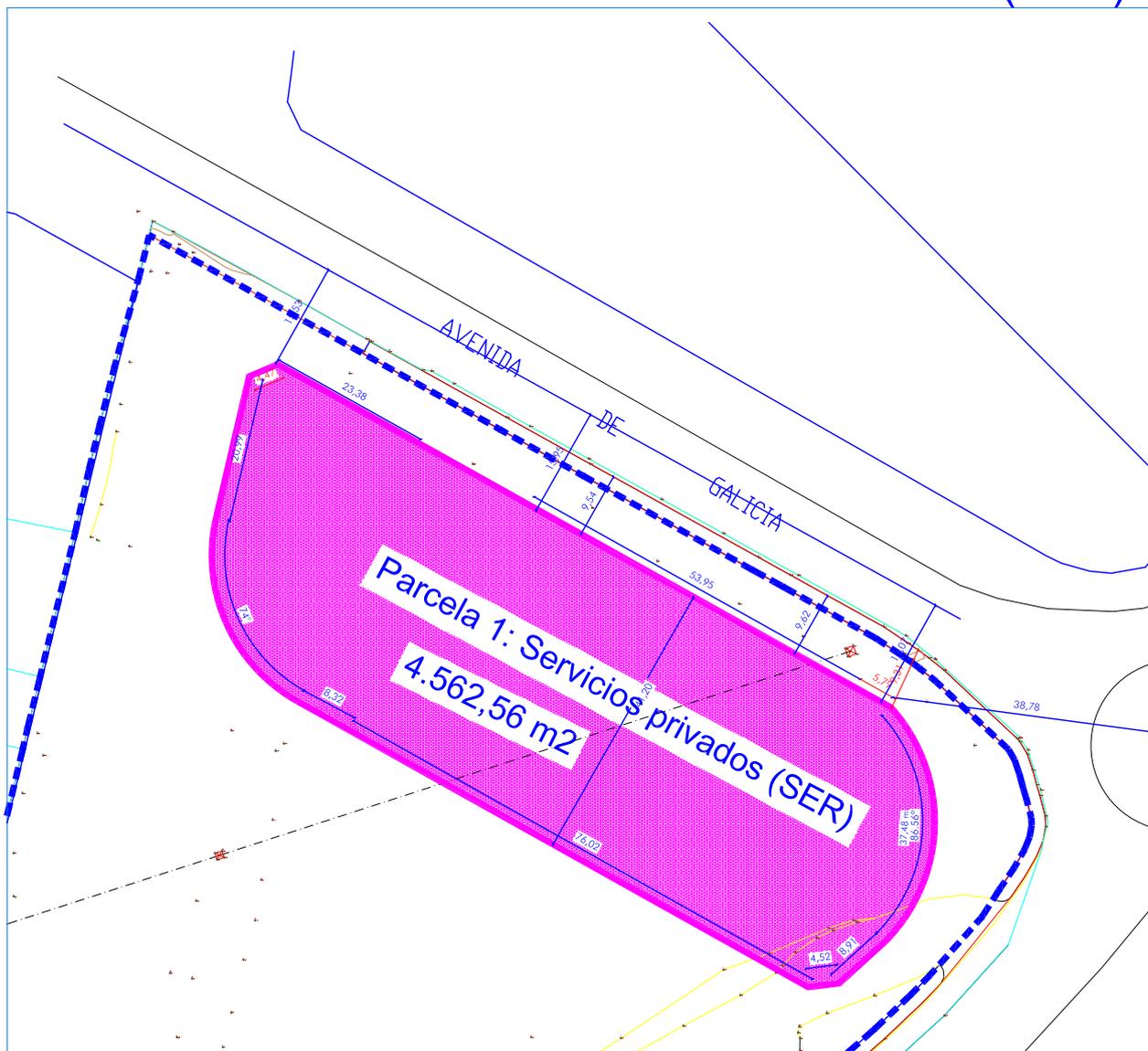
UA 11-B

FICHAS

FICHA N.º 1 _____

FICHA nº 1

Parcela SERVICIOS PRIVADOS (SER)



