



SOLAR MUNICIPAL EN AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 3, BARRIO DE LA ROSALEDA DE PONFERRADA.

ANTECEDENTES:

- La parcela objeto de valoración, nace de la reparcelación ejecutada en el proyecto de compensación dimanante de Plan Parcial del denominado Sector S-3 "Rosaleda" del Plan General de 1989. Parcela B-07.
- El vigente Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado por ORDEN FOM/950/2007 de 22 de Mayo, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada, BOCyL nº103 de 29 de Mayo de 2007 y BOP nº157 de 14 de Agosto de 2007, recogió la ordenación del denominado S-3, como "La Rosaleda"

ASUNTO: VALORACIÓN

A) Descripción de la finca: (Según consta en el Inventario Municipal de Bienes).

Terreno en el Plan Parcial del Sector S-3 del P.G.O.U. de Ponferrada, de morfología trapezoidal.

Posee una **superficie** de diez mil doscientos diecisiete metros cuadrados (10.217,00 m²).

Linderos:

Norte: Con Avenida de la Constitución, en línea recta de ciento cuarenta y tres metros con veintiséis centímetros (143,26 m.).

Sur: Con Calle Joaquín Soler, con un frente en línea quebrada de siete metros con catorce centímetros (7,14 m.) y de noventa y tres metros con cincuenta y dos centímetros (93,52 m.).

Este: Con Calle Julio Cervera, con un frente en línea recta de sesenta y tres metros con tres centímetros (63,03 m.).

Oeste: Con Calle Clara Campoamor, con frente en línea quebrada de cinco metros con treinta y cuatro centímetros (5,34 m.) y de ciento dos metros con ochenta y cuatro centímetros (102,84 m.).

Referencia Catastral: 6843401PH9164S0001AF.

Registro de la Propiedad nº 1 de Ponferrada: Sección 3ª. Tomo 2018. Libro 375. Folio 195. Finca 30155. Inscripción 1ª.



B) Situación Urbanística: PGOU 2007

Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Ponferrada. Revisión del año 2007. Suelo clasificado Urbano Consolidado.

Calificado EQ, Ordenanza 10. Equipamientos Públicos. Título 11, Capítulo 10.

Condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico:

- Ordenanza 10. Equipamientos Públicos (EQ). Se acompaña copia de la misma y plano de ordenación.

ARTÍCULO 11.10.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El objeto de la Ordenanza 10 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a edificaciones singulares de equipamiento público.
2. La Ordenanza 10 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código EQ.
3. Se define un ámbito con ordenación Tipo 2 de "Equipamiento Universitario" con condiciones específicas para el sector del Campus Universitario.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.10.2. OBRAS ADMISIBLES

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

ARTÍCULO 11.10.3. PARCELA MÍNIMA

No se establece parcela mínima, salvo para el Tipo 2 Equipamiento universitario donde, tanto a efectos de edificación como de parcelación y segregación, las fincas resultantes deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 2.000 m².
2. Frente mínimo de parcela: 20 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m.

ARTÍCULO 11.10.4. ALINEACIONES

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

ARTÍCULO 11.10.5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA

1. El coeficiente de edificabilidad será el señalado por el centroide de la parcela grafiado en los planos de ordenación o, en su defecto, el siguiente en función del tamaño de la parcela:

A) Parcela menor de 1000 m ² :	4,0 m ² /m ²
B) Parcela entre 1000 y 2.500 m ² :	3,0 m ² /m ²
C) Parcela entre 2.500 y 5000 m ² :	2,5 m ² /m ²
D) Parcela mayor de 5.000 m ² :	2,0 m ² /m ²
E) Parcela de Equip. Universitario:	1,2 m ² /m ²

2. Se permite la ampliación de los equipamientos existentes a la aprobación definitiva de este Plan hasta un máximo del 30% de su superficie construida inicial.

3. En ámbitos incluidos en sectores de desarrollo y en parcelas con inmuebles catalogados, la edificabilidad será la que derive de las condiciones de la Ficha correspondiente. Esa edificabilidad no computará a efectos del cálculo del Aprovechamiento Medio.

