

MODIFICACIÓN del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada en el sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-11 “Av. de Galicia”



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

Ponferrada , mayo 2.014

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA	2
1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	2
2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	4
3. MARCO NORMATIVO.....	5
3.1. Legislación aplicable.....	5
3.2. Alteración del planeamiento.....	5
3.3. Instrumentos de ordenación del territorio.....	7
3.4. Afecciones sectoriales.....	7
4. ANÁLISIS DEL ÁMBITO TERRITORIAL.....	7
5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	8
5.1. Planeamiento urbanístico y territorial.....	8
5.2. Determinaciones de ordenación general	8
PLANOS DE INFORMACIÓN	9
MEMORIA VINCULANTE	10
1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN, SU INTERÉS PÚBLICO	10
2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN: IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN	13
2.1. Objetivo de la modificación.....	13
2.2. Resumen ejecutivo.....	15
2.2.1. Determinaciones de ordenación general que contiene la modificación.....	15
2.2.2. Determinaciones de ordenación detallada que contiene la modificación.....	15
2.2.3. Desarrollo y gestión.....	16
2.2.4. Suspensión de licencias.....	16
3. INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL	16
PLANOS DE ORDENACIÓN	17
ANEXOS	19
I. Ficha de características sector SSUNC-11	20
II. Ficha de características sector SSUNC-11 modificado	21

MEMORIA INFORMATIVA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

1. La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (en abreviaturas, PGOUP), aprobada definitivamente por Orden FOM/950/2.007, de 22 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León —BOCyL n.º 103, de 29 de mayo de 2.007 y BOP n.º 157, de 14 de agosto de 2.007— incluye entre sus determinaciones la delimitación de un sector de suelo urbano no consolidado, con ordenación detallada, denominado SSUNC-11 "Av. de Galicia", cuyas condiciones de ordenación y desarrollo se establecen resumidamente en la ficha de características adjunta (ANEXO I).

Según se especifica en esta ficha y puede comprobarse en los planos de situación y ordenación urbanística O.2-23 (PLANOS INF 1 e INF 2), el sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado, de carácter discontinuo y uso predominante residencial, comprende una superficie total de cincuenta y seis mil cincuenta metros cuadrados (56.050 m²), estableciéndose a efectos de su gestión y desarrollo urbanístico la delimitación de una única unidad de actuación, coincidente con el ámbito del sector.

El carácter discontinuo del sector SSUNC-11, con una delimitación condicionada por la Avda. de Galicia, determina la existencia de dos sub-ámbitos, situados a una y otra margen del vial general, concentrándose en el área situada en la margen derecha la práctica totalidad de la edificabilidad residencial, definiendo dos parcelas de uso lucrativo, con sus correspondientes bloques edificatorios y espacios libres privados, reguladas por las Ordenanzas de Edificación en Bloque (BL) y Espacios Libres Privados (EP), articulados en torno a un vial de nueva creación, con una traza ligeramente paralela a la Avda. de Galicia.

En el área situada a la izquierda de la Avda. de Galicia, se ordena la parcela de servicios terciarios, regulada por la Ordenanza de Servicios Privados (SER) y como remate de la calle Duque de Rivas se plantea también un pequeño bloque edificatorio, con un espacio libre privado vinculado al mismo, que se regulan por las Ordenanzas de Edificación en Manzana Cerrada (MC) y Espacios Libre Privados (EP), completándose la ordenación con las reservas correspondientes a espacios libres públicos y equipamientos, y los viales locales interiores que articulan la circulación viaria y peatonal, además de la dotación de plazas de aparcamiento de uso público.

Las cesiones para sistemas locales totalizan veintinueve mil novecientos veintisiete metros y treinta y cinco decímetros cuadrados (29.927'35 m²).

En lo que respecta a la asignación de sistemas generales, en el área situada a la derecha de la Avda. de Galicia se incluye el tramo 7 del sistema general de vías públicas SG-VP-4, con una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²), mientras que en el área localizada a la izquierda de la Avda. de Galicia se sitúa el tramo 6 del mismo vial general, con una superficie de tres mil quinientos metros cuadrados (3.500 m²).

El número total de viviendas permitido es de doscientas treinta y cinco (235 viv), de las que veinticuatro (24 viv) están sujetas a protección, con un aprovechamiento en el uso predominante de veintinueve mil trescientos metros cuadrados (29.300 m²c u.c.), correspondiendo al uso de servicios terciarios un aprovechamiento ponderado de cuatro mil metros cuadrados (4.000 m²c u.c.). Lo que hace un aprovechamiento total en el uso predominante de treinta y tres mil trescientos metros cuadrados (33.300 m²c u.c.)

2. Esto expuesto, en la actual coyuntura y situación del mercado inmobiliario residencial, con una parálisis casi absoluta en el municipio de Ponferrada, como lo demuestran las estadísticas relativas al número de concesión de licencias para uso residencial durante los últimos años, coincidentes con la crisis económica, con un número muy elevado de viviendas vacías en la ciudad de Ponferrada y una oferta amplísima de viviendas de primera y segunda mano, especialmente en el barrio de La Rosaleda, hacen actualmente inviable el desarrollo único y completo del sector SSUNC-11.

La Revisión del PGOUP define a efectos de gestión urbanística una sola unidad de actuación, imponiendo un desarrollo global y único del sector, que ha de conllevar necesariamente la reparcelación y urbanización del ámbito completo; desarrollo que en las actuales circunstancias del mercado inmobiliario residencial no es factible, imposibilitando con ello la implantación de los usos de servicios terciarios que prevé el PGOUP en el ámbito del sector SSUNC-11. Llamándose la atención aquí que la oferta de suelo terciario en el municipio de Ponferrada es, sin embargo, escasa, existiendo una demanda ciertamente importante por los operadores privados de este tipo de suelo, que en el caso del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado hacen necesario que la gestión urbanística prevista a través de una unidad de actuación sea modificada, proponiéndose como única solución viable la delimitación de dos ámbitos de gestión o unidades de actuación, que permitan su desarrollo y gestión independiente, haciendo factible la implantación de los usos de servicios terciarios.

El desarrollo de los usos terciarios encuentra, por tanto, el escollo de que en el PGOUP se delimita una única unidad de actuación, justificándose

en esta propuesta la conveniencia y oportunidad —y si cabe aún más necesidad— de la modificación del PGOUP en vigor, con el objeto de que el desarrollo del sector SUNC-11 de suelo urbano no consolidado sea viable, definiendo para su gestión, en lugar de la unidad de actuación única, dos unidades de actuación, según la propuesta que se incorpora, que permitan, en función de las circunstancias concurrentes, el desarrollo independiente de las dos áreas de actuación previstas, que se corresponden, respectivamente, con los emplazamientos del suelo terciario y residencial, posibilitando la implantación de los usos de servicios terciarios con iniciativa y autonomía propias.

En la coyuntura actual, el desarrollo del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado a través de una única unidad de actuación resulta totalmente inviable, con el riesgo de convertir la ordenación urbanística aprobada en un dibujo muerto, que solo podrá hacerse realidad si el desarrollo urbanístico se instrumenta en las dos unidades de actuación propuestas:

- Unidad de actuación UA 11-A, correspondiente al emplazamiento del suelo de uso terciario, con una superficie de diecisiete mil seiscientos setenta y nueve metros cuadrados (17.679 m²), delimitada al norte por la Avda. de Galicia y el suelo urbano consolidado (límites del sector); al este, por la Ronda interior (límite del sector); al oeste, por el suelo urbano consolidado (límite del sector); y al sur, por la unidad de actuación UA 11-B y la Ronda interior (límite del sector).

- Unidad de actuación UA 11-B, de carácter discontinuo, correspondiente al emplazamiento del suelo residencial, con una superficie de treinta y ocho mil trescientos setenta y un metros cuadrados (38.371 m²), de los que corresponden al área denominada UA 11-B.1 veinticuatro mil cuarenta y un metros cuadrados (24.041 m²) y al área UA 11-B.2 catorce mil trescientos treinta metros cuadrados (14.330 m²).

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

3. El ámbito de la modificación se limita, por tanto, al sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado (SSUNC-11), definiendo dos unidades de actuación para posibilitar su desarrollo y gestión urbanística, en lugar de la unidad de actuación única que se define actualmente.

Las restantes determinaciones del PGOUP en vigor se mantienen inalteradas.

