



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### A. DISPOSICIONES Y ACTOS

#### **AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA (LEÓN)**

*ACUERDO de 19 de diciembre de 2018, del Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada (León), por el que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior en el Sector «SSUNC-33».*

El Pleno del Ayuntamiento de Ponferrada, en sesión del día 19 de diciembre de 2018, acordó APROBAR DEFINITIVAMENTE el *Plan Especial de Reforma Interior en el Sector «SSUNC-33»*, cuyo ámbito territorial viene definido por la Avenida de la Libertad, calle Severo Ochoa, Avenida de la Lealtad, y Avenida de Asturias en Ponferrada.

**4.– APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR EN EL SECTOR SSUNC-33.**

Visto el expediente de Plan Especial de Reforma Interior en el Sector SSUNC-33 del P.G.O.U. de Ponferrada.

#### ANTECEDENTES

*Primero.*– El PGOU de Ponferrada actualmente en vigor fue aprobado definitivamente por Orden FOM/950/2007 de 22 de mayo (B.O.C. y L. 29 de mayo de 2007 y, B.O.P. de 14 de agosto de 2007).

*Segundo.*– El Plan Especial de Reforma Interior del Sector SSUNC-33 del PGOU de Ponferrada fue redactado por los Servicios Técnicos Municipales.

*Tercero.*– De conformidad con el apartado 4 del Art. 52 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León (Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) y la Orden FOM/238/2018, de 4 de abril se recabaron informes al Centro directivo competente en materia de urbanismo –Consejería de Fomento, Dirección General de Vivienda y Urbanismo (Valladolid)–, a la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León (Valladolid), a la Subdelegación del Gobierno, a la Confederación Hidrográfica del Miño-Sil, al Ministerio de Industria (Telecomunicaciones), a la Diputación Provincial y a la Consejería de Fomento (Dirección General de Transportes) en cuanto titular de la Estación de Autobuses.

*Cuarto.*– La Junta de Gobierno de este Ayuntamiento, por delegación de la Alcaldía, en sesión celebrada el día 6 de julio de 2018, aprobó inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior en el Sector SSUNC-33, sometiendo el expediente a información pública, lo que se hizo mediante anuncios insertos en el Diario de León de 20 de julio de 2018, en el Boletín Oficial de Castilla y León Núm. 141 de 23 de julio de 2018, y en la Página Web Municipal.

*Quinto.*– De los informes previstos en el Art. 52,4 se emitieron en sentido favorable por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León, por la Delegación de Economía y Hacienda de León, por la Dependencia de Industria y Energía, por la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información, y por la Diputación Provincial de León, con unas observaciones complementarias orientativas y no vinculantes. Además, por la Dirección General de Transportes se alegó sobre los apartados 2.1 y 2.2 y documentación gráfica respecto de la posibilidad del traslado de la estación de autobuses, por la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo se efectuaron una serie de consideraciones, y por la Confederación Hidrográfica del Miño Sil se remitió un escrito de requerimiento.

*Sexto.*– Durante la información pública se formularon alegaciones por D. Jorge Neira García y D. Olegario Ramón Fernández como Portavoz del Grupo Municipal Socialista.

*Séptimo.*– En el trámite ambiental se dictó resolución por la Dirección General de Calidad considerando que el Plan Especial que nos ocupa no es objeto de evaluación ambiental estratégica.

*Octavo.*– Se han evacuado los informes técnicos y jurídicos con el resultado que obra en el expediente.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.º– La competencia para entender de este expediente corresponde, en esta fase de aprobación definitiva, al Ayuntamiento de Ponferrada, según el Art. 55.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Arts. 163 y 165 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), estando atribuido su conocimiento al Pleno Municipal, de conformidad con el artículo 22.2,c) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, siendo necesario el voto favorable de la mayoría simple de miembros de la Corporación, según el Art. 47.1 de la dicha Ley de Bases de Régimen Local, pues el Art. 47.2.II de la misma Ley alude únicamente a los instrumentos de planeamiento general, condición que no tiene el Plan Especial que nos ocupa.

II.º– La tramitación se ha adecuado a lo previsto en el Capítulo V del Título II del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en la parte que regula el planeamiento de desarrollo.

III.º– Dentro del Planeamiento de Desarrollo, la figura del Plan Especial de Reforma Interior viene regulada en el artículo 49 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el artículo 146 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, teniendo por objeto la ejecución de operaciones para la regeneración o renovación urbana, la obtención de dotaciones urbanísticas u otras formas análogas, y en ese sentido el Plan Especial de Reforma Interior en el Sector «SSUNC-33» tiene por objeto la renovación urbana dando cumplimiento a las previsiones del actual PGOU-2007 que califica el Sector como suelo urbano no consolidado y señaló las condiciones para su ordenación.

IV.º– Respecto de las observaciones realizadas por la Diputación Provincial hay que señalar que en la ficha del Sector SSUNC-33 se establecen unas consideraciones específicas pero en ninguno de sus apartados se cataloga o singulariza el actual arbolado, ni se señala que deba ser conservado, y menos en el actual emplazamiento y uso de aparcamiento (el arbolado se implantó como sombra del aparcamiento, siendo plátanos de sombra), al contrario, el objetivo es una nueva ordenación –no el mantenimiento de la

anterior– con la creación de un espacio modal y un espacio emblemático de plaza pública, ficha del sector donde la única alusión al arbolado es en el expresión «al menos el 10% del área serán superficies ajardinadas y arboladas», y donde están actualmente los árboles no es superficie ajardinada sino, como antes se indicaba, aparcamiento, lo que refuerza que el objeto es una nueva ordenación, respetándose esta determinación de superficie ajardinada y arbolada en la ordenación adoptada, donde pueden trasplantarse los árboles actuales que se estimen oportunos, por lo tanto debe primar estas determinaciones concretas y específicas de la ficha frente a lo que se señala con carácter general en los Arts. 3.3.7 y 5.8.10 de las Normas Urbanísticas que se citan en el informe de la Diputación, sin olvidar que el Art. 5.8.10 alude al arbolado existente en el espacio libre público, condición que no tiene en el P.G.O.U. la zona de este sector donde actualmente están los árboles, de ahí que entendamos que no debe ser acogida la observación de la Diputación, que, por cierto, ella misma califica de orientativa y no vinculante.

V.º– En cuanto al informe de la Dirección General de Transportes, hay que indicar, recogiendo lo señalado en el informe de los Servicios Técnicos, que en el Plan Especial elaborado hay un ámbito cuya ordenación detallada queda pospuesta a un posterior Estudio de Detalle, y es a este ámbito al que se refiere las menciones efectuadas en los apartados 2.1 y 2.2 de la Memoria que cita la Dirección General de Transportes, pero que, precisamente por no ser ya ordenación detallada, son propuestas de futuro, que no pueden tener otro alcance en este momento que el indicativo, siendo la ordenación detallada futura del Estudio de Detalle la que concrete las determinaciones a implantar en su ámbito y donde debe decidirse lo planteado por la Dirección General de Transportes en su informe.

VI.º– El informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, según señala el informe de los Servicios Técnicos, hace consideraciones sobre descoordinación en los planos Z-04 y Z-08, alusión a la parcela 3,1 en la memoria que en planos se grafía 3, las plazas de aparcamiento referidas en reserva de PERI-ARU y redes de telecomunicaciones, indicándose por los Servicios Técnicos que se hace corrección de los grafismos erróneos para su coordinación en toda la documentación y, en cuanto a las redes de telecomunicaciones, existe informe favorable de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnología de la Información del Ministerio de Economía y Empresa y en el que cita «*No se han detectado observaciones referentes al as faltas de alineamiento respecto a la legislación vigente ...*».

