

PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
SUD 11 PONFERRADA DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA - JULIO 2009



MEMORIA

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA - PONGESUR

REDACTOR:

FOMENTO TERRITORIAL S.L. - PLANZ S.L.P

PLANZ
planeamiento urbanístico s.l.



INDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA	5
1. INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO	5
2. PROCESO DE TRAMITACIÓN	5
3. DETERMINACIONES GENERALES.....	10
3.1. Introducción: el “Parque de la Juventud”, un proyecto urbano flexible, sostenible e integrador.	10
3.2. La recuperación de un espacio abandonado por la industria del carbón: un parque urbano, bien equipado, arquitectura sostenible y vivienda joven.	11
3.3. Estructura urbana para el Sector 11: completar y articular el tejido urbano existente	12
3.4. Diseño urbano del “Parque de la Juventud”: un arco residencial volcado al parque y organizado desde un sistema de espacios públicos –calles y plazas- que canalizan la vida urbana.....	14
3.5. La interacción entre espacios libres y espacios construidos: viabilidad de una arquitectura más sostenible –soleada, flexible, agrupada y tipológicamente capaz de acoger paneles solares.	15
3.6. Análisis de alternativas de ordenación	17
3.7. Finalidad del Plan Parcial.....	20
3.8. Vinculaciones del PGOU y desarrollo de la ficha de Ordenación General	20
3.9. Corrección de la superficie del sector	23
4. ANÁLISIS TERRITORIAL y CONTEXTO URBANO.....	24
4.1. Situación geográfica y descripción del sector.....	24
4.2. Relación con el entorno: el medio urbano circundante.....	26
4.3. Posición y Topografía. Clinometría.	27
4.4. Geología y Litología	28
4.5. Climatología	29
4.6. Orientación y soleamiento.....	29
4.7. Características hidrológicas	30
4.8. Características geotécnicas	31
4.9. Medio físico: vegetación y condiciones ambientales.....	32
4.10. Un espacio de transformación: la oportunidad de regeneración urbana.	33
4.11. Medio social: población y densidades urbanas	34
4.12. Dotaciones y servicios del entorno.....	35
5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	36
5.1. Conexiones y pre-existencias.....	36
5.2. Accesibilidad y Varios. Aparcamiento.....	37
5.3. Transporte público.....	37
5.4. Redes básicas de infraestructuras	41
5.5. Infraestructura de saneamiento.....	41
5.6. Infraestructura de abastecimiento de agua potable.....	41
5.7. Infraestructura de telecomunicaciones	42
5.8. Infraestructura de energía eléctrica.....	42
5.9. Infraestructura de alumbrado público	42
6. USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	43
6.1. Usos extintos y entorno urbano.....	43
6.2. Estructura de la propiedad del suelo	43
7. MARCO LEGAL	47
7.1. Encuadre General	47
7.2. Condiciones vinculantes.....	48
7.3. Condiciones específicas.....	48

II.	MEMORIA VINCULANTE	49
1.	CUESTIONES GENERALES	49
1.1.	Oportunidad y Conveniencia del Plan Parcial.	49
1.2.	Determinaciones de Ordenación General definidas por el PGOU.....	51
1.3.	Criterios para la Ordenación Detallada	52
1.4.	Justificación de los equipamientos: requisitos y oportunidad	53
1.5.	Sistema de Espacios Libres Públicos.....	53
1.6.	Integración entre Sistemas Generales y Sistemas Locales	55
1.7.	Condiciones de la ordenación residencial.	55
1.8.	Propuesta del sistema de actuación.....	56
2.	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.....	57
2.1.	Condiciones generales y pautas de diseño	57
2.2.	Reservas de suelo para equipamientos. Condiciones particulares	63
2.3.	Reservas de suelo para espacios libres públicos. Condiciones particulares.....	64
2.4.	Arbolado y espacios verdes	66
2.5.	Aprovechamiento en uso predominante y usos compatibles.	67
2.6.	Condiciones particulares de aprovechamiento en uso residencial	69
2.7.	Reservas de suelo para el uso Servicios Terciarios.....	72
2.8.	Reservas de suelo para Red Viaria	74
2.9.	Secciones viarias	75
2.10.	Movilidad en el SUD 11 y Transporte Público.	81
2.11.	Accesibilidad en situaciones de emergencia.	82
2.12.	Infraestructuras y redes básicas.....	85
2.13.	Red de saneamiento	85
2.14.	Red de abastecimiento.....	86
2.15.	Red de electricidad.....	87
2.16.	Red de alumbrado público	87
2.17.	Red de gas	88
2.18.	Redes de telefonía y otras telecomunicaciones	88
3.	MEDICIONES	89
4.	APROVECHAMIENTOS Y USOS	92
4.1.	Criterios de cálculo y distribución por usos	92
4.2.	Cálculo del aprovechamiento medio	92
4.3.	Determinación del aprovechamiento medio:	92
5.	ATRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE EN USO PREDOMINANTE.	93
5.1.	Superficie edificable por usos.....	93
5.2.	Cesiones municipales	94
5.3.	Reservas para vivienda de Protección Pública y vivienda joven	94
6.	RESUMEN EJECUTIVO.....	96
III.	MEMORIA DE GESTIÓN	97
1.	PROGRAMA Y PREVISIÓN DE ETAPAS	97
1.1.	Unidades de Actuación y fases de urbanización	97
1.2.	Alternativas de ejecución y gestión: programación de acciones.	97
2.	SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	97

IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	98
1. CONTEXTO DEL SECTOR SUD 11 EN EL MARCO DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE PONFERRADA	98
2. APROXIMACIÓN SOBRE LA VIABILIDAD FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN.....	99
3. CARÁCTER Y ORIENTACIÓN DEL DOCUMENTO	99
4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	100
5. COSTES ESTIMADOS	100
6. PRESUPUESTO ESTIMADO DEL PLAN PARCIAL SUD 11	101
V. NORMATIVA.....	105
VI. FICHAS POR PARCELAS.....	106
VII. TABLAS	129
VIII. LISTADO DE PLANOS.....	131
IX. EQUIPO REDACTOR	132

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INICIATIVA DEL PLANEAMIENTO

El presente documento de Plan Parcial para el sector de suelo urbanizable SUD 11 se presenta como propuesta de Ordenación Detallada que desarrolla las determinaciones de Ordenación General del sector, definidas desde la Revisión y Adaptación del PGOU.

La iniciativa de emprender la redacción de este Plan Parcial corresponde a la Sociedad Pública PONGESUR S.A, del Excmo. AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA, es decir, que se trata de un planeamiento de desarrollo de iniciativa pública.

2. PROCESO DE TRAMITACIÓN

Este documento se presenta ante el Ayuntamiento de Ponferrada para su Aprobación Definitiva. El Plan Parcial del Sector SUD 11, "Parque de la Juventud", en Ponferrada, fue **inicialmente aprobado** por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Ponferrada, en la sesión celebrada el día 12 de mayo de 2008, y publicado en el BOCyL el 3 de junio de 2008.

Posteriormente al anuncio de Aprobación Inicial del Plan Parcial publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León en fecha 3 de junio de 2008, se abrió periodo de **exposición pública** por un plazo de un mes. Durante este periodo se ha recibido una única **alegación** presentada por D. Fernando de la Torre Fernández y D. Ángel Escudero Franco, como portavoces respectivos de los Grupos Municipales Socialista y MASS.

La alegación presentada hace referencia a diversas cuestiones, generales y pormenorizadas, relativas fundamentalmente a la propia ordenación planteada en el sector, la aparente alteración de la superficie y morfología del Sistema General de Espacios Libres, aspectos del diseño de la red viaria interior, así como sobre su conexión con los barrios próximos y las condiciones de accesibilidad del ámbito.

A continuación se reproduce la contestación sintética ofrecida a los alegantes:

ESCRITO DE CONTESTACIÓN A LA ALEGACIÓN PRESENTADA POR D. Fernando de la Torre Fernández y D. Ángel Escudero Franco, como portavoces respectivos de los Grupos Municipales Socialista y MASS

Sobre las Consideración Generales introductorias, procede comentar que la Ordenación del sector, prefigurada como O. General desde la Revisión del PGOU, se orienta a la creación de un espacio urbano cualificado, con un notable conjunto de equipamientos públicos y un barrio residencial singular, con la reconversión de un espacio suburbano abandonado entre estructuras y tejidos urbanos dispares pre-existentes. El diseño del Plan procura la mejor integración urbana y paisajística del desarrollo, resolviendo sus conexiones de forma perfectamente articulada con su entorno y con el sistema urbano global de Ponferrada, como enuncia y justifica su documentación técnica.

Sobre los encuentros de los accesos y viarios internos con los viales estructurantes del Sistema Urbano, considerados en el PGOU como Sistemas Generales, cuestión que la alegación reitera en las consideraciones detalladas, debemos recordar la escala y ámbito de operatividad del Plan Parcial, instrumento de planeamiento que establece la Ordenación Detallada en el ámbito espacial del sector Delimitado, no fuera.

Otros aspectos de detalle –aceras y aparcamientos, secciones viarias y enlaces, instalaciones e infraestructuras urbanas...-, se han definido en el Plan Parcial a escalas incluso superiores a las reglamentarias, condicionando las determinaciones técnicas y formales del posterior Proyecto de Urbanización. Será este instrumento el que deba precisar en su escala y atribuciones técnicas y legales, muchas de las cuestiones que se apuntan en esta alegación.

En relación con las Determinaciones legales derivadas del PGOU para el sector, los parámetros de edificabilidad máxima y los aprovechamientos utilizados en el P.P., se respetan estrictamente las determinaciones, atentas en todo caso al Reglamento de Urbanismo RUCyL, y a sus criterios de interpretación asentados.

La Ordenación Detallada, con el nº de viviendas con régimen de protección previstas -296 viv.- y los criterios de ponderación por usos justificados, cumplen totalmente las Determinaciones de O. General del PGOU y sus criterios normativos de funcionamiento.

Otras cuestiones de opinión sobre la calidad estética del resultado, las supuestas promesas electorales o las aparentes intenciones del promotor público PONGESUR, no pueden ser objeto de contestación en este escrito técnico.

Sobre la Justificación de los Equipamientos y la definición de los mismos, recordar, más allá de especulaciones sobre la redacción documental, el cumplimiento efectivo de los estándares y exigencias reglamentarias de dotaciones locales, en un sector cuya cuantía de Sistemas Generales internos, tanto de ELP como de Viario y Equipamientos, supone casi el 60% de la actuación en superficie. Cierta énfasis sobre la notable dotación urbanística del sector, parece justificable.

En cuanto a la supuesta modificación de la superficie del SG ELP 2 –el “parque de la Juventud”, conviene aclarar que la aparente alteración formal del parque, eliminando dos pequeñas conexiones de SG ELP ahora incluidas en la O. Detallada en los Equipamientos, ajuste formal perfectamente justificado por el cambio de escala de definición del P.P. respecto a la ficha y planos del PGOU, no ha variado la superficie destinada al S.G. ELP-2. Los ajustes dimensionales entre los distintos instrumentos de planeamiento –general y de desarrollo, así como en los posteriores instrumentos de actuación y de Urbanización-, permiten, de forma reglada, estas lógicas precisiones formales. No se vulnera en ningún caso las Determinaciones del RUCyL, en relación con los Planes Parciales.

Entre las atribuciones de la Ordenación Detallada está la definición de los usos pormenorizados compatibles en las Ordenanzas de Edificación. La compatibilidad del uso hostelero en los Equipamientos, viene regulada con precisión en el PGOU.

En este P.P. se ha procurado voluntariamente mantener al máximo las condiciones normativas y de Ordenanza de la reciente Revisión del PGOU, sin hacer apenas uso de la potestad legal de modificarlas y perfilarlas –justificadamente-.

Las Determinaciones de O. Detallada del P.P. pueden definir nuevas Ordenanzas o parámetros normativos específicos, siempre que no alteren las Condiciones de O. General del PGOU.

Los equipamientos del Sistema Local son todos públicos, obedeciendo a la lógica del sector y de los objetivos sociales de su promotor público.

El diseño de la red viaria interior del sector y la localización de los aparcamientos exigidos, tratan de favorecer la funcionalidad global del barrio y los tránsitos peatonales, sin interferir en los viales del entorno.

Se han localizado de forma selectiva los distintos tipos de aparcamiento en superficie, según intensidades, movilidad y flujos estimados, en el interior del sector para cumplir las exigencias del PGOU.

Se clarificará el grafismo de alguna documentación del P.P. –planos-, para justificar la efectiva inclusión total de la dotación de las plazas exigidas en el ámbito del sector.

Se señalarán en el P.P. las plazas de discapacitados previstas para cumplir la normativa de accesibilidad y supresión de barreras.

En relación con los enlaces viarios con el entorno, debemos recordar que están en proceso de proyecto y remodelación algunos de ellos y que la solución técnica de urbanización, permitirá definir con mayor precisión –la lógica de un Proyecto de Urbanización- algunos de los enlaces con los viales adyacentes –Avda. de la Libertad, Rotonda del puente del Centenario, accesos al poblado de Compostilla...-. El P.P. trata de resolver técnicamente lo que está en su ámbito de competencia, espacial y temporal.

Las soluciones adoptadas en los diseños de viales internos –de distribución y conexión interior, rodada y peatonal-, formales y materiales, se han planteado desde el entendimiento óptimo que cualquier proyecto decanta en su proceso selectivo y racional de alternativas. El documento se considera abundante en la justificación técnica de las soluciones que propone.

Los viales del S.G. incluidos en el sector, cuya competencia de urbanización corresponde al Ayuntamiento, no se han diseñado tan pormenorizadamente (sección), manteniendo la definición suficiente de la escala de O. Detallada (escalas 1/1000 y 1/3000). Será voluntad municipal incluirlos en el mismo proyecto de Urbanización del sector, o no.

La definición planteada de los viales y redes de infraestructuras básicas resulta suficiente para el cálculo estimado de las inversiones, con los criterios definidos en el P.P.

Las secciones viarias pormenorizan oportunamente las establecidas como tipo por el PGOU y el P.P. define convenientemente su nomenclatura de localización, entre sus atribuciones.

Se tratará de completar la acotación de viarios y aceras, sin perder de vista la escala de trabajo y definición del P.P., que no es el Proyecto Técnico de Urbanización.

Se ha estudiado y justificado la movilidad en el sector y su entorno urbano, así como su dotación de transporte público. Se han previsto dos paradas de autobús en el ámbito, sobre las líneas existentes, que sirven perfectamente esta zona urbana y sus proyecciones de desarrollo.

El ciclo del agua se ha estudiado y planificado en las exigencias –insistimos- de un instrumento de Planeamiento, así como el transporte público.

Se tratará de ampliar la documentación gráfica del documento que incluye el estudio de soleamiento realizado, para tratar de evidenciar la influencia en los espacios públicos y en el entorno de las edificaciones proyectadas, aspecto considerado decisivo, lógicamente, en el proceso de proyecto urbano.

La preocupación efectiva por planificar un barrio con criterios de sostenibilidad ambiental y urbana, hace recomendable incluir criterios y pautas normativas para la edificación y la urbanización, definidas con suficiente flexibilidad, para que los propios proyectos técnicos puedan detallar y formalizar específicamente.

El P.P. propone una serie de recorridos internos –Camino de S. Andrés, enlaces este – oeste-, que conectando su red de Espacios Libres permiten alternativas al trazado oficial recogido del BIC del Camino de Santiago.

Los proyectos técnicos de urbanización y edificación contendrán entre sus exigencias y precisiones necesarias, los pertinentes análisis geotécnicos y edafológicos, garantizando la inexistencia total de riesgos, conforme a sus exigencias legales y sectoriales.

En CONCLUSIÓN, el Plan Parcial aprobado inicialmente, se considera que cumple plenamente las exigencias Reglamentarias y las Determinaciones del PGOU vigente. La documentación del mismo contiene todas las justificaciones y precisiones técnicas exigibles a un instrumento de planeamiento de desarrollo, incluyendo los aspectos funcionales y ambientales en relación con el ciclo del agua y la energía, la movilidad y el transporte.

En el documento para Aprobación Definitiva, se completará la información sobre el estudio de soleamiento y su influencia en el entorno y se clarificará gráficamente la localización de los aparcamientos públicos –incluyendo los de discapacitados- en el sector, así como el cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

Asimismo, durante el mencionado periodo de exposición pública se recibió el preceptivo **Informe emitido por la Diputación de León**, en el que se realizan varias consideraciones relativas fundamentalmente a la superficie del Sistema General de Espacios Libres, la justificación de la ponderación de los usos, la explicación de las cuestiones relativas al cumplimiento de la normativa de accesibilidad y el establecimiento de las condiciones máximas y mínimas de edificabilidad por parcela.

A continuación se reproduce la contestación ofrecida al Informe, en la que se indican como se subsanaran las deficiencias encontradas:

ESCRITO DE CONTESTACIÓN AL INFORME EMITIDO POR LA DIPUTACIÓN DE LEÓN

En relación con la presunción de que el Plan Parcial modifica la O. General establecida por el PGOU al suprimir dos pequeños brazos del parque SG ELP 2, en su formalización de la Ordenación Detallada, superficies ahora incluidas en los Equipamientos, supone un ajuste formal perfectamente justificado por el cambio de escala de definición del P.P. respecto a la ficha y planos del PGOU, que no ha variado la superficie destinada al S.G. ELP-2. Los ajustes dimensionales entre los distintos instrumentos de planeamiento –general y de desarrollo, así como en los posteriores instrumentos de actuación y de Urbanización-, permiten, de forma reglada, estas lógicas precisiones formales. No se vulnera en ningún caso las Determinaciones del RUCyL, en relación con los Planes Parciales.

La ponderación asignada mediante coeficientes por usos está justificada en el documento de la Memoria Vinculante del P.P. , págs. 56 y 57 del documento aprobado inicialmente, considerando entre otros criterios de “rentabilidad”.

Las plazas de aparcamientos destinadas a personas discapacitadas, se señalarán numéricamente.

Se procurará mejorar la acotación en los viarios y aceras, siempre al nivel de detalle y escala adecuada a un instrumento de planeamiento.

Los máximos y mínimos de densidad de viviendas son exigencias reglamentarias globales al sector. El reparto de aprovechamiento y viviendas en cada parcela se hace sobre los máximos. En todo caso, se podrá incluir en las determinaciones por parcela una indicación de mínimos.

En este documento para Aprobación Definitiva del Plan Parcial se han incorporado todos los requerimientos derivados de los informes emitidos por el Ayuntamiento y la Diputación de León, y las distintas sugerencias planteadas por el Arquitecto Municipal y la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Ponferrada, así como las determinaciones que se derivan de la consideración de aquellas consideraciones alegadas que han sido estimadas.

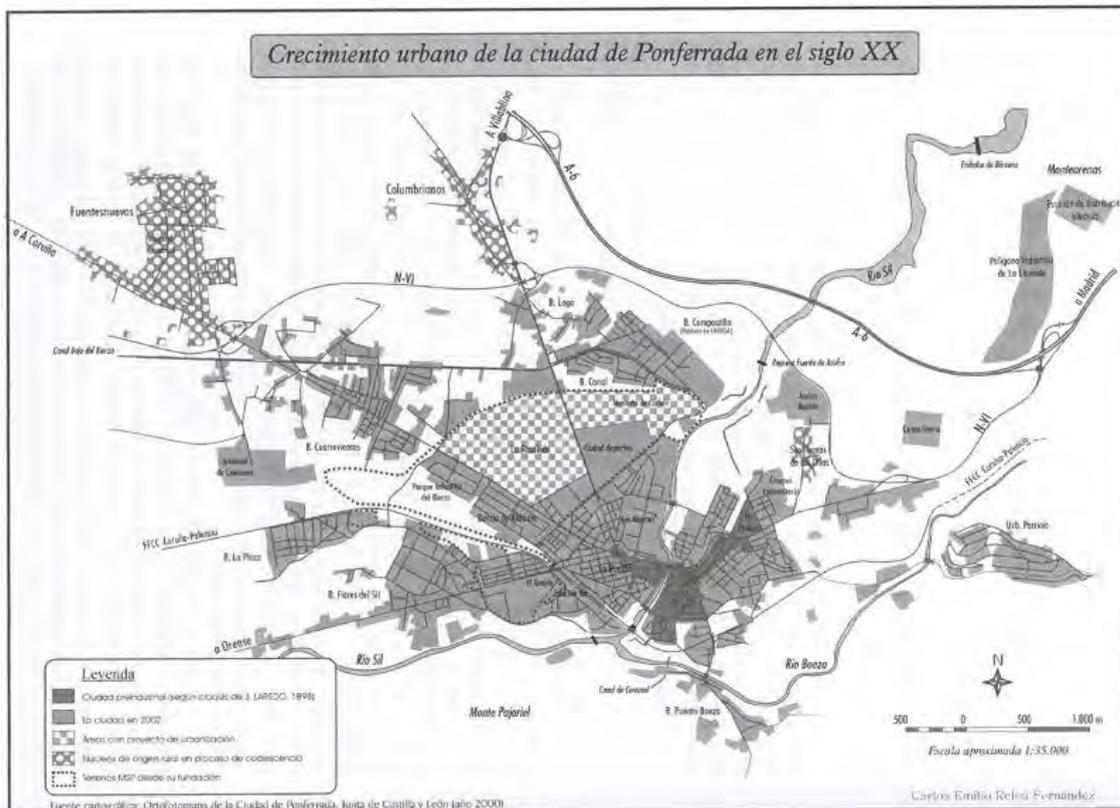
En resumen los cambios más relevantes introducidos en este documento para Aprobación Definitiva son:

- 1.- Leve ajuste formal y dimensional de la **delimitación del sector** con el fin de adecuarlo a la realidad física de los terrenos. Este ajuste conlleva una ligera modificación en la superficie total, inferior al dos por ciento, que será la nueva superficie de referencia del sector a efecto de establecer las cesiones mínimas de Espacios Libres y Equipamientos.
- 2.- Explicación del ajuste formal realizado en la delimitación de la parcela destinada a **Sistema General de Espacios Libres**, para adecuarlo a la realidad física de los terrenos y a la ordenación propuesta. Este ajuste conlleva ligeras modificaciones formales pero no se produce alteración de la superficie.
- 3.- Modificación dimensional de las plazas de aparcamiento que se reservarán para minusválidos y explicación pormenorizada de las **condiciones de accesibilidad** en cumplimiento de la normativa vigente, especialmente en lo relativo a las plazas específicas de aparcamiento, los anchos mínimos de las aceras y las rasantes máximas de la red viaria.
- 4.- Ampliación del capítulo que recoge el **estudio de soleamiento** realizado en la fase de proyecto, para determinar su influencia en el entorno y en los espacios públicos incluidos en el sector.
- 5.- Revisión de las **fichas de las parcelas**, incluyendo entre sus determinaciones el número mínimo de viviendas edificables en cada parcela, con el fin de garantizar el cumplimiento de los estándares de densidad fijados en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

3. DETERMINACIONES GENERALES

3.1. Introducción: el “Parque de la Juventud”, un proyecto urbano flexible, sostenible e integrador.

Planteamos como introducción a la propuesta de ordenación una síntesis de las ideas y del proceso de concepción del proyecto de un nuevo espacio urbano en el denominado, por el PGOU de 2007, *Sector 11 de Suelo Urbanizable* y conocido hasta hace muy poco en Ponferrada como “la montaña de carbón”, un espacio ligado históricamente a la MSP y perteneciente al arco de “espacios abandonados” por la industria del carbón en el entorno norte de la ciudad, que comienzan a ser incorporados a ésta desde la iniciativa municipal, que adquiere los terrenos y comienza a desarrollarlos en el área hoy denominada “La Rosaleda”, al que seguirán el sector de complección del barrio de Compostilla y éste que nos ocupa del parque de la Juventud, incrementando notablemente la cualidad ambiental y paisajística de este enclave, mirador privilegiado hacia el área central de la ciudad y el telón de fondo de su valioso paisaje, hacia el sur.



Crecimiento urbano de Ponferrada, Lorenzo López Trigo y otros, 2002.

3.2. **La recuperación de un espacio abandonado por la industria del carbón: un parque urbano, bien equipado, arquitectura sostenible y vivienda joven.**

La ordenación de este sector de suelo de posición central en el sistema urbano ponferradino implica la conclusión de un proceso de recuperación del espacio de la montaña de carbón que comenzó con la compra de este espacio por el municipio y con la eliminación de la montaña formada por la acumulación de inertes de carbón.

Estamos así ante lo que en urbanismo se ha denominado “*brownfields*”, y cuya incorporación a la vida cotidiana de un territorio supone un gran esfuerzo económico, no sólo y en este caso porque se trata de una propiedad privada que la iniciativa empresarial mantiene en estado de abandono pero con la expectativa de poder capitalizarla por su proximidad al centro urbano, sino por la necesidad de una gran inversión para “normalizar” el suelo afectado, eliminando elementos de contaminación ambiental y visual.

Significativamente el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Ponferrada quiere coronar esta operación con la creación de una gran parque -16 has- al servicio de la ciudad, completando un *anillo verde intraurbano* y marcando así un nuevo hito en el proceso de transformación de Ponferrada, en su búsqueda de recomponerse como un sistema urbano más integrado gracias a la progresiva articulación de las discontinuidades que la han caracterizado.



El parque ligado al Sector 11 sirve para completar el anillo verde de la ciudad

En un sector de poco más de 32 has, con los sistemas generales asignados de viario y de parque que consumen más de 18 Has, los sistemas locales de espacios públicos se agrupan para incorporarlos al sistema verde. Asimismo se concibe este espacio con un aprovechamiento limitado de unas 850 viviendas, lideradas por Viviendas en Régimen de Protección Pública dirigidas principalmente a la población más joven, caracterizada por sus dificultades para acceder a su primera vivienda, y por un conjunto de viviendas libres planteadas desde el inicio desde criterios de arquitectura sostenible.

Además se completará el sistema de equipamientos urbanos de la ciudad, teniendo en cuenta la proximidad del Camino de Santiago, los déficit existentes y la vocación específica de esta parte de la ciudad.

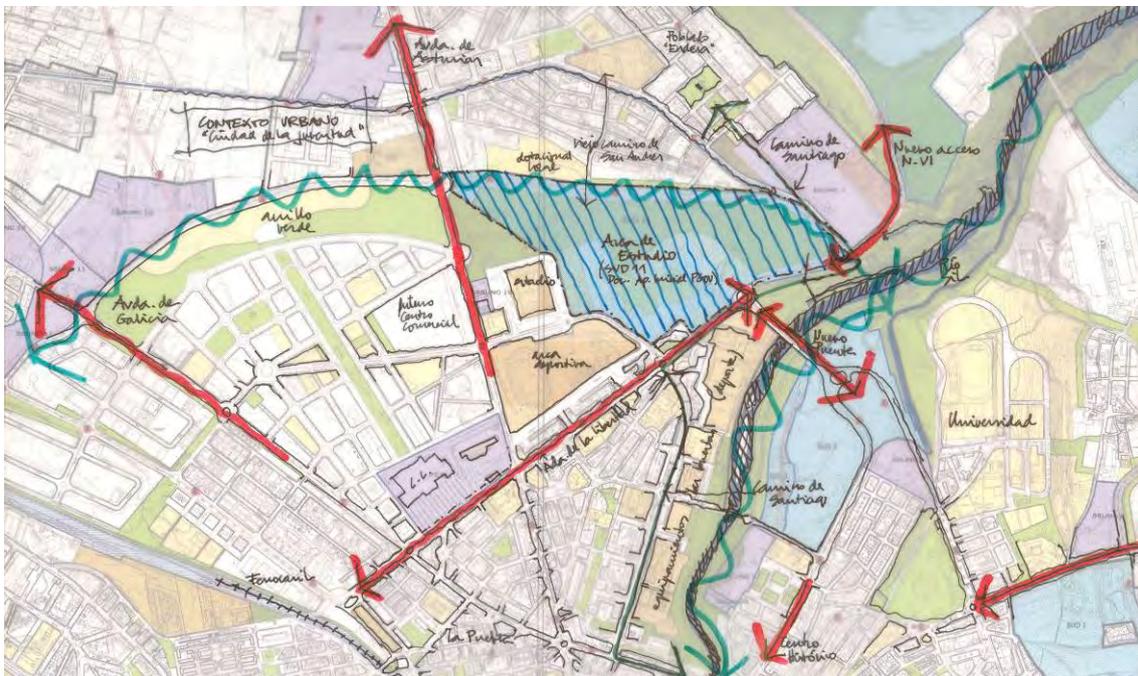
Se resume así la programación inicial de este sector, garantizando su integración en su entorno urbano específico, como veremos.

La edificabilidad asignada en un suelo municipal no se plantea para generar plusvalías, sino para garantizar la viabilidad del sector, su urbanización, el desarrollo del parque y la consecución efectiva de los nuevos equipamientos urbanos. Los objetivos sociales del proyecto son claros y no necesitan mayor explicación.

3.3. Estructura urbana para el Sector 11: completar y articular el tejido urbano existente

Para resolver el Sector SUD 11 garantizando la correcta integración en su entorno urbano específico, ha sido clave la organización del sistema viario que lo rodea: enlace con el nuevo puente, ronda interior y prolongación de la Avenida de la Libertad. Son los elementos que establecen la geometría del sector, sus límites y la nueva estructura urbana.

Complemento valioso del sistema viario rodado principal –vial de borde en nuestro caso, que incorporará recorridos peatonales paralelos- son los dos importantes caminos históricos: el Camino de Santiago y el viejo camino de San Andrés. Se trata de importantes trayectos peatonales que bordean o atraviesan el área y que se constituyen en pauta clara para el desarrollo del área.



La inserción del Sector en su entorno queda establecida con la complejión de la estructura viaria principal

La necesidad de activar un espacio de parque amplio, continuo y autosuficiente y la voluntad proyectual de que el nuevo desarrollo residencial interactúe con los espacios verdes, exige no romper el sector con vías rodadas transversales –de Sur a Norte. También ha de crearse una clara y positiva interacción con los sistemas ya edificados de su entorno Sur, organizados en torno al estadio de fútbol y a la avenida, que establecen los bordes del Sector 11. Para ello se evitan las interferencias del transporte rodado, con estructuras de acceso en cómodos fondos de saco, y con una vía interior amplia, como un gran salón urbano, que concentre la actividad comercial.

Todo ello se verifica en el esquema siguiente que también recoge la creación de dos sistemas o nodos de acceso desde la Avenida de la Libertad, principal referencia hacia la ciudad consolidada, sobre todo en el polígono de las Huertas:



Se completa el tejido urbano existente con la prolongación de la Avenida de la Libertad, facilitando el acceso hacia el estadio deportivo y definiendo su final en el enlace con el nuevo puente sobre el Sil. Se crea aquí un *carrefour* que denominamos Plaza de los Peregrinos, por pertenecer al recorrido del Camino de Santiago.

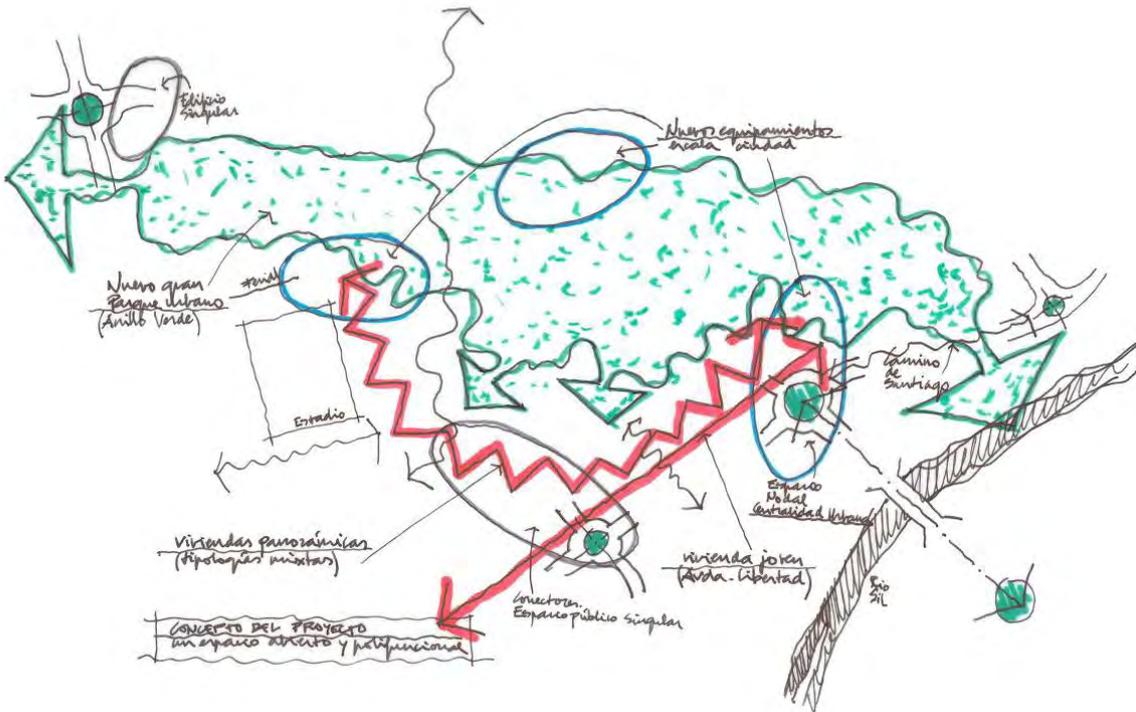
En correspondencia con estos dos nodos de acceso se crearán dos plazas interiores, como espacios representativos que organizan lo edificado y que facilitan no solo el acceso y la distribución de los movimientos, sino que ayudan a configurar la identidad del nuevo barrio.

3.4. Diseño urbano del “Parque de la Juventud”: un arco residencial volcado al parque y organizado desde un sistema de espacios públicos –calles y plazas- que canalizan la vida urbana.

El diseño urbano del Sector SUD 11 queda dirigido por estas decisiones básicas de estructura urbana. Se apoya en la voluntad de orientar y volcar hacia el parque el conjunto residencial, de manera que todas las viviendas tengan la oportunidad de volverse hacia los espacios verdes, recibir más luz y contar con un amplio horizonte.

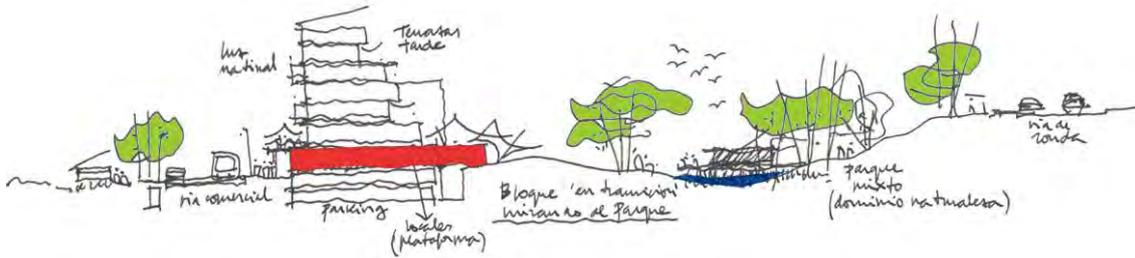
Sobre un sistema viario bien dimensionado, con amplia capacidad para acoger los aparcamientos exigidos legalmente, y con la intención de facilitar la continuidad de los espacios públicos, se evita introducir tipos edificatorios sobre manzana cerrada y se cumple el objetivo antes señalado desde un concepto inicial claro, tal y como se verifica en el esquema que sigue.

Un esquema en “*croissant*” que desde criterios de ecología urbana cumple mejor, de partida, con las condiciones que establecen el clima, la orientación y la necesaria inserción en el paisaje. Los equipamientos públicos –con destino decidido desde las necesidades urbanas- se situarán alrededor de las dos plazas antes referidas –plazas de la *juventud* y del *milenio*- con fácil acceso desde los nodos principales y en los dos extremos del sector.



3.5. La interacción entre espacios libres y espacios construidos: viabilidad de una arquitectura más sostenible –soleada, flexible, agrupada y tipológicamente capaz de acoger paneles solares.

Al organizar el conjunto edificado como un arco desde lo urbano existente y hacia el nuevo parque, se facilita una secuencia de espacios públicos que va desde la actividad y bullicio de la Avenida de la Libertad y de la Plaza de los Peregrinos –nodo que concentra los equipamientos más significativos- hasta el sosiego de los espacios del parque, protegidos en su borde sur por un entorno edificado.



La sección de lo edificado es definitiva para garantizar dicha secuencia, con la elección de un sistema edificado en pastillas sobre una secuencia de *plataformas continuas* que definen el espacio público y habilitan espacios tanto para comercios como para servicios a las viviendas, configurando los umbrales entre lo público y lo privado. Bajo rasante dicha plataforma acoge los aparcamientos privados de cada unidad.

En el camino de cumplir los objetivos marcados inicialmente se barajaron diferentes posibilidades, tal y como se recoge en las dos imágenes siguientes:





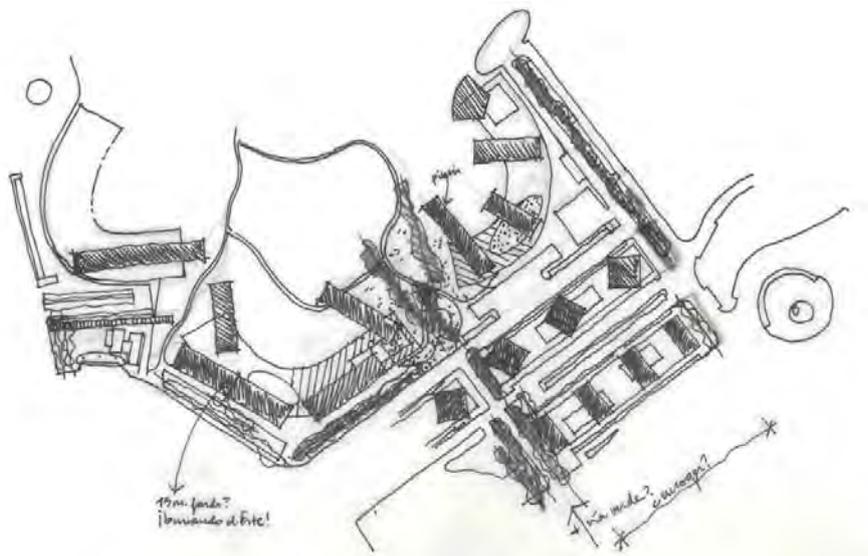
Imágenes de las opciones de ordenación modelizadas

Sin embargo, al final se opta por edificaciones lineales o pastillas que se organizan desde la calle y hacia el parque, facilitando vistas y adaptándose en función de su posición a la orientación más favorable.

Algunas de las pastillas son escalonadas para administrar la densidad correctamente y facilitar la apertura al horizonte verde. Las terrazas así creadas, en complemento de las plataformas en planta baja, ofrecen mayores oportunidades de espacio a las instalaciones técnicas de energía solar que han de fomentarse en todas las edificaciones.

Por lo tanto, en el proceso de elaboración de la ordenación de este sector ha habido un progresivo acercamiento a la solución más idónea, representada en su concepto inicial por la planta que se intuye en el siguiente esquema.

La creación de un plano del suelo capaz de acoger las actividades diversas y los tiempos diversos de la vida cotidiana y la introducción de una arquitectura capaz de acoger las exigencias actuales y a la vez con potencial para componer un entorno significativo, han estado presentes a lo largo de este proceso.



Por último, es importante destacar que la concepción del parque ha sido desde el principio un argumento principal de la ordenación, incorporando en él un gran equipamiento urbano, el Museo de los niños y el Planetario, y reservando un espacio central, ligado al museo, para un parque de juegos infantil. El diseño del parque se apoya en el sistema de recorridos y en el relieve existente, con pocas alteraciones del suelo, salvo las mejoras necesarias por aporte de tierra vegetal, y con un arbolado formado por especies locales, estructurado por los recorridos principales.



Imagen modelización virtual.

3.6. Análisis de alternativas de ordenación

El Plan Parcial hace especial hincapié en la calidad estética de la Ordenación y urbanización resultantes, objetivo por el que se han desarrollado varias soluciones posibles antes de llegar a la propuesta definitiva desarrollada en este documento.

A continuación se explican someramente las opciones barajadas durante el proceso de redacción, con diversas tipologías y sistemas de agrupación, sobre un esqueleto común de accesos y espacios libres públicos, soluciones evolutivas que se han ido hibridando entre sí hasta la ordenación definitiva.

El Parque como corazón del desarrollo edilicio y la amplia oferta del programa de equipamientos se han mantenido en todas las versiones.

Idea 1. Miradores.

Una serie de bloques y torres en altura, hasta once plantas, se elevaban sobre plataformas flexibles como miradores panorámicos sobre el parque y la ciudad. Predomina la intención paisajística que aprovecha la liberación de espacio en las plantas bajas para mejorar la continuidad de los espacios públicos, enfatizando la condición objetual y escultórica de la edificación en altura desde el parque.



Idea 2. Panoramas.

Una tipología residencial continua y serpenteante, como una sucesión de grandes pantallas volcadas hacia un espacio común único. Con destacables posibilidades de aprovechamiento edificatorio, la forma arquitectónica configura y define fuertemente el espacio público, limitando las posibilidades de orientación y soleamiento. Se mantiene como hito singular una torre residencial como remate formal de la envolvente.

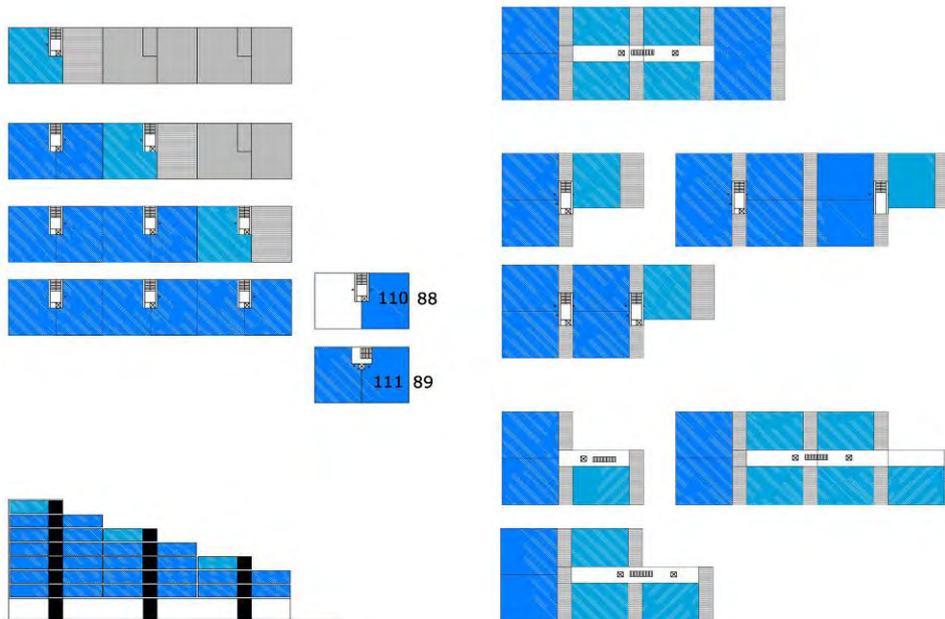


Idea 3. Jardines.

Los bloques se han aterrizado y orientado hacia el espacio libre, con el fin de mejorar la permeabilidad entre el parque y la ciudad y permitir tipologías variadas a partir de volumetrías flexibles y fácilmente modulables. La búsqueda de la mejor orientación y del soleamiento adecuado se optimiza en esta solución, en la que las pastillas residenciales flotan sobre zócalos de servicios que configuran la forma de la calle, como un continuum de usos y actividades diversas –vida urbana- permeable tanto a nivel visual como en los recorridos hacia el parque y los espacios públicos relevantes.



Sobre esta tercera opción se han perfilado algunos detalles y soluciones de diseño para los espacios libres, públicos y privados, así como el “encaje” de los diferentes tipos residenciales en cada pieza, hasta llegar a la solución actual propuesta en este documento, definiendo con precisión las condiciones de regulación normativa de la ordenación y verificando el cumplimiento eficiente de los estándares reglamentarios y del PGOU –aparcamientos, secciones viarias, dotaciones, garajes...-.



3.7. Finalidad del Plan Parcial

El objeto de este trabajo es desarrollar la ordenación detallada de un sector de Suelo Urbanizable de Ponferrada, SUD 11, conforme a sus requerimientos reglamentarios de la Legislación Urbanística de Castilla y León de aplicación. El documento aportará a nivel de Plan Parcial las determinaciones específicas de la ordenación detallada, conforme establece el nuevo marco normativo del PGOU de Ponferrada revisado y aprobado definitivamente.



3.8. Vinculaciones del PGOU y desarrollo de la ficha de Ordenación General

Las determinaciones de la Revisión y adaptación del PGOU para este ámbito de desarrollo vienen recogidas en el Documento 'Fichas de Sectores Suelo Urbanizable'.

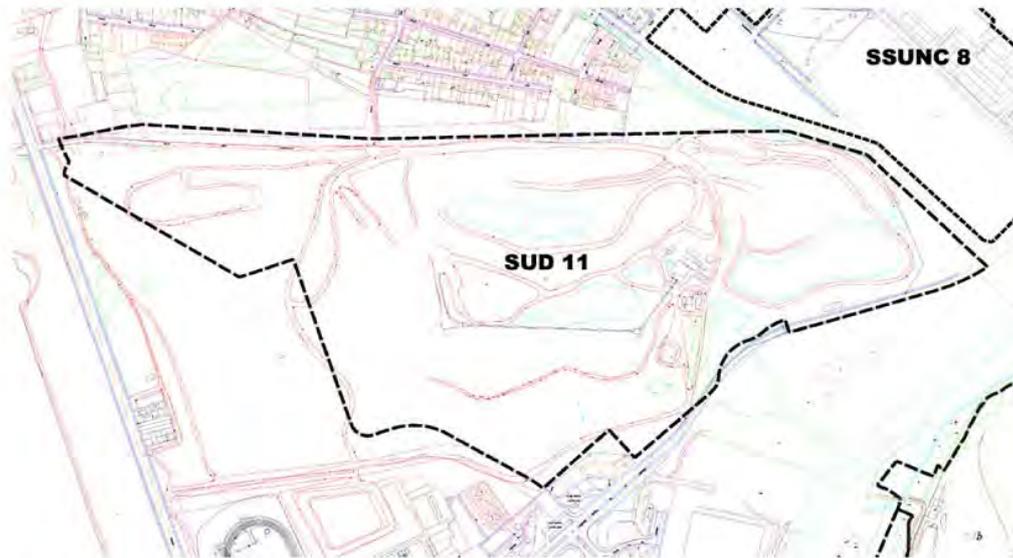
FICHA SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR SUD 11.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUD
-------------------------------------	------------

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	SUD 11
Denominación	PARQUE DE LA JUVENTUD
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02-24/25
SUPERFICIE	322.400 m²

Entorno con parcelario original

**B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,70 m²/m²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Privado: Vivienda Unifamiliar –VU-; Residencial en Bloque – BL-; Servicios Privados –SER- Público: Equipamiento –EQ- Espacios Libres Públicos –ELP-
	DENSIDAD
Nº máximo de viviendas / Ha = 70 viv/Ha	946 viv.
Nº mínimo de viviendas / Ha = 40 viv/Ha	541 viv.
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.
VU	2/3 plantas
BL	11 plantas
SER	7 plantas
TOTAL	94.640 m²

CESIONES
Cesiones mínimas s/RUCyL.

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 20% Índice de variedad tipológica: al menos el 20%. Índice de integración social: al menos el 20%.

ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES		
Internos:		
SG-VP-4	TRAMO 11	33.000 m ²
SG-VP-4	TRAMO 13	9.500 m ²
SG-ELP-27		136.700 m ²
SG-EQ-25		8.000 m ²
		TOTAL SG-Internos: 187.200 m²
Externos:		TOTAL SG-Externos: - m²
		TOTAL SG: 187.200 m²

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

OBSERVACIONES
Habrà siempre continuidad total entre Sistemas Generales y Sistemas Locales de Espacios Libres Pùblicos. Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa del Plan General.

Este documento de Plan Parcial ha sido redactado de acuerdo a todas las determinaciones de ordenación general establecidas en la Revisión del PGOU de Ponferrada y en concreto las condiciones de ordenación específicas que para el sector se determinan en el documento Refundido de A. Definitiva.

Como resumen de esa ficha destacamos:

- La reserva mínima de 18.928 m² de suelo para el sistema local de Equipamientos, según el estándar fijado en el RUCyL (20 m² de cada 100 m² en uso predominante, que es superior al 5 de la superficie total del sector)
- La reserva mínima de 32.824,40 m² de suelo para el sistema local de Espacios Libres Pùblicos, según el estándar fijado en el RUCyL (10% de la superficie total del sector -328.344 m²-, que es superior a 20 m² de cada 100 m² en uso predominante).
- El aprovechamiento del Sector en uso predominante, cifrado en 94.640 m², con un máximo de 946 viviendas y un mínimo de 541 viviendas.
- Una asignación directa de Sistemas Generales internos al sector de 187.200 m², que incluyen el área del Parque de la Juventud, dos tramos de viario estructurante entorno y una parcela para equipamiento público de rango ciudad.