3. MARCO NORMATIVO.

3.1. Legislación aplicable.

4. La legislación aplicable bajo la cual se formula esta modificación viene determinada en las siguientes normas:
 - Texto refundido de la Ley de Suelo (en abreviaturas, TRLS 08), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio.
 - Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en abreviaturas, LUCyL), y sus modificaciones posteriores.
 - Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en abreviaturas, RUCyL), aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero, y sus modificaciones posteriores.
 - Orden FOM/1.572/2.006, de 27 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 2/2.006, sobre normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (en abreviaturas, ITPLAN).
5. En lo que respecta a la tramitación de la modificación, se tendrá en cuenta también la Orden FOM/208/2.011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2.011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

3.2. Alteración del planeamiento.

6. El artículo 167 del RUCyL, en desarrollo de las previsiones del artículo 56.1 de la LUCyL, establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de lo cual, las Administraciones públicas competentes pueden proceder en cualquier momento, de oficio o a instancia de otras Administraciones públicas o de los particulares, a alterar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento mediante los procedimientos de revisión o modificación.

Entendiéndose por revisión del Plan General de Ordenación Urbana, a tenor de lo dispuesto en el artículo 168.1 del RUCyL, la reconsideración total de la ordenación general establecida en las mismas, y particularmente cuando se pretenda aumentar la superficie de suelo urbano y urbanizable o la previsión del número de viviendas de su ámbito en más de un 50 por ciento respecto de la ordenación anterior, sea aisladamente o en unión de las modificaciones aprobadas en los cuatro años anteriores al correspondiente acuerdo de aprobación inicial.

Los cambios que se introduzcan en el Plan General de Ordenación Urbana siempre que no impliquen su revisión o se realicen por otros instrumentos habilitados para ello, se considerarán como modificación de dichos instrumentos, según lo dispuesto en el artículo 169.1 del RUCyL.

En nuestro caso, y como se comprende fácilmente, la alteración del planeamiento propuesta entraña una simple modificación del PGOUP en vigor, por lo que deberá ajustarse en su contenido a lo dispuesto en el artículo 169.3 del RUCyL, según el cual, las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el RUCyL para el instrumento modificado.
 - b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:
 - La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
 - La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
 - El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.
7. La iniciativa de la modificación corresponde en este caso a la mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.", como propietaria única de los terrenos que resultan comprendidos en el ámbito de la unidad de actuación propuesta en el sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado, denominada UA 11-A.
8. En lo que a la aprobación de la modificación se refiere, el artículo 171 del RUCyL establece que *"En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de normalización o de las unidades de actuación, o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, conforme a lo dispuesto en los artículos 154, 155, 158.1 y 165. Además, para la aprobación de estas modificaciones no es obligatorio lo dispuesto en los artículos 153, 156, 157 y 158.2, salvo que se incurra en alguno de los supuestos en los que la legislación del Estado exige la solicitud de informe preceptivo"*.

Lo que determina que la competencia para la aprobación definitiva de la modificación corresponda en nuestro caso al Ayuntamiento de Ponferrada, ya que la modificación del PGOUP en vigor tiene como único objeto alterar la delimitación de la unidad de actuación única definida para el desarrollo del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado, definiendo en su lugar dos unidades de actuación, que permitan la implantación de los usos de servicios terciarios y residenciales, en función de la demanda y necesidades del mercado, en ámbitos de menor superficie y, por tanto, de más fácil gestión.

Por lo que no resulta obligatorio lo dispuesto en los artículos 153, 156, 157 y 158.2 del RUCyL, no incurriéndose en ninguno de los supuestos en los que la legislación estatal exige la solicitud de informe preceptivo.

3.3. Instrumentos de ordenación del territorio.

9. El ámbito objeto de la modificación no se encuentra afectado por ningún instrumento de ordenación del territorio.

3.4. Afecciones sectoriales.

10. La presente modificación no plantea ninguna afección sectorial.

4. ANÁLISIS DEL ÁMBITO TERRITORIAL.

11. La modificación propuesta afecta únicamente al ámbito del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado.
12. Los terrenos no presentan ninguna circunstancia relevante desde el punto de vista físico y ambiental.

Los terrenos no están incluidos, obviamente, en ningún Espacio Natural Protegido, ni Zona de Especial Protección de las Aves, Zona Húmeda y demás Lugares de Importancia Comunitaria, ni presentan tampoco ningún valor natural.

Se acompaña plano del estado físico actual (PLANO INF 3).

13. Atendiendo a su objeto, según se establece en el artículo 171 del RUCyL, la presente modificación no ha de someterse al trámite ambiental.

Y considerando el objeto de la modificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 171 del RUCyL, tampoco ha de solicitarse ni obtenerse informe arqueológico.

5. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

5.1. Planeamiento urbanístico y territorial.

14. Los terrenos afectados por la modificación propuesta, como puede comprobarse en el plano de ordenación vigente O.2-23 (PLANO INF 2), están clasificados en el PGOUP en vigor como suelo urbano no consolidado, integrando el denominado sector SSUNC-11 "Av. de Galicia", sin que resulten afectados por ningún instrumento de ordenación del territorio.
15. Como también puede comprobarse, en este caso en la ficha de características (ANEXO I), el PGOUP define para el sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado una única unidad de actuación, coincidente con el ámbito del sector.

5.2. Determinaciones de ordenación general.

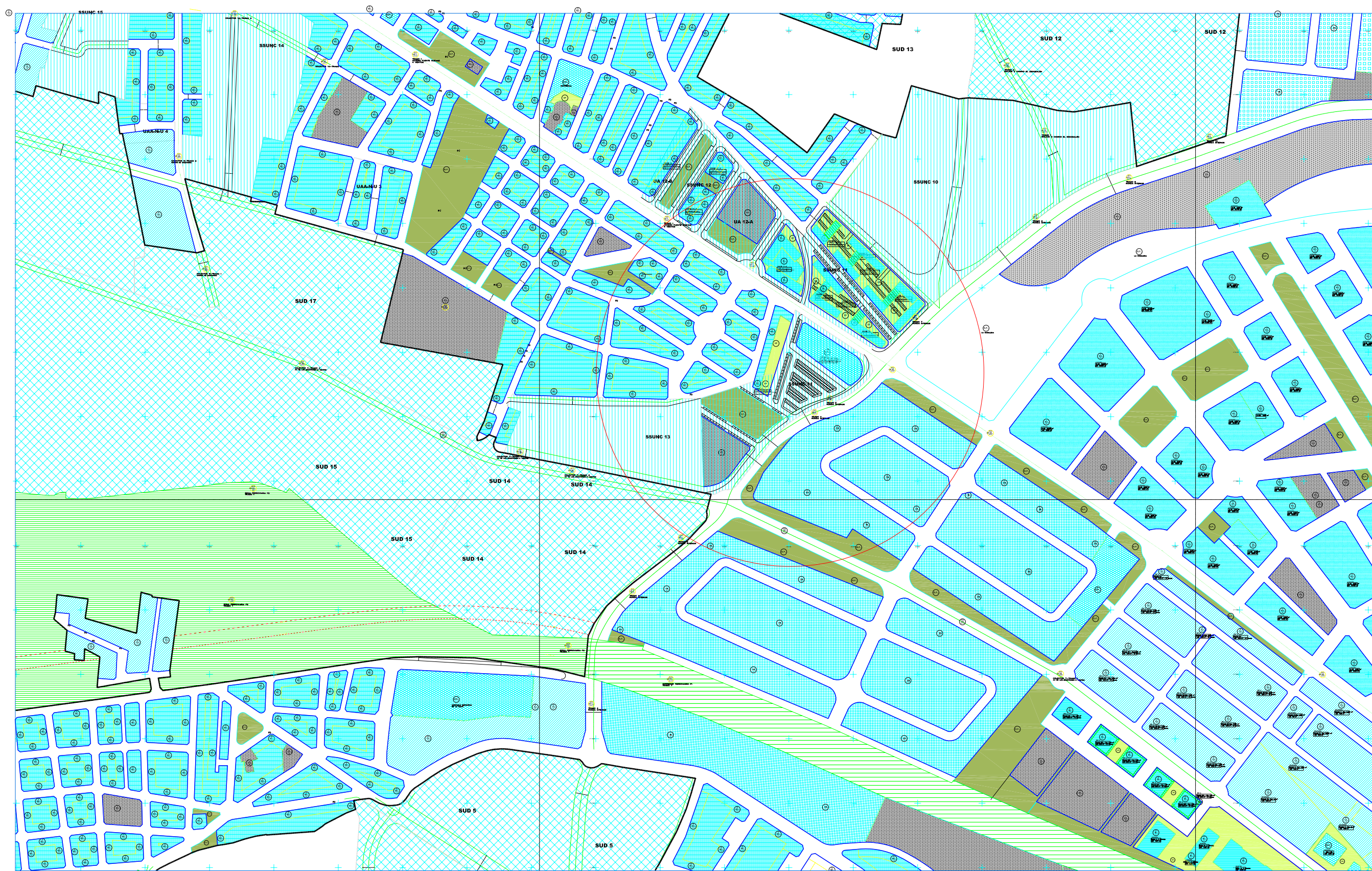
16. La modificación propuesta no afecta a ninguna determinación de ordenación general, limitando su intervención, por las razones anteriormente expuestas, a la definición de dos unidades de actuación para el desarrollo y gestión urbanística del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado, en lugar de la unidad de actuación única que se establece en el PGOUP actualmente en vigor.