VII.º– En lo que concierne a las alegaciones de D. Jorge Neira García hay que indicar: (a) con carácter general y con base en el Art. 2.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que en la actividad urbanística hay que diferenciar, entre otros, los siguientes aspectos: «el planeamiento urbanístico» por un lado y por otro lado «la gestión urbanística», concretando el Art. 2.2 del Reglamento de Urbanismo, respecto al primer aspecto –planeamiento–, que está «regulado en el Título II de este Reglamento» y, respecto al segundo, –gestión urbanística–, que está «regulado en el Título III de este Reglamento». Pues bien, las alegaciones que formula el alegante se refieren fundamentalmente al aspecto o fase de gestión urbanística, cuando el presente expediente corresponde a la fase o ámbito de planeamiento urbanístico, y en concreto de planeamiento de desarrollo (Plan Especial), y partiendo de ello hay que señalar (i) que el aprovechamiento medio es una determinación del PGOU (Art. 42,2,c) Ley de Urbanismo de Castilla y León), no del Plan Especial, y se establece a «efectos de la gestión urbanística», que no es la fase actual; (ii) que todo lo relativo al Proyecto de Actuación, Actuaciones Sistemáticas, Sistema de Actuación, etc, corresponde a la fase de gestión urbanística, no la de planeamiento y, en concreto,

el señalamiento del sistema de actuación es una de las determinaciones del Proyecto de Actuación (Art. 74.3 Ley de Urbanismo de Castilla y León y Art. 241.a) Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) no del Plan Especial; (b) en la ordenación propuesta se localiza una parcela destinada a vivienda protegida según la previsión del PGOU, cumpliendo lo establecido en la normativa urbanística; y (c) las alegaciones relativas al estudio económico-financiero, al informe de sostenibilidad económica y fondos adscritos a los patrimonios públicos de suelo, hay que indicar que en el documento Núm. 4 del Plan Especial obraba el Estudio Económico Financiero, habiéndose incorporado al mismo posteriormente el Estudio de Sostenibilidad, y emitido Informe de Sostenibilidad Económica por la Coordinadora de la Sección Técnica e Informe por Intervención.

VIII.º– Por lo que respecta a las alegaciones de D. Olegario Ramón Fernández, y reiterando lo antes indicado, hay que indicar que se ha incorporado al Estudio Económico-Financiero inicial el Estudio de Sostenibilidad y emitido Informe de Sostenibilidad Económica por la Coordinadora de la Sección Técnica e Informe por Intervención.

IX.º– El presente expediente del Plan Especial de Reforma Interior en el Sector SSUNC-33 del P.G.O.U. de Ponferrada, tal y como se dijo antes, tiene por objeto dar cumplimiento a las previsiones del actual PGOU-2007 que califica el Sector como Suelo Urbano No Consolidado y señala las condiciones para su ordenación, considerando suficiente el documento elaborado Diciembre 2018 para los fines perseguidos, conteniendo las justificaciones y precisiones técnicas exigibles.

El Pleno Municipal, previa deliberación y aceptando el dictamen de la Comisión Informativa y de Seguimiento de Régimen Interior, Personal, Transporte y Urbanismo, por 16 votos a favor (correspondientes 7 al Partido Popular, 4 al Grupo Socialista, 2 a Ciudadanos, 2 a Coalición por el Bierzo y 1 a Ponferrada en Común); 0 votos en contra y 8 abstenciones (correspondientes 5 a USE Bierzo, 1 al PRB, 1 al Grupo Socialista (ausente en la votación) y 1 de Ponferrada en Común (ausente en la votación)) ACORDÓ:

*Primero.*– **APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan Especial de Reforma Interior en el Sector SSUNC-33 del P.G.O.U. de Ponferrada, cuyo documento, «Aprobación Definitiva diciembre 2018» obrante en el expediente ha sido elaborado por los Servicios Técnicos Municipales.

*Segundo.*– Desestimar las alegaciones formuladas por D. Jorge Neira García y D. Olegario Ramón Fernández en aquellos extremos no recogidos en dicho documento.

Contra la precedente resolución puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de León, en el plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente a la notificación de este acuerdo, o, potestativamente, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución, en el plazo de UN MES contado a partir del día siguiente a la notificación de la misma (Arts. 123 y 124 de la Ley 39/2015 PACAP.).

Ponferrada, 21 de enero de 2019.

*El Concejal Delegado de Régimen Interior,*  
(P. Decreto de fecha 2 de agosto de 2018)

Fdo.: RICARDO MIRANDA GONZÁLEZ

**ANEXO I****MEMORIA VINCULANTE****MEMORIA VINCULANTE****1.- ANTECEDENTES.****1.1.- INTRODUCCIÓN**

Por encargo de la Alcaldía de Ponferrada, se redacta el presente documento que tiene por objeto dar cumplimiento a las determinaciones del Título 13 del vigente PGOU de Ponferrada que establece el desarrollo y gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en concreto lo dispuesto en el artículo 13.1.2 sobre Planes Especiales, como figura del planeamiento para disponer la ordenación detallada.

Tras la aprobación de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada por la Orden FOM/ 950/2007, de 22 de mayo, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 103 del 29 de Mayo de 2007, y Texto Refundido publicado en el BOP Num. 157 del Martes, 14 de agosto de 2007; la figura del planeamiento de desarrollo prevista según la Ley del Suelo de Castilla y León, dada la inexistencia de ordenación detallada, es el P.E.R.I, Plan Especial de Reforma Interior, que tiene por objeto tal como determina el art. 47, *“desarrollar, completar e incluso de forma excepcional sustituir las determinaciones del planeamiento general...”*

**1.2.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN**

La disponibilidad de suelo en un área central de la ciudad resultante del traslado del centro comercial existente antes del vigente PGOU al área colindante de la Rosaleda, constituye una oportunidad para Ponferrada de cerrar la brecha existente entre la Puebla Norte y la zona generada por el planeamiento.

Es objeto del documento dar cumplimiento a las previsiones del actual PGOU-2007, que calificó el sector como suelo urbano no consolidado, y señaló las condiciones de esta transformación en la ficha del sector SSUNC-33, para la obtención de los equipamientos demandados por encima del estándar del sector, que junto con la creación de un espacio verde que sirva de descanso a una zona que carece de el como es la Puebla Norte, ambos son el objeto principal. Además en cumplimiento del mandato del PGOU diseñar el suelo con aprovechamiento lucrativo como el residencial en bloque (BL) y los servicios urbanos de titularidad privada (SER).

El tiempo transcurrido y la conjunción de la necesidad de cerrar la trama urbana en el centro con una nueva urbanización, así como la dotación de nuevos equipamientos para los que ha surgido la necesidad, conducen a la redacción de este planeamiento, en que se recupera para la zona norte de la ciudad. Puebla, una superficie importante de espacio libre de la que carece, y se implantan los usos previstos por el planeamiento general.

**1.3.- LIMITES DEL AREA**

El área de actuación se encuentra definida gráficamente en el plano de ordenación a escala 1/1000, O-32, y la ficha de SSUNC, del PGOU-2007 con los siguientes límites:

Norte, borde sur de la Avenida de la Lealtad.

Sur, borde norte de la Avenida de la Libertad.

Este, borde este de la calle Severo Ochoa.

Oeste, borde Oeste de la Avenida de Asturias.

En el Sector, se identifican tres titulares del suelo:

- Pongesur S.A, propietario del suelo liberado por el antiguo centro comercial Las Medulas, que comprende la planta que ocupó la edificación y los aparcamientos.
- Ministerio de Transportes, propietario del suelo ocupado por la Estación de Autobuses, hoy Consejería de Fomento de la JCYL.
- Ayuntamiento de Ponferrada titular del suelo ocupado parcialmente por la estación de servicio en régimen de concesión temporal y el resto destinado a viario público.