3.9. Corrección de la superficie del sector

Según la información aportada en la ficha del SUD11 recogida en el tomo de Fichas de Sectores de Suelo Urbanizable del PGOU de Ponferrada, la superficie del sector es de 322.400 m²., dato que fue obtenido a través de la medición gráfica de la delimitación del sector sobre una cartografía con menor precisión de la que se dispone en la actualidad –bases del PGOU-.

El mayor rigor de la nueva base cartográfica, con un levantamiento taquimétrico específico para el ámbito, ha permitido ajustar formal y dimensionalmente la **delimitación del sector** con el fin de adecuarlo a la realidad física de los terrenos. Este ajuste es una mera adaptación material, propia del incremento de escala y supone una ligera variación en la superficie total del sector inferior al dos por ciento.



Delimitación del sector SUD 11

La nueva medición para el sector es de 328.344 m², que será la nueva superficie de referencia del sector a efecto de establecer las cesiones mínimas de Espacios Libres y Equipamientos, así como el cálculo de todos índices correspondientes.



Comparación entre la delimitación anterior y la nueva reajustada, en uno de los puntos de mayor alteración. La nueva delimitación se ajusta con precisión a la realidad física del terreno.

4. ANÁLISIS TERRITORIAL y CONTEXTO URBANO

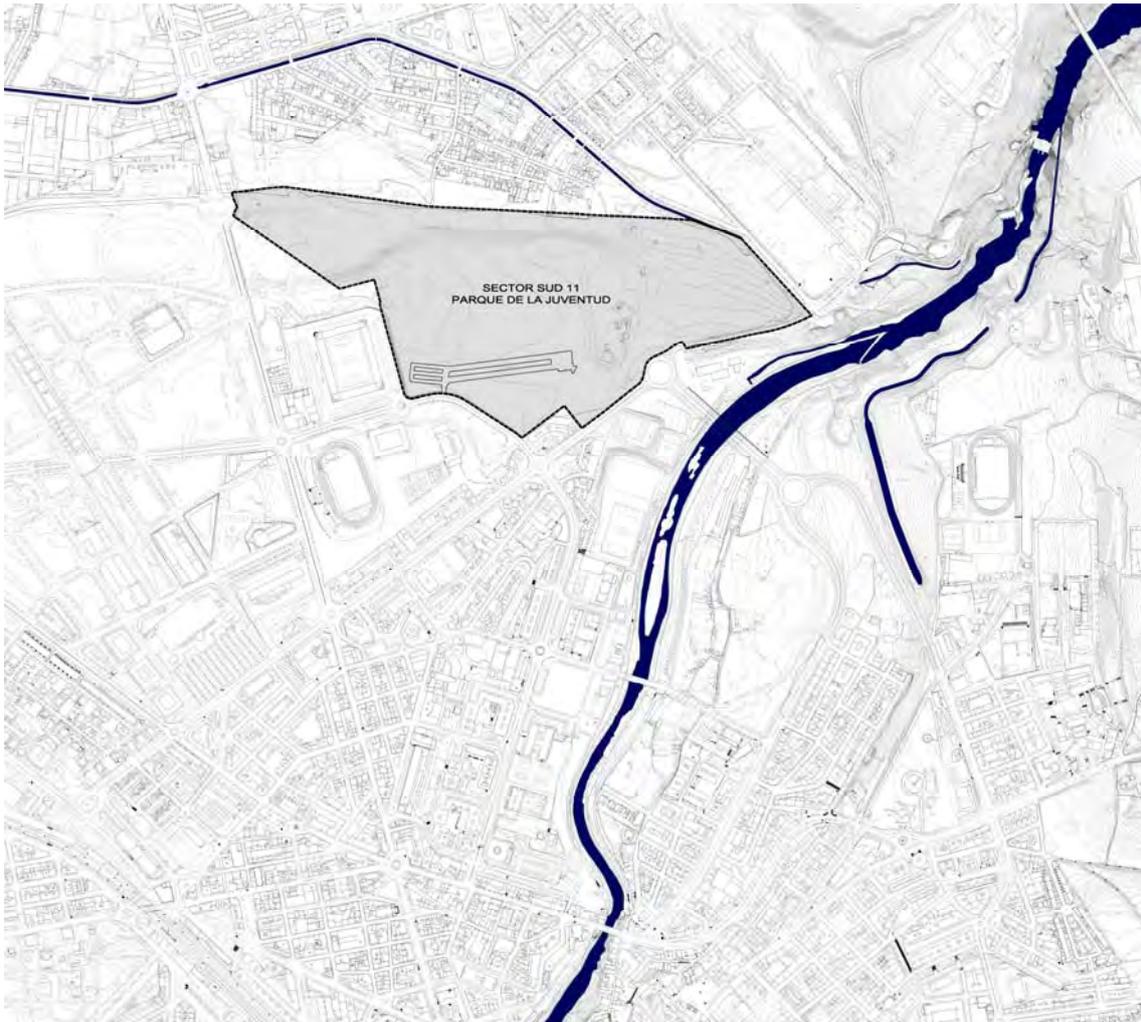


4.1. Situación geográfica y descripción del sector

El sector "Parque de la Juventud", coincidente con un ámbito de Suelo Urbanizable de Ponferrada, SUD 11, tiene una superficie total de 328.344 m², suelo de propiedad municipal, que linda:

- Al Norte, con la ronda interior VP- 4, tramo 11 del Sistema General Viario.
- Al Sur, con la Avda. de las Huertas del Sacramento.
- Al Este, con la ronda interior VP- 4, tramo 13 del Sistema General Viario, prolongación de la Avda. de la Libertad.
- Al Oeste, con la Avenida de Asturias.

Se sitúa en la zona norte de la capital ponferradina, en la margen izquierda del río Sil rodeado por nuevas y antiguas áreas residenciales consolidadas y bien abastecidas: el poblado de Compostilla al norte, del que se separa mediante el Canal Bajo del Bierzo, la Rosaleda y el complejo deportivo al suroeste. El sector goza de espléndidas vistas tanto hacia las laderas del pinar de Compostilla al norte, como sobre la ciudad al sur, con el paraje de los montes Aquilanos cerrando las vistas como telón de fondo.



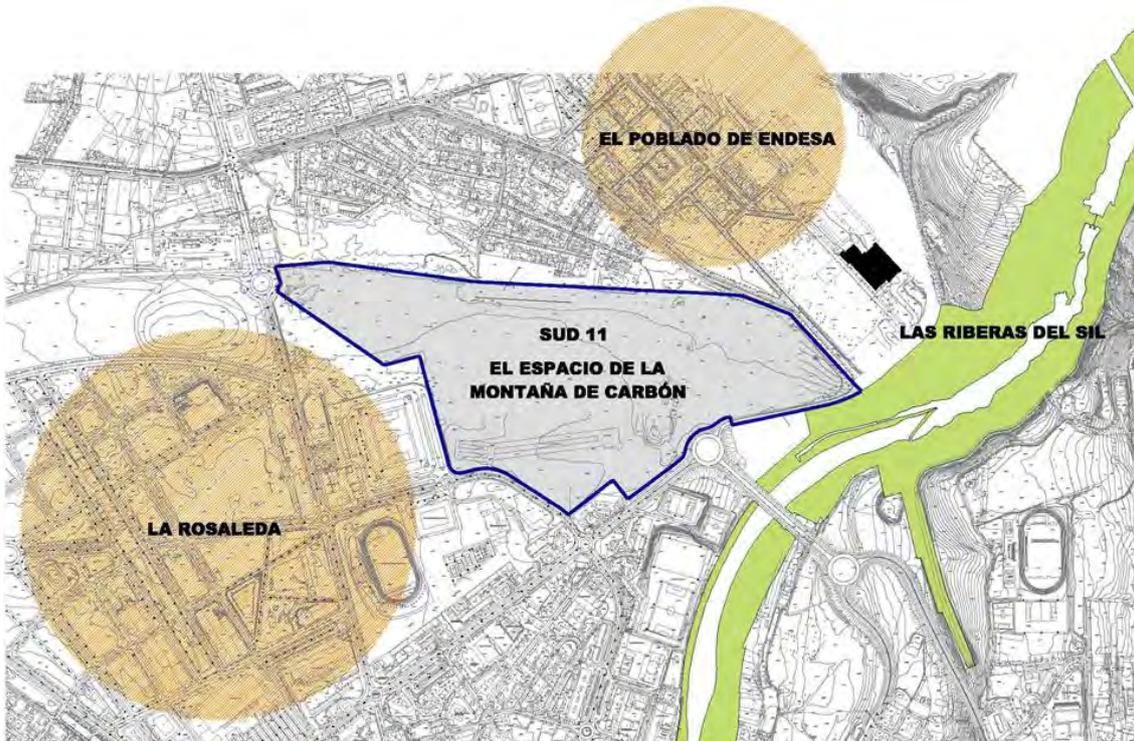
Posición del sector en relación a la ciudad central de Ponferrada.

Las propuestas recogidas en la Revisión del PGOU en cuanto a la articulación de los sistemas de Espacios Libres y corredores verdes y la nueva conexión proyectada desde la N-VI, potencian el interés de esta zona urbana, convertida tras la desaparición de la Montaña de Carbón en un enclave de oportunidad como espacio residencial cualificado.

En su interior se han reservado las siguientes superficies que se asignan a Sistemas Generales:

SG-VP-04 TRAMO 11	Ronda Interior.	33.000 m ²
SG- VP-04 TRAMO 13	Ronda Interior	9.500 m ²
SG-ELP-27	Parque de la Juventud	136.700 m ²
SG-EQ-25	Museo de los Niños + Planetario	8.000 m ²

4.2. Relación con el entorno: el medio urbano circundante



Relación del SUD 11 con otros sectores y elementos relevantes de la ciudad

El Sector de suelo Urbanizable se encuentra rodeado de suelo urbano, consolidado en su mayor parte, con los polígonos residenciales de las Huertas y La Rosaleda, parcialmente asumidos desde el PGOU, el poblado de Endesa en Compostilla, auténtica ciudad jardín a preservar, con un sector de suelo urbano no consolidado para su compleción -SSUNC 8-. La “ciudad deportiva” existente en el entorno del Sector, con amplios equipamientos deportivos que incluyen el estadio municipal del club “La Ponferradina”, o las variadas dotaciones del polígono de las Huertas y su entorno, constituyen el área urbana más densa en dotaciones de la ciudad, que se verá aún incrementada por las instalaciones previstas en la antigua Central de Compostilla o por el proyectado Museo de la Energía en la antigua central térmica sobre el río.

Las Riberas del Sil incorporadas al sistema general de Espacios Libres Públicos, como zonas verdes y parques urbanos continuos de la ciudad, o el nuevo puente sobre el Sil, suponen importantes elementos estructurales que el sector considera para su conexión y desarrollo. La proximidad de la N-VI y sus posibilidades de acceso directo intraurbano –Ronda urbana exterior- o de la Avda. de Asturias y su extensión hacia la Ctra. de La Espina –Villablino-, convierten a esta zona en un espacio de rótula muy bien conectado con el sistema periurbano del municipio.

Un contexto urbano en transformación y reordenación parcial, de la cual forma parte esta operación del sector SUD 11, como gran parque urbano con un barrio residencial y numerosos equipamientos de gran escala, que permitirá completar el suelo urbano dotándolo de continuidad en sus tejidos e infraestructuras y fortaleciendo la condición nodal y de potencial centralidad del área norte de la ciudad de Ponferrada.

4.3. Posición y Topografía. Clinometría.

El sector SUD 11 se localiza a altitud media de 530 m, en una zona deprimida del valle del Sil, entre las suaves elevaciones que destacan sobre el relieve fundamentalmente llano de la Hoya del Bierzo, como son El Castro de San Andrés (807 m.) al norte del sector y El Pajariel (817 m.) al sur.

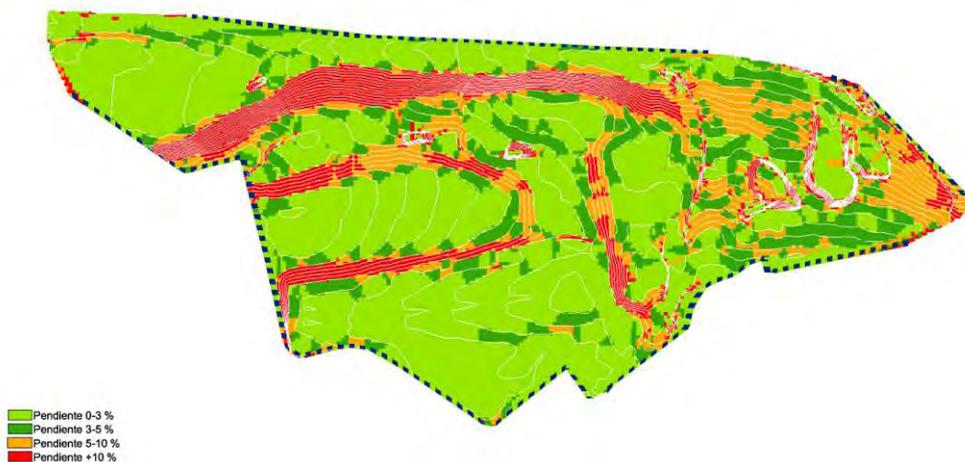
Se asienta sobre un suave pendiente que ronda el tres por ciento en sentido norte-sur, desde la cota de 532 m hasta los 523 m en la confluencia entre la Avda. de las Huertas del Sacramento y la Avda. de la Libertad, y es menor al uno por ciento en sentido este-oeste, desde los 530m, junto a la ribera del Sil hasta los 527m, en la conexión con la Avda. de Asturias.

El sector se localiza al norte de la ciudad, en la confluencia entre el río Sil y el canal Bajo del Bierzo, donde las pequeñas lomas, como la del pinar de Compostilla y las laderas que descienden en suave pendiente hacia las zonas de menor altitud de las riberas del Sil, son los únicos desniveles de su entorno inmediato. Las recientes obras de ejecución del nuevo puente y su rotonda de enlace, han modificado levemente la topografía en ese borde del sector.



Estudio altimétrico y topográfico

El mapa de clinometría nos muestra las distintas pendientes del ámbito, mayoritariamente por debajo del 3% de inclinación, “rugosidades” que serán aprovechados por el parque en sus zonas más “irregulares” de inclinación.



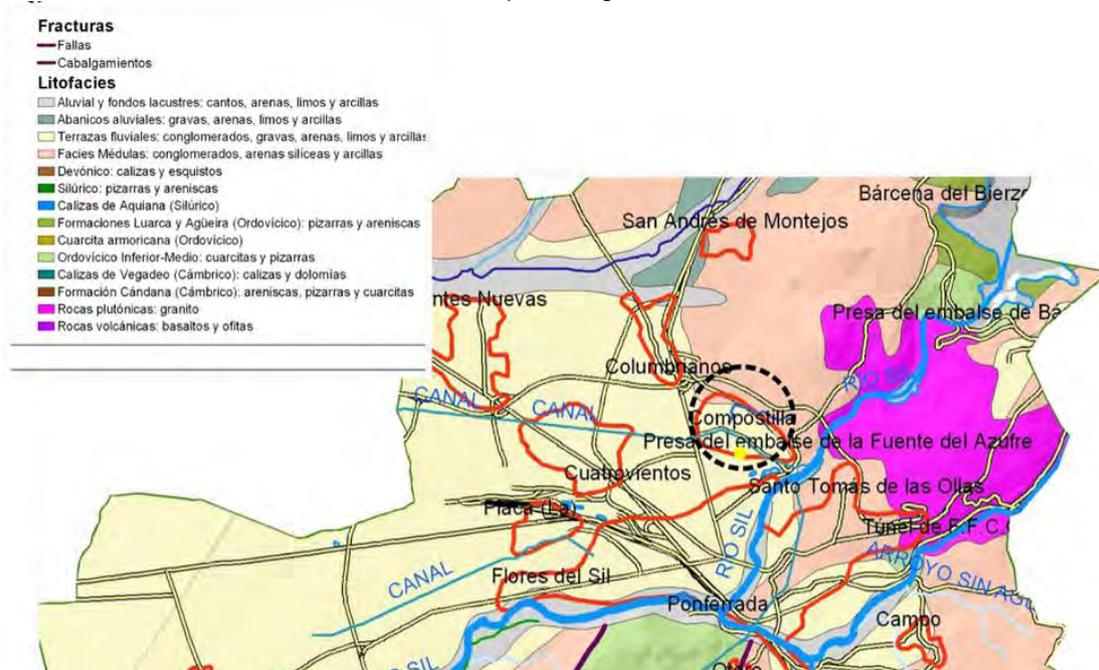
4.4. Geología y Litología

Los suelos característicos de la Hoya del Bierzo –o Fosa Tectónica- están formados fundamentalmente por materiales de terciarios o cuaternarios de arrastre y sedimentación, tales como arcillas, cantos rodados, materiales aluviales, encuadrados en la dinámica sedimentaria del río Sil. El comportamiento hidrogeológico de los terrenos es el típico para acuíferos detríticos libres en sedimentos aluviales o de terraza.

El sector del Parque de la Juventud fue utilizado durante años, por la empresa Minero Siderúrgica de Ponferrada MSP como escombrera de vertidos estériles. Sin embargo el relleno que cubría la zona procedente del lavado del carbón de la MSP y del relavado procedente de la escombrera de el Toralín, han sido recientemente retirados.

La capa de estériles y material sedimentario existente de materiales todos ellos inertes resulta de escaso espesor –entre 1 y 3 m.- y puede ser fácilmente eliminada mediante un sencillo movimiento de tierras en las zonas edificables y ser reutilizada como relleno, con la conveniente cubierta orgánica y de tierra fértil, destinada a plantaciones vegetales, en las zonas de parque. Los estudios realizados sobre los materiales estériles eliminados, indican su condición total de inertes, sin consideración de suelos contaminados ni potenciales riesgos de ningún tipo para la salud pública en su utilización como suelos ni materiales para la urbanización.

Ventana del Mapa litológico de Ponferrada



4.5. Climatología

Por su situación geográfica, la comarca berciana es claramente una zona de transición entre los dominios climáticos mediterráneos y atlánticos participando de las características propias de uno y otro a lo que hay que añadir necesariamente las diferencias derivadas de la existencia de las dos grandes unidades del relieve mencionadas, Hoya y Montaña.

En concreto, la ciudad de Ponferrada se caracteriza por la *encrucijada climática* en la que se encuentra. Esto se debe a las características geográficas del Bierzo, que asentado en una depresión a una altitud media de 500m, contrasta con los relieves abruptos de los Montes de León, las Sierras de los Ancares y la Cabrera, que alcanzan cotas de hasta 2.000m, que le sirven como resguardo. El entorno fisiográfico circundante permite la existencia de un clima templado esencialmente húmedo, con oscilaciones elevadas de temperatura y muy poca insolación.

La precipitación media anual alcanza en la región los 650 a 660 l/ m², repartidos relativamente con gran uniformidad a lo largo del año. No son frecuentes por tanto fuertes precipitaciones puntuales que pudieran crear zonas de encharcamiento ocasionales. Esto quiere decir que normalmente los depósitos de terraza que ocupan el Sector, tienen capacidad de infiltrar la mayor parte del agua que cae sobre los mismos, ya que la escorrentía superficial es bastante escasa, dado el carácter casi llano de estos terrenos.

4.6. Orientación y soleamiento

La suave pendiente del área, predominantemente plana, se orienta de forma relativamente continua hacia el sur, permitiendo en su extensión superficial y condiciones de posición urbana, un aprovechamiento excelente de las vistas y del soleamiento sobre la zona.

La condición expedita del gran solar, sin condicionantes físicos ni edificios que le afecten, permite una disposición de las edificaciones y de los espacios libres públicos, duros y ajardinados, del interior del ámbito, que optimice mediante su diseño la relación con el soleamiento y con las posibilidades del paisaje visual del sector.

Atendiendo a esos factores de vistas y soleamiento y considerando además las interferencias de los edificios entre sí y los vientos predominantes en la zona, se ha desarrollado el diseño de la ordenación, como se explica pormenorizadamente un capítulo de la Memoria Vinculante de este documento, al describir las condiciones de la propuesta.

4.7. Características hidrológicas

Las aguas corrientes superficiales representan en el municipio una amplia red hidrológica constituida por ríos y numerosos arroyos todos ellos tributarios del río Sil, como el Boeza y el Valdueza que confluyen con el primero en el término municipal, formando una compleja red fluvial. Estos ríos que suelen ser torrenciales en su cabecera debido a los grandes desniveles, llevan aguas más tranquilas a su paso por Ponferrada.

Mapa hidrográfico de Ponferrada



El sector se localiza en la confluencia entre el río Sil y el Canal Bajo del Bierzo, que canalizaba el agua para abastecer tierras y cultivos, que discurre al norte del ámbito en un tramo abierto, importante infraestructura de riego supramunicipal, que tiene prevista su cubrición en sus tramos urbanos.

4.8. Características geotécnicas

El suelo del sector fue utilizado como escombrera de vertidos estériles, procedentes del lavado del carbón de la empresa Minero Siderúrgica y otra instalación de relavado. Aunque la mayor parte de estos escombros han sido retirados, aún quedan algunos restos.

El depósito de inertes se asienta sobre una cubeta natural, de fondo plano, constituida por materiales cuaternarios de génesis fluvial y naturaleza granular, encuadrados en la dinámica sedimentaria del río Sil, entre los que se diferencian dos tipos de terrazas:

Nivel de terrazas superior. Está constituida por materiales detríticos, arenas arcillosas y limos entre los que se alternan gravas, cantos y bloques. Es la más antigua. Está cubierta por una somera cubierta vegetal. Su superficie es bastante plana y se encuentra situada entre 20 y 25 m por encima del cauce del río Sil.

Nivel de terraza medio. Localizada entre 5 y 6 m por debajo de la terraza superior. La altura sobre el cauce actual del Sil es de 8 a 12 m. Está constituida por sedimentos sin cohesión de muy diversos tamaños, que pueden agruparse para su estudio en dos fracciones principales: una gruesa y otra media- fina. La primera está formada por bloques, cantos y gravas, de naturaleza cuarcítica que constituyen entre un 40 y un 60% del total. Su índice de esfericidad es bajo, y el de rodamiento bajo a mediano. El tamaño medio puede estar alrededor de los 10 cm., pero existen bloques de gran tamaño con diámetro principal que supera los 60 cm. En el segundo caso, la fracción está constituida por arenas y limos arcillosos rojizos, en la que las arenas muestran un grado de rodamiento muy bajo, siendo de un tamaño medio entre 0,5 y 1 mm, y constituyendo alrededor de un 20 a 25% de la muestra total. Los limos arcillosos están sueltos sin ninguna cohesión y constituyen otro 20 a 25% Del total de la muestra.

Sobre esta segunda terraza, apenas hay desarrollo de suelo, que en ningún momento supera los 10 cm. de espesor, sin embargo sí que quedan restos del antiguo depósito de estériles. Los materiales que constituyen el relleno son muy diversos en cuanto a su naturaleza, tamaño y características geotécnicas, y están mezclados heterogéneamente. Generalmente son fragmentos de pizarras y esquistos carbonosos, con tamaños que oscilan entre el grano de arena fina y los bloques de más de 10 cm, los más que se encuentran en mayor proporción son:

- .- Escombros gruesos de naturaleza pizarrosa.
- .- Fragmentos finos granulares, de naturaleza pizarrosa.
- .- Material de lavado compuesto por material cohesivo fino
- .- Material procedente de la balsa de estériles de Toralín; se trata de un material fino con alto contenido en humedad, difícil de compactar.
- .- Schlamns, procedente de la balsa del lavadero de Escombrera. Material fino con alto contenido en humedad, de difícil puesta en obra.

Estos materiales presentan contenidos variables de sulfatos.

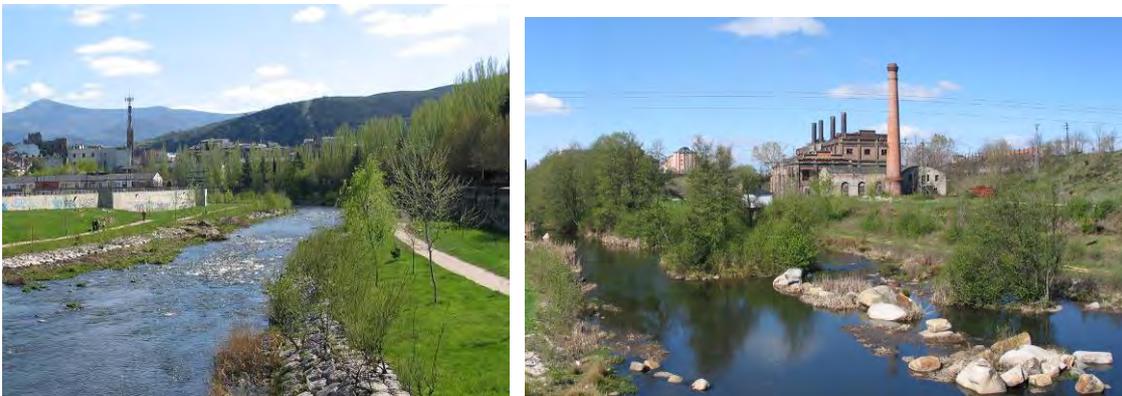
4.9. Medio físico: vegetación y condiciones ambientales

El ámbito del sector se caracteriza por una localización privilegiada en el extremo norte de Ponferrada, con el río Sil y las laderas de Compostilla que cierra las vistas por el norte, incluyendo el Canal Bajo del Bierzo.

Aunque por el carácter de antiguo vertedero de estériles carboníferos del área, no existe vegetación a considerar, los valores ambientales del entorno del sector, ahora liberado de los *detritus* industriales, son manifiestos.

Las riberas del Sil han sido incorporadas por el PGOU al Sistema General de Espacios Libres, generando un corredor continuo que conecta los distintos barrios de la ciudad, articulando e integrando otros espacios públicos y lugares urbanos relevantes. Aún susceptibles de regeneración y mejora, especialmente en algunos tramos urbanos, las riberas del Sil próximas constituyen un espacio natural con un gran valor y potencial ecológico.

La vegetación de ribera corresponde fundamentalmente a las series mediterráneas que se asientan sobre suelos silíceos. El bosque de ribera original está formado por alisos (*Alnus glutinosa*) en primera línea de ribera, junto a los que crecen sauces atrocinéreos (*Salix atrocinerea*) y fresnos (*Fraxinus angustifolia*). Además de los árboles, la galería presenta formaciones de orla tipo espinar con arraclanes (*Frangula alnus*), zarzales y rosales silvestres (*Rosa corymbifera*), además de varias especies de lianas y trepadoras como clemátides, hiedras... En estos tramos peri-urbanos la acción antrópica ha alterado y eliminado una parte importante de la vegetación originaria, aunque se mantienen sus valores más relevantes.



También el pinar de Compostilla es un enclave especialmente singular y pulmón verde de la ciudad, por su gran homogeneidad y densidad de arbolado. Es la conexión ecológica urbana hacia las arboladas áreas del norte del término y también será incorporado a la red continua de parques periurbanos de la ciudad.



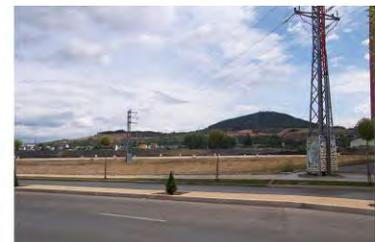
4.10. **Un espacio de transformación: la oportunidad de regeneración urbana.**

En el sector fueron depositados durante décadas cantidades muy elevadas de estériles y lodos vinculados al procesado de mineral de carbón, que se convirtieron en dos escombreras de gran tamaño, más de un millón de metros cúbicos, al norte del casco urbano de Ponferrada, en el paraje conocido significativamente como “La Escombrera”, asociadas a uno de los dos grandes lavaderos históricos de la Minero Siderúrgica de Ponferrada (MSP). Estas escombreras, junto a una tercera de 380.000 m³, formaban la estructura conocida como “Montaña de Carbón”, con un volumen de 4 millones de metros cúbicos de estériles de lavadero, que fue desmantelada y trasladada en 2003, dando lugar a una extensión de más de 30 Ha sobre la que se desarrolla el Plan Parcial del sector SUD 11.

La gran mole de residuos suponía una agresión visual notable para la ciudad, acentuando sus problemas de calidad ambiental derivados en buena medida de su pasado productivo *minero*. Su retirada con el sector de la Rosaleda supuso el inicio de una gran transformación urbanística, completada por esta actuación del Parque de la Juventud, en la cual se localizarán una parte relevante del sistema de grandes parques y equipamientos de la ciudad, para servir tanto a los residentes del nuevo enclave como también a todos los barrios próximos.



La imagen recuerda cómo era la antigua mole de la Montaña del Carbón con el poblado de Endesa en Compostilla en primer plano.



Accesos actuales al sector Parque de la Juventud

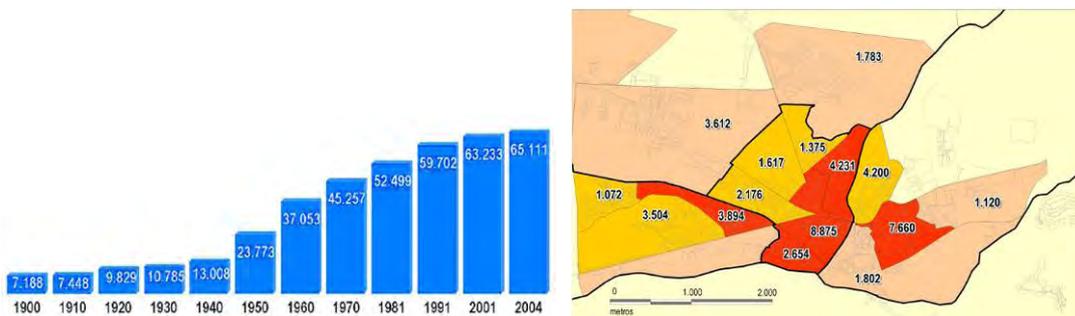
4.11. Medio social: población y densidades urbanas

Los 7.000 habitantes con que contaba la ciudad en los primeros años del s. XX, se han multiplicado casi por diez al finalizar el siglo. Fue la riqueza minera de Ponferrada y un incipiente desarrollo industrial, los factores que permitieron que el Bierzo, y en concreto Ponferrada, se convirtieran en un importante polo de servicios comarcal, bases para el crecimiento de la ciudad de Ponferrada.

El aumento de la población en las últimas décadas ha sido vertiginoso, y desde los años 40 el ritmo de crecimiento ronda porcentajes elevados en relación a otras áreas de la comunidad, y aunque en la última década el incremento medio está en un 3% se ha llegado a valores mucho más altos en épocas anteriores.

Dentro de la ciudad de Ponferrada, las diferencias entre los distintos distritos en cuanto a la estructura de la población son pequeñas. En lo que se refiere a la composición por edades de la población, las pirámides de población son similares entre sí, con un predominio de la población madura y altos porcentajes de población joven, a excepción del centro histórico donde el porcentaje de población envejecida es mucho mayor frente a otras zonas periurbanas, como la que nos ocupa (es decir, el entorno Compostilla, las Huertas...) que presenta un índice de envejecimiento mínimo.

Se encuentran diferencias mayores en cuanto a la concentración de la población. El sector de la antigua montaña del Carbón está rodeado de zonas con una alta densidad como en el caso de la Puebla, con más de 9.000 habitantes/ km², valor algo menor en la Rosaleda y la Ciudad Deportiva, que envuelven al sector por su frente sur en una zona densamente poblada.



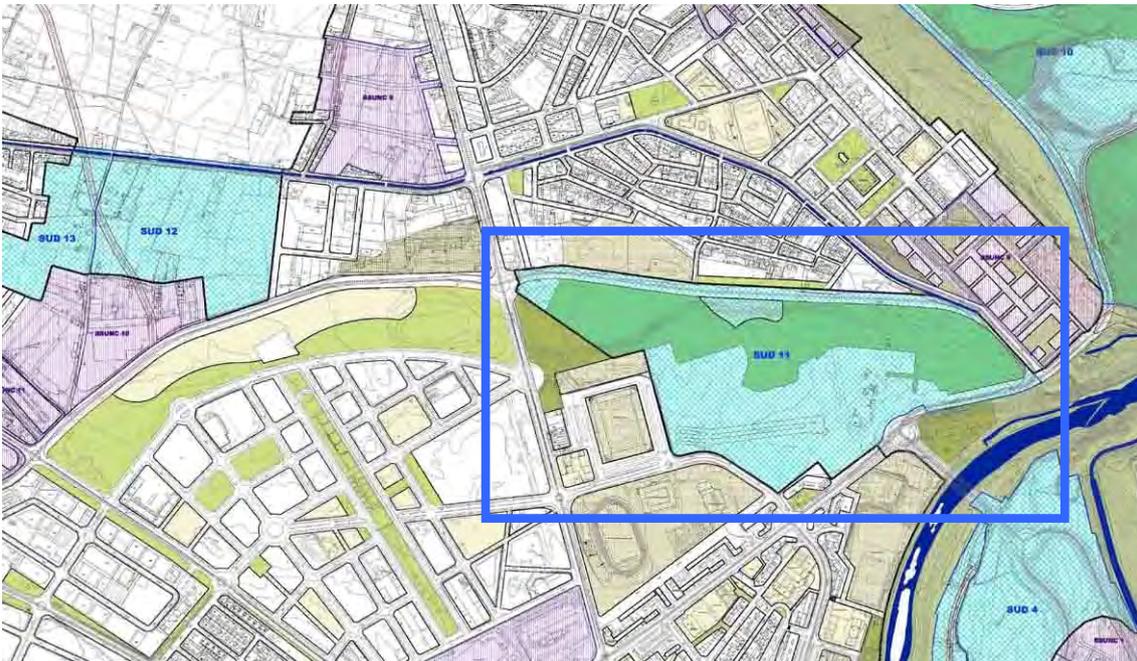
Fuente: INE 2001 Censo de Población y Vivienda

El sector de la antigua montaña del Carbón se incluye aquí conjuntamente con el poblado de Compostilla, puesto que en un caso como este, procedente de una zona de reordenación de usos industriales y sin viviendas, la población era lógicamente nula. En la actualidad el distrito de Compostilla y la Montaña del Carbón tienen una superficie conjunta de 89,31 Ha y 1.200 viviendas totales, que da como resultado una densidad de 13,44 viv/Ha, en este momento inferior a la de otras zonas de la ciudad como la de la Estación, la Puebla o la Ciudad Deportiva.

4.12. Dotaciones y servicios del entorno

El sector está localizado en un área en proceso de renovación por lo que han sido creadas y consolidadas en los últimos años una importante cantidad de dotaciones y servicios, especialmente en el polígono de las Huertas, borde del centro administrativo de la ciudad, que se fortalecerá aún más con el desarrollo avanzado de la Rosaleda, (Avda de la Puebla y Camino de Santiago):

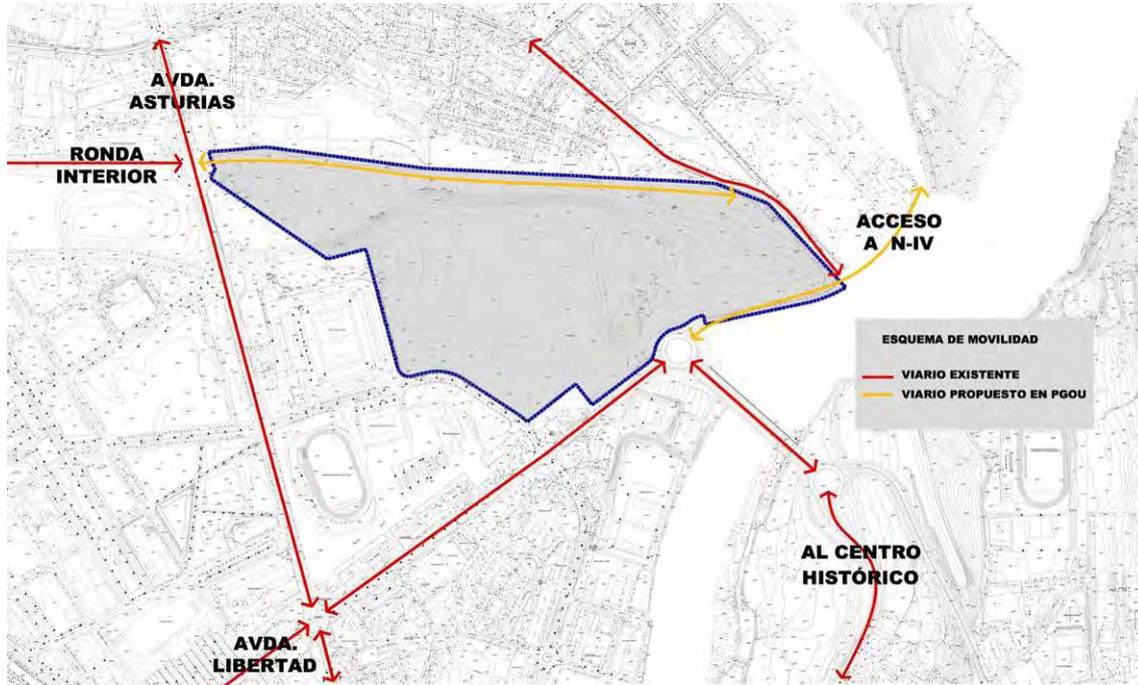
- Equipamiento comercial de la Avda. de las Huertas del Sacramento y centro comercial de la Rosaleda.
- Equipamiento educativo: los más cercanos al sector se concentran en la Avda de las Huertas del Sacramento, perfectamente conectados con el sector: Colegio Espíritu Santo, la Puebla...y varios institutos de enseñanza secundaria: I.E.S. Virgen de la Encina (Avda de la Libertad) e Instituto Álvaro de Mendaña (Avda. H. del Sacramento)
- Equipamiento sanitario: Centro de Salud de la Avda. de la Libertad
- Equipamiento deportivo: estadio de atletismo, estadio municipal de fútbol, piscinas climatizadas.
- Servicios: estación de Autobuses, Consejo de la Juventud, comisaría, Juzgados, Centro administrativo de la S. Social, a los que se sumará próximamente el centro de bomberos.



La notable dotación de servicios y equipamientos básicos del entorno urbano inmediato, y la holgada satisfacción de las demandas –dotación asistencial, sanitaria, educativa...-, permitirá justificar la especialización de algunos equipamientos, tanto del Sistema General como del Sistema Local del sector SUD 11.

5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

5.1. Conexiones y pre-existencias



Antiguas y nuevas conexiones del sector

En la actualidad las principales conexiones del sector con la ciudad se realizan a través de la Avda. de Asturias y la Avda. de la Libertad que comunican directamente con la plaza Luis del Olmo y el nuevo puente sobre el Sil que mediante la Avda. de América comunica con el centro histórico. La importancia nodal de esta nueva conexión sobre el Sil en el sistema urbano global, refuerza la accesibilidad directa del ámbito del Parque de la Juventud y su creciente centralidad en el conjunto urbano.

El PGOU prevé una serie de nuevos viales, para completar las conexiones del sector, con el centro y el exterior de la ciudad, a través de los tramos 11 y 13 del SG 04, auténtica ronda interior del conjunto urbano central, así como una nueva conexión estratégica con la N-VI.

El tramo 13 del SG.-04 coincide en 2.800 m² con el antiguo SG VG 08, y junto a la superficie incorporada al ámbito inicial –5.944 m² de viales de borde existentes, son las dotaciones urbanísticas existentes en el ámbito.

Se recupera integrado en el sistema de recorridos blandos y a través del parque público, dentro del sector, el camino histórico de San Andrés. También se diseña una articulación más clara, en la rotonda “del Peregrino”, para la conexión con el camino de Santiago en su trazado oficial que bordea al sector internándose en el barrio de Compostilla hacia el noroeste.

5.2. Accesibilidad y Viarios. Aparcamiento

Por las conexiones existentes y en ejecución, completadas con las previstas en el planeamiento general vigente, según lo referido en el apartado anterior, la accesibilidad del sector es notable, tanto desde el centro urbano actual, escorándose hacia esta área de la ciudad en sus funciones de centralidad y servicios, como desde las conexiones periurbanas –N-IV, Avda. de Asturias – Ctra. de Villablino, Avda. de Astorga-. La compleción del sector de la Rosaleda colindante y la ejecución de los viales de la Ronda interior, contribuirán a la inserción plena del nuevo barrio entre los tejidos continuos de las Huertas y de Compostilla.

Los barrios vecinos de La Rosaleda y de las Huertas, aún disponiendo de suficientes plazas de aparcamiento público en superficie, por la elevada demanda propia de estos sectores residenciales y con alto grado de dotación y servicios terciarios, potencial en un caso y presente en el otro, no pueden plantearse como reservas disponibles de aparcamiento útiles al sector.

La superficie de aparcamiento ocasional del entorno del Estadio de Fútbol y del Pabellón Polideportivo, espacio de reserva hábil para cientos de plazas, en superficie, atienden a las funciones de sus equipamientos, aún en su funcionamiento eventual limitado. La reordenación de esa zona desde el sector, incluyendo una amplia plataforma acondicionada como recinto ferial, para el traslado del actual, permitirá disponer de una reserva ocasional importante, ligada a la zona de equipamientos deportivos y culturales previstos.

En todo caso, el sector resuelve internamente de forma autónoma las demandas de aparcamientos públicos previsibles en su funcionamiento residencial, dotacional y de servicios privados, cumpliendo holgadamente el estándar reglamentario.

5.3. Transporte público.

La posición ‘central’ del sector, en relación con los barrios históricos y pueblos que conforman la ciudad de Ponferrada se verifica también en la amplia oferta de transporte público –autobús urbano- disponible.

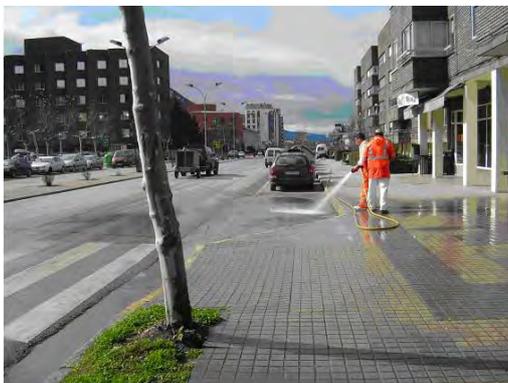
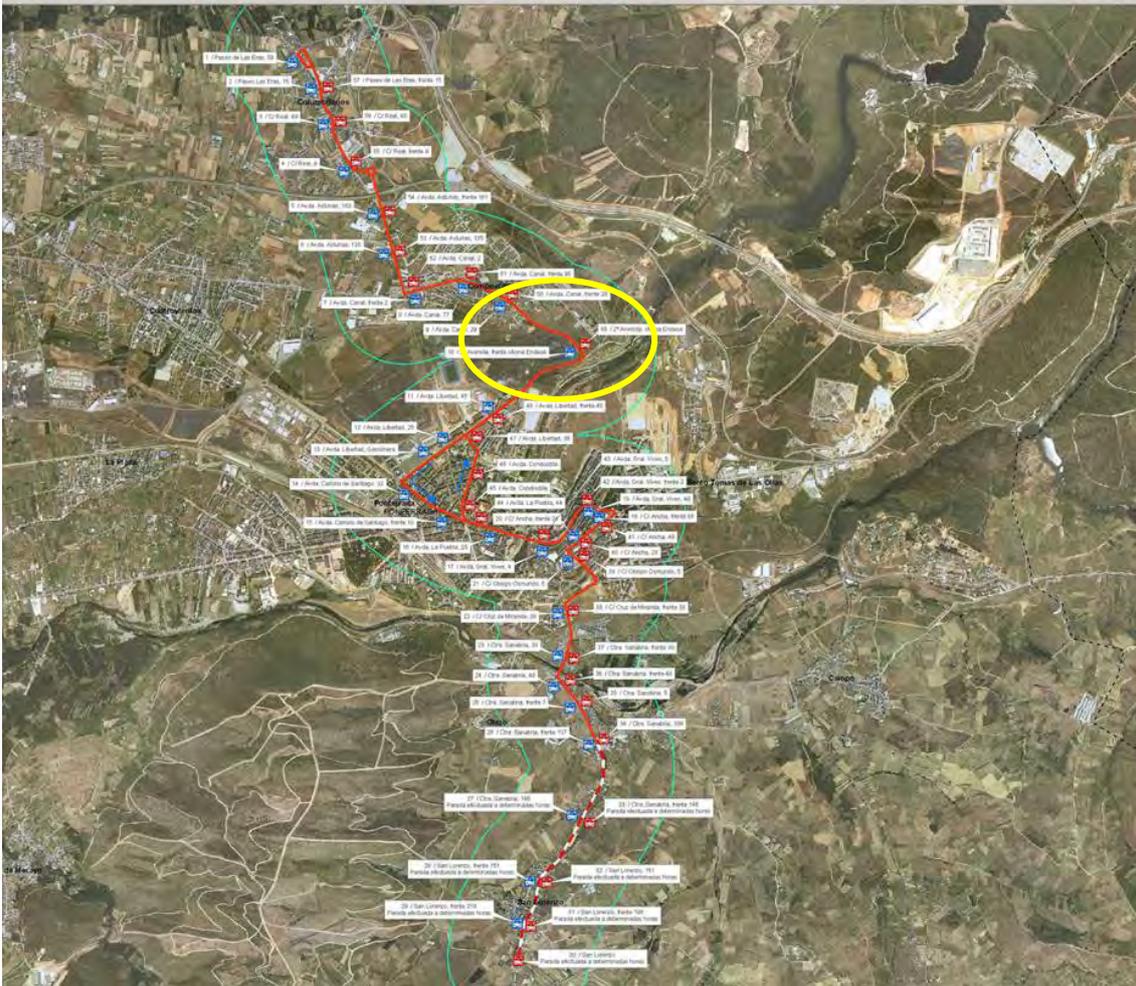
De las 15 líneas de transporte público urbano colectivo de viajeros de Ponferrada, 8 tienen puntos de parada en el ámbito del SUD 11.

Línea 1	Plantío – Dehesas.
Línea 2	Flores del Sil – Fuentesnuevas.
Línea 3	San Lorenzo – Columbrianos.
Línea 4	Bárcena – Fuentesnuevas – Hospital.
Línea 5	Puente Boeza – Hospital – Camponarava.
Línea 6	La Placa – Campo.
Línea 7	Cuatrovientos – La Placa.
Línea 8	Montearenas - Fuentesnuevas – Hospital.
Línea 9	Servicios Especiales.
Línea 10	Campo - Columbrianos.
Línea 11	La Placa – Montearenas
Línea 12	Especial Hospital Comarcal.
Línea 13	Ayuntamiento Fuentes Nuevas.
Línea C1	Circular Urbano.
Línea C2	Circular Urbano.
Línea C9	Circular Periférico.
Línea LB	Línea Búho –nocturna-

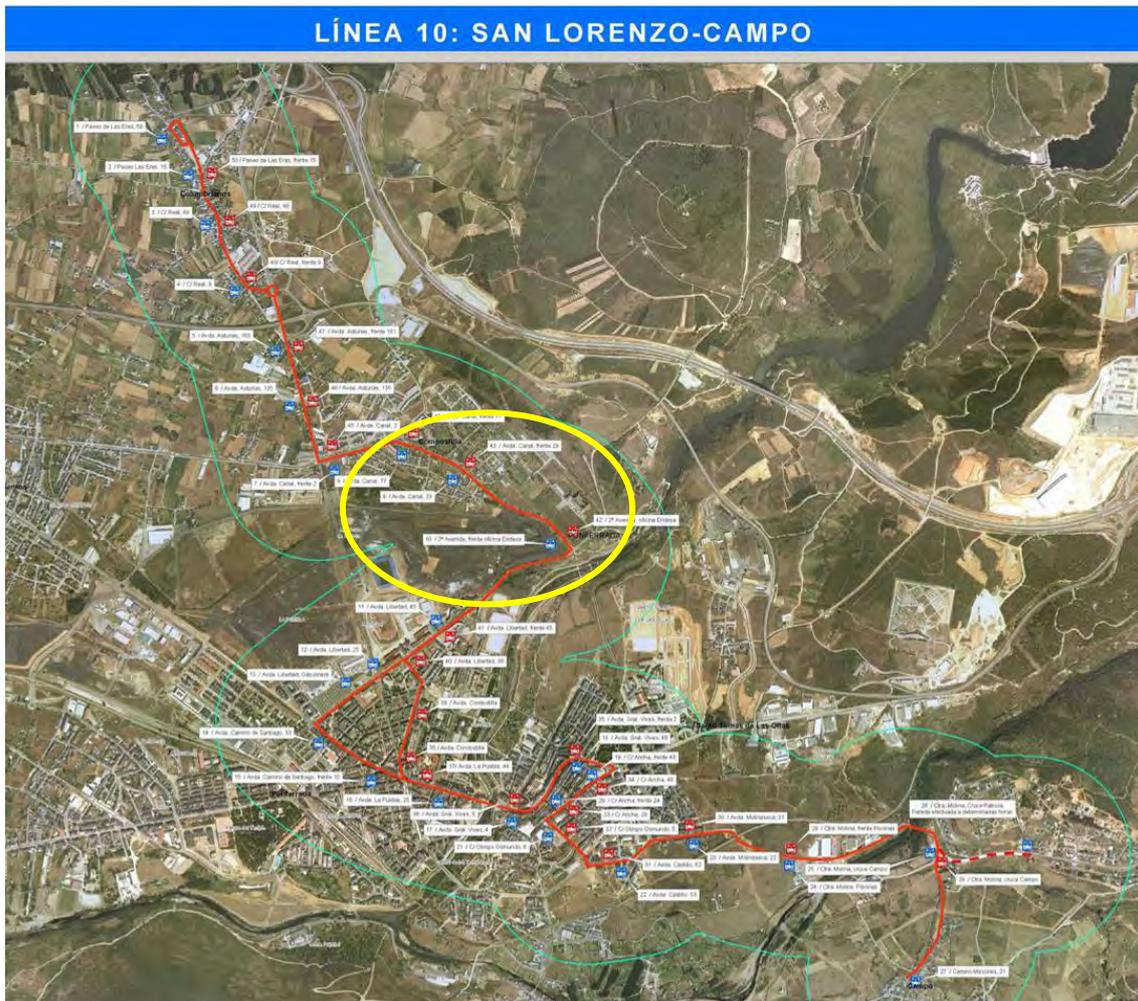
El sistema de transporte público de la ciudad responde a un esquema lineal, de confluencia en la zona central, el barrio de La Puebla y el casco histórico, donde se concentran la mayor parte de los equipamientos, comercios y zonas de servicio, vinculando a cada uno de los tradicionales barrios y pueblos con el *centro de Ponferrada*. Tres líneas circulares complementan el funcionamiento general del sistema: dos con radios urbanos, y una tercera que abarca las zonas más externas.