Téngase en cuenta al respecto que, conforme a lo dispuesto en el artículo 101.2 del RUCyL, la delimitación de las unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se incluye dentro de las determinaciones de ordenación detallada.

PLANOS DE INFORMACIÓN

1. De acuerdo con el artículo 169.3 del RUCyL, en relación con el artículo 130.a).2º, los planos de información que conforman esta modificación son los siguientes:

PLANO INF 1:	Plano situación	(E: 1/6.000)
PLANO INF 2:	Plano ordenación O.2-23	(E: 1/1.000)
PLANO INF 3:	Plano estado físico actual	(E: 1/2.000)



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA EN EL SECTOR
 DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 " AVDA. de GALICIA "

Escala:

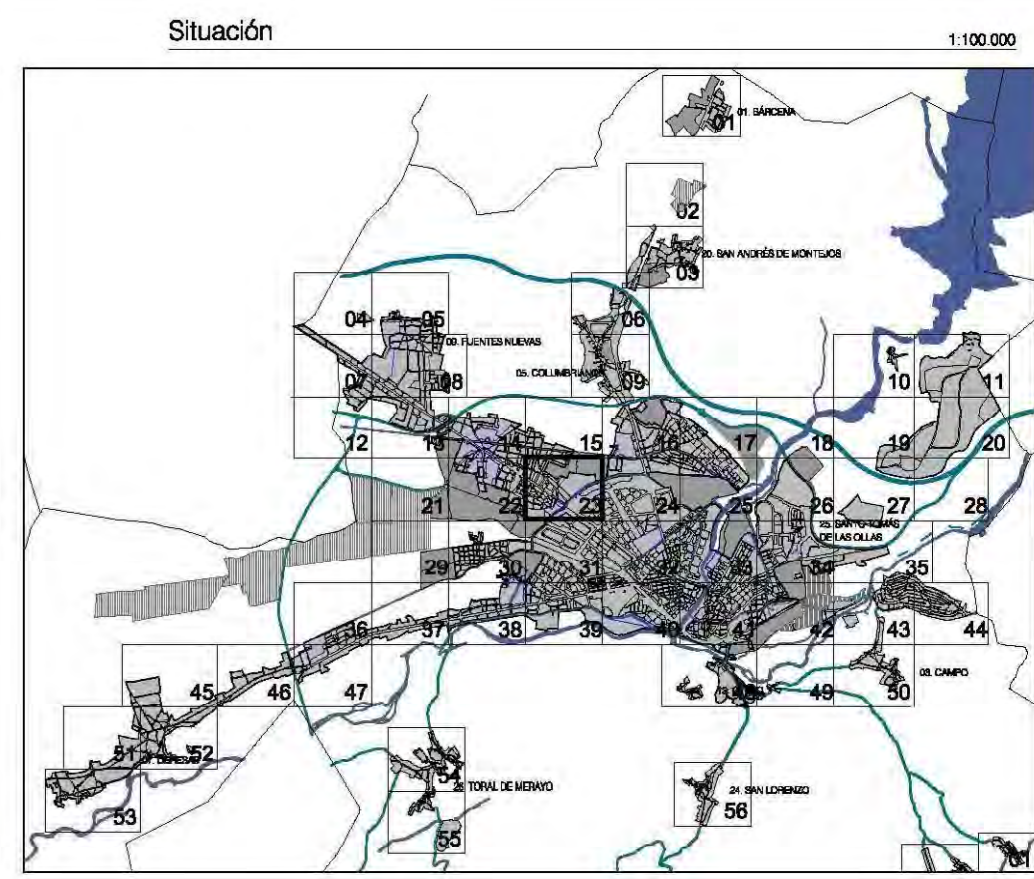
1/6.000

Plano:

SITUACIÓN

Plano nº:

INF-1



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CLASES DE SUELO

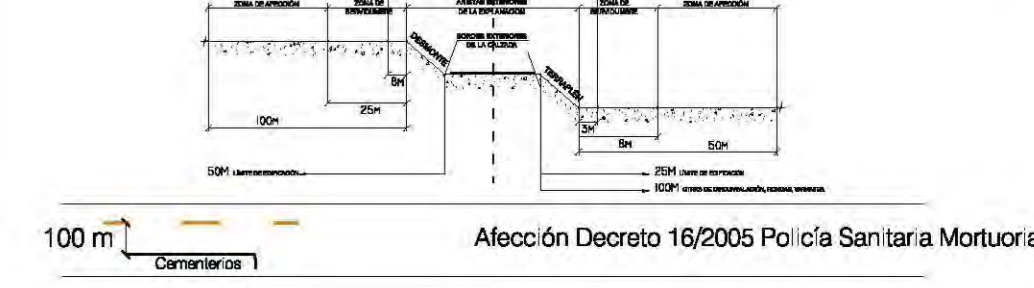
-----	Suelo Urbano
-----	Suelo Urbanizable Delimitado
-----	Suelo Urbanizable No Delimitado
-----	Suelo No Suelo Común
-----	Suelo Riesgo Protección: Aproximada
-----	Suelo Riesgo Protección: Naturas 1 - Fitos y Ecosistemas Acuáticos
-----	Suelo Riesgo Protección: Naturas 2 - General
-----	Suelo Riesgo Protección: Naturas 3 - Especies Endémicas
-----	Suelo Riesgo Protección: Cultural
-----	Suelo Riesgo Protección: Infraestructuras
-----	Suelo Riesgo Protección: Especial

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

-----	Plan Especial de Protección de Casco Histórico
-----	Unidad de Actuación Análisis por Exposición nº
-----	Unidad de Actuación Análisis de Normalización y Urbanización nº
-----	Sector de Suelo Urbano No Consolidado nº
-----	SUD. 0 Sector de Suelo Urbanizable Delimitado nº

SISTEMAS GENERALES

-----	ELP	Espacio Libre de Uso Público
-----	EQ	Equipamiento
-----	SU	Servicios Urbanos
-----	VPF	Vías Públicas - Infraestructuras Ferroviarias
-----	VP	Vías Públicas - Vario
-----	-----	Vario Estacionamiento
-----	-----	Alcance de caméaras/Ferrocarril Regional y Provincial dentro de los límites de edificación Nacional; dominio público de servicios; línea de edificación; Dirección de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo del Estado



PROTECCIONES DEL CATALOGO

NIVEL I

-----	BIC	Protección Integral BIC
-----	MONUMENTAL	Protección Integral Monumental
-----	-----	Elemento Protegido

NIVEL II

-----	-----	Protección Estructural
-----	-----	Protección Ambiental

NIVEL III

-----	ERT	Edificación Rural Tradicional
-----	B.30.05	Elemento hereditario catalogado
-----	-----	Entorno BIC
-----	-----	Camino de Santiago
-----	-----	Entorno de Protección de Camino de Santiago
-----	-----	Elementos incluidos en el Entorno BIC o Camino de Santiago

NIVEL IV

-----	-----	Yacimiento arqueológico / nº
-------	-------	------------------------------

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

SISTEMAS LOCALES

-----	-----	Vario
-----	ELP PI	Espacio Libre Público: Plazas y Jardines
-----	EQ	Equipamiento

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

-----	-----	Alcance Máximo Permisible
-----	-----	Tipo de Construcción
-----	-----	Edificación Máxima

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

-----	ALDAMA	Ámbito	Plano: INF-2
-----	-----	Ordenanza / superficie de parcela / ocupación	-----
-----	-----	Edificabilidad / nº de viviendas	-----
-----	FO	Fuera de Ordenación	-----

ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

PLANO DE ORDENACIÓN INF-2 0.2-23

MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 "AVENIDA DE GALICIA"

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



PROYECTO DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 "AVENIDA DE GALICIA" EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA



MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA EN EL SECTOR
DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SSUNC-11 " AVDA. de GALICIA "

Escala:

1/2.000

Plano:

ESTADO FÍSICO ACTUAL

Plano nº:

INF-3

MEMORIA VINCULANTE

1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN, SU INTERÉS PÚBLICO.

1. Reiterando lo expuesto en la Memoria informativa, la conveniencia y oportunidad —y si cabe aún más necesidad— de la modificación es in-cuestionable.

