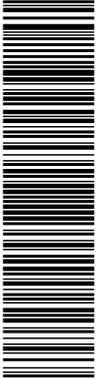




MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO). OCTUBRE 2024

## ÍNDICE

<b>MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	<b>4</b>
1.ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO .....	4
2.OBJETO E INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	4
3.MARCO NORMATIVO .....	5
3.1 NORMATIVA APLICABLE .....	5
3.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	6
3.3. AFECCIONES SECTORIALES .....	6
4. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....	6
4.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES .....	6
4.2. CONTEXTO URBANO .....	8
5.DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES .....	11
5.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL .....	11
5.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL .....	11
5.3. FICHAS APLICABLES .....	14
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD .....	20
7. SITUACIÓN ACTUAL .....	23
7.1 ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN .....	23
7.2. DOTACIONES URBANÍSTICAS Y OTROS ELEMENTOS EXISTENTES .....	25
7.3. INFRAESTRUCTURAS .....	28
7.4. LIMITACIONES LEGISLACION FERROVIARIA .....	31
8. TRÁMITE AMBIENTAL Y ARQUEOLÓGICO .....	34
8.1 TRÁMITE AMBIENTAL .....	34
8.2. TRÁMITE ARQUEOLÓGICO .....	36
<b>PLANOS DE INFORMACIÓN</b> .....	<b>38</b>
<b>MEMORIA VINCULANTE</b> .....	<b>39</b>
1.CUESTIONES GENERALES .....	39
1.1. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE .....	39
1.2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN .....	39
1.3. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA .....	41
1.4. CRITERIOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	42
2.DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA .....	46
2.1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	47
2.2. SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y VIALES .....	50
3.INFRAESTRUCTURAS y REDES BÁSICAS .....	59
3.1. RED DE SANEAMIENTO .....	59
3.2. RED DE ABASTECIMIENTO .....	61
3.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	64
3.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO .....	65
3.5. RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL .....	68
3.6. RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES .....	68
4.JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD .....	69
5. ESTUDIO ACÚSTICO .....	74
6.PROTECCIÓN CIVIL .....	75
7.ACCESIBILIDAD EN SITUACIONES DE EMERGENCIA .....	76
8.APROVECHAMIENTO Y USOS .....	78
8.1. DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN .....	78
8.2. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO .....	79
8.3. APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN Y CESIÓN AL AYUNTAMIENTO .....	82
9.GESTIÓN URBANÍSTICA .....	83
9.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN .....	83
9.2. PROYECTO DE ACTUACIÓN .....	84
9.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN .....	84
10.USOS FUERA DE ORDENACIÓN .....	84
11.PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS .....	84
12.ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO .....	85
13.ATRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE .....	85
13.1. SUPERFICIE EDIFICABLE POR USOS .....	85
13.2. CESIONES MUNICIPALES .....	85
14.RESUMEN EJECUTIVO .....	88



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51 :00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página 3 de 102	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO). OCTUBRE 2024

<b>PLANOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>90</b>
<b>PLANOS DE REDES E INFRAESTRUCTURAS.....</b>	<b>90</b>
<b>PLANOS DE MODELIZACIÓN.....</b>	<b>90</b>
<b>NORMATIVA URBANISTICA.....</b>	<b>91</b>
1. DISPOSICIONES GENERALES .....	91
2. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS .....	92
2.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES .....	94
2.2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE.....	95
2.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.....	95
2.4. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR .....	95
2.5. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS .....	95
2.6. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	96
<b>ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN .....</b>	<b>96</b>
1. OBJETO .....	96
2. ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN .....	96
2.1. FASES .....	96
2.2. PROGRAMACIÓN TEMPORAL.....	97
3. ESTUDIO ECONÓMICO .....	98
3.1. GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN .....	99
3.2. GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.....	100
3.3. INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS .....	100
3.4. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN .....	100
3.5. GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN .....	100
3.6. REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	101
3.7. FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	102
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	102
<b>TABLA RESUMEN.....</b>	<b>103</b>
<b>EQUIPO REDACTOR .....</b>	<b>103</b>
<b>DOCUMENTOS ANEJOS</b>	
1. ANEXO 1. FICHA DEL CATÁLOGO PGOUP: CAPILLA DE NTRA. SRA. DEL CARMEN	
2. ANEXO 2. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO	
3. ANEXO 3. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO	
4. ANEXO 4. ACUERDO COMISIÓN TERRITORIAL PATRIMONIO CULTURAL	
5. ANEXO 5. ESTUDIO ACÚSTICO DEL ÁREA DE ORDENACIÓN MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE PONFERRADA 2012 EN EL SSUNC-3	
6. ANEXO 6. INFORME ESPECÍFICO DE RIESGOS	
7. ANEXO 7. ESTUDIO DE MERCADO VALOR DE INMUEBLES EN EL ENTORNO DEL SSUNC-3	
8. ANEXO 8. RELACIÓN VALORADA COSTES DE URBANIZACIÓN	
9. ANEXO 9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	
10. ANEXO 10. FICHA CATÁLOGO ELEMENTO BLASONADO	
11. ANEXO 11. FICHA CATÁLOGO PUERTA CEMENTERIO	

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/notEstadica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17&idoma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/notEstadica.do?opc_id=279&ent_id=17&idoma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página 4 de 102	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO). OCTUBRE 2024

## MEMORIA INFORMATIVA.

### 1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

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 la previsión de un sector de suelo urbano no consolidado, denominado SSUNC-3 "PEREGRINOS – EX PP 2", delimitado exteriormente por la Avenida del Castillo, el sistema general ferroviario F1 (tramo 2) y las calles Bermudo el Gotoso, La Loma y Cruz de Miranda.

El PGOUP define para este sector únicamente las condiciones de ordenación general, remitiéndose la ordenación detallada a un posterior Estudio de Detalle.

### 2. OBJETO E INICIATIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle, que se redacta en conformidad con las determinaciones del PGOUP actualmente en vigor y demás normativa urbanística de aplicación –legal y reglamentaria–, tiene por objeto el desarrollo del sector SSUNC-3, definiéndose a través del mismo la ordenación detallada de dicho ámbito.

La iniciativa en la redacción de este documento y el desarrollo del sector corresponde a la Fundación Benéfica Particular RESIDENCIA DE ANCIANOS NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA FUNDACIÓN FUSTEGUERAS y la entidad mercantil PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L, que detentan la propiedad mayoritaria del sector, incluidos los sistemas generales externos adscritos –más del 75 % de la superficie a computar–, lo que les otorga la legitimación suficiente para formular la propuesta de ordenación del sector y su posterior desarrollo y ejecución. Se trata, por tanto, de un planeamiento de desarrollo de iniciativa privada.

La Fundación Benéfica Particular RESIDENCIA DE ANCIANOS NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA FUNDACIÓN FUSTEGUERAS, domiciliada en Campo-Ponferrada, calle Josefina Gavilanes González, n.º 89, con C.I.F. G-24060717, está representada, como Presidente del Patronato, por Herminio González Martínez, con D.N.I./N.I.F. 10.196.401-H.

Y la entidad mercantil PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L., domiciliada en Ponferrada, calle San Valerio n.º 24, con C.I.F. B-24488371, está representada, como Administrador solidario, por Antonio Sabín Escuredo, con D.N.I./N.I.F. 76.695.456-R.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página 5 de 102	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO). OCTUBRE 2024



POSICIÓN DEL SECTOR SSUNC-3 CON RELACIÓN A LA CIUDAD DE PONFERRADA

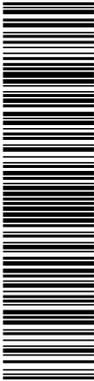
### 3. MARCO NORMATIVO.

#### 3.1. NORMATIVA APLICABLE.

La normativa urbanística aplicable, bajo la cual se redacta este Estudio de Detalle, viene determinada en las siguientes normas:

- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre (en abreviaturas, TRLSyRU) y sus posteriores modificaciones.
- Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en abreviaturas, LUCyL) y sus posteriores modificaciones.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2.004, de 29 de enero (en abreviaturas, RUCyL) y sus posteriores modificaciones.
- Ley 21/2.013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en abreviaturas, LEA) y sus posteriores modificaciones.
- Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, aprobado por Decreto legislativo 1/2.015, de 12 de noviembre (en abreviaturas, TRLPACyL) y sus posteriores modificaciones.
- Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada (en abreviaturas, PGOUP), aprobado definitivamente por Orden FOM/950/2.007, de 22 de mayo, de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León.

Se ha considerado, asimismo, el estricto cumplimiento de toda la normativa y legislación sectorial de afección, incluyendo la Ley y el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras, el Código Técnico de la Edificación y las Instrucciones Técnicas Urbanísticas emitidas por la Junta de Castilla y León.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>6 de 102</b>	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO). FEBRERO 2024

### 3.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

El ámbito espacial correspondiente al sector SSUNC-3 no se encuentra afectado por ningún instrumento de ordenación del territorio.

### 3.3. AFECCIONES SECTORIALES.

No se advierte la existencia de ninguna afección sectorial.

### 4. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.

#### 4.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y TERRITORIALES.

##### 4.1.1. Situación geográfica.

El ámbito del SSUNC-3 "Peregrinos" es un sector delimitado por el PGOUP vigente como suelo urbano no consolidado, emplazado, como puede comprobarse en el PLANO INF.01, al sureste de la ciudad de Ponferrada.

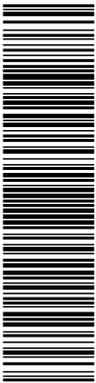


VISTA GENERAL DEL SECTOR SSUNC-3

El sector "Peregrinos" está próximo al casco histórico de Ponferrada y es contiguo a una de las arterias colectoras hoy día más importantes de la ciudad, la Avda. del Castillo.

El sector tiene una superficie real, según medición topográfica que se contiene en el PLANO INF.02, de 54.368,00 m<sup>2</sup>. En la ficha de características que define las determinaciones del sector SSUNC-3 se indica una superficie de 55.684'00 m<sup>2</sup>, frente a la cual debe prevalecer la medición real obtenida –lo que supone un reajuste insignificante del 2,36%–. El área se encuentra físicamente delimitada, lindando:

- Al norte, con la Avda. del Castillo, tramo 1 del sistema general viario.
- Al sur, con el sistema general ferroviario F1 tramo 2.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>7 de 102</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO). FEBRERO 2024

- Al este, con las calles Bermudo el Gotoso y La Loma.
- Al oeste, con la calle Cruz de Miranda.

#### 4.1.2. Posición y topografía.

El sector "Peregrinos" se localiza al sur del centro histórico de la ciudad. El punto de borde del sector entre la Avda. del Castillo y la calle Cruz de Miranda se posiciona en la latitud 42,542789 y en la longitud -6,589254.

El ámbito objeto de desarrollo se extiende sobre una altitud media comprendida entre 528 y 529 m, sobre la trinchera topográfica que impone el sistema ferroviario a su paso por el borde sur del ámbito. La orografía del terreno se puede calificar como de tipo llano por presentar pendientes en los sentidos este-oeste y norte-sur menores al 1 % en la práctica totalidad del sector.

Tan solo existe una pequeña zona acotada en el borde suroeste –junto al puente de la calle Cruz de Miranda, sobre la trinchera del ferrocarril– que presenta pendientes mayores al 10%. Desde ese punto de mayor pendiente se desarrolla una transición topográfica bastante regular sin puntos excesivamente elevados respecto al resto en el terreno.



ESTUDIO ALTIMÉTRICO Y TOPOGRÁFICO DEL SECTOR SSUNC-3

El levantamiento topográfico se contiene en el PLANO INF. 03, que se ha superpuesto sobre el PNOA en el PLANO INF.04 y sobre el Catastro en el PLANO INF.05.

#### 4.1.3. Geología y litología.

Los suelos característicos de la Hoya del Bierzo -o Fosa Tectónica- están formados fundamentalmente por materiales terciarios y cuaternarios de arrastre y sedimentación, tales como arcillas, cantos rodados, materiales aluviales, encuadrados en la dinámica sedimentaria del río Sil y representados geológicamente mediante la Facies Medulas y las Terrazas fluviales. El comportamiento hidrogeológico de los terrenos es el típico

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0550CE6BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sede.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>8 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO). FEBRERO 2024

para acuíferos detríticos libres en sedimentos aluviales o de terraza.

#### 4.1.4. Características hidrológicas.

Las aguas corrientes superficiales representan en el Municipio una amplia estructura hidrológica constituida por ríos y numerosos arroyos todos ellos tributarios del río Sil, como el Boeza y el Oza 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.

El ámbito del sector "Peregrinos" no presenta ningún cauce permanente o temporal, localizándose fuera de la zona de policía de los ríos Boeza y Sil.

#### 4.1.5. 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 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 11m<sup>2</sup>, 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.

#### 4.1.6. Vegetación.

En el sector considerado no existen especies vegetales a destacar.

#### 4.1.7. Paisaje.

El sector se encuentra delimitado por el casco urbano de Ponferrada, no existiendo zonas paisajísticamente interesantes dentro de su delimitación. Se puede considerar un aspecto relevante en el diseño de la ordenación las vistas hacia los Montes Aquilanos en su lado sur.

### 4.2. CONTEXTO URBANO.

#### 4.2.1. Dotaciones y servicios del entorno.

El sector está localizado en un área próxima al casco histórico de la ciudad de Ponferrada, en el que se sitúan el Castillo y la Plaza del Ayuntamiento, centro urbano representativo y funcional, por lo que los servicios administrativos se sitúan en una posición relativamente cercana. En el interior del ámbito existen dos equipamientos preexistentes, el Albergue de Peregrinos San Nicolás de Flue, que da nombre al sector, y una construcción de carácter religioso, la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen, incluida en el Catálogo Arquitectónico del PGOUP con la categoría de protección monumental.

Los equipamientos y servicios más cercanos al ámbito son los siguientes:



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página 9 de 102	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 "Peregrinos"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Equipamiento educativo: el Colegio San Andrés La Borreca se emplaza junto al sector, al otro lado de la calle Cruz de Miranda. En la prolongación este de la Avda. del Castillo se encuentra el Colegio de San Antonio y junto al Ayuntamiento de la ciudad el Instituto Gil y Carrasco.

Equipamiento cultural: Museo de la Radio en la calle Gil y Carrasco y Museo del Bierzo en la calle del Reloj, ambas localizadas en el conjunto histórico de la ciudad. El Castillo de los Templarios se sitúa también en la calle Gil y Carrasco, vial que confluye en la Avda. del Castillo.

Equipamiento sanitario: Hospital de la Reina, situado en la calle del Hospital, junto a la Avda. del Castillo.

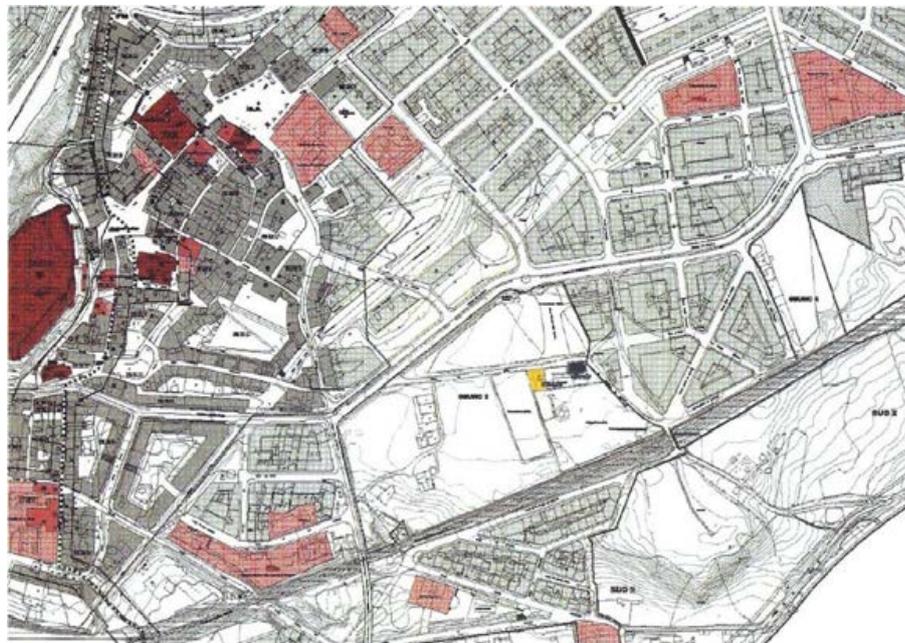
Equipamiento deportivo: existe próximo un pabellón deportivo en la calle Amalio Fernández, al otro lado del corredor ferroviario.

Otros equipamientos: El Ayuntamiento de Ponferrada y la oficina de Turismo se encuentran muy cerca del sector.

La notable dotación de servicios y equipamientos básicos del entorno urbano inmediato, y la holgada satisfacción de las demandas -dotación asistencial, sanitaria, educativa ... -, garantizan unas adecuadas condiciones de acceso a los servicios y equipamientos públicos de la ciudad.

Su posición vecina al Centro Histórico -Plaza de la Encina, calle del Reloj, Plaza del Ayuntamiento, garantizan una vitalidad urbana, funcional y de servicios privados y comercios, muy notable.

EQUIPAMIENTOS EN EL INTERIOR Y ENTORNO DEL SECTOR SSUNC-3



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>10 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 "Peregrinos"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

#### 4.2.2. Accesibilidad y viarios. Aparcamientos.

En la actualidad las principales conexiones del sector con la ciudad se realizan a través de la Avda. del Castillo, arteria urbana que comunica el sector con importantes viales de penetración como son la Avda. de Astorga y la Avda. de Portugal, lo que refuerza la accesibilidad del ámbito con respecto al exterior del conjunto urbano.

La calle Obispo Osmundo conecta directamente la Avda. del Castillo con la Plaza del Ayuntamiento mediante la intersección existente entre ambos viales, que se mantendrá incorporando a la misma uno de los viales proyectados en la ordenación. También está previsto el acceso al ámbito desde las calles Cruz de Miranda y La Loma mediante la continuidad de estos viales dentro del ámbito.

Para garantizar la adecuada integración de la red viaria que se proyecte en el interior del sector y la red existente en su entorno urbano, será necesario atender especialmente a tres elementos destacados:

- la glorieta de la Avda. del Castillo en su cruce con la calle Obispo Osmundo;
- la calle Cruz de Miranda en su prolongación con la calle del Boeza;
- y la calle de La Loma en su prolongación de entrada a la Ermita del Carmen y el Albergue de Peregrinos.

El viario se ha proyectado tratando de enlazar adecuadamente con estas calles y con la glorieta, en condiciones que garanticen la máxima seguridad, permitiendo la mejor fluidez del tráfico rodado, además de respetar las condiciones generales marcadas por el PGOUP.

En cuanto a la dotación de aparcamientos en los bordes del sector se debe indicar que es deficiente, existiendo habituales problemas de estacionamiento en las calles Bermudo el Gotoso y Justo el Juglar. Para aliviar provisionalmente la situación y permitir el estacionamiento de vehículos hace aproximadamente 15 años se construyeron en situación de precario -demanda turística- dos plataformas de aparcamientos en las proximidades del Albergue de Peregrinos, con una cabida de más de 100 plazas.

Estas plataformas, ejecutadas por el Ayuntamiento de Ponferrada como elemento provisional, resultan incompatibles con el planeamiento urbanístico, por lo que se declaran expresamente fuera de ordenación.

#### 4.2.3. Transporte público.

La posición del sector, en relación con los barrios históricos de la ciudad de Ponferrada, se verifica también en la amplia oferta de transporte público -autobús urbano- disponible.

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. Una línea circular complementa el funcionamiento general del sistema.

De las 8 líneas regulares de transporte público urbano funcionando en Ponferrada, 2 de ellas tienen puntos de parada en el ámbito inmediato al sector SSUNC-3:

[Línea 5: Puente Boeza - Fuentesnuevas](#)  
[Línea C Circular: Ayuntamiento Barrio-La Rosaleda](#)



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>11 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 "Peregrinos"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Las dos líneas anteriores realizan su recorrido circulando a lo largo de los viales de borde del sector, con lo que el futuro desarrollo residencial disfrutará de una buena comunicación con el resto de la ciudad y su entorno municipal mediante los recorridos del transporte público urbano.

De este modo, el desarrollo urbanístico del sector SSUNC-3 podrá conectarse directamente a la red de transporte público urbano mediante las paradas existentes en la calle Cruz de Miranda y en la Avda. del Castillo, viales de borde del ámbito, sin modificaciones circulatorias ni nuevas instalaciones.



DETALLE DE MAPA DE LÍNEAS DE AUTOBUSES DE PONFERRADA

## 5. DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO VIGENTES.

### 5.1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL.

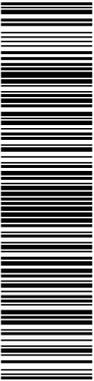
El planeamiento urbanístico en vigor viene determinado por el PGOUP, que incluye entre sus previsiones, como puede comprobarse en el PLANO INF.06 –reproducción del plano de ordenación O.-41 del PGOUP–, el sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-3 “PEREGRINOS – EX PP 2”.

Los terrenos incluidos en el ámbito de dicho sector no están afectados por ningún instrumento de ordenación del territorio.

### 5.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL.

La ficha de características del PGOUP establece las condiciones de ordenación general del sector SSUNC-3, con las determinaciones vinculantes y orientativas sobre la ordenación del ámbito, remitiéndose a un posterior Estudio de Detalle la definición y

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2E0E288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.asp?doc\\_id=279&ent\\_id=17&idioma=1](https://sede.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.asp?doc_id=279&ent_id=17&idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>12 de 102</b>	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 "Peregrinos"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

concreción de la ordenación detallada del sector.

Las determinaciones de ordenación general que condicionan el desarrollo del sector SSUNC-3, anterior fragmento del sector PP2 de suelo urbanizable programado en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.989, se recogen en el Documento 'Fichas de Sectores Suelo Urbano No Consolidado' del PGOUP vigente.

Las condiciones más destacables recogidas en la ficha de características, anexa a continuación, son las siguientes:

### **Superficie**

Según la ficha de características del PGOUP, la superficie del sector SSUNC-3 es de 55.684'00 m<sup>2</sup>, si bien, de acuerdo al levantamiento topográfico y recoge en el PLANO INF.02, la medición efectuada in situ arroja una cabida real de 54.368'00 m<sup>2</sup>, que es la que ha de prevalecer.

Debiéndose considerar al respecto lo dispuesto en el artículo 240 del RUCyL, relativo a los Proyectos de Actuación, que en su apartado 3 dispone que *"no pueden establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento urbanístico ni suprimir o modificar las que estén vigentes, con las siguientes excepciones, que se justificarán adecuadamente"*, incluyéndose entre éstas, *"b) Las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, que no pueden producir variaciones de superficie superiores al 5 por 100"*.

En nuestro caso, y justificado por los mismos motivos que permitirían la adaptación material en el Proyecto de Actuación, el reajuste es del 2,36 %, totalmente insignificante.

### **Índice de edificabilidad máxima**

El índice de edificabilidad máxima está establecido en 0'65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, por lo que, siendo la superficie del sector –excluidos los sistemas generales interiores– de 50.368'00 m<sup>2</sup>, resulta una edificabilidad máxima de 32.739,20m<sup>2</sup>c.

### **Uso predominante y Ordenanzas aplicables**

El uso predominante del sector es el residencial, estableciéndose en cuanto al aprovechamiento lucrativo tres tipos de Ordenanzas, con las siguientes alturas máximas:

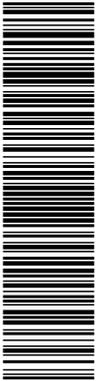
- Edificación en bloque (BL), con 4 plantas sobre rasante
- Edificación en manzana cerrada (MC), con 4 plantas sobre rasante
- Edificación de vivienda unifamiliar (VU), con 2 plantas sobre rasante.

Se establece una densidad mínima de viviendas de 40 viv/ha (207) y máxima de 70 viv/ha (362 viv).

También se contempla la aplicación de las Ordenanzas de equipamientos públicos (EQ) y espacios libres públicos (ELP).

### **Cesiones e índices de variedad de uso y de integración social**

Las cesiones mínimas se establecerán según el RUCyL, indicándose que el sistema local de espacios libres públicos se ubicará en la zona dibujada en el plano de ordenación.



Se fijan también los índices de variedad de uso y de integración social, en los dos casos al menos el 10 %.

### **Sistemas generales**

En cuanto a la asignación de sistemas generales, se distingue entre sistemas generales internos y externos:

Superficie SG internos (SG-ELP-24)	4.000'00 m2
Superficie SG externos (SG-ELP Conjunto B1)	15.074'00 m2

Según el Documento 'Fichas de Sistemas Generales' del PGOUP vigente, dentro del Conjunto SG-B1 se incluyen los sistemas generales SG-ELP-31, SG-ELP-32, SG-ELP-33, SG-ELP-34, SG-ELP-35 y SG-ELP-36.

Los sistemas generales internos del sector (SG-ELP-24) se han localizado en una banda contigua al corredor ferroviario, y, junto a esta franja, la ficha indica la localización preferente para la ubicación de la reserva del sistema local de espacios libres públicos.

El sector SSUNC-3 tiene adscrita, además, una superficie de 15.074'00 m<sup>2</sup> como sistemas generales externos (SG-ELP), perteneciente al CONJUNTO B1 de sistemas generales de espacios libres públicos, que, como luego veremos, se localiza en los sistemas generales de espacios libres públicos SG-ELP-33 y SG-ELP-34.

Las propuestas recogidas en la Revisión del PGOUP en cuanto a la articulación de los sistemas de espacios libres y corredores verdes y la conexión proyectada hacia la glorieta de la Avda. del Castillo, potencian el interés de esta zona como un área de oportunidad para la creación de un espacio residencial y comercial accesible, bien dotada y preferentemente conectado con el resto de la ciudad.

### **Condiciones específicas**

Se establece que los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa del PGOUP.

### **Plazo para la ordenación detallada**

La ficha de características del PGOUP remite al postrer Estudio de Detalle el establecimiento de la ordenación detallada del ámbito, para lo que se establecía un plazo de 4 años máximo, aquí ya transcurrido, pero que no es óbice a la presentación de este Estudio de Detalle en base al principio de vigencia indefinida de los instrumentos de planeamiento urbanístico que se recoge en el artículo 56.1 de la LUCyL. El artículo 21.1 del mismo cuerpo legal dispone en su apartado 1 que *"El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes definidos en los artículos 18 y 20; en su defecto, el plazo será de ocho años desde la aprobación definitiva del instrumento"*, añadiéndose en el apartado 2 que *"En caso de incumplimiento de los plazos, si concurren causas justificadas no imputables al propietario, el Ayuntamiento concederá una prórroga de duración no superior al plazo incumplido. Si la prórroga no se concede, o si transcurrida se mantiene el incumplimiento, el Ayuntamiento podrá acordar la venta forzosa de los terrenos o su expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad. En tanto no se notifique la incoación del correspondiente procedimiento, los propietarios podrán iniciar o proseguir el ejercicio de sus derechos"*. Sin que hasta la fecha conste ninguna actuación municipal en tal sentido.

Lo que faculta la presentación de este Estudio de Detalle.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>14 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 "Peregrinos"  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

### 5.3. FICHAS APLICABLES.

Se presentan a continuación la ficha de características del sector del SSUNC-3, así como las fichas de los sistemas generales de espacios libres públicos SG-ELP-24 (SG internos) y SG-ELP-33 y SG-ELP-34 (SG externos) que se contienen en el PGOUP.