ARTÍCULO 11.10.6. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

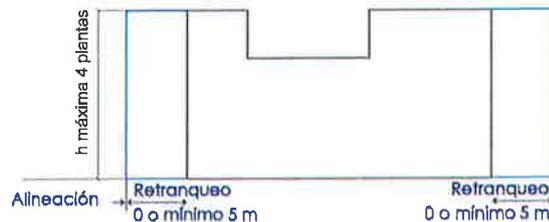
1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas será, por orden:
 - A) La señalada para esa parcela en el centroide grafiado en los planos de ordenación.
 - B) La del edificio existente.
 - C) La mayor de las siguientes:



- a. La autorizada en las parcelas colindantes
 - b. Cuatro plantas.
2. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 5,50 m. de planta baja y 3,50 m, por cada planta de piso autorizada.
 3. En Equipamiento Universitario se fija una altura máxima de fachada de 4 plantas y 15 m.
 4. La altura libre mínima será de 3 m.
 5. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura de fachada superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar, de conformidad con lo señalado en el Artículo 6.5.5. de estas Normas.

ARTÍCULO 11.10.7.CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN

1. El coeficiente de ocupación no podrá superar el 60%, salvo en las parcelas donde la edificación existente a la aprobación definitiva de este Plan se supere ya este estándar.
2. La posición de la edificación en la parcela es libre, con las limitaciones derivadas de la aplicación de las siguientes condiciones:
 - A) No deben quedar medianeras al descubierto salvo o que se prevea con certeza su ocultación por la edificación adosada que esté previsto construir en la parcela colindante.
 - B) De producirse, las separaciones a linderos tendrán una dimensión mínima de 5 m. o igual a la mitad de la altura de fachada de la edificación si esta fuera mayor.
3. El espacio libre de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas mediante la plantación de arbolado en retícula.



SECCIÓN

CONDICIONES PARTICULARES DE USO

ARTÍCULO 11.10.8.USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

1. El uso predominante es el uso de equipamiento y servicios comunitarios.
2. Son usos compatibles:
 - A) Los bares y restaurantes, cuando estén al servicio del equipamiento.
 - B) Los aparcamientos y los garajes.
 - C) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

ARTÍCULO 11.10.9. OTRAS CONDICIONES PARTICULARES ASOCIADAS A LOS USOS

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de la dotación de plazas de estacionamiento a aquellos equipamientos que puedan servirse directamente de la red de garajes o aparcamientos públicos existentes o previstos en este Plan.



C) Antecedentes de valoración

- Valoración realizada en Enero de 2014, sobre valor catastral : 1.629.039,89 €.
- La base del valor catastral, se encuentra en la ponencia de valores última del año 2009, que tuvo sus efectos en Enero de 2010, con antecedentes recogido en la anterior ponencia de 2003 ampliación a su vez de la ponencia inicial de 1998.

D) Evolución del mercado.

La referencia nacional extendida, de la evolución del mercado inmobiliario, se fija fundamentalmente en el uso residencial; mientras que el de equipamientos, exceptuando el de terciario, no ha tenido referencia alguna.

Las estadísticas referidas al residencial entre los años 2001 y hasta el 2008, son de que los precios del suelo se elevaron un 60 %. A partir del 2008 y hasta hoy la caída se observa en más de un 55%, sin que existan términos de estabilización.

Estos indicativos señalan que el momento en que se hizo la ponencia técnica de valores, tomando como referencia el valor de mercado, después corregido para la obtención del valor catastral era el de mayor demanda, consecuentemente mayor valor de mercado.

Los informes del Ministerio de Fomento, en el estudio de precios del suelo urbano por comunidades autónomas y sus capitales de provincia, señala una variación interanual para Castilla y León del - 32,7. Una evolución descendente contenida desde al año 2008 y desde 2010 una caída imparable hasta nuestros días, sin que se adivine nueva estabilidad. Y es también de señalar como no se reflejan datos permanentes durante los tres últimos años, que adivinamos responde a la falta de mercado del suelo.