Las condiciones actuales de ocupación del suelo y las necesidades de urbanización y uso del sector permite que la tramitación, gestión y ejecución no esté vinculada a particulares condiciones de titularidad dominical, aunque si en cuanto a la programación de la ejecución.

#### 1.4.- PARCELAS ACTUALES. DESCRIPCIÓN.

Las parcelas actuales incluidas en el ámbito de actuación con la relación de propietarios son las que relacionan, se refleja su referencia y superficies catastrales no coincidentes con la realidad física que también se refleja y que conforma la superficie total del sector.

| FINCA | TITULAR                    | REF. CATAS               | SUP. CATAS | SUP. REAL | SUP. CONST. |
|-------|----------------------------|--------------------------|------------|-----------|-------------|
| 1     | PONGESUR SA                | 6940402PH9<br>164S0001BF | 39.083 m2  |           | 0 m2        |
| 2     | MINISTERIO DE TRANSPORTES  | 6940403PH9<br>164S0001YF | 14.248 m2  |           | 1.527 m2    |
| 3     | AYUNTAMIENTO DE PONFERRADA | 6940404PH9<br>464S001GF  | 8.448 m2   |           | 629 m2      |
| SUMA  |                            |                          | 61.779 m2  | 71.625 m2 | 2.156 m2    |

## 2.- SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Las fincas afectadas por el P.E.R.I, tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 12 del Capítulo II de la vigente Ley de Urbanismo de Castilla y León, y conforma el sector denominado SSUNC 33.

### 2.1.- EMPLAZAMIENTO

El SSUNC 33, se encuentra situado en la zona central de la ciudad, al norte de la denominada Puebla Norte, sobre terrenos ya mencionados en su mayoría liberados por el traslado del centro comercial, antes "Las Médulas", al actual "El Rosal"; la actual Estación de Autobuses de líneas regulares de transporte de viajeros; una porción de suelo municipal ocupado parcialmente por una concesión administrativa temporal de estación de servicio.

El proyecto tiene como objetivo el definir los elementos que estructuran la integración de las dos zonas existentes al norte y sur del sector, dando una respuesta solvente a la disposición y continuidad en los espacios de uso público, y la dotación de equipamientos.

La actual ocupación del suelo determina la futura ejecución en dos etapas diferenciadas en el tiempo. La primera contiene la prolongación del espacio libre público ajardinado del eje central del barrio de la Rosaleda, así como el viario principal y aparcamientos, y el parcelario residencial y de equipamiento. La segunda etapa que se señala en los planos como ámbito de desarrollo con Estudio de Detalle (ED), supone la reubicación en la misma parcela pero en situación bajo la rasante o el previo traslado de la estación de autobuses de línea regular y la resolución de la concesión en suelo municipal, de lo que resultará el emplazamiento de otro gran espacio libre público peatonal conformado en plaza, y el parcelario de ubicación de las parcelas de servicios privados.

## 2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS

Los terrenos presentan una topografía básicamente plana como se puede apreciar en el plano topográfico de estado actual. Existe un ligero desnivel en dirección oeste-este con una pendiente inferior al 1%; mientras que es inapreciable de norte a sur, en el perímetro del sector. Existe una ligera depresión en las proximidades del centro geométrico del sector, respecto al citado perímetro.

En la parcela titularidad de Pongesur se mantienen los restos de los sótanos de instalaciones del antiguo centro comercial, en la parcela municipal se localiza una estación de servicio con sus instalaciones y la edificación de planta baja, y en la parcela del Ministerio de Transportes, existe el hangar de los autobuses y las edificación de servicios a los pasajeros: Sala de espera, cafetería, pequeños comercios, aseos, etc.

El uso de parte de los aparcamientos subterráneos existentes al Oeste, se mantiene y se amplía totalizando dos plantas bajo la rasante, mientras que los del este no se prevén su conservación. Las instalaciones de la estación de servicio, prevista su desaparición están condicionadas a la concesión existente. Y las edificaciones de la estación de autobuses para las que tampoco se prevé su permanencia, derivará de su nuevo emplazamiento.

## 2.3.- USO ACTUAL.

En los planos de estado actual, se reflejan los usos y actividades anteriormente citados, y sus titulares.

## 2.4.- INFRAESTRUCTURAS

La agrupación instrumental de las parcelas, resultante de todo el ámbito del presente P.E.R.I., cuenta con las infraestructuras necesarias para la urbanización del Sector.

El presente P.E.R.I desarrolla la ordenación detallada necesaria para definir en el preceptivo proyecto de Actuación cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, así como las infraestructuras y acometidas correspondientes.

### RED VIARIA Y ACCESIBILIDAD.

En los planos del presente documento, se han señalado las soluciones obtenidas para cumplir los dos objetivos básicos: Mantenimiento de las infraestructuras perimetrales, y adaptación de las existentes en el interior.

En el viario perimetral y únicamente en la avenida de la Lealtad, al norte, se dispone una glorieta ovalada para habilitar los giros y cambios de dirección hoy forzados a 90°, a la vez que facilitar la conexión del bulevar central de la Rosaleda con el nuevo espacio libre verde de este sector que sirve para cerrar la brecha existente entre la Puebla Norte y la Rosaleda.

En el interior del sector se habilitan tres viales norte-sur, dos de ellos hoy existentes, de conexión entre las dos avenidas y que dan servicio a las parcelas que se generan en el interior del sector, cuya ejecución con disponibilidad de los terrenos es inmediata debido a ser de titularidad municipal directa o de su empresa Pongesur.

Prevalecen los espacios abiertos y peatonales objetivo de la reforma en el PGOU, conectándoles con los dos barrios citados.

## RED DE SERVICIOS

En los planos de instalaciones se refleja el estado de los servicios en la actualidad, pudiéndose observar como el perímetro del sector posee redes de transporte suficiente, restando la adaptación al parcelario en su interior a través del proyecto de urbanización.

Las redes de agua, riego, saneamiento y alumbrado público son de titularidad municipal y gestión externa por concesión administrativa.

El agua se mantendrá en malla discurriendo por el viario, con el fin de garantizar el abastecimiento en cualquier punto de la red; su ejecución será en PE.

El saneamiento mantendrá las características existentes anulándose la red interior del sector para adaptarlo al nuevo parcelario y viario, y posiblemente hacer las confluencias en los puntos actualmente existentes.

La red de riego incluirá las conducciones, bocas y tomas necesarias en cada zona en que se divida el parque, los jardines y las zonas peatonales de carácter público; los elementos de riego se ejecutarán en red independiente controlada por valvulería automática de accionamiento eléctrico a muy baja tensión, y su funcionamiento será mediante programación por periodos, zonas y horarios.

El alumbrado público actual precisa su modificación y adaptación al nuevo viario.

La red eléctrica y fuente de suministro se diseñaran con las premisas de necesidades en función de los usos previstos y bajo las normas de la empresa distribuidora Gas Natural FENOSA. Los transformadores y redes a instalar en suelo público serán siempre subterráneos, en la actualidad existe un transformador en el interior del sector, y ocho en su perímetro.

Se instalarán canalizaciones y arquetas necesarias de acuerdo a la normativa de telecomunicaciones para garantizar el servicio al sector conectándose a las redes existentes.

La red de gas con las premisas de necesidades en función de los usos previstos y bajo las normas de la empresa distribuidora Gas Natural FENOSA, que posee red en funcionamiento en todo el perímetro del sector.

### **3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

La conveniencia y oportunidad del presente PERI se basa en desarrollar la urbanización del vacío resultante durante mas de diez años que se produjo con el traslado del centro comercial, con el fin de cerrarle dando continuidad a la trama de la ciudad en la zona central, esta actuación muy necesaria en la imagen de la ciudad, se conjuga con las necesidades actuales de ampliación de algunas dotaciones de equipamiento público que necesitan una localización en el interior de la ciudad y con fáciles comunicaciones.