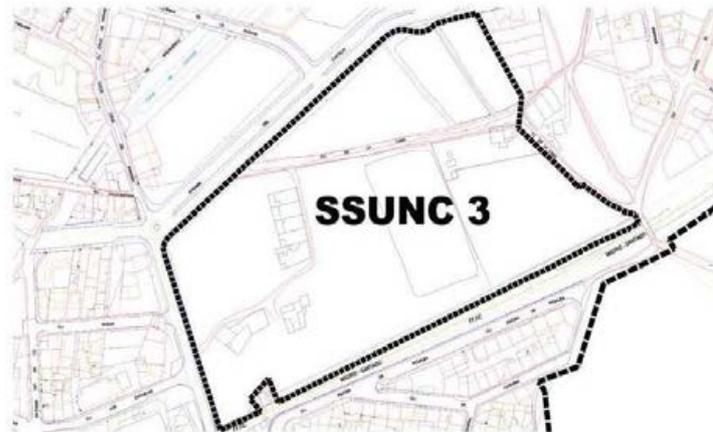
REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU DE PONFERRADA. DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA  
Según acuerdo de 22 de Mayo de 2007 (BOCYL nº 103 de 29 de Mayo de 2007)

<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>SSUNC</b>
------------------------------------	--------------

#### A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

<b>SECTOR Nº</b>	<b>SSUNC 3</b>
Denominación	PEREGRINOS -EX PP 2-
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector	O.02-41
<b>SUPERFICIE</b>	<b>55.684 m<sup>2</sup></b>

Entorno con parcelario original



#### B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	<b>0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
USO PREDOMINANTE	<b>RESIDENCIAL</b>
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Privado: Vivienda Unifamiliar -VU-; Residencial en Bloque -BL-; Edificación en Manzana Cerrada Público: Equipamiento -EQ-; Espacios Libres Públicos -ELP-
Nº máximo de viviendas / Ha = 70 viv/Ha	<b>362 viv.</b>
Nº mínimo de viviendas / Ha = 40 viv/Ha	<b>207 viv.</b>
Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predom.
BL	4 plantas
MC	4 plantas
VU	2 plantas
<b>TOTAL</b>	<b>33.595 m<sup>2</sup></b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU DE PONFERRADA. DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.  
Según acuerdo de 22 de Mayo de 2007 (BOCyL nº 103 de 29 de Mayo de 2007)

**CESIONES**

Cesiones mínimas s/RUCyL.  
El SL ELP se ubicará en la zona dibujada en el plano de Ordenación.

**PLAZOS E ÍNDICES**

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

**ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES**

<b>Internos:</b> SG-ELP-24	4000 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL SG-Internos: 4.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Externos:</b> SG-ELP CONJUNTO B1	15.074 m <sup>2</sup>	<b>TOTAL SG-Externos: 15.074 m<sup>2</sup></b>
		<b>TOTAL SG: 19.074 m<sup>2</sup></b>

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.

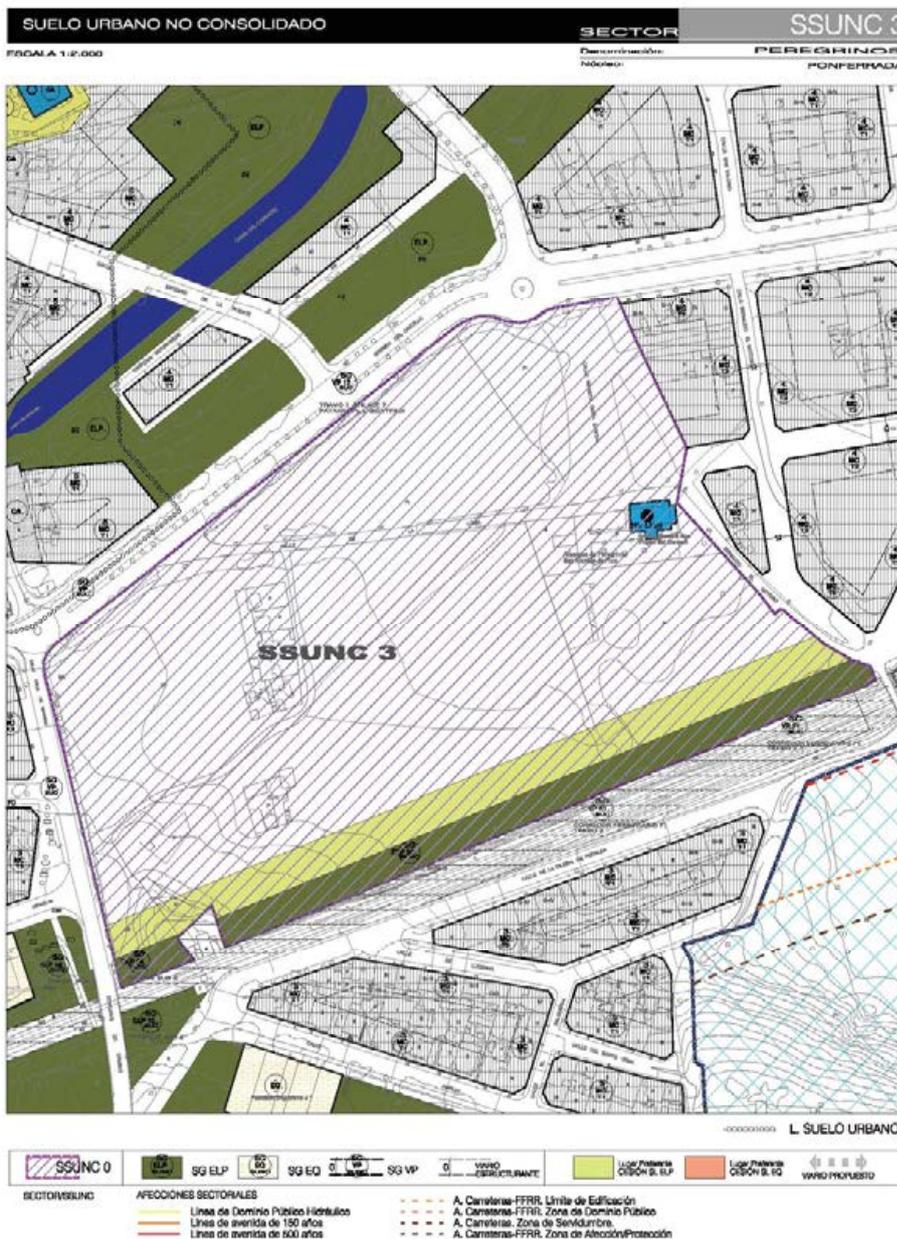
**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

**OBSERVACIONES**

Ordenación Detallada mediante Estudio de Detalle.  
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 EN PÁGINA SIGUIENTE

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

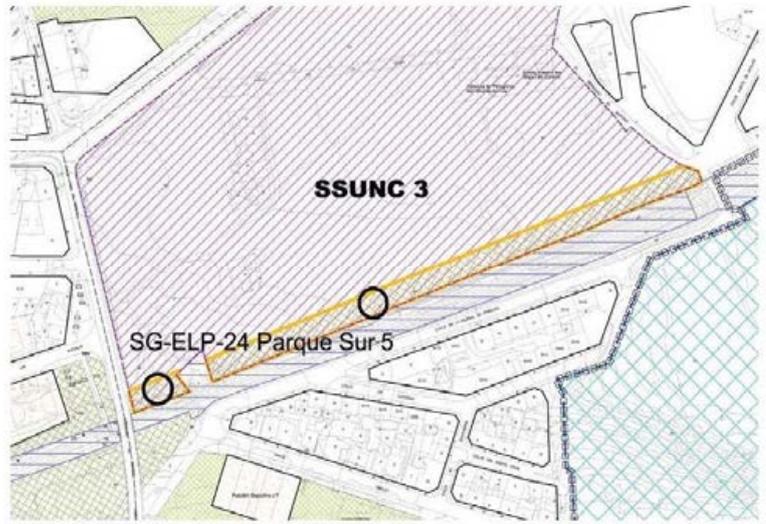


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0550CE6BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU DE PONFERRADA. DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.  
Según acuerdo de 22 de Mayo de 2007 (BOCYL nº 103 de 29 de Mayo de 2007)

<b>FICHAS SISTEMAS GENERALES</b>	<b>PROPUESTO</b>
<b>SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PUBLICO</b>	<b>SG ELP-24</b>



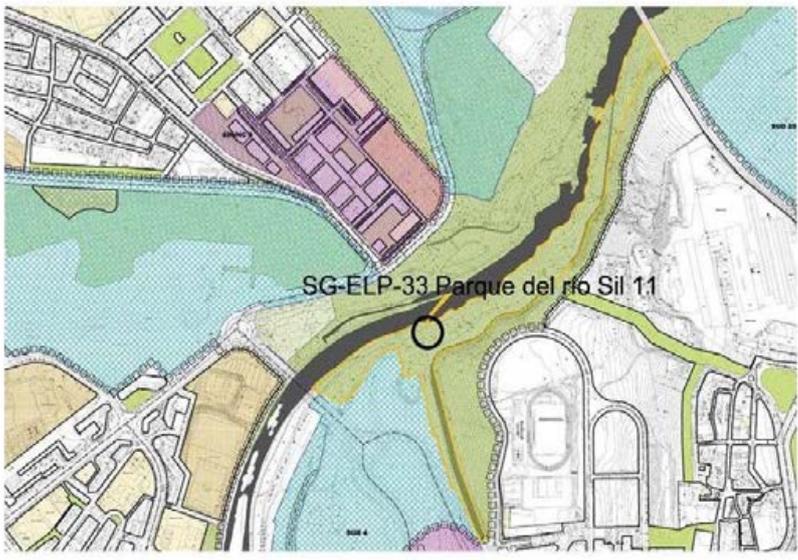
<b>DENOMINACIÓN</b>	Parque Sur 5
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
<b>SUPERFICIE</b>	4.000,00 m2
<b>PLANO EN EL QUE SE LOCALIZA</b>	O.2-41
<b>ASIGNACIÓN</b>	SSUNC 3

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE6BDF91C2E0E288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/verificacion/verificacion/verificacion.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/verificacion/verificacion/verificacion.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU DE PONFERRADA. DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.  
Según acuerdo de 22 de Mayo de 2007 (BOCyL nº 103 de 29 de Mayo de 2007)

<b>FICHAS SISTEMAS GENERALES</b>	<b>PROPUESTO</b>
<b>SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO</b>	<b>SG ELP-33</b>



<b>DENOMINACIÓN</b>	Parque del Río Sil 11
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>	SUELO RUSTICO
<b>SUPERFICIE</b>	79.100,00 m2
<b>PLANO EN EL QUE SE LOCALIZA</b>	O.2-25/O.2-26
<b>ASIGNACIÓN</b>	SSUNC 2,3,4,5,6,7,9,10,13,14,15,17 y 18 SUD 1,2,3,12,13,21,23,24 y 25 CONJUNTO SG-B1

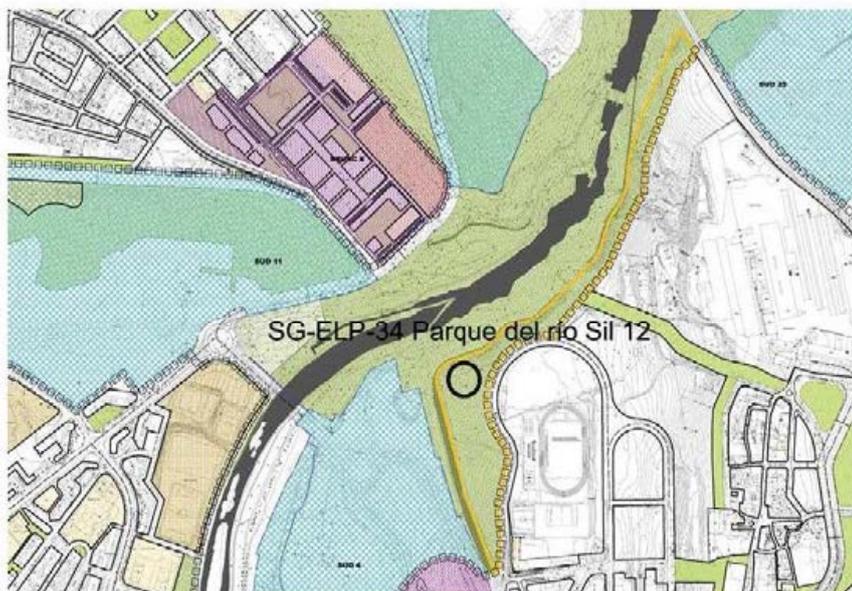
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E055CE6BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/verificacoelectronica.do?pc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/verificacoelectronica.do?pc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU DE PONFERRADA. DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA.  
Según acuerdo de 22 de Mayo de 2007 (BOCYL nº 103 de 29 de Mayo de 2007)

<b>FICHAS SISTEMAS GENERALES</b>	<b>PROPUESTO</b>
<b>SISTEMA GENERAL ESPACIO LIBRE PÚBLICO</b>	<b>SG ELP-34</b>



<b>DENOMINACION</b>	Parque del Río Sil 12
<b>CLASIFICACION DEL SUELO</b>	SUELO RUSTICO
<b>SUPERFICIE</b>	58.722,00 m2
<b>PLANO EN EL QUE SE LOCALIZA</b>	O.2-25/O.2-26
<b>ASIGNACIÓN</b>	SSUNC 2,3,4,5,6,7,9,10,13,14,15,17 y 18 SUD 1,2,3,12,13,21,23,24 y 25 CONJUNTO SG-B1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE6BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>20 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

## 6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El sector "Peregrinos" está integrado por veinticinco fincas, cuya propiedad es fundamentalmente privada. El Ayuntamiento de Ponferrada es titular del antiguo cementerio, y copropietario con el Obispado de Astorga del espacio destinado a Albergue de Peregrinos. Mientras que la Ermita y su espacio exterior es propiedad del Obispado de Astorga

Se ha realizado un levantamiento topográfico del ámbito de actuación, específico para este trabajo, plasmado en los PLANOS INF.02, INF.03, INF.04 e INF.05, con el fin de disponer de datos reales y actualizados sobre los límites del parcelario, la posición exacta de los elementos existentes y la superficie real de las fincas. Este levantamiento indica que existen discrepancias evidentes entre los datos del Catastro y la realidad física de los terrenos, tanto en los datos numéricos superficiales, como en la situación física de los límites, debiendo prevalecer la realidad física comprobada in situ. El artículo 246.b) del RUCyL así lo establece, por lo que *"En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de los terrenos, debe prevalecer ésta"*.

Estos datos se plasmarán también con la necesaria rigurosidad en Proyecto de Actuación, por el cual se instrumentará el desarrollo de la Unidad de Actuación única que se define para la ejecución del sector SSUNC-3.

La iniciativa para este desarrollo, como se ha indicado antes, corresponde a la Fundación Benéfica Particular RESIDENCIA DE ANCIANOS NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA FUNDACIÓN FUSTEGUERAS y la entidad mercantil PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L., que, tal y como resulta de los títulos correspondientes, detentan la propiedad mayoritaria de la superficie del ámbito propio del sector SSUNC-3.

Los promotores de este Estudio de Detalle son propietarios, asimismo de los terrenos -15.074'00 m<sup>2</sup>- pertenecientes al sistema general de espacios libres públicos adscritos como externos, cuyos datos se plasmarán también con la necesaria rigurosidad en Proyecto de Actuación y que, como puede comprobarse en el PLANO INF. 07, se localizan en las siguientes parcelas:

- Referencias catastrales 8544421PH9184S0001IX y 8544420PH9184S0001XX.

Estas dos parcelas están situadas en el paraje de San Miguelín, afectadas por el sistema general de espacios libres públicos SG-ELP-34, con una superficie de suelo reconocida cada una de ellas de 4.637'00 m<sup>2</sup>.

Su propiedad corresponde a PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L..

- Referencia catastral 24118A025100560000FX.

Esta parcela está situada en el paraje de San Miguelín, afectada por los sistemas generales de espacios libres públicos SG-ELP-33 y SG-ELP-34, con una superficie de suelo reconocida de 5.800'00 m<sup>2</sup>.

Su propiedad corresponde a la Fundación Benéfica Particular RESIDENCIA DE ANCIANOS NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA FUNDACIÓN FUSTEGUERAS.

El plano con la estructura de la propiedad se refleja en el PLANO INF.02.



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

En la siguiente tabla se indican cada una de las fincas, con el n.º de identificación asignado, los datos registrales –número de finca y superficie–, datos catastrales – referencia y superficie– y medición real a considerar.

SECTOR SSUNC-3, INCLUIDOS SSGG EXTERNOS

FINCA Nº	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL/TITULO (m2)	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)	SUPERFICIE REAL (m2)
1	FUNDACIÓN FUSTEGUERAS	4.869	4.943,00	8332907PH9183S0001LT	5.141,00	5.707,00
2	BAR EL RELOJ, S.L.	2.786	2.000,00	8332908PH9183S0001TT	1.599,00	2.000,00
3	FUNDACIÓN FUSTEGUERAS	18.401	3.220,00	8231201PH9183S0001OT	3.675,00	4.240,00
4	DIÓCESIS DE ASTORGA/AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA			8230902PH9183S0001KT	1.792,00	1.778,00
5	AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA			8230903PH9183S0001RT	7.971,00	8.037,00
6	FUNDACIÓN FUSTEGUERAS	5.691	15.335,00	8230901PH9183S0001OT	14.315,00	14.915,00
7	PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L.	11.480	14.311,00	8230923PH9183S0001GT	13.668,00	12.954,09
8	FORTUNATO MACÍAS YÁÑEZ	965	165,00	8230910PH9183S0001JT	171,00	165,00
9	TIRSO FERNÁNDEZ GIRÓN Y OTROS	18.069	208,00	8230911PH9183S0001ET	214,00	208,00
10	MARIANO MARTÍNEZ GARRÁN Y ESPOSA GUILLERMO ALONSO ÁLVAREZ Y ESPOSA	7.227	223,00	8230912PH9183S0001ST	221,00	223,00
11	MARCELINO PÉREZ FERNÁNDEZ Y ESPOSA	27.418	220,00	8230908PH9183S0001ET	219,00	220,00
12	BENJAMIN BARREDO FERNÁNDEZ Y ESPOSA	27.417	215,00	8230909PH9183S0001ST	218,00	215,00
13	HIGINIO PÉREZ MATEOS Y ESPOSA	27.420	210,00	8230907PH9183S0001JT	211,00	210,00
14	DONIGNO FERNÁNDEZ LUENGO Y ESPOSA BASILIO BARBA TAHOCES Y ESPOSA	27.423	188,00	8230914PH9183S0001UT	193,00	188,00
15	ÁNGEL NOVO MATA Y ESPOSA	27.722	164,00	8230913PH9183S0001ZT	172,00	164,00
16	CARMEN PACIOS LOSADA	5.470	214,00	8230915PH9183S0001HT	215,00	214,00
17	JOSÉ LÓPEZ BARBA Y OTRO	15.826	200,00	8230916PH9183S0001WT	199,00	200,00
18	ANTONIO CAPELO PRIETO Y ESPOSA	28.234	200,00	8230917PH9183S0001AT	199,00	200,00
19	DINEYALVA, S.L.		317,91	8230924PH9183S0001QT	321,00	317,91
20	CÉSAR GALLEGU DOMINGUEZ Y ESPOSA	27.750	208,00	8230906PH9183S0001IT	218,00	208,00
21	EMILIO VÁZQUEZ FERNÁNDEZ Y ESPOSA FORTUNATO MACÍAS YÁÑEZ	963	211,00	8230922PH9183S0001YT	212,00	211,00
22	EMILIO VÁZQUEZ FERNÁNDEZ Y ESPOSA FORTUNATO MACÍAS YÁÑEZ	738	179,00	8230921PH9183S0001BT	185,00	179,00
23	ORFELINA ÁLVAREZ CARRACEDO Y ESPOSO	27.411	142,00	8230920PH9183S0001AT	143,00	142,00
24	ÁNGEL LIÑÁN PANIZO Y ESPOSA	27.421	189,00	8230919PH9183S0001YT	193,00	189,00
25	GERARDO ÁLVAREZ ÁLVAREZ Y ESPOSA CAMINO ASFALTADO	27.422	153,00	8230918PH9183S0001BT	157,00	153,00
26	PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L.	16.839	4.637,00	8544421PH9184S0001IX	4.637,00	4.637,00
27	PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L.	2.351	4.637,00	8544420PH9184S0001XX	4.637,00	4.637,00
28	FUNDACIÓN FUSTEGUERAS		5.800,00	241184025100560000FX	7.843,00	5.800,00
<b>TOTAL</b>						69.442,00



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL SECTOR SSUNC-3



PARCELARIO CATASTRAL DEL SECTOR SSUNC-3

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>23 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

## 7. SITUACIÓN ACTUAL.

### 7.1. ACTUACIÓN DE NUEVA URBANIZACIÓN.

El sector SSUNC-3 se corresponde, como se ha indicado antes, con un fragmento del sector PP2 de suelo urbanizable programado del Plan General de Ordenación Urbana de 1.989, que nunca llegó a desarrollarse.

El sector PP2 era heredero, a su vez, del Plan General de Ordenación Urbana de 1.976-1.977, que excluía también de la delimitación del suelo urbano los terrenos que aquí nos ocupan.

Nos encontramos, así pues, ante una actuación de nueva urbanización, según la definición contenida en el artículo 7 del TRLSyRU.

El precepto en cuestión en su apartado 1 establece que las actuaciones de transformación urbanística son de dos tipos, las denominadas actuaciones de urbanización y las llamadas actuaciones de dotación:

- Las actuaciones de urbanización incluyen, a su vez, “1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística” y “2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior”.
- Las actuaciones de dotación son, por su parte, “las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito o no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”.

Advirtiéndose aquí que los terrenos comprendidos en el ámbito del sector SSUNC-3, a tenor de lo dispuesto en el artículo 21 del TRLSyRU, se encuentran en la situación básica de suelo rural.

Conforme a dicho precepto, según se establece en el apartado 1, “Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado”. Y según el apartado 3, “Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>24 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

*de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

*c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente”.*

Requisitos que no se cumplen en el presente caso, pues los terrenos que nos ocupan, comprendidos en el ámbito del sector SSUNC-3:

- No han sido urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
- No tienen instaladas ni operativas las infraestructuras y servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Los terrenos requieren aquí una actuación de nueva urbanización, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, las parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- Tampoco están ocupados por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente. En la normativa de Castilla y León no existe ninguna previsión al respecto, como tampoco se contiene en el PGOUP.

La situación básica del suelo es, por tanto, la de suelo rural. El artículo 21.2 del TRLSyRU establece que se encuentra en la situación de suelo rural:

*“a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.*

*b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente”.*

Siendo este último supuesto el que corresponde a los terrenos comprendidos en el ámbito del sector SSUNC-3.

El artículo 7.4 del TRLSyRU nos dice también que *“las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación*



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>25 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

*territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas” y “La terminación de las actuaciones de urbanización se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes. La terminación se presumirá a la recepción de las obras por la Administración o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras”.*

## **7.2. DOTACIONES URBANÍSTICAS Y OTROS ELEMENTOS EXISTENTES.**

### **7.2.1. Dotaciones urbanísticas existentes.**

En el interior del sector se sitúa la Ermita de Nuestra Sra. del Carmen, construcción del siglo XVII, con el grado de protección monumental en el Catálogo Arquitecto del PGOUP, de la que se acompaña la ficha correspondiente (ANEXO 1), cuyas dependencias anejas fueron utilizadas como albergue de peregrinos -y cuyo antiguo cementerio anexo será parte de la parcela de equipamientos-.

En la década de los 90 del pasado siglo se construyó promovido por la Basílica Nra. Sra. de la Encina, al margen del desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable programado PP2 entonces vigente, el Albergue de Peregrinos de San Nicolás de Flué, con capacidad para 250 personas.

La ordenación proyectada sobre el sector respetará íntegramente la posición de estas edificaciones, que se reflejan en el PLANO INF.08, ubicándose sobre suelo con la calificación de equipamiento.

### **7.2.2. Otras construcciones y elementos existentes.**

Existen, además, como se refleja también en el INF.08, dos plataformas de aparcamiento –explanadas provisionales, en situación de precario-, ejecutadas por el Ayuntamiento de Ponferrada hace aproximadamente 15 años, al margen también del desarrollo urbanístico del entonces vigente PP2, que resultan incompatibles con el planeamiento urbanístico y que se declaran expresamente fuera de ordenación, como puede comprobarse en el PLANO ORD.05.

En la zona oeste del sector, al margen del desarrollo urbanístico del Plan de 1.976-1.977 y del PP2 del Plan de 1.989, se levantaron diversas construcciones con carácter muy secundario, como cobertizos, chabolas y pequeños tendejones destinados al almacenaje de útiles, así como cercados y vallas. Su posición ha sido indicada en la documentación gráfica. Todas estas construcciones resultan incompatibles con la ordenación detallada y se declaran expresamente fuera de ordenación, como puede comprobarse también en el PLANO ORD.05.

En el PLANO INF.09 se refleja el entorno físico.

En las imágenes siguientes se puede observar la Ermita del Carmen y Albergue de Peregrinos, así como las dos plataformas provisionales de aparcamiento y algunas construcciones auxiliares y chabolas existentes en el sector SSUNC-3.



<p>DOCUMENTO</p> <p>3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b></p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>37558</b>, Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b></p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b>  Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b>  Página <b>26 de 102</b></p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

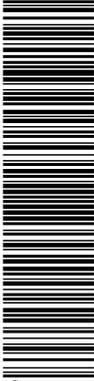


ERMITA DEL CARMEN Y ALBERGUE DE PEREGRINOS



VISTA ACTUAL APARCAMIENTO DE CARAVANAS

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E050CE6BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024



CONSTRUCCIONES AUXILIARES Y CHABOLAS EXISTENTES EN EL SECTOR SSUNC-3



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE6BDF91C2ECE288DF6F718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>28 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

### 7.2.2. Elementos a proteger o recuperar.

Los terrenos del sector SSUNC-3 son fincas carentes de cualquier valor ecológico o natural que justifiquen su protección, careciendo igualmente de valores paleontológicos, mineralógicos, históricos, arqueológicos u otros cualesquiera, de tipo cultural o geológico, a excepción, como veremos en el epígrafe 8.2 de esta Memoria, del área de protección arqueológica propuesta en el informe "Estudio arqueológico de detalle del sector de suelo urbano no consolidado 3 Ponferrada". Esta área de protección asociada a la Ermita del Carmen, como se justifica, "incluiría la franja norte del cementerio viejo (que se destinaría a equipamiento público), hasta los 20 m señalados, considerados suficientes para englobar las estructuras del hospicio destruidas en superficie. Cualquier proyecto de obra que incida en el subsuelo en esa superficie deberá ser remitido al Servicio Territorial de Cultura de León, de la Junta de Castilla y León, para que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural establezca la actuación arqueológica más adecuada en cada caso".

Exceptuando, por tanto, el Albergue de Peregrinos de San Nicolás de Flué y la Ermita de Nuestra Sra. del Carmen con su área de protección arqueológica, no se ha detectado ningún elemento con las características necesarias y suficientes para su conservación, protección o recuperación, sin perjuicio de lo cual, es objetivo del Estudio de Detalle lograr una adecuada integración con su entorno inmediato.

En el PLANO INF.10 se reflejan las afecciones, con el área de protección arqueológica propuesta.

### 7.3. INFRAESTRUCTURAS.

El ámbito de actuación cuenta en la actualidad, como se refleja en el PLANO INF.11, con los elementos básicos que justifican su condición de suelo urbano no consolidado, tales como el acceso por vía pública, y el paso de algunas redes de servicio, pero dicho ámbito no cumple los requisitos para su consideración como suelo urbanizado.

Lo que se plantea en el PGOUP es, como hemos visto, una actuación de nueva urbanización, que supondrá el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, creando junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, las parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Estas infraestructuras (red de saneamiento, abastecimiento de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y alumbrado público) se canalizarán para su distribución en el interior del sector por el viario público proyectado, para garantizar que los futuros residentes y usuarios de la urbanización puedan disfrutar de los plenos servicios urbanos que dispone la ciudad de Ponferrada.

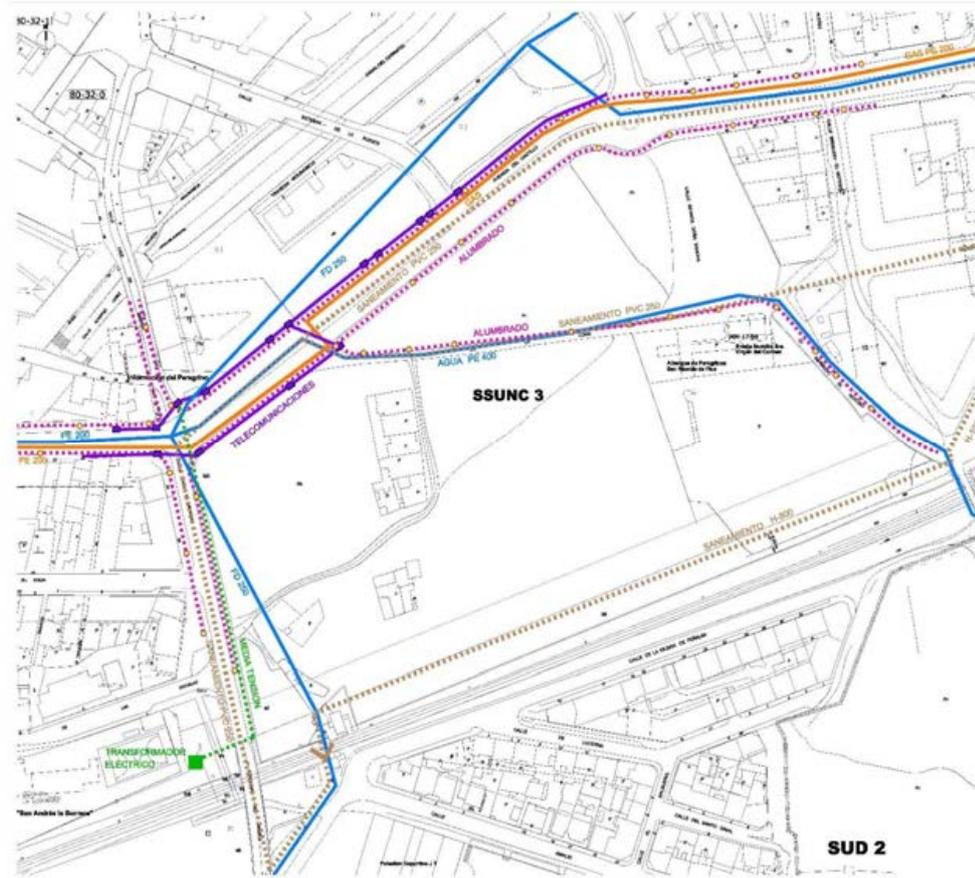
En la imagen siguiente se recogen las infraestructuras existentes, que, como se ha justificado ya, no permiten atribuir a los terrenos objeto de ordenación la situación básica de suelo urbanizado, pues no tienen instaladas ni operativas las infraestructuras y servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Los terrenos requieren una actuación de nueva urbanización, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, las parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00
OTROS DATOS Código para validación: RCOX4-ZWLPU-GW4NY Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53 Página 29 de 102	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.