En este esquema, las líneas que pasan por el sector lo vinculan directamente con la zona centro, sur, norte y noroeste –Hospital Comarcal del Bierzo-, y con el resto de los puntos a través de las tres circulares, todas con parada en el ámbito del SUD 11.

LÍNEA 3: SAN LORENZO-COLUMBRIANOS



Paradas Av. De la Libertad nº 25, frente al SUD 11.



Paradas Frente antiguas Oficinas de Endesa, en el borde del SUD 11.

La ocupación media global de estas líneas de transporte público es media baja, según el *Estudio del Sistema Urbano de Transporte Público de Viajeros de Ponferrada: Diagnóstico y Propuestas de Optimización* realizado por el Ayuntamiento en el año 2005, variando entre los 8 viajeros y los 20.

- La línea 3 cuenta con una ocupación media global de 16,5 viajeros por expedición.*
- La línea 4 cuenta con una ocupación media global de 20,1 viajeros por expedición.*
- La línea 7 cuenta con una ocupación media global de 10,5 viajeros por expedición.*
- La línea 10 cuenta con una ocupación media global de 8,2 viajeros por expedición.*

La capacidad de transporte de cada una admite incorporar nuevos viajeros en todos los recorridos, considerando además que desde la realización de este estudio hasta la fecha se han incrementado tanto el número de frecuencias, como el número de viajeros por coche y la cantidad de líneas del sistema –4 más-.

En un futuro, con la consolidación del barrio de la Rosaleda, aún en fase de construcción y ocupación, y la ubicación de importantes equipamientos en esta zona, antes con usos no residenciales -antigua Montaña de carbón-, probablemente se reorganicen las líneas en este barrio, aumentando, tanto la cantidad de paradas como las alternativas de los recorridos.

En la ordenación detallada del SUD 11 se prevé la implantación de dos nuevas paradas de autobús y transporte público dentro del sector –taxis-, como extensiones funcionalmente justificadas del sistema actual de transporte urbano, con una propuesta que mejora las actuales condiciones de estos puntos, sin sustanciales alteraciones funcionales.

5.4. Redes básicas de infraestructuras

El sector SUD 11 cuenta en la actualidad, en su entorno inmediato, con los servicios que justifican su condición como suelo urbanizable y potencial suelo urbano, acceso por vía pública y proximidad a todas las redes de servicio: saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y alumbrado público.

Estas infraestructuras se completarán en el interior del sector para garantizar el acceso por vía rodada y canalizar las redes hasta el pie de parcela, momento en el que éstas adquirirán la plena condición de solar.

5.5. Infraestructura de saneamiento

Un ramal de la red de saneamiento municipal de aguas residuales pasa cerca del sector siguiendo el eje de la Avda. de Asturias y rodeando el estadio de fútbol. La red de saneamiento de aguas pluviales –red separativa- sigue el trazado de la Avda. de la Libertad. Existe un nuevo colector de pluviales –diámetro 200- que atraviesa el ámbito del sector hasta alcanzar en la ribera del Sil un tanque de tormentas, previo al vertido.

5.6. Infraestructura de abastecimiento de agua potable

La red general de abastecimiento de agua potable pasa por un límite del sector, siguiendo el recorrido de la Avda. de Asturias

Recordemos que según refleja la Memoria Informativa del PGOU: en relación con la capacidad de captación y estimación de los caudales disponibles para el municipio y considerando que Ponferrada supone poblacionalmente el 75% de su Mancomunidad Comarcal, esto es, planteando un caudal teórico de la captación de Cubillos –250 l/seg- de 187 l/seg, que sumados a los 351,677 l/seg, suponen que para el consumo de Ponferrada se dispondría de un caudal total de 46.584.288 l/día.

Estos caudales permitirían abastecer con un consumo medio de 300 l/ hab/ día en usos residenciales y de otros 100 l/hab / día para otros usos –dotacionales, industria y riego-, esto es, con un consumo medio diario de 400 l/hab. a una población equivalente de 116.460 habitantes.

5.7. Infraestructura de telecomunicaciones

Todas las áreas residenciales próximas al sector cuentan con redes de telefonía y telecomunicaciones, como es el caso de la Rosaleda, Compostilla, la Ciudad Deportiva..., por lo que aunque no hay datos exactos sobre la localización de las arquetas principales de la red y su distribución, es de suponer que existen en el entorno del sector.

5.8. Infraestructura de energía eléctrica

A través del sector pasan varias líneas de Alta Tensión que enlazan la subestación eléctrica de Compostilla con puntos importantes de la ciudad –transformadores a media y baja-. Estas dos líneas LAT 220 bordean el sector tanto por el norte como por el sur, y deberán ser desviadas o soterradas durante el proceso de ejecución de las obras de urbanización.

5.9. Infraestructura de alumbrado público

Todas las calles y espacios públicos de la ciudad están convenientemente tratados e iluminados. La red para el alumbrado del sector SUD 11 se enlazará a la red municipal existente en el punto o puntos más favorables para su conexión.

6. USOS Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

6.1. Usos extintos y entorno urbano

El área del parque de la juventud y sus alrededores han experimentado en las últimas décadas una profunda renovación en cuanto a usos y a imagen urbana. Los grandes espacios relacionados con la recogida de escombros y almacenamiento de inertes de la industria Minero Siderúrgica de Ponferrada han dado paso a grandes áreas urbanizadas, como en el caso del barrio de la Rosaleda, o a punto de serlo, como las áreas no desarrolladas de Compostilla o el mismo sector de la montaña de Carbón.

Además, las grandes instalaciones fabriles de la zona, como la ex central eléctrica, localizada al noreste del sector, producían molestos y densos humos, olores, generando en suma, un típico entorno industrial. Aquellas empresas dejaron de funcionar y en la actualidad se ha propuesto la reconversión y reutilización de sus edificios para algún fin público relacionándolo con los grandes sistemas generales de la ciudad.

Desde hace algunos años, el uso que se desarrolla en el área del sector es prácticamente inexistente, salvo sobre la plataforma de hormigón localizada en el extremo sur, en la que se instalan las *barracas* y casetas de las ferias. Este recinto ferial será trasladado detrás del estadio de fútbol, en la parcela indicada por el PGOU y está prevista su extensión ocasional y planificada sobre el espacio libre colindante del parque público.

6.2. Estructura de la propiedad del suelo

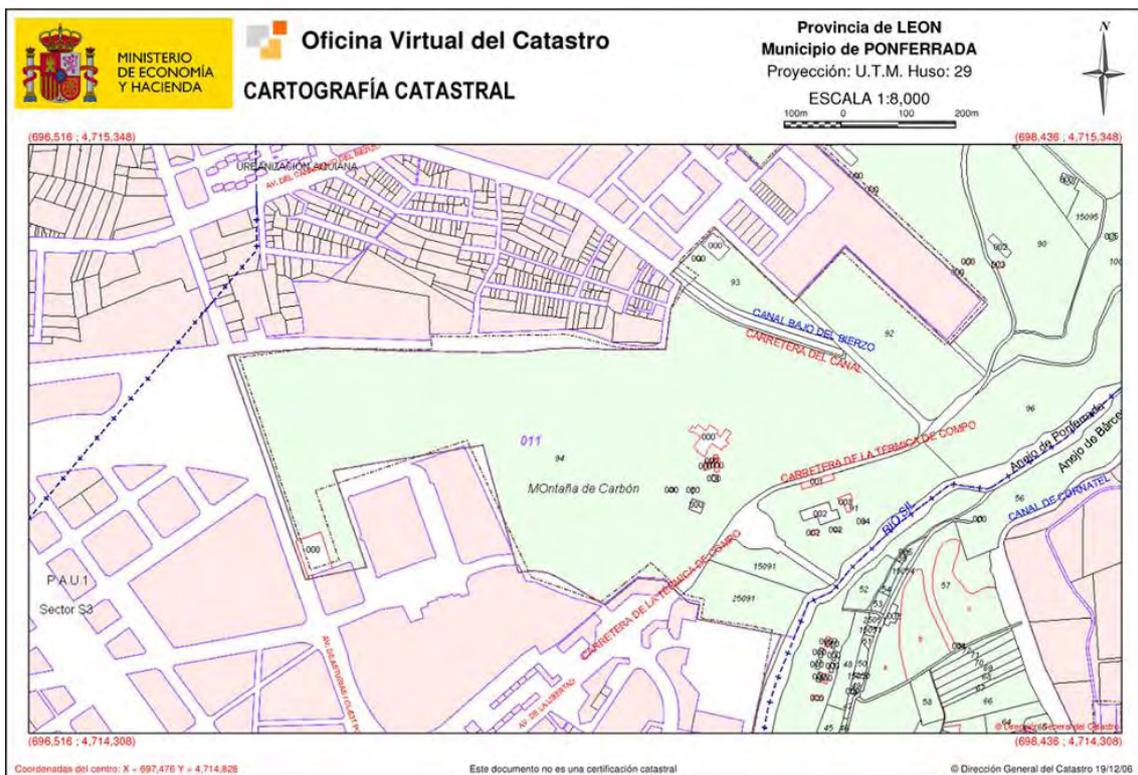
El sector del parque de la juventud está parcialmente delimitado sobre cuatro fincas sin edificaciones con referencia catastral: 24118A01100094, 24118A01100103, 7246501PH9174N, y 7550160PH9175S.

La primera tiene una superficie, según los datos del catastro de 335.806 m², la segunda de 3.220 m², la tercera de 16.804 m² -todas propiedad del Ayuntamiento de Ponferrada, y la cuarta de 365 m², propiedad de un particular.

El porcentaje de propiedad ajena al Ayuntamiento (ahora PONGESUR) es muy pequeño: menos del 0.1142 % [365 / (328344 – 2800 - 5944)]. La superficie de cada parcela incluida viene reflejada en las tablas y plano de fincas adjuntos en este documento.



Imagen del plano I.03 de Estructura de la Propiedad.



Estructura de la Propiedad. Plano de la Oficina Virtual del Catastro: www.minhac.ovc.es



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Oficina Virtual del Catastro



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
24118A011000940000FP

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO	
Polígono 11 Parcela 94	
LAGO. PONFERRADA (LEON)	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
[Improductivo 00]	--
COCIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
--	--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
Polígono 11 Parcela 94		
LAGO. PONFERRADA (LEON)		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	SUPERFICIE SUELO (m ²)	TIPO DE FINCA
--	335.606	--

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de PONFERRADA Provincia de LEON



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

Viernes, 31 de Agosto de 2007

- 896.000 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Plano de la Oficina Virtual. Parcela 1

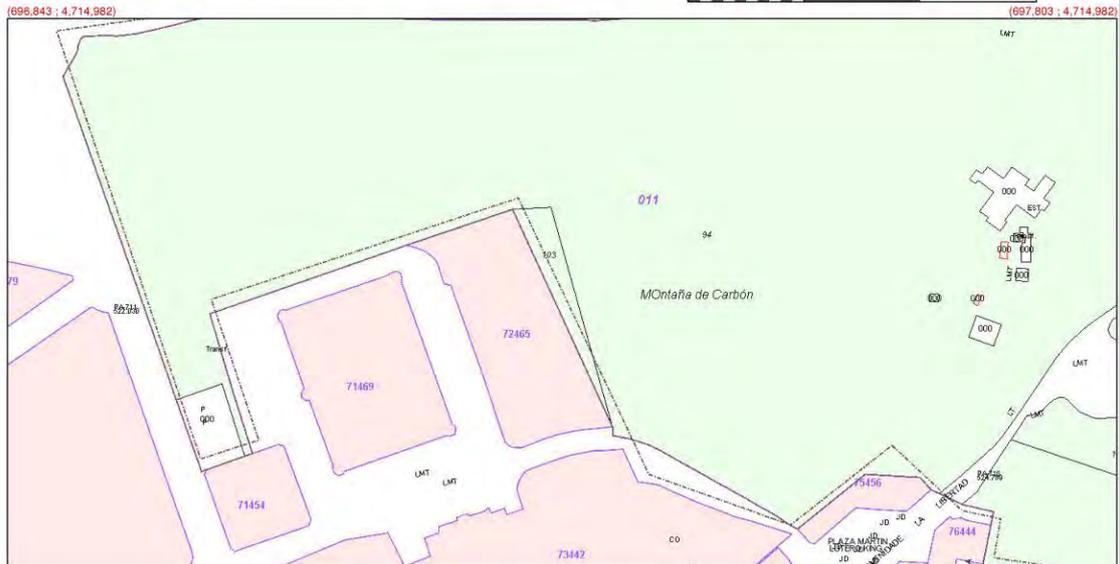


Oficina Virtual del Catastro

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Provincia de LEON
Municipio de PONFERRADA
Proyección: U.T.M. Huso: 29

ESCALA 1:4.000



Plano de la Oficina Virtual. Parcela 2


MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7246501PH9174N0001XP

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
CR ASTURIAS Suelo
PONFERRADA 24400-LEON

USO LOCAL PRINCIPAL
Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CR ASTURIAS
PONFERRADA [LEON]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE SUELO (m²): **16.804** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

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

Municipio de PONFERRADA Provincia de LEON



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

Viernes, 31 de Agosto de 2007

697,400 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Plano de la Oficina Virtual. Parcela 3


MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
 SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
 DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
 Oficina Virtual del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
7550160PH9175S0001AS

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
AV CANAL 1 Suelo
PONFERRADA 24400-LEON

USO LOCAL PRINCIPAL
Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **99,999900** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

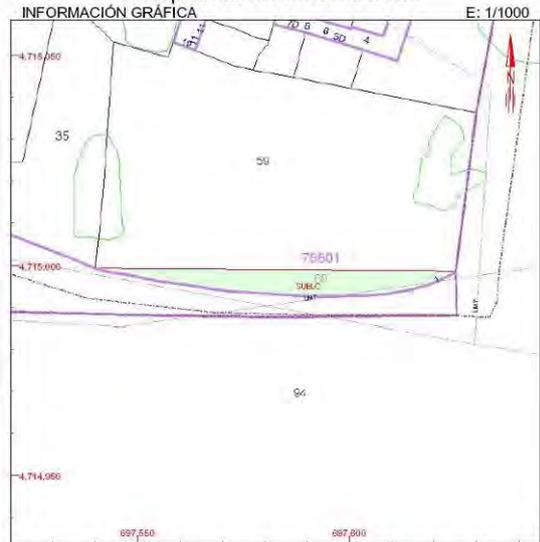
DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV CANAL 1
PONFERRADA [LEON]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE SUELO (m²): **365** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

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

Municipio de PONFERRADA Provincia de LEON



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

Viernes, 31 de Agosto de 2007

697,600 Coordenadas UTM, en metros.
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Plano de la Oficina Virtual. Parcela 4

7. MARCO LEGAL

7.1. Encuadre General

El marco legal aplicable para el desarrollo del planeamiento de detalle en este Plan Parcial, está esencialmente constituido por:

- La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en su redacción dada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo
- La Ley 5/99 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en lo sucesivo LUCyL), modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo (LMUS)
- El Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y sus posteriores modificaciones.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (abreviadamente P.G.O.U.), definitivamente aprobado el 22 de mayo de 2007.

El marco legislativo que en materia de urbanismo, regirá este documento de Plan Parcial, será, tal como se recoge en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, relativa a los Instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación, el fijado por la legislación anterior y por tanto el de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, ley conforme a la que se redactó el documento para Aprobación Inicial. No serán, por tanto, de aplicación las nuevas determinaciones marcadas por la LMUS a pesar de encontrarse plenamente en vigor.

Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, relativa a los Instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación

*Los instrumentos y procedimientos regulados en la Ley de Urbanismo de Castilla y León que hayan sido iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán resolverse conforme a la legislación anterior, como máximo hasta pasado un año desde dicha entrada en vigor. A tal efecto se **consideran iniciados los instrumentos y procedimientos con aprobación inicial**, o de no ser exigible este trámite, cuando se hayan iniciado los anuncios de información pública preceptivos, o de no ser exigibles estos, cuando se haya presentado la solicitud con toda su documentación completa. Asimismo se consideran iniciados los Planes Parciales con informes favorables a la consulta regulada en el artículo 427 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León*

Se ha considerado asimismo el estricto cumplimiento de toda la Normativa y Legislación Sectorial de afección, entre las que destacan por su incidencia en la ordenación urbanística la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y su Reglamento, aprobado por Decreto 217/2001, de 30 de agosto, y el Código Técnico de la Edificación, aprobado por RD 314/2006, de 17 de marzo.

7.2. Condiciones vinculantes

Según lo referido en capítulo precedente son vinculantes para el sector urbanizable y para este instrumento de planeamiento parcial, todas las condiciones de Ordenación General establecidas por la Revisión y Adaptación definitivamente aprobada del PGOU de Ponferrada. Estas determinaciones se recogen en la Normativa Urbanística, los planos de Ordenación, los Planos y fichas de Sistemas Generales y las fichas de los Sectores Urbanizables.

Desde las condiciones normativas del PGOU para la urbanización, las infraestructuras, el ambiente y la edificación, se establecen reglas y determinaciones que afectan al desarrollo del sector y referencias a legislación sectorial que este Plan Parcial y los posteriores proyectos técnicos –Urbanización y Edificación- deberán observar.

7.3. Condiciones específicas

Sobre las condiciones definidas como Ordenación General, las fichas particularizadas del PGOU para los sectores de desarrollo establecen determinaciones y orientaciones específicas.

Se plantean en la ficha áreas de movimiento de la edificación, los dotacionales y los Espacios Libres Públicos, que la ordenación detallada podrá ajustar en su nivel de precisión y detalle mayor. Se buscará la continuidad total entre Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres Públicos –evitando la discontinuidad del parque de la Juventud en sus alrededores-.

Por último los servicios urbanos deberán ajustarse en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa del PGOU.

La Normativa del PGOU ha incorporado unas recomendaciones para el desarrollo urbano sostenible, que este Plan parcial asume en sus condiciones de ordenación y regulación normativa.



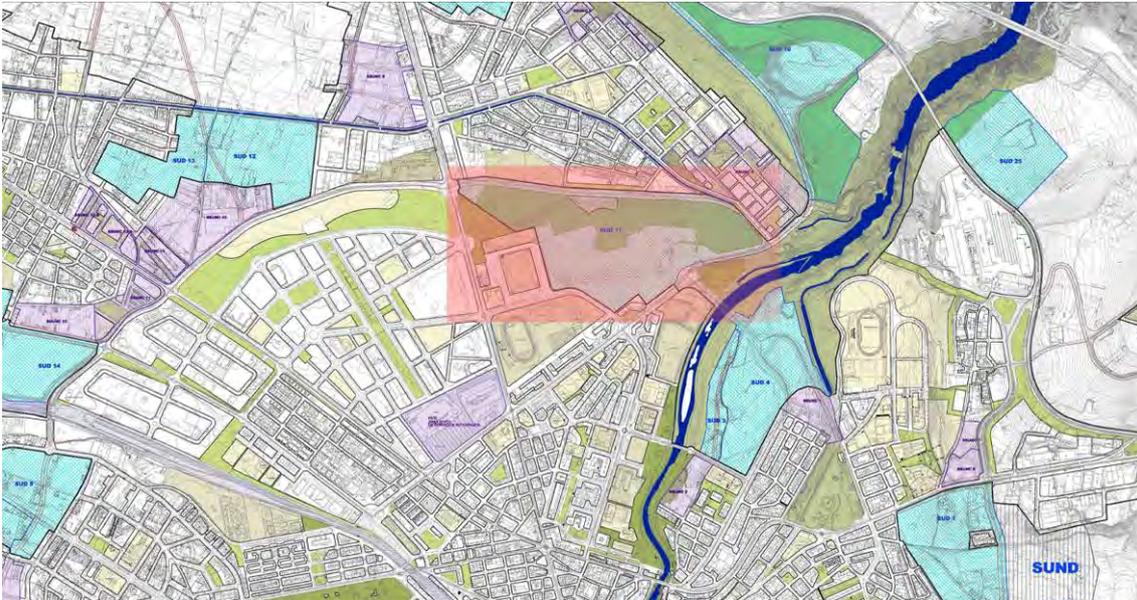
Determinaciones estructurantes del PGOU y su incidencia en el sector SUD 11

II. MEMORIA VINCULANTE

1. CUESTIONES GENERALES

El sector delimitado propone una ordenación integrada de forma adecuada a la trama urbana pre-existente del contexto: por el norte un barrio residencial de media densidad unas tramas en las que predomina la vivienda unifamiliar alineada a calle –barrio y poblado de Compostilla- y por el sur el Polígono de Las Huertas, barrio de vivienda colectiva en altura, con múltiples equipamientos y servicios urbanos. La ordenación del sector prima la calidad y continuidad del sistema de espacios públicos al servicio del residente, donde se sitúan espacios de plaza pública como remate de los ejes viarios y paseos, configurados con residencia colectiva y espacios de servicios y dotaciones, públicas y privadas, para garantizar una mayor mezcla funcional.

Se respetan y fortalecen con un nuevo enclave urbano cualificado de gran valor las determinaciones y principios estructurantes del PGOU, tratando de producir un asentamiento atractivo como espacio residencial y capaz de generar centralidad por sus variados equipamientos y dotaciones, públicas y privadas.



1.1. Oportunidad y Conveniencia del Plan Parcial.

El desarrollo del sector del Parque de la Juventud se orienta bajo una triple finalidad, subrayando los objetivos prefigurados para la zona desde la Revisión y Adaptación del Plan General:

1.- El cese del depósito de inertes en la zona y su reciente retirada ha generado una amplia zona en desuso, que hoy supone una oportunidad de recuperación espacial y regeneración urbana. La ordenación de este sector permitirá reutilizar un espacio anteriormente industrial que se transforma y convierte en ciudad como un barrio residencial equipado y cualificado.

2.- El desarrollo del nuevo sector creará un área de gran calidad ambiental e interés espacial, creando además atractivos espacios verdes en extensión del sistema urbano global.

3.- La operación pública que se pretende desarrollar sobre este sector, permitirá generar una considerable oferta de vivienda pública y generosas dotaciones para el área, permitiendo completar y compensar las carencias de infraestructuras y servicios de otras zonas.

El ámbito del sector SUD 11 resulta en la actualidad un lugar de interés estratégico en la ciudad de Ponferrada, cuyo desarrollo contribuirá a la cualificación de un espacio abandonado, adecuando convenientemente los accesos y los espacios de articulación.



Área de la montaña de Carbón: Estado actual



Propuesta de ordenación. Modelo.

Las reservas realizadas en el Plan Parcial cumplen las condiciones impuestas por el PGOU:

SEGÚN EL PRESENTE DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL

SUPERF. TOTAL	SUPERF. SIST. GRALES ELP 27	SUPERF. SIST. GRALES EQ 25	SUPERF. SIST. GRALES VP4 T11	SUPERF. SIST. GRALES VP4 T13	INDICE EDIFICABILIDAD RESULTANTE	EDIFIC. MÁXIMA EN USO PREDOMINANTE	SUPERF. SL ELP	SUPERF. SL EQ
328.344	136.700	8.000	33.000	9.500	0,67	94.640	33.339	22.030

1.3. Criterios para la Ordenación Detallada

La ordenación propuesta en el sector regula detalladamente, según las exigencias reglamentarias –RUCyL-, usos, intensidades, tipologías edificatorias y otras condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.

El criterio fundamental que se ha seguido para establecer esta ordenación ha sido el de completar la ordenación que ya establecía el PGOU, respetando tanto sus determinaciones como las de la legislación autonómica vigente, con el fin de garantizar un desarrollo viable en cuanto a sus pretensiones, y funcionalmente eficaz para sus usuarios.

Las condiciones del diseño se establecen desde un sistema de reglas formales y mecanismos de regulación normativa, basados en la definición de intervalos y áreas variables de movimiento, de forma que las posteriores características arquitectónicas de la edificación tanto residencial como de los numerosos dotacionales, tengan un amplio margen de decisión, pero sobre una estructura que garantiza un control importante de las condiciones de los públicos –espacios, infraestructuras y edificios-.

En resumen, la ordenación del sector Parque de la Juventud, muy atenta del *diseño de las condiciones*, para los posteriores proyectos de ejecución (urbanización y edificación), busca:

- Cualificar ambiental y estéticamente un área deteriorada pero próxima al centro de la ciudad y a otros lugares importantes como la ribera del río Sil.
- Generar una sucesión de amplios espacios públicos cualificados, singularmente un gran parque urbano con múltiples dotaciones y equipamientos de escala ciudad, que identifiquen a la ciudad de Ponferrada y generen un polo de centralidad atractivo.
- Crear un paquete residencial y especialmente con algún régimen de protección que permita el acceso a la vivienda a jóvenes y personas de recursos limitados, cumpliendo holgadamente las exigencias de variedad tipológica, de uso e integración social.
- Desarrollar una actuación económicamente autosuficiente, en la que los desarrollos residenciales compensen la importante propuesta dotacional y la creación de espacios públicos muy cualificados.

1.4. Justificación de los equipamientos: requisitos y oportunidad

Se ha previsto en el sector reservar un amplio paquete de suelo dotacional, con el fin de construir sobre él los equipamientos del sector asociados a espacios públicos de plaza o parques.

Esta notable implantación dotacional responde a un objetivo doble, ya definido en las condiciones de ordenación detallada del PGOU: el de crear equipamientos de barrio que generan centros de servicios o dotaciones integradas útiles a la población residente en la zona; y el de organizar los grandes espacios vitales y nuevos enclaves de centralidad para el desarrollo, la transformación y renovación de la ciudad en su conjunto previsto como SG dentro del propio sector –Museo de los Niños con Planetario-.

La importante dotación de servicios y equipamientos básicos del entorno urbano inmediato, pormenorizada en el capítulo de la Memoria Informativa y la holgada satisfacción de las demandas –dotación asistencial, sanitaria, educativa...-, justifica la especialización de algunos equipamientos de la propuesta de este sector.

Los equipamientos previstos se localizan en un espacio común del desarrollo, muy accesibles desde el sistema viario previsto por el PGOU y desde el propio sistema diseñado en este sector. También desde el parque propuesto, integrado al sistema general espacio libre público diseñado por el PGOU. Esta localización conjunta amplía las posibilidades de implantación de los futuros equipamientos, permitiendo programar la construcción de edificios de forma vinculada o separada, enriqueciendo así notablemente la oferta dotacional dentro del sector. En las tablas anexas se cuantifican los programas edificables y las parcelas de estos elementos dotacionales públicos.

Este sobresaliente polo dotacional se completa en el ámbito del sector con las instalaciones de un hotel-escuela de hostelería, un centro de oficinas y en su proximidad los viveros de empresas y talleres de formación, iniciativa municipal en curso de ejecución.

La mezcla de usos que posibilita la normativa y fomenta el diseño de la ordenación, permitirá en las parcelas residenciales –zócalo comercial y de servicios- la localización de otras dotaciones privadas como guarderías, consultorios, residencias de ancianos, locutorios, galerías y talleres de arte..., completando la oferta de los equipamientos públicos en servicios ciudadanos básicos.

1.5. Sistema de Espacios Libres Públicos

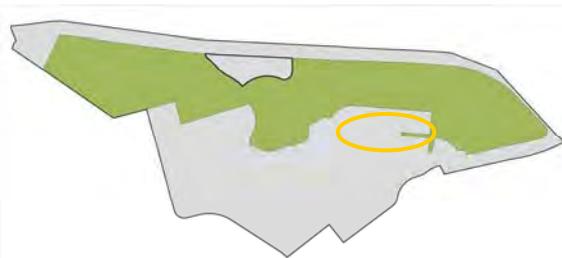
El futuro Parque de la Juventud, aunque con sus casi 14 Ha será muy amplio en extensión, es tan sólo una parte del gran sistema de parques previsto para Ponferrada, que buscan como objetivo principal favorecer la conectividad entre los distintos barrios y áreas de la ciudad, mediante la creación de un gran anillo verde continuo, que permita extender los corredores verdes asociados a las riberas del río Sil hasta aquellos lugares o enclaves naturales de valiosos, como el Monte Pajariel o el Cerro del Castro.



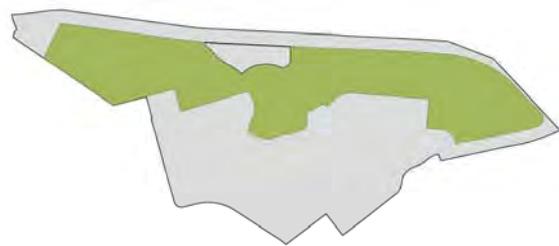
Sistema de Espacios Libres Públicos en el entorno del sector SUD 11

En definitiva, el conjunto del parque y los grandes espacios reservados para equipamiento, constituyen otro de los elementos que contribuirá a la mejora y cualificación ambiental de la zona, hasta hace pocos años profundamente deteriorada y en la actualidad enclave singular de oportunidad y enorme potencial regenerador de escala urbana global.

La forma del Parque de la Juventud, o Sistema General de Espacios Libres Públicos SG ELP 27, ha sido ligeramente alterada en la ordenación propuesta respecto a la que originalmente se prefiguraba en el PGOU. Esta mínima variación, que como indicamos es meramente formal, se limita a la supresión de dos pequeños *brazos* que el PGOU incluía dentro de la parcela de SG ELP, debido a que, como se ha comprobado mediante el estudio concreto del proyecto y su virtual modelización, no resultan adecuadas para el conjunto proyectado, pasando a integrarse en las parcelas de los Equipamientos Públicos.



Parcela del SG ELP 27 según el PGOU

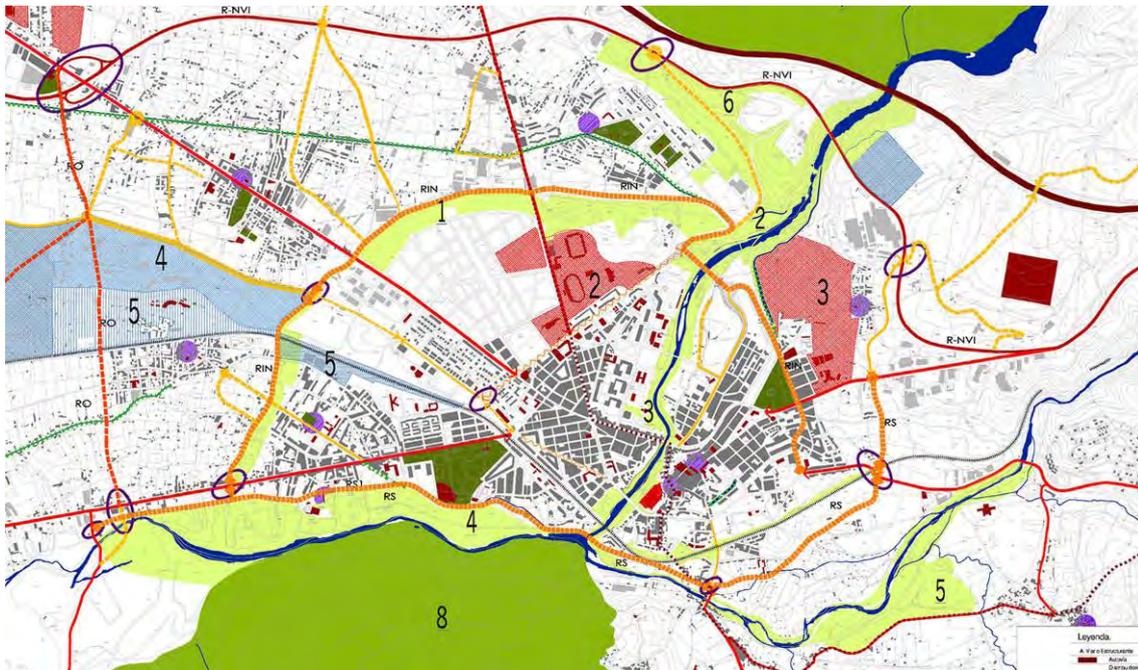


Parcela del SG ELP 27 según la ordenación planteada en el Plan Parcial

Esta variación, que se debe a un lógico y mínimo ajuste formal derivado del “salto de escala” entre los distintos instrumentos de planeamiento -general y de desarrollo-, no conlleva una merma en la superficie total del Sistema General, al haberse ajustado con precisión el límite de la parcela de SG de ELP a la realidad física de los terrenos, ni vulnera en ningún caso las determinaciones que el RUCyL y el PGOU de Ponferrada marcan en relación a los Planes Parciales.

1.6. Integración entre Sistemas Generales y Sistemas Locales

Las reservas de suelo exigidas según los estándares mínimos del RUCyL para los sistemas locales superan los 49.000m², lo que supone una cantidad de suelo considerable, a la que hay que añadir los 144.700m² correspondientes al sistema general de espacios libres y equipamientos. La ordenación propuesta en el Plan Parcial propone agrupar todo el sistema local de espacio libre en continuidad con el sistema general que cierra el sector por el norte, para aumentar aún más su superficie y generar un espacio amplio y de calidad con relevancia y escala urbana.



Plano del PGOU, viario estructurante y grandes corredores

De la misma manera se propone agrupar la práctica totalidad de los equipamientos, tanto públicos como privados, en el extremo sudeste del sector, lo que les convierte en un elemento de conexión entre la ciudad, a ambos lados del río, y el Parque de la Juventud.

1.7. Condiciones de la ordenación residencial.

La configuración formal y la regulación normativa de cada “manzana” o parcela edificable, se ha ido perfilado después del estudio de numerosas alternativas. Se ha buscado que el conjunto soporte una intensa variedad tipológica a partir de la elección de la solución de los bloques lineales escalonados sobre zócalos de usos mixtos, ocasionalmente soportalazos, bloques versátiles en los que es posible prever diferentes tipologías habitacionales.

Aprovechando las condiciones del bloque y su capacidad de aterrazamiento superior, se han buscado soluciones que permitan aprovechar las mejores condiciones de vistas hacia el parque y hacia el paisaje circundante, analizando sus posibilidades de asociación tipológica, bajo el criterio sustancial del soleamiento y la lógica arquitectónica y constructiva que demanda la actuación.

1.8. Propuesta del sistema de actuación

El sistema de actuación propuesto es el de Cooperación, regulado por los artículos 83, 84 y 85 de la LUCyL y artículos 264 y ss. del RUCyL.

Los proyectos de Actuación y Reparcelación se presentarán posteriormente a la probación de este instrumento de ordenación urbanística del Plan Parcial, pudiendo redefinir la programación prevista en este documento y sus fases de actuación.

2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

2.1. Condiciones generales y pautas de diseño



Imagen de la Ordenación detallada del sector

En base a los criterios y objetivos comentados se ha establecido la Ordenación Detallada que sobre una estructura continua y permeable de viales y espacios libres públicos, permita definir, a su vez, con claridad y utilidad para la gestión, las diferentes parcelas de cada unidad edificatoria en cada uso.

Conforme describen los planos de Ordenación Detallada, de conjunto y temáticos –por sistemas de funciones-, la deseable continuidad de recorridos de la movilidad peatonal resulta total, así como una percepción extendida del espacio público sin interacciones ni obstáculos de los espacios privados o la edificación. El tratamiento de los espacios públicos –arbolado y vegetación, iluminación, tratamiento de materiales, mobiliario, servicios urbanos e instalaciones...- se ha modelizado en cada situación como prefiguración del diseño, luego concretado mediante las ordenanzas y normativas del Plan Parcial y la documentación gráfica detallada.

Las condiciones específicas para cada parcela se describen en las fichas individualizadas del anexo de este documento. Se garantiza el cumplimiento de los índices de variedad tipológica (20%) y de variedad de uso (20%) establecidos en la ficha del sector.



Modelizaciones de ambientación –indicativa- de la propuesta.

El diseño pormenorizado del sector se ha realizado atendiendo entre otros factores, a la propia **lógica edificatoria que demanda la actuación y a la consideración de todos los condicionantes del medio físico y natural**, especialmente **su situación, emplazamiento y las circunstancias solares** que habrán de soportar sus futuros usuarios. Este capítulo, de gran importancia en la calidad habitativa y en las condiciones de eficacia constructiva y sostenibilidad del asentamiento, ha sido desarrollado muy pormenorizadamente en la propuesta de ordenación, mediante modelizaciones digitales que han ido modulando y modelando la posición de los bloques y permitiendo corregir sus interferencias, en función de las variaciones estacionales.

Así, el estudio de los recursos naturales que pueden afectar a la ordenación, en concreto el soleamiento y la dirección de los vientos predominantes, han permitido establecer la orientación más favorable de cada una de las edificaciones así como su posición exacta de manera que se produzcan las mejores condiciones de soleamiento posible, es decir, se ha analizado con detalle su distribución y orientación con el fin de que por un lado se potencie al máximo la captación solar directa sobre las **edificaciones residenciales** y por otro se garanticen unos niveles adecuados de confort -relación luces y sombras- en los **espacios libres públicos**.

Recordemos que en las poblaciones del norte de la península donde los índices de precipitaciones y la nubosidad son elevados, como es el caso de Ponferrada, es especialmente necesario orientar convenientemente las edificaciones con el fin de que no se produzcan excesivos impedimentos a la captación solar directa de las viviendas. Para estudiar como incide este fenómeno en las edificaciones proyectadas sobre el sector se ha realizado un estudio de soleamiento que permite identificar los momentos de máxima y mínima iluminación a lo largo del año y los efectos que esto produce en las edificaciones y espacios libres previstos.

Para realizar el estudio de la incidencia de las nuevas sombras generadas entre las **edificaciones residenciales** se han considerado cuatro momentos a lo largo del año, coincidentes con los meses de luces máximas y mínimas y los equinoccios.

Soleamiento en mes de Diciembre. Sombras máximas



El caso de sombras máximas se produce el día 21 de diciembre, coincidiendo con el solsticio de invierno. El modelo tridimensional, que representa el estado de las sombras a media tarde, permite comprobar la escasa incidencia que tienen las sombras arrojadas por los bloques, que en la mayor parte de los casos sólo oscurecen las plantas bajas de los edificios sin uso residencial. Por el contrario, en junio se produce el momento de pleno soleamiento, y todas las fachadas quedan perfectamente iluminadas y bien soleadas.

Soleamiento en mes de Junio. Sombras mínimas



Análisis por periodos estacionales:

Soleamiento en los meses de máxima luminosidad –Julio-



Las imágenes identifican estados de luz y sombra en sucesivos momentos del día, desde el amanecer, hasta la caída de la tarde, pasando por los estados intermedios de luz -10:00 am, 3:00 pm-.

Soleamiento en los meses de mínima luminosidad –Enero-



Al localizar las edificaciones al sur y suficientemente distanciadas entre sí, las sombras que se proyectan durante el verano apenas tienen incidencia en las construcciones colindantes. El espacio libre, por el contrario, queda protegido en determinados momentos del día, como la tarde, de una excesiva insolación gracias a la altura de las edificaciones que genera agradables sombras, además de servir como pantalla contra el viento.

Los meses más desfavorables son los de invierno, en los que la posición del sol es muy inclinada en relación a la horizontal del suelo, lo que produce sombras muy tendidas y además el intervalo en el que se dispone de luz natural es corto. Sin embargo, siempre que se respete convenientemente la relación entre la altura de la edificación y los espacios no construidos –calles, espacios entre bloques, etc- se puede garantizar sin dificultad que los rayos incidirán favorablemente sobre las fachadas y por tanto el interior de las viviendas dispondrá de la necesaria claridad durante buena parte del día.

Soleamiento en periodos intermedios –Primavera, Otoño-



En definitiva, el conjunto de la ordenación de adecua muy bien a las condiciones del soleamiento, en orientación y volúmenes –sombras propias- y debido a la disposición y orientación de los bloques más altos, no se producen problemas de iluminación o soleamiento acentuado en ningún periodo del año, ya que durante los meses de invierno las sombras que arrojan las edificaciones no generan obstrucciones de captación solar para otras viviendas ni áreas de sombra perpetua, y por el contrario en los meses de verano su localización en una franja sur permite un continuado uso del parque debido a las sombras que proyectan –sombras arrojadas-.

Por otro lado, el **diseño de los espacios libres de uso público**, ha de ser tal que permita un adecuado uso de parques, plazas y calles en cualquier momento del día y año. Para garantizar esto se ha proyectado cuidadosamente la red de espacios libres atendiendo al nuevo contexto urbano que generará la ordenación, capaz de convertir las nuevas condiciones climatológicas locales en las más favorables posibles.

En concreto la localización del ámbito de actuación en un terreno de suave pendiente en dirección norte-sur, proporciona un lugar adecuado para la ubicación del parque que recibirá en invierno suficiente soleamiento, por su orientación hacia el mediodía y en verano, las sombras que proyecten sobre él las edificaciones colindantes además del propio arbolado.

Las sombras que arrojan las edificaciones residenciales sobre el parque son cambiantes a lo largo del día, pero siempre generan un nivel de luces adecuado para el usuario del parque, así en cualquier momento del día las sombras localizadas especialmente en las proximidades de las edificaciones permiten un mejor uso de los locales y establecimientos relacionados con el parque, mientras que simultáneamente se mantiene una amplia superficie del parque permanentemente soleada.

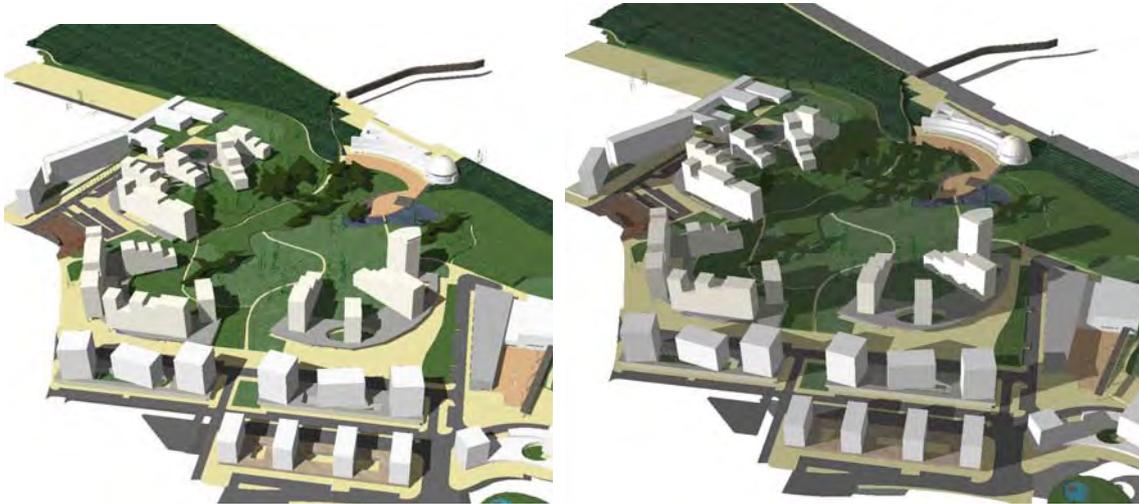
Análisis de las luces y sombras arrojadas sobre el parque



La comparación del nivel de soleamiento del Parque ELP en dos momentos extremos, permite comprobar que en verano se mantendrán unas condiciones adecuadas de sombreado en las proximidades de las edificaciones incluso en las horas del mediodía (imagen de la izquierda) y en invierno (imagen de la derecha), se garantiza la existencia de amplias zonas soleadas en el parque.

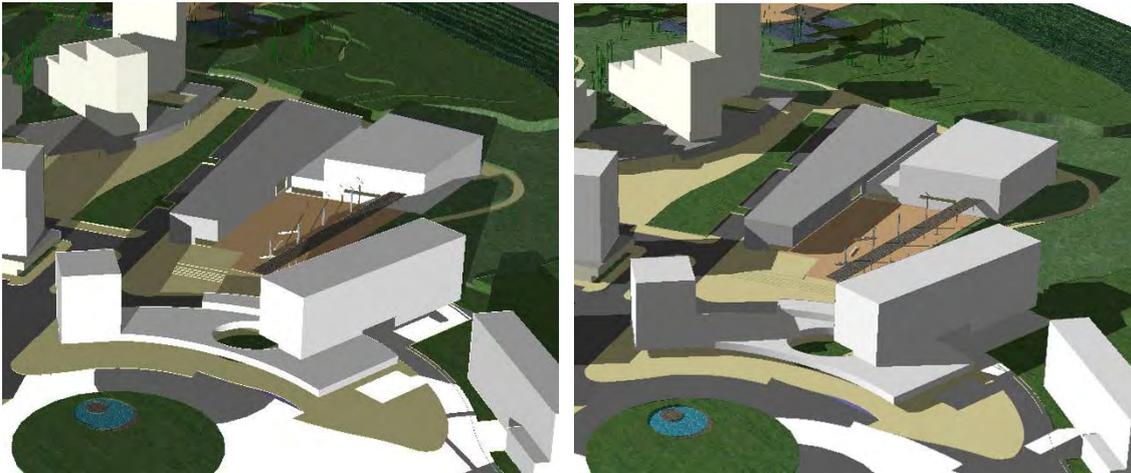
Durante los meses de verano el soleamiento del parque será extremo prácticamente a cualquier hora del día, por lo que será especialmente importante la existencia de numeroso arbolado, preferentemente de hoja caduca, con el fin de que permita la llegada de los rayos de sol al terreno en los meses de invierno y proporcione suficiente sombra en verano.

Comparación del soleamiento del Parque ELP



El espacio libre de la plaza (PLAZA 1), también goza de unos niveles de soleamiento satisfactorios en cualquier momento del día; así durante la tarde recibe la sombra arrojada por el equipamiento del Centro de Congresos y por la mañana, se garantiza la existencia de sombra controlada, por la ubicación de una pérgola en el frente este de la plaza.

Soleamiento en la Plaza principal, junto a los principales equipamientos



En resumen el estudio de la incidencia de las sombras arrojadas por las edificaciones entre sí y sobre los espacios libres, permite deducir que los niveles de soleamiento son adecuados –globalmente muy elevados en el medio geográfico de Ponferrada- tanto sobre las propias edificaciones residenciales como sobre los espacios libres públicos de manera constante a lo largo del año, y en los distintos momentos del día.

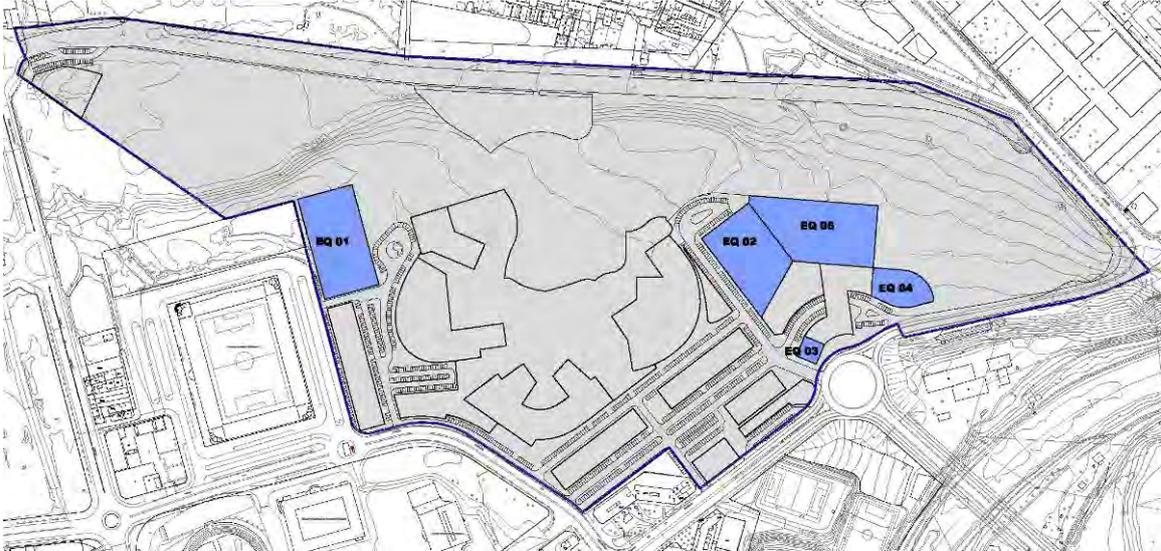


2.2. Reservas de suelo para equipamientos. Condiciones particulares

Este uso, que se corresponde al de las parcelas EQ indicadas en el plano O3: *Ordenación Detallada*, tiene una superficie total de 22.030 m², valor que cumple los estándares mínimos exigidos por el Art. 106 RUCyL:

'... 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector (18.928 m²), con un mínimo del 5% de la superficie del sector.' (16.417,20 m²)

Reserva de suelo para el sistema local de Equipamientos



Las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a edificaciones singulares de equipamiento público quedan reguladas por la **Ordenanza 10: Equipamientos: EQ**

RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS

USO	Valores mínimos Art. 106 RUCyL	Valor proyectado
EQUIPAMIENTO	20 m ² / 100 m ² edificables en uso predominante = 18.928 m ²	22.030 m ²

La superficie destinada al sistema local de Equipamientos se distribuye de la siguiente forma:

EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
EQ1	6.431
EQ2	5.609
EQ3	506
EQ4	2.098
EQ5	7.386
TOTAL	22.030

El sistema local de equipamientos, queda formado por un conjunto de cinco parcelas, cuatro de las cuales se agrupan en una misma zona, creando un espacio de centralidad.