El proyecto se promueve desde el Ayuntamiento de Ponferrada titular mayoritario del suelo, para el desarrollo a corto plazo de la parte rotacional, y a mas largo plazo, del futuro convenio a desarrollar con el Ministerio hoy Consejera de la JCYL de Fomento-Transportes para la nueva implantación del centro de comunicaciones del transporte terrestre, y posible participación de entidades privadas para la implantación de servicios.

El Plan Especial de Reforma Interior PERI objeto del presente expediente constituye la figura de planeamiento de desarrollo urbanístico correspondiente al vigente PGOU, y previo a la presentación del Proyecto de Actuación.



En paralelo con este desarrollo, se realizará la programación de financiación mediante la enajenación del suelo de aprovechamiento lucrativo en viviendas y servicios, así como los usos compatibles que den viabilidad económica a su materialización.

Se trata, por consiguiente de un programa de desarrollo integrado, equilibrado con el fin de preservar las conexiones entre dos barrios y el tejido urbano circundante.

#### 4.- DETERMINACIONES DEL P.E.R.I

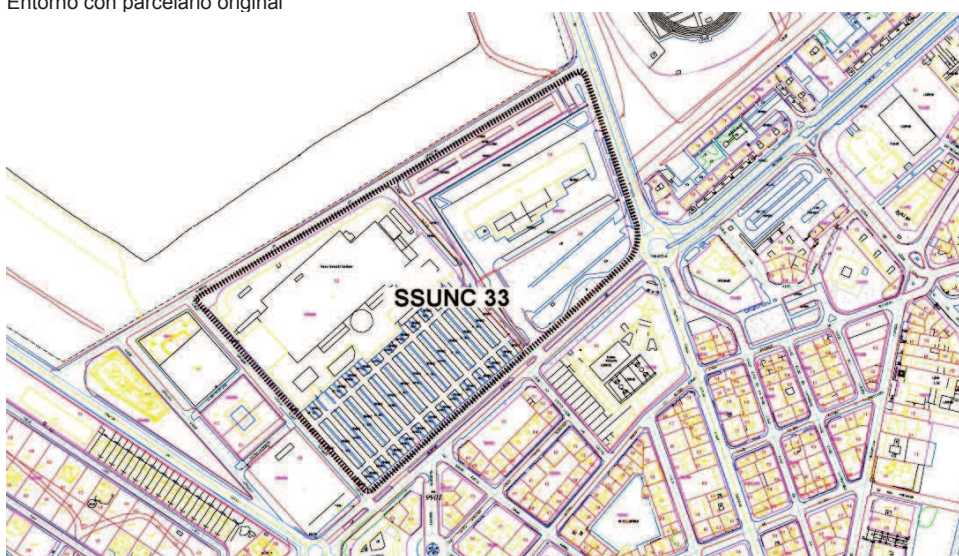
Las determinaciones del presente PERI, están fijada en el vigente PGOU para el desarrollo del sector de suelo urbano no consolidado y reflejado en su ficha específica.

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

#### A. DATOS BÁSICOS DEL SECTOR

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>SECTOR N°</b>   | <b>SSUNC 33</b>             |
| Denominación   | PERI ESTACIÓN DE AUTOBUSES  |
| Núcleo   | PONFERRADA                  |
| Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente el sector | O.02-32                     |
| <b>SUPERFICIE</b>  | <b>71.625 m<sup>2</sup></b> |

Entorno con parcelario original



#### B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN GENERAL

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA | <b>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>   |
| USO PREDOMINANTE             | <b>SERVICIOS TERCIARIOS/EQUIPAMIENTO</b>  |
| ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN    | Privado: Servicios Privados –SER-; Residencial en Bloque – BL-<br>Público: Equipamiento –EQ- Espacios Libres Públicos –ELP- |
| Ordenanzas de edificación    | Aprov. Uso predom.  |
| SER                          | 4 plantas Mayor del 60% del aprovechamiento lucrativo   |
| BL                           | 4 plantas   |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>42.975 m<sup>2</sup></b>   |

**CESIONES**

Cesiones mínimas s/RUCyL.  
Viario dibujado 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 40%  
**Índice de variedad tipológica:** no se establece.  
**Índice de integración social:** al menos el 10% del aprovechamiento en uso residencial.

**ASIGNACIÓN DE SISTEMAS GENERALES**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Internos:</b> | <b>TOTAL SG-Internos: - m<sup>2</sup></b> |
| <b>Externos:</b> | <b>TOTAL SG-Externos: - m<sup>2</sup></b> |
|                  | <b>TOTAL SG: - m<sup>2</sup></b>          |

**C. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

No se establecen.

**D. CONDICIONES ESPECÍFICAS****OBSERVACIONES**

Ordenación Detallada a definir mediante un PERI y el consiguiente Estudio de Detalle.

Serán predominantes los usos públicos de Espacio Libre Público y de Equipamiento Público sobre los de Servicios Terciarios –Comercio, Oficinas, ...-.

El objeto de la nueva Ordenación que precisará un PERI es la creación de un espacio nodal de comunicaciones y transporte público –Autobuses, Taxis, Aparcamiento de automóviles- y un espacio emblemático de plaza pública. Primará la continuidad peatonal entre todos los espacios libres del ámbito.

Al menos el 10% del área serán superficies ajardinadas y arboladas.

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

El objetivo de la nueva Ordenación es la generación de un espacio emblemático de plaza pública primando la continuidad peatonal entre todos los espacios públicos, y la implantación en las áreas abiertas de zonas ajardinadas arboladas.

Los usos predominantes determinados con aprovechamiento son el de implantación de servicios prestados por particulares en un 60% y residencial en bloque el 40%; junto con los compatibles con los citados y que se determinan en las ordenanzas zonales en cada parcela. El suelo sin aprovechamiento lucrativo privado, lo conforman los equipamientos de carácter público y los espacios libres públicos. Todos ellos se reflejan de forma detallada.

Se observan dos zonas diferenciadas en la ordenación del sector, la primera y determinante en la que se detallada la ordenación, que se corresponde con la primera etapa de actuación sobre una superficie de suelo de 49.085,00 m<sup>2</sup>, se observan las reservas para sistemas locales, aparcamientos, espacios libres públicos, equipamientos, etc contenidas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, artículos 101 y siguientes, así como el porcentaje de suelo destinado a viviendas de protección, art. 87, y una parcela de servicios privados. La segunda zona que se señala ED, se corresponde con la segunda etapa de actuación, por el condicionante de ocupación actual, debiéndose ordeñar en su momento mediante un Estudio de Detalle, en una superficie de 22.540,00 m<sup>2</sup>, y en que se implantaran aprovechamientos lucrativos de servicios privados, ya que las dotaciones del sector ya se localizan en la primera etapa de desarrollo.

Se fija la volumetría edificatoria sobre la rasante en cuatro plantas, mientras que el aprovechamiento bajo rasante seguirá las prescripciones del vigente PGOU.

Las condiciones generales de edificación se regirán por las contenidas en el PGOU para las parcelas ordenadas y las particulares se señalan en las ordenanzas de este PERI.

Hay que reflejar que las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado son netas en función de la ordenación detallada; es decir no necesitan cumplir condicionantes de emplazamiento, pudiéndose variar mediante el correspondiente estudio de detalle estas y las de uso y aprovechamiento público.

#### USOS PORMENORIZADOS Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Los usos predominantes por el plan general además de los señalados en las ordenanzas del presente PERI son:

Servicios Privados – SER.- Aplicable según normativa del PGOU, Título 11, capítulo 11. La edificabilidad materializable es de 25.785 m<sup>2</sup>, correspondiente al 60% de la fijada en el PGOU de 42.975 m<sup>2</sup>; a desarrollar en cuatro plantas sobre la rasante como máximo.