PLANO DE INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES

### 7.3.1. Infraestructuras de saneamiento.

La red de saneamiento proyectada en el sector SSUNC-3 podrá conectar a la red general de la ciudad gracias a la existencia de un ramal de saneamiento de hormigón prefabricado de 0,80 m de diámetro, estructura que discurre cruzando el ámbito de forma paralela al límite sur del mismo hasta alcanzar un pozo de saneamiento en las inmediaciones de la caseta del guarda, propiedad de ADIF. Será en este pozo donde se conecte la red proyectada en el sector a la red general existente.

Existe una red de saneamiento en PVC de 250 mm que discurre por el camino asfaltado que discurre por el interior del sector y que sirve exclusivamente al Albergue de Peregrinos y la Ermita.

### 7.3.2. Infraestructuras de abastecimiento de agua.

La red general de abastecimiento de agua potable dispone de varios ramales que cruzan el sector desde un nudo común situado en la rotonda de la calle Cruz de Miranda.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E050CE6BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/verificacoelectronica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/verificacoelectronica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>30 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Desde este nudo parten dos ramales que afectan al sector, el primero de ellos formado por una tubería de PE de 400 mm de diámetro que discurre bajo la calle de la Loma y el segundo referente a una tubería de fundición de 250 mm que circula en dirección a la referida caseta del guarda, propiedad de ADIF, para después cruzar el corredor ferroviario.

Recordemos que según refleja la Memoria Informativa del PGOUP en relación con la capacidad de captación y estimación de los caudales disponibles para el municipio, la red de abastecimiento se calculará considerando al menos una dotación residencial de 300 litros por habitante y día teniendo en cuenta que la ocupación media por vivienda será de dos personas.

Para la dotación comercial y teniendo en cuenta los usos compatibles previstos, se tendrá en cuenta una dotación similar que permita un adecuado desarrollo de las actividades previstas. En base al Plan Hidrológico de la cuenca Miño-Sil, se estima que el uso comercial incrementará un 7% el uso residencial previsto, con un consumo industrial y comercial genérico (por hectárea) : 86.400 l/ha/día (1 l/s/ha).

### 7.3.3. Infraestructuras de telecomunicaciones.

Existe una red de telecomunicaciones a lo largo de la Avda. del Castillo, con arquetas principales en ambas márgenes cercanas a la intersección de esta vía con la calle Cruz de Miranda. Según información facilitada por la compañía suministradora, desde estas arquetas existentes se podrá realizar la conexión de la red proyectada en el sector a la red general de la ciudad, sin mayores problemas.

### 7.3.4. Infraestructuras de energía eléctrica .

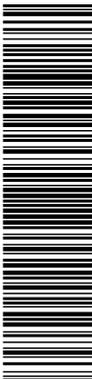
A través del sector discurre de forma soterrada una red eléctrica de media tensión que partiendo del centro transformador ubicado en la calle de Las Escuelas -junto a la calle Cruz de Miranda- se dirige bajo la acera de esta última vía hacia la intersección de ésta con la Avda. del Castillo. Por tanto, esta red existente podrá suministrar energía en media tensión a los centros transformadores proyectados dentro de la urbanización del sector.

### 7.3.5. Infraestructuras de gas natural .

A lo largo de la Avda. del Castillo discurre una red de gas, canalizada mediante tubería de polietileno de 200 mm de diámetro y con la presión suficiente como para satisfacer la demanda presentada en el sector. Desde un punto de acometida cercano a la glorieta de la calle Cruz de Miranda se realizará la conexión pertinente de este servicio.

### 7.3.6. Infraestructuras de alumbrado público .

Todas las calles y espacios públicos de la ciudad están convenientemente tratados e iluminados. Existe un tramo de red de alumbrado que discurre a lo largo de la calle de la Loma con el fin de alumbrar el paseo existente hasta el Albergue de Peregrinos y la Ermita del Carmen. Este tramo se eliminará para dar paso a la red de alumbrado diseñada en el sector, que dispondrá de los puntos de luz necesarios como para iluminar el viario, las zonas estanciales y los espacios libres públicos proyectados.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00	
OTROS DATOS Código para validación: RCOX4-ZWLPU-GW4NY Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53 Página 31 de 102	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

#### 7.4. LIMITACIONES LEGISLACIÓN FERROVIARIA.

En los planos de Ordenación se grafían las líneas que, según la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, definen la Zona de Dominio Público (5,00 m), la Zona de Protección (20,00 m) –desde la arista exterior de la explanación– y la línea límite de edificación (20,00 m) –desde la arista exterior de la plataforma–.

Así resulta, en atención a la clasificación del suelo como urbano no consolidado, de lo dispuesto en los artículos 13.2, 14.2 y 15.2 de dicha Ley.

Debiendo advertirse aquí la diferencia entre bienes de dominio público ferroviario titularidad de ADIF (adquiridos por ADIF y afectos al servicio público) y zona de dominio público ferroviario (espacio o franja a ambos lados de la infraestructura ferroviaria destinado a garantizar la seguridad del tráfico, de las infraestructuras ferroviarias y de su explotación). Dentro de esta franja, como ha declarado la jurisprudencia –Sentencia Tribunal Superior de Justicia Madrid, Sala Contencioso-Administrativo, de 16-09-2016– puede haber bienes titularidad de ADIF o de particulares.

En el caso que nos ocupa, la zona de dominio público ferroviario (espacio o franja a ambos lados de la infraestructura ferroviaria destinado a garantizar la seguridad del tráfico, de las infraestructuras ferroviarias y de su explotación) que queda comprendida dentro del ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado nº 3 corresponde a terrenos de titularidad privada, pertenecientes al Ayuntamiento de Ponferrada, la Fundación Benéfica Particular RESIDENCIA DE ANCIANOS NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA FUNDACIÓN FUSTEGUERAS y la mercantil PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L..

ADIF no es titular en el ámbito de dicho Sector de ningún terreno.

La Ley 38/2015 no crea ex novo una situación jurídica, en cuanto a la existencia de servidumbres, entendido el término en sentido genérico. Y tampoco hace pronunciamiento en relación a las líneas ferroviarias preexistentes, como es el caso de la línea férrea que llega a Ponferrada desde Palencia.

La Ley de Policía de Ferrocarriles de 23 de noviembre de 1877 –en vigor en la fecha de construcción de la línea de ferrocarril–, disponía en el artículo 3 que *«En una zona de tres metros a uno y otro lado del ferrocarril solo se podrán construir en adelante muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan aberturas y salidas sobre el camino. Esta disposición no es extensiva a las construcciones anteriores a la promulgación de esta Ley o al establecimiento de un camino de hierro, las cuales podrán ser reparadas y conservadas en el estado que tuvieren, pero sin que sean reedificadas»*.

Posteriormente estuvo vigente la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, que en su artículo 168 disponía que *«1. Son aplicables a los ferrocarriles las normas y disposiciones relativas al uso y defensa de las carreteras que tengan por objeto: (...) b) Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean de dominio público, servidumbre*



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>32 de 102</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

*o afectación, comenzándose a contar la correspondiente distancia a partir de la arista exterior de la explanación».*

La entonces vigente Ley 51/1974, de 19 de diciembre, de Carreteras regulaba en su artículo 32 las limitaciones de la propiedad, distinguiendo las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección. En el artículo 33 se establecía que *«Uno. Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación»* y en el artículo 46 se preveía que *«Uno. Las dos franjas de terreno que forman parte de la zona de dominio público de la autopista o de la autovía tendrán ocho metros de anchura cada una, medidos en la forma que se establece en el artículo treinta y tres»*. Siendo especialmente aclaratoria la Disposición Transitoria Segunda de dicha Ley, en la que se decía que *«La definición de la zona de dominio en las carreteras actualmente existentes, conforme se establece en los artículos treinta y tres y cuarenta y seis de esta Ley, no afecta a las titularidades actuales de los bienes que resultaren comprendidos en la misma , pero implica genéricamente la declaración de utilidad pública, debiendo hacerse su reconocimiento en cada caso concreto por acuerdo del Consejo de Ministros»*.

Por su parte, el Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, establecía en su artículo 69 que *«La definición de la zona de dominio en las carreteras actualmente existentes no afecta a las titularidades actuales de los bienes que resultaren comprendidos en la misma, pero implica genéricamente la declaración de utilidad pública, debiendo hacerse su reconocimiento en cada caso concreto por acuerdo del Consejo de Ministros (Disposición transitoria segunda L.C .)»*. Este reconocimiento *«... se efectuará previa instrucción de un expediente por parte del Ministerio de Obras Públicas, en el que se justifique debidamente la necesidad o conveniencia de la expropiación por circunstancias especiales del tramo de carretera afectado. En ningún caso se utilizara este expediente para la expropiación de terrenos adyacentes a la carretera con motivo de la realización de obras que modifiquen las características geométricas de la carretera y que deban ser objeto de un proyecto previamente aprobado»*.

En igual sentido, la Ley 25/1988, de Carreteras, hoy derogada, establecía en su artículo 21 que *«1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación»*.

Tal situación y régimen jurídico no se modifica por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario, derogada por la vigente Ley 38/2015, que en su artículo 13 disponía que *«1. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada*



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>33 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

*lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación».* Siendo oportuno mencionar que la Ley 38/2015 sigue utilizando el concepto de limitaciones a la propiedad y en sus artículos 12 y 13 reitera el contenido de los anteriores preceptos de la Ley 39/2003.

Toda la secuencia legislativa mencionada, como ha tenido ocasión de señalar la jurisprudencia –Sentencia Audiencia Nacional, Sala Contencioso-Administrativo, de 30-10-2017–, evidencia que no estamos ante normas legales expropiatorias, sino habilitadoras a la Administración para proceder a realizar expropiaciones como consecuencia del establecimiento de infraestructuras ferroviarias.

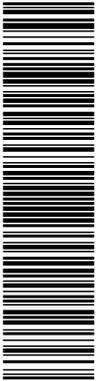
En el caso que nos ocupa, no estamos ante una infraestructura nueva. La línea férrea data de 1882, sin que se haya alterado el trazado y características de la misma. No existiendo constancia de que las fincas pertenecientes al Ayuntamiento de Ponferrada, la Fundación Benéfica Particular RESIDENCIA DE ANCIANOS NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA FUNDACIÓN FUSTEGUERAS y la mercantil PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L. hayan sufrido alteración alguna como consecuencia de la existencia de la vía ferroviaria.

No ha habido ninguna actuación de la Administración tendente a la privación de la titularidad de la franja de terreno que queda comprendida dentro del ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado nº 3. No se ha tramitado ningún procedimiento expropiatorio, por virtud del cual se haya acordado o producido la ocupación de los terrenos. El muro del antiguo cementerio, construido con anterioridad a la línea férrea, se mantiene tal cual.

El suelo de dominio público afecto al servicio público ferroviario no comprende, por tanto, ningún terreno dentro del ámbito del Sector.

Debiendo advertirse, además, que los terrenos particulares que espacialmente quedan comprendidos dentro de las zonas de dominio público y protección definidas en la legislación ferroviaria, se califican en el Plan General de Ordenación Urbana como sistema general de espacios libres públicos SG-ELP-24, y, en virtud del Proyecto de Actuación que desarrolle la Unidad de Actuación única del Sector de Suelo Urbano No Consolidado nº 3, como establecen los artículos 77.2 de la LUCyL y 252.4 de su RUCyL, serán cedidos de forma gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Ponferrada. Resultando de aplicación a los mismos la Ordenanza 13. Espacios Libres Públicos, por lo que no se permite ningún tipo de obra o actuación que resulte incompatible con la seguridad de tráfico ferroviario.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>34 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

## 8. TRÁMITE AMBIENTAL Y ARQUEOLÓGICO.

El procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, como instrumento de planeamiento desarrollo, viene regulado en los artículos 149 a 158 y 163 a 166 del RUCyL.

Examinándose a continuación el sometimiento de este documento técnico al trámite ambiental y arqueológico.

### 8.1. TRÁMITE AMBIENTAL.

En base a lo señalado en el artículo 6 de la LEA, el presente documento habría de someterse, en principio, a evaluación estratégica previa simplificada –su naturaleza sería la de “plan” o “programa” dada su condición de instrumento de planeamiento–, entendiéndose, en una interpretación restrictiva de la LEA, que el Estudio de Detalle pudiera llegar a “establecer el marco para la autorización en el futuro de proyectos”, pero sin que se llegue a producir ninguno de los requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo mencionado para que sea exigible una evaluación estratégica previa ordinaria, aunque sí alguno de los citados en el punto 2 para la simplificada.

Efectivamente, el documento no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en ningún caso, no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2.007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, ni tampoco lo solicita así su promotor. No es de aplicación, por tanto, la evaluación ambiental estratégica ordinaria ya que el Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 no es exigida por una disposición legal o reglamentaria o por un acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma.

El procedimiento ambiental que, en principio, había de aplicarse es la evaluación ambiental estratégica simplificada al encontrarse el Estudio de Detalle proyectado encuadrado dentro del artículo 6.2 de la LEA. Siendo objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal de zonas de escasa extensión, como define la letra b) del artículo 6.2 de la LEA.

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 29.1 de la LEA, los promotores, junto con el Estudio de Detalle y la documentación exigida por la legislación sectorial, deberá promover la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del correspondiente documento ambiental estratégico (ANEXO 2), que contendrá la documentación requerida por el precitado artículo y que ha sido elaborado por Antonio Atanasio Fernández, Licenciado en Biología (coleg. n.º 18.371 CyL) e Ingeniero Técnico Agrícola (coleg. n.º 870 Le).

Dado el alcance del presente documento, que únicamente actúa sobre determinaciones de ordenación detallada, y por tanto, sin capacidad de incidir sobre el modelo territorial, entendemos que se trata de materia que no tiene efectos significativos o reseñables sobre el medio ambiente. La actuación se refiere a una zona previamente clasificada como suelo urbano no consolidado y con posibilidades de desarrollo como tal, susceptible de incorporarse al proceso urbanizador, por cuanto el propio PGOUP no ha establecido cautelas especiales en el orden medioambiental que deban ser tenidas en cuenta.

En el documento ambiental estratégico que se acompaña se deja constancia que “En la Evaluación Estratégica Previa realizada del PGOU, plasmada en el Informe Ambiental



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página 35 de 102	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

*al amparo de la derogada Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se considera que no va a alterar factores ambientales y paisajísticos claves del municipio, y, por consiguiente, el Sector N.º 3 de SSUNC limitado y descrito en el PGOU y fruto de este procedimiento ambiental, no supone un efecto negativo sobre el paisaje, si bien si positivo sobre el paisaje urbano. Ya que se diseña un nuevo desarrollo urbano desde la consolidación del barrio del casco antiguo, y la eliminación de un espacio vacío con la mejora, reitero, del paisaje urbano”.*

Concluyéndose en dicho documento que el Estudio de Detalle propuesto “no va a sacrificar o poner en peligro ninguno de los valores ambientales, ni potenciar o desarrollar alguna de las amenazas anteriormente citadas. Los efectos ambientales, no tienen la intensidad suficiente ni la amplitud del ámbito de actuación, como a continuación se justifica, para poner en peligro ninguno de los valores ambientales del municipio. No existen efectos ambientales reseñables sobre el medio físico natural y el medio humano por el desarrollo de la Estudio de Detalle del Sector de Suelo Urbano no Consolidado N.º 3 Peregrinos -EX PP2-Ponferrada”.

Dicho lo anterior, hay que tener en cuenta también que el Decreto-Ley 2/2.022, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León, por el que se adoptan medidas urgentes para la agilización de la gestión de los fondos europeos y el impulso de la actividad económica (BOCyL n.º 121, de 24 de junio), que entró en vigor el pasado día 25, en su artículo 12 modificó el TRLPACyL, añadiendo al artículo 50 un apartado 2 con la siguiente redacción:

*«2. Los siguientes planes no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Instrumentos de planeamiento:*

*– Estudios de detalle, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental.*

*– Planes especiales que afecten únicamente a suelo urbano y no sustituyan determinaciones de planeamiento general, siempre que en su ámbito de aplicación no existan valores ambientales con normativa específica y que el instrumento de planeamiento general que desarrolla haya sido sometido a evaluación ambiental».*

Habiéndose modificado también el apartado 1 de la Disposición Adicional segunda, que queda redactado del siguiente modo:

*«1. En el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se regirá por lo establecido en la mencionada ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica, y por lo establecido en el artículo 50.2 de esta ley».*

En el caso que nos ocupa, como se justifica también en el documento ambiental estratégico elaborado, en el ámbito del sector SSUNC-3 no existen valores ambientales con normativa específica, y el instrumento de planeamiento general que se desarrolla,



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00
OTROS DATOS Código para validación: RCOX4-ZWLPU-GW4NY Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53 Página 36 de 102	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

el PGOUP, fue sometido en su día a evaluación ambiental. Mediante Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Medio Ambiente de 22 de diciembre de 2.006 se hizo público el Dictamen Medioambiental sobre la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada.

Por lo que el presente Estudio de Detalle, de acuerdo a la modificación legislativa introducida, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, y por lo tanto no deben ser objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Lo que se señala sin perjuicio de lo que el Ayuntamiento de Ponferrada y el órgano ambiental competente determinen en orden a la correcta tramitación del procedimiento ambiental.

## 8.2. TRÁMITE ARQUEOLÓGICO.

La Ley 12/2.002, de 11 de julio, del Patrimonio Cultural de Castilla y León establece en su artículo 54 que:

*“1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben, modifiquen o revisen con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley deberán incluir un catálogo de los bienes integrantes del patrimonio arqueológico afectados y las normas necesarias para su protección, conforme a lo previsto en esta Ley, redactado por técnico competente.*

*2. Para la redacción de dicho catálogo y normas, los promotores del planeamiento realizarán las prospecciones y estudios necesarios, facilitando la administración de la Comunidad de Castilla y León los datos de que disponga”.*

La redacción del estudio arqueológico fue encomendada al Arqueólogo Rodrigo Garnelo Merayo, que ha elaborado el informe “Estudio arqueológico de detalle del sector de suelo urbano no consolidado 3 Ponferrada” (ANEXO 3).

Para la ejecución de dicho trabajo, el 28 de enero de 2.022 se presentó al Servicio Territorial de Cultura de León el proyecto de intervención y solicitud de autorización de prospección arqueológica, aprobándose en la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León en sesión del 22 de febrero siguiente. Tras notificarlo al Servicio Territorial, se realizó la prospección arqueológica el 17 de marzo, recogándose en el informe anexo el resultado de la prospección arqueológica y el estudio arqueológico de detalle.

Según se hace constar, en el área objeto de estudio y su entorno próximo no hay inventariado ningún yacimiento arqueológico, ni en el catálogo del PGOUP ni en el Inventario Arqueológico de Castilla y León de la Consejería de Cultura y Turismo.

La zona de estudio sí contiene, en cambio, un elemento perteneciente al Catálogo Arquitectónico y Urbanístico del PGOUP -tomo I-, la Capilla o Ermita de Ntra. Señora del Carmen –ficha 17.09– (ANEXO 1), con grado de protección Monumental, *“asimilable a la categoría de los Bienes de Interés Cultural”*. Este grado de protección engloba a los *“edificios monumentales y de excepcional valor arquitectónico, histórico artístico y cultural. Se aplica este nivel a las edificaciones que representan hitos en la escena urbana, tengan o no la consideración de monumentos declarados”*. En los edificios protegidos con el grado monumental se permiten las obras de consolidación, restauración y conservación, y la rehabilitación para adecuar el edificio a nuevos usos





MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

*documentado evidencias arqueológicas ni bienes patrimoniales dentro del área de estudio ni en su entorno próximo, consideramos que la propuesta recogida en el estudio de detalle es compatible con la protección del patrimonio arqueológico. No se prevé que la ejecución de tales actuaciones suponga ningún tipo de afección sobre el patrimonio cultural, por lo que no se establecen medidas correctoras de carácter particular. Únicamente señalamos una medida genérica de carácter preventivo: Si durante la ejecución de las obras propuestas en el estudio de detalle se produjese cualquier hallazgo de índole arqueológica, los promotores deberán paralizar las obras y notificar el hallazgo al Servicio Territorial de Cultura de León (artículo 60 de la Ley 12/2002, de Patrimonio Cultural de Castilla y León, y artículo 126 del Decreto 37/2007, Reglamento para la protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León)”.*

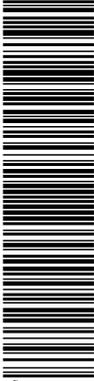
Posteriormente, la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León ha resuelto informar favorablemente la inscripción del bien “Puerta del antiguo cementerio del Carmen” en el Catálogo Urbanístico de elementos protegidos del municipio de Ponferrada, con protección integral, del mismo modo que debe incluirse la protección arqueológica para la franja septentrional del solar situado al oeste de dicho elemento, dada la posible existencia de restos soterrados asociados a la capilla del Carmen y al Hospicio Carmelita de los siglos XVII y XVIII.

Lo que tiene su reflejo en el PLANO INF.10 y el PLANO ORD.01.

Mediante Acuerdo de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de León en sesión ordinaria celebrada el día 28 de junio de 2.022 (ANEXO 4), se dio por finalizada la intervención arqueológica realizada con motivo de la redacción del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3, dándose por enterada la Comisión del informe presentado que contiene los resultados de la intervención arqueológica.

## PLANOS DE INFORMACIÓN.

INF.01	SITUACION
INF.02	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. ESTRUCTURA PROPIEDAD
INF.03	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. DETALLE
INF.04	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. SUPERPOSICION PNOA
INF.05	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO. SUPERPOSICION CATASTRO
INF.06	PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU PONFERRADA
INF.07	PLANEAMIENTO VIGENTE. SISTEMAS GENERALES EXTERNOS
INF.08	CONSTRUCCIONES EXISTENTES Y ENTORNO URBANO
INF.09	ENTORNO FISICO
INF.10	AFECCIONES
INF.11	INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>39 de 102</b>	FIRMAS
	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

## MEMORIA VINCULANTE.

### 1. CUESTIONES GENERALES.

#### 1.1. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Según lo dispuesto en el artículo 33.3 de la LUCyL, los instrumentos de planeamiento de desarrollo tienen como principal objeto la ordenación detallada de los sectores u otros ámbitos a los que se apliquen, correspondiendo al Estudio de Detalle este cometido en los sectores de suelo urbano no consolidado.

El artículo 45.1.b) de la LUCyL señala textualmente que los Estudios de Detalle en los sectores de suelo urbano no consolidado tienen por objeto *“establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso”*.

En este caso, dado que el PGOUP en vigor no establece las condiciones de ordenación pormenorizada del sector SSUNC-3, el objeto del presente Estudio de Detalle no es otro que el de establecer la ordenación detallada de dicho ámbito.

La oportunidad y conveniencia de redactar el Estudio de Detalle, se fundamenta, pues, en el hecho de que es el instrumento que puede establecer la ordenación detallada del sector SSUNC-3.

El sector SSUNC-3 es un ámbito que engloba parte del antiguo PP2, sector de suelo urbanizable programado del Plan General de 1.989, que nunca llegó a desarrollarse.

El desarrollo del sector resulta de interés urbanístico para la ciudad ya que, como actuación de nueva urbanización, permitirá el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, las parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

El desarrollo del sector SSUNC 3 "Peregrinos" contribuirá, por tanto, a la cualificación de un espacio ahora abandonado y residual en la ciudad, integrándolo en su malla urbana, dotándolo de todos los servicios para que alcance la condición de suelo urbanizado.

La formulación y tramitación del presente Estudio de Detalle para el desarrollo del sector SSUNC-3-1 corresponde a la iniciativa de la Fundación Benéfica Particular RESIDENCIA DE ANCIANOS NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA FUNDACIÓN FUSTEGUERAS y la entidad mercantil PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L, que, conforme se ha justificado, detentan la propiedad mayoritaria del sector, incluidos los sistemas generales externos adscritos –más del 75 % de la superficie a computar–. Lo que garantiza la viabilidad de la actuación urbanística, con el quórum suficiente para el desarrollo de la Unidad de Actuación única del sector que se prevé ejecutar mediante el sistema de compensación.

#### 1.2. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto fijar las determinaciones de ordenación detallada correspondientes al ámbito del sector SSUNC-3, partiendo para ello de las



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>40</b> de <b>102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

condiciones de ordenación general que se establecen en el PGOUP, pues los Estudios de Detalle, a tenor de lo dispuesto en el artículo 45.2 de la LUCyL, *“no pueden aprobarse en ausencia de planeamiento general, ni modificar la ordenación general establecida por éste”*.

El desarrollo del sector está especialmente orientado por los objetivos prefigurados para la zona desde la Revisión y Adaptación del PGOUP vigente. Se pretende así realizar una actuación fundamentalmente residencial y para usos terciarios, apoyada en una ordenación que asegure la continuidad del sistema de espacios públicos al servicio del residente y dote de nuevos equipamientos y zonas verdes a los barrios colindantes asegurando una deseable y adecuada mezcla funcional como garantía básica de calidad urbana y cohesión social.

Objetivos que atienden a los principios previstos en el TRLSyRU y la LUCyL y su Reglamento.

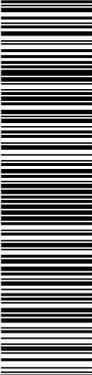
El artículo 3 del TRLSyRU dispone que los poderes públicos *“g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social”*.

La LUCyL en su artículo 4.b) incluye también entre los objetivos de la actividad urbanística pública *“4º La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad”* y *“11º La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas”*. Lo que se reitera también en el artículo 5.3 del RUCyL.



PLANO DE ORDENACIÓN DEL PGOUP SITUANDO EL SECTOR SSUNC-3

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstataica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17&idoma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstataica.do?opc_id=279&ent_id=17&idoma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>41 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

El desarrollo del sector SSUNC-3 "Peregrinos" se orienta bajo una triple finalidad de objetivos:

1.- Ordenar un vacío de suelo, no urbanizado, situado en un área residual de borde del conjunto histórico, al objeto de integrarlo en la malla urbana de la ciudad, dotándolo de las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, dando continuidad a la red viaria, para lo cual se pretende fortalecer y dar continuidad a la estructura urbana y mejorar la infraestructura y servicios urbanos en los bordes.

2.- Cualificar el entorno con equipamientos y espacios libres públicos que permitan un adecuado uso y disfrute, tanto por los residentes en el ámbito como por el resto de ciudadanos. Contribuirá a completar y mejorar el sistema de dotaciones preexistentes en los barrios colindantes, la localización de un área dotacional de calidad en el sector SSUNC-3, equipamiento y parques urbanos, bien conectados con el sistema general de espacios libres de la ciudad e integrando en el mismo algunas construcciones preexistentes de interés como el Albergue de Peregrinos y la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen.

3.- Asegurar una adecuada oferta residencial, creando un paquete residencial atractivo, que incluya viviendas con protección pública, para facilitar el acceso a la vivienda a personas de recursos limitados, completándolo con los servicios terciarios, mediante una mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales.

**1.3. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA.**

El criterio fundamental que se ha seguido para establecer la propuesta de este Estudio de Detalle ha sido el de completar la ordenación cuyas pautas prefiguraba el PGOUP, respetando tanto sus determinaciones como las de la legislación urbanística vigente, con el fin de garantizar un desarrollo viable en cuanto a sus pretensiones, y funcionalmente eficaz para sus usuarios.