2.3. Reservas de suelo para espacios libres públicos. Condiciones particulares

Este uso, que se corresponde al de las parcelas ELP indicadas en el plano O2: *Ordenación Detallada*, tiene una superficie de 33.339 m², valor que cumple los estándares mínimos exigido por el Art. 105 RUCyL

'... 20 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector (18.928 m²), con un mínimo del 10% de la superficie del sector.' (32.834,40 m²)

Las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a espacio libre público quedan reguladas en la Ordenanza 12: Espacio Libre Público: ELP.

RESERVAS DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

USO	Valores mínimos Art. 105 RUCyL	Valor proyectado	Otras condiciones
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	20 m ² / 100 m ² edificables en uso predominante con un mínimo del 10% de la superficie del sector = 32.834,40 m ²	33.339 m ²	El 50% de la sup. se destinará a la plantación de sup. vegetales Se podrán inscribir circunferencias de un diámetro mínimo de 20 m. Se reservarán espacios para áreas infantiles superiores a 200 m ²

La superficie destinada al sistema local de Espacio Libre Público se distribuye de la siguiente forma:

ESPACIO LIBRE PÚBLICO	
ELP 1	28.530
ELP 2	906
PLAZA 1	2.665
PLAZA 2	1.238
TOTAL	33.339

El sistema local de espacio libre público está formado por cuatro parcelas, una de ellas, la de mayor superficie, será un gran espacio libre, debidamente diseñado como parque en el futuro proyecto de urbanización, que en continuidad con el sistema general SG ELP 27 asignado a este sector, formará un gran parque continuo de más de 16 Ha, punto de referencia de la nueva ciudad "joven", espacio paisajístico cualificado hacia el que se vuelcan todas los nuevos bloques proyectados.

Las otras tres parcelas que forman parte del cómputo del sistema local de espacios libres del sector, son las denominadas PLAZA 1 y 2 y ELP 2, con algo cerca de 4.000 m² en conjunto.

La PLAZA 1, se localiza en el ámbito sur del sector, constituyendo el espacio previo y lugar de recepción para los visitantes y usuarios de los equipamientos del sector. Se proyecta una gran plaza de más de 2.500 m², espacio público abierto con cabida para eventuales multitudes.



Reserva de suelo para el sistema local de Espacios Libres



Imagen de modelización virtual: terrazas hacia el parque.

2.4. Arbolado y espacios verdes

El RUCyL determina que al menos el cincuenta por ciento de la superficie destinada al sistema local de espacios verdes se destinará a la plantación de superficies vegetales, es decir que de los 33.339 m², al menos 16.670 m² deberían convertirse en espacio verde.

La zona que se destinará a plantaciones en el sector se prevé mucho mayor, puesto que la mayor parte del SL ELP está sembrado de césped, vegetación de pradera o similar y arbolado en distintas zonas para generar superficies de sombra generosas que hagan atractivo al ciudadano el nuevo parque. De manera indicativa se presenta en el plano de modelización (M-1), una propuesta de cuáles y cómo podrían ser esas áreas arboladas.

Asimismo, el arbolado se extenderá de manera sistemática por todos los caminos peatonales del parque y las calles del sector, generando amplias aceras arboladas, y un dosel en continuidad, como indican las secciones del sistema viario.

El espacio central del gran parque tendrá un proyecto propio específico de diseño y urbanización.

Imágenes de la modelización virtual de plazas y espacios libres.



2.5. Aprovechamiento en uso predominante y usos compatibles.

El PGOU determina para el SUD 11, uso predominante **residencial**, un *índice de variedad de uso* de al menos un 20%, y un *índice de variedad tipológica* de al menos un 20%.

La ordenación propuesta para el sector se ha estructurado utilizando principalmente (90% del aprovechamiento total) la ordenanza residencial BL en sus dos tipos. Así, esta Ordenanza BL está definida con dos categorías, torre y bloque, que suponen dos tipologías edificatorias diferentes, de aplicación indistinta en cada una de las parcelas residenciales del sector, condición que permite, a priori, garantizar el cumplimiento de la variedad tipológica mínima exigida (20% al menos del aprovechamiento del sector).

En la ordenación propuesta para el sector la variedad de uso alcanza un 31.14%: 21.48 % del total del uso predominante se destina a vivienda pública y un 9.66 % a usos compatibles como exigencia mínima, específicamente en uso servicios terciarios.

Con estos porcentajes de uso la propuesta cumple tanto con los estándares mínimos legales exigidos por el PGOU y la legislación estatal y autonómica en cuanto a la vivienda con algún régimen de promoción pública, como con las necesarias previsiones para el desarrollo integral del nuevo barrio.

En efecto, las 850 nuevas viviendas previstas requieren una serie de funciones urbanas que aseguren una respuesta adecuada al nivel de demanda de comercio y servicios de escala local. Garantizar desde la ordenación detallada la existencia de estos usos terciarios es uno de los objetivos básicos de la propuesta.

A partir de estos presupuestos, y conforme a las determinaciones de la Normativa Urbanística del Plan General –*artículo 8.2.5 Desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado*- y al artículo 102 del RUCyL, se han establecido los diferentes coeficientes de ponderación para cada uso –predominante y compatibles-, a fin de obtener la edificabilidad máxima permitida –(art. 103 RUCyL)

Artículo 102.– Ponderación entre usos.

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado se asignan justificadamente los coeficientes de ponderación para cada uso, conforme a las siguientes reglas:

a) Los coeficientes de ponderación deben guardar relación con la rentabilidad respectiva de cada uso, y pueden oscilar entre un mínimo de 0,50 y un máximo de 2,00, correspondiendo al uso predominante la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que se les asigna como coeficiente la unidad.

b) En particular, en los sectores de suelo urbanizable con uso predominante residencial debe asignarse un coeficiente para cada régimen de protección pública previsto, que refleje la proporción entre el precio máximo de venta de cada régimen de protección pública y el precio de venta estimado para las viviendas libres que puedan construirse en el sector.

Artículo 103.– Criterios para la calificación urbanística.

Al establecer la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, deben aplicarse las siguientes reglas:

a) La edificabilidad se expresa en metros cuadrados edificables en el uso predominante del sector: para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación y los resultados se suman a la superficie edificable en el uso predominante....

El Plan General establece para el uso predominante, residencial –vivienda colectiva-, el coeficiente de ponderación 1 y para el residencial de vivienda con régimen de protección el 0.80. El resto de ponderaciones las define el instrumento de Ordenación Detallada, esto es, el presente Plan Parcial, en base a una estimación de rentabilidad de los distintos usos en la Unidad Urbana de referencia, sobre el objetivo de la equidistribución y del fomento de la mezcla de uso, primando los servicios y evitando la mono-funcionalidad residencial.

'ARTÍCULO 8.2.5.de la Normativa del PGOU de Ponferrada sobre Desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado

*4. Al establecer las condiciones de la ordenación detallada, cada Plan Parcial definirá los coeficientes de ponderación entre los distintos usos, como una serie de índices referidos al uso predominante al que se asigna un valor de 1. **Para la vivienda con protección pública se aplicará siempre una ponderación del 0,8 respecto al uso predominante.'***

Una estimación comparativa de las edificaciones con usos terciarios en los barrios centrales y colindantes de Ponferrada y los propios módulos de edificación vigentes en el Colegio Oficial de Arquitectos de León COAL, módulos por m² de edificación matizados por usos, utilizados para las valoraciones y precios mínimos de la construcción, son referencias que nos permiten evaluar de forma promediada y acorde al mercado inmobiliario local, la “rentabilidad” de cada uso edificatorio. No olvidemos que para la ponderación –una práctica comparativa-, se debe tener en cuenta el coste de producción de la edificación en cada uso, incluyendo la repercusión del suelo, y los precios de venta –mercado- en ese entorno. Con estos datos, siempre “especulativos” en cuanto que proyecciones circunstanciales, podemos aproximarnos a evaluar la “rentabilidad” –concepto que en la actividad inmobiliaria real, efectivamente, incorpora diversos parámetros de gestión empresarial y financiera- de cada uso para esta actuación concreta del desarrollo del sector.

En base a la relación obtenida entre los precios de la edificación –tanto en venta como de construcción- en usos residenciales y los usos comerciales y de otros servicios privados –hostelería, ocio...-, se han ponderado aquí los usos compatibles, “minusvalorando” su rentabilidad efectiva de mercado, en relación con los muy demandados y valorados usos residenciales –en esta zona de la ciudad-.

Así, para los usos compatibles con el residencial –servicios terciarios- se ha establecido un coeficiente de 0,50, valor que permitirá fomentar el objetivo manifiesto del Plan Parcial de garantizar, dentro de los límites establecidos por cada una de las ordenanzas de edificación, la existencia relevante de estos usos compatibles en el sector, “corrigiendo” la demanda zonal hacia los usos residenciales.

Uso		Coeficiente de ponderación
Predominante	Residencial (vivienda colectiva)	1,00
Compatibles	Residencial (vivienda con protección pública)	0,80
Compatibles	Servicios terciarios	0,50

El aprovechamiento máximo en uso predominante fijado para el SUD 11 es de 94.640 m². La siguiente tabla sintetiza la organización de los usos en la ordenación detallada propuesta.

	Superficie edificable por uso	Coeficiente de ponderación	Superficie edificable en uso predominante	Porcentaje
Residencial (vivienda colectiva)	65.168	1,00	65.168,00	68,86
Residencial (VPO)	25.406	0,80	20.324,80	21,48
Servicios terciarios	18.290	0,50	9.145,00	9,66
Totales			94.637,80	100,00

2.6. Condiciones particulares de aprovechamiento en uso residencial

El uso residencial, que se corresponde al de las parcelas de vivienda en bloque BL indicadas en el plano O.3 de ordenación detallada, tiene una superficie de 35.261 m², en total en 8 parcelas (PL 01 a PL 08)

RESUMEN: RESERVAS DE SUELO PARA USO RESIDENCIAL (BL)

USO	SUPERFICIE (m ²)	LOCALIZACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL (m ²)	EDIFICABILIDAD EN USO PREDOMINANTE (m ²)
RESIDENCIAL EN BLOQUE /TORRE	35.261 m ²	PL 01 a PL 08	90.574 m ²	85.492,80 m ²

DESARROLLO EXPLICATIVO POR PARCELAS

		EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL POR PARCELA	EDIFICABILIDAD EN USO PREDOMINANTE	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
PARCELA PL 01A	PL 01A BL	4.804,00	3.843,20	64
PARCELA PL 01B	PL 01B BL	2.402,00	1.921,60	32
PARCELA PL 02	PL 02 BL	9.100,00	7.280,00	100
PARCELA PL 03	PL 03 BL	9.100,00	7.280,00	100
PARCELA PL 04	PL 04 BL	14.400,00	14.400,00	136
PARCELA PL 05	PL 05 BL	15.008,00	15.008,00	120
PARCELA PL 06	PL 06 BL	17.280,00	17.280,00	144
PARCELA PL 07	PL 07 BL	12.000,00	12.000,00	100
PARCELA PL 08	PL 08 BL	6.480,00	6.480,00	54
TOTALES		90.574	85.492,80	850

Condiciones particulares de ordenación por parcelas

Las condiciones particulares de ordenación en las zonas de edificación en bloque abierto, quedan reguladas por la **Ordenanza 4: Edificación en Bloque**. La Ordenanza 4 distingue a su vez, dos Tipos señalados con los códigos T1 y T2 respectivamente. El tipo T1 corresponde a una tipología en bloque lineal y el tipo T2 a la tipología en torre.

Las condiciones de ordenación detallada para cada parcela se establecen en fichas particularizadas y en el plano O.3 Ordenación Detallada, donde se indican las zonas de ubicación de los usos compatibles.

En cada una de las fichas del anejo se fijan las condiciones particulares de edificabilidad, uso.....,

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Superficie de parcela	m²
Edificabilidad máxima en uso residencial	m²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	m²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	m²
Edificabilidad mínima en uso comercial	m²
Número máximo de viviendas	viv
Número mínimo de viviendas	viv
Ordenanzas	

Altura máxima de fachada bloques / torres	- plantas / - m
Altura mínima de fachada bloques / torres	- plantas / - m
Altura máxima de fachada PB	- plantas / - m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	%
Lado menor del bloque T1	máximo - m
Lado mayor del bloque T2	máximo - m

Imagen de la leyenda de las fichas de las parcelas

En la ventana del plano de Ordenación se indican las determinaciones normativas para cada parcela, y se explica cuáles son las condiciones reguladas para la edificación: pasos obligatorios, áreas de movimiento, zona de ubicación de los servicios terciarios...Estas determinaciones son preceptivas:

- 1.- Áreas de movimiento en planta baja para los usos compatibles: son las superficies reservadas para localizar en cada parcela los locales de servicios terciarios, los portales, y demás espacios con usos compatibles en la ordenanza BL. El reparto y ubicación de los servicios terciarios exigidos como mínimos en cada parcela se ubicará en esta área de movimiento en planta baja, permitiendo la existencia en todas y cada una, usos diferentes a los residenciales: comercios, cafeterías, oficinas... que fomentan la vitalidad del barrio y su calidad dotacional e incrementan el dinamismo funcional en las plantas bajas. Estas áreas no condicionan normativamente la ocupación de los sótanos ni la de los bloques superiores. Fuera de esta área de movimiento para los usos compatibles, solo se podrán disponer los portales de acceso a los edificios residenciales y/o cuartos de instalaciones vinculados al uso residencial.

2.- Pasos: Para evitar la existencia de pantallas cerradas que obstaculicen la permeabilidad hacia el parque y los espacios libres, públicos y privados, se han previsto pasos a través de las áreas edificables en las parcelas, que permitan conectar de manera eficaz, con tránsito público, las distintas zonas. Estos pasos, con algunas condiciones vinculantes de posición (otras indicativas), se indican en el plano de ordenación y en las fichas por parcelas del anexo del documento. Las condiciones de los pasos en P.B. deberán cumplir la normativa del PP y del PGOU.

Se fomenta la utilización de soportales, como transición entre las áreas públicas o semipúblicas (calle e interiores de parcela) y las privadas: portales, locales... Los soportales que eventualmente se dispongan, deberán cumplir condiciones mínimas establecidas en la normativa, esto es: posición y disposición sobre alineación oficial, ancho mínimo de tres metros, altura libre mínima, etc.

Los 'esquemas indicativos' de las fichas son imágenes orientativas, incluidos con carácter explicativo y permiten comprobar la viabilidad de los futuros proyectos, al igual que las secciones.

Las plantas bajas de las edificaciones funcionan en este proyecto como una plataforma base sobre la que se levantan los edificios residenciales. En cada parcela, los locales y comercios que ocupan un zócalo único, aseguran la vitalidad funcional de las plantas bajas y la continuidad de la mezcla de usos en la calle corredor, quedando la parte superior, en altura, como la zona de uso residencial.

Las superficies mínima y máxima fijadas para los usos de Servicios Terciarios compatibles en cada parcela, es una condición de ordenación para el desarrollo del Plan Parcial y deberán ser dispuestos en el área de movimiento de la edificación específica señalada para cada parcela en planta baja. Los usos residenciales previstos en cada una de las parcelas pueden 'convertirse' en usos compatibles, siempre sujetos a la normativa del PP, pero sin la aplicación de ningún tipo de ponderación.

La forma, orientación y superficie de cada una de las parcelas ha sido proyectada cuidadosamente con la intención de reforzar los objetivos del Plan Parcial en cuanto a la mejora de las conexiones hacia el parque, centro vital de la propuesta y la orientación de mejores vistas hacia los espacios verdes.

2.7. Reservas de suelo para el uso Servicios Terciarios.

Los Usos Terciarios, aquellos compatibles con los residenciales de la ordenanza BL, y los de la ordenanza SER –Servicios Privados-, tienen asignado por el Plan Parcial un máximo de 18.290 m² (9.145 m² en uso predominante), considerando en esta cifra las superficies destinadas a estos usos en las plantas bajas de todas las parcelas calificadas con ordenanza BL, y la totalidad de las parcelas 09 y PL 10 (calificadas con ordenanza SER).

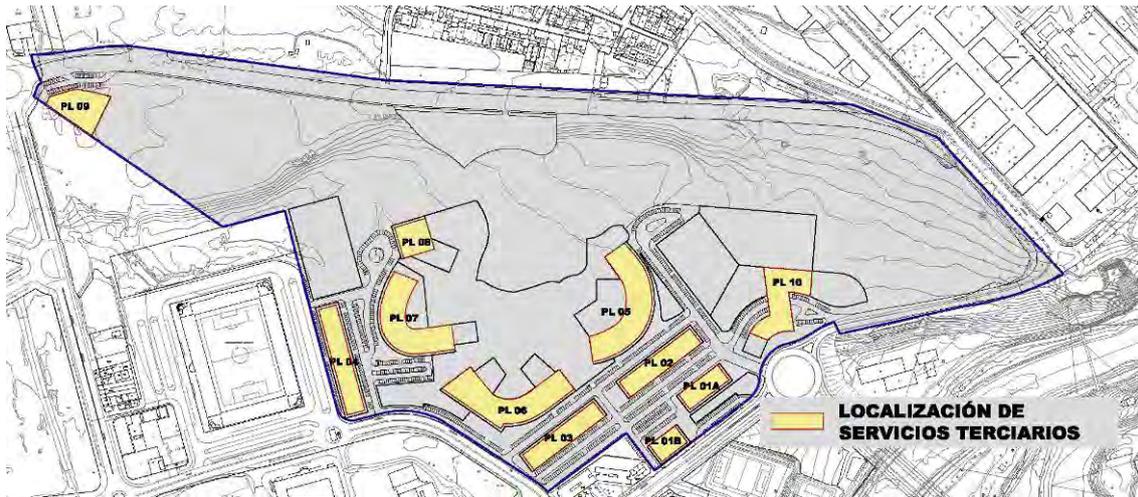
En consecuencia con la propuesta de este PP de establecer variedad de uso en cada una de las parcelas, se determina un mínimo del 50% del máximo de servicios terciarios compatibles establecidos para cada una según la tabla adjunta

RESUMEN: RESERVAS DE SUELO PARA SERVICIOS TERCIARIOS.

USO	SUPERFICIE (m ²)	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE EN USO SERVICIOS TERCIARIOS (m ²)	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE EN USO SERVICIOS TERCIARIOS (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USO PREDOMINANTE (m ²)
SERVICIOS TERCIARIOS	18.290 m ²	PARCELAS PL 09-10 y PLANTA BAJA PARCELAS PL 01 a 08	9.145 m ²	18.290 m ²	9.145 m ²

EXPLICACIÓN PORMENORIZADA POR PARCELAS

		SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE USO SERVICIOS TERCIARIOS POR PARCELA	SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE USO SERVICIOS TERCIARIOS POR PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN USO PREDOMINANTE
PARCELA PL 01A	PB USO ST	265,50	531,00	265,50
PARCELA PL 01B	PB USO ST	196,50	393,00	196,50
PARCELA PL 02	PB USO ST	486,00	972,00	486,00
PARCELA PL 03	PB USO ST	486,00	972,00	486,00
PARCELA PL 04	PB USO ST	510,00	1.020,00	510,00
PARCELA PL 05	PB USO ST	1.025,00	2.050,00	1.025,00
PARCELA PL 06	PB USO ST	881,50	1.763,00	881,50
PARCELA PL 07	PB USO ST	1.122,00	2.244,00	1.122,00
PARCELA PL 08	PB USO ST	242,50	485,00	242,50
PARCELA PL 09	SER	1.680,00	3.360,00	1.680,00
PARCELA PL 010	SER	2.250,00	4.500,00	2.250,00
TOTALES		9.145	18.290	9.145



Localización de las zonas destinadas a uso servicios terciarios.

Con relación a las ordenanzas de aplicación

Para el Sector SUD 11 las condiciones se establecen en el Tomo Anexo de Fichas de Sectores, que definen en el punto “B. Condiciones de Ordenación General”, como ordenanzas de aplicación las siguientes:

- | | |
|-----|--|
| BL | Ordenanza 4, edificación en Bloque, sin especificar tipo, 11 alturas máximo. |
| SER | Ordenanza 11, servicios privados, siete alturas máximo. |
| EQ | Ordenanza 10, equipamientos. |
| ELP | Ordenanza 12, espacios libres públicos. |

La ordenación propuesta se ajusta a las condiciones de las ordenanzas señaladas en la Ficha del Sector SUD 11 (PGOU), con las peculiaridades que recoge el capítulo 4 de la Normativa de este Plan Parcial.

2.8. Reservas de suelo para Red Viaria

Este uso, que se corresponde al conjunto de viales e incluso aparcamientos del sector indicados en el plano O 3: Ordenación Detallada, tiene una superficie total de 45.101 m² en Sistema Local y 42.500 m² en Sistema General. **Se prevé una dotación de 947 plazas de aparcamiento** de automóviles en vía pública y superficie, independientemente de las que se ubiquen en el interior de las parcelas.

La red viaria propuesta para el sector queda enlazada con la red general definida por el PGOU de Ponferrada. El principal enlace es la ronda interior en dos de sus tramos que completa un anillo que circunvala la ciudad y garantiza un acceso rápido entre los distintos barrios, además de permitir el acceso a la Nacional VI.

El resto de viales se consideran secundarios en tamaño y tráfico, porque su función no es tanto conectar distintos puntos del sector o incluso calles de barrios diferentes, sino distribuir el tráfico y dar acceso a las parcelas interiores. Estas calles nunca llegan a atravesar totalmente el sector y habitualmente finalizan en fondos de saco, por lo que sólo serán utilizadas por los residentes de las viviendas o los usuarios del equipamiento, creando espacios con un mayor carácter de convivencia o de primacía peatonal.

RESERVAS DE SUELO PARA VIARIO

USO VIARIO	Plazas de aparcamiento en vía pública.
45.101 m ²	947 plazas



Imagen del Plano R1. Red de Vías Públicas.

Se definen en función del tipo de espacio urbano a producir y de sus requerimientos como soporte funcional, diversos tipos de viales que se regulan en su organización zonal mediante una serie de secciones tipo, coordinadas con reglas –vinculantes y orientativas- definidas en la normativa para la urbanización.



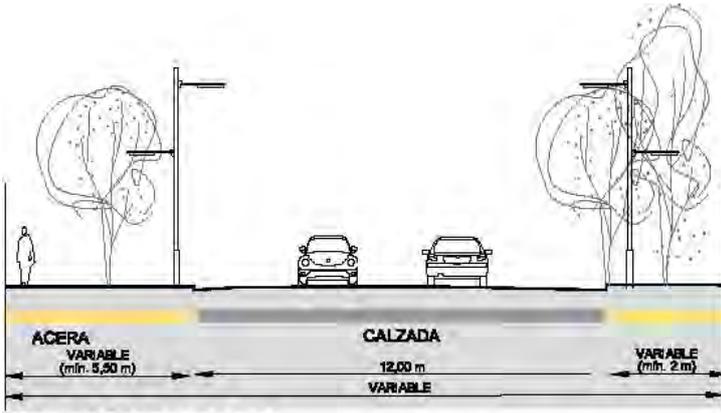
Visualización modelizada de la propuesta.

2.9. Secciones viarias

El ancho mínimo de las calzadas en cumplimiento del artículo 4.2.2 de la normativa del PGOU será de siete metros para las calles de doble sentido y de cinco para las de un sentido y zonas de aparcamiento.

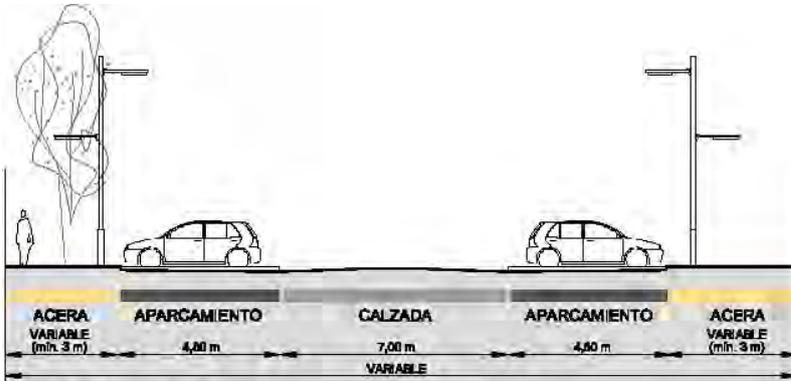
A continuación se definen las secciones viarias categorizadas en función del esquema global de movilidad y su condición de soporte y de la forma del espacio urbano a configurar:

CALLE	TIPO DE SECCIÓN VIARIA	CATEGORÍA
C1	SECC V5	SECUNDARIO (Viario de Coexistencia)
C2	-	PRINCIPAL
C3	SECC V4	PRINCIPAL
C4	SECC V6	SECUNDARIO (Viario de Coexistencia)
C5	SECC V8	SECUNDARIO (Viario de Coexistencia)
C6	SECC V2 Y V9	PRINCIPAL
C7	SECC V3 y V9	PRINCIPAL
C8	SECC V9	PRINCIPAL
C9	SECC V5	SECUNDARIO (Viario de Coexistencia)
C10	SECC V1 y V2	PRINCIPAL
C11	SECC V7	SECUNDARIO (Viario de Coexistencia)



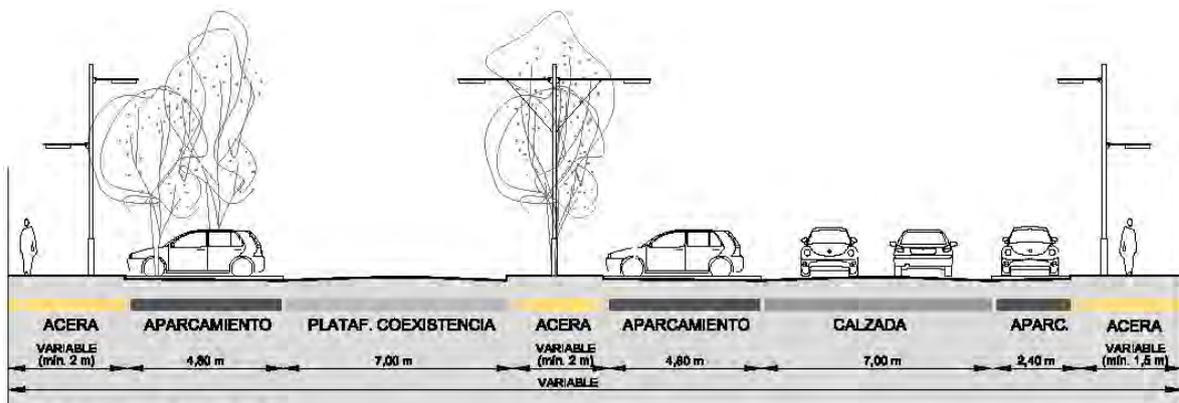
SECCIÓN TIPO V1

Viaro tipo 1, con calzada de doble sentido de 12 m de ancho y sin aparcamientos. La anchura total del vial, indicada como variable, será definida en cada caso en el plano de Ordenación Detallada O.3.



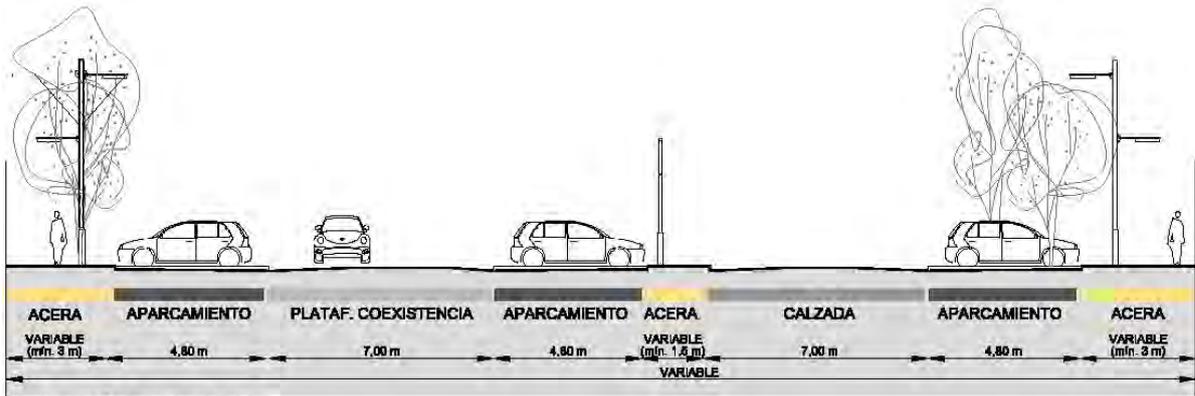
SECCIÓN TIPO V2

Viaro tipo 2, con calzada de doble sentido de 7 m de ancho y aparcamiento en batería a ambos lados de la calle. La anchura total del vial, indicada como variable, será definida en cada caso en el plano de Ordenación Detallada O.3.



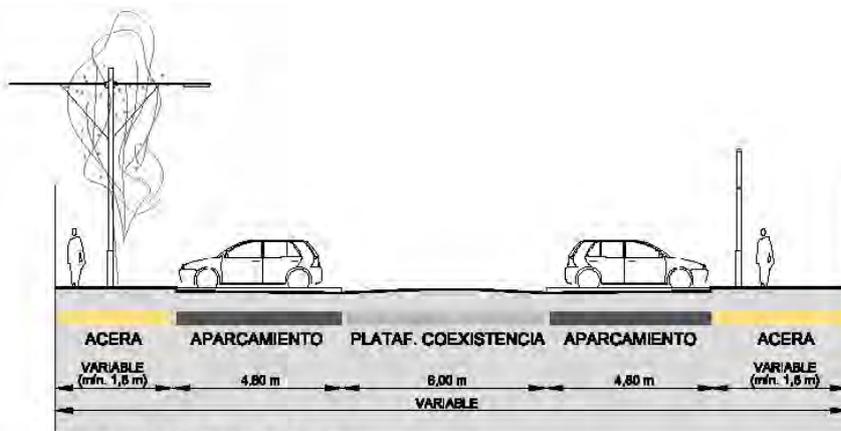
SECCIÓN TIPO V3

Viaro tipo 3, viario compuesto por dos calzadas, ambas de doble sentido, 7 m, una con aparcamientos en ambos lados de la calle, en línea y batería; y la otra con aparcamientos en batería en un solo lado. La anchura total de la calle es variable, definida para cada caso en el plano de Ordenación Detallada O.3. Al menos la banda central estará arbolada.



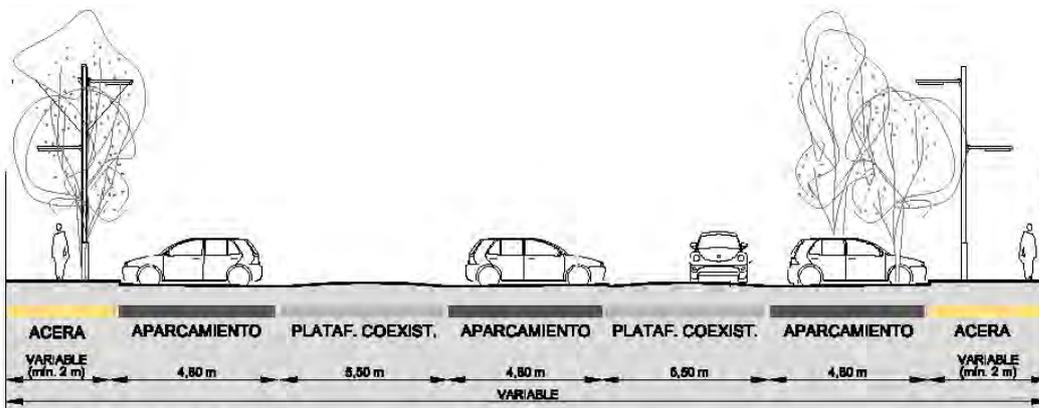
SECCIÓN TIPO V4

Viarío tipo 4, viario compuesto por dos calzadas de 7,00 m de ancho, una de doble sentido y la otra de sentido único, con aparcamientos en batería en uno o en ambos lados de la calle. La anchura total de la calle es variable, definida para cada caso en el plano de Ordenación Detallada O.3.



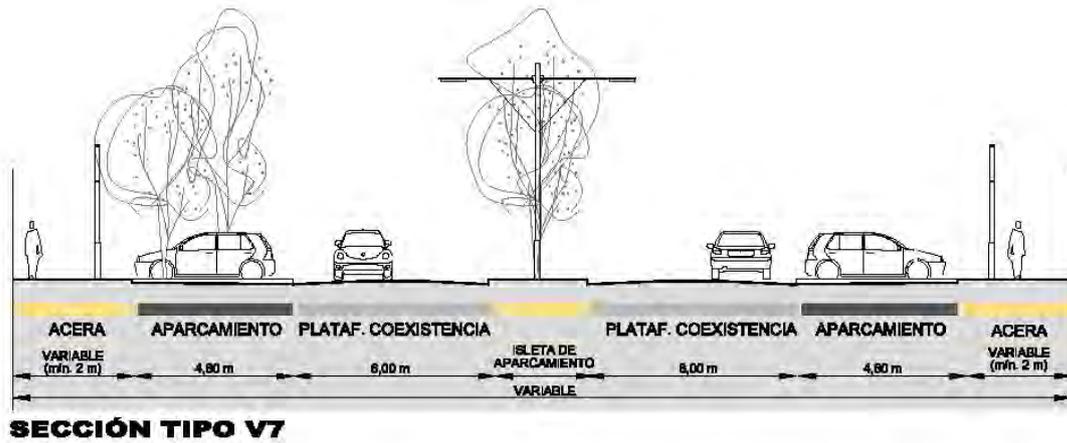
SECCIÓN TIPO V5

Viarío tipo 5, con calzada de sentido único de 6m de ancho y aparcamientos en batería a ambos lados de calle. La anchura total de la calle, indicada como variable, será definida en cada caso en el plano de Ordenación Detallada O.3.

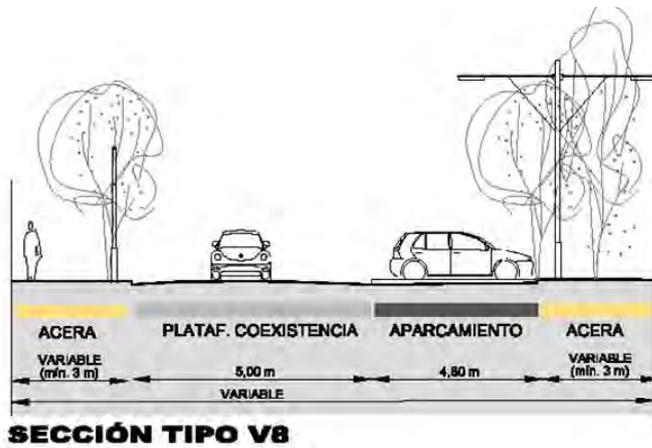


SECCIÓN TIPO V6

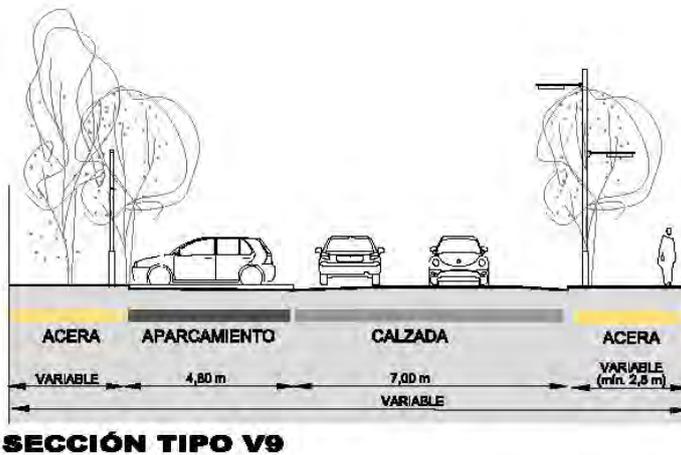
Viarío tipo 6, viario compuesto por dos calzadas de un solo sentido y 5.50 m de ancho cada una, con aparcamientos en batería en uno o en ambos lados de la calle. La anchura total de la calle es variable, definida para cada caso en el plano de Ordenación Detallada O.3.



Viaro tipo 7, viario compuesto por dos calzadas de un solo sentido y 6 m de ancho cada una, con aparcamientos en batería en un lado de la calle. La anchura total de la calle es variable, definida para cada caso en el plano de Ordenación Detallada O.3.



Viaro tipo 8, con calzada de sentido único de 5 m de ancho y aparcamientos en batería a un solo lado de la calle. La anchura total de la calle, indicada como variable, será definida en cada caso en el plano de Ordenación Detallada O.3.

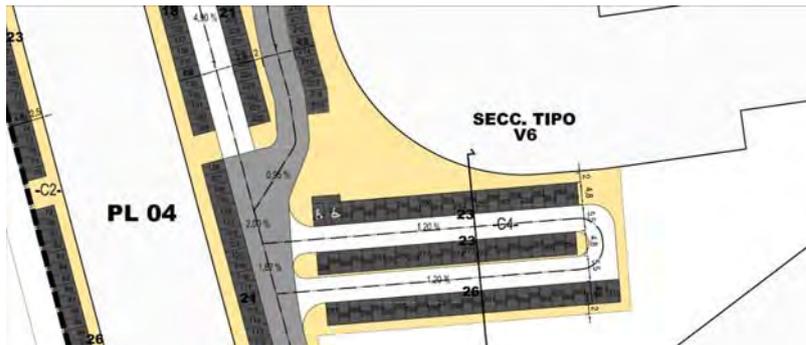


Viaro tipo 9, con calzada de doble sentido de 7 m de ancho y aparcamientos en batería a un lado de calle. La anchura total de la calle, indicada como variable, será definida en cada caso en el plano de Ordenación Detallada O.3.

Plazas de aparcamiento

La distribución de las plazas del sector responde al doble criterio de aproximarlas lo más posible a las parcelas, residenciales y de equipamiento, y al mismo tiempo no generar interminables superficies que colonicen e interfieran en la calidad ambiental y la continuidad visual y funcional del espacio público.

Se localizan en relación tanto a las parcelas con edificación residencial, como a los equipamientos públicos y a las zonas con servicios privados, dando respuesta a la futura demanda funcional, pero sin que esto condicione la fluidez del tráfico en el viario propuesto.



El aparcamiento se localiza esencialmente repartido de dos maneras: en las calles, preferentemente en batería, para satisfacer la demanda sin formar frentes continuos de excesiva longitud; y en ámbitos específicos de aparcamiento, conectados al viario en puntos no conflictivos para la circulación vehicular o peatonal.



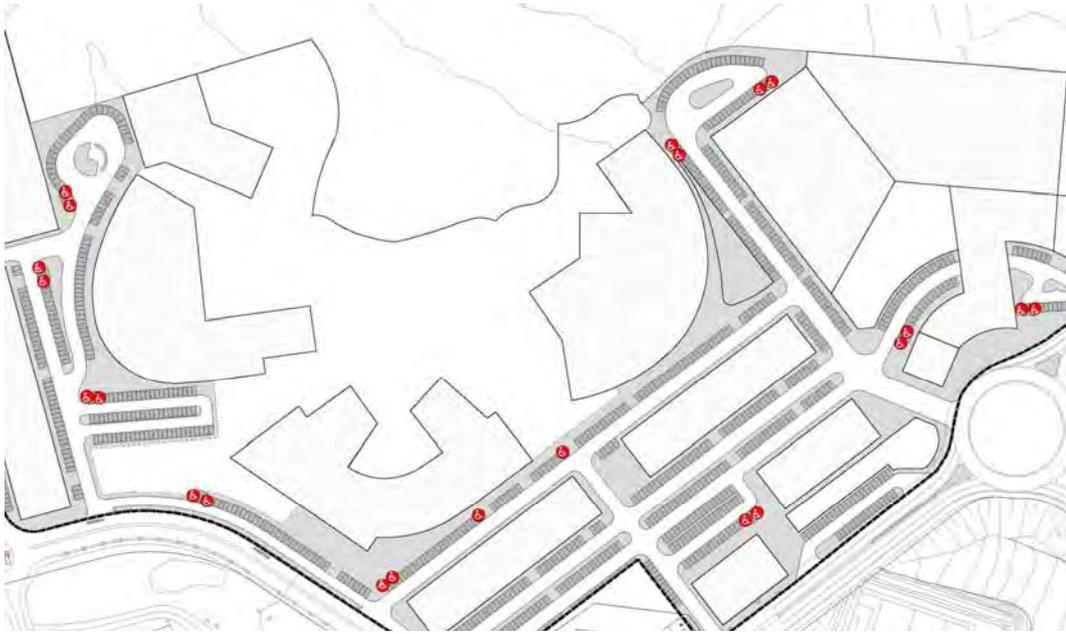
Imagen de localización de las plazas de los aparcamientos en viario público.

La dimensión de las aceras previstas en estos casos permitirá la inclusión de alcorques para la plantación de árboles que protejan estos aparcamientos. En las calles que llegan al parque y finalizan en glorietas se permiten el estacionamiento de los vehículos para facilitar el acceso de manera cómoda y eficaz.

El número de plazas de aparcamiento previstas en vía pública **-947-** cumple con los mínimos exigidos en el artículo 104 del RUCyL y en el PGOU, de *dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas en uso público.*

Los aparcamientos, responderán al dimensionado mínimo marcado en el artículo 6.4.5.2 de la normativa del PGOU, es decir, se podrán inscribir en un rectángulo de al menos 4,80 x 2,40 m, y en las plazas cuyos lados menores coincidan con paramentos o limiten con otras plazas (estacionamiento en línea), la longitud de la plaza se incrementará hasta 5,20 m.

Además, en cumplimiento del artículo 15 de la Ley 3/1998, de 24 de junio de Accesibilidad y supresión de Barreras, y de su reglamento de desarrollo se ha reservado una plaza de estacionamiento por cada cuarenta o fracción adicional para su uso por personas con discapacidad o movilidad reducida. Las plazas de aparcamiento reservadas se compondrán de un área de plaza y un área de acercamiento, cuya configuración, dimensiones mínimas y bandas de movimiento contiguas a uno de los lados mayores y menores de la plaza del vehículo se regulan en el Anexo III del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras., siendo al menos, de 1,20 y 1,50 metros, respectivamente.



Ubicación de las plazas de aparcamiento adaptadas para minusválidos

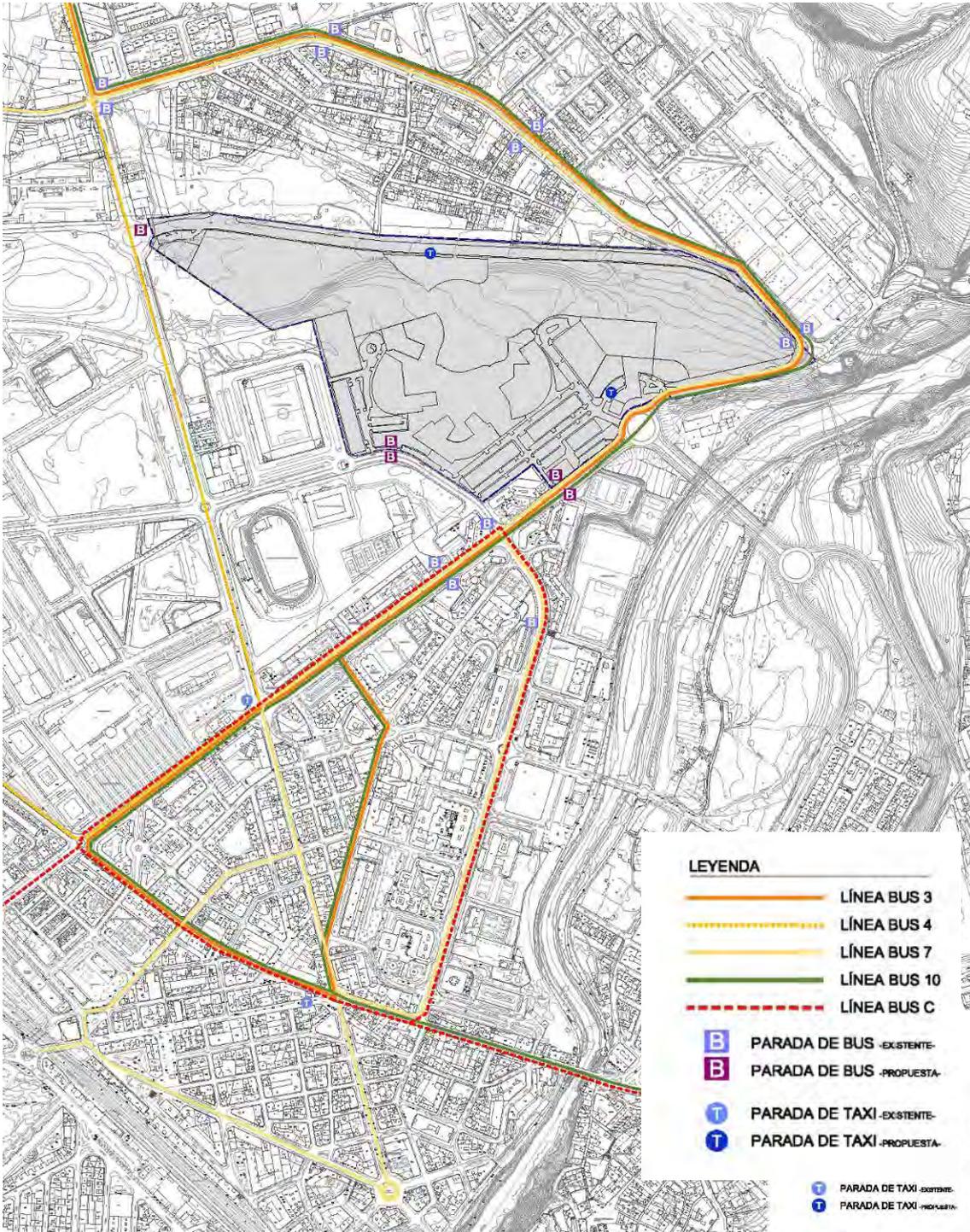
Como se refirió en el apartado correspondiente sobre Movilidad y Transporte Público disponible en el ámbito, en la Memoria Informativa de este documento, el sector plantea su conexión mediante autobús público con el resto del sistema urbano, y desde el diseño de la ordenación detallada del ámbito se contemplan unos lugares de parada para dicho transporte público, así como para eventuales paradas de taxis.

Igualmente, la concepción jerarquizada del sistema viario interior, permite organizar los flujos del tránsito rodado de todos los vehículos de una forma conveniente, y ambientalmente controlada para mantener la calidad del espacio residencial y estancial del barrio. Los accesos y conexiones con el resto del sistema urbano del entorno del sector, están nítidamente señalados en los planos de viario y garantizan un funcionamiento perfectamente integrado con el resto de la ciudad.

Se ha estudiado la movilidad en el ámbito del sector y en su relación con el entorno urbano, para todas las modalidades de transporte y circulación, peatonal, ciclista y rodada. Del análisis de flujos potenciales, determinante en el diseño de los espacios libres de viario y relación, se ha establecido una propuesta de funcionamiento interior, con los sentidos de circulaciones para el tránsito rodado, las situaciones indicativas de las paradas del transporte público y las zonas de estacionamiento y de localización de los vados de aparcamiento privado –vinculantes-. Se plasma esta propuesta, en un plano de movilidad y circulación, que la paulatina evolución funcional del ámbito y los requerimientos normativos sectoriales del tráfico, pueden obligar a reajustar, de conformidad con los Servicios Técnicos Municipales.

2.10. Movilidad en el SUD 11 y Transporte Público.

La movilidad del sector se plantea como extensión articulada del sistema urbano del entorno, con una estructura viaria que garantiza el acceso rodado hasta todos los enclaves, edificaciones públicas y privadas y garajes interiores del barrio.



Recorridos y paradas de autobús actuales.