El planeamiento urbanístico tiene una decidida vocación de cumplimiento, por lo que es absolutamente necesario contemplarlo en su aspecto más dinámico, como algo que camina hacia la realización efectiva.

Hasta tal punto es importante este punto de vista que se ha llegado a decir que el planeamiento es también —y, quizás, sobre todo— gestión, pues sin posibilidad de ejecución tiende inevitablemente a convertirse en un dibujo muerto (García Bellido).

La ejecución del planeamiento consiste en la efectiva realización del modelo territorial elegido por el planeamiento, y dado que no es posible la ejecución del planeamiento en un mismo momento sino que, por el contrario, es preciso ejecutarlo por superficies de tamaño adecuado, la unidad de actuación es el ámbito adecuado para la ejecución del planeamiento.

2. La actual coyuntura y situación del mercado inmobiliario residencial, con una parálisis casi absoluta en el municipio de Ponferrada, como lo demuestran las estadísticas relativas al número de concesión de licencias para uso residencial durante los últimos años, coincidentes con la crisis económica, con un número muy elevado de viviendas vacías en la ciudad de Ponferrada y una oferta amplísima de viviendas de primera y segunda mano, especialmente en el barrio de La Rosaleda, hacen inviable el desarrollo del sector SSUNC-11 a través de una única unidad de actuación, como se prevé en el PGOUP, lo que justifica, no ya la idoneidad y conveniencia de la modificación, sino la necesidad de instruyen-tar el desarrollo de este sector en dos unidades de actuación, definidas en función de los emplazamientos del suelo terciario y de uso residen-cial, que permitan su desarrollo y gestión independiente, posibilitando así la implantación de los usos de servicios terciarios con iniciativa y auto-nomía propias.

La oferta de suelo terciario en el municipio es en este sentido escasa, existiendo una demanda ciertamente importante por los operadores privados de este tipo de suelo.

En la situación actual, con una unidad de actuación única, el desarrollo de la parcela de servicios terciarios está claramente lastrado por la coyuntura del mercado inmobiliario residencial, con un stock de viviendas vacías cercano a las seis mil (6.000) unidades residenciales, que abocan al fracaso cualquier nueva promoción de viviendas, y por consecuencia, cualquier proceso urbanizador que contemple la creación de más suelo residencial, que la mínima demanda existente no podría absorber en ningún caso.

Las dos unidades de actuación que se proponen son las siguientes:

- Unidad de actuación UA 11-A, con una superficie de diecisiete mil seiscientos setenta y nueve metros cuadrados (17.679 m²), delimitada al norte por la Avda. de Galicia y el suelo urbano consolidado (límites del sector); al este, por la Ronda interior (límite del sector); al oeste, por el suelo urbano consolidado (límite del sector); y al sur, por la unidad de actuación UA 11-B y la Ronda interior (límite del sector).

El ámbito de gestión propuesto comprende la parcela de servicios terciarios (SER) y el bloque edificatorio previsto como remate de la calle Duque de Rivas, con un espacio libre privado vinculado al mismo, regulados por las Ordenanzas de Edificación en Manzana Cerrada (MC) y Espacios Libres Privados (EP), además de los accesos viarios correspondientes y una dotación para aparcamientos de uso público con capacidad para doscientas cincuenta (250) plazas, aproximadamente.

- Unidad de actuación UA 11-B, de carácter discontinuo, con una superficie de treinta y ocho mil trescientos setenta y un metros cuadrados (38.371 m²), de los que corresponden al área denominada UA 11-B.1 veinticuatro mil cuarenta y un metros cuadrados (24.041 m²) y al área UA 11-B.2 catorce mil trescientos treinta metros cuadrados (14.330 m²).

El área UA 11-B.1 está delimitada: al norte por el sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-10 (límite del sector); al este, por la Ronda interior (límite del sector); al oeste, por el suelo urbano consolidado y el sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-12 (límites del sector); y al sur, por la Avda. de Galicia y el sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-12 (límites del sector).

Mientras que el área UA 11-B.2 se encuentra delimitada: al norte por la unidad de actuación UA 11-A y el suelo urbano consoli-

do (límite del sector); al este, por la Ronda interior (límite del sector); al oeste, por el suelo urbano consolidado y el sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-13 (límites del sector); y al sur, por el sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-13 y la Ronda interior (límites del sector).

Este segundo ámbito de gestión comprende la superficie restante del sector SSUNC-11, en el que, a excepción de la parcela proyectada como remate de la calle Duque de Rivas, se localiza toda la superficie de uso residencial, con sus accesos viarios y plazas de aparcamiento correspondientes, además de la dotación de equipamientos y espacios libres públicos.

Ámbitos que, como se comprueba fácilmente, tienen el tamaño y características adecuadas para su desarrollo de forma autónoma e independiente, posibilitando la realización efectiva del planeamiento, de forma diferida en el tiempo, en función de las necesidades existentes de suelo terciario y residencial, poniéndose en el mercado el suelo que, en función de los usos previstos, demande la evolución de la actividad económica, insistiéndose aquí que el desarrollo del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado a través de una única unidad de actuación en la actual coyuntura del mercado inmobiliario residencial es simplemente irreal, por lo que ante la certeza de que el desarrollo de este sector termine por convertirse en un dibujo muerto, se plantea, como solución alternativa, la división de este sector en dos unidades de actuación, coincidentes con las dos zonas o áreas de uso terciario y residencial a las que antes se ha hecho referencia, que, en lo que respecta específicamente a la unidad de actuación UA 11-A, permitirá su desarrollo independiente y autónomo, posibilitando la implantación inmediata de los usos de servicios terciarios.

3. Concretamente, la unidad de actuación UA 11-A abarca una superficie de diecisiete mil seiscientos setenta y nueve metros cuadrados (17.679 m²), comprendiendo en su interior una única parcela, propiedad de la entidad mercantil “DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L.”, posibilitándose, al amparo del artículo 78.1 de la LUCyL, su desarrollo por el sistema de concierto, en su modalidad de propietario único, lo que garantiza su gestión y desarrollo inmediato.

De forma simultánea y para su tramitación y aprobación conjunta con esta modificación del PGOUP, se presenta el Proyecto de Actuación (Reparcelación y Urbanización) de la unidad de actuación UA 11-A para su desarrollo por el sistema de concierto, en la modalidad de propietario único.

El artículo 251.4 del RUCyL dispone que *“En los sistemas de concierto y compensación, los Proyectos de Actuación pueden aprobarse y modificarse conjuntamente con el instrumento de planeamiento urbanístico*

que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación, conforme al procedimiento aplicable al instrumento de planeamiento de que se trate, completado con la notificación de los acuerdos de aprobación inicial y definitiva a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y con las especialidades señaladas para cada sistema de actuación en su sección correspondiente".

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

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

2. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN: IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO MODIFICADO QUE SE ALTERAN.

2.1. Objetivo de la modificación.

4. La modificación propuesta tiene como objetivo la delimitación en el ámbito del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado de dos unidades de actuación en lugar de la unidad de actuación única que se define en el PGOUP vigente, sin que ello afecte a la clasificación del suelo, ni a su calificación urbanística, ni a ninguna dotación urbanística, debiéndose considerar como una simple modificación, que viene a mejorar la ordenación detallada contenida en el PGOUP en vigor.

Los artículos 101.2 y 108.1 del RUCyL incluyen dentro de la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la división de los sectores "... en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad", que deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108.2.

Las unidades de actuación, como señala el artículo 73.1 de la LUCyL, "... son superficies acotadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, o coincidentes con ellos, que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada", aña-

diéndose en el apartado 2 que *"La delimitación de las unidades se realizará, si procede, en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector, y podrá modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación, o mediante el procedimiento previsto en el artículo 58.3.b"*, que es el que aquí se ha seguido, delimitándose, *"... de forma que permitan la correcta ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:*

a) Se incluirán en la unidad todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que resulten necesarios para desarrollar la actuación, así como las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

b) En suelo urbano no consolidado, las unidades podrán ser discontinuas. En suelo urbanizable también, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

c) El aprovechamiento lucrativo total de una unidad no podrá ser superior ni inferior en más de un 25 por ciento, al que resulte de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del sector".

Lo que se reitera también en el artículo 108 del RUCyL.

5. Las dos unidades de actuación cuya delimitación se propone, denominadas UA 11-A y UA 11-B, la segunda de ellas de carácter discontinuo, permiten, por sus dimensiones y demás características, la correcta ejecución del planeamiento, así como el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios afectados.