El artículo 132 del RUCyL establece que los Estudios de Detalle deben ser coherentes con las determinaciones señaladas para el mismo por el Plan General de Ordenación Urbana, extremo que queda plenamente justificado a lo largo de esta Memoria, donde se contiene una completa reseña de todos los aspectos contenidos en el PGOUP que se refieren a este ámbito de ordenación.

El presente documento no altera ninguna de las determinaciones de ordenación general establecidas por el PGOUP.

Desde esta perspectiva, y como primer criterio, la propuesta de ordenación, viario y edificaciones, tendrá que permitir una adecuada conexión entre el nuevo barrio y el resto de la ciudad de Ponferrada, en especial con el casco histórico.

El PGOUP establece además una franja de cesión obligatoria de 4.000'00 m<sup>2</sup> para su incorporación al sistema general de espacios libres públicos de la ciudad SG-ELP-24 o Parque Sur. En continuidad con ella, la ficha de características del PGOUP indica la localización preferente que habría de ocupar el área destinada a la ubicación de los espacios libres públicos de carácter local, que se completa con una dotación de espacios libres públicos contigua a la Avda. del Castillo para espacio libre ajardinado

Estas indicaciones han sido respetadas, incorporándose perfectamente a la propuesta de ordenación del sector.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>42 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

El tercer criterio rector es el de preservar la localización de las dotaciones existentes, correspondientes al Albergue de Peregrinos y la Ermita, integrándolas en un sistema de dotaciones que permita completar y mejorar las de los barrios colindantes. Para ello se ha previsto en el sector reservar una parcela de suelo de equipamiento, que englobe a estas dos construcciones.

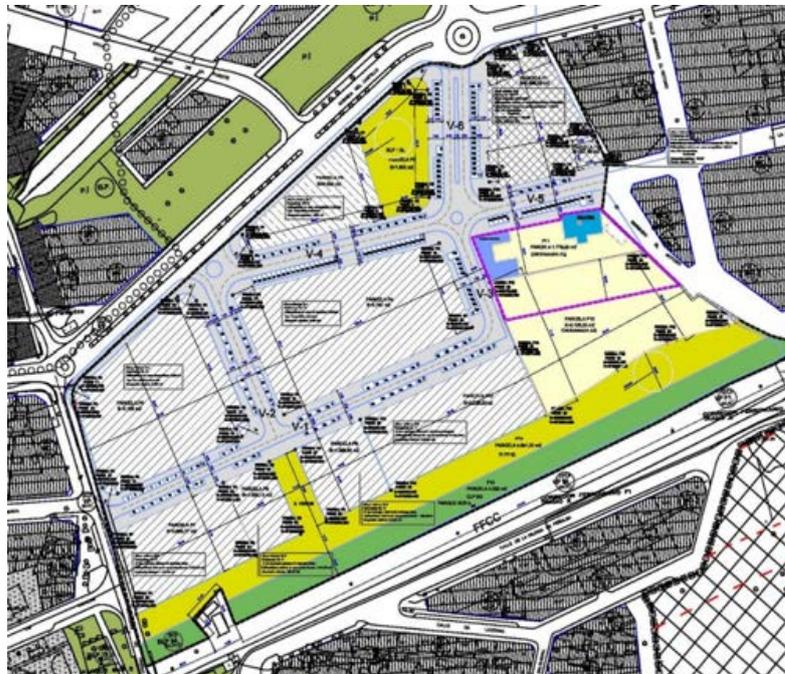
**1.4. CRITERIOS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

**1.4.1. Estructura urbana para el sector SSUNC-3: integración con el tejido urbano.**

Para garantizar la correcta integración de la propuesta de ordenación en el sistema urbano de la ciudad de Ponferrada, ha sido necesario analizar las condiciones del sistema viario contiguo al sector, especialmente la Avda. del Castillo y las calles Cruz de Miranda y la Loma. La Avda. del Castillo constituye el soporte de varios de los nuevos desarrollos ejecutados, suponiendo hoy un importante eje urbano que funciona como ronda interior sur del casco histórico de Ponferrada.

La red proyectada se estructura mediante un eje central canalizador del tráfico rodado y peatonal, que con una geometría en forma de L, conecta la calle Cruz de Miranda con la rotonda de la Avda. del Castillo, importante enlace con el centro histórico de la ciudad a través de la calle Obispo Osmundo.

Mediante estas conexiones viarias se permite dotar de la adecuada accesibilidad al sector, de manera que se absorban los tráficos de entrada y salida de una forma cómoda y sencilla para todos los usuarios, vertebrando sin impactos congestivos el funcionamiento del conjunto urbano propuesto.



PLANO DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SSUNC-3

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E055CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.asp?id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>43 de 102</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

#### 1.4.2. Análisis de las alternativas.

El Estudio de Detalle pretende conseguir la mejor integración y calidad estética de la ordenación y urbanización resultantes, objetivos por los cuales se han planteado dos alternativas preliminares de ordenación, que sirvieron para optar por la propuesta definitiva perfilada y desarrollada en este documento. En las distintas opciones se establece un esqueleto viario similar, premisa de la ordenación, que garantice la continuidad de las calles colindantes. En las tres propuestas los espacios libres públicos y equipamientos se mantienen igualmente posicionados respecto de la trama viaria, debido a los condicionantes marcados por el PGOUP y la localización de los equipamientos preexistentes.

La ubicación del sector en una arteria principal como es la Avda. del Castillo –que comunica el sector con importantes viales de penetración como son la Avda. de Astorga y la Avda. de Portugal, que constituyen, a su vez, las arterias de comunicación y acceso con diversas poblaciones, con carencia de dotación comercial–, plantea la necesidad de generar dotaciones de servicios terciarios (comerciales, etc) de cierto tamaño que permitan el abastecimiento cómodo sin entrar en el centro de Ponferrada.

El objetivo es asegurar una adecuada oferta residencial atractiva, que incluya viviendas con protección pública, para facilitar el acceso a la vivienda a personas de recursos limitados, completándolo con los servicios terciarios, mediante una mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

##### **Alternativa 1: Desarrollo mixto residencial - comercial 1**

La solución desarrollada plantea disponer las parcelas de usos terciarios ligadas a la Avda. del Castillo, procurando su accesibilidad y la fluidez del tráfico viario, y las parcelas de uso residencial en el área más meridional ligadas a las zonas verdes, con mejor asoleo y con mayor calidad acústica. Esta solución permite crear una adecuada escala, tanto en tamaño de viales como en la disposición de las zonas verdes para el uso residencial. La densidad de tráfico que generarán las parcelas de uso comercial no penetra en el sector y no afectará al uso residencial.

##### **Alternativa 2: Desarrollo mixto residencial – comercial 2**

En esta alternativa se planteaba disponer las parcelas de usos terciarios hacia el sur y las viviendas hacia la Avda. del Castillo. Esta solución generaba una deficiente resolución de los bordes hacia el ferrocarril, desaprovechando las zonas verdes y aumentando la densidad de circulación de vehículos en el interior del sector.

##### **Alternativa 3: Desarrollo fundamentalmente residencial**

En esta opción se fija el aprovechamiento casi exclusivamente en el uso residencial. Las parcelas se esponjaban al usar fundamentalmente bloques abiertos pero se creaba una pequeña zona dormitorio, sin tener en cuenta la oportunidad de dotar de equipamiento de servicios terciarios (comercial, etc) a toda la zona, sin entender el carácter vertebrador de la Avda. del Castillo entre zonas centro de Ponferrada.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00
OTROS DATOS Código para validación: RCOX4-ZWLPU-GW4NY Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53 Página 44 de 102	FIRMAS  ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

### 1.4.3. Propuesta de ordenación.

A partir de los criterios y objetivos comentados se ha proyectado la ordenación detallada, seleccionando la alternativa 1 con tipología predominante de uso residencial, con servicios terciarios complementarios, en su mayoría de bloques abiertos, estableciendo una estructura continua y permeable de viales y espacios libres públicos, que permiten definir con claridad y utilidad para la gestión las diferentes parcelas de cada unidad edificatoria en cada uso.

La ordenación detallada propuesta, asume las condiciones generales marcadas en el PGOUP, considerando en el diseño de la trama viaria, la topografía del ámbito, los accesos preexistentes y las características paisajísticas del entorno. La propuesta viaria se estructura, según lo ya comentado, en una red sencilla de calles regulares y aproximadamente ortogonales, jerarquizada por tipos de tráfico, que enlaza con el viario existente en tres puntos diferentes, Avda. del Castillo, calle Cruz de Miranda y calle de la Loma.

La tipología residencial mayoritariamente utilizada –parcelas P7, P8, P9 y P10– es la de edificación en bloque lineal (BL) del PGOUP, optándose por la tipología de manzana cerrada (MC) en las parcelas localizadas en el extremo norte del sector –parcelas P1 y P2– con el fin de rematar una situación edificada con la tipología preexistente.

Aprovechando las condiciones que ofrece el bloque lineal y la posibilidad de la construcción de áticos, permitida por la Ordenanza, se han buscado soluciones que permitan aprovechar las mejores condiciones de vistas hacia el paisaje circundante, bajo el criterio sustancial del soleamiento y la lógica arquitectónica y constructiva que demanda la actuación secuenciada.

El artículo 103.1.c) del RUCyL dispone, precisamente, que *“En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos”*.

Integrándose el uso de servicios terciarios (comercial y hostelero), como uso compatible con el predominante, en cinco de las parcelas resultantes de la ordenación –parcelas P1, P2, P4, P5 y P6–.

El uso comercial, conforme al artículo 6.4 de la Normativa del PGOUP, está comprendido dentro de los servicios terciarios, y viene recogido como uso compatible en las Ordenanzas de residencial en bloque (BL), edificación en manzana cerrada (MC) y vivienda unifamiliar (VU).

En el caso de la Ordenanza de edificación en manzana cerrada (MC), el artículo 11.3.8 de la Normativa incluye en el apartado 2.B), dentro de los servicios terciarios compatibles, *“b. El mediano establecimiento comercial en planta primera, baja e inferiores o en edificio exclusivo”*. Lo que se reproduce en el artículo 11.4.6, apartado 2.B), para la Ordenanza de edificación en bloque (BL). Mientras que en la Ordenanza de edificación de vivienda unifamiliar (VU), el artículo 11.5.7 incluye en el apartado 2.B), dentro también de los servicios terciarios establecidos como usos compatibles, *“b. El mediano establecimiento comercial en edificio exclusivo”*.

El artículo 6.4.1.1 de la Normativa del PGOUP en su apartado 3 define el mediano establecimiento comercial como aquel *“establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta comprendida entre 1.500 m2 y 2.000 m2”*. Precepto que debe ser matizado a la luz del artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Comercio de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/verificacion/verificacion\_documento.php?id\_documento=10056674P. Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056674P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056674P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>45 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Castilla y León, aprobado por Decreto Legislativo 2/2.014, de 28 de agosto, en cuyo apartado 1 se indica que *“Tienen la consideración de grandes establecimientos comerciales los establecimientos comerciales individuales o colectivos con una superficie de venta al público igual o superior a 2.500 metros cuadrados”*.

Y lo mismo sucede con el uso hostelero, comprendido también, según el artículo 6.4 de la Normativa del PGOUP, dentro de los servicios terciarios. En el caso de la Ordenanza de edificación en manzana cerrada (MC), el artículo 11.3.8 de la Normativa incluye en el apartado 2.B), dentro de los servicios terciarios compatibles, *“c. El uso hostelero de categoría 1ª”* y el *“El uso hostelero de categoría 2ª, por debajo de la planta 2ª”*. Lo que se reproduce en el artículo 11.4.6, apartado 2.B), para la Ordenanza de edificación en bloque (BL). Mientras que en la Ordenanza de edificación de vivienda unifamiliar (VU), el artículo 11.5.7 incluye en el apartado 2.B), dentro también de los servicios terciarios establecidos como usos compatibles, *“c. El uso hostelero”*.

En el caso de las parcelas P1 y P2, reguladas por la Ordenanza de edificación en manzana cerrada (MC), los usos de servicios terciarios se sitúan en planta baja. Mientras que en la parcela P4, regulada por la Ordenanza de edificación de vivienda unifamiliar (VU), los usos de servicios terciarios se plantean en edificio exento, al igual que en las parcelas P5 y P6, reguladas por la Ordenanza de edificación en bloque (BL).

En las parcelas P4, P5 y P6, la edificabilidad se limita con el fin de que el edificio tenga una altura equivalente a dos plantas y exista una amplia zona de espacio destinado a aparcamiento.

El uso de servicios terciarios en edificio exento requiere de unas edificaciones singulares con una altura que permita su desarrollo adecuado. Se considera que la altura equivalente a dos plantas es suficiente. La definición de dos plantas en estas parcelas llevarán aparejado el aprovechamiento correspondiente.

Complemento valioso de la estructura urbana son los dos importantes edificios existentes: el Albergue de Peregrinos San Nicolás de Flue, equipamiento que nombra el sector SSUNC-3, y la Ermita de la Virgen del Carmen, incluida en el Catálogo Arquitectónico del PGOUP con el grado de protección monumental. Estos equipamientos se preservarán en la ordenación planteada realzando su emplazamiento y manteniendo el uso existente.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SSUNC-3

Conforme describen los planos de ordenación detallada, la deseable continuidad de recorridos de la movilidad peatonal resulta total, así como una percepción extendida del espacio público sin interacciones ni obstáculos generados por 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 en sus determinaciones urbanísticas, mediante las Ordenanzas y normativas del Estudio de Detalle y la documentación gráfica detallada. En los planos de modelización MOD.01 y MOD.02, se ilustra la ordenación.

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sic.ponferrada.org/portal/verificadoc>. Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO -10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>46 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

ni modificar las del PGOUP vigente. Las condiciones específicas para cada parcela se describen en la documentación gráfica del Estudio de Detalle y en los próximos apartados de este documento.



## 2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Las determinaciones de ordenación detallada que contiene el presente Estudio de Detalle se ajustan en su contenido a lo dispuesto en los artículos 45.3 y 42.1 de la LUCyL y 101.2 del RUCyL, y demás preceptos de aplicación.

En base a los criterios y objetivos comentados se ha establecido la ordenación detallada del ámbito sobre una estructura viaria regular y funcionalmente eficaz, que permite organizar la distribución y accesibilidad del interior del sector y asegurar al mismo tiempo su adecuada articulación con los entornos más próximos de la ciudad.

### 2.1. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

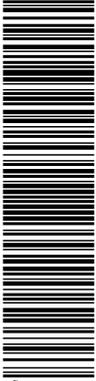
#### 2.1.1. Usos lucrativos.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 94.1 del RUCyL, con las especialidades de los artículos 102 y 103, el Estudio de Detalle establece la calificación urbanística de todo el ámbito mediante la asignación del uso pormenorizado para cada parcela.

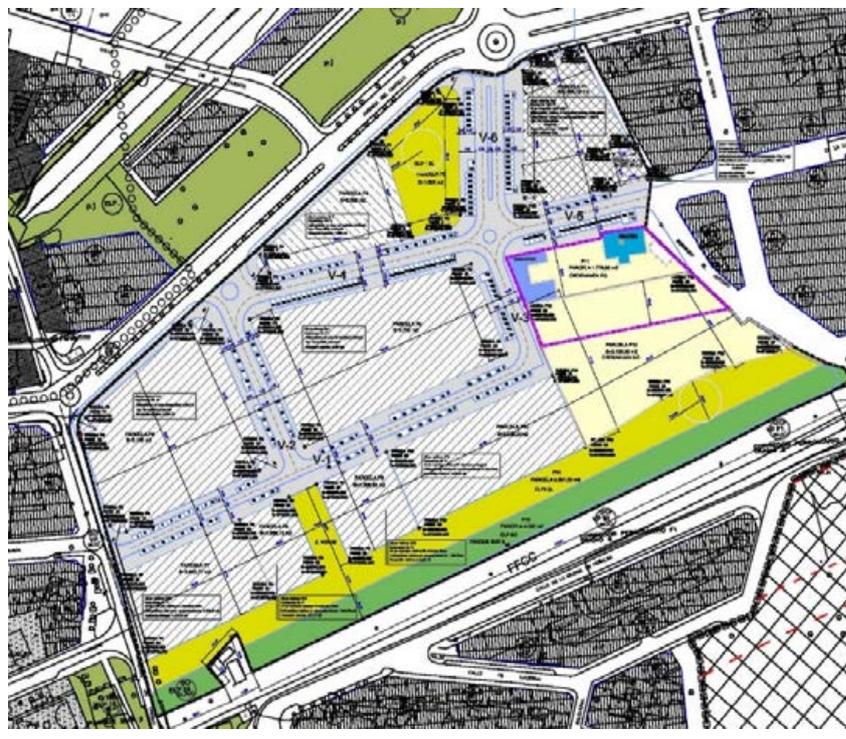
#### 2.1.2. Condiciones particulares de aprovechamiento de uso residencial.

Conforme a la ficha de características del PGOUP, el uso predominante del sector SSUNC-3 es el residencial, que, como se aprecia en el PLANO ORD.01, se desarrolla en 6 parcelas edificables, con una edificabilidad total de 19.489,20 m<sup>2</sup>c, de los cuales 13.791,13 m<sup>2</sup>c corresponden a la tipología de edificación en bloque abierto lineal – parcelas P7, P8, P9 y P10– y los 5.698,07 m<sup>2</sup>c restantes corresponden a la tipología de edificación en manzana cerrada –parcelas P1 y P2–, remitiéndose la regulación de los usos a la ordenanza respectiva, Ordenanza de edificación en bloque (BL) y Ordenanza de edificación en manzana cerrada (MC).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024



PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (GRIS), ORDENANZAS BL Y MC EN EL SECTOR SSUNC-3

Las parcelas de uso residencial son las siguientes, advirtiéndose que en el caso de las dos parcelas reguladas por la Ordenanza de edificación en manzana cerrada (MC) la planta baja se destina a usos de servicios terciarios:

PARCELAS	ORDENANZA	Nº PLANTAS MAX	Nº VVDAS MAX	SUPERFICIE PARCELA (m2)	EDIFICABILIDAD USO RESIDENCIAL (m2c)	EDIFICABILIDAD USO COMPATIBLE (m2c)	EDIFICABILIDAD TOTAL POR PARCELA (m2c)
P1	MC-T2	4	50	2.688,09	4.993,99	1.100,00	6.093,99
P2	MC-T2	4	7	227,46	704,08	150,00	854,08
P7	BL-T1	4	48	2.620,77	4.492,34	0	4.492,34
P8	BL-T1	4	16	1.000,15	1.540,32	0	1.540,32
P9	BL-T1	4	19	1.398,96	1.911,71	0	1.911,71
P10	BL-T1	4	67 VIV PROT	3.239,25	5.846,76	0	5.846,76
TOTAL			207	11.174,68	19.489,20	1.250,00	20.739,20

**Condiciones particulares de ordenación por parcelas**

Las condiciones particulares de ordenación quedan reguladas:

- En las parcelas P7, P8, P9 y P10, por la Ordenanza 4 del PGROUP, Edificación en bloque (BL).

A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 4 en su artículo 11.4.1 distingue dos tipos señalados, a su vez, con los códigos T1 y T2. Todas las parcelas mencionadas se regularán por lo indicado por el tipo T1, correspondiente a una tipología en bloque lineal.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCES-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

- En las parcelas P1 y P2, por la Ordenanza 3 del PGOUP, Edificación en manzana cerrada (MC).

A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 3 distingue dos tipos señalados, a su vez, con los códigos T1 y T2. Las parcelas P1 y P2 se regularán por lo indicado por el tipo T2.

En el PLANO ORD.01 se indican las determinaciones vinculantes para cada parcela: alineaciones, ordenanza de aplicación, áreas de movimiento de la edificación (para evitar en determinadas zonas la existencia de pantallas cerradas que obstaculicen la permeabilidad visual hacia el parque sur), usos permitidos, zonas de ubicación de los usos servicios terciarios compatibles, etc. La forma, orientación y superficie de cada una de las parcelas ha sido proyectada cuidadosamente con la intención de reforzar los objetivos del Estudio de Detalle en cuanto a la articulación y continuidad de los espacios libres y a la orientación, buscando las mejores vistas hacia el sur -Montes Aquilanos y Pajariel en primer término-.

Las parcelas de uso residencial cumplen la densidad mínima de viviendas, con un total de 207 viviendas, de las cuales 67 se destinarán, en cumplimiento de los artículos 86.3.b) y 87 del RUCyL, a viviendas con protección pública.

En el PLANO ORD.02 se reflejan las alineaciones y rasantes.

**2.1.3. Condiciones particulares de aprovechamiento de uso de servicios terciarios.**

Se prevé una edificabilidad total de 13.250'00 m<sup>2</sup>c para el uso de servicios terciarios, que, como se ha justificado en el epígrafe 1.4.3 de esta Memoria Vinculante, constituye, según las Ordenanzas de aplicación del PGOUP, un uso compatible con los usos residenciales. Este uso se distribuirá de la siguiente manera:

LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE PARCELA	EDIFICABILIDAD EN USO PREDOMINANTE	EDIFICABILIDAD EN USO COMPATIBLE	EDIFICABILIDAD TOTAL POR PARCELA
PARCELA	TOTAL (m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c)
PB de la parcela P- 1	2.688,02	4.993,99	1.100,00	6.093,99
PB de la parcela P- 2	227,46	704,08	150,00	854,08
Parcela P4	2.000,00	0,00	2.000,00	2.000,00
Parcela P5	5.760,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Parcela P6	5.165,00	0,00	5.000,00	5.000,00
TOTAL			13.250,00	

En el caso de las parcelas P1 y P2, la edificabilidad para uso de servicios terciarios se desarrolla en planta baja, bajo los parámetros de la Ordenanza de edificación en manzana cerrada (MC).



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>49 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

En la parcela P4, la edificabilidad para uso de servicios terciarios se desarrolla en edificio exento, bajo los parámetros de la Ordenanza de edificación de vivienda unifamiliar (VU).

Mientras que en las parcelas P5 y P6, la edificabilidad para uso de servicios terciarios se desarrolla en edificio exento, bajo los parámetros de la Ordenanza de edificación en bloque (BL).

#### 2.1.4. Cumplimiento de los índices de variedad.

La ficha de características del sector SSUNC-3 del PGOUP exige que los índices de variedad mínimos en la ordenación detallada desarrollada sean:

- Índice de variedad de uso: Al menos el 10%.
- Índice de variedad tipológica: No se establece.
- Índice de integración social: Al menos el 10%

#### **Índice de variedad de uso**

Según el artículo 86.2.d) del RUCyL, expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10%.

En la ordenación propuesta en el sector la variedad de uso alcanza un 40,47 %, superior al 10% mínimo exigido:

13.250'00 m<sup>2</sup>c en uso servicios terciarios      40,47 % de la edificabilidad.

#### **Índice de variedad tipológica**

Según el artículo 86.3.b) del RUCyL, expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a tipologías edificatorias diferentes de la predominante, que es la correspondiente a la Ordenanza de bloque (BL).

En la ordenación propuesta en el sector la variedad tipológica alcanza un 27,33 %, a pesar de que no existen requerimientos específicos por tratarse de un sector de suelo urbano no consolidado:

6.948,07 m<sup>2</sup>c en Ordenanza de edificación de manzana cerrada (MC)    21,22 %  
2.000'00 m<sup>2</sup>c en Ordenanza de edificación de vivienda unifamiliar (VU)    6,11 %

#### **Índice de integración social**

Expresa el porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública, según el artículo 86.2.d) del RUCyL, que remite, a su vez, al artículo 87.1 del mismo cuerpo normativo, que en su redacción actual dispone una reserva mínima del 30%. En la redacción vigente a la fecha de aprobación del PGOUP, la reserva mínima era del 10% en suelo urbano no consolidado y así se estableció en la ficha.

En la ordenación propuesta en el sector, para cumplir la reserva mínima actualmente exigible, la variedad de uso supera el 30% de la edificabilidad residencial, exigida:

5.846,76 m<sup>2</sup>c en viviendas con protección  
30% de la edificabilidad residencial ( 30% s/ 19.489,20 m<sup>2</sup>c = 5.846,76 m<sup>2</sup>c)



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>50 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Con estos porcentajes de uso la propuesta cumple tanto con los estándares mínimos legales exigidos por el PGOUP 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.

El número de viviendas con protección pública se establece en 67, localizándose, como luego veremos, en la parcela P-10.

**2.1.5. Condiciones de aprovechamiento del subsuelo.**

Conforme a los artículos 38.3 de la LUCyL y 103.1.b) del RUCyL, el uso residencial queda prohibido en sótanos y semisótanos y el aprovechamiento del subsuelo no superará un 20 % del permitido sobre rasante, salvo para uso de aparcamiento e instalaciones.

**2.2. SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y VIALES.**

**2.2.1. Sistema local de equipamientos. Condiciones particulares.**

Este uso, que se corresponde con las parcelas EQ-OR ( Ocio y Esparcimiento) indicadas en los PLANOS ORD. 01 y ORD.02, comprende las parcelas P11 y P12, con una superficie total de 6.906'00 m<sup>2</sup>, valor que cumple holgadamente el estándar mínimo exigido en suelo urbano no consolidado por el artículo 106.1.a) RUCyL, La parcela P12 tendrá edificabilidad nula , destinándose a equipamiento en superficie.

La edificabilidad máxima del sector, como se ha justificado en el epígrafe 5.2 de la Memoria Informativa, es de 32.739,20 m<sup>2</sup>c, por lo que la dotación mínima es de 3.273,92 m<sup>2</sup>.

El sistema local de equipamientos está formado por dos parcelas, P11 y P12, colindantes entre sí y que se encuentran localizadas en el extremo sureste del sector:

- Parcela P11, de 1.778'00 m<sup>2</sup> de superficie, que comprende los terrenos ocupados por las dos construcciones preexistentes que se pretenden mantener, el Albergue de Peregrinos y la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen.

De acuerdo con artículo 6.5.1.2.A) de la Normativa del PGOUP, esta parcela de equipamiento queda incluida en la categoría 3ª Cultural-Religioso-Asociativo.

Esta parcela está íntegramente destinada a la construcción -o rehabilitación- de equipamientos de titularidad pública.

En la actualidad existe una Ermita con culto religioso y un Albergue de Peregrinos no lucrativo gestionado , al igual que la Ermita , por la Basílica Nra. Sra. de la Encina conforme acuerdo con el Ayuntamiento de Ponferrada y por tiempo indefinido.

Al amparo del artículo 238.1 del RUCyL, al que luego nos referiremos, esta parcela será adjudicada en el Proyecto de Actuación que desarrolle la Unidad de Actuación única del sector a los propietarios actuales, el Ayuntamiento de Ponferrada y Obispado de Astorga.

En el Proyecto de Actuación de definirá la superficie concreta que corresponde adjudicar al Ayuntamiento de Ponferrada y la que corresponde al Obispado de



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2E0E288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.ponferrada.org/portal/portal/verificador/verificador.jspx?id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Astorga.

- Parcela P12, de 5.084'00 m2 de superficie. y edificabilidad nula

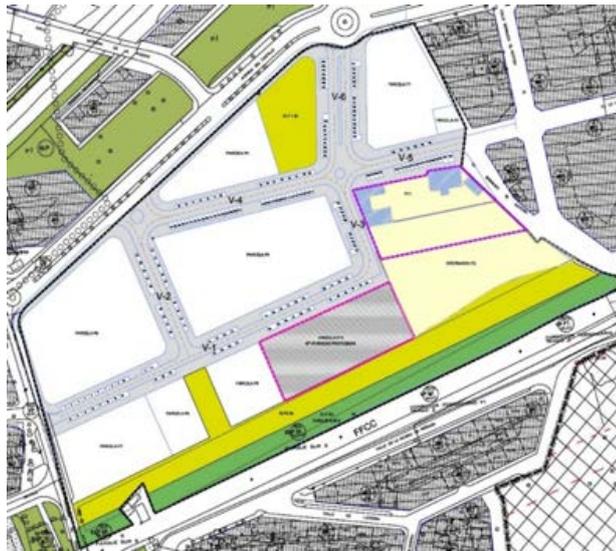
Esta parcela se ordena como equipamiento, categoría Ocio y esparcimiento, que corresponderá definir al Ayuntamiento de Ponferrada, a quien se adjudicará por virtud del Proyecto de Actuación que desarrolle la Unidad de Actuación única del sector.

Esta parcela es propiamente la que se adjudicará al Ayuntamiento de Ponferrada en cumplimiento de la reserva establecida para el sistema local de equipamientos.