El diseño busca facilitar la accesibilidad total del viandante, dotando de adecuada continuidad la red de aceras y espacios libres públicos, y primando en una estructura convenientemente jerarquizada la movilidad sobre espacios “blandos” o de coexistencia y el funcionamiento de sendas peatonales y ciclistas.

Los caminos y senderos peatonales del parque, además de su adecuado carácter paisajístico y natural, con distintos grados de sinuosidad y pintoresquismo, tendrán continuidad con los viales y el sistema de espacios públicos del entorno, sin solución de continuidad en su trazado.

El sector está ubicado en una zona urbana convenientemente servida por el sistema de transporte público. 8 de las 15 líneas que actualmente conforman este sistema, pasan por el ámbito del SUD 11, incluyendo las tres circulares, y la LB 'nocturna', que funciona los fines de semana.

En la avenida de la Libertad, en la glorieta de los donantes de sangre, existen actualmente dos paradas, al igual que en la 4ª avenida de Compostilla, frente a las oficinas de Endesa.

El Plan Parcial propone incrementar las paradas actuales incorporando dos nuevos puntos: en la rotonda de enlace con el nuevo puente sobre el Sil -1-, y en la avenida Huertos de Sacramento frente a los equipamientos deportivos -1-.

2.11. Accesibilidad en situaciones de emergencia.

En la ordenación detallada del Plan Parcial se han considerados las determinaciones establecidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación, en particular las referidas a Seguridad en caso de Incendio, que atañe directamente a condiciones de accesibilidad y urbanización del entorno inmediato de los edificios. Estas normas se cumplen en todos los casos.

Los principales requisitos normativos que afectan a las condiciones de diseño de la urbanización refieren tanto a los medios para la extinción de incendios -dimensionado y posición de la red de hidrantes- como a las características de los entornos de los edificios, para los que se definen *espacios de maniobra* y *espacios exteriores seguros*, cada uno con condiciones específicas mínimas, considerados ya en la ordenación detallada del Plan Parcial.

En la Sección SI 5 Intervención de los bomberos el CTE establece:

"1 Condiciones de aproximación y entorno

1.1 Aproximación a los edificios

1 Los viales de aproximación a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;*
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;*
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m².*

2 En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

1.2 Entorno de los edificios

1 Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos principales:

- a) anchura mínima libre 5 m;*
- b) altura libre la del edificio*

c) separación máxima del vehículo al edificio (desde el plano de la fachada hasta el eje del vial):

- edificios de hasta 15 m de altura de evacuación 23 m
- edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación 18 m
- edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m;

d) distancia máxima hasta cualquier acceso principal al edificio 30 m;

e) pendiente máxima 10%;

f) resistencia al punzonamiento del suelo 10 t sobre 20 cm f.

2 La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

3 El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

4 En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

5 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

....”

El CTE define en el Anexo de Terminología:

Espacio exterior seguro

Es aquel en el que se puede dar por finalizada la evacuación de los ocupantes del edificio, debido a que cumple las siguientes condiciones:

1 Permite la dispersión de los ocupantes que abandonan el edificio, en condiciones de seguridad.

2 Se puede considerar que dicha condición se cumple cuando el espacio exterior tiene, delante de cada salida de edificio que comunique con él, una superficie de al menos $0,5P \text{ m}^2$ dentro de la zona delimitada con un radio $0,1P \text{ m}$ de distancia desde la salida de edificio, siendo P el número de ocupantes cuya evacuación esté prevista por dicha salida. Cuando P no exceda de 50 personas no es necesario comprobar dicha condición.

3 Si el espacio considerado no está comunicado con la red viaria o con otros espacios abiertos no puede considerarse ninguna zona situada a menos de 15 m de cualquier parte del edificio, excepto cuando esté dividido en sectores de incendio estructuralmente independientes entre sí y con salidas también independientes al espacio exterior, en cuyo caso dicha distancia se podrá aplicar únicamente respecto del sector afectado por un posible incendio.

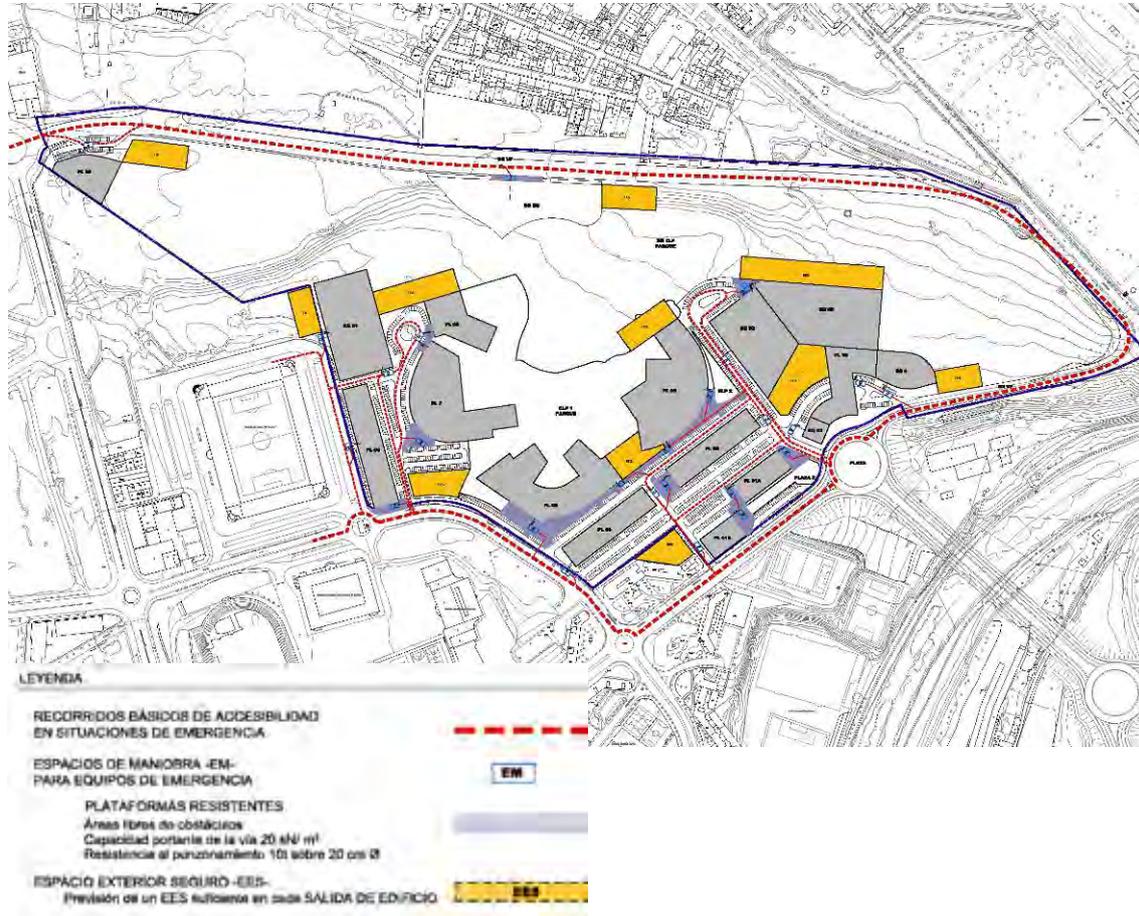
4 Permite una amplia disipación del calor, del humo y de los gases producidos por el incendio.

5 Permite el acceso de los efectivos de bomberos y de los medios de ayuda a los ocupantes que, en cada caso, se consideren necesarios.

6 La cubierta de un edificio se puede considerar como espacio exterior seguro siempre que, además de cumplir las condiciones anteriores, su estructura sea totalmente independiente de la del edificio con salida a dicho espacio y un incendio no pueda afectar simultáneamente a ambos.

El cumplimiento de estos estándares legales se garantiza desde el diseño integral del Plan Parcial.

En el esquema se muestra como los denominados *espacios de maniobra* y los *espacios exteriores seguros*, vinculados a las zonas previstas para las salidas de emergencia y a los recorridos y accesos liberados de zonas de aparcamiento y demás mobiliario urbano, se integran en el diseño del viario y de los espacios libres, quedando perfectamente incorporados al sistema público.



El esquema adjunto muestra también los recorridos posibles para los servicios de emergencia, diferenciando los recorridos perimetrales del sector y los accesos interiores a todas las parcelas.

Con el fin de garantizar la existencia de itinerarios peatonales accesibles para todas las personas y en cumplimiento de la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras y su reglamento de desarrollo, se ha previsto en todo caso que:

- El ancho libre mínimo de acera será al menos 1,5m
- El acceso desde las calzadas o plataformas de coexistencia a las aceras se realizará través de los correspondientes vados
- Los pavimentos, registros, rejillas, árboles, alcorques y cualesquiera otros elementos complementarios no interferirán en el adecuado uso de los itinerarios peatonales.
- Las calles tendrán una pendiente máxima en su sección longitudinal del 6%, como se recomienda en el artículo 4.2.3. de la Normativa del PGOU de Ponferrada, y en el caso de que la pendiente fuera excepcionalmente superior, como se prevé en el tramo 15-16 de la vía C3 y el tramo 22-23 de la C10, con 6,83% y 6,32% respectivamente, se colocará un pavimento antideslizante en estas zonas. Estas condiciones se definirán pormenorizadamente en el Proyecto de Urbanización.

2.12. Infraestructuras y redes básicas

El sector SUD 11 cuenta en sus proximidades con todos los servicios y redes básicas: acceso por vía pública y proximidad a todas las redes de servicio: saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y alumbrado público.

Estas infraestructuras se completarán para garantizar el acceso por vía rodada y canalizar las redes hasta el pie de parcela, momento en el que éstas adquirirán la condición de solar. Todas las canalizaciones serán conducidas bajo las aceras del viario público salvo las de saneamiento, que por su mayor tamaño requieren espacios superiores y por eso serán conducidas por el centro de la calzada.

Se definen en este documento someramente las condiciones básicas de la urbanización y esquemáticamente de las redes básicas de infraestructuras y servicios, como guía esencial para el Proyecto de Urbanización, documento técnico que detallará y pormenorizará las condiciones constructivas de estos elementos, ajustando sus requerimientos técnicos y funcionales, mediciones y presupuesto, para garantizar su ejecución solvente y completa.

2.13. Red de saneamiento

Se aprovecha un ligero desnivel del terreno en el sentido este-oeste y norte-sur, para recoger las aguas residuales de las parcelas y pluviales de calles y espacios públicos, por sendos colectores independientes-

Se utilizará un sistema separativo para la recogida de aguas de pluviales procedentes del viario principal y la del saneamiento de los edificios (aguas fecales y pluviales de cubierta). Las tuberías deberán estar enterradas un mínimo de 1,20 m por debajo de la acera y de aquellas zonas que puedan quedar sometidas a tráfico pesado.

Las tuberías de la red de pluviales descargarán directamente a la red general de pluviales proyectada a través de pozos sifónicos de registro, separados un máximo de 50m. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán imbornales con rejillas o puntos de recogida de pluviales.

Además se propone, a modo indicativo, la posibilidad de que las aguas pluviales del tramo de la ronda norte que envuelve el sector (SG-V-4. Tramo 11) sean recogidas, conducidas, filtradas y almacenadas en un depósito para la posterior utilización de estas aguas bajo dos fines; como agua de riego de las zona verdes, mediante conexión del depósito con una estación de bombeo dirigida a la red de riego y como agua para mantenimiento de un caudal constante en el lago artificial diseñado en el Parque del sector SUD 11.

No se ha considerado necesario el desvío en su trazado ejecutado del colector de pluviales –de diámetro 200- que atraviesa el sector, previendo su mantenimiento soterrado bajo viario y espacios libres públicos, para facilitar su mantenimiento y por evidentes razones de seguridad.

2.14. Red de abastecimiento

La red de agua y riego tiene como objetivo abastecer al sector de acuerdo a los estándares mínimos de suministro y presión de red. Se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento sobre el origen, la captación y las condiciones de salubridad del agua de abastecimiento.

La red propuesta para el sector será separativa –abastecimiento y riego- y mallada para la red general de abastecimiento. La red de abastecimiento estará conectada a la red general de Ponferrada, con arquetas y llaves de corte independientes, debido a que las condiciones de utilización de una y otra red son diferentes.

La red de abastecimiento para el suministro del sector enlaza con la existente en dos puntos de la Avda. de la Libertad separados entre sí unos 500 m: el cruce con la ronda interior en primer lugar y con la Avda. Huertas del Sacramento en segundo. La canalización principal distribuye el agua mediante dos ramales a todas las parcelas, tanto públicas como privadas.

La red general de abastecimiento de agua potable, se completa con otra red de menor entidad paralela a ella, que canaliza el agua para el riego del arbolado y zonas verdes de las calles y el parque (viario y ELP). Si así se define en el proyecto de Urbanización, se podrá utilizar el agua del depósito de almacenamiento, previo filtrado y decantado, para el riego de alguna zona del parque, asegurando que pueda satisfacer un consumo diario de 20 m³/Ha, como indica la normativa del PGOU. Las bocas de riego responderán al modelo adoptado por el Ayuntamiento y su distancia de separación se justificará con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan para no dejar espacios sin cubrir.

Para el caso accidental de incendio también se prevén hidrantes distribuidos homogéneamente a lo largo de todas las calles del sector, que si no son abastecidos por una conducción independiente tomarán el agua de la red de abastecimiento. Se cumplirá, en todo caso, lo dispuesto en la normativa de protección contra incendios en los edificios en cuanto al número, sección y separación de los hidrantes así como en las condiciones de accesibilidad a los mismos.

PREDIMENSIONAMIENTO DE LA RED

La red de agua y riego tiene como objetivo abastecer a la urbanización de acuerdo a unos estándares mínimos que se establecen en 630 litros/ viv y día, y una presión de red comprendida entre los 10 y los 60 mca. El abastecimiento se realizará mediante un ramal único, mediante tubería de PVC bajo viales, capaz de asegurar la dotación del conjunto

VIVIENDAS	Nº de parcelas del sector:	9 parcelas
	Nº de viviendas del sector:	850 viviendas
SERVICIOS TERCIARIOS	Sup. media de locales y servicios terciarios:	13.717 m ²
	Nº de viviendas asimilables:	138 viviendas
EQUIPAMIENTO	Superficie de equipamiento:	22.030 m ²
	Nº de viviendas asimilables:	220 viviendas
Nº TOTAL DE VIVIENDAS		1.208 viviendas
Dotación mínima		630 litros/ viv y día
Caudal punta de cálculo		761.040 litros / día

Es previsible que la red de abastecimiento proporcione esta presión, si no fuera así, en el proyecto de edificación de las viviendas deberá contemplarse la colocación de un grupo de presión.

2.15. **Red de electricidad**

La corriente eléctrica llega hasta el sector en media tensión, por lo que se requiere su transformación mediante los correspondientes equipos. Se prevé que serán necesarios al menos cinco transformadores, como definirá convenientemente el proyecto de urbanización, para garantizar que el punto de servicio más alejado del equipo esté a una distancia máxima de 400m, como suelen exigir las compañías suministradoras. Como indica el Art.4.5.1 de la normativa del PGOU, los centros de transformación, estaciones y sub-estaciones, deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y la edificación de la zona, además antes de la realización de la obra des esta red deberán haber sido soterradas o desviadas las dos líneas de alta tensión que atraviesan el sector.

La red de electricidad y alumbrado serán distribuidas por arquetas y canalizaciones independientes. Los tendidos discurrirán bajo las aceras, con las protecciones necesarias y todas las instalaciones eléctricas cumplirán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos, normas y reglamentación vigentes y futura, así como las normativas de la compañía suministradora.

Desde los equipos transformadores se distribuirá la energía eléctrica a todas las parcelas mediante las correspondientes arquetas de registro y derivación.

2.16. **Red de alumbrado público**

La iluminación de los espacios públicos no es sólo la respuesta ante el problema de tener iluminar cuando las condiciones lo requieren, sino que es una verdadera intervención en el conjunto, dotándole de intención y carácter. Por eso los elementos exteriores que compongan esta red (luminarias sobre columna, balizas, puntos de luz superficiales...), deben cuidar además de su función esencial, la imagen que aportan e integrarse con el resto de la urbanización y edificación.

La red de alumbrado público se conecta directamente a la red municipal, distribuyendo los puntos de luz homogéneamente por el sector para garantizar los niveles mínimos de luminosidad exigidos.

En el alumbrado público se emplearán lámparas de bajo consumo, preferiblemente de vapor de sodio, y reflectores que eviten la dispersión de la luz por encima del horizonte o en sentido vertical ascendente. Al menos en las áreas verdes, la altura de instalación no superará los 3 m. y se evitará utilizar luminarias con emisión de luz directa hacia el hemisferio superior.

Todas las superficies de la luminaria con flujo de luz saliente cuya normal tenga un ángulo con la horizontal igual o superior a 90° deberá opacarse. Las lámparas se instalarán lo más cerca posible de las superficies cubiertas de la luminaria. En el caso de que la lámpara sobresalga de la zona opaca, los laterales o difusores deberán ser opalinos de forma que disminuya el brillo de la lámpara hacia el horizonte.

Del mismo modo se dispondrán en la red los correspondientes Centros de Mando y Protección del alumbrado desde los que se pueda programar y controlar la totalidad de la red, los cuales a su vez están conexonados a la red eléctrica existente en la urbanización.

2.17. Red de gas

La red de gas existente se canaliza cercana al sector por medio de una red general de polietileno de diámetro 200 mm que discurre a lo largo de la Avenida de Asturias.

La red de gas proyectada circula a lo largo de los viales generando una red mallada, de modo que a todos los usuarios les pueda llegar suministro por varios caminos y las presiones sean estables en todo el recorrido.

La red diseñada, de polietileno media densidad y 100 mm de diámetro interior, conecta con la red general existente en un nudo donde irá emplazada una arqueta con válvula reductora de presión, de forma que el suministro del gas se efectúe a media presión a lo largo de todo el sector desde su conexión inicial hasta el punto más lejano de la malla.

Las acometidas a cada una de las parcelas se proyectan con ramales de polietileno de 63 mm de diámetro, suficiente para la demanda registrada.

2.18. Redes de telefonía y otras telecomunicaciones

La nueva red de telefonía enlaza con la existente mediante la correspondiente arqueta en la entrada del sector. En el caso de disponer de otras redes de telecomunicaciones, estas discurrirán por canalizaciones contiguas a la red de telefonía y paralelas a ellas, pero con arquetas y conducciones independientes.

3. MEDICIONES

		MEDICIÓN	h	SUBTOTAL	
1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS					
m3	Excavación para apertura de viario	Viario SG V4 T 11	33.000	1	
		Viario SG V4 T 13	9.500	1	
				42.500	
		Sistema viario (Calles)		45.101	
		Plaza 1	2.665	1	
		Plaza 2	1.238		
				3.903	
m3	Excavación para apertura de parques	SG- ELP- 27	136.700	1	
		SL- ELP 1 y 2	29.436	1	
				165.230	
m3	Excavación de cajas, arquetas y zanjas	Red saneamiento: residuales	3.157,35	0,60 2	3.788,82
		Red saneamiento: pluviales	3.583,71	0,60 2	4.300,45
		Red abastecimiento: suministro	2.900,27	0,60 2	3.480,32
		Red abastecimiento: riego	3.811,93	0,60 2	4.574,32
		Red de suministro eléctrico	3.196,74	0,60 2	3.836,09
		Red de alumbrado público	6.314,11	0,60 2	7.576,93
		Red de gas	2.795,45	0,60 2	3.354,54
		Red de telefonía	2.975,42	0,60 2	3.570,50
				28.734,98	34.481,97
2.- PAVIMENTACIÓN					
m2	<u>Red de tráfico rodado y aparcamientos SG</u> Sub- base granular, suelo- cemento espesor 20 cm, capa de rodadura MBC y emulsión asfáltica	Viario SG V4 T11 Calzada	22.086,20		
		Viario SG V4 T13 Calzada	5.966,45		
				28.052,65	
m2	<u>Red peatonal SG</u> Sub- base granular, suelo- cemento espesor 20 cm y Pavimento loseta hidráulica	Viario SG V4 T11 Acera	10.913,80		
		Viario SG V4 T13 Acera	3.533,55		
				14.447,35	
m2	<u>Red de tráfico rodado y aparcamientos SL</u> Sub- base granular, suelo- cemento espesor 20 cm, capa de rodadura MBC y emulsión asfáltica			23.270,35	
m2	<u>Red peatonal SL</u> Sub- base granular, suelo- cemento espesor 20 cm, pavimento loseta hidráulica			21.830,65	
m2	<u>Red peatonal PLAZAS</u> Sub- base granular, suelo- cemento espesor 20 cm, pavimento granito	Plaza 1	2.665		
		Plaza 2	1.238		
				3.903	

3.- SANEAMIENTO		
<u>Red de recogida de aguas residuales</u>		
ml	Tubería ø 500 (acometidas domiciliarias)	459,11
ml	Tubería ø 800 a ø 1.500 (varios diámetros, según diseño)	2.698,24
uds	Pozos de registro	32
uds	Pozos de resalto	4
uds	Cámaras de descarga	7
uds	Acometidas desde parcela	20
<u>Red de recogida de aguas pluviales</u>		
ml	Tubería ø 400	3.583,71
uds	Pozos de registro	32
uds	Cámaras de descarga	8
uds	Imbornales	240
4.- ABASTECIMIENTO		
<u>Red de suministro de agua potable</u>		
uds	Acometida a la red general	2
ml	Tubería ø200 a 300 (varios diámetros, s/ diseño, i.i. valvulería)	1.165,20
ml	Tubería ø150 (distribución interior, s/ diseño, i.i. valvulería)	1.161,66
ml	Tubería ø80 (acometidas domiciliarias)	573,41
uds	Arquetas con desagüe	8
uds	Acometidas	21
<u>Red de riego y CPI</u>		
uds	Centro de control y electroválvula	2
ml	Tubería ø50a 160 PVC (varios diámetros, s/ diseño, i.i. valvulería)	3.811,93
uds	Hidrantes D=80 completos	26
uds	Arquetas con desagüe	6
uds	Bocas de riego (aspersores, difusores...)	80
5.- ELECTRICIDAD		
ml	Soterramiento de líneas aéreas (desmontaje y montaje)	2.006,94
ml	Canalización en Media Tensión	1.030,26
uds	Transformador de MT a BT	5
ml	Línea de distribución en BT (conductor 3x240+1x150 mm ² Al)	2.166,48
uds	Arquetas para canalización eléctrica	20
6.- ALUMBRADO PÚBLICO		
ml	Línea de alimentación alumbrado: conductor Cu 4(1x10)mm ²	6.314,11
uds	Cuadro de mando para alumbrado público	6
uds	Columnas y luminarias 250 W VSAP (12 m) SG Viario	52
uds	Columnas y luminarias 125 W VSAP (6 m) Calles	119
uds	Columnas y luminarias 250 W VSAP (3 m) Parque	65
7.- GAS		
ml	Tubería PEMD ø110 a 200(s/ diseño, i.i. valvulería)	2.372,69
ml	Tubería PEMD ø90 (acometidas)	422,76
uds	Válvula de línea para conexión a la red general	2
uds	Válvulas de corte y elementos auxiliares	26

8.- TELEFONÍA			
mI	Canalización para línea telefónica		2.975,42
uds	Arquetas D y H para conexión a red general		2
uds	Arquetas distribución (varios tipos, s/ diseño)		24
uds	Armarios de distribución		6
9.- TRATAMIENTO DE ESPACIOS VERDES: SG			
<u>Plantaciones</u>			
m2	Laboreo, modelado y preparación del terreno		136.700,00
m2	Formación de césped o similar		109.360,00
uds	Arbolado (varios tipos, s/ diseño)		1.000,00
<u>Mobiliario urbano</u>			
uds	Bancos		210
uds	Papeleras		40
uds	Fuentes		6
10.- TRATAMIENTO DE ESPACIOS VERDES EN SL Y VIARIO			
<u>Plantaciones</u>			
m2	Laboreo, modelado y preparación del terreno	SL- ELP 1 y 2	29.436
m2	Formación de césped o similar	SL- ELP 1 y 2	23.548,80
uds	Arbolado (varios tipos, s/ diseño)	SL- ELP 1 y 2	200
<u>Mobiliario urbano</u>			
uds	Bancos		80
uds	Papeleras		40
uds	Contenedores		20
uds	Marquesina de autobús		1
-	Señalización (Marcas viales, señales...)		-

Estas mediciones serán completadas y pormenorizadas en el correspondiente capítulo del Proyecto de Urbanización

4. APROVECHAMIENTOS Y USOS

4.1. Criterios de cálculo y distribución por usos

Los criterios utilizados para el cálculo del aprovechamiento se ajustan a los establecidos por el PGOU, estrictamente acordes con las determinaciones del RUCyL.

Se han definido unas ponderaciones por usos pormenorizados, diferenciando los usos residenciales –la unidad para el residencial colectivo excepto la vivienda protegida cuya ponderación viene regulada en el PGOU- de los usos de los servicios terciarios.

El uso de Servicios Terciarios se pondera positivamente (0,5) respecto al predominante residencial colectivo que es la unidad.

4.2. Cálculo del aprovechamiento medio

El aprovechamiento medio del sector, se calcula conforme a lo indicado en el Art. 107 del RUCyL

1.- Superficie total del sector: 328.344 m²

2.- Superficie total de dotaciones existentes: 2.800 + 5.944 m² = 8.744 m²

3.- Aprovechamiento lucrativo total (suma de todos los aprovechamientos lucrativos privados, una vez ponderados)

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL

USO	EDIFICABILIDAD	COEF. POND.	APROV. LUCRATIVO (m ²)
RESIDENCIAL –VPO-	25.406	0,80	20.324,80
RESIDENCIAL –resto-	65.168	1,00	65.168,00
SERV. TERCARIOS	18.290	0,50	9.145,00
TOTAL			94.637,80

4.3. Determinación del aprovechamiento medio:

Conforme al art. 107.1 c) del RUCyL, se calcula el aprovechamiento medio del sector:

$$94.637,80 \text{ m}^2 / (328.344 - 8.744) \text{ m}^2 = 0,2961 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

5. ATRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE EN USO PREDOMINANTE.

5.1. Superficie edificable por usos

Se desglosan a continuación en las tablas correspondientes la superficie edificable por usos, diferenciando en apartados siguientes las parcelas de cesiones públicas municipales y las parcelas destinadas a viviendas con régimen de protección. Las superficies edificables en uso predominante de cada parcela resultante de la ordenación detallada se detallan en las fichas correspondientes

1.- CUADRO DE SUPERFICIES POR USOS

	USO	PROPIEDAD	SUP. SUELO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE POR USO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE EN USO PREDOMINANTE (m ²)
SISTEMA GENERAL	EQUIPAMIENTO	PÚBLICA	8.000	-	-
	ESP. LIBRE	PÚBLICA	136.700	-	-
	VIARIO	PÚBLICA	42.500	-	-
			187.200		
SISTEMA LOCAL	EQUIPAMIENTO	PÚBLICA	22.030	-	-
	ESP. LIBRE	PÚBLICA	33.339	-	-
	VIARIO	PÚBLICA	45.101	-	-
			100.470		
	RESIDENCIAL	PÚBLICO		25.406	20.324,80
		PRIVADA		65.168	65.168,00
	SERVICIOS TERCARIOS	PÚBLICO		2.868	1.434,00
		PRIVADO		18.290	9.145,00
TOTAL					94.637,80



Modelización resumen de la propuesta

5.2. Cesiones municipales

La obligación a este respecto, por aplicación de la legalidad vigente, se concreta en la cesión, con carácter permanente, gratuito y libre de cargas, de la totalidad de los viales, espacios libres públicos y equipamiento público.

También se incluyen en este apartado las cesiones del aprovechamiento real del sector. Por aplicación del artículo 44 del RUCyL, corresponde a los propietarios el máximo del 90% del aprovechamiento urbanístico del sector. Por lo tanto:

- Aprovechamiento real (100%)
- Aprovechamiento de los propietarios (90%)
- Aprovechamiento cesión al Municipio (10%)

RESUMEN: CUADRO DE CESIONES

USO		SUPERF (m ²)	EDIFICAB(m ²)	APROV. LUCRATIVO (m ²)
VIARIO	VP	45.101	-	-
EQ. PUBLICO	EQ PUB	22.030	-	-
ESP. LIBRE PÚBLICO	ELP	33.339	-	-
Mínimo 10% DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR	PL 1, PL 2 Y PL 3	8.159	25.406,00 + 2.868,00	20.324,80 + 1.434
TOTAL			28.274,00	21.758,80

La cesión municipal prevista del aprovechamiento, localizada en tres parcelas concretas, (20.325 m² + 1.434 m² de aprovechamiento lucrativo) resulta muy superior al mínimo legal del 10% del aprovechamiento lucrativo (9.463,9 m²).

5.3. Reservas para vivienda de Protección Pública y vivienda joven

Se hace coincidir en este sector la cesión del aprovechamiento lucrativo ponderado (10%) dentro de la reserva de suelo para la construcción de vivienda de protección oficial –aquí superior a la exigencia mínima legal-, que se localiza en cuatro parcelas concretas, según plano adjunto.

Como regula el artículo 87 del RUCyL, modificado por según el Decreto 68/2006, de 5 de Octubre, al menos el 20% de la edificabilidad residencial de los sectores de suelo urbanizable deberán reservarse para la construcción de viviendas con protección pública hasta un máximo del 80%: *ver planos O4: Cesiones y localización de VPO.*

VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

MÍNIMO S/ RUCyL	MÍNIMO LEGAL	APROVECHAMIENTO MÁXIMO TOTAL PARA VPO EN PP	LOCALIZACIÓN	EDIFICABILIDAD MÁXIMA TOTAL (m ²) PARA VPO EN PP
Al menos el 20% de la edificabilidad residencial del sector se destinará a VPO (del cual un máximo del 25% podrán destinarse a la construcción de VIV. JOVEN)	17.100 (20% de 85.492,80)	20.324,80	PL1A y B, PL 2 y PL 3	25.406

Este porcentaje de vivienda sujeta a régimen de protección oficial supone un 34,82 % del total de viviendas proyectadas en el sector –22% del total del aprovechamiento residencial y 28 % del total de la edificabilidad residencial del PP-, y cumple la cesión mínima establecida y el índice de integración social (20%) reglamentario.



Localización de las viviendas de protección oficial y vivienda joven



Modelización de la propuesta en su contexto urbano.



Imagen del Parque de la Juventud.

6. RESUMEN EJECUTIVO

La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, señala en el artículo 11 sobre *Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*, que todos los instrumentos de ordenación urbanística deberán incluir en su documentación un RESUMEN EJECUTIVO.

Art. 11.2.- En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La ORDEN FOM/1083/2007, de 12 de junio, dictada por la Consejería de Fomento por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, considera a este respecto que el “resumen ejecutivo” al que hace referencia la Ley de Suelo se puede asimilar a la MEMORIA VINCULANTE del instrumento de ordenación, pero que además ésta deberá incluir un capítulo específico denominado RESUMEN EJECUTIVO.

Ap. 2.2. Resumen ejecutivo. Conforme al apartado 2 del artículo 11 LS, los artículos 51 LUCyL y 112, 130, 136, 142 y 148 RUCyL se interpretarán en el sentido de que la memoria vinculante que deben contener todos los instrumentos de planeamiento cumple el objeto del «resumen ejecutivo» exigido en la LS.

A tal efecto la memoria vinculante deberá incluir, además de lo previsto en el RUCyL, un capítulo denominado «resumen ejecutivo» con el siguiente contenido:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración.

b) Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias.

Mediante este Plan Parcial no se altera ninguna de las determinaciones relativas al Sector SUD 11 previstas por el PGOU de Ponferrada, cumpliéndose estrictamente las determinaciones de ámbito (las ligeras precisiones gráficas y de escala al respecto se explican en el punto 2 de la Memoria Informativa y en el punto 1.3 de esta Memoria Vinculante) y determinaciones urbanísticas de Ordenación General establecidas en la ficha del sector, ni se suspende el otorgamiento de licencias en ámbito alguno ajeno al sector.

Las Condiciones y parámetros de aprovechamiento del sector vienen expresadas en las Tablas resumen del siguiente Capítulo VII.

III. MEMORIA DE GESTIÓN

1. PROGRAMA Y PREVISIÓN DE ETAPAS

1.1. Unidades de Actuación y fases de urbanización

Se ha optado por la consideración del sector en una única Unidad de Actuación con el fin de facilitar una gestión unificada del Plan Parcial, sin recurrir a divisiones ni necesidad de compensaciones de cargas y aprovechamientos entre unidades.

Del mismo modo, se concibe un desarrollo unitario para la ejecución de la Urbanización, que garantice los servicios completos y la absoluta solvencia funcional de los viales y servicios urbanos a todas las parcelas edificables del sector. Este aspecto podrá matizarse desde el diseño y programación de las unidades de obra en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

1.2. Alternativas de ejecución y gestión: programación de acciones.

Desde el Proyecto de Actuación, instrumento para la gestión integrada de este ámbito del sector, podrán perfilarse y definirse, desde la concreción del sistema de actuación definitivo, distintas fases o una programación secuenciada de las acciones y unidades de obra en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación propuesto es el de Cooperación, regulado por los artículos 83, 84 y 85 de la LUCyL y Art. 264 y ss. del RUCyL, puesto que todos los terrenos de la unidad de actuación, no pertenecen a un único propietario, pero resulta la sociedad pública PONGESUR la mayoritaria.

La propuesta para desarrollar la actuación integrada se podrá realizar una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial, como el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. CONTEXTO DEL SECTOR SUD 11 EN EL MARCO DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE PONFERRADA

La remarcada importancia estratégica del SUD 11, Parque de la Juventud en el desarrollo urbanístico global de Ponferrada, según lo establecido por el marco del PGOU revisado, supone por actividades y funciones proyectadas y por su posición urbana, un área crucial para la recualificación urbanística de la ciudad.

Esta condición estratégica justifica la programación prioritaria de su desarrollo entre las actuaciones urbanísticas públicas a promover en la ciudad en los próximos años, garantizando con el desarrollo de los usos privados y lucrativos la consecución de las infraestructuras y dotaciones asignadas al sector, en especial el Parque y el viario de SG de la Ronda interior.

El desarrollo del sector garantiza pues, además de la autonomía funcional completa y la urbanización cualificada de sus espacios libres de cesión, viarios y E.L.P., la ejecución de los S.G. del Parque de la Juventud que le da nombre, en perfecta continuidad espacial y ambiental con los E.L.P. del sistema local del sector, y aporta la ejecución de los dos tramos de SG VP 4 asignados al ámbito de desarrollo, incluyendo sus infraestructuras básicas de servicios.

Esto favorecerá un desarrollo secuenciado pero ágil de la promoción residencial y de los servicios privados asociados a las viviendas, en un contexto urbano paulatinamente dotado, completando eficazmente una zona de la ciudad en proceso de consolidación con un barrio de gran calidad que incluye y disfruta de un sistema de Dotaciones de excepción para todo el conjunto urbano ponferradino.

Así aparece recogida esta actuación entre las acciones singulares planificadas en el Estudio Económico de la Revisión del PGOU, como Nuevos Proyectos Urbanos Estratégicos, con una asignación económica estimativa, tal como se recoge a continuación:

“También concebible bajo la lógica de la autofinanciación, el desarrollo residencial / dotacional del barrio ecológico, planteado sobre el suelo aún vacante de la Montaña de Carbón, como un gran parque urbano “Parque de la Juventud” con múltiples equipamientos y servicios privados, incluyendo un proyecto residencial especializado como la “Ciudad de la Juventud”, se valoran aquí algunas de las acciones que como motor municipal de las iniciativas deben comenzar el proceso de gestión y desarrollo.

La implantación de usos culturales de escala ciudad como un Palacio de Congresos, un Museo de Niños con Planetario, o un Centro de Artes Escénicas, completará otras dotaciones previstas como un Albergue de juventud, un Hotel – Escuela o un Centro de Formación Profesional con vivero de empresas y aulas – taller.

Por la singularidad y alta cualificación de este desarrollo sostenible, se requerirá una elevada calidad técnica en las propuestas –concurso internacional, planeamiento de gran detalle, infraestructuras y servicios cualificados...-, que supondrán un capítulo inicial de inversiones cifrado en unos 11,5 M. de €, teóricamente autofinanciado por los desarrollos lucrativos del sector.”

2. APROXIMACIÓN SOBRE LA VIABILIDAD FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

Los objetivos de gestión y desarrollo del sector vienen marcados por la intención de ejecutar el amplio espacio público del parque y conseguir las reservas de Equipamientos del Sistema General establecidas en la Revisión del PGOU, “compensadas” con el desarrollo de las parcelas residenciales.

Las densidades edificatorias y edificabilidades atribuidas al sector parten ya de una estimación positiva de esta compensación de cargas, aspecto que las condiciones de ordenación detallada del presente Plan Parcial ratifican con un margen global suficiente, máxime en una actuación promovida por la Sociedad Municipal PONGESUR.

Por la cantidad de equipamientos y dotaciones de sistema general y local, y su variedad de usos y posibles agentes y administraciones públicas gestoras y promotoras, y las diversas posibilidades de desarrollo de los programas de vivienda pública o en régimen de protección –programas de vivienda joven, precio tasado, protección oficial...-, el grado de incertidumbre derivado de los parámetros variables que afectan a la gestión económica de la actuación resulta elevado.

3. CARÁCTER Y ORIENTACIÓN DEL DOCUMENTO

Desde este documento del Plan Parcial se concibe este capítulo del estudio económico y financiero con un carácter indicativo, asumiendo las previsiones preliminares del PGOU para esta actuación pública “estratégica”, como base de costos para la justificación de su viabilidad económica.

El subsiguiente Proyecto de Urbanización del sector matizará desde sus definiciones técnicas y materiales concretas los costes y presupuestos de las actuaciones, proyectadas, permitiendo ajustar con la debida precisión los capítulos aquí desglosados de forma genérica y con carácter orientativo.

También desde la definición definitiva de la/s unidad/es de actuación y las pautas de gestión que precisen el Proyecto de Actuación y el de Reparcelación, se podrán moderar las previsiones económicas de este capítulo –fases de ejecución de infraestructuras, condiciones de recepción de las obras, cauciones y garantías...- y ajustar los costos incluyendo las partidas de gestión y los instrumentos y proyectos técnicos, con sus gastos de redacción y tramitación –honorarios técnicos, asesorías jurídicas y trámites, registro, certificaciones registrales, publicaciones...-.

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Para ponderar el posible impacto de la actuación objeto del SUD 11 en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o su puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, debemos partir de considerar, conforme se ha explicado en los apartados precedentes, la lógica de solvencia totalmente autónoma de la operación, promovida por la Sociedad Pública PONGESUR, sobre suelos mayoritariamente de su titularidad.

Recordemos que esta Actuación está prevista ya en la reciente Revisión del PGOU – 2007-y como tal se recoge el Estudio Económico del PGOU, como *Inversiones asociadas a escenarios futuros de desarrollo local: Proyectos Urbanos Estratégicos*, donde se desglosaba y valoraba la operación, incluyéndose en las proyecciones económicas globales del PGOU, estimándose en unos 11,5M de €. La estimación de este documento respecto a los costes de la actuación, según muestran los siguientes capítulos, se elevan a 11,88M de €.

Es decir, la actuación no supondrá costes imprevistos –de forma relevante- ni cargas extras no asumibles para la Administración Local, que podrá con la Ayuda de la Sociedad Pública Municipal PONGESUR, diseñar la financiación secuenciada de la misma, contando con las ayudas y colaboraciones de otras Administraciones, especialmente en algunos de los Equipamientos de rango ciudad, proyectados en el sector.

Tampoco, por responder a una propuesta detalladamente planificada desde el Plan General recientemente aprobado en su Revisión, se alteran otros usos productivos, al desarrollarse esta actuación sobre terrenos baldíos, recuperados para la ciudad al eliminar la Montaña de Carbón, con las evidentes mejoras ambientales y funcionales que ello supone.

Los suelos para usos productivos de todo tipo, primarios y secundarios, están plenamente garantizados desde la planificación global y actualizada del municipio de Ponferrada, con suficientes reservas.

5. COSTES ESTIMADOS

En este capítulo se presenta de manera aproximada la estimación de los costes que recoge todos los conceptos relacionados con las obras de urbanización, presupuesto indicativo que desglosado por capítulos y partidas recogerá especialmente las previsiones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas precisas para el desarrollo del sector.

El coste de las obras de urbanización se desglosa en diferentes capítulos relacionados fundamentalmente con la urbanización de la red viaria, el tratamiento de espacios verdes y el trazado de las infraestructuras básicas: saneamiento, abastecimiento de agua y riego, electricidad, alumbrado público, gas y telefonía.

El Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización asciende a 9.157.373,89 €, que incluyendo gastos y beneficio industrial y honorarios técnicos –Proyecto de Urbanización con Estudio de Seguridad y Salud y Dirección de Obra con la Coordinación de Seguridad y Salud-, suponen un costo de 11.878.029,70 €, a los que habrá que añadir el IVA.

De ellos la ejecución de los sistemas generales suponen, 2.995.183,74 € (944.745,94 para el SG VP y 2.050.437,80 € para el SG ELP -excavación, pavimentación, tratamiento superficial y alumbrado), lo que representa un 32,71 % del total, por tanto la urbanización del sector excluidos los sistemas generales asciende a un total de 6.162.190,15 €, a lo que hay que añadir el correspondiente beneficio industrial, gastos generales y honorarios.

La repercusión de los costos de urbanización por unidad de vivienda, sobre m² de suelo total, y sobre m² de edificado con carácter lucrativo se reflejan en el cuadro siguiente, para la comprobación de la viabilidad básica de la propuesta.

Coste total de la urbanización	11.878.029,70 €
REPERCUSION DE LA URBANIZACIÓN	
Repercusión por vivienda (850 vivs)	13.974,15 €
Repercusión por m ² de suelo (328.344 m ²)	36,18 €
Repercusión por m ² edificable(94.637,80 m ²)	125,51 €

6. PRESUPUESTO ESTIMADO DEL PLAN PARCIAL SUD 11

		MEDICIÓN	PRECIO €	SUBTOTAL			
1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS							
m3	Excavación para apertura de viario	Viario SG	42.500,00	1	2,42	102.850,00	
		Calles	45.101,00	1	2,42	109.144,42	
		Plazas	3.903,00	1	2,42	9.445,26	
m3	Excavación para apertura de parques	SG- ELP- 27	136.700,00	1	2,42	330.814,00	
		SL- ELP 1 y 2	29.436,00	1	2,42	71.235,12	
m3	Excavación de cajas, arquetas y zanjas		28.734,98	0,60	2	3,63	125.169,57
						748.658,37	
2.- PAVIMENTACIÓN							
m2	<u>Red de tráfico rodado y aparcamientos SG</u>						
	Sub- base granular		28.052,65		3,28	92.012,69	
	Suelo- cemento espesor 20 cm		28.052,65		4,67	131.005,88	
	Capa de rodadura MBC		28.052,65		4,47	125.395,35	
	Emulsión asfáltica		28.052,65		0,39	10.940,53	
m2	<u>Red peatonal SG</u>						
	Sub- base granular		14.447,35		3,28	47.387,31	
	Suelo- cemento espesor 20 cm		14.447,35		4,67	67.469,12	
	Pavimento loseta hidráulica		14.447,35		25,45	367.685,06	
m2	<u>Red de tráfico rodado y aparcamientos SL</u>						
	Sub- base granular		23.270,35		3,28	76.326,75	
	Suelo- cemento espesor 20 cm		23.270,35		4,67	108.672,53	
	Capa de rodadura MBC		23.270,35		4,47	104.018,46	
	Emulsión asfáltica		23.270,35		0,39	9.075,44	
m2	<u>Red peatonal SL</u>						
	Sub- base granular		21.830,65		3,28	71.604,53	
	Suelo- cemento espesor 20 cm		21.830,65		4,67	101.949,14	
	Pavimento loseta hidráulica		21.830,65		43,67	953.344,49	
m2	<u>Red peatonal PLAZAS</u>						
	Sub- base granular		3.903,00		3,28	12.801,84	
	Suelo- cemento espesor 20 cm		3.903,00		4,67	18.227,01	
	Pavimento granito		3.903,00		62,07	242.259,21	
						2.540.175,33	

3.- SANEAMIENTO				
<u>Red de recogida de aguas residuales</u>				
ml	Tubería ø 500 (acometidas domiciliarias)	459,11	103,48	47.508,70
ml	Tubería ø 800 a ø 1.500 (varios diámetros, según diseño)	2.698,24	355,72	959.817,93
uds	Pozos de registro	32,00	636,29	20.361,28
uds	Pozos de resalto	4,00	507,79	2.031,16
uds	Cámaras de descarga	7,00	689,64	4.827,48
uds	Acometidas desde parcela	20,00	334,55	6.691,00
<u>Red de recogida de aguas pluviales</u>				
ml	Tubería ø 400	3.583,71	92,54	331.636,52
uds	Pozos de registro	32,00	636,29	20.361,28
uds	Cámaras de descarga	8,00	689,64	5.517,12
uds	Imbornales	240,00	112,23	26.935,20
				1.425.687,67
4.- ABASTECIMIENTO				
<u>Red de suministro de agua potable</u>				
uds	Acometida a la red general	2,00	2.272,46	4.544,92
ml	Tubería ø200 a 300 (varios diámetros, s/ diseño, i.i. valvulería)	1.165,20	117,57	136.992,56
ml	Tubería ø150 (distribución interior, s/ diseño, i.i. valvulería)	1.161,66	49,93	58.001,68
ml	Tubería ø80 (acometidas domiciliarias)	573,41	37,87	21.715,04
uds	Arquetas con desagüe	8,00	620,48	4.963,84
uds	Acometidas	21,00	148,20	3.112,20
<u>Red de riego y CPI</u>				
uds	Centro de control y electroválvula	2,00	6.586,83	13.173,66
ml	Tubería ø50a 160 PVC (varios diámetros, s/ diseño, i.i. valvulería)	3.811,93	20,72	78.983,19
uds	Hidrantes D=80 completos	26,00	1.237,45	32.173,70
uds	Arquetas con desagüe	6,00	620,48	3.722,88
uds	Bocas de riego (aspersores, difusores...)	80,00	42,62	3.409,60
				360.793,27
5.- ELECTRICIDAD				
<u>Soterramiento de líneas aéreas (desmontaje y montaje, incluso excavación)</u>				
ml	Canalización en Media Tensión	2.006,94	135,36	271.659,40
ml	Canalización en Media Tensión	1.030,26	46,19	47.587,71
uds	Transformador de MT a BT	5,00	23.470,56	117.352,80
ml	Línea de distribución en BT (conductor 3x240+1x150 mm ² Al)	2.166,48	20,82	45.106,11
uds	Arquetas para canalización eléctrica	20,00	54,34	1.086,80
				482.792,82
6.- ALUMBRADO PÚBLICO				
ml	Línea de alimentación alumbrado: conductor Cu 4(1x10)mm ²	6.314,11	14,57	91.996,58
uds	Cuadro de mando para alumbrado público	6,00	1.336,31	8.017,86
uds	Columnas y luminarias 250 W VSAP (12 m) SG Viario	52,00	876,05	45.554,60
uds	Columnas y luminarias 125 W VSAP (6 m) Calles	119,00	757,49	90.141,31
uds	Columnas y luminarias 250 W VSAP (3 m) Parque	65,00	539,13	35.043,45
				270.753,80

7.- GAS					
ml	Tubería PEMD ø110 a 200(s/ diseño, i.i. valvulería)	2.372,69	39,04	92.629,82	
ml	Tubería PEMD ø90 (acometidas)	422,76	32,62	13.790,43	
uds	Válvula de línea para conexión a la red general	2,00	1.422,75	2.845,50	
uds	Válvulas de corte y elementos auxiliares	26,00	381,06	9.907,56	
				119.173,31	
8.- TELEFONÍA					
ml	Canalización para línea telefónica	2.975,42	38,41	114.285,88	
uds	Arquetas D y H para conexión a red general	2,00	491,61	983,22	
uds	Arquetas distribución (varios tipos, s/ diseño)	24,00	214,87	5.156,88	
uds	Armarios de distribución	6,00	390,80	2.344,80	
				122.770,78	
9.- TRATAMIENTO DE ESPACIOS VERDES: SG					
<u>Plantaciones</u>					
m2	Laboreo, modelado y preparación del terreno	136.700,00	3,61	493.487,00	
m2	Formación de césped o similar	109.360,00	10,23	1.118.752,80	
uds	Arbolado (varios tipos, s/ diseño)	1.000,00	82,84	82.840,00	
<u>Mobiliario urbano</u>					
uds	Bancos	210,00	225,69	18.055,20	
uds	Papeleras	40,00	115,62	4.624,80	
uds	Fuentes	6,00	466,00	1.864,00	
				1.719.623,80	
10.- TRATAMIENTO DE ESPACIOS VERDES EN SL Y VIARIO					
<u>Plantaciones</u>					
m2	Laboreo, modelado y preparación del terreno	SL- ELP 1 y 2	29.436,00	3,61	106.263,96
m2	Formación de césped o similar	SL- ELP 1 y 2	23.548,80	10,23	240.904,22
uds	Arbolado (varios tipos, s/ diseño)	SL- ELP 1 y 2	200,00	82,84	16.568,00
		CALLES	200,00	82,84	16.568,00
<u>Mobiliario urbano</u>					
uds	Bancos		210,00	225,69	18.055,20
uds	Papeleras		40,00	115,62	4.624,80
uds	Contenedores		20,00	205,85	4.117,00
uds	Marquesina de autobús		1,00	4.843,56	4.843,56
-	Señalización (Marcas viales, señales...)		1,00	5.000,00	5.000,00
				416.944,74	
11.- VARIOS					
<u>Ensayos</u>					
	% Pruebas de control de calidad de la ejecución según memoria y pliego De condiciones particulares del proyecto (aprox 2% del PEM)			150.000,00	
<u>Estudio de Seguridad y Salud</u>					
	% Proyecto de seguridad y salud redactado por técnico competente (aprox 2,5% del PEM)			200.000,00	
Proyecto y ejecución re-estructuración de redes existentes.				600.000,00	
				950.000,00	
TOTAL				9.153.170,42	

Cada partida irá gravada en su caso, con el IVA correspondiente

Este presupuesto será completado y pormenorizado en el correspondiente capítulo del Proyecto de Urbanización

RESUMEN POR CAPÍTULOS

1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	748.658,37
2.- PAVIMENTACIÓN	2.540.175,33
3.- SANEAMIENTO	1.425.687,67
4.- ABASTECIMIENTO	360.793,27
5.- ELECTRICIDAD	482.792,82
6.- ALUMBRADO PÚBLICO	270.753,80
7.- GAS	119.173,31
8.- TELEFONÍA	122.770,78
9.- TRATAMIENTO ESP. VERDES SG	1.719.623,80
10.- TRATAMIENTO ESP. VERDES SL Y VIARIO	416.944,74
11.- VARIOS	950.000,00

TOTAL PEM URBANIZACIÓN DEL SECTOR	9.157.373,89
BENEFICIO INDUSTRIAL	1.739.901,04
Y GASTOS GENERALES -19%-	

PRESUPUESTO	10.897.274,93 €
--------------------	------------------------

HONORARIOS TÉCNICOS

Proyecto de Urbanización -4,5%-	490.377,37 €
Dirección de obra y Coordinación -4,5%-	490.377,37 €

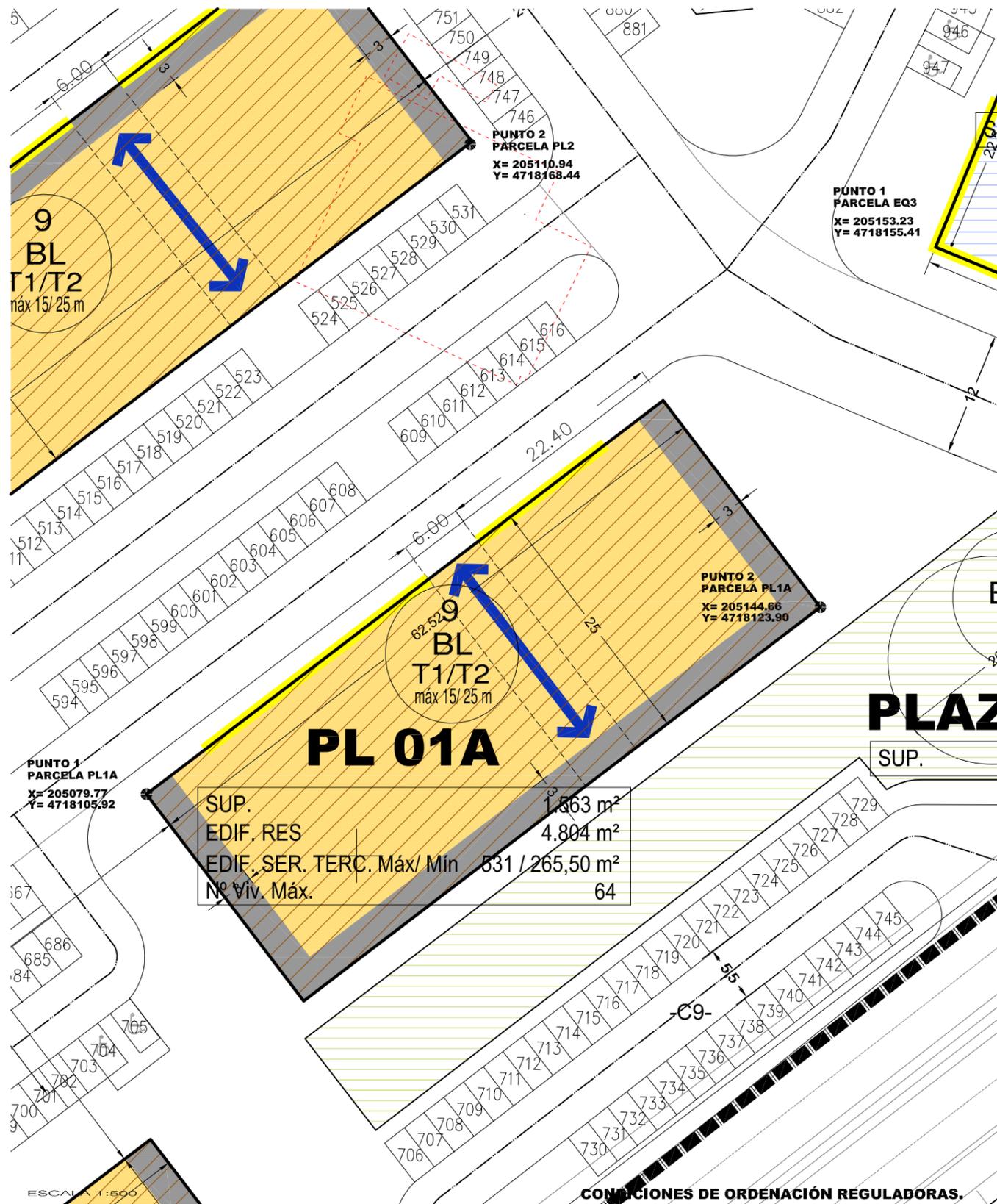
COSTE TOTAL ESTIMADO	11.878.029,70 €
-----------------------------	------------------------

V. NORMATIVA

Se desarrolla en un tomo anexo a esta Memoria el articulado normativo del Plan Parcial.