Residencial en Bloque – BL.- Aplicable según normativa del PGOU, Título 11, capítulo 4. La edificabilidad materializable es de 17.190 m<sup>2</sup>, correspondiente al 40% fijada en el PGOU de 42.975 m<sup>2</sup>; a desarrollar en cuatro plantas sobre la rasante máxima.

Equipamiento Público –EQ.- Aplicable según normativa del PGOU, Título 11, capítulo 10. Reserva señalada en 10 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c, 4.297,50 m<sup>2</sup>s. La superficie prevista es de 6.630,00 m<sup>2</sup>. La edificabilidad materializable se desarrollará en cuatro plantas sobre la rasante máxima.

Espacios Libres Públicos -ELP.- Aplicable según normativa del PGOU, Título 11, capítulo 12. Reserva señalada en 15 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c, 6.446,25 m<sup>2</sup>s, se proyectan 9.670,70 m<sup>2</sup>. Zona de Juegos infantiles, 200 m<sup>2</sup>

Viaro y comunicación.- Carecen de edificabilidad propiamente dicha, que se limitará a la necesaria, infraestructuras para permitir los usos básicos permitidos.

### 5.- DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE EN EL AREA DEL SSUNC-33

#### 5.1.- DESCRICIÓN DE LA MOVILIDAD

El análisis de movimiento a través del sector que se ordena está realizado en base a los desplazamientos en tráfico rodado de vehículos privados y transporte público, y en mayor medida los desplazamientos peatonales y en bicicleta en flujos de doble sentido entre la Puebla y La Rosaleda, motivados fundamentalmente por el emplazamiento del centro comercial. Este ha sido la base de la ordenación pues los flujos de desplazamientos de paso a otros destinos se mantienen en los dos ejes principales del contorno, la avenida de Galicia y la avenida de Asturias, vertebradas por la avenida de la Libertad; mientras que la vertebración con la avenida de la Lealtad de bastante menor cantidad de tráfico, se realiza con una rotonda ovalada que facilite el acceso y salida de la Rosaleda y este sector SSUN 33.

Se mantiene la circulación del transporte urbano actual con parada en el frente del sector en la avenida de la Libertad.

#### 5.2.- DESCRIPCIÓN MORFOLÓGICA DEL AREA DE ESTUDIO

El éxito en la planificación urbanística no solo se mide por la calidad técnica de la ordenación prevista y por el análisis de antecedentes, sino por la calidad de la ejecución y

gestión de las actuaciones, mediante los instrumentos que permiten llevar a la práctica dicha ordenación.

Las plazas de comunicación previstas en el sector, son las piezas centrales de la ordenación. La ajardinada en la primera etapa oeste del sector, constituye un verdadera elemento de centralidad interrelacionando, el área de la Puebla, siglo XX, con el área de la Rosaleda, siglo XXI, posee un carácter eminentemente peatonal con áreas ajardinada, ornamentos y mobiliario urbano. La de segunda etapa dará lugar al encuentro no solo de las dos áreas anteriores sino la que se genere en las actividades del sector cuya implantación futura se proyecta, servicios privados.

### 5.3.- MATERIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Como ya se ha señalado, el vigente PGOU-2007, fija unas condiciones de ordenación vinculantes que se han respetado.

Con el fin de racionalizar la ordenación, el uso residencial se implanta en los límites del preexistente al este del sector, mientras que el segundo uso, servicios privados, se vuelca hacia este más inmediato a la avenida de Asturias, disponiendo entre ambos un único vial de tráfico interior, que junto al existente al oeste vertebran la ordenación interior y permiten la permeabilidad norte sur. Entre ambos aprovechamientos lucrativos se dispone la dotación pública de equipamiento y aparcamientos de superficie, con previsión de aprovechamiento de parte de los sótanos de anterior centro comercial como aparcamientos públicos bajo rasante.

Esta disposición inicial de usos y aprovechamientos con la dinámica temporal permiten la futura adaptación a nuevos requerimientos porque las características intrínsecas de alguna actividad así lo requieran o porque la propia dinámica de desarrollo de la ciudad lo demande; y la adaptación pueda realizarse con un estudio de detalle.

### 5.4.- CARGAS URBANÍSTICAS

La ley de Urbanismo de Castilla y León define los Sistemas Locales como el conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, que califica en vías públicas, servicios urbanos, espacios libres y equipamientos.

En el proyecto se han aplicado los estándares de Sistemas Locales calculados en función del aprovechamiento fijado por el PGOU en metros cuadrados construible del uso y tipología característico por cada metro cuadrado del área.

#### RED DE ESPACIOS LIBRES

Espacios libres de dominio y uso público

Parques y jardines. (> 15 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>c =6.450,00 m<sup>2</sup>)..... **9.870,70 m<sup>2</sup>**

#### VIARIO

Viaro rodado y aparcamientos..... **5.886,04 m<sup>2</sup>**

Red peatonal y peatonal-bici..... **19.576,40 m<sup>2</sup>**

Aparcamientos públicos(> %50% s/1 c-100m<sup>2</sup>c = 215 Ud))... 261 s/r-etapa 1  
250 b/r-etapa 1  
120 s/r-etapa 2  
**631 Ud**

#### EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Equipamiento General...(> 10m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>c = 4.300 m<sup>2</sup>)..... **6.630,00 m<sup>2</sup>**

## 5.5.- MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. BENEFICIOS.

La edificabilidad materializable sobre el suelo de las parcelas netas resultantes con aprovechamiento lucrativo, se han calculado por las determinaciones del planeamiento general.

Superficie del Sector..... **71.625,00 m2**  
Índice de edificabilidad máxima... 0,60 m2/m2  
Aprovechamiento urbanístico..... **42.975,00 m2**  
Usos pred..... SER-60%, BL- 40%

## 6.- ORDENACIÓN PROPUESTA. PARCELAS RESULTANTES.

### 6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y RESUMEN

Tal como establece la normativa del Plan General los usos predominantes en el sector son el de servicios privados y el residencial, con un 60% y 40% respectivamente. 42.975 m2c, resultante del índice de edificabilidad máximo 0,60 m2/m2 del sector con una superficie de 71.625 m2.

**25.785 m2 de Servicios Privados SER.-** Equipamientos y servicios urbanos, de carácter comunitario, de titularidad privada y sus compatibles de servicios terciarios, excepto los Grandes Establecimientos Comerciales con superficie de venta superior a 2.500 m2; y los equipamientos públicos.

Equipamientos Públicos, sin determinar, con un mínimo del estándar de sistema local, y prevista su compatibilidad en con los usos predominantes, la ordenación propuesta es superior.

**17.190 m2 de Residencial en bloque BL.-** Edificación residencial en bloque abierto, de tipología lineal o en torre, y sus usos compatibles definidos en las ordenanzas de este PERI.

### 6.2.- FICHAS

| PARCELA         | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD   | PLANTAS | USO                                 |
|-----------------|------------|------------------|---------|-------------------------------------|
| 1.1             | 2.088,28   | 6.016,00         | B+3     | Residencial Viv. Libre              |
| 1.2             | 2.025,00   | 6.016,00         | B+3     | Residencial Viv. Libre              |
| 1.3             | 2.183,58   | 5.158,00         | B+3     | Residencial Viv. Pro. Pública (30%) |
| SUMA            |            | 17.190,00        |         |                                     |
| 3               | 825,00     | 3.300,00         | B+3     | Servicios Privados.                 |
| SUMA            |            | 3.300,00         |         |                                     |
| <b>SUBTOTAL</b> |            | <b>20.490,00</b> |         |                                     |

| PARCELA         | SUPERFICIE | EDIFICABILIDAD   | PLANTAS | USO                 |
|-----------------|------------|------------------|---------|---------------------|
| ED              | 22.540,00  | 22.485,00        | B+3     | Servicios Privados. |
| SUMA            |            | 22.485,00        |         |                     |
| <b>SUBTOTAL</b> |            | <b>22.485,00</b> |         |                     |

|                     |                  |            |  |  |
|---------------------|------------------|------------|--|--|
| <b>TOTAL SECTOR</b> | <b>42.975,00</b> | <b>B+3</b> |  |  |
|---------------------|------------------|------------|--|--|

## 7.- DISTRIBUCIÓN DEL TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

### 7.1.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO DE TRÁFICO

La ciudad de Ponferrada presenta unas características restrictivas en cuanto a la movilidad, debido a las barreras que constituyan los ríos Sil y Boeza y la línea de Ferrocarril Madrid Coruña, y los terrenos ocupados por la MSP.