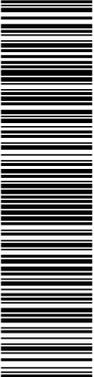
Las condiciones particulares en parcelas calificadas como equipamiento público quedan reguladas por la Ordenanza de edificación 10 del PGOUP, sobre equipamientos públicos.

USO	Valores mínimos Art. 106.1.a) RUCyL	Valor Ordenación
<b>P12 EQUIPAMIENTO</b>	10m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edificables 3.273,92 m2	5.084,00 m <sup>2</sup> Equipamiento titularidad pública Ayuntamiento
<b>P11 EQUIPAMIENTO EXISTENTE</b>	existente	1.778,00 m <sup>2</sup> Equipamiento titularidad Ayuntamiento y Obispado de Astorga

Ambas parcelas se encuentran afectadas en una franja de 20m. por protección arqueológica, tal y como se justifica en el apartado 8.2 de la Memoria Informativa.



ZONA DE EQUIPAMENTOS( EN AMARILLO) , EXISTENTE Y PROPUESTOS DEL SECTOR SSUNC-3



### 2.2.2. Sistema local de espacios libres públicos. Condiciones particulares.

Este uso, que se corresponde con las parcelas SL-ELP indicadas en los PLANOS ORD.01 y ORD.02, comprende las parcelas P3 y P14, con una superficie total de 7.009'00 m<sup>2</sup>, valor que cumple holgadamente el estándar mínimo exigido en suelo urbano no consolidado por el artículo 105.1.a) RUCyL, de 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables en el uso predominante del sector.

La edificabilidad máxima del sector es, como se ha indicado, de 32.739,20 m<sup>2</sup>c, por lo que la dotación mínima es de 4.910,88 m<sup>2</sup>.

La dotación propuesta de 7.009,00 m<sup>2</sup>, se desarrolla en las siguientes parcelas:

- Parcela P3, de 1.805,00 m<sup>2</sup> de superficie, situada al norte del sector, en colindancia con la Avda. del Castillo.

Esta parcela se destina a espacio libre ajardinado y actúa como esponjamiento en la entrada principal al sector, liberando el frente de la parcela 1 y articulando la dotación comercial de la parcela 4

- Parcela P14, de 5.204,00 m<sup>2</sup>, cuya localización viene ya predeterminada por las condiciones de ordenación general establecidas por la ficha de características del sector, contigua al sistema general de espacios libres públicos SG-ELP-24.

Las condiciones particulares en parcelas destinadas a espacio libre público quedan reguladas en la Ordenanza 12 del PGOUP, sobre espacios libres públicos.

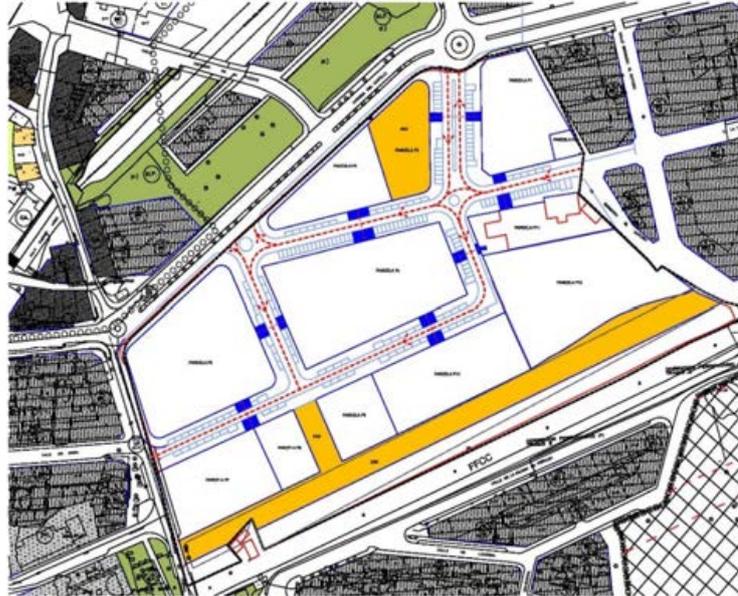
USO	Valores mínimos Art. 106 RUCyL	Valor Ordenación	Otras Condiciones
<b>P 3</b> SL-ELP-1	15m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> edificables 4.910,88 m <sup>2</sup>	1.805,00 m <sup>2</sup>	Al menos 50% de la superficie mínima se destinará a la plantación de especies vegetales
<b>P14</b> SL-ELP-2		5.204,00 m <sup>2</sup>	
		Total = 7.009,00 m <sup>2</sup>	

En las dos parcelas se puede inscribir un círculo de diámetro 20'00 m y su superficie es superior a 500'00 m<sup>2</sup>, garantizándose el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el artículo 105.2.a), b), d) y e) del RUCyL.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>53 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024



ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL SISTEMA LOCAL, PROPUESTOS DEL SECTOR SSUNC-3

### 2.2.3. Sistema local de vías públicas y plazas de aparcamiento. Condiciones particulares.

#### Plazas de aparcamiento

Este uso, que se corresponde con el conjunto de viales, aceras peatonales y aparcamientos públicos del sistema local del sector, tiene una superficie total de 12.397'32 m<sup>2</sup>.

Se prevé una dotación de 168 plazas de aparcamiento de vehículos en vía pública y superficie, independientemente de las que se ubiquen en el interior de las parcelas.

Según el artículo 104.1.a) del RUCyL, debe establecerse 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construibles, al menos la mitad de uso público. Por lo que, siendo la edificabilidad máxima del sector de 32.739,20 m<sup>2</sup>c, resulta una dotación de 328 plazas, de las cuales 168, son de uso público, cumpliéndose este parámetro.

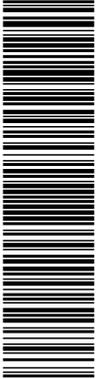
Las Ordenanzas, en aplicación del artículo 6.2.8 de la Normativa del PGOUP, garantizan al menos 1 plaza por vivienda, lo que supondrá 207 plazas de aparcamiento ligadas al uso residencial.

La aplicación del art. 6.2.8. establece de manera generalizada la dotación necesaria sin depender de la Ordenanza de aplicación ( en este caso VU , BL , MC).

Conforme también al artículo 6.4.1.9 de la Normativa del PGOUP, se estima para el uso comercial un ratio de 1 plaza por cada 50'00 m<sup>2</sup> de zona de venta. La ordenación del sector plantea al menos una dotación de aparcamiento en superficie de 200 plazas de garaje.

La dotación de plazas de garaje en uso comercial no depende de la Ordenanza de

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E050CE6BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>54 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

aplicación , si no del uso previsto.

Por lo que tendremos en suelo público 168 plazas de garaje y 407 en suelo privado.

Las plazas de aparcamiento previstas en suelo público se ajustan a las condiciones establecidas en el artículo 104.2 y 3 del RUCyL. Estas plazas tienen una dimensión mínima de 5'00 m x 2'50 m –que supera el mínimo establecido–. Se han distribuido homogéneamente por todos los viales del sector, para garantizar el estacionamiento homogéneamente en todos los puntos.

Además se dispondrá de, al menos, una plaza por cada 40 plazas (o fracción adicional) de estacionamiento para turismos, que esté adaptada para su uso por personas con discapacidad, todo ello en cumplimiento del artículo 5.2 de la Ley 3/1.998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León y demás normativa complementaria, como analizaremos con detalle en el apartado 4. La configuración y dimensiones de estas plazas serán las establecidas en la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

También deberán respetar las dimensiones mínimas las previstas en suelo privado.

#### **Red viaria. Secciones viarias y jerarquía funcional**

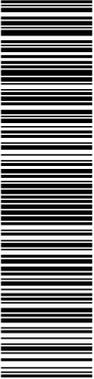
La red viaria propuesta para el sector queda plenamente enlazada con la red general definida por el PGOUP. El eje viario proyectado tiene su conexión al viario general en dos puntos, la rotonda de la Avda. del Castillo en su intersección con la calle Obispo Osmundo y un segundo nodo en la calle Cruz de Miranda.

El resto de viales de la ordenación se consideran secundarios en tamaño y tráfico, porque su función no es tanto conectar distintos puntos del sector, sino distribuir el tráfico y dar acceso a las parcelas interiores. Estas calles, que nunca llegan a atravesar totalmente el sector, se consideran como calles puramente residenciales o de convivencia.

Todo ello cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 104.5 y 6 del RUCyL.



ZONA DE RED VIARIA , PROPUESTA EN EL SECTOR SSUN-C-3



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Para resolver el viario y conexiones del sector, garantizando la correcta integración con su entorno urbano específico, ha sido clave la consideración del sistema de recorridos que lo rodean, principalmente la Avda. del Castillo al norte y la calle Cruz de Miranda al oeste.

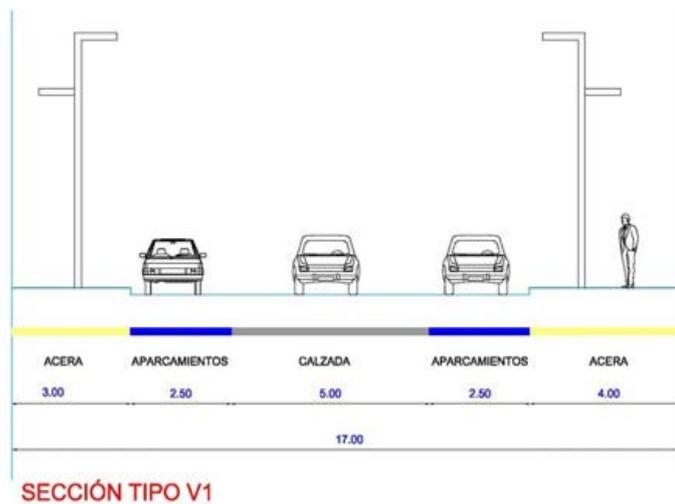
A efectos de lo dispuesto en el artículo 4.2.1 de la Normativa del PGOUP, todos los viales proyectados tienen la condición de vías locales.

Los viales proyectados garantizan una correcta conexión rodada y peatonal con el sistema viario de la ciudad, en unas condiciones adecuadas de seguridad y movilidad. Las calzadas de estos viales tienen una anchura mínima de calzada de 7'00 m, que se incrementa hasta 17'00 m en el tramo que conecta con la rotonda de la Avda. del Castillo. Los viales están formados por una calzada pavimentada con mezcla bituminosa y aceras bien diferenciadas.

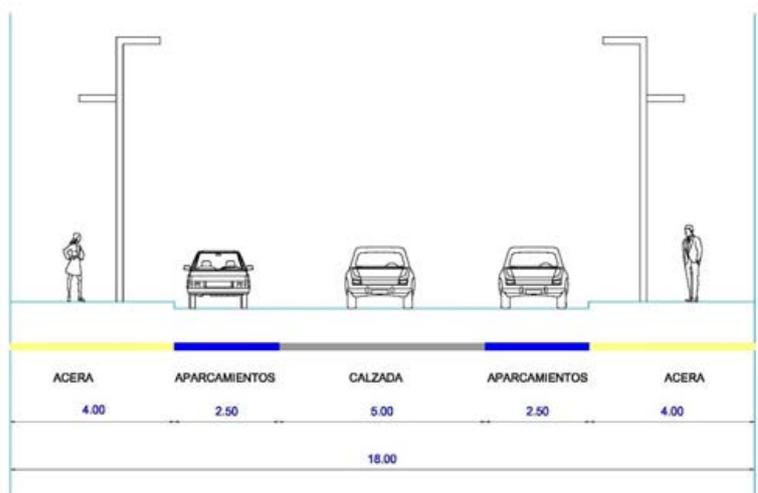
La red viaria interior del sector se completa con un vial de coexistencia para vehículos y peatones, donde tendrán prioridad estos últimos, que garantiza el acceso a todas las parcelas de uso residencial. Este viario está construido mediante una plataforma única pavimentada con adoquín hidráulico o similar.

Las calzadas y aceras tienen el ancho mínimo exigido tanto por el PGOUP, como en su caso, por la normativa de Accesibilidad de Castilla y León. Así las calzadas en cumplimiento del artículo 4.2.2 de la Normativa del PGOUP –vías locales– serán de 7'00 m de anchura para las calles de doble sentido y de 5'00 m para las de un sentido, como es el caso de las calles de coexistencia, y las aceras peatonales en cualquier vial disponen de 2'00 m. El ancho entre alineaciones es  $\geq 12'00$  m.

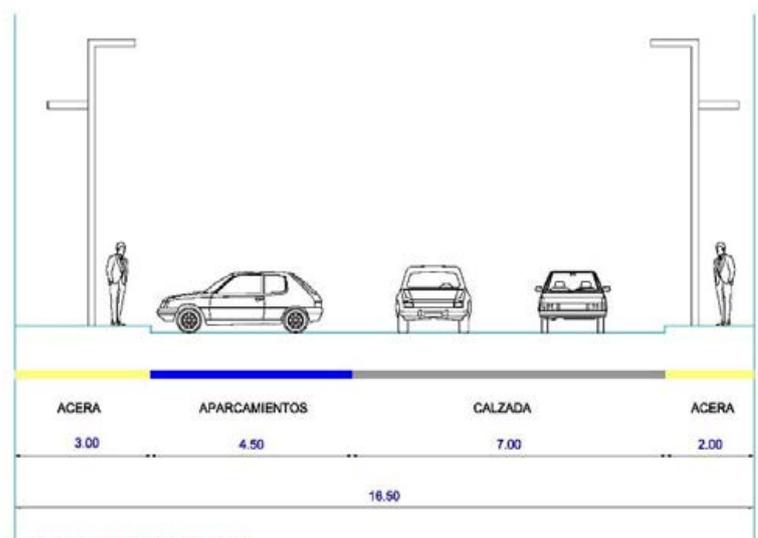
A continuación se definen las secciones viarias diseñadas, categorizadas en función del esquema global de movilidad y su tipología dentro del conjunto viario:



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024



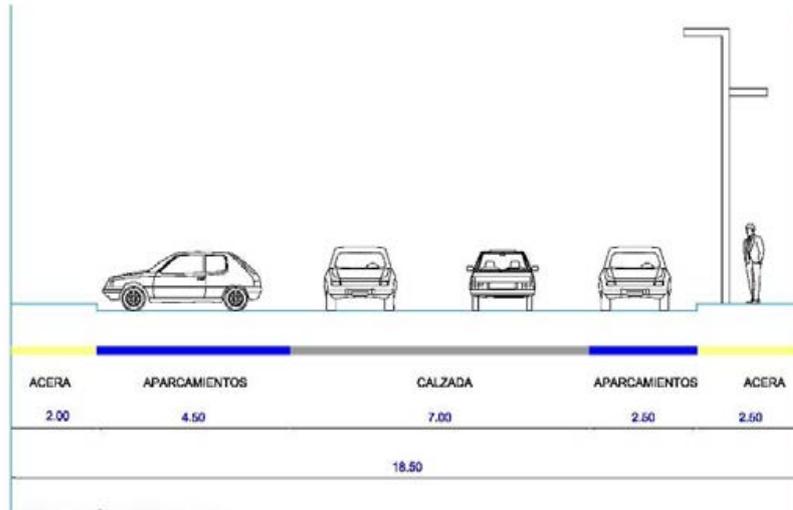
SECCIÓN TIPO V1, V2



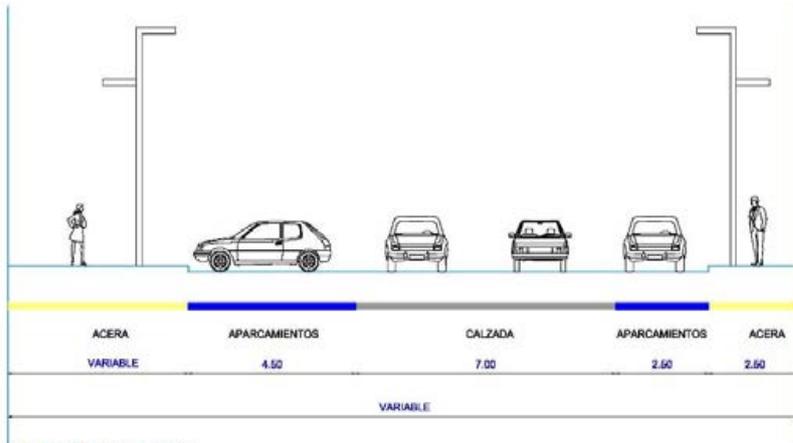
SECCIÓN TIPO V3

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E050CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

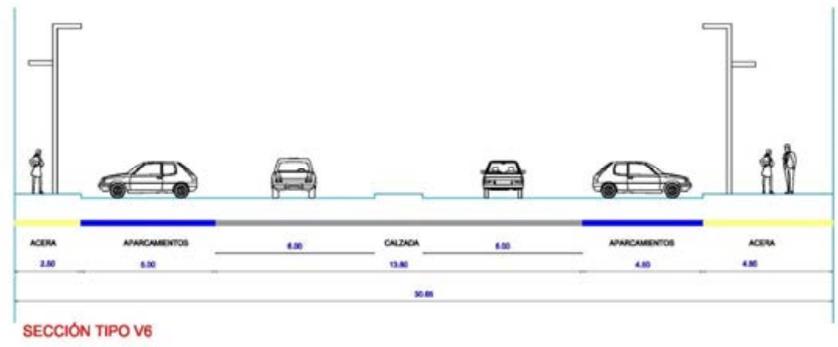


SECCIÓN TIPO V4



SECCIÓN TIPO V5

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024



VIAL	ANCHO CALZADA
V-1	5,00 m
V-2	5,00 m
V-3	7,00 m
V-4	7,00 m
V-5	7,00 m
V-6	6,00+6,00 m

**2.2.4. Sistema local de servicios urbanos.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 104.2 del RUCyL, se prevén las reservas de suelo para los servicios urbanos del sector, resolviéndose el ciclo del agua, incluyendo las redes de distribución de agua potable y saneamiento y su conexión a las redes municipales, cuyo desarrollo se contiene en el apartado siguiente.

Las redes generales discurrirán fundamentalmente por los viales, a lo largo de los cuáles irán entrando en las diferentes parcelas dotándolas de los suministros correspondientes

**3. INFRAESTRUCTURAS Y REDES BÁSICAS.**

Tal y como se ha justificado en el epígrafe 7.1 de la Memoria Informativa, el desarrollo del sector SSUNC-3 requiere una actuación de nueva urbanización, al objeto de dotar a los terrenos comprendidos dentro del ámbito la condición de suelo urbanizado. Estas actuaciones, según el artículo 7.1.a).1 del TRLSyRU, “suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística”.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>59 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Las infraestructuras existentes no permiten atribuir a los terrenos objeto de ordenación la situación básica de suelo urbanizado, pues no tienen instaladas ni operativas las infraestructuras y servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

Los terrenos requieren una actuación de nueva urbanización, definiéndose en este documento las condiciones básicas de la urbanización y, esquemáticamente, de las redes básicas de infraestructuras y servicios, como guía esencial para el Proyecto de Urbanización, instrumento técnico que detallará y pormenorizará las condiciones constructivas de estos elementos, ajustando sus requerimientos técnicos y funcionales, mediciones y presupuesto, para garantizar su funcionamiento solvente y la ejecución completa.

### 3.1. RED DE SANEAMIENTO.

#### 3.1.1. Planteamiento inicial.

La red de saneamiento diseñada en el sector es de tipo separativo, diferenciándolas del resto de las redes de saneamiento existentes en el casco histórico de Ponferrada. Esto significa que la red proyectada recogerá de manera diferenciada las aguas pluviales, captadas por los sumideros dispuestos en el viario público, como las aguas fecales procedentes de las acometidas domiciliarias.

Se contempla el refuerzo de las redes a lo largo de la C/ Cruz de Miranda con un colector de diámetro 500 mm y en la C/ Obispo Lorenzo con un colector de diámetro 630 mm. Estos colectores resolverán también problemas de recogidas de aguas pluviales en la Avda. del Castillo . Ambos colectores se conectarán al existente dentro del ámbito del Sector de diámetro 800 mm.

La red funcionará por gravedad en todos sus ramales, discurriendo de forma soterrada bajo los ejes de las calzadas del viario y dispondrá de todos sus elementos necesarios para un correcto funcionamiento, esto es: sumideros o imbornales en los límites exteriores de calzada, pozos de registro en cambios de dirección, intersecciones entre ramales o al menos cada 50 m lineales de red y acometidas domiciliarias a la red.

Los diámetros interiores de la red serán de 315 mm para tuberías de PVC, dimensión suficiente para los caudales desarrollados en la urbanización. Todos los elementos complementarios de la red cumplirán con los requisitos técnicos y funcionales establecidos por las normas técnicas municipales y normativas vigentes a nivel estatal en cuanto a disposición y características a cumplir por las tuberías de saneamiento. Entre los criterios a tener en cuenta destacan la estanqueidad de las conducciones, los materiales a emplear y las distancias de seguridad que han de guardar las tuberías de la red de saneamiento con respecto al resto de tuberías de otras redes; agua potable, red eléctrica, etc.

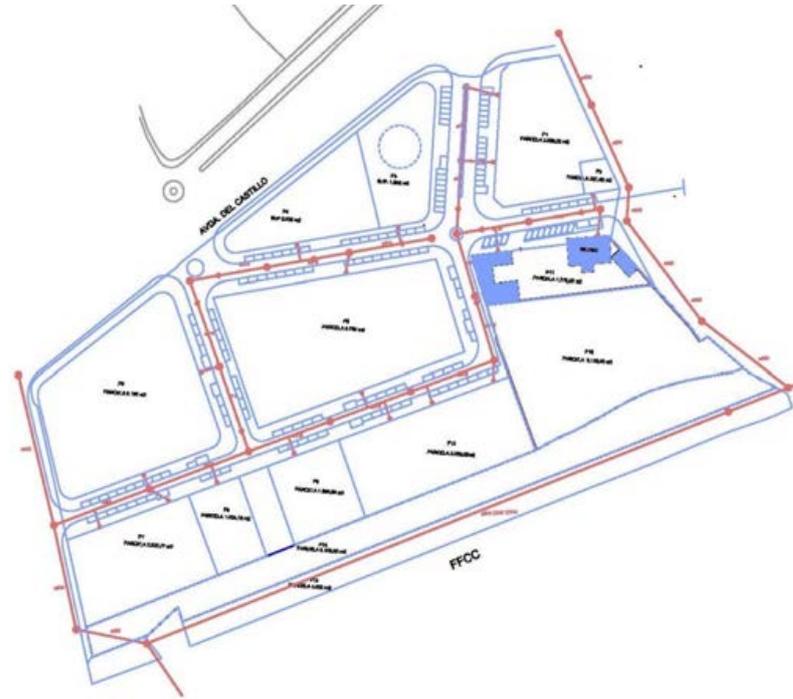
La red proyectada conexasionará finalmente con la red existente -colector de hormigón de 800 mm de diámetro- en un pozo de registro emplazado junto a la caseta del guarda propiedad del ADIF, en el perímetro sur del sector. Según información facilitada por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Ponferrada, dicho pozo tiene cota suficiente para realizar la conexión de la red con una pendiente adecuada. De este modo, vertiendo a la red general que circula en las cercanías del sector se garantiza



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sede.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO -10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

que todas las aguas residuales captadas en el ámbito a desarrollar llegarán finalmente a la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Villadepalos, donde se depurará el agua residual según los cánones marcados por la legislación vigente, previo a su vertido al medio natural, que en este caso es el Río Sil.



ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES EN EL SECTOR SSUNC-3

### 3.1.2. Bases de cálculo.

Para la realización de los cálculos hidráulicos de las redes se propone que, para las aguas fecales, deberá considerarse un caudal de evacuación igual al caudal de suministro de agua potable, situación del lado de la seguridad, mientras que para la determinación de los caudales de escorrentía procedentes de lluvias deberá considerarse, para cada una de las cuencas en las que se subdivide el estudio, el aguacero de cálculo correspondiente a un período de retorno de diez años, y con una duración no inferior a diez-quince minutos.

La determinación de los caudales pluviales se realizará mediante la aplicación de alguno de los modelos de cálculo disponibles, aunque el método más empleado es el denominado Método Racional. La expresión de cálculo que establece el Método Racional es la siguiente:

$$Q=c.I.A$$

Siendo

Q = Caudal en l/s aportado en el ramal de estudio

e = Coeficiente de escorrentía

I = Intensidad de lluvia, en l/s. Ha, para una duración de aguacero igual al tiempo de concentración de la cuenca y para el período de retorno fijado

A = Superficie en hectáreas, del área tributaria al ramal que se calcula

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>61</b> de <b>102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Finalmente, el caudal total a transportar por la red en su punto de conexión final será la suma del caudal fecal doméstico y del caudal pluvial de escorrentía. Con este caudal total de diseño se calculará el diámetro a disponer en los ramales de la red, teniendo en cuenta la pendiente del ramal y la velocidad de circulación del agua, que en ningún caso superará el valor de 3 m/s ni descenderá bajo el valor mínimo de 0,3 m/s.

Para calcular el diámetro a disponer en cada tramo se empleará la Fórmula de Manning, la cual establece que:

$$Q = \frac{0.312}{n} \cdot D^{8/3} \cdot I^{1/2}$$

Siendo

Q = Caudal a sección llena en m<sup>3</sup>/s

D = diámetro a disponer en cada tramo expresado en m

n = Coeficiente de rugosidad de Manning para el material de la tubería

I = Pendiente del tramo m/m

Puesto que el valor del caudal en cada tramo será un dato conocido, así como el valor de la pendiente y del coeficiente de Manning, el valor a obtener es el diámetro mínimo a disponer en cada tramo de la red, aplicando la fórmula desde los tramos aguas arriba hacia los tramos aguas debajo de la red.

## 3.2. RED DE ABASTECIMIENTO.

### 3.2.1. Planteamiento inicial.

La red de abastecimiento de agua potable diseñada para el sector SSUNC-3 de Ponferrada corresponde a una red cerrada y mallada, que discurriendo bajo la calzada o bajo las zonas de aparcamiento público proporciona servicio a todas las viviendas dispuestas en la urbanización.

Dicha red de abastecimiento proyectada tiene varios puntos de conexión con las redes existentes, dado que hay dos colectores que cruzan el sector. Uno de estos colectores, de PE 400 mm de diámetro, discurre a través del ámbito por la zona norte, de manera que parte de este tramo habrá de desviarse obligándolo a que siga la traza viaria de la ordenación. Los dos puntos de conexión con este colector son, por tanto, sendos puntos de enganche con la red existente. Además, se ha proyectado un tercer nodo de conexión emplazado en un punto del viario por donde discurre actualmente la red existente de fibrocemento de 250 mm de diámetro, la cual sigue un trazado de manera paralela a la calle Cruz de Miranda. Estas conexiones garantizan que el suministro de agua a todos los usuarios de la red se realice con las garantías necesarias de cantidad, presión y calidad al tomar el agua de la red general de abastecimiento municipal. La red general de distribución existente en la ciudad toma el agua del embalse de Bárcena, cercano a Ponferrada, después es potabilizada en la ETAP de Ponferrada y finalmente distribuida a todas las viviendas en condiciones aptas para su consumo.

### 3.2.2. Bases de diseño.

El trazado en planta de las conducciones discurrirá bajo la calzada o los aparcamientos, evitando en lo posible las aceras peatonales. En lo que respecta al trazado en alzado, las conducciones discurrirán a una profundidad no inferior a un metro y medio a contar desde el nivel del pavimento terminado.

La red de abastecimiento incluirá un sistema de protección contra incendios en vía



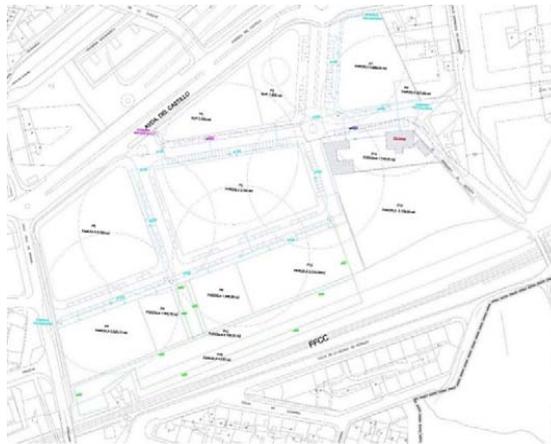
DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>62 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

pública, mediante hidrantes de 100 mm. Para el proyecto de estos elementos de protección contra incendios a situar en vía pública, se seguirán las instrucciones de la normativa incluida en la CTE DB-SI. El diámetro mínimo que se impone para las conducciones de la red de cara al emplazamiento de estos elementos es, como el de los hidrantes a los que abastecen, es decir, de 63 mm y se situarán a distancias inferiores a 200 m medidos entre dos hidrantes por vía pública.