En este sentido y dado que el aprovechamiento lucrativo total permitido en la unidad de actuación UA 11-A es inferior al aprovechamiento urbanístico que corresponde a los terrenos afectados por dicha unidad de actuación en el conjunto del sector SSUNC-11, el aprovechamiento urbanístico que corresponda a dichos terrenos y no sea susceptible de materialización en la unidad de actuación UA 11-A se transferirá y materializará en la unidad de actuación UA 11-B, conforme a lo dispuesto en el artículo 239 del RUCyL; operando aquí la reserva de derechos edificatorios a favor de "MADERAS BODELÓN, S.L."

En el plano de ordenación propuesta (PLANO ORD 1) se refleja la delimitación de estas dos unidades de actuación.

2.2 Resumen ejecutivo.

2.2.1. Determinaciones de ordenación general que contiene la modificación.

6. La modificación propuesta no afecta a ninguna de las determinaciones de ordenación general referidas en el artículo 80, siguientes y concordantes del RUCyL. La modificación no afecta a los objetivos y propuestas de ordenación, ni a la clasificación del suelo ni a los sistemas generales, ni afecta tampoco a la catalogación de los elementos que deben ser protegidos, conservados o recuperados, ni a las reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo.

Tampoco afecta la modificación a las determinaciones de ordenación general en suelo urbano no consolidado que se establecen en los artículos 86 a 88 del RUCyL, ni a las determinaciones de ordenación general potestativas a las que alude el artículo 91 del RUCyL.

2.2.2. Determinaciones de ordenación detallada que contiene la modificación.

7. La modificación propuesta altera la ordenación detallada al plantear la división del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado en dos unidades de actuación, que se delimitan cumpliendo las reglas señaladas en los artículos 73 de la LUCyL y 108 de su Reglamento de desarrollo, en lugar de la unidad de actuación única que se define en el PGOUP actualmente en vigor.

Los artículos 101.2 y 108.1 del RUCyL incluyen dentro de la ordenación detallada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable la división de los sectores "*... en dos o más ámbitos de gestión urbanística integrada, denominados unidades de actuación, entendiéndose de lo contrario que constituyen una única unidad*", que deben respetar las reglas señaladas en el artículo 108.2.

Justificándose la delimitación de estas dos unidades de actuación por las razones anteriormente expuestas.

Lo que se resume en la ficha de características del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado modificado (ANEXO II).

8. La modificación propuesta, como puede comprobarse, no afecta ni a la calificación urbanística, ni a las reservas de suelo —ya se trate de servicios urbanos, vías públicas, espacios libres públicos o equipamientos públicos del sector—, ni a la determinación del aprovechamiento medio, determinaciones referidas todas ellas en el artículo 80, siguientes y con-

cordantes del RUCyL, ni a las determinaciones potestativas que se establecen en el artículo 91 del RUCyL.

2.2.3. Desarrollo y gestión.

9. El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos se mantiene en cuatro (4) años, siendo la iniciativa en ambos casos privada, proponiéndose como sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de actuación UA 11-A el de concierto en su modalidad de propietario único y para la unidad de actuación UA 11-B el de compensación.

En el caso específico de la unidad de actuación UA 11-A, la mercantil "DESARROLLO DE PROYECTOS BIERZO, S.L." es la propietaria del 100 por cien de la superficie, presentándose, simultáneamente con el documento de modificación del PGOUP, el Proyecto de Actuación específico para el desarrollo y gestión urbanística de esta unidad de actuación, que contiene, además de las determinaciones generales, las determinaciones completas sobre urbanización y reparcelación, lo que permitirá su desarrollo inmediato.

2.2.4. Suspensión de licencias.

10. A tenor de lo dispuesto en el artículo 156.1 del RUCyL, la aprobación inicial de la modificación producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º, 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288, en el área correspondiente al sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado, y que se mantendrá en vigor hasta la entrada en vigor de la modificación y como máximo durante dos años.
11. La aprobación inicial de la modificación supone, asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 156.2 del RUCyL, la suspensión de la tramitación de cualquier instrumento de planeamiento que afecte al ámbito del sector SSUNC-11 de suelo urbano no consolidado.

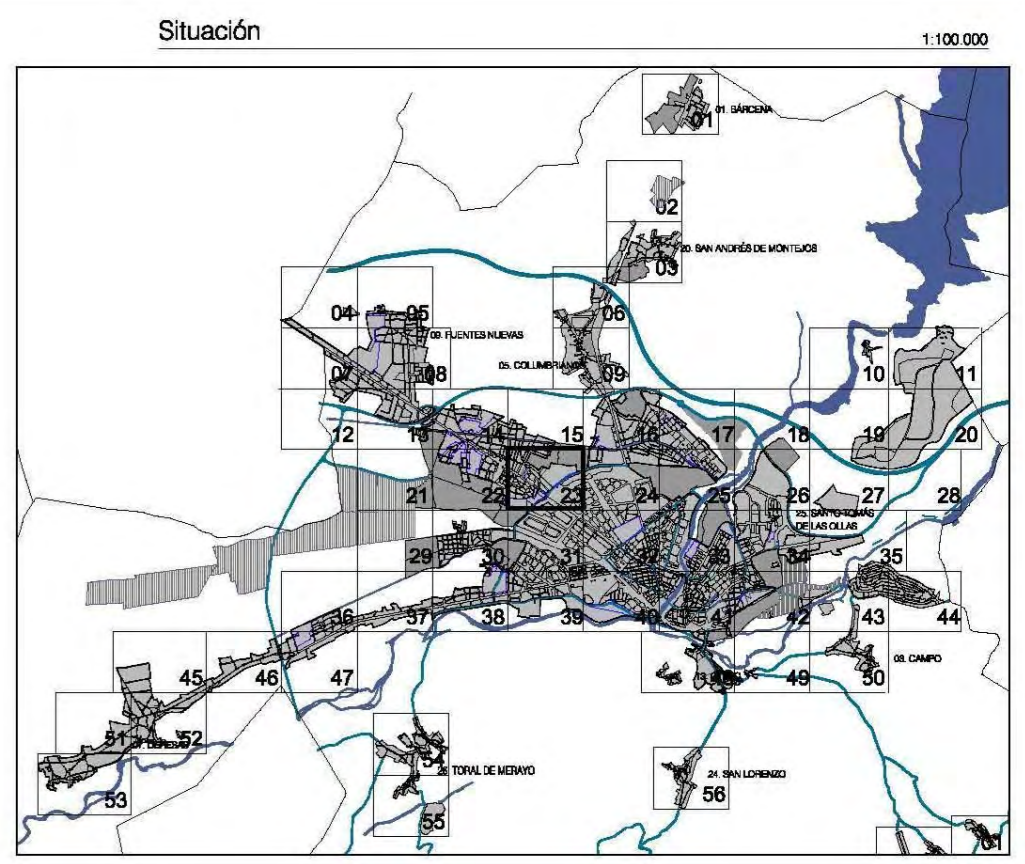
3. INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL

12. Dado que no se afecta ninguna determinación de ordenación general, la influencia de la presente modificación sobre la ordenación general es inexistente, debiéndose considerar, además, que por virtud de esta modificación no resulta afectado ningún instrumento de ordenación del territorio.

PLANOS DE ORDENACIÓN

1. De acuerdo con el artículo 169.3 del RUCyL, en relación con el artículo 130.d), los planos de ordenación que conforman esta modificación son los siguientes:

PLANO ORD 1: Plano ordenación O.2-23 modificado (E: 1/1.000)



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

CLASES DE SUELO

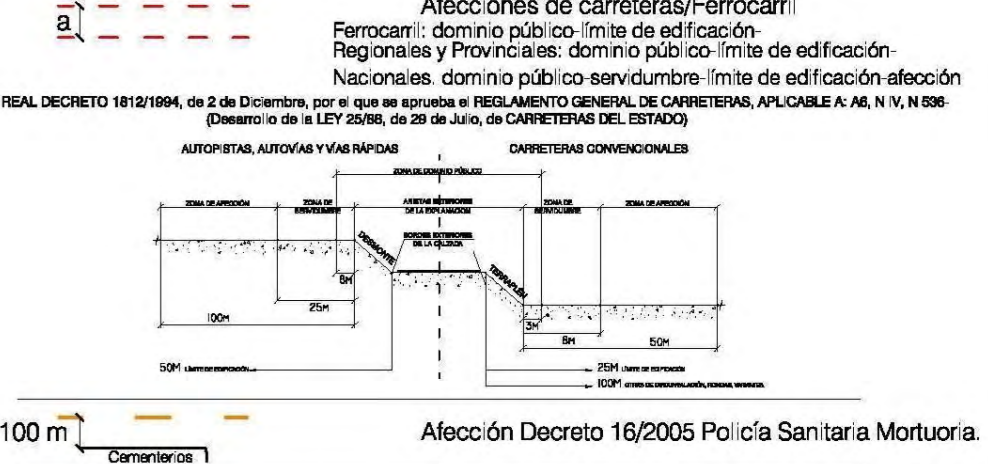
CSUD	Suelo Urbano
CSUD-1	Suelo Urbanizable De Medio
CSUD-2	Suelo Urbanizable No Delimitado
CSUD-3	Suelo Urbano Común
CSUD-4	Suelo Urbano Protección Agrícola
CSUD-5	Suelo Urbano Protección Natural 1: Bosques y Espacios Acuáticos
CSUD-6	Suelo Urbano Protección Natural 2: Canchales
CSUD-7	Suelo Urbano Protección Natural 3: Espacios Singulares
CSUD-8	Suelo Urbano Protección Cultural
CSUD-9	Suelo Urbano Protección Infraestructuras
CSUD-10	Suelo Urbano Protección Espacios