Este hecho ha motivado que se configure una red viaria fundamentalmente radial para la conexión este-oeste; mientras que las conexiones norte-sur se han desarrollado a partir de finales del siglo XX, con la desaparición de las instalaciones de la MSP.

El sector que se desarrolla se encuentra entre dos de las vías principales de conexión, la avenida de Galicia, antigua carretera nacional que atravesaba la ciudad de Este a Oeste, y la Avenida de Asturias, carretera autonómica de conexión fundamental con las cuencas mineras situadas al norte de la comarca. Estas dos vías junto con la vertebración de la avenida de la Libertad, tiene carácter operativo general de la ciudad y conexión supramunicipal, por lo que se mantienen inalterables.

Con el desarrollo del barrio de la Rosaleda como ensanche y unión con el de Cuatrovientos, se generó la cuarta vía existente en el perímetro del sector, avenida de la Lealtad, que hasta la fecha ha servido de acceso y salida sur del barrio. El estudio de tráfico ha venido a mostrar que la sección de esta vía está sobredimensionada en cuanto a tráfico rodado y posee un problema de giros tanto en la entrada como en la salida de la Rosaleda, por lo que se articula la disposición de una rotonda ovalada; y que la conexión con la avenida de la Libertad no debe interrumpir el tramo entre las dos rotondas existentes, lo que implicaría un mayor caudal de afluencia que haría perder la función intercomunicadora con las avenidas principales, y convertirse en una vía local.

#### 7.2.- CALCULO DEL NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

Todas las parcelas con aprovechamiento edificatorio de uso privado o público contarán con el número mínimo de aparcamientos que se fijan con carácter general y particular en las ordenanzas, y en función de su uso.

El artículo 104 del RUCyL, fija el estándar de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, debiendo ser un 50% mínimo de uso público, reflejándose en los planos los de superficie integrados en el viario, superior al 50% s/ 430 p= 215 p; distribuyéndose en: 261 plazas en superficie, y 250 bajo rasante en la primera etapa; y 120 plazas en superficie en la segunda etapa; lo que totalizan 631 plazas de aparcamiento en el sector.

#### 7.3.- APARCAMIENTO BAJO RASANTE EN ESPACIO PÚBLICO

En el desarrollo y ejecución del sector existe la posibilidad de habilitar una porción de sótanos restante del antiguo centro comercial, y en que se dispondrán un mínimo de 250 plazas de uso público.

Asimismo si se produjera la demanda, la plaza generada la segunda etapa, al este del sector que se califica de uso público, dispone de la posibilidad de aprovechamiento para el uso de aparcamientos públicos.

### **8.- URBANIZACIÓN, CESIÓN DE SUELO Y PREVISIÓN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.**

Solo las parcelas edificables que concentran los aprovechamientos lucrativos, el resto del suelo pasará a uso público por cesión al Ayuntamiento.

La urbanización del suelo cedido, será por cuenta de los propietarios que se citan y tal y como lo refleje el proyecto de urbanización, con descripción exhaustiva de las infraestructuras y pavimentaciones. Las zonas de uso público y zonas verdes, se cederán urbanizadas.

Una vez redactado el proyecto de actuación y urbanización, se fijarán las cuotas que determinen las cargas, así como la equidistribución de estas y los beneficios derivados en la ordenación.

Las obras de urbanización se podrán efectuar de forma simultánea a la edificación de los solares, conforme al RUCyL.



## 9.- CONCLUSIÓN.

Con esta memoria y la documentación gráfica de los planos que se acompañan, queda especificado este Plan Especial de Reforma Interior del Sector SSUNC-33.

**ANEXO II****NORMATIVA****ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SSUNC-33****TITULO PRIMERO. GENERALIDADES****Capítulo 1.- Naturaleza, Ámbito, Alcance y Vigencia**

**1.1.1.-** Las ordenanzas urbanísticas establecen el régimen del suelo, reglamentando el uso pormenorizado de los terrenos y de las edificaciones, públicas o privadas, y definiendo las condiciones para su desarrollo o ejecución.

**1.1.2.-** El ámbito para su aplicación es el que se recoge en la documentación gráfica del presente PERI, como resultado del ajuste en la delimitación establecida por el P.G.O.U. y su descripción detallada se realiza con el apartado 1 de la memoria.

**1.1.3.-** Tras su aprobación definitiva, el PERI entrará en vigor el día siguiente a su publicación, y tendrá vigencia indefinida con las excepciones establecidas en el Art. 56 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (en lo sucesivo, también L.U.C.y L.).

La alteración de sus contenidos en materia de aprovechamiento, reservas de suelo para dotaciones o trazados de su red viaria estructural se atenderá a lo establecido en la Ley del Suelo referente a modificaciones, Art. 58 de la L.U.C. y L.

**1.1.4.-** El presente PERI, una vez aprobado, será vinculante para las Administraciones públicas y particulares, de acuerdo con el Art. 62 de la L.U.C.y L.

**Capítulo 2.- Interpretación de la documentación gráfica**

**1.2.1.-** La documentación gráfica del presente PERI se compone de los siguientes planos y esquemas:

División básica del sector. Escala 1:1000. Con carácter de plano guía, establece la clasificación de los terrenos del sector propiamente dicho y dentro de éste su subdivisión en zonas destinadas a usos públicos, (viario, espacios libres, dotaciones), y privados y éstos a su vez, detallados a nivel de manzana

Planos de ordenación pormenorizada. Escala 1:1000. Con carácter vinculante, determina la estructura urbana del sector, la zonificación y regulación de los usos públicos y privados, las topologías y condiciones de la edificación, los trazados viarios y las alineaciones. Z.02.

El alcance y contenido de sus determinaciones queda definido en la propia leyenda del plano.

Plano de imagen. Escala 1:1000. Con carácter indicativo, establece una determinada respuesta formal para la totalidad del ámbito del PERI en las condiciones de ordenación y edificación y tratamiento de los espacios públicos. Plano Z.08.

Planos de infraestructuras. Escala 1:1000. Con carácter indicativo, establece una determinada respuesta para la totalidad del ámbito del PERI en las redes urbanas, Planos I.01 a I.06, de:

- Abastecimiento de agua
- Riego
- Saneamiento
- Energía eléctrica media-baja
- Alumbrado público
- Gas
- Telefonía y telecomunicaciones
- Tráfico y accesibilidad



Plano de plan de etapas. Escala 1:1000. Vinculante como complemento a las nuevas determinaciones de dicho documento, señala las actuaciones preparatorias, las etapas y dentro de la primera, las prioridades. Plano Z.10.

#### **Condiciones particulares de manzanas.**

Ordenación edificación y edificabilidad. Tienen carácter vinculante y complementario a los Planos de Ordenación. Z.04

#### **Capítulo 3.- Interpretación de los documentos**

**1.3.1.-** Las ordenanzas reguladoras de la edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del PERI, establecidos en la Memoria.