El material para las conducciones, y el resto de los elementos complementarios de la red tales como acometidas, piezas especiales, válvulas, collarines de toma, hidrantes, etc., serán de los tipos, modelos y marcas comerciales homologados por los servicios municipales.

En los cálculos hidráulicos de la red, se partirá de un consumo para los usos residenciales previstos en vivienda de 230 litros por habitante y día, y una ocupación por vivienda de 3 personas, tal y como establece el PGOUP.



ESQUEMA DE REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN EL SECTOR SSUNC-3

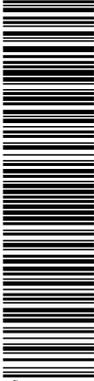
Conforme a lo indicado en el punto 1.a.ii del apéndice 7 del Plan Hidrológico del ciclo 2022-2027. Demarcación Hidrográfica Miño-Sil (PHMS 22/27), se establece que para el abastecimiento de núcleos urbanos que incluya además el uso para consumo humano, otros usos domésticos distintos del consumo humano, uso municipal (baños, fuentes u otros como por ejemplo riego de poco consumo de agua-áreas libres, parques y jardines-usos para equipamientos públicos-colegio hospitales, instalaciones deportivas, etc- usos recreativos, etc) e industrias, comercios, ganadería y regadío de poco consumo de agua, situados en núcleos de población y conectados a la red municipal, la dotación bruta máxima de agua, incluyendo el uso doméstico señalado en el apartado i) será de 230 litros/habitante/día para cualquier rango de población.

### 3.2.3. Consumos previstos en el sector.

El consumo de agua de abastecimiento previsto en el sector está ligado a la demanda de agua que presentan los usos domésticos, los espacios libres públicos y la red de riego proyectada en el sector.

En primer lugar se contemplarán los usos domésticos partiendo de la dotación diaria de agua asignada a cada habitante. Sabiendo que se van a desarrollar en el sector un máximo de 207 viviendas, se tiene que:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00
OTROS DATOS Código para validación: RCOX4-ZWLPU-GW4NY Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53 Página 63 de 102	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

$$Q = 230 \text{ l/persona} \cdot \text{día} \times 207 \text{ vvdas} \times 3 \text{ personas/vvda} = 142,83 \text{ m}^3/\text{día}$$

Esta previsión nos indica valores de 1,65 litros/segundo y un volumen anual de 52.132,95 m<sup>3</sup>/año

### 3.2.4. Cálculo de la red.

La formulación que se emplea habitualmente en el cálculo de redes de abastecimiento se basa en la fórmula de *Hazen-Williams* para el cálculo de tuberías en régimen turbulento intermedio. Esta formulación relaciona la velocidad de la tubería con el diámetro de la misma y la pérdida de carga de la siguiente manera:

$$v = 0,85 \cdot C \cdot R_H^{0,63} \cdot I^{0,54} \rightarrow 50 \cdot D^{0,63} \cdot I^{0,54}$$

Donde:

- v es la velocidad del agua en el tramo en *m/s*
- C es el coeficiente de fricción de Hazen-Williams, que dependerá del material dispuesto en la red.
- R<sub>H</sub> es el radio hidráulico de la tubería.
- I es la pérdida de carga unitaria del tramo.

El cálculo de la red se ha de realizar por ramales, desde aguas abajo hacia aguas arriba, de manera que se averigüe el valor de la velocidad en cada tramo, conociendo la pendiente y el diámetro. De este modo, se comprobará que en ningún ramal de la red se supera el valor máximo de 1 *m/s* ni se desciende por debajo de 0,15 *m/s*.

### 3.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

*Unión Fenosa* es la empresa eléctrica propietaria, gestora y distribuidora de las infraestructuras eléctricas existentes en la ciudad de Ponferrada.

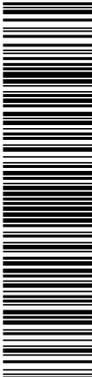
Según la información disponible existe una red eléctrica de media tensión canalizada bajo la acera de la calle Cruz de Miranda, zona interior al ámbito de ordenación del sector. Esta red de media tensión parte del centro de transformación existente que se encuentra ubicado junto a las Escuelas de la Borreca sitas en la calle Cruz de Miranda, el cual dará suministro energético en media tensión a la futura red eléctrica propuesta en el sector.

Por tanto, la red diseñada tendrá conexión con la red existente de media tensión en un punto de la calle Cruz de Miranda, desde donde se distribuirán el resto de canalizaciones y elementos de la red.

#### 3.3.1. Características de la red.

El trazado de las conducciones se realizará bajo las aceras viarias, y en alzado se encontrará a una profundidad fija desde el pavimento terminado de 1,50 m para la red de baja y 2,40 m aproximadamente para la red de media tensión. Las conducciones discurrirán entre arquetas enterradas, que posibilitarán el tendido posterior de los cables eléctricos por el interior de las mismas.

La red de media tensión formará un anillo alrededor de las parcelas centrales de



la ordenación, donde se ubicarán los centros transformadores previstos para hacer frente al suministro energético en baja tensión.

La red de baja tensión consistirá en el conjunto de canalizaciones dispuestas bajo las aceras viarias, por las cuales se alimentará a las viviendas con una tensión de 380 V. entre fases y 230 V. entre cada una de las fases y el neutro. La canalización de los cables eléctricos se realizará dentro de tubulares de PVC de 125 mm de diámetro ejecutándose la red de baja por encima de la red de media tensión en caso de coincidir en la misma zanja.

Los dos centros de transformación bajo terrenos privados o bien de forma integrada en los edificios construidos, gozando de acceso directo desde la vía pública.

### 3.3.2. Cálculos eléctricos.

Para la realización de los cálculos eléctricos se considerará una demanda acorde con la Instrucción "Previsión de Cargas para Suministros en Baja Tensión ITC-BT-10". Esta normativa establece que para viviendas de superficie útil inferior a 160 m<sup>2</sup>, se les aplicará una previsión de potencia de 5.750 W a 230 V.

Para la determinación de las potencias demandadas por las parcelas y de cara al dimensionamiento futuro de la red de distribución en baja tensión dentro del sector, se aplicarán los coeficientes de simultaneidad recogidos en la Instrucción de Baja Tensión ITC-BT-10.

Con los datos anteriores, la estimación de la potencia eléctrica necesaria en el sector es la siguiente:

	nº	S (m <sup>2</sup> )	P(W)	TOTAL (KW)
Viviendas privadas	207		5.750	1.190,25
Equipamientos		6.862	50	343,10
Espacio Libre Público		10.288	3	30,86
Alumbrado				20,00
Equipam. comerciales		14.175	100	1.417,50
TOTAL KW				3.001,71

Se señala que la superficie de equipamiento tomada es la mitad del total del sector, ya que los equipamientos existentes -Albergue y Ermita- ya cuentan en la actualidad con red eléctrica.

La incidencia de la Potencia de BT a nivel del Centro de Transformación se determinará multiplicando la potencia de cada uso por los coeficientes correspondientes de 0,4 para el uso de viviendas y 0,5 para el uso comercial.

$$PCT(kVA) = \frac{P_{viv}(kW) \cdot 0,4}{0,9} + \frac{P_{com}(kW) \cdot 0,5}{0,9} + otros$$

En nuestro caso:

$$PCT (kVA) = (1.535,60 \cdot 0,4 / 0,9) + (1.417,5 \cdot 0,5 / 0,9) + 54,36 / 0,9 = 1.530,38 \text{ kVA}$$

Por tanto, para satisfacer las necesidades de potencia de la urbanización, se ha de disponer de dos centros de transformación de 800 kVA cada uno, suficientes para



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>65 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

resolver la demanda eléctrica que se presenta en el conjunto del sector.

### 3.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

#### 3.4.1. Situación inicial.

El sector SSUNC-3, ámbito conocido por la ubicación del Albergue de Peregrinos junto a la Ermita del Carmen, dispone en la actualidad de alumbrado público viario tanto en los viales periféricos –Avda. del Castillo y calle Cruz de Miranda- como en el camino asfaltado interior al sector, denominado como calle de la Loma.

El alumbrado existente es de proyección viaria, fundamentalmente dispuesto para alumbrar a la calzada rodada y a las zonas peatonales anexas, ya que la Avda. del Castillo es un vial de borde del casco histórico con gran intensidad de tráfico rodado y también gran intensidad de tráfico peatonal.

Esta red de alumbrado existente alrededor del sector no se afectará con las obras de urbanización del mismo y se prevé su mantenimiento para seguir dando servicio a los viales de borde del ámbito.

#### 3.4.2. Alumbrado proyectado.

El trazado de la red, que se realizará mediante canalización subterránea, discurrirá bajo las aceras públicas; de manera somera. Cada tramo de distribución partirá de uno de los dos centros de mando y control previstos, los cuales tomarán energía de los centros de transformación eléctricos. La canalización se dispondrá mediante tubos de PVC donde irán alojados los cables eléctricos, tendidos entre arquetas de inspección. De este modo se suministrará energía a todos los puntos de luz proyectados en el sector.

En lo que respecta a los puntos de luz previstos, se han diseñado dos modelos de luminarias con el fin de diferenciar las zonas estanciales y peatonales de las zonas de tránsito rodado preferente. Los puntos de luz existentes en la periferia del ámbito se mantendrán en su situación actual y se preservarán las canalizaciones que bordean el sector objeto de desarrollo. Los modelos de puntos de luz previstos son los siguientes:

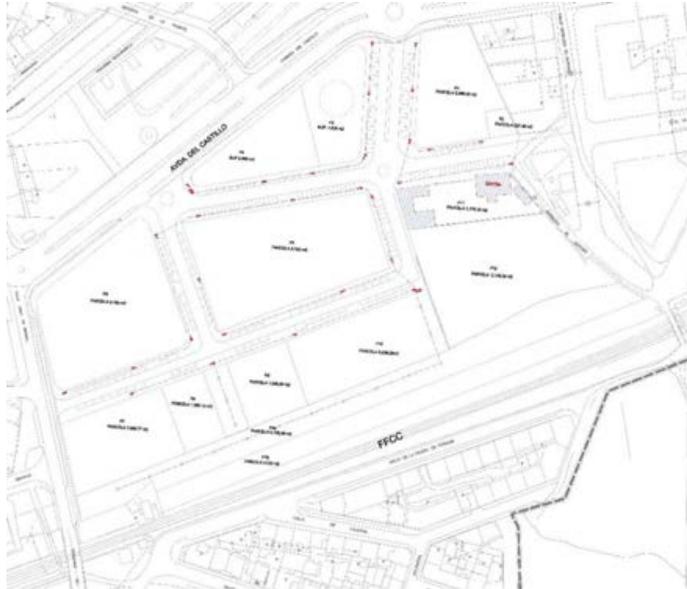
- Puntos de luz de 7-8 m de altura ubicados en los viales rodados. La disposición de este alumbrado se realizará al tresbolillo con interdistancias que vendrán calculadas convenientemente en el posterior Proyecto de Urbanización del sector.
- Puntos de luz de 3´50 m de altura, de columna sencilla, con carácter ornamental, que irán localizadas en las calles residenciales, zonas verdes y espacios libres públicos. La disposición de este alumbrado se realizará de modo unilateral, guardando las distancias prefijadas en el posterior cálculo luminotécnico.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CEBBD91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/verificacoelectronica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/verificacoelectronica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>66</b> de <b>102</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024



ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO EN EL SECTOR SSUNC-3

La red de alumbrado existente a lo largo del camino asfaltado de la Loma deberá desafectarse y eliminarse, ya que se cruza con la ordenación viaria proyectada. Este servicio existente es de fácil retirada y tan solo afectaría al camino asfaltado de la Loma, que desaparece como tal en la futura urbanización.



ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE EN EL SECTOR SSUNC-3

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6F718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>67 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024



ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE EN EL EXTERIOR DEL SECTOR SSUNC-3

### 3.4.3. Bases de cálculo.

Para la realización de los cálculos eléctricos se considerará una demanda acorde con la documentación denominada "Instalaciones de Alumbrado Exterior ITC-BT-09". Se tendrá en cuenta que el nivel medio de luminancia en servicio en el viario interior al ámbito del plan deberá ser del orden de 25 lux., mientras que para las zonas verdes y espacios exclusivamente peatonales se considerará adecuado un valor de luminancia de 15lux.

Según establece el PGOUP, 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 igualo superior a 90° deberá opacarse. Las lámparas se instalarán lo más cerca posible de las superficies opacadas de la luminaria.

Toda la instalación eléctrica de la red de alumbrado cumplirá lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normativas municipales, de manera que las caídas de tensión registradas en las líneas eléctricas de la red no superen el valor del 3% sobre la tensión nominal, valor aceptado y establecido por las compañías eléctricas suministradoras.

### 3.5. RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS NATURAL.

#### 3.5.1. Situación inicial.

*Gas Natural de Castilla y León* es la empresa propietaria, gestora y distribuidora de las infraestructuras de gas existentes en el ámbito en cuestión. A lo largo de la Avda. del Castillo, principal vía de borde del sector objeto de desarrollo, existe una

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2E0E288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.ponferrada.org/portal/portal/verificacion.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17&idoma=1](https://sede.ponferrada.org/portal/portal/verificacion.do?opc_id=279&ent_id=17&idoma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>68 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

canalización general de distribución de gas en polietileno de 200 mm de diámetro, la cual permitirá que el desarrollo residencial de la zona disponga de suministro de gas en cantidad y presión suficiente. La conexión a dicha red existente se realizará en un punto ubicado en la encrucijada de los viales de borde del sector Avda. del Castillo y calle Cruz de Miranda.

### 3.5.2. Características de la red.

La red de distribución de gas proyectada en la urbanización es una red de polietileno de 110 mm de diámetro que discurrirá soterrada generando una malla partiendo de la conexión realizada a la red general existente. La situación en planta de la citada red observará los criterios reglados de distancias en paralelo y en cruce con el resto de las infraestructuras. La profundidad de la canalización será más o menos constante a un metro de la superficie del pavimento y la instalación de la red circulará preferentemente bajo las zonas de aparcamiento público, a 1 m en distancia horizontal del bordillo y de forma paralela a las calles. De la citada red, derivarán las acometidas domiciliarias que se realizarán con tuberías de 32 mm. de diámetro.

### 3.6. RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES.

#### 3.6.1. Situación inicial.

VODAFONE es la empresa gestora y distribuidora de los servicios públicos de telecomunicaciones en la ciudad de Ponferrada. En los viales de borde del sector existe canalización de red que actualmente da servicio a las viviendas colindantes y desde la cual se puede realizar la conexión para el suministro de la red proyectada.

#### 3.6.2. Características de la red.

La canalización y arquetas proyectadas se han establecido de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Normativa de planificación vigente y en los términos establecidos en la Ley de Telecomunicaciones, garantizándose la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector.

La red de telecomunicaciones de la urbanización se ajustará a la norma UNE 133100, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones :

- Parte 1 Canalizaciones subterráneas
- Parte 2 Arquetas y cámaras de registro
- Parte 3 Tramos interurbanos
- Parte 4 Líneas aéreas
- Parte 5 Instalación en fachada

La extensión de la red exterior canalizada de telecomunicaciones, se desarrollará a partir de la citada canalización troncal, ejecutando nuevas canalizaciones generales con seis tubulares de policloruro de vinilo PVC y diámetros de 125 mm, preferentemente y por prescripción municipal, bajo las aceras peatonales de los futuros viales del desarrollo urbanístico en estudio. Se proponen dos conexiones a la red existente a su paso por la acera que bordea el sector con la Avda. del Castillo.

Todas las canalizaciones irán por una zanja común disponiendo la/s compañía/s las arquetas que convengan en cada caso. Con estas condiciones se han previsto canalizaciones de 6 conductos que permitirán la distribución de las redes de las



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>69</b> de <b>102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

diferentes compañías de forma desahogada.

Cada 50 m de distancia en proyección horizontal, en cambios de dirección de la red y en el encuentro de varias líneas canalizadas se dispondrán las correspondientes arquetas de inspección de red. Se proyectarán también acometidas individualizadas para todas las parcelas de la urbanización de forma que se evite la ejecución posterior de zanjas junto a la ordenación viaria.

Las dimensiones de la profundidad de la zanja para la canalización de los servicios de telecomunicaciones dependerá del número de tubulares dispuestos en la misma, pero no obstante se respetarán los 50 cm de profundidad desde el pavimento finalizado hasta la cota superior de tubo de canalización.

#### 4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO EXIGENCIAS EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.

En el presente Estudio de Detalle se observan las condiciones en materia de accesibilidad en el espacio público que se desprenden de la vigente normativa estatal y autonómica, en concreto, de las siguientes disposiciones legales:

- Orden TMA/851/2.021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (en abreviaturas, Orden TMA).
- Ley 3/1.998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras, de Castilla y León (en abreviaturas, LASBCyL).
- Decreto 217/2.001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

Si bien será al Proyecto de Urbanización a quién compete desarrollar en detalle todas las determinaciones que corresponden en esta materia, se señalan a continuación los aspectos principales que han sido tenidos en cuenta en el presente Estudio de Detalle –fundamentalmente dimensionales–, en aplicación de la primera de las normas citadas.

#### ORDEN TMA/851/2.021, DE 23 DE JULIO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y LA UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

Artículo 2. “Ámbito y criterios generales”. Los espacios públicos definidos en el presente Estudio de Detalle entran dentro de campo de aplicación de la norma.

Artículos 3 y 4. “Los espacios públicos urbanizados” y “Zonas de uso peatonal”. El presente Estudio de Detalle comprende espacios públicos urbanizados, y dentro de ellos, zonas de uso peatonal, cumpliéndose las condiciones establecidas en estos artículos. En concreto, en estas últimas áreas:

- a) No existen resaltes ni escalones aislados en ninguno de sus puntos.
- b) En todo su desarrollo existe una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- c) La pavimentación reúne las características de diseño e instalación definidas en el artículo 11.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2E0E288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.pntic.gob.es/portal/portal/verificador-firmas. Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO -10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>70 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Artículo 5. "Itinerarios peatonales accesibles". Las aceras proyectadas constituyen itinerarios peatonales accesibles, cumpliéndose las condiciones del artículo (algunas de ellas a concretar o definir en el futuro Proyecto de Urbanización):

- a) Discurren de manera colindante o adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materializa el límite edificado a nivel del suelo.
- b) En todo su desarrollo poseen una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. que garantiza el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento
- c) En todo su desarrollo poseen una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.
- d) No presentan escalones ni resaltes.
- e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- f) Su pavimentación reunirá las características definidas en al artículo 11 (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- g) La pendiente transversal máxima será del 2% (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- h) La pendiente longitudinal máxima será del 6%.
- i) En todo su desarrollo dispondrán de un nivel mínimo de iluminación de 20 luxes, proyectada de forma homogénea, evitándose el deslumbramiento (a desarrollar en Proyecto de Urbanización).
- j) Dispondrán de una correcta señalización y comunicación siguiendo las condiciones establecidas en el capítulo XI.

Se adoptan soluciones que separan itinerarios vehiculares y peatonales. Se garantiza la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles con el itinerario vehicular.

Artículo 6. "Áreas de descanso y áreas con presencia de espectadores". No se proyectan áreas de estancia.

Artículo 7. "Parques y jardines". El diseño en detalle de los parques y jardines corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

Artículo 8. "Sectores de juegos y de ejercicios". El diseño en detalle de los sectores de juegos corresponderá al Proyecto de Urbanización, que deberá adecuarse a las condiciones señaladas en este artículo.

Artículo 9. "Tramos urbanos de las playas". No se proyectan playas urbanas.

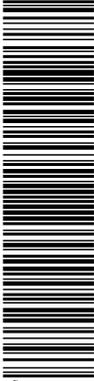
Artículo 10. "Condiciones generales de los elementos de urbanización". En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artículo 11. "Pavimentos". En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artículo 12. "Rejillas, tapas de instalación y alcorques". En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artículo 13. "Vados vehiculares". En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo.

Artículo 14. "Rampas". Si bien no se proyectan rampas en el espacio público dentro del sector, nos remitimos a las observaciones realizadas respecto del artículo 5, en lo tocante a las medidas adoptadas para la integración viaria.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>71 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Artículo 15. “Escaleras”. No se prevén.

Artículo 16. “Ascensores”. No se proyectan ascensores en el espacio público.

Artículo 17. “Ándenes móviles”. No se proyectan estos elementos en el espacio público.

Artículo 18. “Vegetación”. En el Proyecto de Urbanización se observarán las condiciones señaladas en el artículo (no se proyectan elementos vegetales en las aceras).

Artículo 19. “Condiciones generales de los puntos de los cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares”. Las soluciones adoptadas para salvar el desnivel entre acera y calzada no invaden el ámbito del itinerario peatonal accesible que continúa por la acera, debiéndose observar el resto de las condiciones del artículo en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 20. “Vados peatonales”. El diseño planteado en el presente Estudio de Detalle permite resolver dimensionalmente los vados peatonales previstos de acuerdo con las condiciones señaladas en el artículo. Así, se plantean soluciones formados por tres planos inclinados, principal y dos laterales, en la misma pendiente, y cuando esta solución no resulta posible, mediante dos planos inclinados en el sentido de la marcha, ocupando todo el ancho de acera. Se permitirán anchuras mínimas del plano inclinado del vado a cota de rasante de 1,80 m., pendientes máximas del 10% y 8% para tramos de hasta 2,00 o 3,00m. respectivamente, y pendiente transversal máxima del 2%. Estas condiciones, así como el resto de las señaladas en el artículo, deberán ser desarrollados en detalle en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 21. “Pasos de peatones”. Los pasos de peatones previstos en el presente Estudio de Detalle cumplen las condiciones señaladas en el artículo, que deberán tener adecuado desarrollo en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 22. “Isletas de refugio”. No se prevén isletas.

Artículo 23. “Semáforos”. No se prevén semáforos, si bien deberá estarse a lo que se determine en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

En cuanto al resto de determinaciones establecidas en la Orden, nos remitimos al Proyecto de Urbanización que se elabore, pues el Estudio de Detalle, por su carácter, no llega a establecer el grado de definición técnica que corresponde al Proyecto de Urbanización. Señalaremos, no obstante, algunas cuestiones respecto de las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida. Se proyectan 12 plazas de aparcamiento en la vía pública para personas con movilidad reducida (a razón de al menos una cada cuarenta plazas o fracción de las dispuestas en la vía pública grafiadas en planos). Sus dimensiones son de 4,50 m x 2,50 m, con una zona de aproximación y transferencia de 2,50 m x 1,50 m.

Se señalan a continuación, los aspectos principales que, sobre este tipo de plazas de estacionamiento, se regulan en la Norma.

Artículo 35. “Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida”.

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas titulares de la tarjeta



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>72 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

de estacionamiento para personas con discapacidad. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada a dicho fin y se ajustará a lo establecido en los siguientes apartados.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado, cuya anchura mínima libre de paso del plano del vado desde el que se accede a calzada sea de 1,20 m y, que cumpla con las especificaciones establecidas en el artículo 11, así como con lo establecido en los apartados 3, 4, 6 y 7 del artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Las plazas dispuestas en perpendicular o en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada, paralela al vehículo, será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales, que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones, u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona libre de obstáculos para aproximación y transferencia posterior, cuya anchura será igual a la de la plaza y su longitud de, al menos, 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. La zona de aproximación y transferencia en calzada posterior al vehículo será marcada en el plano del suelo mediante marcas viales que cumplan con la exigencia de resbaladicidad establecida en el artículo 11, para permitir la salida y entrada con seguridad, excepto en los casos en que dicha zona coincida con un paso de peatones u otro espacio donde esté clara la prohibición de aparcar.

5. Las plazas de aparcamiento estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el símbolo de accesibilidad para la movilidad, cumpliendo lo establecido en el artículo 43.

Artículo 36. "Paradas y marquesinas de espera del transporte público".

Los accesos, paradas y marquesinas de espera del transporte público se situarán próximas al itinerario peatonal accesible, estarán conectadas a éste de forma accesible y sin invadirlo, y cumplirán las características establecidas en el Real Decreto 1.544/2.007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. Se eviatará que el mobiliario urbano o elementos de urbanización estén colocados en la zona de influencia de las paradas de transporte público



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>73 de 102</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

En principio no se prevén paradas ni marquesinas.

LEY 3/1.998, DE 24 DE JUNIO, DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS.

Se hace una somera mención a la legislación autonómica sobre la materia, resaltando que la citada Orden TMA establece en general exigencias más rigurosas en materia de accesibilidad, por lo que el cumplimiento de ésta garantiza prácticamente el de aquélla.

El objeto de la LASBCyL es el de garantizar la accesibilidad y el uso de bienes y servicios de la Comunidad a todas las personas, y en particular, a las que tengan algún tipo de discapacidad, evitando que existan barreras que impidan o limiten la autonomía personal. Dentro de los tipos de éstas, en función de lo que se estructura esta Ley, trataremos en concreto las barreras urbanísticas, es decir, las existentes las vías públicas y espacios libres de uso público.

Artículo 14. "Itinerarios peatonales".

Los itinerarios peatonales son aquellos espacios públicos destinados al tránsito de peatones o mixto de peatones y vehículos.

Los itinerarios deberán ser accesibles a cualquier persona, para lo cual se tendrán en cuenta la anchura mínima de paso libre de cualquier obstáculo.

Reglamentariamente se fijarán las características, así como las condiciones del diseño y trazado relativas a:

1. El ancho libre mínimo de las aceras, sus pendientes transversales, la altura máxima de los bordillos de separación de las zonas de tránsito peatonal y de vehículos, la disposición de los elementos de protección que puedan afectar a los recorridos peatonales.
2. Los pavimentos, registros, rejillas, árboles, alcorques y otros elementos situados en estos itinerarios.
3. Vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos análogos.
4. Parques, jardines y otros espacios libres públicos.

Estas condiciones, fijadas reglamentariamente (Decreto 217/2,001), se cumplen en el Estudio de Detalle, siendo el resto de los puntos objeto de justificación en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 15. "Aparcamientos reservados para vehículos con personas de movilidad reducida".

1. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías, espacios públicos o centros de titularidad pública o privada de uso público masivo, ya sean subterráneos o de superficie, se reservará una plaza para personas de movilidad reducida por cada cuarenta o fracción adicional. Cuando el número de plazas alcance a 10 se reservará como mínimo una. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

El Ayuntamiento correspondiente vigilará para que estos aparcamientos reencuentren libres de cualquier obstáculo que impida o dificulte el estacionamiento.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 3672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2E0E288DF6F718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10066574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10066574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00	
OTROS DATOS Código para validación: RCOX4-ZWLPU-GW4NY Fecha de emisión: 9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53 Página 75 de 102	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

*y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento”.*

En virtud de lo anterior, se ha elaborado un informe de riesgos (ANEXO 6), en el que se ha efectuado un detallado estudio de los riesgos naturales y tecnológicos existentes en el Municipio y, especialmente, en el entorno del sector SSUNC-3, aportando la cartografía correspondiente en los casos que se precisa.

Se han analizado los peligros potenciales y riesgos naturales –meteorológicos, geológicos e hidrológicos–, así como los riesgos tecnológicos –nucleares, radioactivos, establecimientos industriales y almacenamiento de sustancias peligrosas e infraestructuras energéticas– y los riesgos antrópicos –incendios forestales y transportes de mercancías peligrosas–.

En base a lo cual, se concluye que no procede la realización de informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, pues no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo.

## 7. ACCESIBILIDAD EN SITUACIONES DE EMERGENCIA.

En la ordenación detallada del presente Estudio de Detalle se han considerado las determinaciones establecidas en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación (en abreviaturas, CTE), en particular las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio -S1- y seguridad de utilización -SU-, que atañen directamente a condiciones de accesibilidad y urbanización del entorno inmediato de los edificios. La propuesta de ordenación planteada en este Estudio de Detalle cumple todas las condiciones requeridas por el CTE.

Los principales requisitos normativos que afectan a las condiciones de diseño de la urbanización, se recogen en la sección SI5, sobre intervención de los bomberos, y refieren tanto a los medios para la extinción de incendios, tales como el dimensionado y posición de la red de hidrantes, como a las características de los entornos de los edificios, que es el principal condicionante que en cuestión de accesibilidad afecta a la propuesta de ordenación y las condiciones de urbanización.