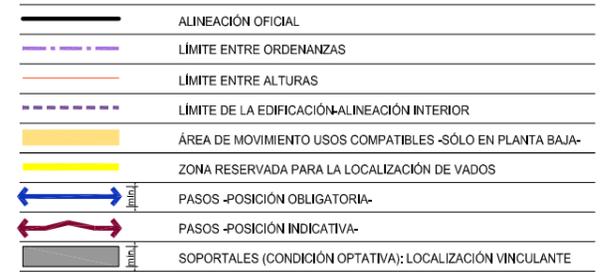
Las condiciones normativas pormenorizan, observando su cumplimiento completo, las de la Normativa del documento de la Revisión del PGOU Aprobado Definitivamente.

VI. FICHAS POR PARCELAS



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9 BL T1/T2 máx 15/25 m	Altura Máxima de Fachada Ordenanza
	Tipo de ordenanza
	Lado menor del bloque T1 (máximo) / Lado mayor del bloque T2 (máximo)
SUP. 1.563 m²	Superficie de parcela
EDIF RES 4.804 m²	Edificabilidad máxima en uso residencial
EDIF SER.TER 531m²/275 m²	Edificabilidad máxima y mínima en uso servicios terciarios compatibles
Nº MÁX. VIVS. 64	Número máximo de viviendas



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	1.563 m²
Edificabilidad máxima en uso residencial	4.804 m²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	531 m²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	265,5 m²
Edificabilidad mínima en uso comercial	79,65 m²
Número máximo de viviendas	64 viv
Número mínimo de viviendas	41 viv
Ordenanzas	BL/T1 - T2

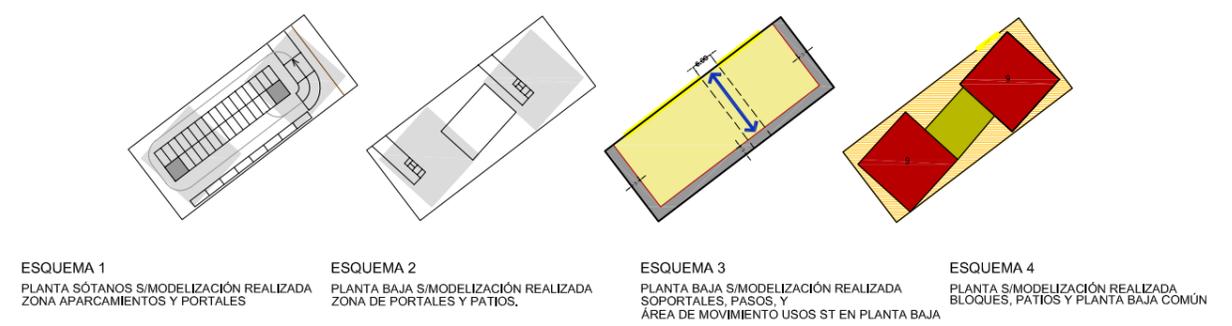
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada bloques / torres	9 plantas / 35 m
Altura mínima de fachada bloques / torres	4 plantas / 17,50 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 7 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	70%
Lado menor del bloque T1	máximo 12 m
Lado mayor del bloque T2	máximo 25 m

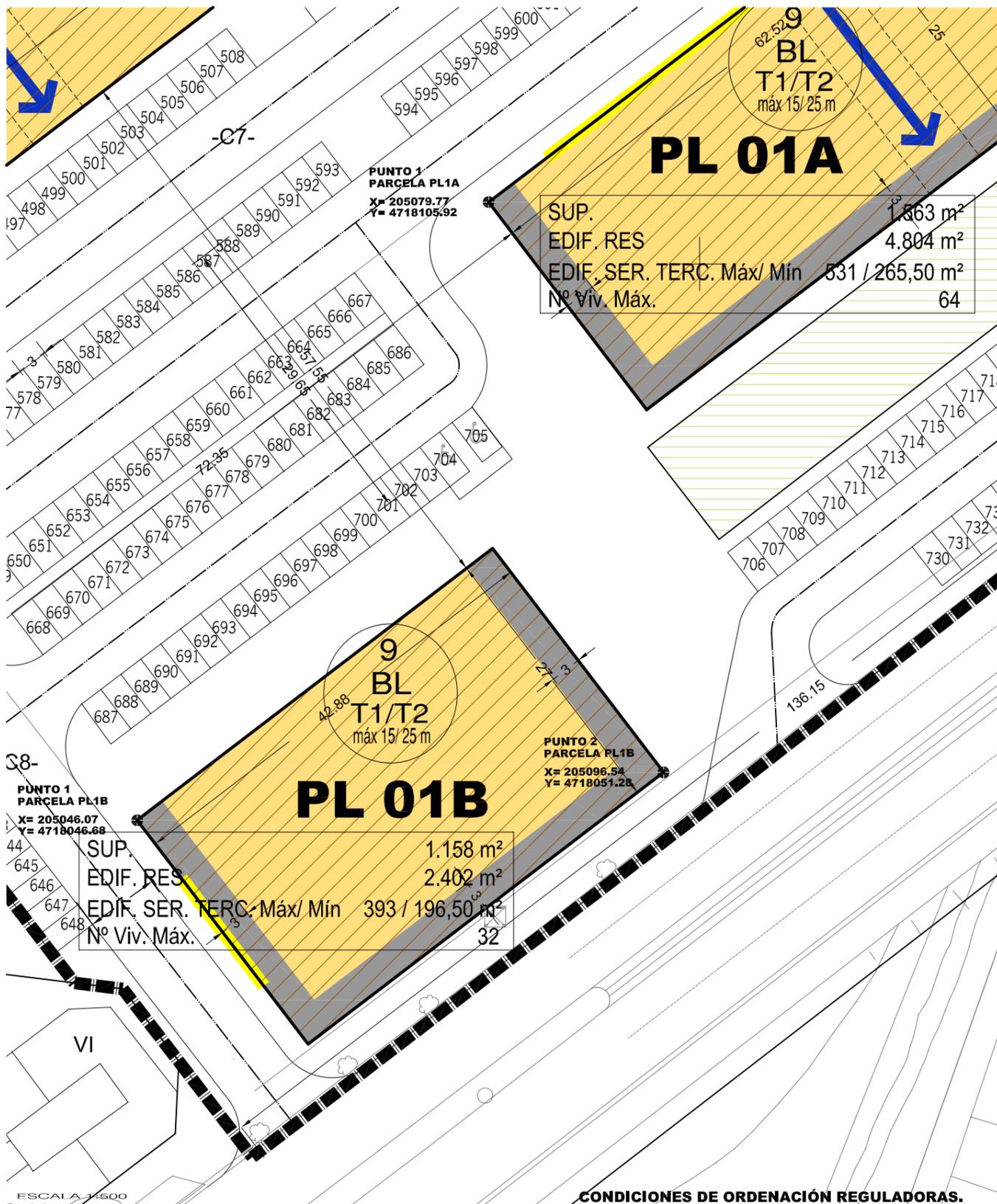
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- La planta baja deberá dejar al menos un paso -de 6m de ancho mínimo - que comunique las calles C7 y C9 , localizado en la posición que se indica en la documentación gráfica. Este paso deberá estar abierto en sus extremos para permitir el libre tránsito al público en general.
- La existencia de soportales no es obligatoria. En el caso de que existan, deberán localizarse en la zona indicada en el dibujo y tendrán un ancho libre mínimo de 3m.
- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en el 60% de su superficie.
- La edificabilidad residencial debe destinarse en exclusiva a la construcción de Viviendas de Protección Pública / Vivienda Joven

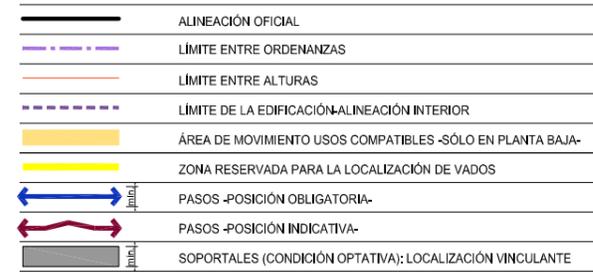
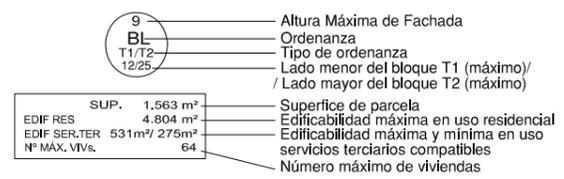
ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.
VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	1.158 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	2.402 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	393 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	196,5 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	58,95 m ²
Número máximo de viviendas	32 viv
Número mínimo de viviendas	20 viv
Ordenanzas	BL/T1 - T2

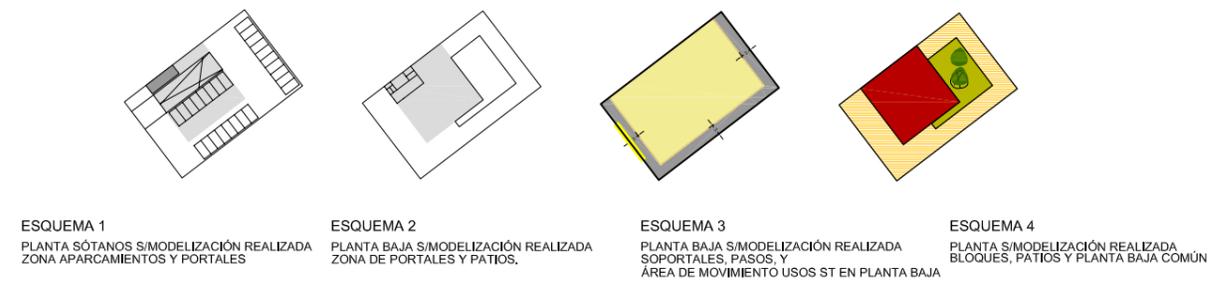
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada bloques / torres	9 plantas / 35 m
Altura mínima de fachada bloques / torres	4 plantas / 17,50 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 7 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	70%
Lado menor del bloque T1	máximo 12 m
Lado mayor del bloque T2	máximo 25 m

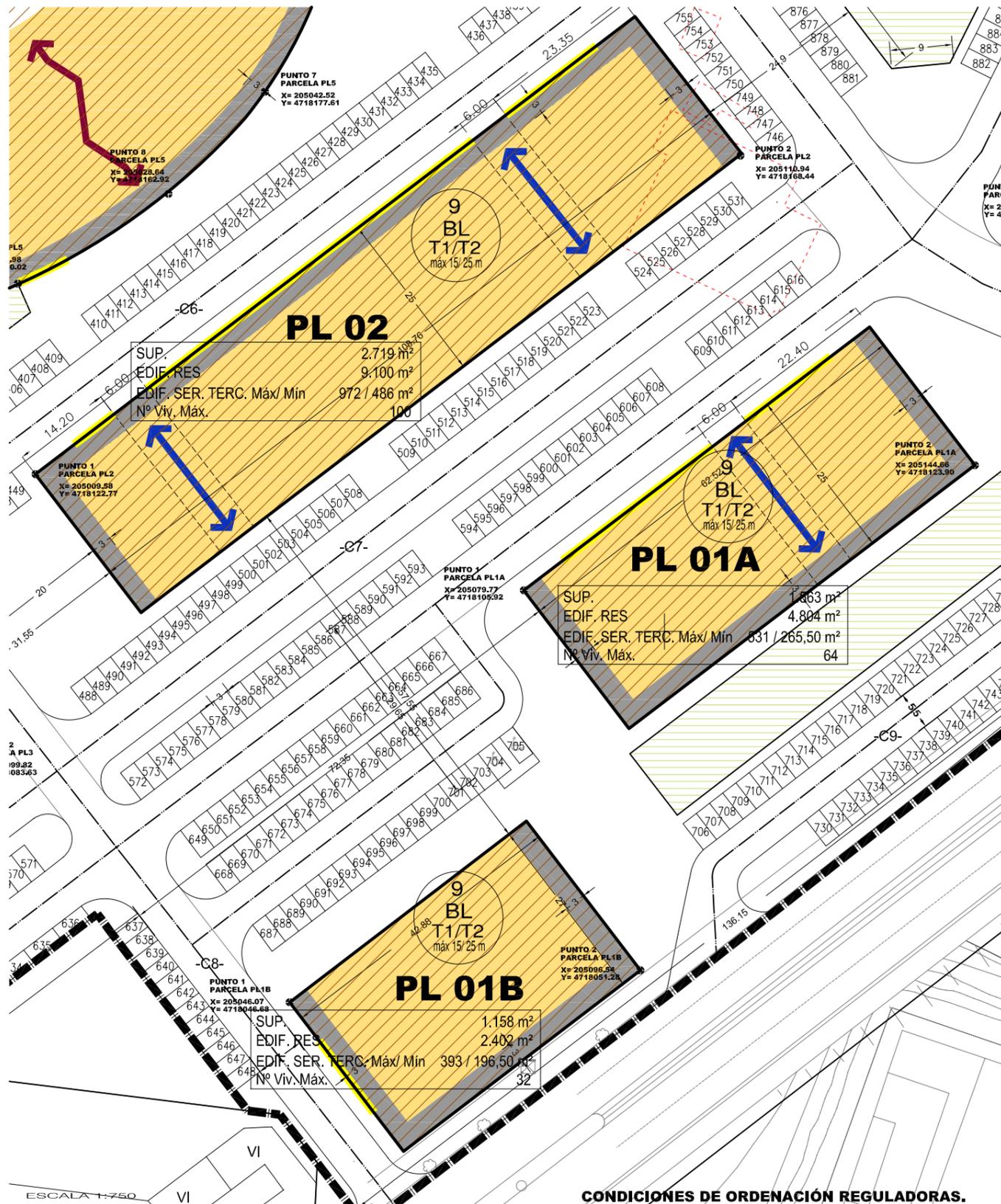
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- La existencia de soportales no es obligatoria. En el caso de que existan, deberán localizarse en la zona indicada en el dibujo y tendrán un ancho libre mínimo de 3m.
- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.
- La edificabilidad residencial debe destinarse en exclusiva a la construcción de Viviendas de Protección Pública / Vivienda Joven.
- Las edificaciones se separarán al menos 2/ 3 de su altura total de la parcela PL01A.

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.
VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9 BL T1/T2 máx 15/ 25 m	Altura Máxima de Fachada
	Ordenanza
	Tipo de ordenanza
	Lado menor del bloque T1 (máximo) / Lado mayor del bloque T2 (máximo)
SUP. 1.563 m ²	Superficie de parcela
EDIF. RES. 4.804 m ²	Edificabilidad máxima en uso residencial
EDIF. SER. TER. 531m ² / 275m ²	Edificabilidad máxima y mínima en uso servicios terciarios compatibles
Nº MÁX. VIVs. 64	Número máximo de viviendas

	ALINEACIÓN OFICIAL
	LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
	LÍMITE ENTRE ALTURAS
	LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN-ALINEACIÓN INTERIOR
	ÁREA DE MOVIMIENTO USOS COMPATIBLES-SÓLO EN PLANTA BAJA-
	ZONA RESERVADA PARA LA LOCALIZACIÓN DE VADOS
	PASOS -POSICIÓN OBLIGATORIA-
	PASOS -POSICIÓN INDICATIVA-
	SOPORTALES (CONDICIÓN OPTATIVA); LOCALIZACIÓN VINCULANTE

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	2.719 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	9.100 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	972 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	486 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	145,80 m ²
Número máximo de viviendas	100 viv
Número mínimo de viviendas	64 viv
Ordenanzas	BL/T1 - T2

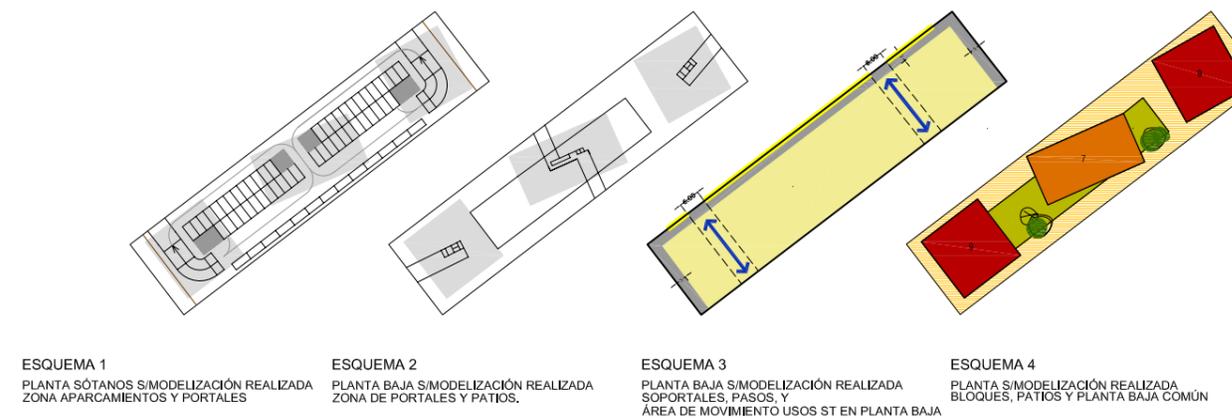
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

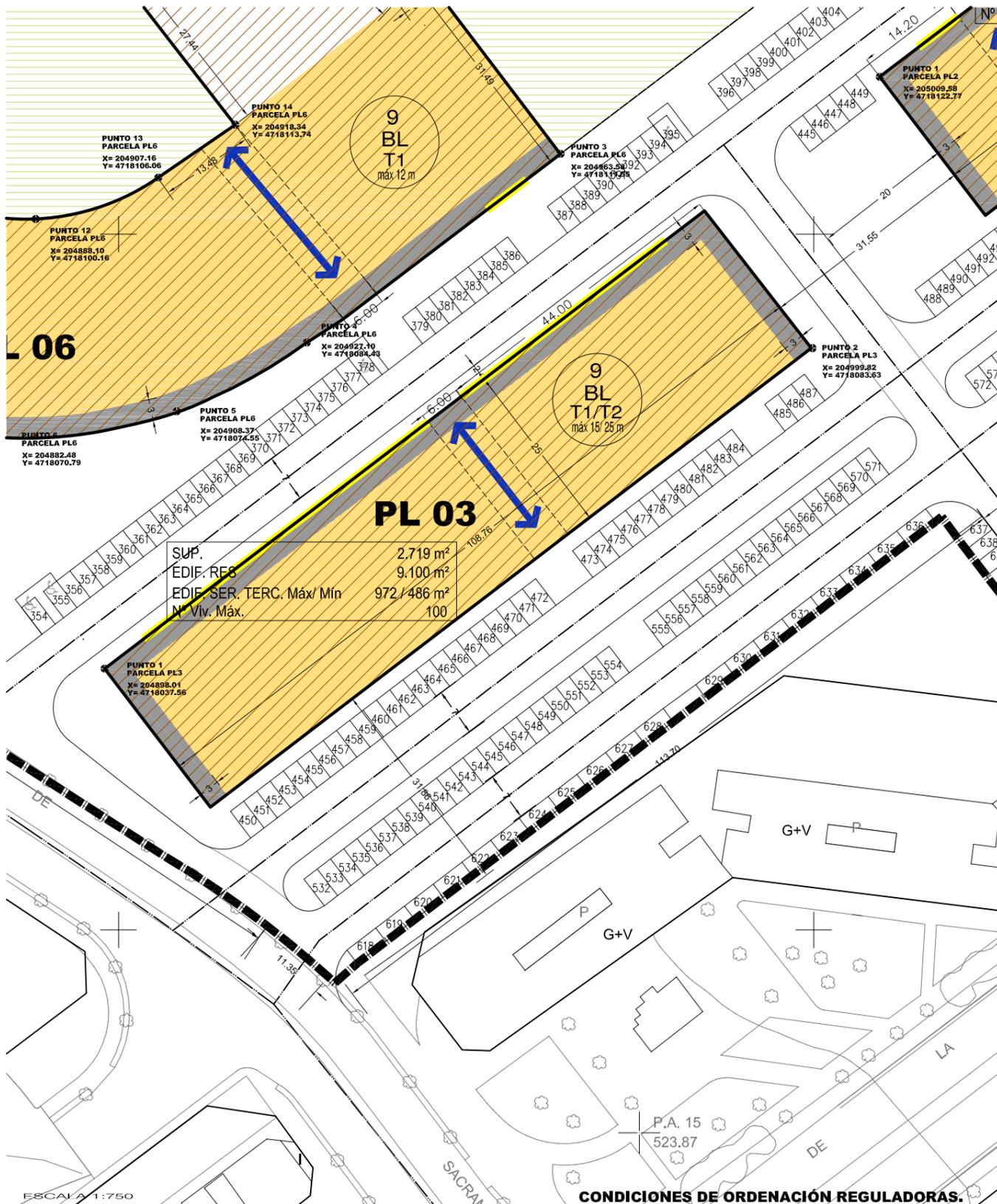
Altura máxima de fachada bloques / torres	9 plantas / 35 m
Altura mínima de fachada bloques / torres	4 plantas / 17,50 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 7 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	70%
Lado menor del bloque T1	máximo 12 m
Lado mayor del bloque T2	máximo 25 m

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- En la planta baja se deberá dejar al menos dos pasos -de 6m de ancho mínimo cada uno- que comuniquen las calles C6 y C7 , localizados en la posiciones que se indican en la documentación gráfica. Estos pasos deberán estar abiertos en sus extremos para permitir el libre tránsito al público en general.
- La existencia de soportales no es obligatoria. En el caso de que existan, deberán localizarse en la zona indicada en el dibujo y tendrán un ancho libre mínimo de 3m.
- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.
- La edificabilidad residencial debe destinarse en exclusiva a la construcción de Viviendas de Protección Pública / Vivienda Joven

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA





CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9 BL T1/T2	Altura Máxima de Fachada
9 BL T1/T2	Ordenanza
9 BL T1/T2	Tipo de ordenanza
9 BL T1/T2	Lado menor del bloque T1 (máximo) / Lado mayor del bloque T2 (máximo)
SUP. 1.563 m²	Superficie de parcela
EDIF RES. 4.804 m²	Edificabilidad máxima en uso residencial
EDIF SER.TER. 531m²/ 275m²	Edificabilidad máxima y mínima en uso servicios terciarios compatibles
N° MÁX. VIVS. 64	Número máximo de viviendas

	ALINEACIÓN OFICIAL
	LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
	LÍMITE ENTRE ALTURAS
	LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN - ALINEACIÓN INTERIOR
	ÁREA DE MOVIMIENTO USOS COMPATIBLES -SÓLO EN PLANTA BAJA-
	ZONA RESERVADA PARA LA LOCALIZACIÓN DE VADOS
	PASOS -POSICIÓN OBLIGATORIA-
	PASOS -POSICIÓN INDICATIVA-
	SOPORTALES (CONDICIÓN OPTATIVA); LOCALIZACIÓN VINCULANTE

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	2.719 m²
Edificabilidad máxima en uso residencial	9.100 m²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	972 m²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	486 m²
Edificabilidad mínima en uso comercial	145,80 m²
Número máximo de viviendas	100 viv
Número mínimo de viviendas	64 viv
Ordenanzas	BL/T1 - T2

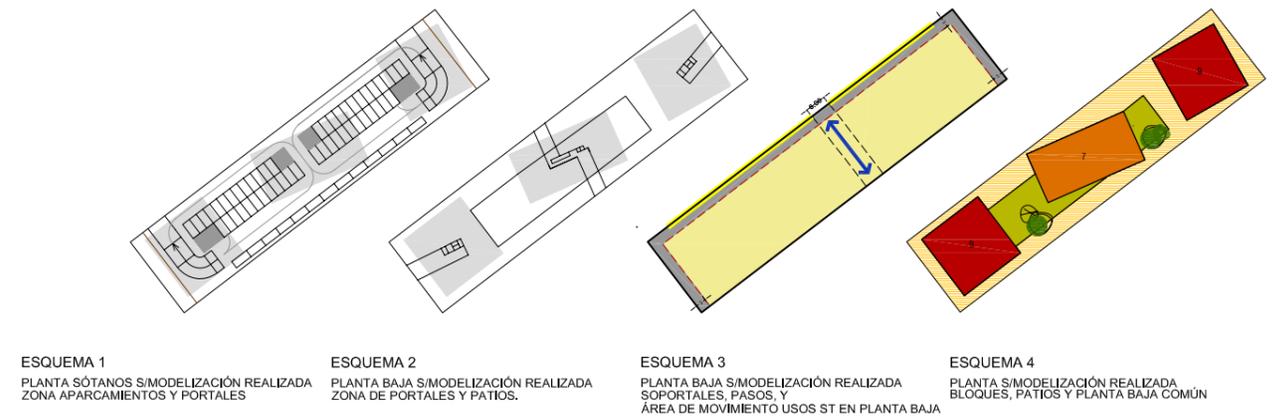
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada bloques / torres	9 plantas / 35 m
Altura mínima de fachada bloques / torres	4 plantas / 17,50 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 7 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	70%
Lado menor del bloque T1	máximo 12 m
Lado mayor del bloque T2	máximo 25 m

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- La planta baja deberá dejar al menos un paso -de 6m de ancho mínimo - que comunique las calles C6 y C7 , localizado en la posición que se indica en la documentación gráfica. Este paso deberá estar abierto en sus extremos para permitir el libre tránsito al público en general.
- La existencia de soportales no es obligatoria. En el caso de que existan, deberán localizarse en la zona indicada en el dibujo y tendrán un ancho libre mínimo de 3m.
- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.
- La edificabilidad residencial debe destinarse en exclusiva a la construcción de Viviendas de Protección Pública / Vivienda Joven

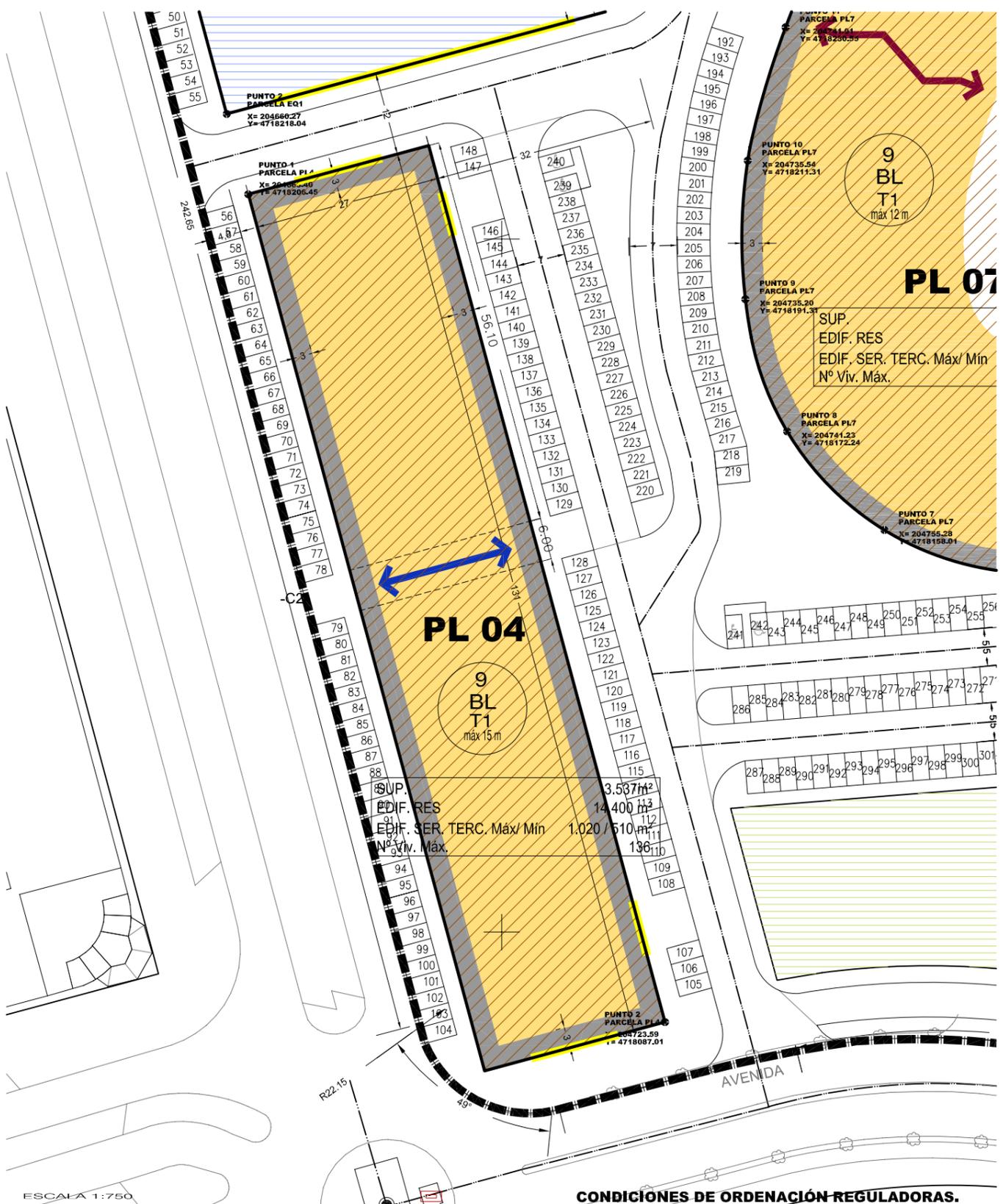
ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



ESQUEMA 1 PLANTA SÓTANOS S/MODELIZACIÓN REALIZADA ZONA APARCAMENTOS Y PORTALES
 ESQUEMA 2 PLANTA BAJA S/MODELIZACIÓN REALIZADA ZONA DE PORTALES Y PATIOS.
 ESQUEMA 3 PLANTA BAJA S/MODELIZACIÓN REALIZADA SOPORTALES, PASOS, Y ÁREA DE MOVIMIENTO USOS ST EN PLANTA BAJA
 ESQUEMA 4 PLANTA S/MODELIZACIÓN REALIZADA BLOQUES, PATIOS Y PLANTA BAJA COMÚN

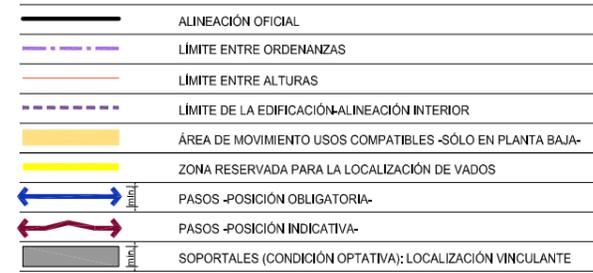
CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9	Altura Máxima de Fachada
BL	Ordenanza
T1/T2	Tipo de ordenanza
12/25	Lado menor del bloque T1 (máximo) / Lado mayor del bloque T2 (máximo)
SUP. 1.563 m ²	Superficie de parcela
EDIF. RES 4.804 m ²	Edificabilidad máxima en uso residencial
EDIF. SER. TER. 531 m ² / 275 m ²	Edificabilidad máxima y mínima en uso servicios terciarios compatibles
Nº MÁX. VIVS. 64	Número máximo de viviendas



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	3.537 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	14.400 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	1.020 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	510 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	153 m ²
Número máximo de viviendas	136 viv
Número mínimo de viviendas	87 viv
Ordenanzas	BL/T1

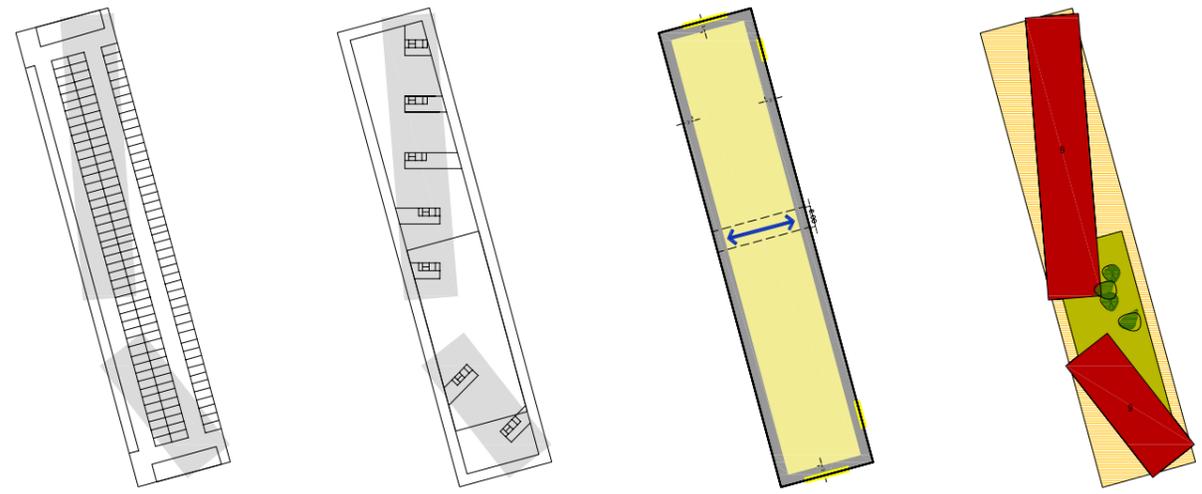
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada bloques / torres	9 plantas / 35 m
Altura mínima de fachada bloques / torres	4 plantas / 17,50 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 7 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	50%
Lado menor del bloque T1	máximo 15 m
Lado mayor del bloque T2	No se permiten

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- La planta baja deberá dejar al menos un paso -de 6m de ancho mínimo - que comunique las calles C2 y C3 , localizado en la posición que se indica en la documentación gráfica. Este paso deberá estar abierto en sus extremos para permitir el libre tránsito al público en general.
- La existencia de soportales no es obligatoria. En el caso de que existan, deberán localizarse en la zona indicada en el dibujo y tendrán un ancho libre mínimo de 3m.
- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA

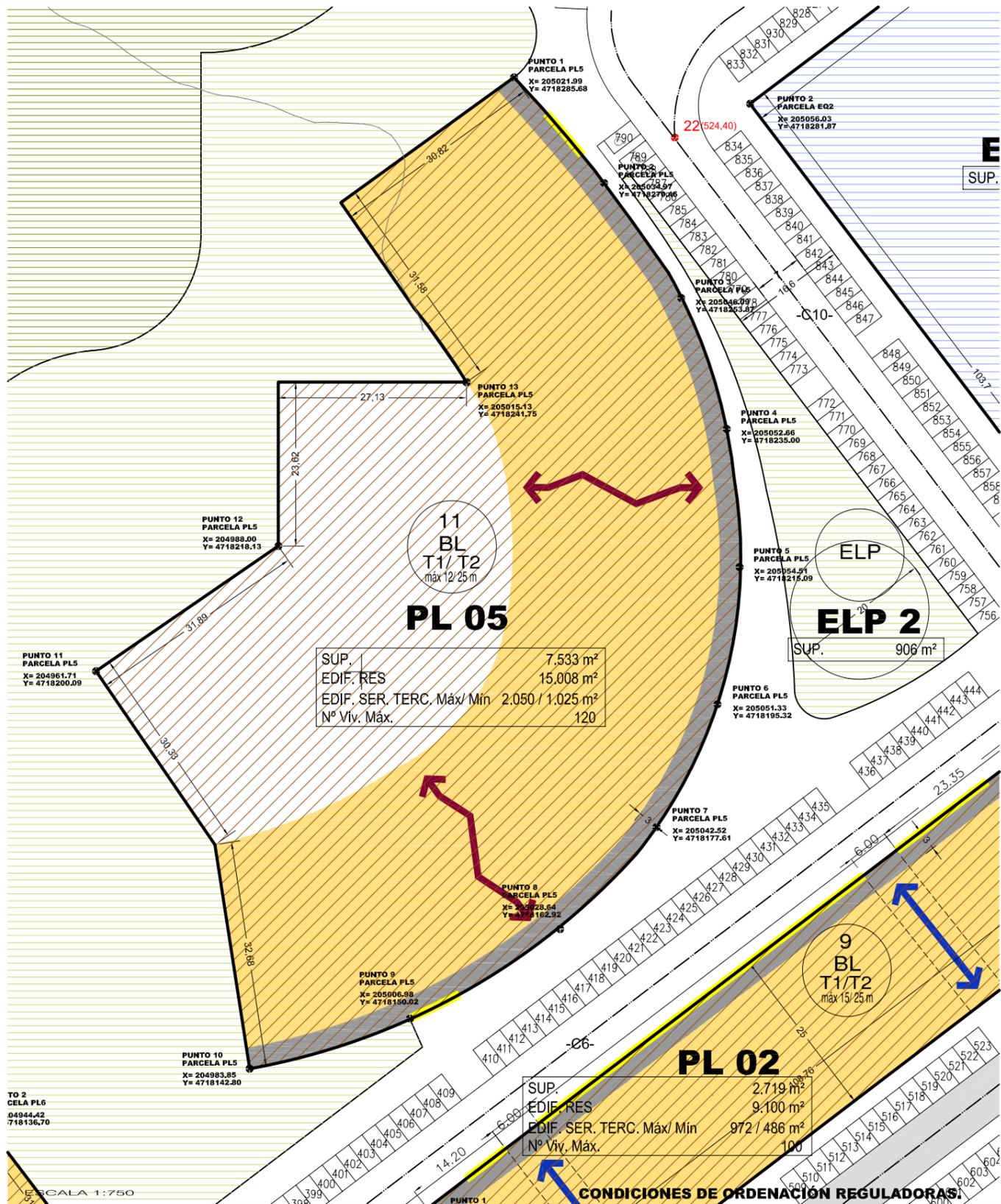


ESQUEMA 1 PLANTA SÓTANOS S/MODELIZACIÓN REALIZADA ZONA APARCAMIENTOS Y PORTALES
 ESQUEMA 2 PLANTA BAJA S/MODELIZACIÓN REALIZADA ZONA DE PORTALES Y PATIOS.
 ESQUEMA 3 PLANTA BAJA S/MODELIZACIÓN REALIZADA SOPORTALES, PASOS, Y ÁREA DE MOVIMIENTO USOS ST EN PLANTA BAJA
 ESQUEMA 4 PLANTA S/MODELIZACIÓN REALIZADA BLOQUES, PATIOS Y PLANTA BAJA COMÚN

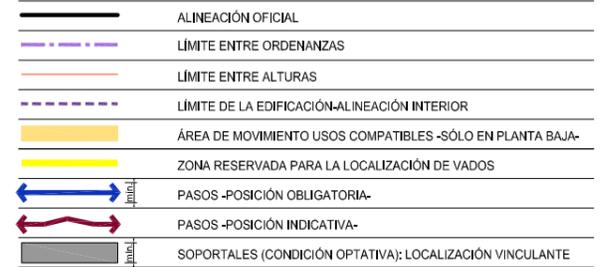
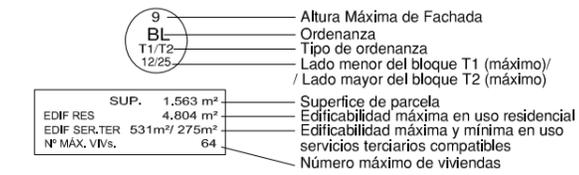
CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.

ESCALA 1:750



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	7.533 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	15.008 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	2.050 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	1.025 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	307,50 m ²
Número máximo de viviendas	120 viv
Número mínimo de viviendas	76 viv
Ordenanzas	BL/T1 - T2

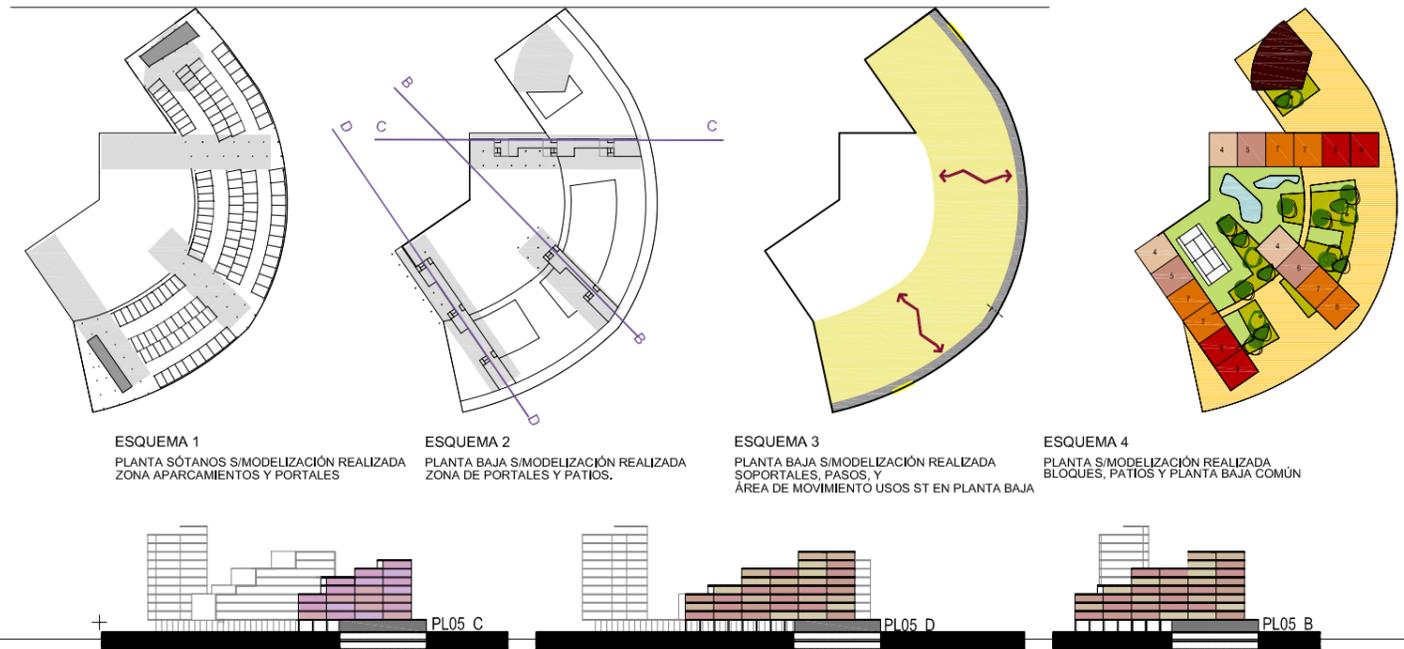
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

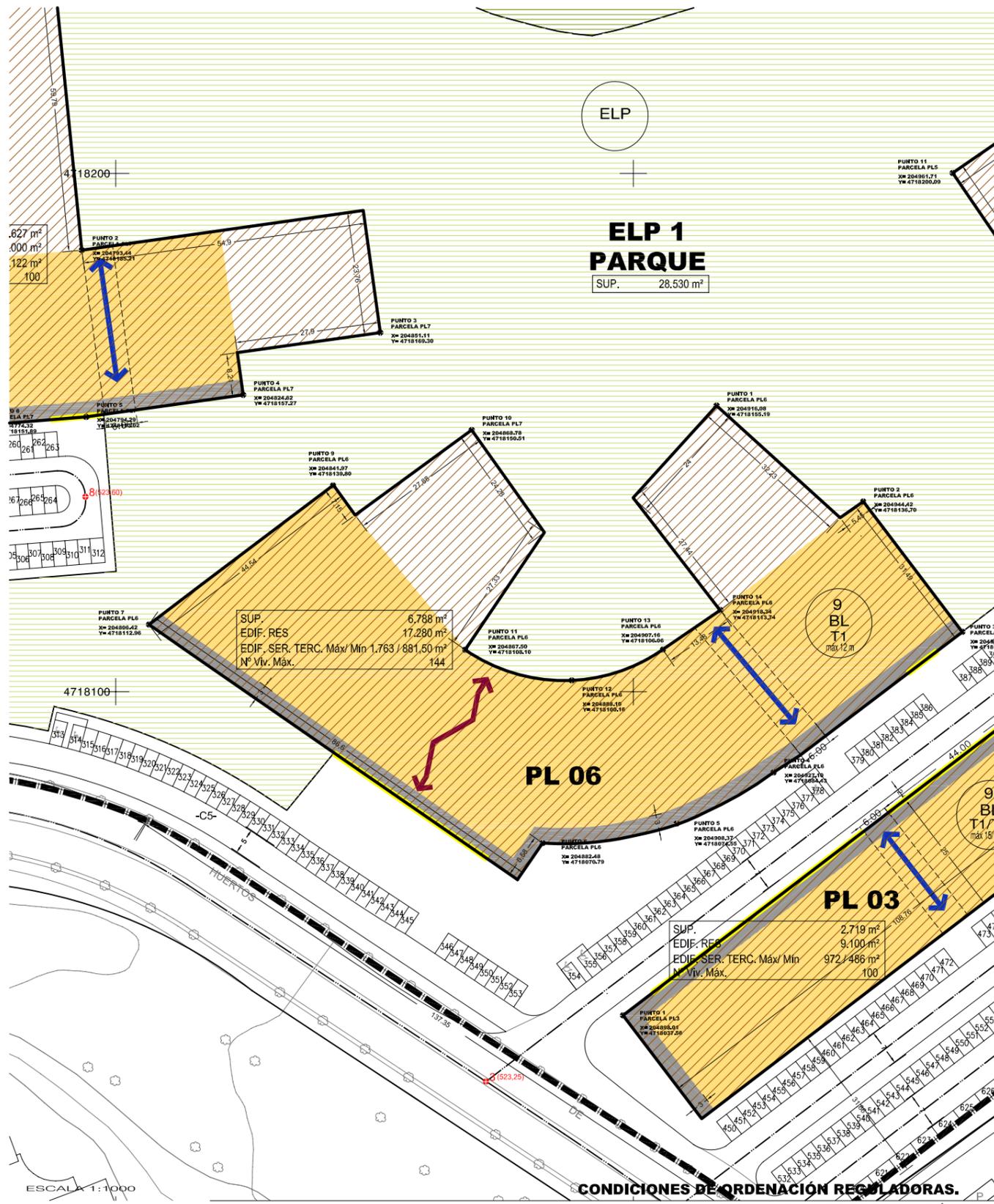
Altura máxima de fachada bloques / torres	11 plantas / 42 m
Altura mínima de fachada bloques / torres	4 plantas / 17,50 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 7 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	70%
Lado menor del bloque T1	máximo 12 m
Lado mayor del bloque T2	máximo 25 m

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- Los bloques presentarán una volumetría aterrazada hacia el parque, según se indica en la modelización virtual realizada.
- En planta baja, de dejarán al menos dos pasos -de 6m de ancho mínimo cada uno- hacia el espacio libre de la parcela, a una distancia mínima uno de otro de 30 m, y 30 m mínimo de los testeros.
- La existencia de soportales no es obligatoria. En el caso de que existan, deberán localizarse en la zona indicada en el dibujo y tendrán un ancho libre mínimo de 3m.
- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.
- Las edificaciones se separarán al menos 2/3 de su altura total de las parcelas PL6, PL2 y EQ2.