**1.3.2.-** Las determinaciones del PERI podrán ser vinculantes o indicativas. Serán determinaciones vinculantes las que representan normas precisas que habrán de ser respetadas en su integridad en todos los proyectos que desarrollen el PERI.

Serán determinaciones indicativas las que tienen carácter de directriz, pudiendo ser alteradas mediante demostrada conveniencia y oportunidad para su modificación, con una solución alternativa que represente una mejor solución por su idoneidad y adaptación de los desarrollos del sector.

Al margen de las indicaciones expresas que pudieran establecerse en los planos de ordenación, tendrán un carácter indicativo las determinaciones referidas a los siguientes aspectos

- Trazado de cruces o encuentros de circulación rodada.
- Redes de infraestructuras.

#### **Capítulo 4.- Remisión al Plan General de Ordenación Urbana de Ponferrada**

**1.4.1.-** Las presentes Ordenanzas del PERI, se remiten a las determinaciones del planeamiento general, P.G.O.U. de Ponferrada, como marco de referencia del planeamiento urbanístico. En tanto no entren en contradicción con las especificaciones del PERI, la ordenanza general tendrá carácter subsidiario y serán complementarias las demás ordenanzas municipales que sean de aplicación.

**1.4.2.-** A los efectos de estas Ordenanzas la definición de los conceptos contenidos en las mismas, tienen el significado con que expresamente aparecen en la Normativa del P.G.O.U.

### **TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **Capítulo 1.- Condiciones generales**

**2.1.1.-** El suelo comprendido en el presente PERI, se clasifica por el Plan General como urbano no consolidado, pasando con la aprobación de aquel a urbano consolidado.

**2.1.2.-** El suelo urbano no consolidado para el sector queda calificado en el P.G.O.U. como Uso Servicios Privados y Uso Residencial.

Los Usos pormenorizados admitidos por éstos están definidos en el presente PERI y son los que se relacionan en los artículos correspondientes de la presente Ordenanza.

**2.1.3.-** La regulación sobre el ejercicio de la actividad urbanística, las situaciones fuera de ordenación y las actividades sujetas a licencia, quedan establecidas según el Régimen Urbanístico General del Suelo y la Edificación, Capítulo 1 del Título 12 de la Normativa del P.G.O.U.

#### **Capítulo 2.- Transformación de terrenos en solares edificables**

**2.2.1.-** Exigencias generales. Como condición previa a su edificación los terrenos comprendidos en el sector estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos que con carácter general señalan el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística en el Título II, Capítulo Primero sobre el ejercicio de la facultad de edificar.

**2.2.2.-** El PERI desarrolla con la pormenorización suficiente cada una de las parcelas para que una vez redactado y aprobado el Proyecto de Actuación, se pueda conceder licencia de edificación como actividad reglada.

**2.2.3.- Proyecto de Actuación.**

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente, es el determinado por el PERI. La distribución del aprovechamiento, es decir, su asignación precisa a los terrenos correspondientes y la adjudicación de los mismos a los integrantes de la Unidad, en proporción a sus aportaciones, así como al reparto de los costes de urbanización, se efectuará mediante el preceptivo Proyecto de Actuación.
2. El Proyecto de Actuación propondrá el Sistema de Actuación en la unidad constituida por la totalidad del sector, entendiéndose elegido el sistema propuesto con la aprobación del Proyecto de Actuación.

**2.2.4.- Proyecto de Urbanización.**

1. La urbanización señalada en los planos del presente Plan Parcial, deberá ser definida de forma precisa en el Proyecto de Urbanización, así como todas las obras necesarias de infraestructuras previstas.
2. El Proyecto de Urbanización atendiendo al Plan de Etapas del presente PERI, se resolverá sin perder su carácter unitario y manteniendo resueltas todas las infraestructuras comunes y los enlaces entre sí.
3. El otorgamiento de las licencias de obras de edificación no podrá efectuarse hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva de la correspondiente fase del Proyecto de Actuación, Proyecto de Urbanización de acuerdo con la legislación urbanística vigente y según determina la Normativa del P.G.O.U. de Ponferrada.
4. El Proyecto de Urbanización podrá incluirse en el Proyecto de Actuación y obtener la aprobación conjunta de ambos documentos según establece el art. 95.3 de la L.U.C.y L.

**2.2.5.- Proyecto de edificación unitarios.**

Siempre que así se indique de modo expreso en documentos correspondientes del presente PERI, el proyecto básico de edificación exigible para la solicitud de la oportuna licencia municipal de obras tendrá carácter unitario para la totalidad o parte de la manzana, sin perjuicio de: a) la existencia de una licencia de parcelación previa, b) las ulteriores subdivisiones en edificios independientes.

**2.2.6.- Plazos de Urbanización y Edificación.**

1. El Proyecto de Urbanización mencionado deberá iniciar su tramitación dentro del plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del presente PERI.
2. El plazo para la realización de las obras de urbanización será el previsto en el Plan de Etapas.
3. Para la solicitud de las licencias de edificación regirán los plazos establecidos en la legislación urbanística aplicable de acuerdo con lo establecido en el Capítulo Primero del Título IV de la L.U.C. y L., así como en el Capítulo Primero, Título Primero, Sección 1ª del R.D.U en su articulado vigente.
4. El otorgamiento de la licencia urbanística por parte del Ayuntamiento, determinará la adquisición del derecho a edificar, entendiéndose con ello que el proyecto presentado es conforme a las determinaciones del PERI, y la normativa urbanística aplicable dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.
5. El ejercicio de la facultad de edificar se regula por lo establecido en el Capítulo Primero, Título II del R.G.U. (articulado vigente).
6. A estos efectos y de acuerdo con la legislación urbanística vigente tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos determinados por el Art. 22 de la L.U.C. y L. y además están urbanizadas con arreglo a las Normas del PERI y cuenten con señalamiento de alineaciones y rasantes establecidas en el Proyecto de Urbanización.
7. No obstante podrá otorgarse licencia urbanística municipal y permitida la ejecución de las obras, condicionando la aprobación de la Licencia de Ocupación de las edificaciones a la recepción municipal de las obras de urbanización, siempre que esté aprobado el Proyecto de Actuación de la totalidad del PERI, al coincidir con la única etapa, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente y el art. 29 del Plan General

**TÍTULO TERCERO. ORDENACIÓN DE USOS****Capítulo 1.- Condiciones generales****3.1.1.- Definiciones y clases de usos.**

Las clases y términos empleados en las presentes ordenanzas responden a los contenidos en el Título 6 de la Normativa del P.G.O.U.

**Capítulo 2.- Usos****3.2.1.- Clasificación de los Usos**

A los efectos de aplicación de las presentes ordenanzas, se consideran usos los contenidos en el Art. 6.1.2 de la Normativa del Plan General de Ordenación.

**3.2.2.- Compatibilidad de Usos**

El régimen de incompatibilidad o compatibilidad de aplicación en las presentes ordenanzas al que habrán de ajustarse los usos básicos para su implantación en el mismo edificio, será el que determinan las ordenanzas particulares de zona, según de la Normativa del P.G.O.U.

**Capítulo 3.- Usos Pormenorizados****3.3.1.- Clasificación**

De acuerdo con las previsiones para este Sector del Plan General se señalan los usos predominantes, debiendo establecer el PERI para cada uno de éstos Usos, el uso predominante, el propuesto como principal y los usos permitidos o prohibidos.

Así mismo dentro de cada Uso Pormenorizado se determina que el uso predominante contenido, deberá cumplir los mínimos exigidos que se hallan señalados en Título 6 Normativa del P.G.O.U.