En el entorno próximo de los edificios se han proyectado espacios exteriores seguros, que como define el CTE en el Anexo de Terminología:

*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



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>76 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

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.

y espacios de maniobra, cada uno con las condiciones específicas mínimas, recogidas a continuación:

**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/m<sup>2</sup>

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

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2E0E2828DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/notestatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>77 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

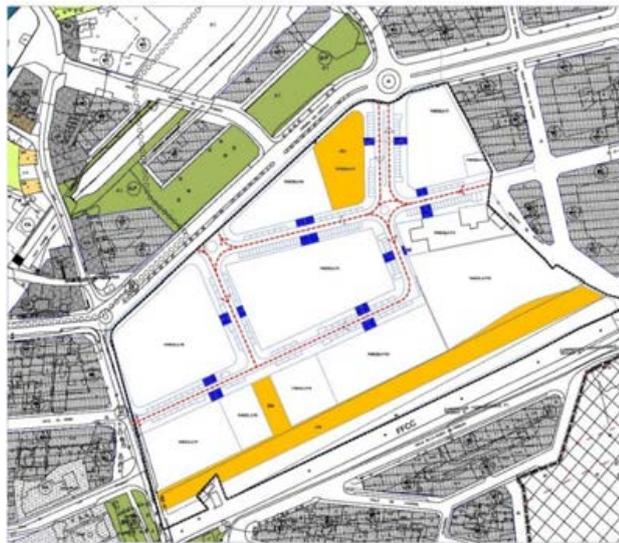
*la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.*

Para garantizar el cumplimiento de las Exigencias Básicas definidas en el CTE se han previsto los recorridos de accesibilidad que seguirían previsiblemente los servicios de emergencia en caso de caso de siniestro, trayectos que aseguran una rápida y eficaz conexión con la red viaria principal de la ciudad.

El acceso a cada edificación por estos servicios se garantiza por la reserva que se ha realizado desde el Estudio de Detalle de áreas libres de obstáculos -carentes de aparcamientos y mobiliario urbano-, con capacidad portante suficiente, denominadas espacios de maniobra.

En las proximidades de todas las parcelas existen plataformas -o espacios exteriores seguros- capaces de alojar a los posibles evacuados de las edificaciones en condiciones de seguridad suficientes.

Así se refleja en el PLANO ORD.04 Accesibilidad en emergencias.



ACCESIBILIDAD EN SITUACIÓN DE EMERGENCIA EN EL SECTOR SSUNC-3

## 8. APROVECHAMIENTOS Y USOS.

### 8.1. DISTRIBUCIÓN DEL APROVECHAMIENTO. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

El PGOUP determina que el uso predominante del sector SSUNC-3 es el residencial, siendo usos compatibles los permitidos por las Ordenanzas aplicables, de edificación en bloque (BL), edificación en manzana cerrada (MC) y vivienda unifamiliar (VU).

El aprovechamiento máximo en uso predominante fijado por la ficha de características para el sector SSUNC-3 corregido por la determinación de la superficie delimitada del sector es de 32.739,20 m<sup>2</sup>c (índice de edificabilidad máxima de 0'65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>), este aprovechamiento se distribuye en los siguientes usos:

- Residencial-vivienda colectiva libre (uso predominante)
- Residencial -vivienda colectiva con protección pública



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

- Servicios terciarios

Los criterios utilizados para el cálculo del aprovechamiento se ajustan a los establecidos por el PGOUP, estrictamente acordes con las determinaciones de la LUCyL y el RUCyL.

El artículo 107.1.c) del RUCyL dispone que *“Los coeficientes de ponderación expresan la relación entre la rentabilidad de cada uso compatible y la del uso predominante, cuyo coeficiente es la unidad. En defecto de asignación expresa para todos o algunos de los usos, se entiende que su coeficiente es la unidad”*.

El coeficiente de ponderación será la unidad para el uso residencial -uso predominante del sector- a excepción de la vivienda protegida, para la que se establece un coeficiente de ponderación de 0’80, en analogía al que el PGOUP establece en el artículo 8.2.5 de la Normativa para vivienda protegida en suelo urbanizable. Y que se corrobora también con el estudio de mercado realizado (ANEXO 7).

El uso compatible de servicios terciarios no se pondera respecto al predominante residencial, siendo el coeficiente de aplicación también la unidad. En virtud de las características de la zona, en base a información inmobiliaria de la zona, y la propia ley de la oferta y la demanda se establece también como coeficiente la unidad. Atendiendo al estudio de mercado realizado, la rentabilidad del uso de servicios terciarios se ha comprobado que es coincidente con la del uso predominante.

Uso	Coefficiente de ponderación
Residencial - vivienda colectiva libre (uso predominante)	1.00
Residencial - vivienda colectiva con protección pública	0.80
Servicios terciarios	1.00

La siguiente tabla sintetiza la distribución de edificabilidad según los usos, en la ordenación detallada propuesta.

	Superficie edificable por uso (m <sup>2</sup> c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable en uso predominante (m <sup>2</sup> uc) Aprovechamiento lucrativo
Residencial (vivienda libre)	13.642,44	1,00	13.642,44
Residencial (vivienda con protección)	5.846,76	0,80	4.677,41
Servicios terciarios	13.250,00	1,00	13.250,00
Total	32.739,20		31.569,85

## 8.2. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

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



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Según la letra a), *“El aprovechamiento total del sector debe obtenerse sumando todos los aprovechamientos permitidos sobre el sector, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas”*. Estos aprovechamientos son los que figuran en la segunda columna del cuadro que a continuación se inserta.

Según la letra b), *“Los aprovechamientos permitidos sobre el sector deben expresarse en metros cuadrados edificables en el uso predominante, previa ponderación de la superficie edificable en los usos compatibles. Para ello se multiplica la superficie edificable en cada uso compatible por su coeficiente de ponderación, y se suman los resultados para obtener el aprovechamiento total del sector”*. Aprovechamiento que es el que se refleja en la cuarta columna del cuadro.

Los coeficientes de ponderación a los que se refiere la letra c) son los que se han justificados en el epígrafe anterior.

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL

	Superficie edificable por uso (m <sup>2</sup> c)	Coefficiente de ponderación	Superficie edificable en uso predominante (m <sup>2</sup> c uc)
Residencial (vivienda libre)	13.642,44	1,00	13.642,44
Residencial (vivienda protegida)	5.846,76	0,80	4.677,41
Servicios terciarios	13.250,00	1,00	13.250,00
<b>Total</b>	<b>32.739,20</b>		<b>31.569,85</b>

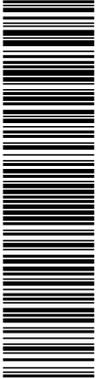
El aprovechamiento lucrativo total (suma de todos los aprovechamientos lucrativos privados, una vez ponderados) es, por tanto, de 31.569,85 m<sup>2</sup>c en el uso característico o predominante, que es el residencial en vivienda libre.

Y según la letra d), *“De la superficie total del sector debe restarse la superficie ocupada por las dotaciones urbanísticas públicas existentes, tanto de carácter general como local, que ya estén afectas a su destino, y para las cuales no se prevea ningún cambio en la nueva ordenación”*.

Debiéndose tener en cuenta que al establecerse en la ficha de características del PGOUP una asignación de sistemas generales externos de 15.074'00 m<sup>2</sup>, a los propietarios de estos terrenos les corresponde el mismo aprovechamiento lucrativo que a los propietarios del sector, cuya superficie es de 54.368,00 m<sup>2</sup>. Por lo que en la superficie total a considerar para el cálculo del aprovechamiento medio deben incluirse también los terrenos correspondientes a los sistemas generales externos. De lo que resulta en este caso un total de 69.442'00 m<sup>2</sup>.

El artículo 10.5 de la Normativa del PGOUP, referido a la obtención del suelo de los sistemas generales, dispone al respecto que:

- *“2. Tanto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable como en suelo rústico su obtención se realizará por adscripción directa a sectores y se estará a lo establecido por las determinaciones de ordenación general señaladas para cada sector. La asignación de terrenos del Sistema General a cada sector queda recogida en su correspondiente Ficha”*.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>80 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

- “3. Al establecer la ordenación detallada, todo Estudio de Detalle o Plan Parcial debe señalar el suelo correspondiente a los Sistemas Generales. Ese suelo se pondrá a disposición del Ayuntamiento para que éste lo destine al fin previsto por este Plan”.
- “5. Todos los terrenos destinados a Sistemas Generales o bien están asignados directamente a algún sector, pudiendo ser internos o externos al mismo, o bien están adscritos genéricamente por conjuntos y proporcionalmente a sectores”.
- “7. El sistema de asignación de terrenos al Sistema General y su adscripción a determinados sectores no condiciona las fórmulas de reparto de beneficios y cargas entre propietarios que han de aplicar los correspondientes Proyectos de Actuación.

*Los Proyectos de Actuación harán ese reparto teniendo en cuenta el valor de los terrenos del Sistema General, externos al sector, que este Plan les adscribe y otorgando a sus propietarios el mismo aprovechamiento lucrativo que a los propietarios del sector”.*

Lo que es congruente con lo establecido en el artículo 236.2 del RUCyL, relativo al concepto de unidad de actuación, según el cual “Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas deben ser considerados como parte integrante de las unidades de actuación en las que hayan sido incluidos, y sus propietarios deben ser tenidos como propietarios de la unidad de actuación, a todos los efectos”, y a lo dispuesto en el artículo 246.a) del RUCyL, sobre definición de derechos en los Proyectos de Actuación, conforme al cual, “Los derechos de los propietarios son proporcionales a la superficie de sus fincas de origen respectivas, incluso si eran exteriores a la unidad de actuación”.

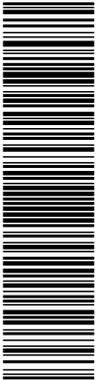
De lo que, como hemos visto, resulta en este caso un total de 69.442,00 m2, superficie de la que han de detrarse las dotaciones urbanísticas públicas exigentes, afectas a su destino y que se mantiene inalterado en este Estudio de Detalle, que son las correspondientes a:

- Camino asfaltado de La Loma, de una superficie de 1.130’00 m2, según la medición topográfica y que se contiene en el PLANO INF.02.
- Y la parcela en la que se ubican la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen y el Albergue de Peregrinos, con una superficie de 1.778’00 m2, según la medición topográfica, que se contiene en el PLANO INF.02.

El artículo 238.1 del RUCyL dispone a este respecto que “Los bienes de dominio público incluidos en la unidad de actuación para los cuales el planeamiento urbanístico mantenga el uso que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos no deben verse afectados por la gestión urbanística”.

Lo que hace que en este caso la superficie a considerar en el denominador para el cálculo del aprovechamiento medio sea finalmente de 66.534’00 m2:

1.- Superficie del sector:	54.368’00 m <sup>2</sup>
2.- Superficie sistemas general externos adscritos	15.074,00 m <sup>2</sup>
3.- Superficie dotaciones urbanísticas públicas existentes	
Camino asfaltado de la Loma	-1.130,00 m <sup>2</sup>





DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>82 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

por su enajenación, deberán destinarse necesariamente a alguno de los siguientes fines de interés social, siempre que sean compatibles con el planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación del territorio: ... b) Construcción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública y facilitación de soluciones habitacionales temporales a los colectivos definidos como vulnerables en la legislación social o de vivienda". Lo que se reitera en el artículo 374.a) del RUCyL.

Al Ayuntamiento de Ponferrada, en concepto de cesión del 10% del aprovechamiento medio del sector, le corresponde, por tanto, un aprovechamiento de 3.156,99 m<sup>2</sup>c en el uso característico o ponderado, que se materializará en la parcela P10 con destino a la construcción de viviendas, algunas con protección pública junto con el aprovechamiento de 3.432,14 m<sup>2</sup>c en el uso característico que le corresponde al Ayuntamiento como propietario de la finca de origen n.º 5, de una superficie de 8.037,00 m<sup>2</sup>.

Tal y como se justificó en el epígrafe 2.1.4 de esta Memoria Vinculante, el artículo 87.1 del RUCyL, en su redacción actual, regula que en suelo urbano no consolidado deberá reservarse para la construcción de viviendas con protección pública, al menos el 30% de la edificabilidad residencial del sector. Por lo tanto:

Edificabilidad residencial en el sector	19.489,20 m <sup>2</sup> c
Mínimo s/ RUCyL	30% edificabilidad residencial =
	5.846,76 m <sup>2</sup> c ,

El Estudio de Detalle ha reservado la parcela P-10, como se indica en el PLANO ORD.03, para establecer sobre ella la localización de vivienda con protección pública. Esta parcela tiene una edificabilidad de 5.846,76 m<sup>2</sup>c (67 viviendas), valor que cumple la reserva mínima establecida.

La concreción de los usos asignados a esta parcela se llevará a cabo en el Proyecto de Actuación, con la definición de dos parcelas: una para 67 viviendas con protección pública, con una edificabilidad de 5.846,76 m<sup>2</sup>c, y otra para 18 viviendas libres, con una edificabilidad de 1.911,71 m<sup>2</sup>c.

Al amparo del artículo 238.1 del RUCyL, la finca de origen en la que se sitúan la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen y el Albergue de Peregrinos no se verá afectada por la gestión urbanística. Esta finca, con la misma superficie, será adjudicada en el Proyecto de Actuación que desarrolle la Unidad de Actuación única del sector a los propietarios actuales, el Ayuntamiento de Ponferrada y Obispado de Astorga.

## 9. GESTIÓN URBANÍSTICA.

### 9.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

El artículo 237 del RUCyL establece que el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector es el que debe delimitar las unidades de actuación. Éstas, como dispone el artículo 236.1 del RUCyL, consisten en "superficies delimitadas de terrenos, interiores a los sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, o coincidentes con los mismos, que definen el ámbito completo de una actuación integrada", debiéndose insistir que "Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y de las demás dotaciones urbanísticas públicas deben ser considerados como parte integrante de las unidades de actuación en las que hayan sido incluidos, y sus propietarios deben ser tenidos como propietarios de la unidad de actuación, a todos los efectos".



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>83 de 102</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Las unidades de actuación constituyen el ámbito de la equidistribución, donde se acometen las operaciones de reparcelación y urbanización, por lo que su delimitación, que deberá hacerse conforme a las reglas establecidas tanto en la LUCyL como en el RUCyL, es decisión relevante de cara a la futura transformación del suelo y a la ejecución de las determinaciones del planeamiento.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 73 de la LUCyL y 101.2.d), 108.1 y 237.1 del RUCyL, y al objeto de permitir la más correcta ejecución de las determinaciones de planeamiento y el cumplimiento conjunto de los deberes urbanística, la ordenación de detalle propuesta incluye la delimitación de una única Unidad de Actuación, coincidente, por tanto, con el ámbito del sector SSUNC-3 y los terrenos de sistemas generales externos adscritos.

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

Se concibe, por ello, 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, en el que podrán definirse distintas fases de ejecución.

**9.2. PROYECTO DE ACTUACIÓN.**

Desde el Proyecto de Actuación, instrumento para la gestión integrada de este ámbito, podrán perfilarse y definirse el sistema de actuación definitivo, las fases legales de la actuación, así como la programación secuenciada de las acciones y unidades de obra.

El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos será, como indica la ficha del PGOUP, de cuatro años desde la aprobación municipal de la ordenación detallada.

El Proyecto de Actuación programará técnica y económicamente la ejecución de la actuación.

**9.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

El sistema de actuación para su desarrollo se establecerá en el Proyecto de Actuación, según lo dispuesto en el artículo 74.3 de la LUCyL, no obstante, la voluntad expresada por los promotores de este Estudio de Detalle, que aglutinan más del 75 % de la superficie a computar del sector, predetermina el establecimiento del sistema de compensación regulado en los artículos 80 a 82 de la citada LUCyL y 259 a 263 del RUCyL, asumiendo los propietarios, a tenor de lo establecido en el artículo 80.2 del LUCyL, el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación.

En desarrollo del planeamiento, será necesaria la elaboración y aprobación del Proyecto de Actuación, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en el artículo 75.3 de la LUCyL y preceptos concordantes del RUCyL, contendrá la reparcelación de las fincas y la definición técnica y económica de las obras de urbanización, si bien según lo dispuesto en el artículo 75.4 de la LUCyL estas determinaciones pueden limitarse a sus bases, lo que implicaría la necesidad de aprobar más adelante los correspondientes Proyectos de Reparcelación y Urbanización.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/verificacion.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

## 10. USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

En conformidad con los artículos 101.2.e) y 98 del RUCyL, exceptuando el Albergue de Peregrinos y la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen, las diferentes edificaciones y construcciones existentes en el ámbito del sector SSUNC-3, por su incompatibilidad y consiguiente disconformidad con la ordenación detallada que se define en este documento, se declaran expresamente como fuera de ordenación, tal y como se refleja en el PLANO ORD.05.

La declaración de fuera de ordenación afecta a las construcciones existentes al oeste del sector, así como a las dos plataformas de aparcamiento ejecutadas provisionalmente y en situación de precario.

## 11. PLAZOS PARA CUMPLIR LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

El plazo para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, a tenor de lo dispuesto en la ficha de características del PGOUP, se fija en 4 años desde la aprobación de la ordenación de detalle.

## 12. ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 100 del RUCyL, no se delimitan áreas de tanteo y retracto. No se consideran por no estimarse necesarias ni convenientes, ni existir previsión a este respecto en el vigente PGOUP.

## 13. ATRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE.

### 13.1. SUPERFICIE EDIFICABLE POR USOS.

Se desglosan a continuación las superficies edificables correspondientes a los usos residencial y de servicios terciarios.( aprovechamiento lucrativo)

Cuadro de superficies por usos (residencial y de servicios terciarios)

PARCELA	Superficie (m2)	Edificabilidad uso residencial (m2c)	Edificabilidad uso servicios terciarios (m2c)	Edificabilidad total (m2c)	Nº vvdas
<b>P1</b>	2.688,09	4.993,99	1.100,00	6.093,99	50
<b>P2</b>	227,46	704,08	150,00	854,08	7
<b>P3</b>	1.805,00	-	-	-	-
<b>P4</b>	2.000,00	-	2.000,00	2.000,00	-
<b>P5</b>	5.760,00	-	5.000,00	5.000,00	-
<b>P6</b>	5.165,00	-	5.000,00	5.000,00	-
<b>P7</b>	2.620,77	4.492,34	-	4.492,34	48
<b>P8</b>	1.000,15	1.540,32	-	1.540,32	16
<b>P9</b>	1.398,96	1.911,71	-	1.911,71	19
<b>P10*</b>	3.239,25	5.846,76	-	5.846,76	67
<b>P11</b>	1.778,00				
<b>P12</b>	5.084,00			0	
<b>P13</b>	4.000,00				
<b>P14</b>	5.204,00				
<b>VIALES</b>	12.397,32				
<b>TOTAL</b>	<b>54.368,00</b>	19.489,20	13.250,00	32.739,20	207

\* La parcela P10 se destina a viviendas con protección pública.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>85 de 102</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

### 13.2. CESIONES MUNICIPALES.

Aparte de la cesión de los terrenos correspondientes a la materialización del 10% del aprovechamiento medio del sector, han de cederse también al Ayuntamiento de Ponferrada, de forma obligatoria y gratuita y libres de cargas, las parcelas con destino a viales, espacios libres públicos y equipamiento público, tanto de sistema local como general, reflejadas en el PLANO ORD.03.

El artículo 20.a) de la LUCyL dispone que la promoción de actuaciones urbanísticas comporta, entre otros deberes, el de *“Entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas”*. El artículo 48 del RUCyL establece así que *“La promoción de las actuaciones urbanísticas cuyo objeto sea completar o rehabilitar la urbanización de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, o bien urbanizar terrenos clasificados como suelo urbanizable, comporta los siguientes deberes: a) Entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas, incluidos los reservados para la ubicación de nuevos sistemas generales, para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos, y para la ampliación o refuerzo de los sistemas generales existentes, o en su defecto de las redes municipales existentes, de forma que se asegure su correcto funcionamiento”*.

#### **Sistemas generales**

##### **a) Internos**

Dentro de los sistemas generales, el PGOUP establece una reserva de sistemas generales internos de 4.000'00 m2, correspondiente al sistema general de espacios libres públicos SG-ELP-24.

Los terrenos afectados serán de uso y dominio público, cediéndose al Ayuntamiento de Ponferrada, conforme al artículo 252.4 del RUCyL, por virtud del Proyecto de Actuación que desarrolle la Unidad de Actuación única del sector.

##### **b) Externos**

El PGOUP establece, además, una adscripción de sistemas generales externos, de 15.074'00 m2, correspondiente al sistema general de espacios libres públicos SG-ELP CONJUNTO B1, que, como puede comprobarse en el PLANO INF. 07, se localiza en las siguientes parcelas:

- Referencias catastrales 8544421PH9184S0001IX y 8544420PH9184S0001XX.

Estas dos parcelas están situadas en el paraje de San Miguelín, afectadas por el sistema general de espacios libres públicos SG-ELP-34, con una superficie de suelo reconocida cada una de ellas de 4.637'00 m2.

Su propiedad corresponde a PROMOCIONES CRUZ DE MIRANDA, S.L..

- Referencia catastral 24118A025100560000FX.

Esta parcela está situada en el paraje de San Miguelín, afectada por los sistemas generales de espacios libres públicos SG-ELP-33 y SG-ELP-34, con una superficie de suelo reconocida de 5.800'00 m2.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>86 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Su propiedad corresponde a la Fundación Benéfica Particular RESIDENCIA DE ANCIANOS NUESTRA SEÑORA DE LA ENCINA FUNDACIÓN FUSTEGUERAS.

Estos terrenos, correspondientes a los sistemas generales externos, serán aportados también como cesión gratuita, para su posterior ejecución por parte del Ayuntamiento de Ponferrada. El artículo 48.a) del RUCyL, antes citado, dispone en su condición 1ª que los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas *“se entregarán completamente urbanizados, excepto los destinados a la ubicación de nuevos sistemas generales exteriores al sector”*. Estableciéndose en el artículo 199 del RUCyL que *“La atribución de los gastos de urbanización se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 48, y por remisión al mismo, en los artículos 41, 43 ó 45, con las siguientes particularidades: a) Las Administraciones públicas no están obligadas a sufragar los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos que obtengan por cesión, salvo los destinados a la ejecución de nuevos sistemas generales exteriores al sector, y sin perjuicio de que dicha ejecución sea asumida por otra Administración pública”*.

Los terrenos afectados serán de uso y dominio público, cediéndose al Ayuntamiento de Ponferrada, conforme al artículo 252.4 del RUCyL, por virtud del Proyecto de Actuación que desarrolle la Unidad de Actuación única del sector.

#### **Sistemas locales**

Las reservas con destino a los sistemas locales de equipamientos, espacios libres públicos y vías públicas son las descritas en los epígrafes 2.2.1, 2.2.2 y 2.2.3 de esta Memoria Vinculante.

a) Equipamientos públicos.

El presente Estudio de Detalle califica como equipamiento público las parcelas P11 y P12.

La parcela P12, de 5.084'00 m2 de superficie, corresponde a la reserva establecida en el artículo 106.1.a) del RUCyL –cumpliendo holgadamente el estándar mínimo exigido– y será de uso y dominio público, cediéndose al Ayuntamiento de Ponferrada, conforme al artículo 252.4 del RUCyL, por virtud del Proyecto de Actuación que desarrolle la Unidad de Actuación única del sector.

La parcela P11, de 1.778'00 m2 de superficie, comprende los terrenos ocupados por las dos construcciones preexistentes que se pretenden mantener, el Albergue de Peregrinos y la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen. Al amparo del artículo 238.1 del RUCyL, esta parcela será adjudicada en el Proyecto de Actuación que desarrolle la Unidad de Actuación única del sector a los propietarios actuales, el Ayuntamiento de Ponferrada y Obispado de Astorga.-

b) Espacios libres públicos.

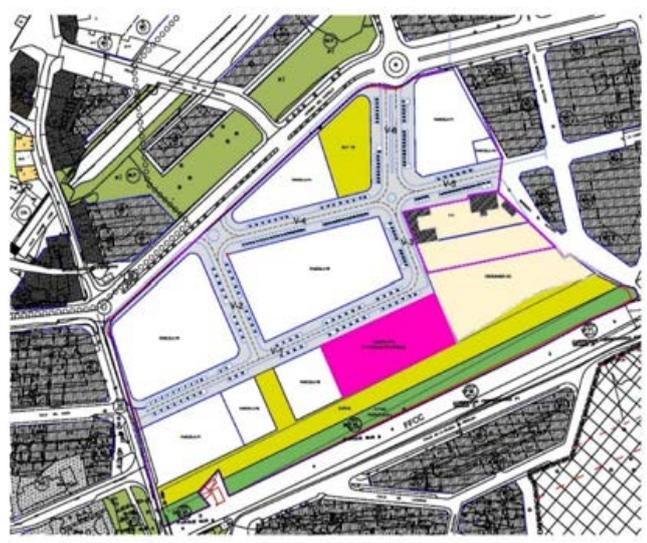
El presente Estudio de Detalle califica como espacio libre público las parcelas P3 y P14, que suman en total 7.009,00 m2, cediéndose al Ayuntamiento de Ponferrada, conforme al artículo 252.4 del RUCyL, por virtud del Proyecto de Actuación que desarrolle la Unidad de Actuación única del sector.

Cuadros de cesiones para sistemas generales y locales



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

	USO	PROPIEDAD	SUP.SUELO	SUP.EDIFICABLE
SISTEMA GENERAL	INTERNO SG ELP 24	PUBLICA	4.000,00 m <sup>2</sup>	
SISTEMA GENERAL	EXTERNO SG ELP CONJ B1	PUBLICA	15.074,00 m <sup>2</sup>	
			<b>19.074,00 m<sup>2</sup></b>	
	USO	PROPIEDAD	SUP.SUELO	SUP.EDIFICABLE
SISTEMA LOCAL	EQUIPAMIENTO	PUBLICA	5.084,00 m <sup>2</sup>	
SISTEMA LOCAL	SL ELP 1 SL ELP 2	PUBLICA	7.009,00 m <sup>2</sup>	
SISTEMA LOCAL	VIARIO	PÚBLICA	12.397,32 m <sup>2</sup>	
			<b>24.490,32 m<sup>2</sup></b>	



CESIONES EN EL SECTOR SSUNC-3

#### 14. RESUMEN EJECUTIVO.

El artículo 25.3 del TRLSyRU dispone que *“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”.*

Mandato que se recoge específicamente para los Estudios de Detalle en el artículo 136.1 del RUCyL, según el cual, *“deben contener todos los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones. En todo caso deben contener una memoria vinculante donde se expresen y justifiquen sus objetivos y propuestas de ordenación, y se incluya un «resumen ejecutivo» que señale los ámbitos donde la nueva*



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>88 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

*ordenación altere la vigente, con un plano de su situación e indicación del alcance de dicha alteración, así como, en su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión”.*

Dando cumplimiento a dicho mandato, se incluye, como parte integrante del presente documento, un denominado “Resumen ejecutivo” de la ordenación propuesta, con los contenidos señalados en los preceptos mencionados –en lo demás nos remitimos a los distintos apartados de esta Memoria–, que son los siguientes:

- Ámbitos donde la nueva ordenación altere la vigente, con un plano de situación e indicación del alcance de dicha alteración.

No es objeto de estos instrumentos de planeamiento el de alterar la ordenación vigente, sino, al contrario, el de desarrollar las determinaciones establecidas previamente por el planeamiento general –a salvo los ligeros ajustes dimensionales permitidos por la legislación urbanística–, estableciendo o completando las determinaciones de ordenación detallada.

En cualquier caso, en los planos de información y ordenación que forman parte del presente documento se expresan las características de la ordenación y el ámbito afectado, a los que nos remitimos. Resulta por tanto claro que no se produce alteración de la ordenación vigente, al contrario, se desarrolla en detalle.

El ámbito afectado debe entenderse equivalente a la totalidad del sector de suelo urbano no consolidado SSUNC-3, tal y como éste se delimita en el PGOUP.

Resultando que mediante este Estudio de Detalle no se altera ninguna de las determinaciones relativas al sector SSUNC-3 previstas por el PGOUP, cumpliéndose estrictamente las determinaciones de ámbito y determinaciones urbanísticas de ordenación general establecidas en la ficha del sector.

- En su caso, los ámbitos donde se suspenda el otorgamiento de licencias y la tramitación de otros procedimientos, indicando la duración de la suspensión.

En lo tocante al segundo extremo, debe aclararse que la materia de suspensión de licencias y de la tramitación de otros procedimientos de planeamiento y gestión es materia reglada en la legislación de Castilla y León y constituye un efecto automático de la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico. En concreto, el artículo 156 del RUCyL regula esta materia, por cuanto debemos remitirnos a este precepto, así como al acuerdo de aprobación inicial que se adopte por el órgano municipal competente respecto de este documento, que producirá los efectos correspondientes, tanto determinando las licencias y procedimientos que se deberán suspender como la duración de la suspensión. En cualquier caso, se entiende que el ámbito de suspensión será la totalidad del sector objeto de ordenación, que se encuentra reflejado en la documentación gráfica que forma parte del presente documento. El ámbito afectado por la suspensión debe entenderse equivalente, por ello, a la totalidad del sector SSUNC-3 del PGOUP.