ÁMBITOS DE ORDENACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

UA 0	Plan Especial de Protección de Casco Histórico
UA 1	Unidad de Actuación Asistida por Equipación IP
UA 2	Unidad de Actuación Asistida por Normalización y Liberación IP
UA 3	Sector de Suelo Urbano No Consolidado IP
SUD 0	Sector de Suelo Urbanizable Delimitado IP

SISTEMAS GENERALES

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



PROTECCIONES DEL CATÁLOGO

BIC	Protección Integral BIC
MONUMENTAL	Protección Integral Monumental
Nivel I	Protección Integral
Nivel II	Protección Estructural
Nivel III	Protección Ambiental
ERT	Edificación Rural Tradicional
B.30.05	Elemento hereditario catalogado
Camino de Santiago	Camino de Santiago
Entorno BIC	Entorno de Protección de Casco Histórico
Entorno BIC	Elementos incluidos en el Entorno BIC o Camino de Santiago
Yacimiento arqueológico	Yacimiento arqueológico

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

SISTEMAS LOCALES

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

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Alineación	Alineación
Límite entre Ordenanzas	Fondo Máximo Edificable
Límite entre Alares de Edificación	Soportales
Soportales	Soportales en doble altura
Paseos	Paseo según estudio paisajístico

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN (CONTINUA)

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

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

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

ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO
 PLAN DE ORDENACIÓN MODIFICADO ORD-1
 EN EL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 SSUNC-11 'AVENIDA DE GALICIA'
 0.2-23
 MODIFICACIÓN DEL
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA
 1/2008

LOS REDACTORES:

Fdo.: Carlos-Hilario Soto Parra
Letrado, col. n.º 1.615 I.C.A.L.
Técnico Urbanista

Fdo.: Pedro Guerra Cascallana
Ingeniero Técnico en Topografía
(Coleg. n.º 6.248)

Ponferrada (León), mayo 2.014

ANEXOS

ANEXO I

Ficha de características sector SSUNC-11

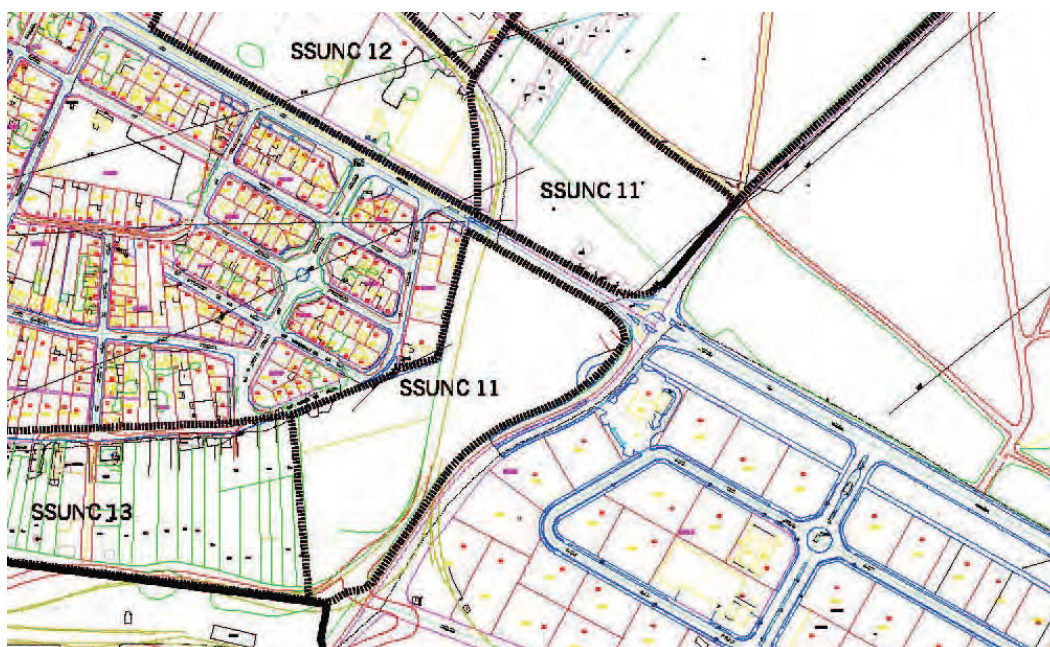
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SSUNC

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	SSUNC 11
Denominación	AV DE GALICIA
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02-23
SUPERFICIE	56.050 m²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,64 m²/m²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Privado: Residencial en Bloque – BL-; Edificación en Manzana Cerrada –MC-; Servicios Privados –SER- Público: Equipamiento –EQ- Espacios Libres Públicos –ELP-
	DENSIDAD
Nº máximo de viviendas / Ha = 70 viv/Ha	364 viv.
Nº mínimo de viviendas / Ha = 40 viv/Ha	208 viv.
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.
BL - MC	5 plantas – 3 plantas 29.312 m ²
SER	2 plantas 4.000 m ²
TOTAL	33.312 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 10% Índice de variedad tipológica: no se establece. Índice de integración social: al menos el 10%.

ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Internos:				
SG-VP-4	TRAMO 6	3.500 m ²		
SG-VP-4	TRAMO 7	500 m ²		
			TOTAL SG-Internos: 4.000 m²	
Externos:				TOTAL SG-Externos: - m²
				TOTAL SG: 4.000 m²

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

DENSIDADES Y APROVECHAMIENTOS

				TOTALES	
Total Nº de viviendas	45,11 viv/Ha			235 viv	
Viviendas con régimen de protección				24	
Viviendas sin régimen de protección				211	
Edificabilidad Total	Aprovechamiento Luc. ponderado	Coef. ponderación	Aprovechamiento Uso predominante.	Edificabilidad en Uso predominante	
Uso residencial colectiva	26.350 m ²	1	26.350 m ²	26.350 m ²	
Uso residencial VPO	3.678,50 m ²	0,80	2.950 m ²	2.950 m ²	
Uso servicios terciarios	4.000 m ²	1	4.000 m ²	4.000 m ²	
TOTAL			33.300 m²	33.300 m²	

Aprovechamiento de cesión municipal	10%	3.331 m²
-------------------------------------	------------	----------------------------

Índice de variedad de uso: 20,87 % -(uso residencial VPO + el uso servicios terciarios) /total-

Índice de integración social: 10,007 %. -VPO/total uso residencial-
--

CESIONES

Sistemas Locales	
Espacios libres públicos	5.265,90 m ²
Equipamientos públicos	4.995,71 m ²
Viaro interior	19.665,74 m ²

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Públicas localizadas:	333 plazas
Privadas:	333 plazas