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA





CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9	Altura Máxima de Fachada
BL	Ordenanza
T1/T2	Tipo de ordenanza
12/25	Lado menor del bloque T1 (máximo) / Lado mayor del bloque T2 (máximo)
SUP. 1.563 m ²	Superficie de parcela
EDIF RES 4.804 m ²	Edificabilidad máxima en uso residencial
EDIF SER.TER 531 m ² / 275m ²	Edificabilidad máxima y mínima en uso servicios terciarios compatibles
Nº MÁX. VIVs. 64	Número máximo de viviendas

	ALINEACIÓN OFICIAL
	LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
	LÍMITE ENTRE ALTURAS
	LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN-ALINEACIÓN INTERIOR
	ÁREA DE MOVIMIENTO USOS COMPATIBLES -SÓLO EN PLANTA BAJA-
	ZONA RESERVADA PARA LA LOCALIZACIÓN DE VADOS
	PASOS -POSICIÓN OBLIGATORIA-
	PASOS -POSICIÓN INDICATIVA-
	SOPORTALES (CONDICIÓN OPTATIVA); LOCALIZACIÓN VINCULANTE

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	6.788 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	17.280 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	1.763 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	881,60 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	264,45 m ²
Número máximo de viviendas	144 viv
Número mínimo de viviendas	92 viv
Ordenanzas	BL/T1

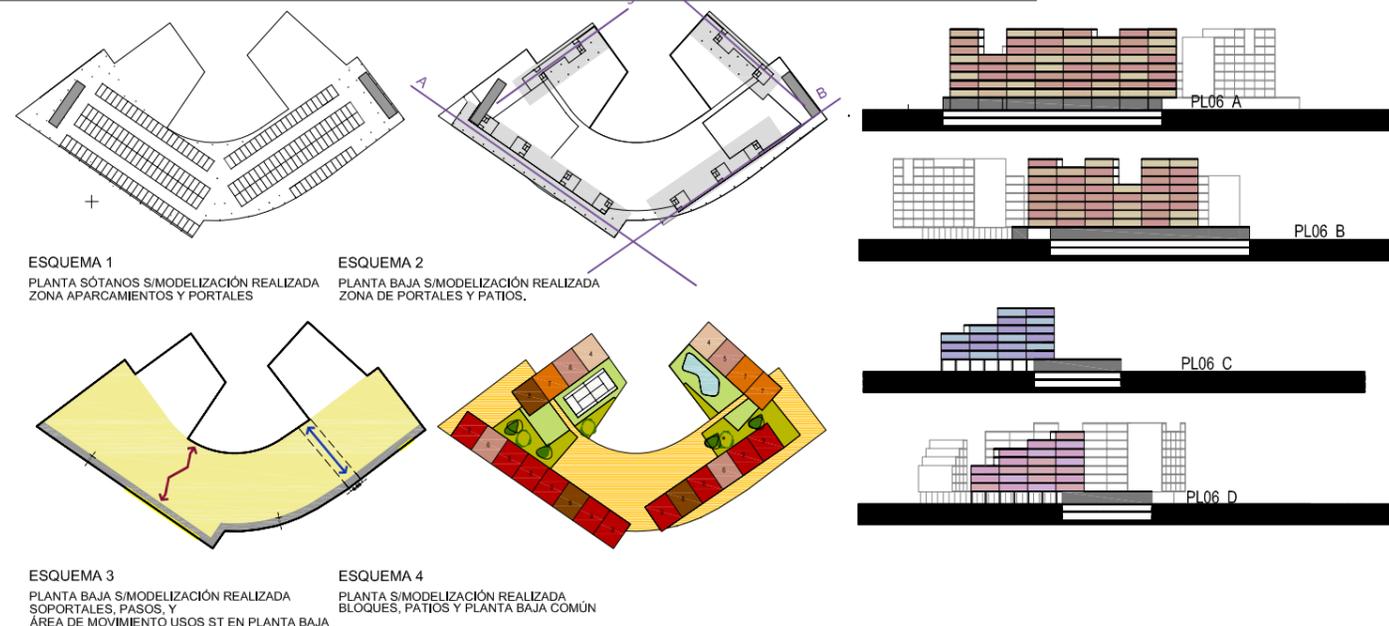
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

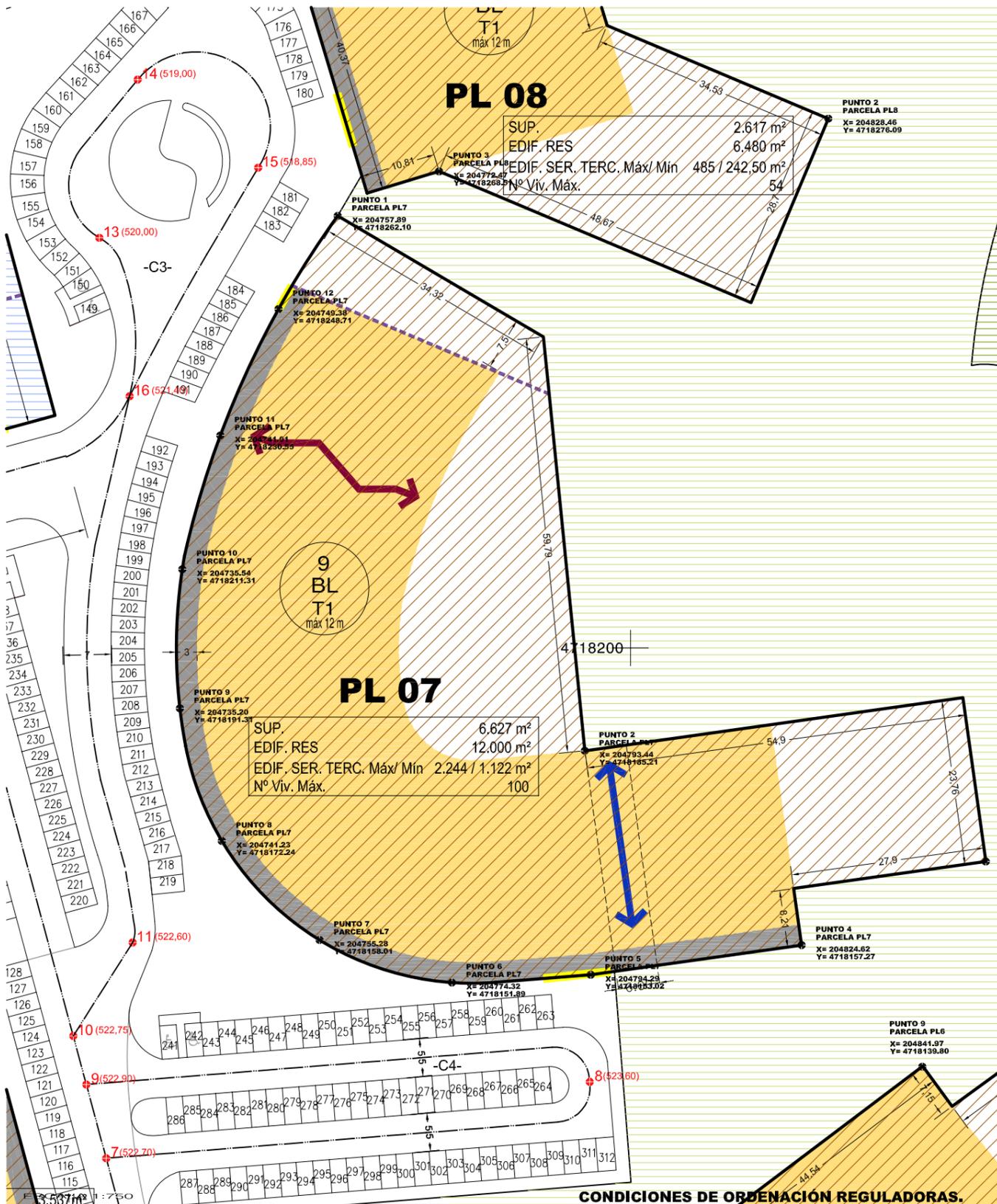
Altura máxima de fachada bloques / torres	9 plantas / 35 m
Altura mínima de fachada bloques / torres	4 plantas / 17,50 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 7 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	50%
Lado menor del bloque T1	máximo 12 m
Lado mayor del bloque T2	No se permiten

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- Los bloques presentarán una volumetría aterrazada hacia el parque, según se indica en la modelización virtual realizada.
- En planta baja, de dejarán al menos dos pasos -de 6m de ancho mínimo cada uno- hacia el espacio libre de la parcela, a una distancia mínima uno de otro de 30 m, y 30 m mínimo de los testeros.
- La existencia de soportales no es obligatoria. En el caso de que existan, deberán localizarse en la zona indicada en el dibujo y tendrán un ancho libre mínimo de 3m.
- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.
- Las edificaciones se separarán al menos 2/3 de su altura total de las parcelas PL7, PL5 y PL3.

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA





CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

9	Altura Máxima de Fachada
BL	Ordenanza
T1/T2	Tipo de ordenanza
12/25	Lado menor del bloque T1 (máximo) / Lado mayor del bloque T2 (máximo)
SUP. 1.563 m ²	Superficie de parcela
EDIF. RES. 4.804 m ²	Edificabilidad máxima en uso residencial
EDIF. SER. TER. 531 m ² / 275 m ²	Edificabilidad máxima y mínima en uso servicios terciarios compatibles
Nº MÁX. VIVS. 64	Número máximo de viviendas

	ALINEACIÓN OFICIAL
	LÍMITE ENTRE ORDENANZAS
	LÍMITE ENTRE ALTURAS
	LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN - ALINEACIÓN INTERIOR
	ÁREA DE MOVIMIENTO USOS COMPATIBLES - SOLO EN PLANTA BAJA-
	ZONA RESERVADA PARA LA LOCALIZACIÓN DE VADOS
	PASOS -POSICIÓN OBLIGATORIA-
	PASOS -POSICIÓN INDICATIVA-
	SOPORTALES (CONDICIÓN OPTATIVA); LOCALIZACIÓN VINCULANTE

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	6.627 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	12.000 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	2.244 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	1.122 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	336,60 m ²
Número máximo de viviendas	100 viv
Número mínimo de viviendas	64 viv
Ordenanzas	BL/T1

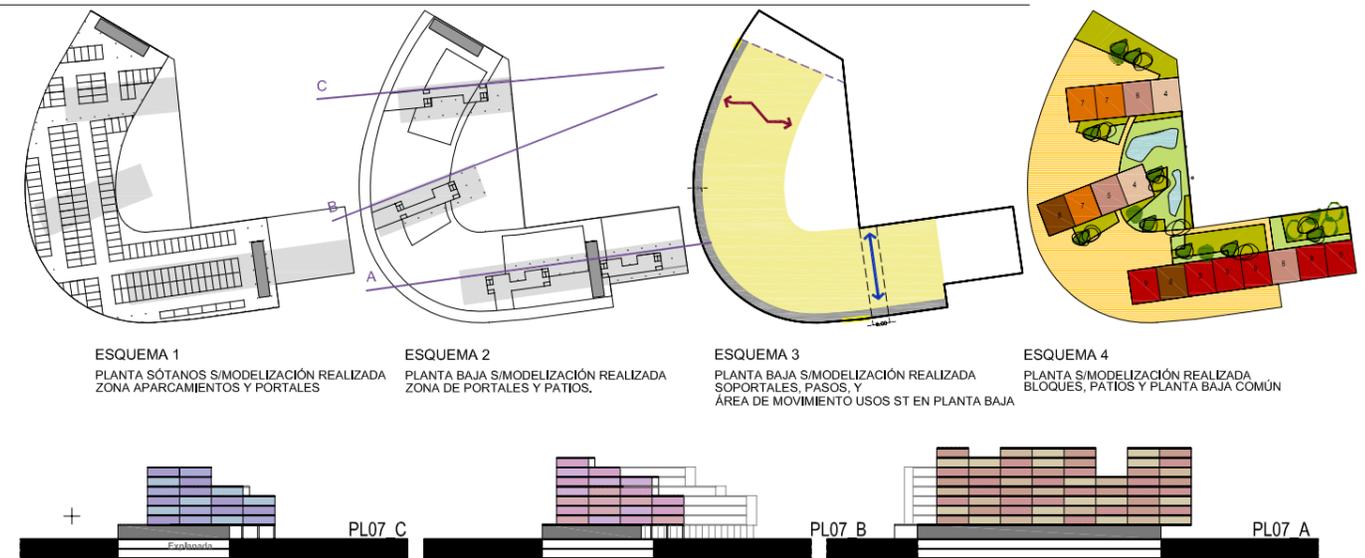
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada bloques / torres	9 plantas / 35 m
Altura mínima de fachada bloques / torres	4 plantas / 17,50 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 7 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	50%
Lado menor del bloque T1	máximo 12 m
Lado mayor del bloque T2	No se permiten

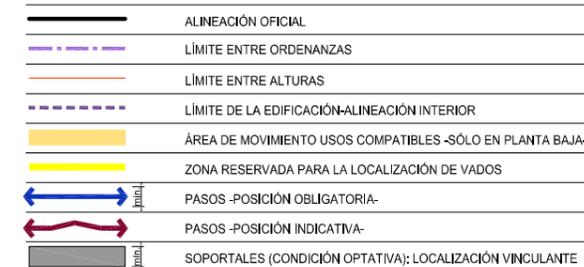
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- Los bloques presentarán una volumetría aterrazada hacia el parque, según se indica en la modelización virtual realizada.
- En planta baja, de dejarán al menos dos pasos -de 6m de ancho mínimo cada uno- hacia el espacio libre de la parcela. Uno de ellos tendrá la posición indicada en la documentación gráfica; el otro puede ubicarse en cualquier posición siempre que diste al menos 30 m del primero y 30 m mínimo de los testeros.
- La existencia de soportales no es obligatoria. En el caso de que existan, deberán localizarse en la zona indicada en el dibujo y tendrán un ancho libre mínimo de 3m.
- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.
- Las edificaciones se separarán al menos 2/3 de su altura total de las parcelas PL8, PL6, PL4 y EQ1.

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	2.617 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	6.480 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	485 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	242,50 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	72,75 m ²
Número máximo de viviendas	54 viv
Número mínimo de viviendas	34 viv
Ordenanzas	BL/T1

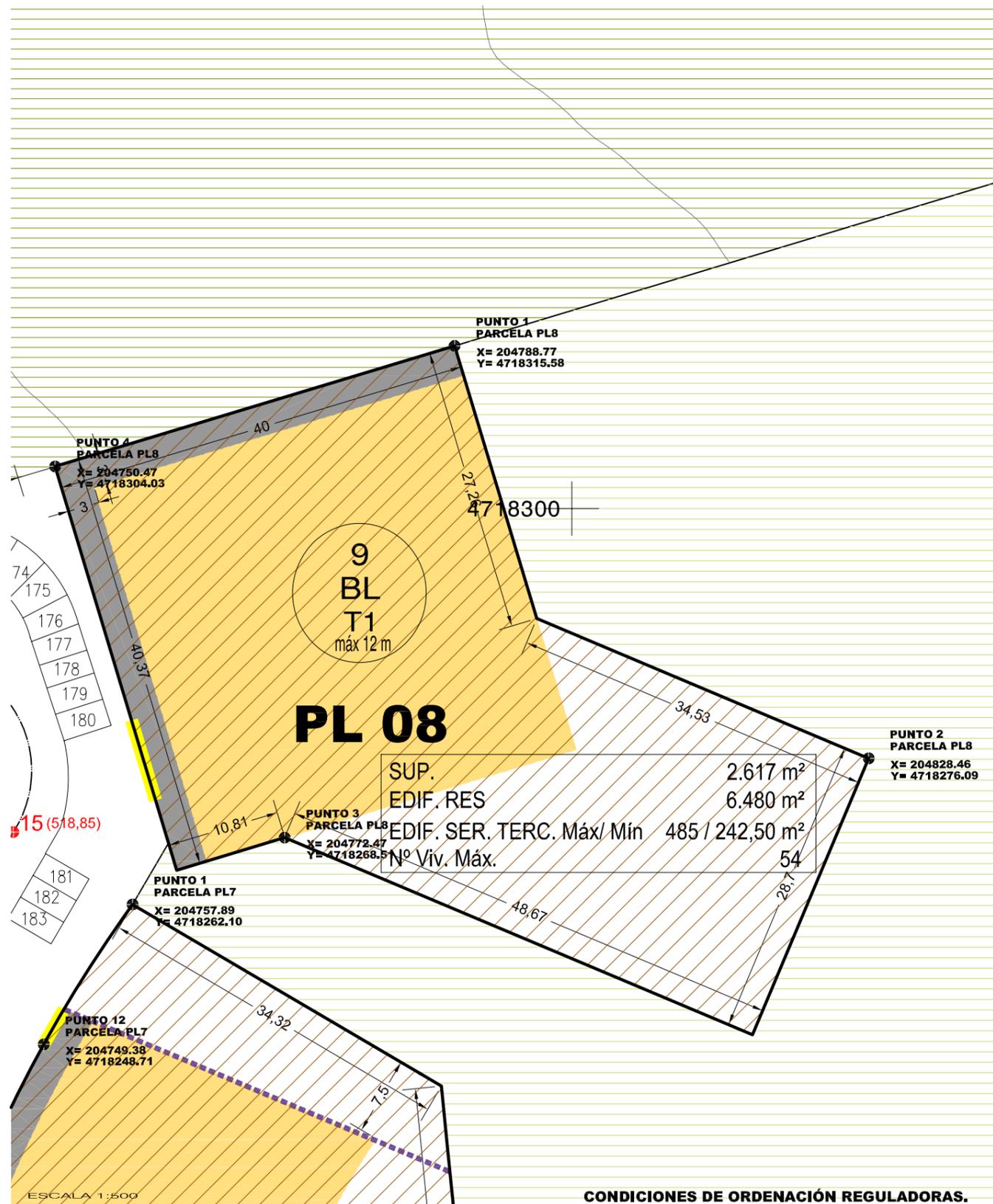
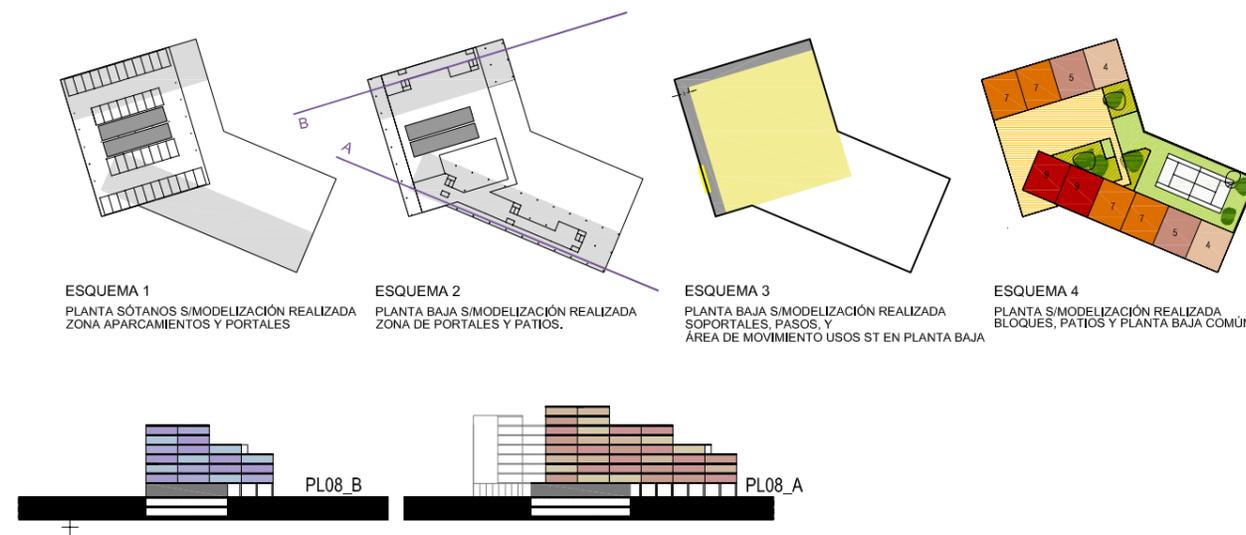
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

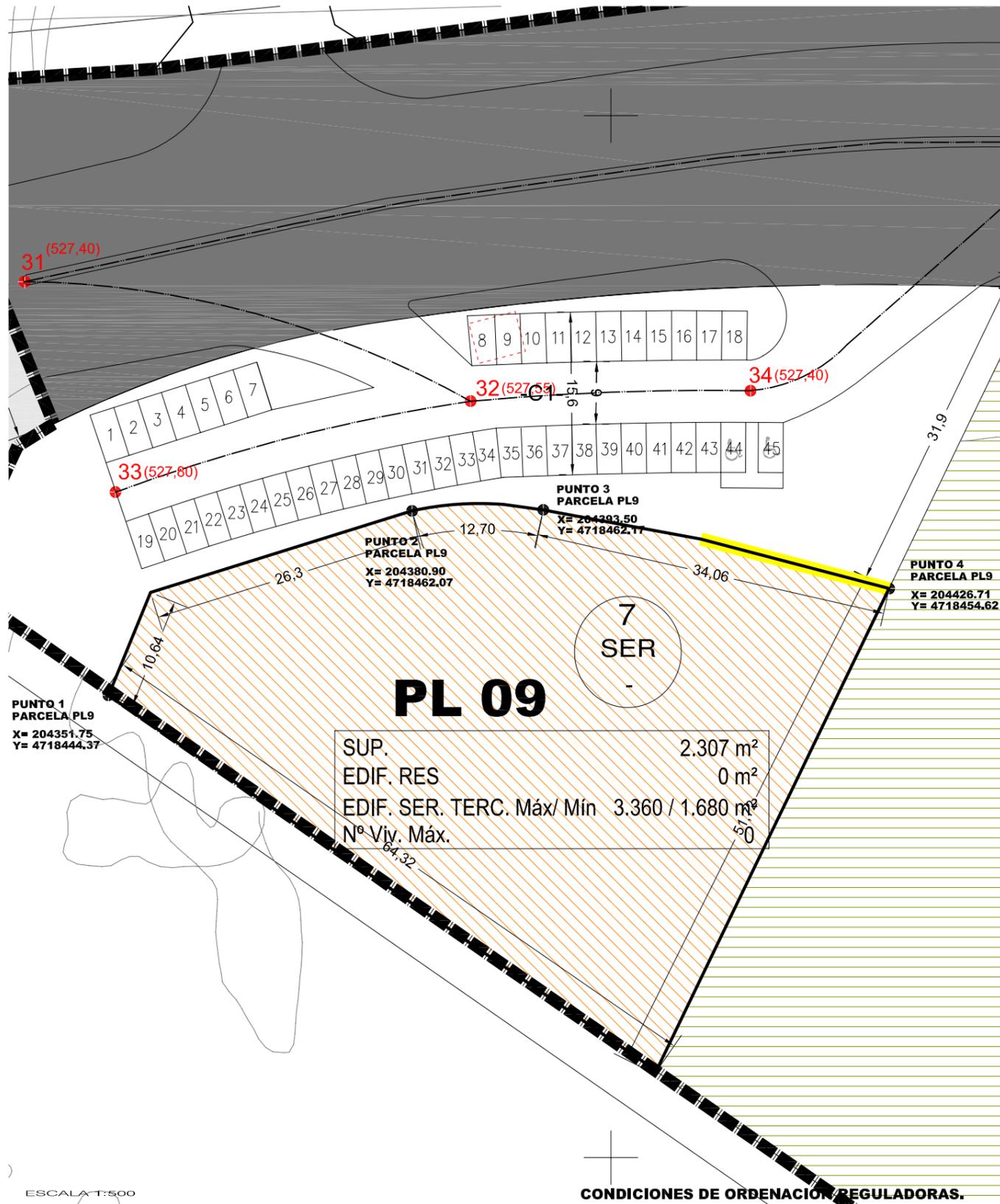
Altura máxima de fachada bloques / torres	9 plantas / 35 m
Altura mínima de fachada bloques / torres	4 plantas / 17,50 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 7 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	50%
Lado menor del bloque T1	máximo 12 m
Lado mayor del bloque T2	No se permiten

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

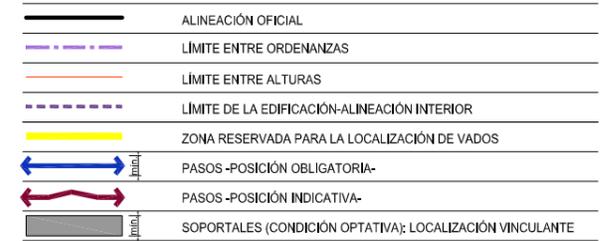
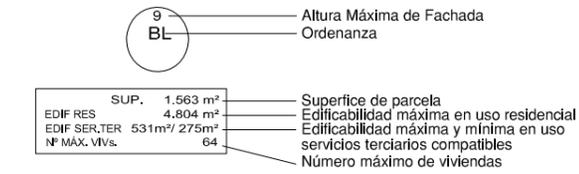
- Los bloques presentarán una volumetría aterrazada hacia el parque, según se indica en la modelización virtual realizada.
- La existencia de soportales no es obligatoria. En el caso de que existan, deberán localizarse en la zona indicada en el dibujo y tendrán un ancho libre mínimo de 3m.
- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín o a instalaciones deportivas descubiertas. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA





CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	2.307 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	3.360 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	1.680 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv
Número mínimo de viviendas	0 viv
Ordenanzas	Servicios Privados

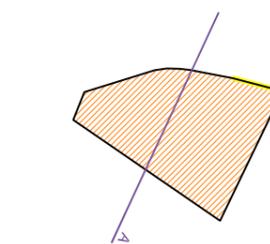
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada	7 plantas / 27 m
Altura mínima de fachada	1 planta / 5 m
Altura máxima de fachada PB	1 planta / 6 m
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela	100%

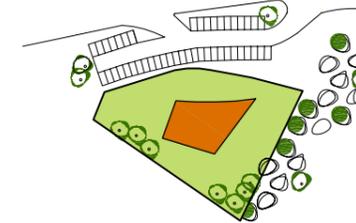
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín . Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.

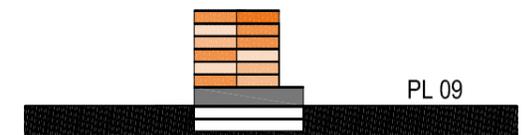
ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



ESQUEMA 1
PLANTA BAJA SIMULIZACIÓN REALIZADA
ÁREA DE MOVIMIENTO - VADOS



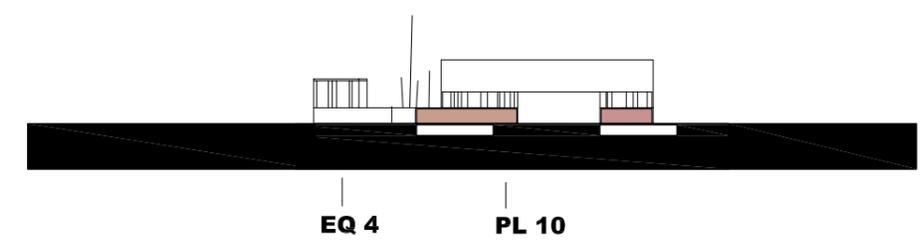
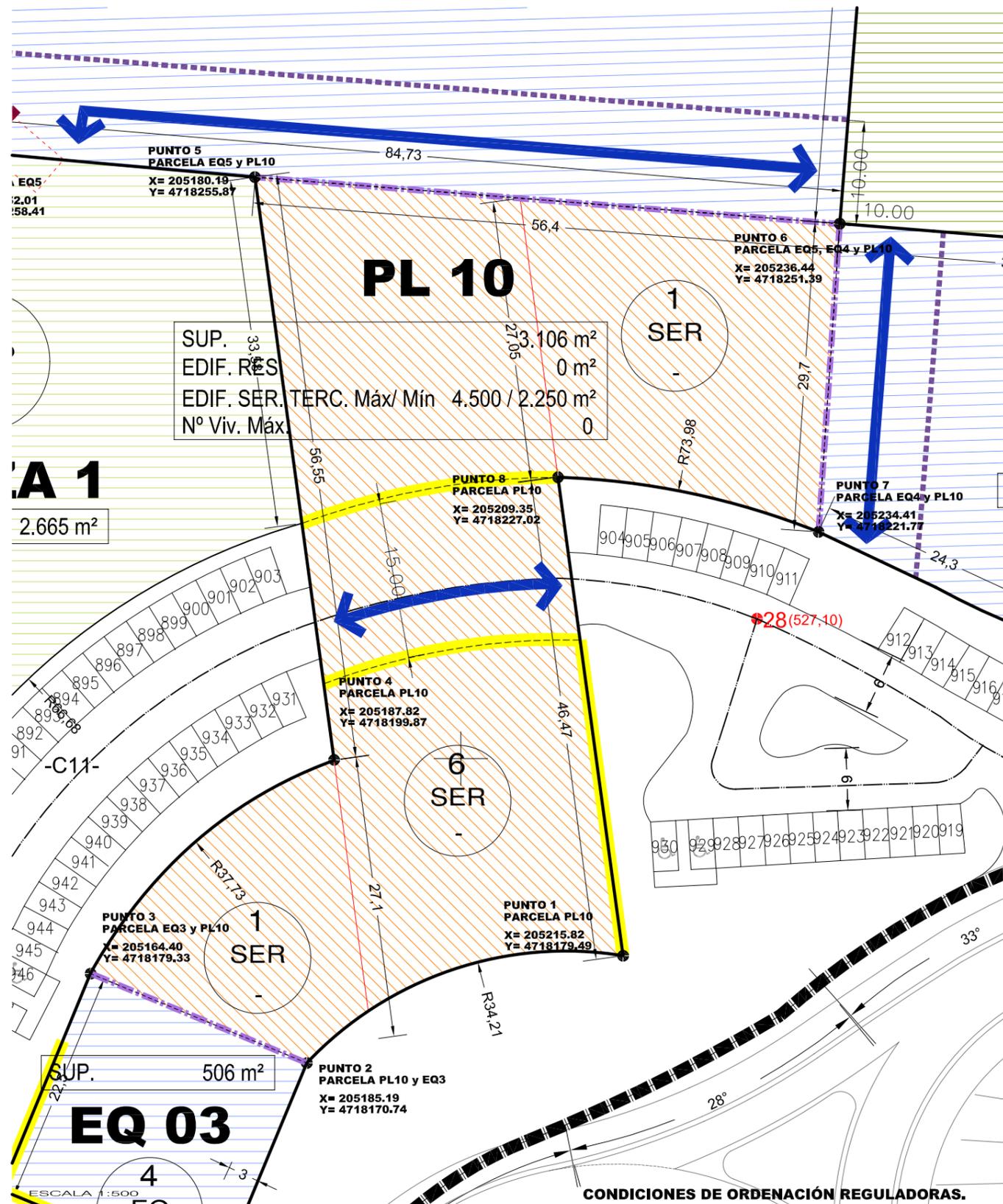
ESQUEMA 2
PLANTA SIMULIZACIÓN REALIZADA
EDIFICIO Y ESPACIO LIBRE PRIVADO

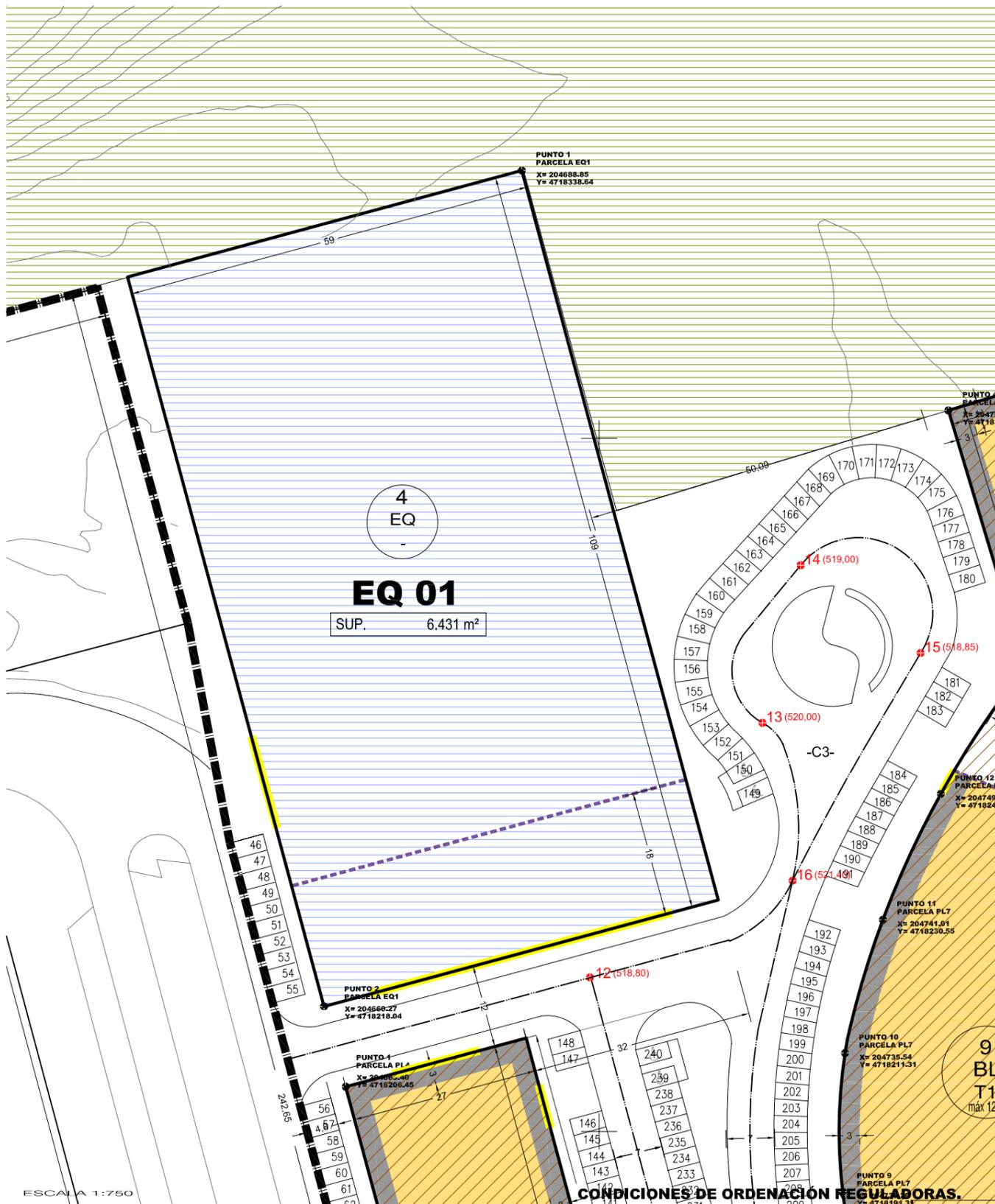


ESCALA: 1:500

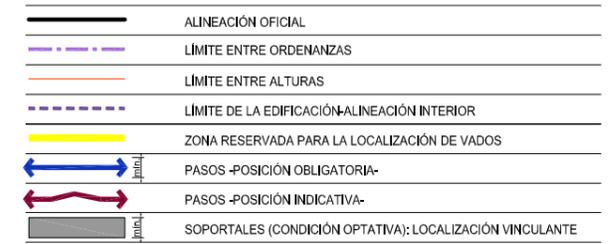
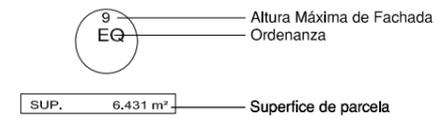
CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.





CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	6.431 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv
Número mínimo de viviendas	0 viv
Coefficiente de edificabilidad	2 m ² /m ²

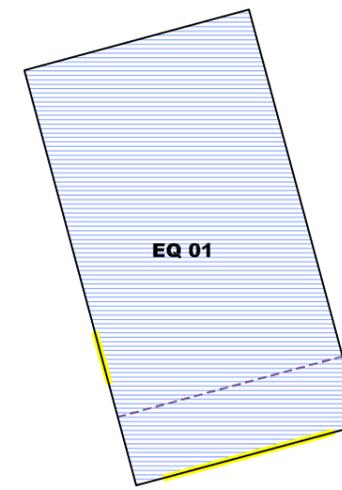
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada	4 plantas
Altura mínima de fachada	1 planta
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela sobre rasante	100% de la zona edificable
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela bajo rasante	100%

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín. Los espacios libres deberán ajardinarse mediante tratamiento vegetal al menos en un 60% de su superficie.

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



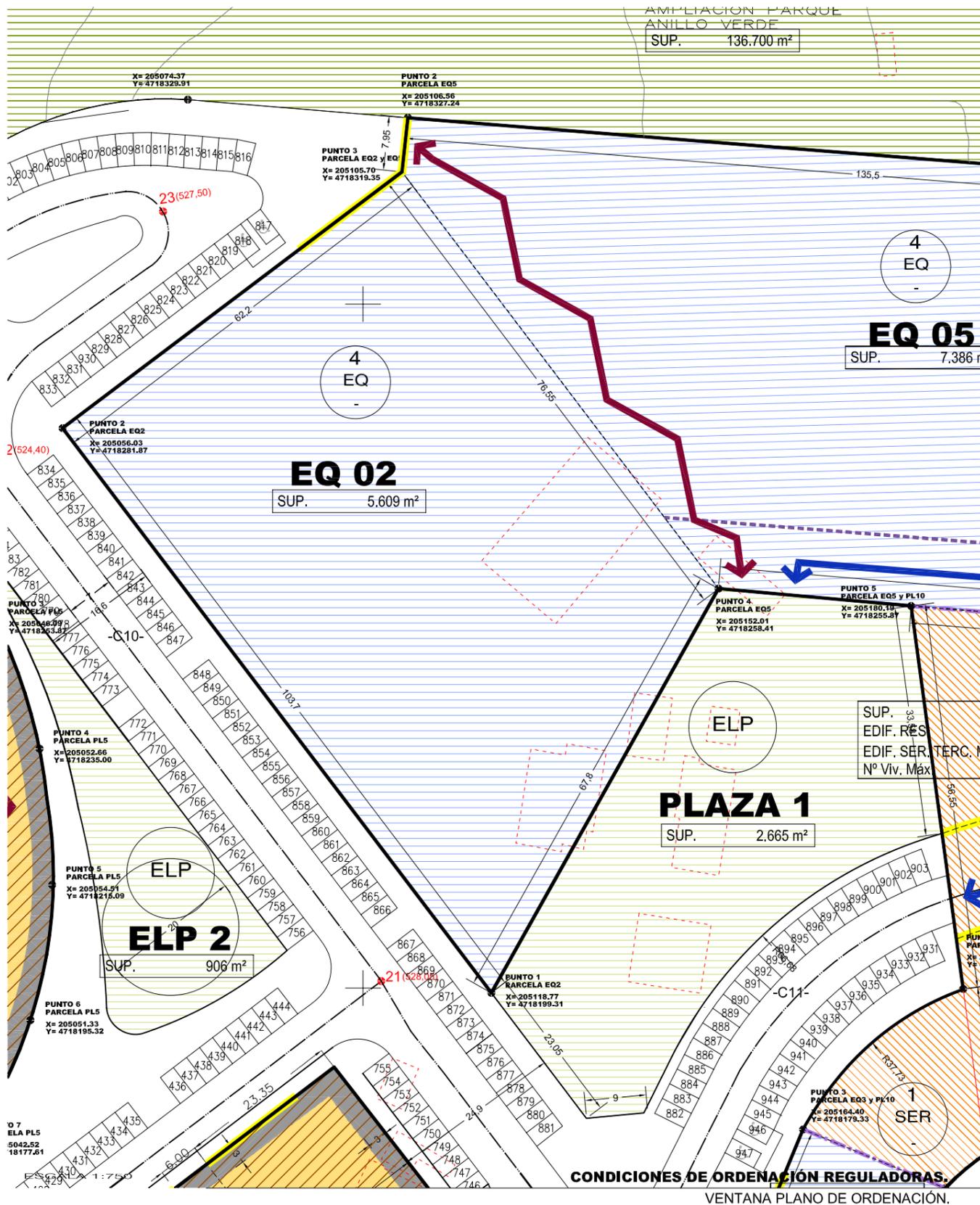
ESQUEMA 1
PLANTA BAJA S/MODELIZACIÓN REALIZADA
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN, VADOS.



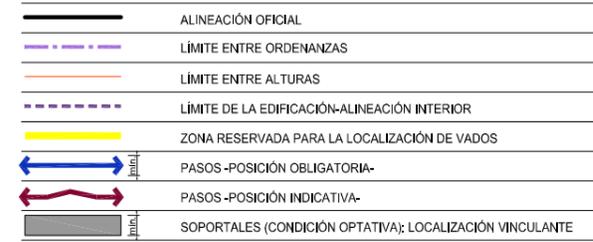
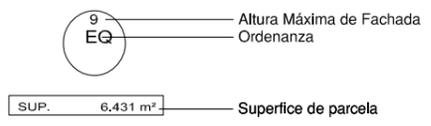
ESQUEMA 2
PLANTA S/MODELIZACIÓN REALIZADA
ACCESOS, VADOS, ZONAS DE APARCAMIENTO.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	5.609 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv
Número mínimo de viviendas	0 viv
Coefficiente de edificabilidad	2 m ² / m ²

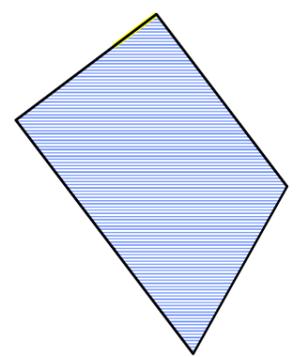
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada	4 plantas
Altura mínima de fachada	1 planta
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela sobre rasante	80% de la zona edificable
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela bajo rasante	100%

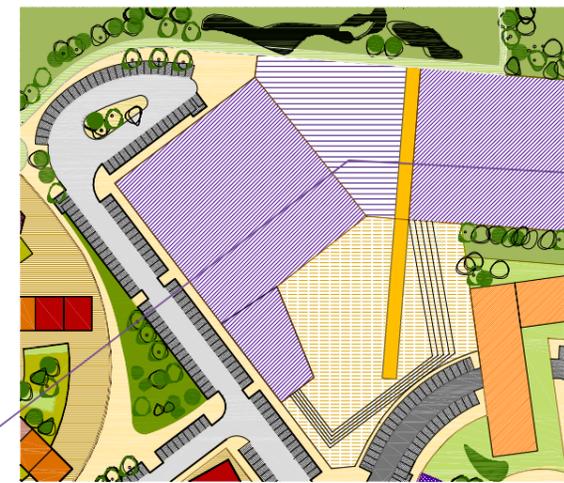
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- Se reservará un mínimo del 20 % de la parcela para uso Espacio Libre, que deberá estar vinculado a la plaza 1

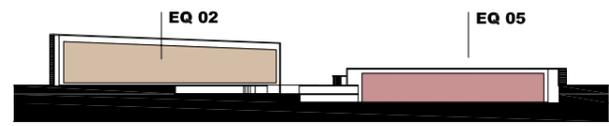
ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA

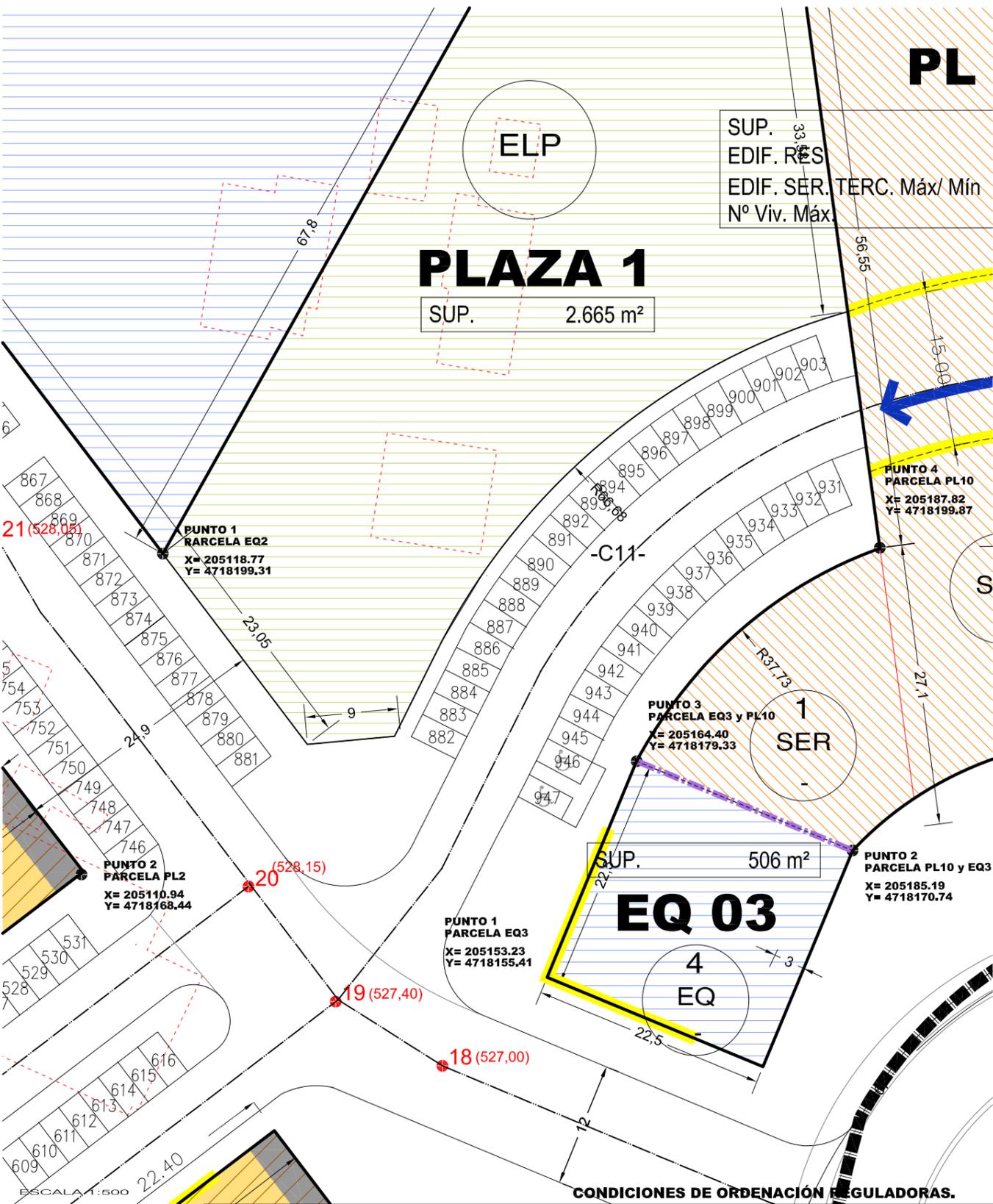


ESQUEMA 1
PLANTA BAJA SIMULACIÓN REALIZADA
ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN, VADOS.