En todo caso, será el Ayuntamiento de Ponferrada el que determine lo que corresponda sobre este particular, quién deberá recoger, en su caso, si procediese, dentro del acuerdo de aprobación inicial, la propuesta de suspensión de licencias que anteriormente se formula.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE6BDF91C2ECE288DF6F718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

## PLANOS DE ORDENACIÓN.

ORD.01	Ordenación detallada	Escala E1/1000
ORD.02	Alineaciones y rasantes	Escala E1/1000
ORD.03	Cesiones y situación viviendas con protección	Escala E1/1000
ORD.04	Accesibilidad en emergencias	Escala E1/1000
ORD.05	Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación	Escala E1/1000

## PLANOS DE REDES E INFRAESTRUCTURAS.

RED-01	Redes de aguas pluviales	Escala E1/1000
RED-02	Red de saneamiento	Escala E1/1000
RED-03	Red de abastecimiento de agua y riego	Escala E1/1000
RED-04	Red de hidrantes PCI	Escala E1/1000
RED-05	Redes de electricidad ...	Escala E1/1000
RED-06	Redes de alumbrado público	Escala E1/1000
RED-07	Redes de telecomunicaciones	Escala E1/1000
RED-08	Redes de gas	Escala E1/1000
RED-09	Pavimentos	Escala E1/1000

## PLANOS DE MODELIZACIÓN.

M-01	Distribución	Escala E1/1000
M-02	Secciones	Escala E1/1000



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>90 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

## NORMATIVA URBANÍSTICA.

### 1. DISPOSICIONES GENERALES.

A tenor del artículo 135.a) del RUCyL, en relación con lo dispuesto en el artículo 94, con las especialidades del artículo 103 del mismo texto normativo, los Estudios de Detalle en suelo urbano no consolidado deben establecer la calificación urbanística del sector, comprendiendo los siguientes aspectos:

- La asignación de los usos pormenorizados, indicando los usos admisibles, el predominante y los compatibles, quedando prohibidos los demás.
- La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad.
- La asignación de la tipología edificatoria.
- La regulación de cada uno de los usos pormenorizados, parámetros de intensidad de uso y tipologías edificatorias que se utilicen o prevean, estableciendo en caso necesario ordenanzas específicas para cada uno de ellos.

La calificación urbanística, según lo dispuesto en el artículo 94.2 del RUCyL, debe establecerse de forma que la edificabilidad y los demás parámetros de la edificación privada, tales como altura, volumen o fondo edificable, no superen los niveles característicos de las edificaciones con uso y tipologías similares construidas legalmente en la unidad urbana en la que estén construidas.

En este sentido, ya hemos dicho antes que el uso predominante del sector SSUNC-3 es el residencial y que, según se aprecia en el PLANO ORD.01, se desarrolla en 6 parcelas edificables, de las cuales las parcelas P7, P8, P9 y P10 corresponden a la tipología de edificación en bloque abierto lineal y las parcelas P1 y P2 corresponden a la tipología de edificación en manzana cerrada, remitiéndose la regulación de los usos a la ordenanza respectiva, Ordenanza de edificación en bloque (BL) y Ordenanza de edificación en manzana cerrada (MC).

En cuanto al uso de servicios terciarios –compatible con el predominante–, en el caso de las parcelas P1 y P2, la edificabilidad destinada a este uso se desarrolla en planta baja, bajo los parámetros de la Ordenanza de edificación en manzana cerrada (MC). En la parcela P4, la edificabilidad para uso de servicios terciarios se desarrolla en edificio exento, bajo los parámetros de la Ordenanza de edificación de vivienda unifamiliar (VU). Mientras que en las parcelas P5 y P6, la edificabilidad para uso de servicios terciarios se desarrolla en edificio exento, bajo los parámetros de la Ordenanza de edificación en bloque (BL).

Regulándose los equipamientos bajo los parámetros Ordenanza de equipamientos públicos (EQ) y los espacios libres públicos bajo la Ordenanza homónima.

### 2. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS.

Atendiendo a las tipologías edificatorias proyectadas en el sector SSUNC-3, los elementos de la calificación urbanística se definen en las siguientes Ordenanzas reguladoras, de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares, de manera que cualquier actuación deberá ajustarse a la presente normativa y subsidiariamente al PGOUP en todo aquello que no se exprese tácitamente en la presente normativa y no entre en contradicción con la misma.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>91 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

## 2.1. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES.

### 1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación corresponde al sector SSUNC-3 de suelo urbano no consolidado, en el PGOUP actualmente en vigor.

### 2. Clasificación y calificación.

La clasificación correspondiente a los terrenos es la de suelo urbano no consolidado, estableciéndose las zonas de calificación o usos pormenorizados, denominadas y desarrolladas en las correspondientes Ordenanzas y en la documentación gráfica.

### 3. Interpretación.

En ausencia de norma concreta o en el supuesto de contradicciones, prevalecerá siempre la interpretación más favorable al mantenimiento de los usos admitidos, la mejora de la imagen urbana y de forma general se respetarán los criterios, objetivos y propuestas de la Memoria Vinculante del Estudio de Detalle. En caso de contradicción, entre los documentos gráficos y escritos, prevalecerán éstos últimos.

La interpretación del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 corresponde al Ayuntamiento de Ponferrada en el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

### 4. Adecuación a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Estas normas se redactan cumpliendo las determinaciones del PGOUP en el ámbito del sector SSUNC-3.

### 5. Competencias administrativas.

Con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 y los instrumentos de gestión preceptivos, el Ayuntamiento de Ponferrada será competente para autorizar directamente las obras que lo desarrollan, en las condiciones previstas.

### 6. Vigencia.

El presente Estudio de Detalle será ejecutivo y entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial del anuncio de su aprobación definitiva. Tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que pudieran realizarse, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente y a lo dispuesto en la normativa de desarrollo.

### 7. Efectos.

La aprobación definitiva del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 producirá los efectos de publicidad, ejecución y obligatoriedad tanto para las Administraciones Públicas, como para los particulares.

### 8. Documentos del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 está constituido por los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Planos de información.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/notEstadica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/notEstadica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>92</b> de <b>102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

- Memoria Vinculante.
- Planos de ordenación.
- Planos de redes e infraestructuras.
- Planos de modelización.
- Normas Urbanísticas. Ordenanzas reguladoras.
- Estudio Económico y Programación de la Ejecución.

9. Significado y alcance de los grafismos de la documentación del Estudio de Detalle.

9.1. Las determinaciones contenidas en los planos tienen la consideración de preceptos normativos, expresados gráficamente y vinculan en los mismos términos que las presentes Ordenanzas reguladoras, prevaleciendo, no obstante, en caso de contradicción los documentos escritos.

9.2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Estudio de Detalle, se expresan en la documentación gráfica.

10. Actuaciones urbanísticas.

Los terrenos no podrán ser destinados a los usos permitidos por el planeamiento hasta haber alcanzado la condición de solar, salvo que se autorice la ejecución simultánea de la urbanización, con las correspondientes garantías, en conformidad con lo dispuesto en la LUCyL y el RUCyL.

11. Sistema de actuación.

Inicialmente se propone como sistema de actuación para el desarrollo del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 el de ejecución por compensación.

12. Condiciones generales de protección cultural y medioambiental.

Las condiciones que deben cumplirse en el ámbito del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 serán las desarrolladas en el Título 3 "Condiciones generales de protección cultural y medioambiental" de la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor.

13. Entornos de interés.

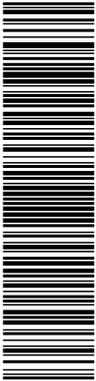
En el ámbito Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 se fija como elemento de interés la Ermita de Ntra. Sra. del Carmen y el área de protección arqueológica asociada a la misma.

14. Condiciones generales de urbanización.

Las condiciones que deben cumplirse en el ámbito Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 serán las desarrolladas en el Título 4 "Condiciones generales de urbanización" de la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor.

15. Condiciones generales de la edificación.

15. 1. Las condiciones que deben cumplirse en el ámbito Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 serán las desarrolladas en el Título 5 "Condiciones generales de la edificación" de la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>93 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

15.2. Toda construcción debe cumplir las condiciones particulares definidas en el presente Estudio de Detalle del sector SSUNC-3, prevaleciendo éstas condiciones particulares sobre las condiciones generales establecidas en el PGOUP actualmente en vigor.

16. Chaflán.

Las alineaciones exteriores serán las fijadas en los planos de ordenación detallada del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3.

17. Cota de nivelación.

17.1. La cota de nivelación queda establecida en la documentación gráfica de la ordenación detallada del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3.

17. 2. En caso de no figurar expresamente, para su determinación se cumplirá lo dispuesto en el artículo 5.2.19 de la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor.

18. Altura mínima.

En el ámbito del Estudio de Detalle del Sector SSUNC-3 será de aplicación el artículo 5.2.21 de la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor

19. Fondo edificable.

En el ámbito del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3, sólo opera en las parcelas reguladas por la Ordenanza de edificación en manzana cerrada (MC). En el resto de las parcelas, la posición y dimensiones de la edificación a proyectar es de disposición libre dentro del área de movimiento fijada para cada parcela, definida según el artículo 5.2.28 de la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor.

20. Condiciones generales de los usos.

Las condiciones que deben cumplirse en el ámbito Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 serán las desarrolladas en el Título 6 "Condiciones generales de los usos" de la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor.

**2.2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN BLOQUE.**

**2.2.1. Aplicación.**

La Ordenanza de edificación en bloque es la de aplicación a las parcelas señaladas con el código BL en los planos de ordenación detallada del sector SSUNC-3.

**2.2.2. Condiciones particulares.**

Las condiciones que deben cumplirse en el ámbito del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 serán las establecidas para la Ordenanza de edificación en bloque en la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor y el presente Estudio de Detalle.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/noEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>94 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

### 2.3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

#### 2.3.1. Aplicación.

La Ordenanza de edificación en manzana cerrada es la de aplicación a las parcelas señaladas con el código MC en los planos de ordenación detallada del sector SSUNC3.

#### 2.3.2. Condiciones particulares.

Las condiciones que deben cumplirse en el ámbito del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 serán las establecidas para la Ordenanza de edificación en manzana cerrada en la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor y el presente Estudio de Detalle.

### 2.4. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

#### 2.4.1. Aplicación.

La Ordenanza de edificación de vivienda unifamiliar es la de aplicación a la parcela señalada con el código VU en los planos de ordenación detallada del sector SSUNC-3.

#### 2.4.2. Condiciones particulares.

Las condiciones que deben cumplirse en el ámbito del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 serán las establecidas para la Ordenanza de edificación de vivienda unifamiliar en la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor y el presente Estudio de Detalle.

### 2.5. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

#### 2.5.1. Aplicación.

La Ordenanza de equipamientos públicos es la de aplicación a las parcelas señaladas con el código EQ-OE en los planos de ordenación detallada del sector SSUNC-3.

#### 2.5.2. Condiciones particulares.

Las condiciones que deben cumplirse en el ámbito del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 serán las establecidas para la Ordenanza de equipamientos públicos en la Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor y el presente Estudio de Detalle. Se define esta parcela con edificabilidad nula

### 2.6. ORDENANZA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

#### 2.6.1. Aplicación.

La Ordenanza de espacios libres públicos es la de aplicación a las parcelas señaladas con el código ELP en los planos de ordenación detallada del sector SSUNC-3.

#### 2.6.2. Condiciones particulares.

Las condiciones que deben cumplirse en el ámbito del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3 serán las establecidas para la Ordenanza de espacios libres públicos en la



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://sic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>95 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUNC-3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

Normativa Urbanística del PGOUP actualmente en vigor y el presente Estudio de Detalle.

## ESTUDIO ECONÓMICO Y PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN.

### 1. OBJETO.

El Estudio Económico, de acuerdo al artículo 136.2.d) RUCyL, *“debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Es objeto del presente documento, por tanto, el desarrollo del Estudio Económico del Estudio de Detalle del sector SSUNC-3.

Tanto la previsión económica de gastos e inversiones, como la programación temporal de las distintas acciones urbanísticas a desarrollar, y que en el presente documento se contiene, tienen un carácter meramente orientativo, en ningún caso vinculante, limitándose este apartado a formular una simple estimación de previsiones que la realidad de los procedimientos administrativos o de la ejecución de las obras permitirá confirmar o no.

Las consideraciones sobre programación que se desarrollan en el presente apartado vienen a ser equivalentes a las que se derivaban del denominado “Plan de Etapas” que, en la legislación urbanística anterior a la actualmente vigente en el ámbito de Castilla y León, se establecía.

Se trata por tanto, de desarrollar una estimación temporal para controlar la actividad urbanizadora y edificatoria, incluyendo la previsión de la duración de las obras y de la puesta en servicio de los suelos dotacionales públicos, entre ellos, equipamientos, zonas verdes y viario, así como la posibilidad de alcanzar en el tiempo los niveles exigibles en los distintos servicios a medida que se desarrolle la urbanización y como requisito previo o simultáneo para la ocupación de los terrenos edificables.

### 2. ASPECTOS A CONSIDERAR EN LA PROGRAMACIÓN.

#### 2.1. FASES.

Dentro de la programación de las acciones urbanísticas a desarrollar para la puesta en ejecución de las determinaciones del presente instrumento de planeamiento, podríamos distinguir algunas fases bien diferenciadas:

1. La elaboración y aprobación de los documentos de planeamiento y gestión urbanística.
2. La contratación y ejecución de la obra de urbanización, y las fases o etapas en las que ésta pueda dividirse.



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>96 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

3. Las obras de edificación, previa obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que correspondan, con carácter simultáneo o posterior a la obra urbanizadora.

Debe tenerse en cuenta que tales acciones dependerán de distintos factores, como son los plazos y tramitación de los distintos procedimientos administrativos, así como de la disponibilidad y previsiones de los distintos agentes públicos que en este caso intervendrán

## 2.2. PROGRAMACIÓN TEMPORAL.

Teniendo en cuenta lo anterior, podrían hacerse las siguientes estimaciones temporales, con un valor meramente estimativo, sin que ello tenga carácter vinculante:

### 2.2.1. Planeamiento y gestión.

Se estima un plazo de 12 meses para completar el proceso de aprobación de los instrumentos de ordenación detallada (Estudio de Detalle) y gestión (Proyecto de Actuación, con determinaciones completas sobre reparcelación y urbanización), a contar de la presentación del presente documento, pudiendo dar comienzo la obra urbanizadora.

### 2.2.2. Urbanización.

Respecto de la obra de urbanización, correspondiente a la Unidad de Actuación única, se estima:

Fases de urbanización: 12 meses.

- Movimiento de tierras, zanjas y tendido de canalizaciones (4 mes).
- Ejecución obra red viaria, obras de fábrica y pavimentaciones (6 meses).
- Tratamiento zonas verdes, señalización viaria y otros (2 meses).

Se aporta a título indicativo diagrama temporal de la previsión de las obras de urbanización relativas a la Unidad de Actuación única.

### 2.2.3. Edificación.

Finalmente, en cuanto a las obras de edificación, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo señalado en el RUCyL, éstas podrían simultanearse con las obras de urbanización, con las condiciones y requisitos que en él se señalan, si bien debe entenderse que para ello debe existir un grado de avance suficiente en la obra urbanizadora.

Dada la actual situación del sector inmobiliario, y teniendo en cuenta que la edificación no forma parte propiamente del proceso de gestión, no se hace especial previsión en este sentido.

### 2.2.4. Conclusiones.

Por lo tanto, en base a lo anterior, y en lo que al contenido del artículo 136 del RUCyL interesa fundamentalmente, esto es de la programación de la ejecución de las dotaciones urbanísticas previstas, podría señalarse que la obtención de los suelos dotacionales públicos, viarios, espacios libres y equipamientos, debidamente



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE6BDF91C2ECE288DF6F718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://clic.ponferrada.org/portal/verificacoelectronica.do?opc\\_id=279&ent\\_id=17idioma=1](https://clic.ponferrada.org/portal/verificacoelectronica.do?opc_id=279&ent_id=17idioma=1) Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES Número de la anotación: <b>37558</b> , Fecha de entrada: <b>08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>97 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

urbanizados, podría producirse en un plazo de 24 meses a contar del inicio de la tramitación del presente documento.

Se trata de una estimación, dependiendo todo ello de la disponibilidad y objetivos de los agentes intervinientes.

### 3. ESTUDIO ECONÓMICO.

El artículo 198 del RUCyL, relativo a la determinación de los gastos de urbanización, establece lo siguiente:

1. *Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.*
2. *Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:*
  - a) *La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:*
    - 1º. *La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.*
    - 2º. *La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.*
    - 3º. *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
    - 4º. *La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.*
  - b) *La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:*
    - 1º. *Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.*
    - 2º. *Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.*
    - 3º. *Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.*
    - 4º. *Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.*
    - 5º. *Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.*
    - 6º. *Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.*
  - c) *La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:*
    - 1º. *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
    - 2º. *La jardinería.*
    - 3º. *El tratamiento de los espacios no ajardinados.*
    - 4º. *El mobiliario urbano.*

3. *Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:*



DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>	
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>98 de 102</b>	FIRMAS	ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

- a) *La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:*
- 1º. *Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.*
  - 2º. *Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.*
  - 3º. *Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.*
  - 4º. *Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.*
  - 5º. *En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.*
- b) *Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:*
- 1º. *La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.*
  - 2º. *La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.*
  - 3º. *El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.*
  - 4º. *El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.*
- c) *Conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento”.*

Debiéndose insistir que, conforme al artículo 199.a) del RUCyL, la ejecución de los sistemas generales exteriores al sector ha de ser asumida y costeada por el Ayuntamiento de Ponferrada.

A continuación, se desarrolla una estimación económica de cada uno de estos aspectos. Los valores que se consignan tienen un valor meramente indicativo y provisional, pues será en el correspondiente Proyecto de Actuación donde se concreten, de forma específica, los gastos de urbanización en sus distintos apartados, a la vista de la información de que se disponga.

**3.1. GASTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.**

En el cuadro adjunto (ANEXO 8) se desglosa, de forma estimativa, la relación de los distintos capítulos de obra que componen la ejecución material de la urbanización, incluyendo los distintos elementos que se señalan en el artículo 198.2 del RUCyL, en orden a la ejecución de las vías públicas, canalizaciones de servicios, arbolado y jardinería, servicios urbanos tales como abastecimiento de agua potable, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y otros –siempre con conexión a sistemas generales y la red municipal de vías públicas y servicios urbanos existentes–, además de la ejecución de los espacios libres públicos previstos, incluyendo plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de espacios no ajardinados y mobiliario urbano.

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. Se incluye también la modificación del trazado de la tubería de fundición de abastecimiento de agua.

El presupuesto de ejecución material de la urbanización asciende a 1.988.440,57 €,



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2ECE288DF6718E06B5A8007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.asp?opc\\_id=279&ent\\_id=17&idoma=1](https://sede.ponferrada.org/portal/verificador/verificador.asp?opc_id=279&ent_id=17&idoma=1) Firmado por: 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, G=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>99 de 102</b>	FIRMAS ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

que incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial suponen un coste de 2.366.244,27 €, a los que habrá que añadir el importe de 21% de IVA al monto total con el fin de estimar el futuro Presupuesto de Licitación de Obra.

### 3.2. GASTOS COMPLEMENTARIOS DE LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN.

Se hace una previsión estimativa de posibles gastos indirectos complementarios de la urbanización.

Dentro de este importe, se consideran incluidos los otros conceptos indirectos que se relacionan en el artículo 198.3 del RUCyL.

La estimación de gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización se establece en un porcentaje aproximado del 10% del PEM, que asciende a 198.844,06€.

A todo ello se deberá añadir el IVA correspondiente.

### 3.3. INDEMNIZACIONES A PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS.

Se evalúan las indemnizaciones a propietarios, las correspondientes a las edificaciones existentes y declaradas expresamente fuera de ordenación y que se reflejan en el PLANO ORD. 05, cuyo valor se estima en 22.000,00 €.

Se trata de una mera previsión que deberá ajustarse en el momento de la redacción del Proyecto de Actuación, en el que se determinará y justificará pormenorizadamente este concepto.

No se considera la existencia de arrendatarios a indemnizar.

### 3.4. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.

En relación con este extremo, el PGOUP no establece condición especial en cuanto a la conservación y mantenimiento de la urbanización, una vez concluida, por lo que la previsión en este sentido es la de que, una vez finalizada ésta, conforme al Proyecto aprobado, se proceda a la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de Ponferrada, suscribiendo el correspondiente acta de recepción, por lo que no se hace en principio previsión especial de costes de conservación y mantenimiento de dicha urbanización.

Debe entenderse, asimismo, que los defectos o incidencias que surjan en la obra de urbanización, durante el plazo de garantía, deberán ser asumidos, en lo que corresponda, por la empresa urbanizadora adjudicataria de las obras, con independencia de que, por exigencia reglamentaria, existe lógicamente una garantía de urbanización que, en su caso, podría cubrir este tipo de contingencias.

La estimación de costes por conservación y mantenimiento de la urbanización se establece por tanto en 0'00 €.

### 3.5. GASTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Se incluye en este apartado todo tipo de honorarios profesionales –Arquitectos, Abogados, Economistas, Ingenieros, Técnicos ambientales, Arqueólogos, etc–,



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 5672538 RCOX4-ZWLPU-GW4NY E0505CE8BDF91C2E0E288DF6718E06B5A88007A1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento incluye firmas externas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://clic.ponferrada.org/portal/NoEstatica.do?opc\_id=279&ent\_id=17idioma=1 Firmado por : 1. CN=ARIAS FERNANDEZ GERARDO - 10056574P. SN=ARIAS FERNANDEZ, O=GERARDO, SERIALNUMBER=DCE5-10056574P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 08/10/2024 19:50:40.

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>100 de 102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

necesarios para la redacción de los proyectos técnicos y demás documentación necesaria para el desarrollo del sector.

También se incluye la constitución y gestión de la entidad urbanística, así como inscripción registral, tasas, gastos notariales, tributos y otros gastos relacionados con este concepto.

La estimación de estos gastos se establece en 250.000'00 €.

A todo ello se deberá añadir el IVA correspondiente.

### 3.6. REPERCUSIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Como conclusión de lo señalado, se reflejan a continuación algunos valores relativos de la obra urbanizadora, utilizados tradicionalmente como indicadores de la repercusión o entidad económica que tales costes de urbanización podrían tener en el conjunto de la operación inmobiliaria o de promoción, relativos a la totalidad del sector:

La repercusión de los costos de urbanización sobre m<sup>2</sup> de edificabilidad y sobre m<sup>2</sup> de suelo total se reflejan en el cuadro siguiente, para la comprobación de la viabilidad básica de la propuesta:

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL SSUNC 3	1.988.440,57 €
13 % GASTOS GENERALES	258.497,27 €
6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	119.306,43 €
<b>SUMA PRESUPUESTO</b>	<b>2.366.244,27 €</b>
Repercusión por m2 de edificabilidad (32.739,20 m2c)	72,28 €
Repercusión por m <sup>2</sup> de suelo (69.442'00 m2)	34,08 €

La repercusión de los costos totales sobre m<sup>2</sup> de edificabilidad y sobre m<sup>2</sup> de suelo total se reflejan en el cuadro siguiente, para la comprobación de la viabilidad básica de la propuesta:

URBANIZACIÓN	2.366.244,27€
GASTOS COMPLEM. URBANIZACIÓN	198.844,06 €
INDEMNIZACIONES PROPIETARIOS	22.000,00 €
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	0,00 €
GASTOS DE PLANEAMIENTO	250.000,00 €
<b>SUMA COSTOS</b>	<b>2.837.088,33 €</b>
Repercusión por m2 de edificabilidad (32.739,20 m2c)	86,66 €
Repercusión por m <sup>2</sup> de suelo (69.442'00 m2)	40,86 €

Valores sin repercusión de IVA

DOCUMENTO 3.0 Solicitud: <b>MEMORIA_ESTUDIO_DETALLE_SSUNC_3.pdf</b>	IDENTIFICADORES <b>Número de la anotación: 37558, Fecha de entrada: 08/10/2024 19:51:00</b>
OTROS DATOS Código para validación: <b>RCOX4-ZWLPU-GW4NY</b> Fecha de emisión: <b>9 de Octubre de 2024 a las 13:55:53</b> Página <b>101</b> de <b>102</b>	FIRMAS  ESTADO <b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b>

MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

### 3.7. FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Aun cuando la determinación del sistema de actuación corresponde al Proyecto de Actuación según lo dispuesto en el artículo 74.3 de la LUCyL, no obstante, la voluntad expresada por los promotores de este Estudio de Detalle, que aglutinan más del 75 % de la superficie a computar, predetermina el establecimiento del sistema de compensación regulado en los artículos 80 a 82 de la citada LUCyL y 259 a 263 del RUCyL, asumiendo los propietarios, a tenor de lo establecido en el artículo 80.2 del LUCyL, el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación.

Estableciéndose en el artículo 235 del RUCyL las obligaciones del urbanizador se establecen.

Es decir, la financiación de la actuación corresponde a los propietarios del sector, asumiendo los costes en proporción a las cuotas de urbanización que se establezcan en el Proyecto de Actuación, pudiendo integrarse al proceso de desarrollo empresas urbanizadoras en las condiciones señaladas por la legislación urbanística. La determinación concreta de la financiación procede que se efectúe en una fase posterior, una vez se establezca el sistema de actuación y adopten los propietarios los acuerdos que estimen procedentes al respecto.

No obstante, a efectos del Estudio de Detalle, ha de señalarse la viabilidad de la actuación a la vista de los valores de repercusión de los gastos de urbanización y gestión urbanística que figuran en el apartado anterior, que tienen carácter orientativo y se encuentran pendientes de la valoración exacta de las actuaciones que se efectuará a partir del Proyecto de Actuación.

### 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 136.2.d) RUCyL dispone que el Estudio Económico debe incluir también un informe de sostenibilidad económica, que ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Al informe de sostenibilidad económica se refiere también el artículo 22.4 del TRLSyRU, según el cual, *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*. Añadiéndose en el apartado 5 que *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*.

A estos efectos se incluye un documento complementario (ANEXO 9), donde se evalúan los escenarios económicos posibles para constatar la viabilidad económica de la nueva ordenación para la Hacienda Municipal, incluyendo el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las



MEMORIA. ESTUDIO DE DETALLE SECTOR SSUN-C 3 -Peregrinos-  
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (TEXTO REFUNDIDO), FEBRERO 2.024

infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

### TABLA RESUMEN

SSUNC3		FICHA PGOUP	RUCyL	EST.DETALLE
<b>SUP SECTOR</b>		55.684 m2		54.368 m2
<b>SUP S.G.</b>	INTERNOS	4.000 m2		4.000 m2
	EXTERNOS	15.074 m2		15.074 m2
	TOTAL	19.074 m2		19.074 m2
<b>DOT PÚBL EXIST</b>				-2.908 m2
<b>INDICE DE EDIFICABILIDAD</b>		0,65		0,65
<b>EDIFICABILIDAD MAXIMA</b>		33.595 m2c		32.739,20 m2c
<b>SUP SL ELP</b>			15m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c 4.910,88 m2	7.009,00 m2
<b>SUP SL EQ</b>			10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c 3.273,92 m2	5.084,00 m2
<b>SUP SL VIARIO</b>			328 plazas aparc.	168 esp. Público privado
<b>SUP PARCELAS EDIFICABLES</b>				24.099,68 m2

### EQUIPO REDACTOR

Este documento ha sido redactado por :

ULISES RODRÍGUEZ NIETO  
ARQUITECTO COAL  
10.090.462-V



Firmado digitalmente  
por RODRIGUEZ  
NIETO ULISES -  
10090462V

GERARDO ARIAS FERNÁNDEZ  
ARQUITECTO COAL 2560  
10.056.574-P

ARIAS  
FERNANDEZ  
GERARDO -  
10056574P

CALOS HILARIO SOTO PARRA  
ABOGADO ICAL 1.615  
10.084.503-S

SOTO PARRA  
CARLOS HILARIO  
- 10084503S

Firmado digitalmente por SOTO PARRA  
CARLOS HILARIO - 10084503S  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
ou=usuarios, ou=DCEES, ou=ICAL, ou=SOTO  
PARRA, cn=SOTO PARRA CARLOS HILARIO  
- 10084503S  
Fecha: 2024.10.07 11:06:09 +02'00'

Ponferrada, 01 de Octubre de 2.024.