1/1.000

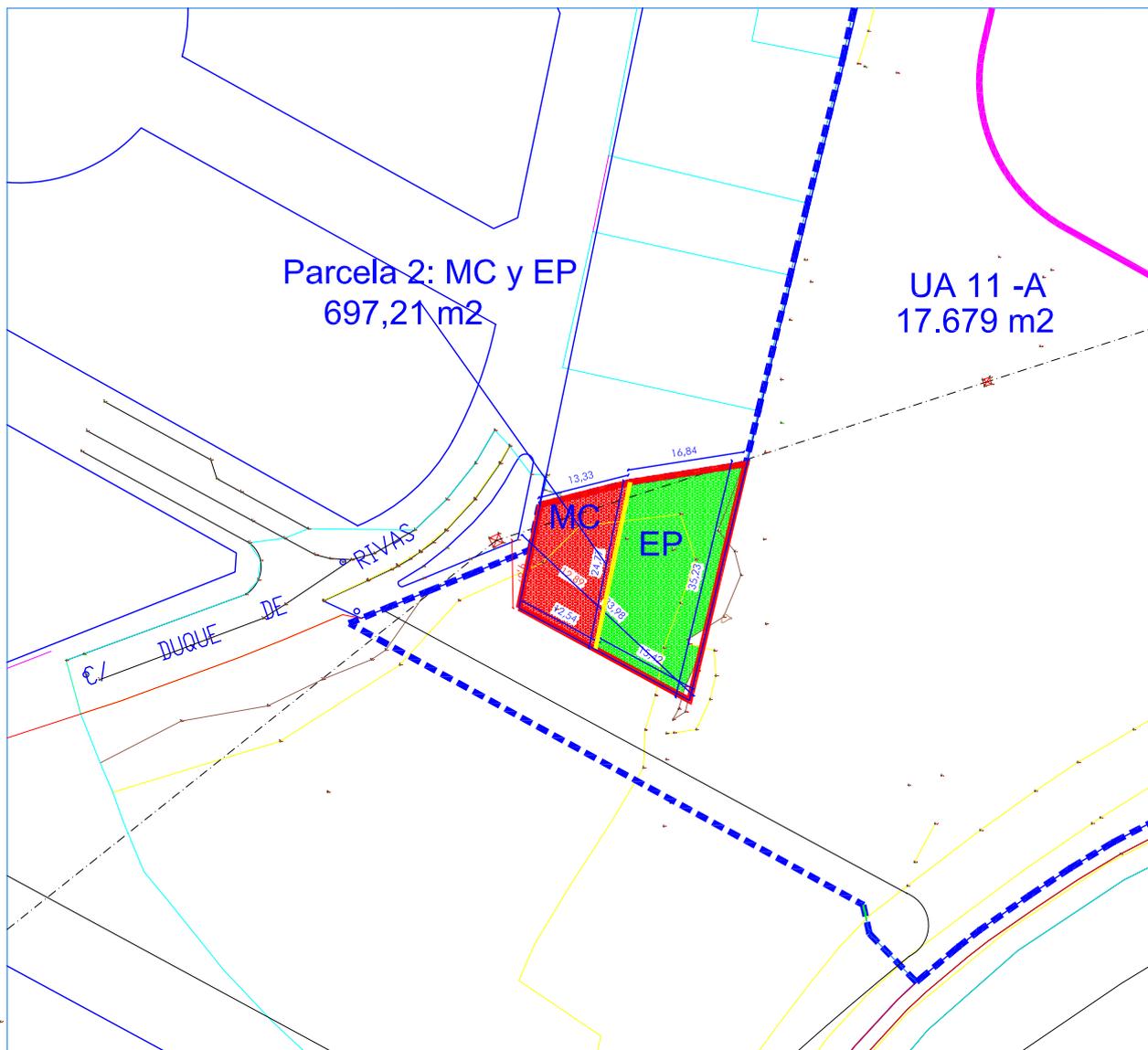
Nº parcela resultante	Adjudicatario	Superficie (m ²)	ORDENANZA P.G.O.U. Ponferrada
1	DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.	4.562,56	SERVICIOS PRIVADOS (SER)

PROYECTO DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCIERTO, POR PROPIETARIO ÚNICO
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A
DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 "AV. DE GALICIA"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA

FICHA N.º 2

FICHA nº 2

Parcela EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (MC) y Espacios Libres Privados (EP)



1/1.000

Nº parcela resultante	Adjudicatario	Superficie (m ²)	ORDENANZA P.G.O.U. Ponferrada
2	MUNICIPIO DE PONFERRADA	697,21	EDIFICACIÓN MANZANA CERRADA (MC) ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (EP)

PROYECTO DE ACTUACIÓN POR EL SISTEMA DE CONCIERTO, POR PROPIETARIO ÚNICO
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA 11-A
DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 "AV. DE GALICIA"
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA

ANEXO

Certificación registral