GESTIÓN

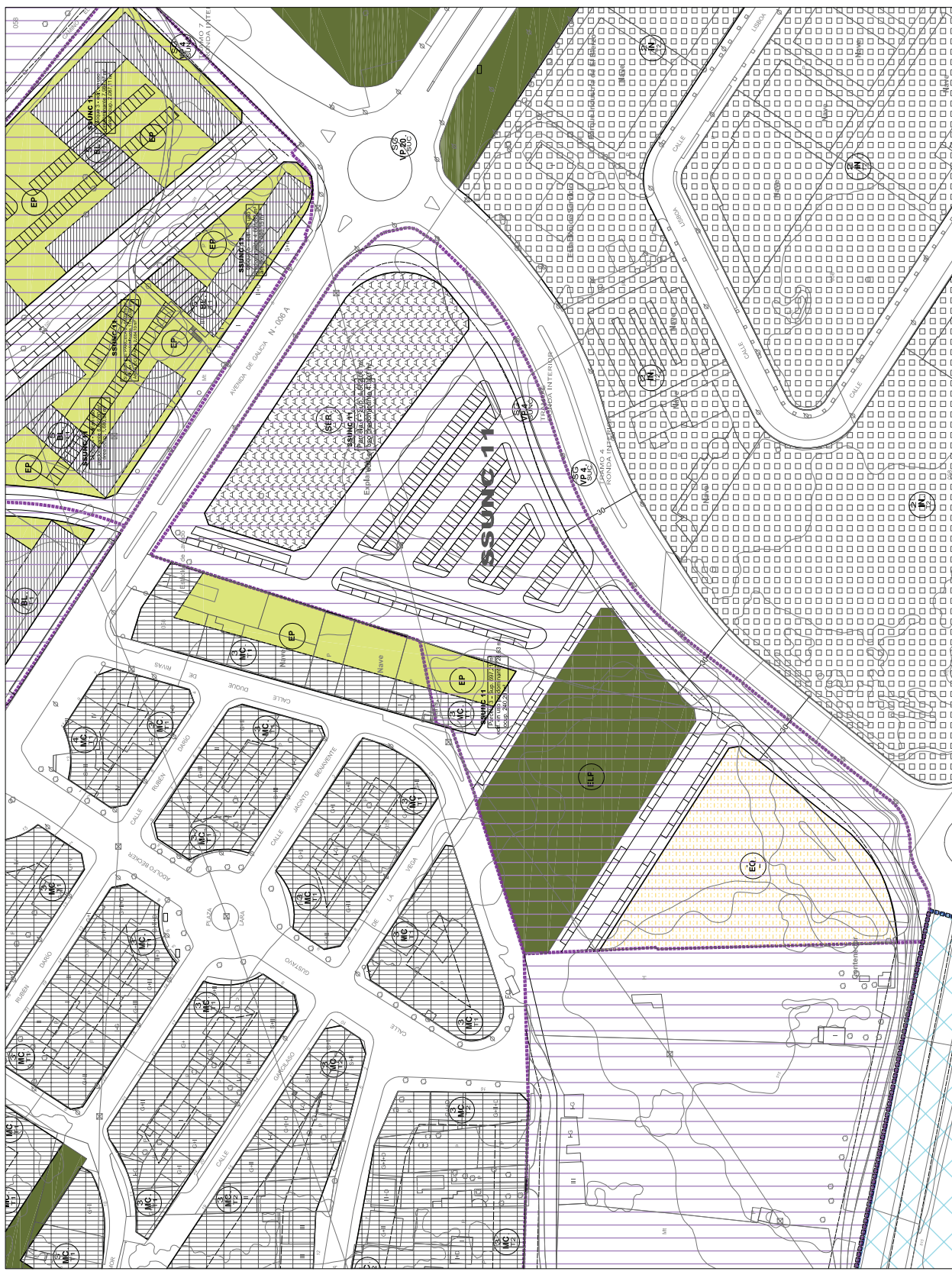
1 Unidad de Actuación

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS





















OBSERVACIONES

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

PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL y FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINAS SIGUIENTES



LEGENDA

-  **SSUNC 0**
-  **SECTOR SSUNC**
-  **AFECCIONES SECTORIALES**
 - Línea de Dominio Público Hidráulico
 - Línea de avenida de 100 años
 - Línea de avenida de 300 años
-  **A. Carreteras-FFRR. Límite de Edificación**
-  **A. Carreteras-FFRR. Zona de Dominio Público**
-  **A. Carreteras-FFRR. Zona de Afectación Precedida**
-  **A. Carreteras-FFRR. Zona de Afectación Precedida**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**
-  **URBIO ESTRUCTURANTE**

ANEXO II

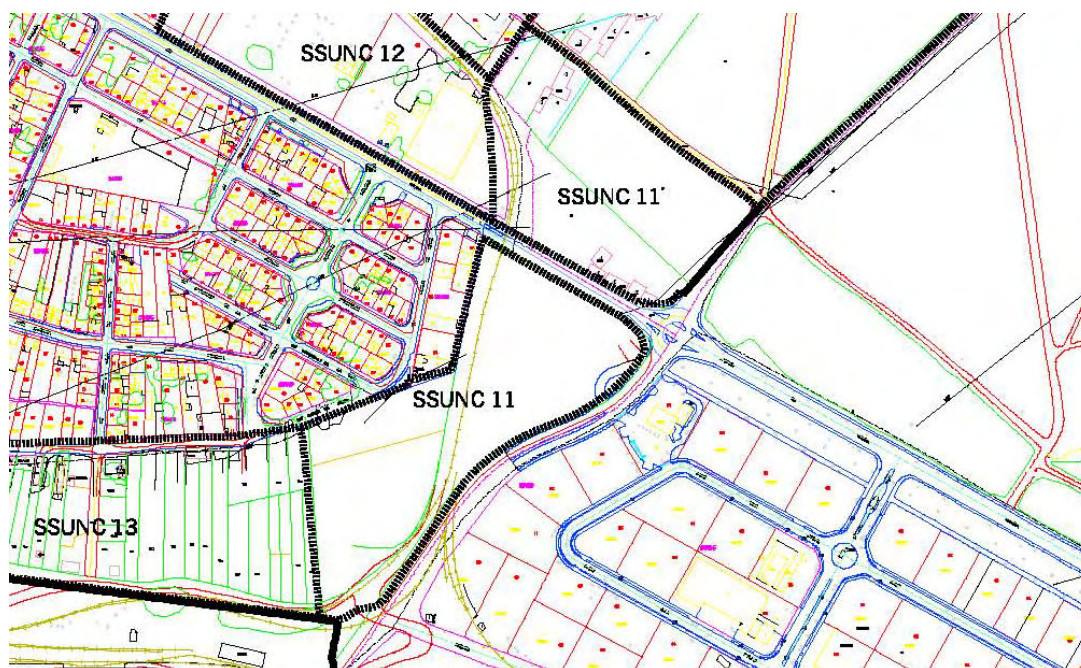
Ficha de características sector SSUNC-11 modificado

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

A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

SECTOR Nº	SSUNC 11
Denominación	AV DE GALICIA
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02-23
SUPERFICIE	56.050 m²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,64 m²/m²
USO PREDOMINANTE	RESIDENCIAL
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Privado: Residencial en Bloque – BL-; Edificación en Manzana Cerrada –MC-; Servicios Privados –SER- Público: Equipamiento –EQ- Espacios Libres Públicos –ELP-
	DENSIDAD
Nº máximo de viviendas / Ha = 70 viv/Ha	364 viv.
Nº mínimo de viviendas / Ha = 40 viv/Ha	208 viv.
	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.
BL - MC	5 plantas – 3 plantas 29.312 m ²
SER	2 plantas 4.000 m ²
TOTAL	33.312 m²

MODIFICACIÓN. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA

CESIONES

Cesiones mínimas s/RUCyL

PLAZOS E ÍNDICES

<p>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 10% Índice de variedad tipológica: no se establece. Índice de integración social: al menos el 10%.</p>
--

ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

Internos:				
SG-VP-4	TRAMO 6	3.500 m ²		
SG-VP-4	TRAMO 7	500 m ²		
			TOTAL SG-Internos: 4.000 m²	
Externos:				TOTAL SG-Externos: - m²
				TOTAL SG: 4.000 m²

C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

DENSIDADES Y APROVECHAMIENTOS

			TOTALES	
Total Nº de viviendas	45,11 viv/Ha			235 viv
Viviendas con régimen de protección			24	
Viviendas sin régimen de protección			211	
Edificabilidad Total	Aprovechamiento Luc. ponderado	Coef. ponderación	Aprovechamiento Uso predominante.	Edificabilidad en Uso predominante
Uso residencial colectiva	26.350 m ²	1	26.350 m²	26.350 m²
Uso residencial VPO	3.678,50 m ²	0,80	2.950 m²	2.950 m²
Uso servicios terciarios	4.000 m ²	1	4.000 m²	4.000 m²
TOTAL			33.300 m²	33.300 m²

Aprovechamiento de cesión municipal	10%	3.331 m²
-------------------------------------	------------	----------------------------

Índice de variedad de uso: 20,87 %
 -(uso residencial VPO + el uso servicios terciarios) /total-

Índice de integración social: 10,007 %. -VPO/total uso residencial-

CESIONES

Sistemas Locales	
Espacios libres públicos	5.265,90 m²
Equipamientos públicos	4.995,71 m²
Viarío interior	19.665,74 m²

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Públicas localizadas:	333 plazas
Privadas:	333 plazas