ESQUEMA 2
PLANTA SIMULACIÓN REALIZADA
ACCESOS, ZONAS DE APARCAMIENTO, VADO.



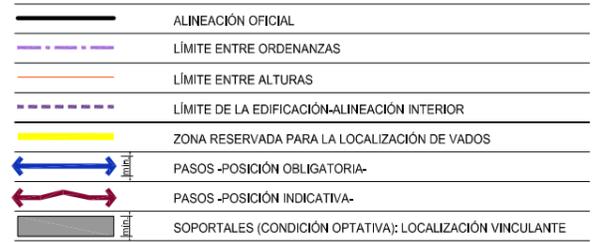
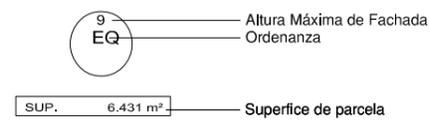


SUP. 33
EDIF. RES.
EDIF. SER. TERC. Máx/ Min
Nº Viv. Máx.

PLAZA 1
SUP. 2.665 m²

SUP. 506 m²
EQ 03
4 EQ

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

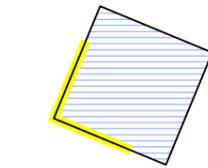
Superficie de parcela	506 m²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m²
Número máximo de viviendas	0 viv
Número mínimo de viviendas	0 viv
Coefficiente de edificabilidad	4 m²/ m²

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada	4 plantas
Altura mínima de fachada	1 planta
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela sobre rasante	100%
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela bajo rasante	100%

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA

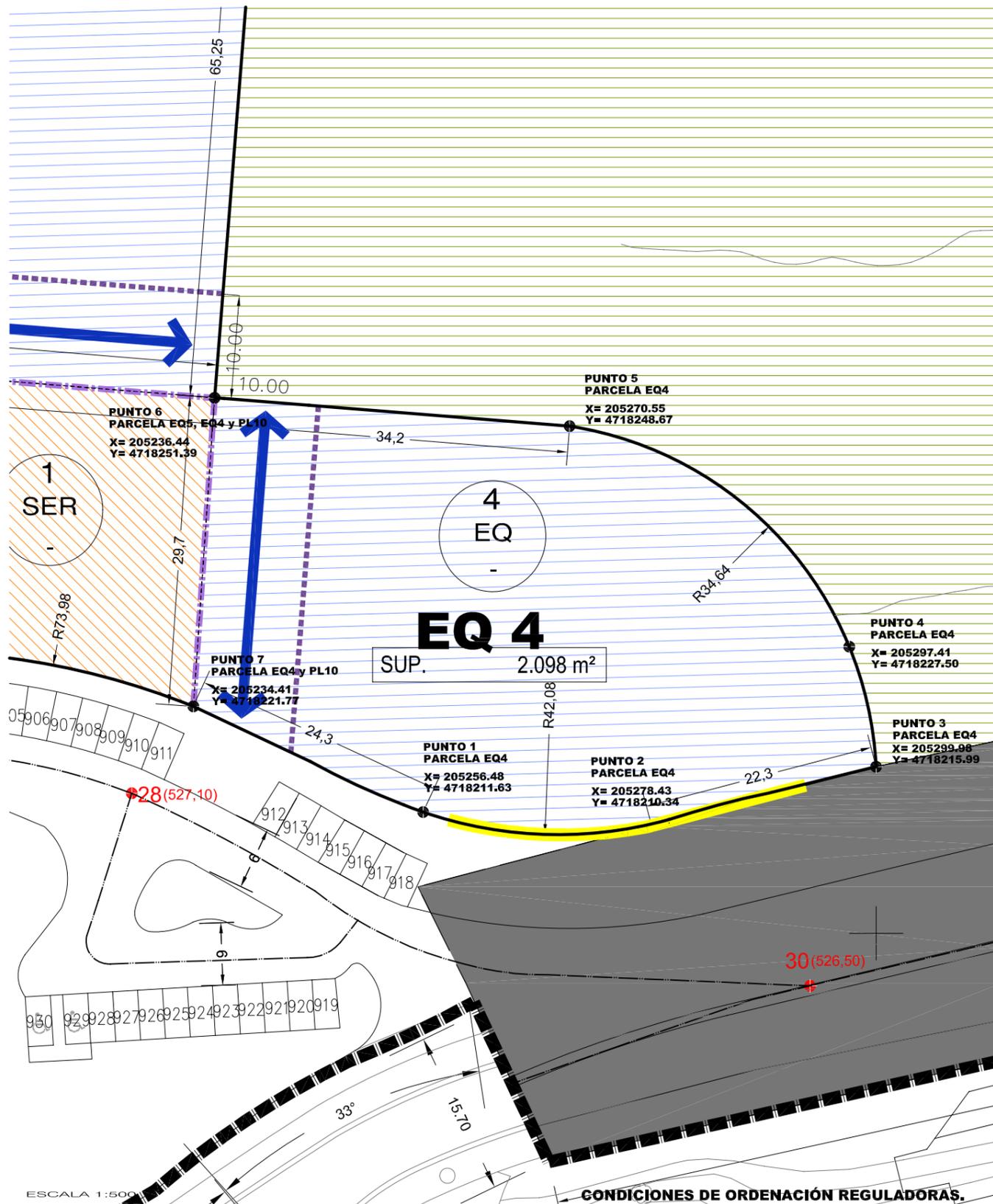


ESQUEMA 1
PLANTA BAJA S/MODELIZACIÓN REALIZADA
SOPORTAL, VADO.

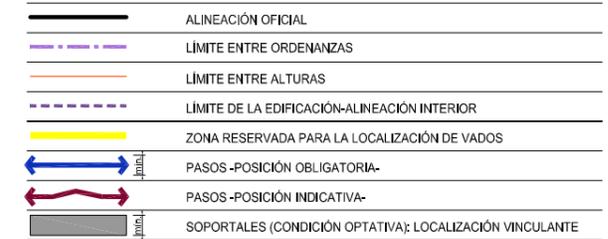
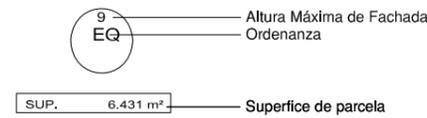


ESQUEMA 2
PLANTA S/MODELIZACIÓN REALIZADA
EQUIPAMIENTO, ZONA DE APARCAMIENTO.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.
VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	2.098 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv
Número mínimo de viviendas	0 viv
Coefficiente de edificabilidad	3 m ² /m ²

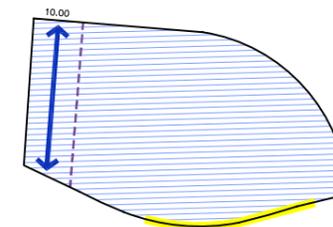
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada	4 plantas
Altura mínima de fachada	1 planta
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela sobre rasante	100% de la zona edificable
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela bajo rasante	100%

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- El espacio libre de la parcela deberá quedar ajardinado mediante tratamiento vegetal al menos en un 50%.
- En planta baja, de dejará al menos un paso -de 10m de ancho mínimo- hacia el espacio libre de la parcela en la posición indicada en la documentación gráfica.

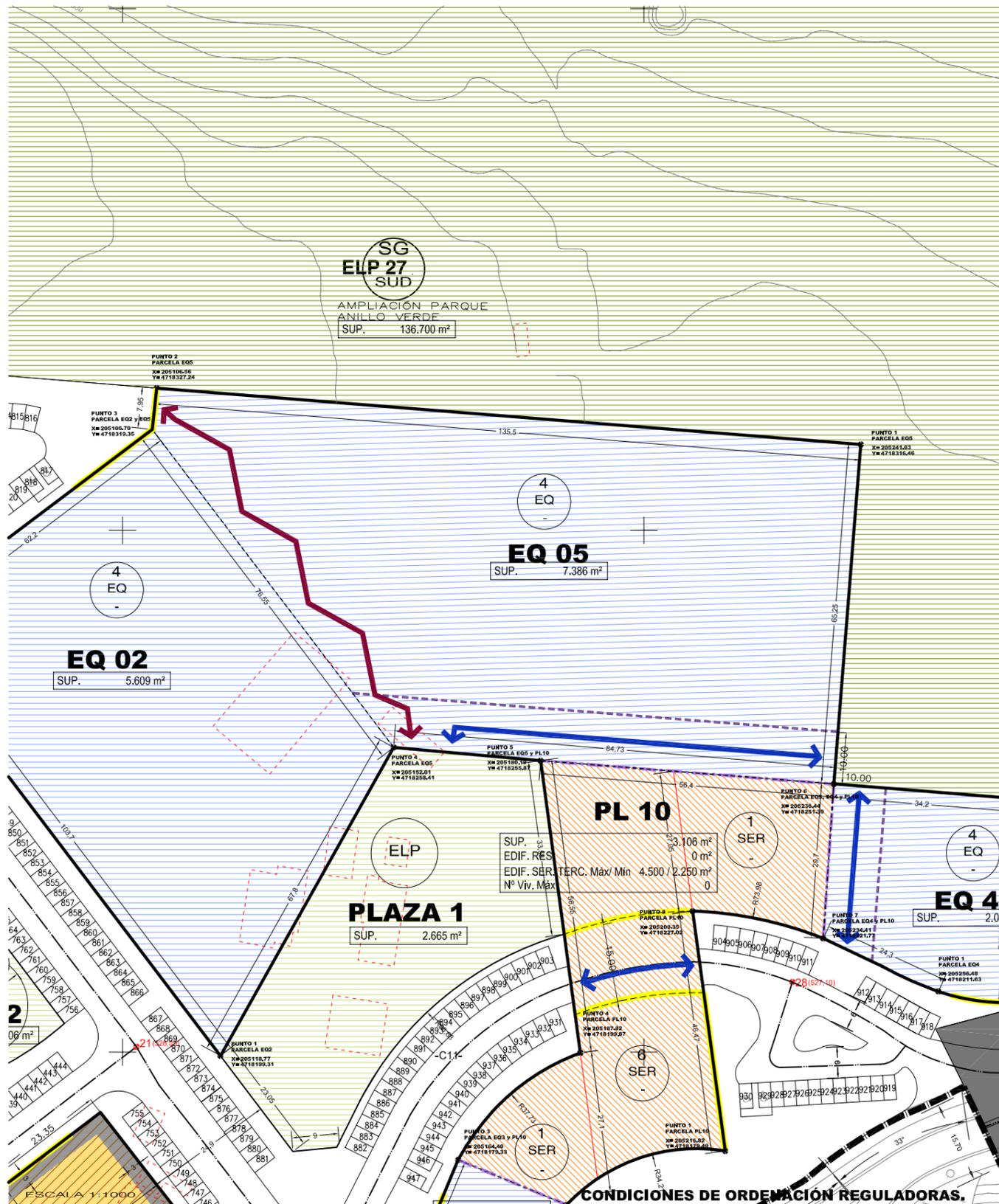
ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



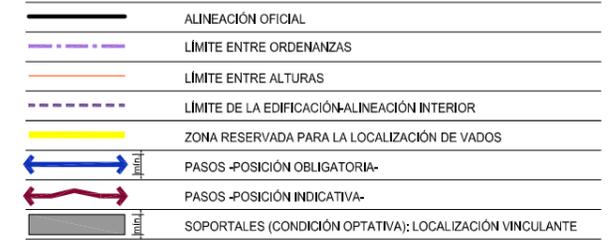
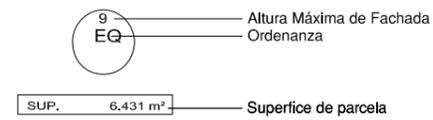
ESQUEMA 1
PLANTA BAJA S/MODELIZACIÓN REALIZADA
PASO, VADO.



ESQUEMA 2
PLANTA S/MODELIZACIÓN REALIZADA
EQUIPAMIENTO, ZONA DE APARCAMIENTO.



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	7.386 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv
Número mínimo de viviendas	0 viv
Coefficiente de edificabilidad	2 m ² /m ²

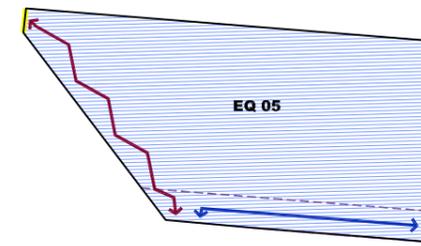
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de fachada	4 plantas
Altura mínima de fachada	1 planta
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela sobre rasante	100% de la zona edificable
Porcentaje máximo de ocupación de la parcela bajo rasante	100%

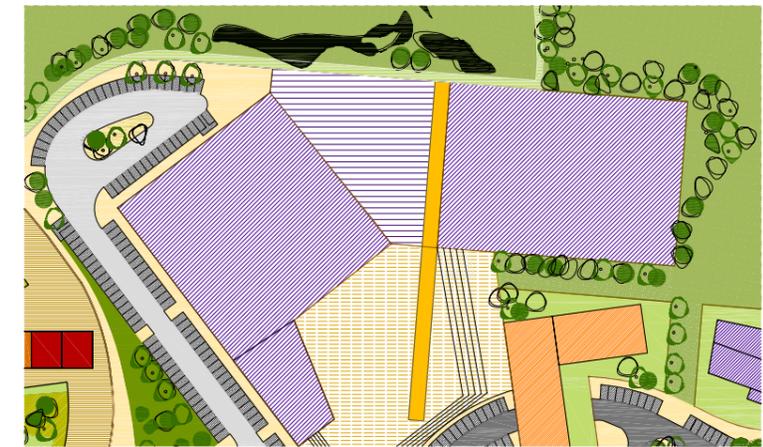
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- El espacio libre de la parcela deberá quedar ajardinado mediante tratamiento vegetal al menos en un 50%.
- En planta baja, se dejarán al menos dos pasos -de 10m de ancho mínimo cada uno- que permitan la comunicación entre la plaza y el parque. Uno de ellos tendrá la posición y la dimensión indicada en la documentación gráfica, el otro sólo la posición, ubicándose contiguo a la parcela de equipamiento EQ 2

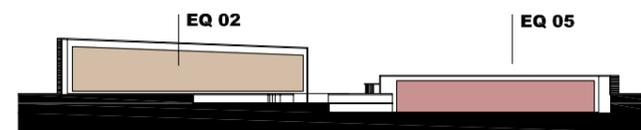
ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



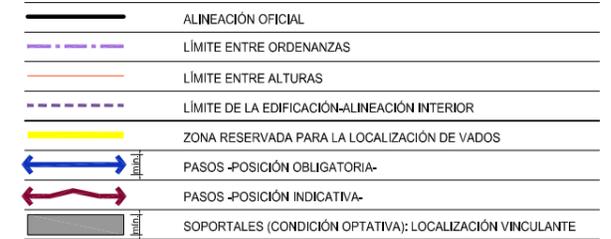
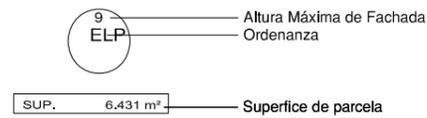
ESQUEMA 1
PLANTA BAJA S/MODELIZACIÓN REALIZADA
PASO, VADO.



ESQUEMA 2
PLANTA S/MODELIZACIÓN REALIZADA
EQUIPAMIENTO, ZONA DE APARCAMIENTO.



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	2.665 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de edificación	7m
Porcentaje de ocupación máxima de parcela	3%

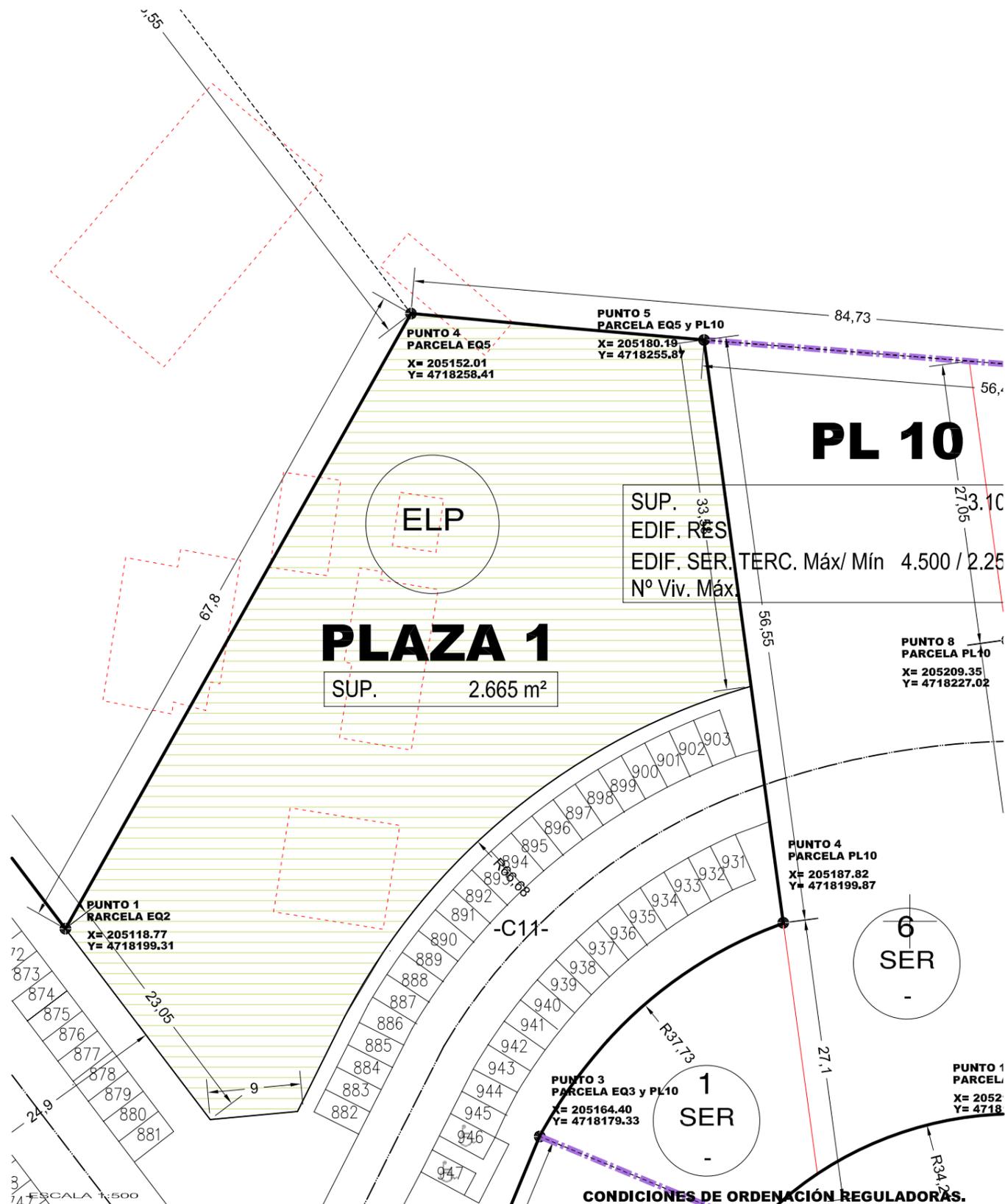
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- No se establecen

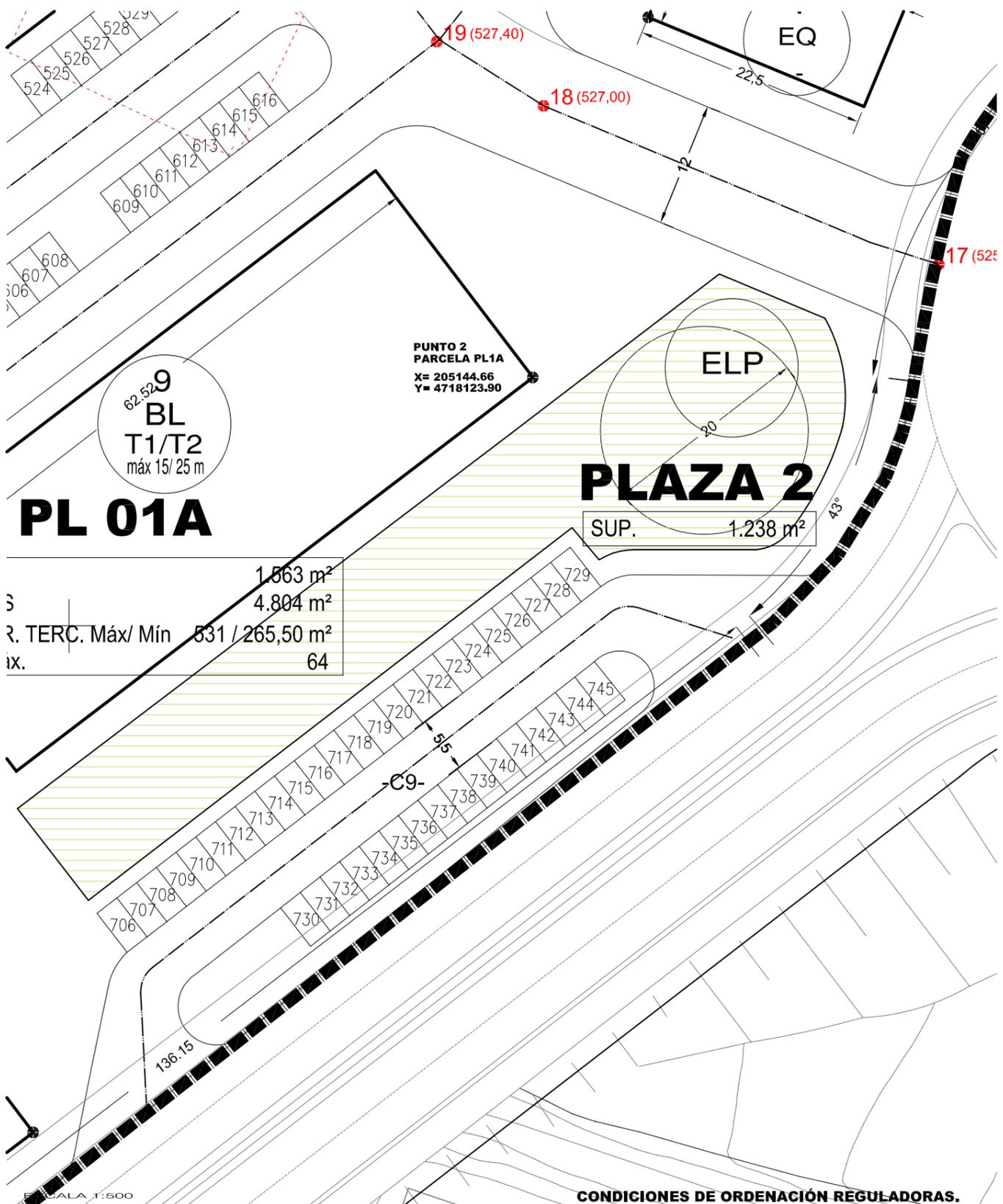
ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



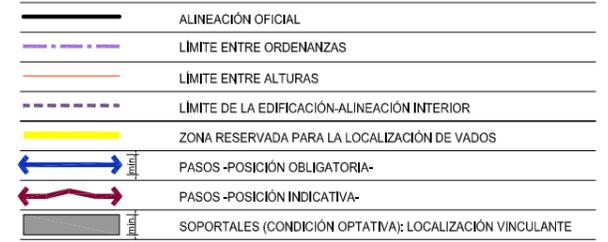
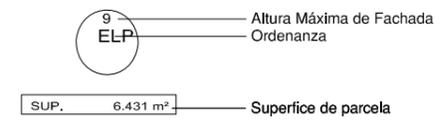
ESQUEMA PLANTA SIMULACIÓN REALIZADA



VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.



CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	1.238 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv

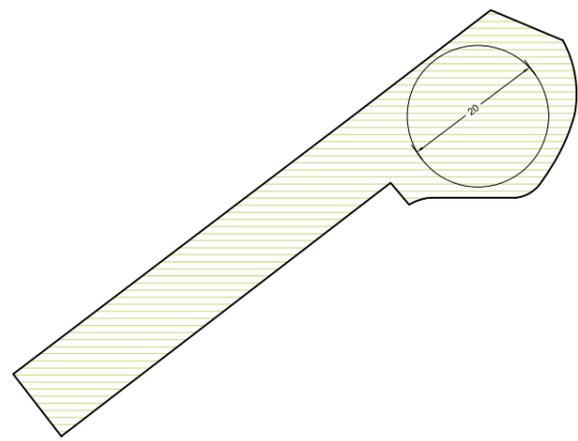
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de edificación	7m
Porcentaje de ocupación máxima de parcela	3%

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- No se establecen

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



ESQUEMA PLANTA S/MODELIZACIÓN REALIZADA

PL5
21.99
285.68

PUNTO 2
PARCELA EQ2
X= 205056.03
Y= 4718281.87

EQ 02

SUP. 5.609 m²

PUNTO 2
PARCELA PL5
X= 205034.97
Y= 4718270.66

PUNTO 3
PARCELA PL5
X= 205046.098
Y= 4718253.87

PUNTO 4
PARCELA PL5
X= 205052.66
Y= 4718235.00

PUNTO 5
PARCELA PL5
X= 205054.51
Y= 4718215.09

PUNTO 6
PARCELA PL5
X= 205051.33
Y= 4718195.32

PUNTO 7
PARCELA PL5
X= 205042.52
Y= 4718177.61

133 m²
108 m²
125 m²
120

ESCALA 1:500

CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.

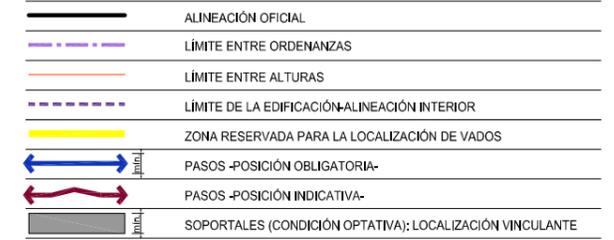
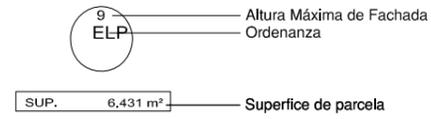
SECTOR SUD 11 PARQUE DE LA JUVENTUD

PARCELA

ELP 2

Usó: ESPACIO LIBRE PÚBLICO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	906 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv

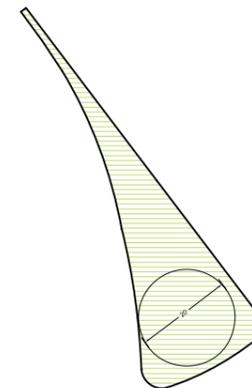
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de edificación	7m
Porcentaje de ocupación máxima de parcela	3%

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- Al menos el 50% de la superficie deberá quedar ajardinada mediante tratamiento vegetal .

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA

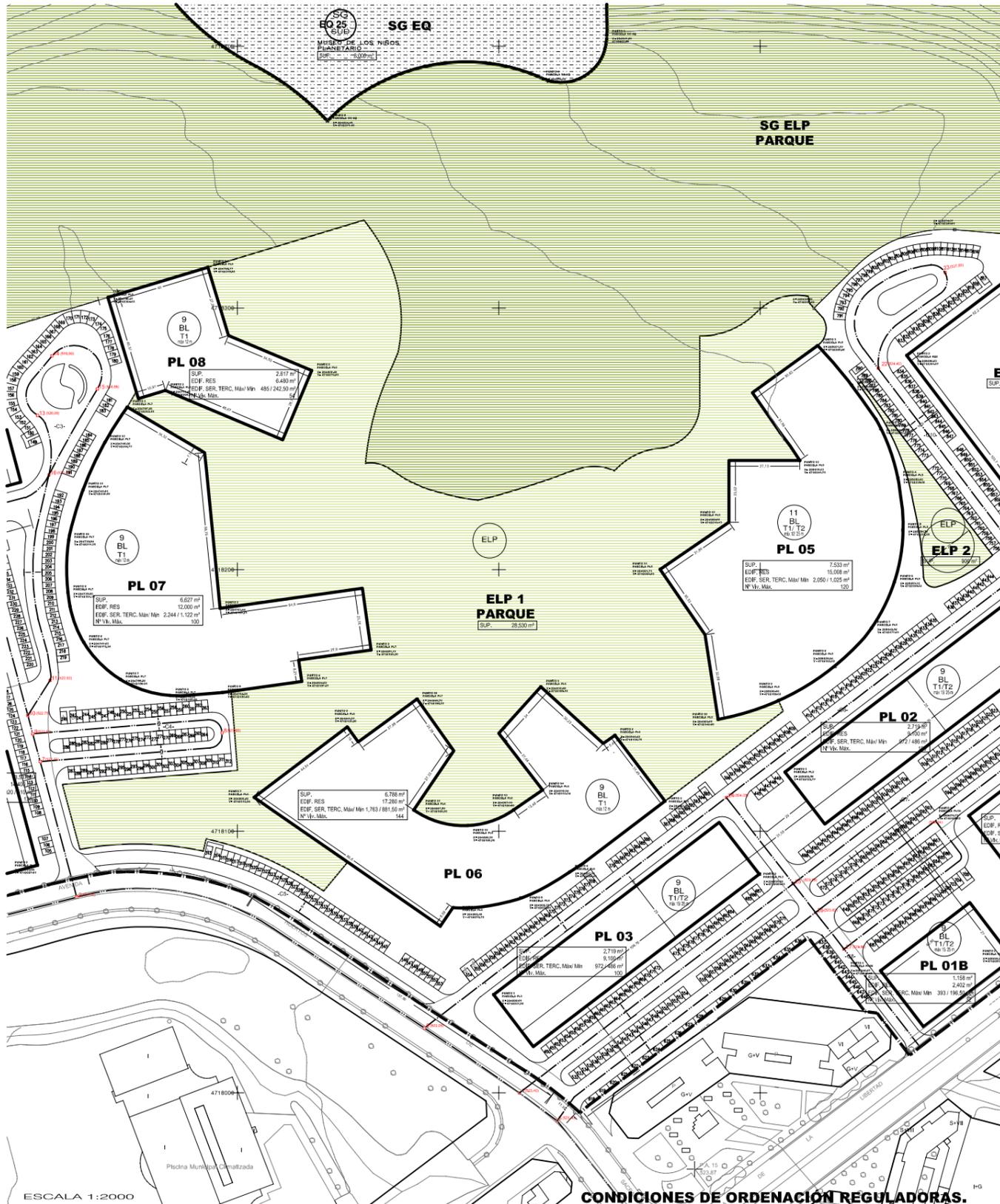


ESQUEMA PLANTA S/MODELIZACIÓN REALIZADA

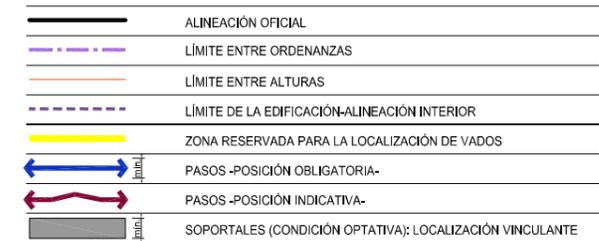
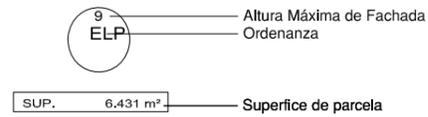
Plan Parcial del sector SUD 11 de Ponferrada
PARQUE DE LA JUVENTUD
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA - JULIO 2009

Ayuntamiento de Ponferrada
PONGESUR





CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	28.530 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv

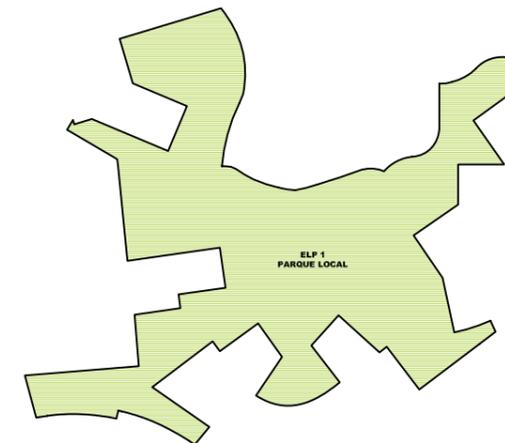
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de edificación	7m
Porcentaje de ocupación máxima de parcela	3%

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- Al menos el 50% de la superficie deberá quedar ajardinada mediante tratamiento vegetal.
- Deberá disponerse de zonas para juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado.

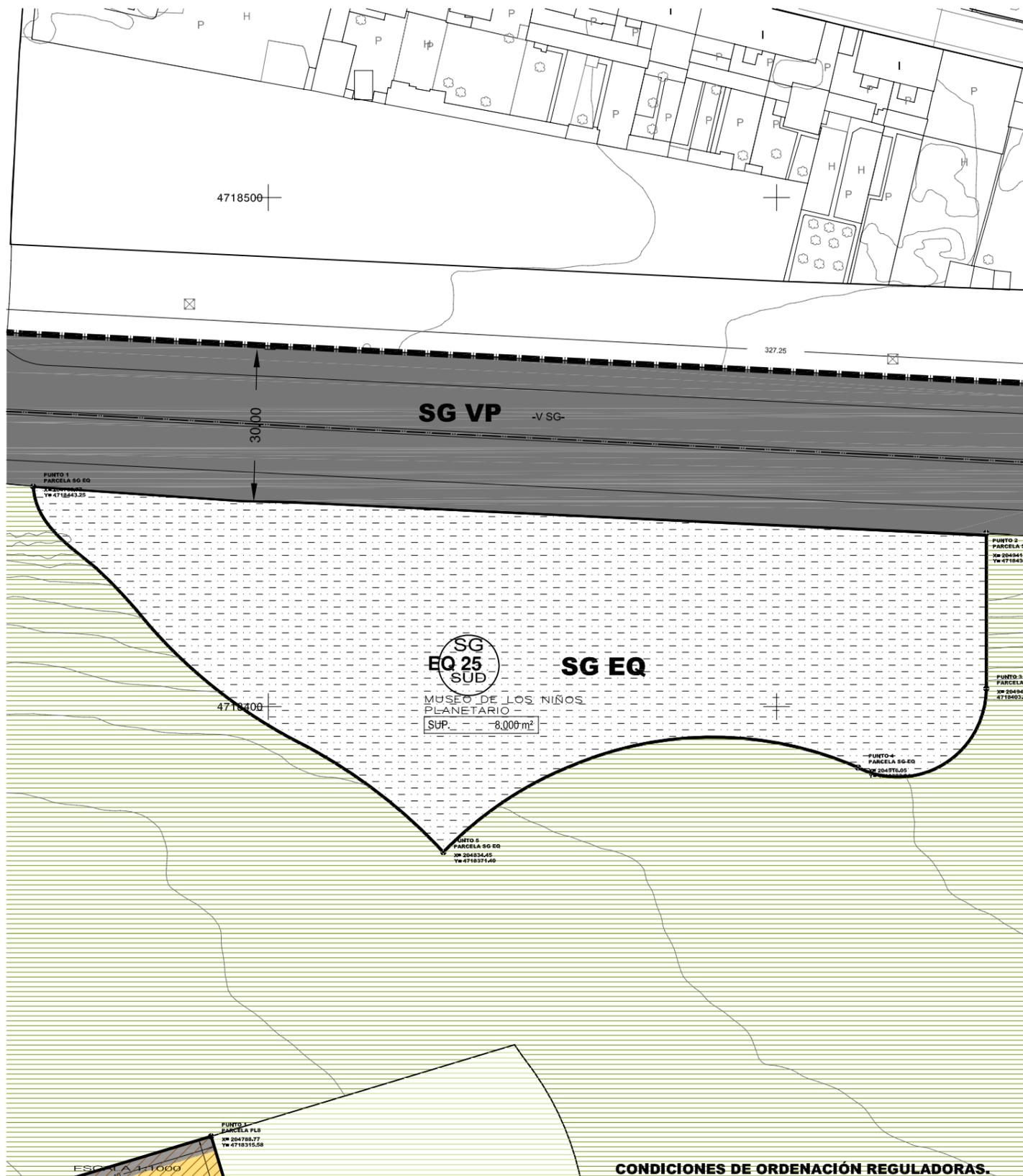
ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



ESQUEMA PLANTA S/ MODELIZACIÓN REALIZADA

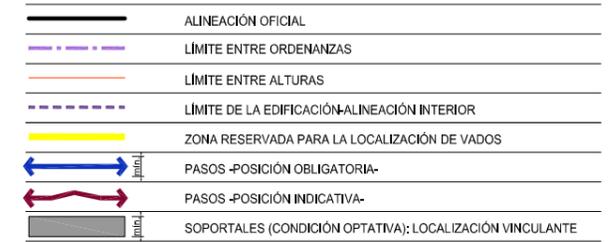
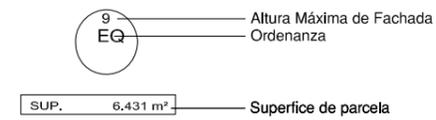
CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.



VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	8.000
-----------------------	-------

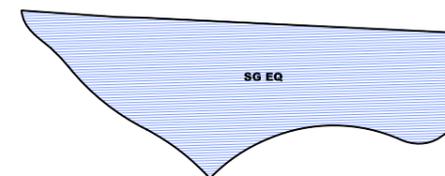
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

No se establecen

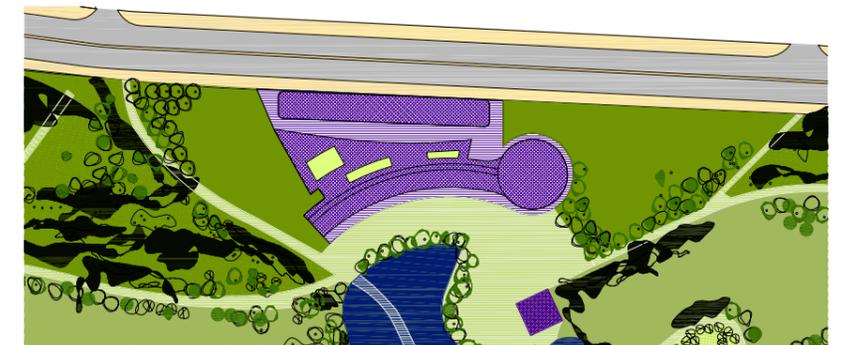
OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

No se establecen

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



ESQUEMA 1
PLANTA BAJA S/MODELIZACIÓN REALIZADA



ESQUEMA 2
PLANTA S/MODELIZACIÓN REALIZADA



ESQUEMA 3
ALZADO EXTERIOR S/MODELIZACIÓN REALIZADA

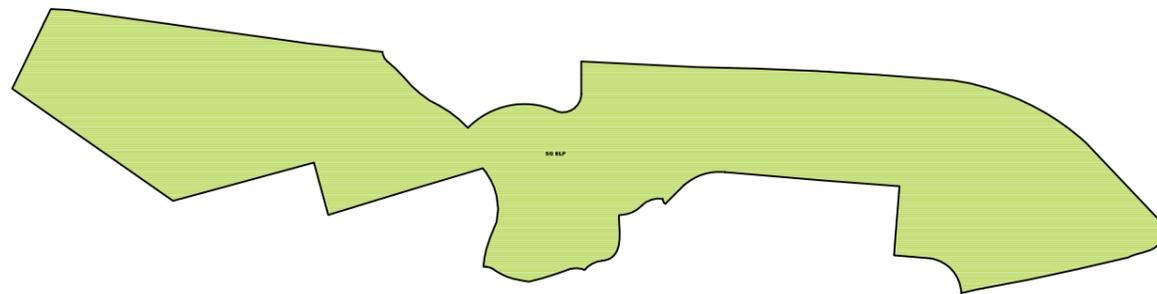
CONDICIONES DE ORDENACIÓN REGULADORAS.

VENTANA PLANO DE ORDENACIÓN.



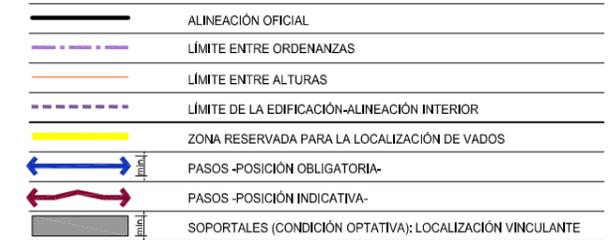
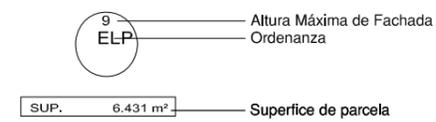
ESCALA 1:3.000

ESQUEMAS INDICATIVOS DE ORDENACIÓN POR PLANTA SEGÚN LA MODELIZACIÓN VIRTUAL REALIZADA



ESQUEMA PLANTA S/ MODELIZACIÓN REALIZADA

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA



CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Superficie de parcela	136.700 m ²
Edificabilidad máxima en uso residencial	0 m ²
Edificabilidad máxima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso servicios terciarios compatibles	0 m ²
Edificabilidad mínima en uso comercial	0 m ²
Número máximo de viviendas	0 viv

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Altura máxima de edificación	7m
Porcentaje de ocupación máxima de parcela	3%

OTRAS CONDICIONES VINCULANTES

- Al menos el 50% de la superficie deberá quedar ajardinada mediante tratamiento vegetal .
- Deberá disponerse de zonas para juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, así como una zona de lámina de agua con una superficie igual o mayor al 5% de la superficie del parque.
- La zona destinada a lámina de agua deberá resolverse en conjunto con el proyecto de la zona de parque sistema local ELP1.

Plan Parcial del sector SUD 11 de Ponferrada
PARQUE DE LA JUVENTUD
 DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA - JULIO 2009

Ayuntamiento de Ponferrada
 PONGESUR



VII. TABLAS**LAS CIFRAS DEL PLAN PARCIAL: EDIFICABILIDAD Y CESIONES**

CONDICIONES SUD 11 s/ FICHA PGOU	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ELP 27	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EQ 25	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES VP-4 T11	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES VP-4 T13	SUPERFICIE SIN SISTEMAS GENERALES	INDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	SUPERFICIE SL ELP S/RUCyL -10% sup SECTOR-	SUPERFICIE SL EQ S/RUCyL
	322.400 m ²	136.700 m ²	8.000 m ²	33.000 m ²	9.500 m ²	135.200 m ²	0,70 m ² / m ²	94.640 m ²	32.240 m ²	18.928 m ²

CONDICIONES SUD 11 s/ PLAN PARCIAL	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ELP 27	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES EQ 25	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES VP-4 T11	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES VP-4 T13	SUPERFICIE SIN SISTEMAS GENERALES	INDICE EDIFICABILIDAD RESULTANTE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	SUPERFICIE SL ELP EN PLAN PARCIAL	SUPERFICIE SL EQ EN PLAN PARCIAL	SUPERFICIE SL VIARIO EN PLAN PARCIAL	SUPERFICIE PARCELAS EDIFICABLES
	328.344 m ²	136.700 m ²	8.000 m ²	33.000 m ²	9.500 m ²	141.144 m ²	0,67 m ² / m ²	94.640 m ²	33.339 m ²	22.030 m ²	45.101 m ²	40.674 m ²

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN DETALLADA

PARCELA	SUP SUELO (m ²)	USO	NÚMERO DE PLANTAS MÁX.	EDIFICAB. POR ORDENACIÓN m ²	COEF. PONDERACION	EDIFICABILIDAD PONDERADA m ²	NÚMERO VIVIENDAS
PL 01A	1.563	SER. TERCARIO		531,00	0,50	265,50	
		RESIDENCIAL	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	4.804,00	0,80	3.843,20	64
				5.335,00		4.108,70	
PL 01B	1.158	SER. TERCARIO		393,00	0,50	196,50	
		RESIDENCIAL	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	2.402,00	0,80	1.921,60	32
				2.795,00		2.118,10	
PL 02	2.719	SER. TERCARIO		972,00	0,50	486,00	
		RESIDENCIAL	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	9.100,00	0,80	7.280,00	100
				10.072,00		7.766,00	
PL 03	2.719	SER. TERCARIO		972,00	0,50	486,00	
		RESIDENCIAL	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	9.100,00	0,80	7.280,00	100
				10.072,00		7.766,00	
PL 04	3.537	SER. TERCARIO		1.020,00	0,50	510,00	
		RESIDENCIAL	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	14.400,00	1,00	14.400,00	136
				15.420,00		14.910,00	
PL 05	7.533	SER. TERCARIO		2.050,00	0,50	1.025,00	
		RESIDENCIAL	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	15.008,00	1,00	15.008,00	120
				17.058,00		16.033,00	
PL 06	6.788	SER. TERCARIO		1.763,00	0,50	881,50	
		RESIDENCIAL	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	17.280,00	1,00	17.280,00	144
				19.043,00		18.161,50	
PL 07	6.627	SER. TERCARIO		2.244,00	0,50	1.122,00	
		RESIDENCIAL	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	12.000,00	1,00	12.000,00	100
				14.244,00		13.122,00	
PL 08	2.617	SER. TERCARIO		485,00	0,50	242,50	
		RESIDENCIAL	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	6.480,00	1,00	6.480,00	54
				6.965,00		6.722,50	
PL 09	2.307	SER. TERCARIO	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	3.360,00	0,50	1.680,00	
				3.360,00		1.680,00	0
PL 10	3.106	SER. TERCARIO	SEGÚN FICHAS DE PARCELAS	4.500,00	0,50	2.250,00	
				4.500,00	0,50	2.250,00	0
TOTAL						94.637,80 m²	850 vivs

VIII. LISTADO DE PLANOS**Planos de Información**

I.1	Situación	e: 1 / 8.000
I.2	Levantamiento Topográfico	e: 1 / 1.000
I.3	Estructura de la propiedad	e: 1 / 3.000
I.4	Determinaciones del planeamiento sectorial y Preexistencias	e: 1 / 3.000
I.5	Determinaciones de ordenación general del PGOU	e: 1 / 3.000
I.6	Características físicas	-

Planos de Ordenación

O.1	Estructura de la Ordenación	e: 1 / 5.000
O.2	Alineaciones y Rasantes	e: 1 / 1.000
O.3	Ordenación Detallada	e: 1 / 1.000
O.4	Cesiones y Localización de VPO	e: 1 / 1.000
O.5	Ocupación en planta baja	e: 1 / 1.000
O.6	Accesibilidad en situaciones de emergencia	e: 1 / 2.000
O.7	Movilidad	e: 1 / 2.500

Planos de Infraestructuras

R.1.1	Red de vías públicas. Planta	e: 1 / 1.000
R.1.2	Red de vías públicas. Secciones	e: 1 / 200
R.2	Red de alumbrado público	e: 1 / 3.000
R.3	Red de energía eléctrica	e: 1 / 3.000
R.4	Red de telefonía y telecomunicaciones	e: 1 / 3.000
R.5	Red de gas	e: 1 / 3.000
R.6	Red de saneamiento	e: 1 / 3.000
R.7	Red de abastecimiento de agua	e: 1 / 3.000

Planos de Modelización

M.1	Modelización de la Ordenación Detallada	e: 1 / 3.000
M.2	Modelización de la Ordenación Detallada y vistas	e: 1 / 3.000
M.3	Vistas	-
M.4	Secciones	e: 1 / 1.500

IX. EQUIPO REDACTOR

Este Documento para Aprobación Definitiva, ha sido redactado por Gregorio Vázquez Justel, arquitecto urbanista colegiado nº 951 del COACyLE, con NIF 9.294.433-H, director del equipo técnico de PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P., sociedad colegiada con el nº 00024 del COACyLE, CIF B-47/508783 y domicilio profesional en Paseo Isabel la Católica nº 9 - 7º A, Valladolid 47001 para Fomento Territorial S.L., por encargo de la Sociedad PONGESUR, del Ayuntamiento de Ponferrada.

Fdo.: Gregorio Vázquez Justel
PLANZ Planeamiento Urbanístico S.L.P.

Valladolid, Julio de 2009.