PROPUESTA

El valor del equipamiento público es una arbitrariedad que va desde el más bajo (la repercusión de la urbanización) al más alto (el valor de un equipamiento privado). Entre esos dos, todo es posible, justificable e incluso rebatible; pero "no se puede valorar con garantías y con criterios de mercado lo que no está en el mercado".

Podría admitirse un valor por capitalización si las rentas que produce fueran evaluables en un momento dado, en función de un uso que sea la base de enajenación.

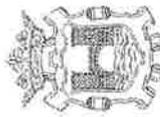
No existe valor patrimonial porque no figura en el inventario municipal de bienes.

En resumen y con base a lo expuesto en este informe, y como conclusión de lo reflejado en este apartado de valoración estimamos que como base de partida para la enajenación del bien de dominio público para la dotación de un servicio público como es el sanitario-asistencial; estimamos un valor de seiscientos cincuenta y un mil, seiscientos dieciséis euros (651.616,00 €). 60€/65€/m²

PONFERRADA, 5 de Junio de 2014

PLANEAMIENTO Y GESTION

Fdo: Emilio M. Suárez García.



Ayuntamiento de Ponferrada

INVENTARIO DE BIENES

Año 2014

Página: 1

Código	Descripción	Sup. Const. m ²	Sup. Suelo m ²	Valor (Euros)	Clasificación	Estado
466	PARCELA B-07. TERRENO EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-3 DEL PGOU	10.217,00	0,00	0,00	BIEN DE DOMINIO PUBLICO DE SERVICIO PUBLICO	ALTA

Situación: Estado Conserv.:

Linderos: Norte.: Con vial N-2 con frente en línea recta de ciento cuarenta y tres metros y veintiseis centímetros (143,26 m.)
Sur.: Con vial P-3 con un frente en línea quebrada de siete metros con catorce centímetros (7,14 m.) y de noventa y tres metros con cincuenta y dos centímetros (93,52)
Este.: Con vial F-2 con un frente en línea recta de sesenta y tres metros con tres centímetros. (63,03 m.)
Oeste.: Con vial D-2 con un frente en línea quebrada de cinco metros con treinta y cuatro centímetros (5,34 m.) y de cincuenta dos metros con ochenta y cuatro centímetros (102,84 m.)

Edificios:

Características:

Constructor:

Fecha Recepción:

Valor Construcción:

Fecha Contrato:

Naturaleza:

Estado Construcción:

Referencia Catastral:

Inscripción Registral: Tomo: 2018 Libro: 375 Folio: 195 Finca: 30155 Sección: 03 Inscripción: 1

Título: Cesión de Pongesur S.A. en el Sector S-3

Notario:

Protocolo: 0 **F. Escritura:** 09/08/2002

Observaciones:

Antecedentes:

**Datos del Bien Inmueble**

Referencia catastral 6843401PH9164S0001AF

Localización AV CONSTITUCION 3 Suelo
24404 PONFERRADA (PONFERRADA) (LEÓN)