GESTIÓN

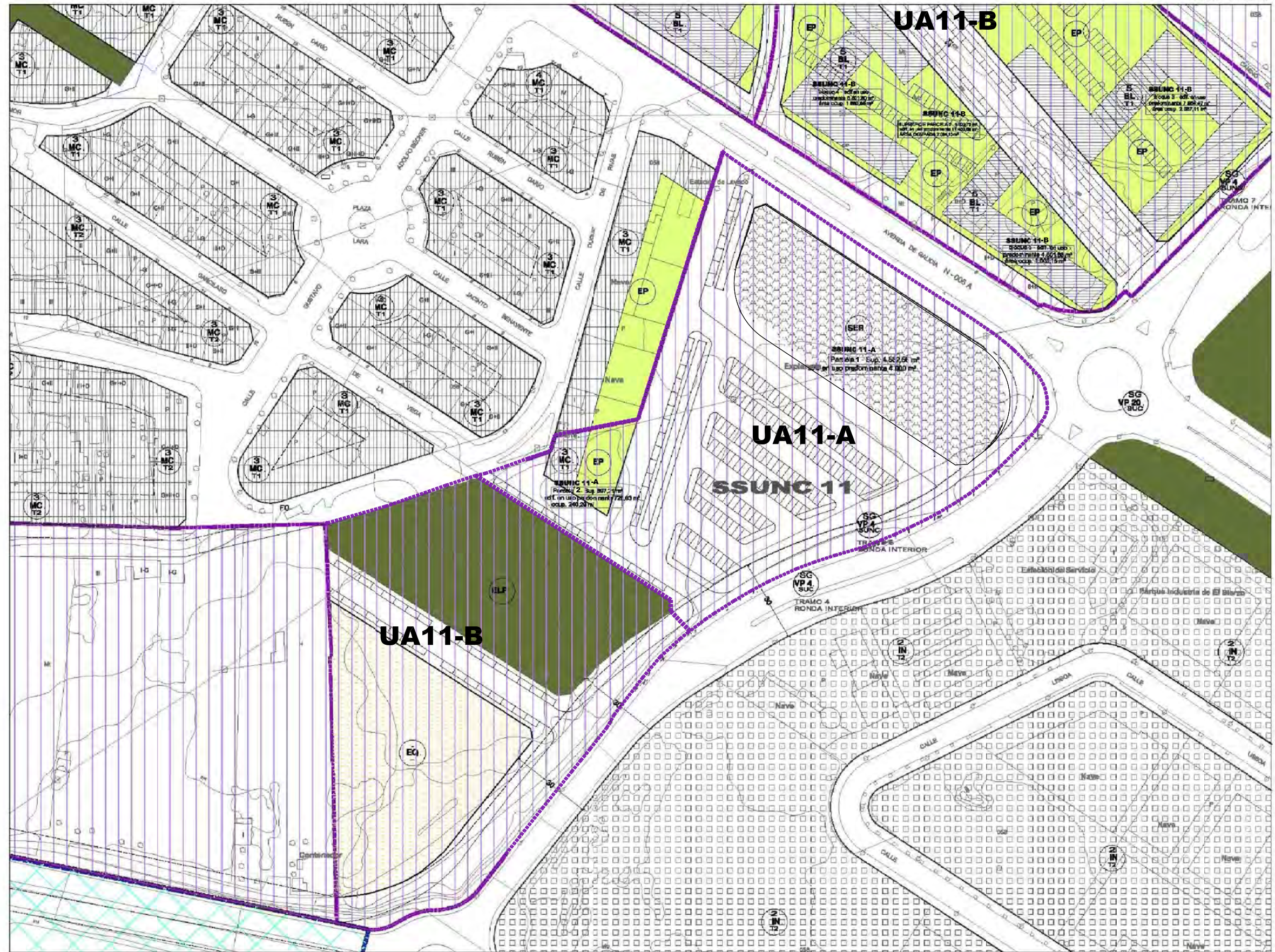
2 Unidades de Actuación según lo delimitado en plano O 02-23 y en la ficha, denominadas UA11-A y UA-11-B
--

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS

OBSERVACIONES

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

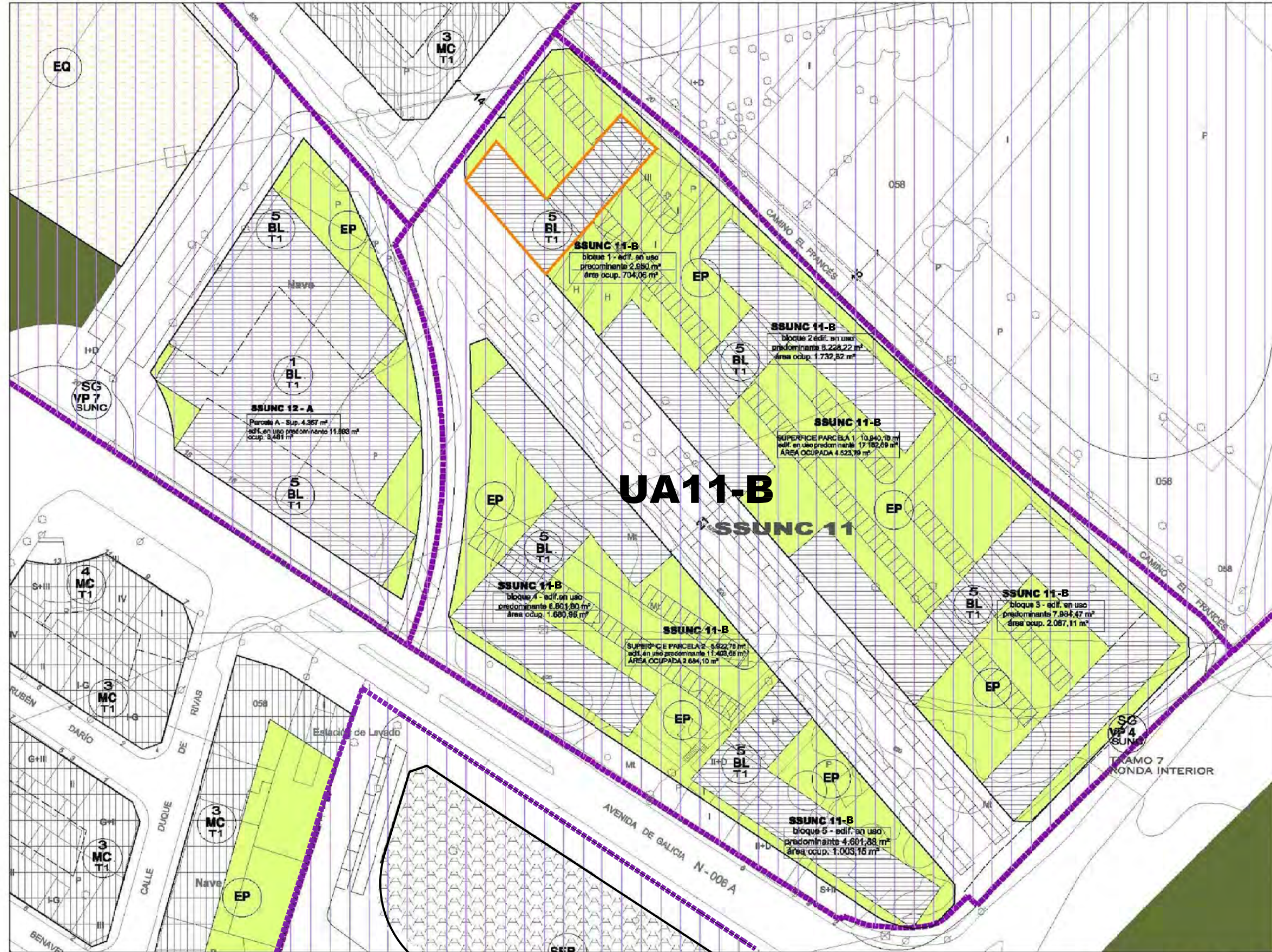
PLANO DE ORDENACIÓN GENERAL y FICHA DE ORDENACIÓN DETALLADA EN PÁGINAS SIGUIENTES



----- L. SUELO URBANO

SECTOR/SSUNC	AFECCIONES SECTORIALES						

- Línea de Dominio Público Hidráulico
- Línea de avenida de 150 años
- Línea de avenida de 500 años
- A. Carreteras-FFRR. Límite de Edificación
- A. Carreteras-FFRR. Zona de Dominio Público
- A. Carreteras. Zona de Servidumbre
- A. Carreteras-FFRR. Zona de Afección/Protección



----- L. SUELO URBANO

SECTOR/SSUNC	AFECCIONES SECTORIALES						
	Línea de Dominio Público Hidráulico	Línea de avenida de 150 años	Línea de avenida de 500 años	A. Carreteras-FFRR. Límite de Edificación	A. Carreteras-FFRR. Zona de Dominio Público	A. Carreteras. Zona de Servidumbre.	A. Carreteras-FFRR. Zona de Afección/Protección