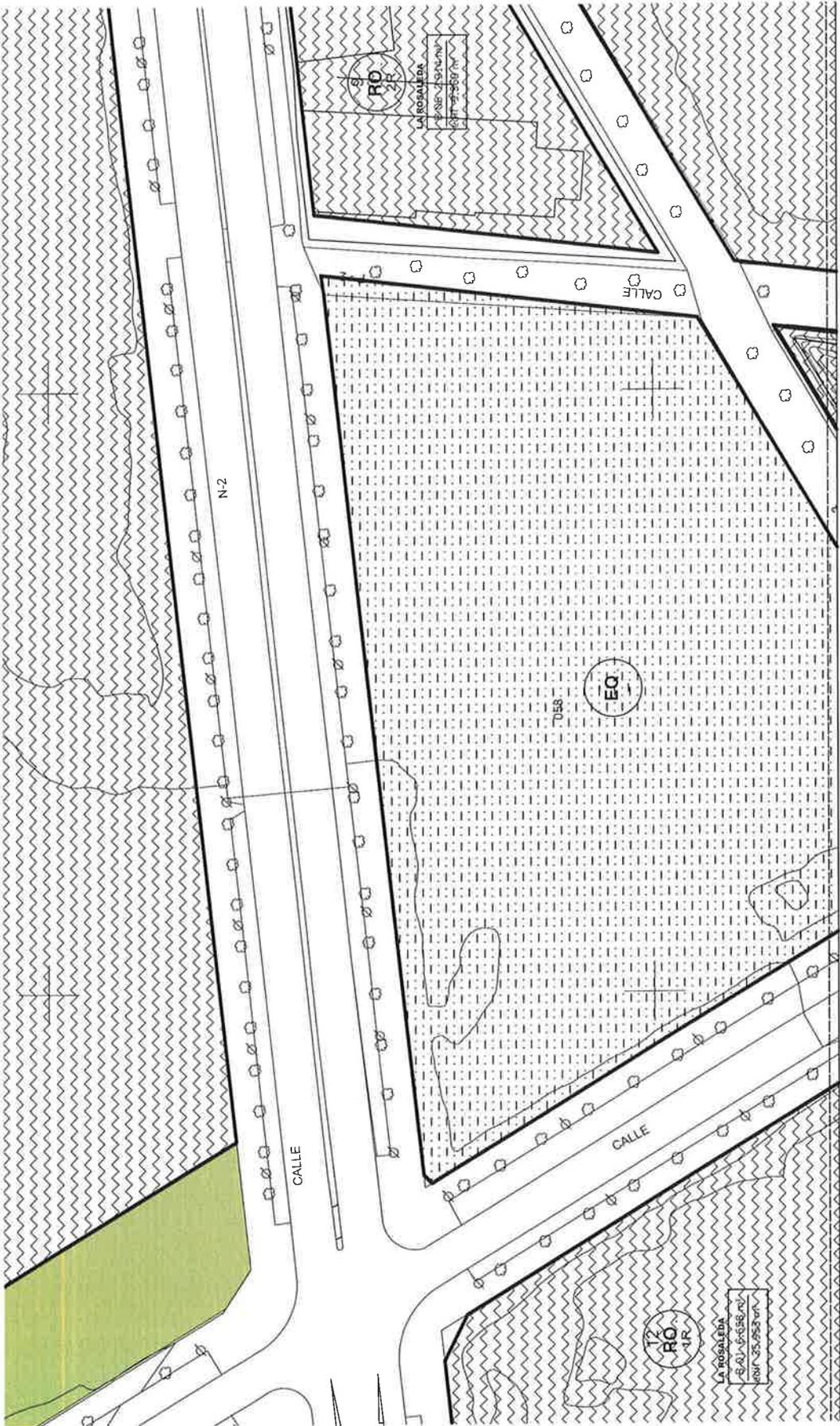
Clase Urbano

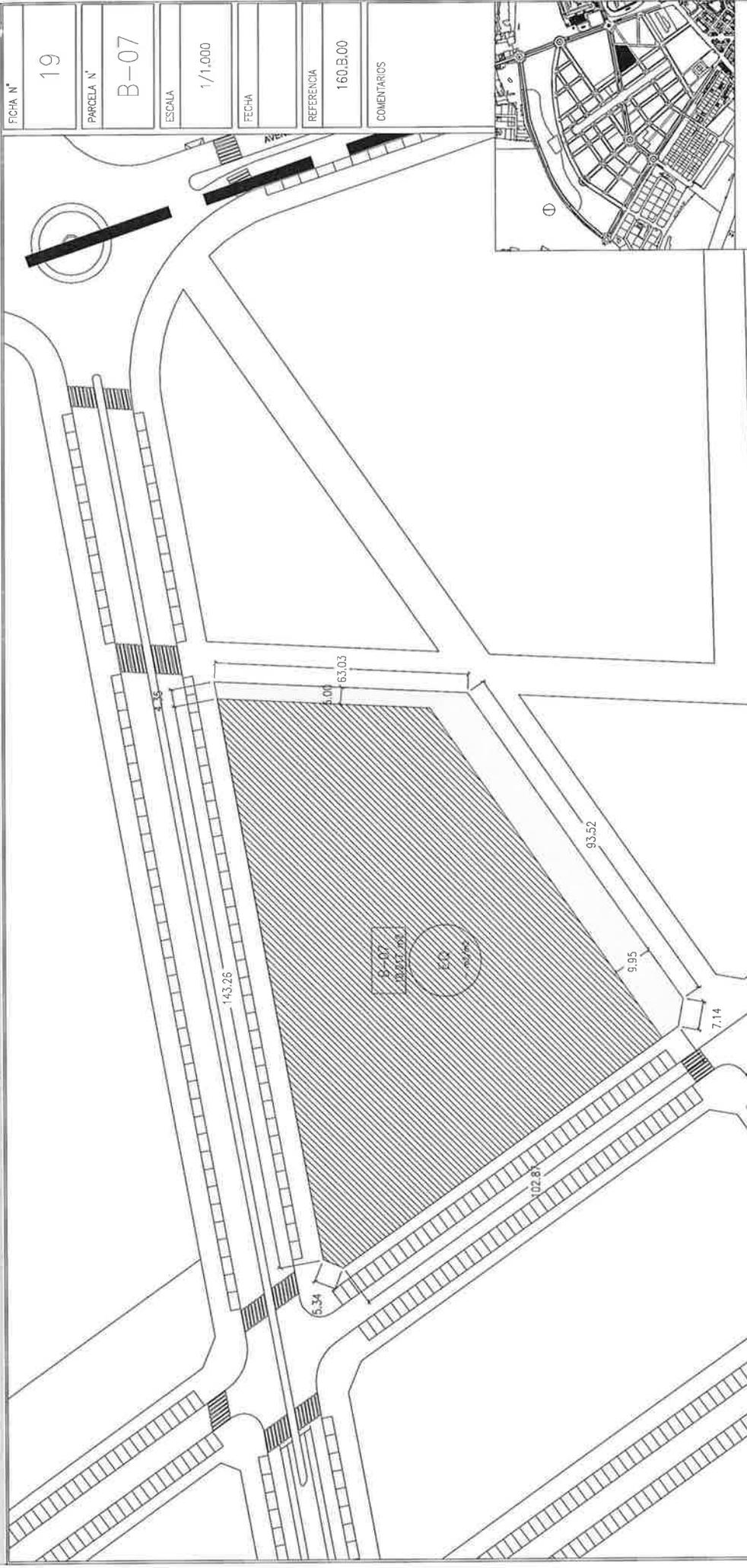
Coeficiente de participación 100,000000 %

Uso Suelo sin edif.

Datos de la Finca en la que se integra el Bien InmuebleLocalización AV CONSTITUCION 3
PONFERRADA (PONFERRADA) (LEÓN)Superficie construida 0 m²Superficie suelo 10.217 m²

Tipo Finca Suelo sin edificar





FICHA N°	19
PARCELA N°	B-07
ESCALA	1/1.000
FECHA	
REFERENCIA	160.B.00
COMENTARIOS	



USOS:	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS
CATEGORIA:	

ORDENANZA EO	
ALINEACION EXTERIOR	
ALINEACION OBLICUARIA	
AREA DE MOVIMIENTO	

EDIFICABILIDAD	
SUPERFICIE DE PARCELA	10.217,00 m ²
SUPERFICIE DEL AREA DE MOVIMIENTO	8.895,00 m ²
INDICE DE EDIFICABILIDAD	— m ² /m ²
EDIFICABILIDAD TOTAL	— m ²

ORDENACION	
OCCUPACION MAXIMA	
RETRANQUEO A LA ALINEACION EXTERIOR	MIN. 0 m
EDIFICACION	
N° MAXIMO DE PLANTAS	9