**3.3.2.- Relación de Usos Pormenorizados**

El PERI, asigna a los diferentes parcelas resultantes parte de los usos contenidos en la Normativa del P.G.O.U. y señalados en la ordenanza y en los planos del PERI. Se consideran los siguientes usos predominantes, relacionándose los compatibles en la ordenanza particular:

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Residencial en Bloque- Tipo 3      | <b>BL - T3</b> |
| Servicios Privados                 | <b>SER</b>     |
| Espacios libres, zonas estanciales | <b>ELP</b>     |
| Parques y Jardines                 | <b>ELP-ZV</b>  |
| Viario y Comunicación              | <b>ELP-V</b>   |

**TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS****CAPITULO 1****4.1.1.****OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Este Título tiene por objeto fijar las condiciones generales en que han de desarrollarse los usos contemplados por el planeamiento (general y de desarrollo).

2. En suelo urbano, estas condiciones generales pueden quedar matizadas por las condiciones particulares establecidas por las Ordenanzas que recoge el Título 11 de estas Normas.

3. Cada Capítulo de este Título define una clase de uso, establece las categorías en que se subdivide esa clase de uso y fija las condiciones generales que todas ellas deben cumplir.

#### 4.1.2. CLASES DE USOS

Los usos se clasifican como sigue:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Servicios Terciarios.
4. Equipamiento y Servicios urbanos –de carácter comunitario-.
5. Espacios Libres.

#### 4.1.3. SIMULTANEIDAD DE USOS

Cuando una actividad comprenda varias clases o categorías de usos, será necesario que cada una de ellas sea compatible con las demás y que cumpla las condiciones generales, particulares y específicas que corresponden a su clase o a su categoría.

#### 4.1.4. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas condiciones generales son de aplicación a toda obra que no sea de mera conservación o consolidación.

#### 4.1.5. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de 10 m. de distancia de los huecos de ventilación y de iluminación natural.

#### 4.1.6. LOCALES EN SOTANO Y SEMISOTANO

1. Por debajo de la cota de nivelación no podrá establecerse ninguna actividad que no esté directamente relacionada con la dotación de servicio del inmueble correspondiente, salvo que esté vinculada y unida internamente a un local de planta baja en el que se desarrolle la actividad principal. El uso residencial estará en todo caso prohibido.

3. Excepcionalmente se autoriza el uso independiente de las bodegas citadas en el Artículo 11.1.24.2.C) de estas Normas.

## CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL

#### 4.2.1. DEFINICION

1. El uso residencial tiene por finalidad proporcionar alojamiento prolongado a las personas.

2. Se distinguen dos **categorías** de uso residencial denominadas:

1ª - **Vivienda**: Cuando el uso residencial está destinado a proporcionar alojamiento prolongado a personas, tengan o no parentesco entre ellas, que configuran un núcleo con el comportamiento habitual de las familias.

2ª - **Residencia Comunitaria**: Cuando el uso residencial está destinado a proporcionar alojamiento prolongado a personas que no configuran un núcleo con el comportamiento habitual de las familias como, por ejemplo, las casas de huéspedes.

3. Según sus características, este Plan distingue cuatro **tipos** de vivienda denominados:

- a) **Vivienda unifamiliar**: Cuando la edificación alberga a un solo núcleo familiar por unidad predial.
- b) **Vivienda colectiva**: Cuando la edificación alberga de manera independiente a más de un núcleo familiar por unidad predial, siendo entonces de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- c) **Despacho profesional**: Cuando la actividad profesional es ejercida a pequeña escala, por un máximo de 6 trabajadores, en dependencias de una vivienda y se cumplen las condiciones de compatibilidad señaladas en el Artículo 5.7.1.2 de estas Normas, sin necesidad de emplear medidas correctoras.
- d) **Pequeña casa de turismo rural**: cuando el turismo rural se desarrolla en viviendas unifamiliares que no cuentan con recepción.

**4.2.2.****CONDICIONES Y SITUACIONES**

1. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
2. Toda vivienda deberá tener al menos un hueco de su estancia principal abierto a vía pública (calle, plaza o espacio libre público), a patio abierto a vía pública o a espacio libre privado (ambos de al menos 12 m. de anchura constante y en contacto directo con la vía pública).

**4.2.3.****PROGRAMA MINIMO DE LA VIVIENDA**

1. Se entiende por **vivienda**, aquel alojamiento de superficie útil no inferior a 50 m<sup>2</sup>. compuesta por al menos:

- A) Estancia y cocina (que podrán agruparse).
- B) Un baño, un vestíbulo, un tendedero y un dormitorio principal.

2. Se entiende por **apartamento**, la modalidad de vivienda de superficie útil inferior a 50 m<sup>2</sup>. y superior a 30 m<sup>2</sup>. compuesta por, al menos:

- A) Estancia, cocina y un dormitorio principal (que podrán agruparse), un baño y un tendedero.
- B) En el cómputo de su superficie útil no pueden tenerse en cuenta las superficies útiles de terrazas, balcones, miradores, tendederos, escaleras o espacios interiores de altura libre inferior a 2,20 m. en general y 1,80 m. en planta bajo cubierta.

3. Queda prohibida la construcción de viviendas con programas que no se ajusten a los señalados en los Apartados anteriores.

4. Toda vivienda quedará compartimentada en piezas de las siguientes características:

**Estancia:** Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 3 x 2,7 m. y con una superficie útil no inferior a la señalada en el cuadro siguiente:

| Superficie útil vivienda  | Superficie útil estancia | Superficie útil cocina |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|
| Hasta 50 m <sup>2</sup> . | 14 m <sup>2</sup> .      | 7 m <sup>2</sup> .     |
| Hasta 65 m <sup>2</sup> . | 16 m <sup>2</sup> .      | 8 m <sup>2</sup> .     |
| Hasta 75 m <sup>2</sup> . | 18 m <sup>2</sup> .      | 9 m <sup>2</sup> .     |
| Hasta 90 m <sup>2</sup> . | 20 m <sup>2</sup> .      | 10 m <sup>2</sup> .    |

Tabla 3.- Estancias

El lado mayor del rectángulo –3 m- debe quedar apoyado en fachada.

**Cocina:** Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 2,50 x 1,80 m. y con una superficie útil no inferior a la señalada en el cuadro precedente. La cocina no podrá servir de paso único a otra pieza habitable ni tener acceso directo a baño o aseo.

**Dormitorio Principal:** Pieza de superficie útil no inferior a 12 m<sup>2</sup>. en la que se puede inscribir un rectángulo de 3 x 2,70 m.

**Dormitorio:** Pieza de superficie útil no inferior a 6 m<sup>2</sup> en la que puede inscribirse un rectángulo de 2,70 x 2,00 m.

**Baño:** Pieza de superficie útil no inferior a 4 m<sup>2</sup>., dotada de lavabo, inodoro, bidet y bañera o ducha de 1,20 m. de longitud mínima, con acceso directo desde un vestíbulo o un pasillo de la vivienda.

**Aseo:** Pieza de superficie útil no inferior a 3 m<sup>2</sup>., dotada al menos de lavabo e inodoro. Toda vivienda de superficie útil superior a 75 m<sup>2</sup>. debe contar con aseo.

**Vestíbulo:** Pieza de superficie útil no inferior a 2,50 m<sup>2</sup>. en la que se puede inscribir un rectángulo de 1,20 x 1,50 m.

**Tendedero:** Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 2 x 1 m. destinado en exclusiva a tender la ropa, sin ser invadido por giros de puerta u otros elementos constructivos o instalaciones.

Si el tendedero es una pieza interior, deberá contar con ventilación forzada y desagüe. Si el tendedero está abierto a fachada, deberá contar con una celosía o sistema similar que impida las vistas desde la vía pública. En ningún caso el tendedero podrá interferir las luces o las ventilaciones directas de las piezas habitables.

En todos los casos el tendedero quedará indisolublemente vinculado a la vivienda correspondiente.

Los tendederos podrán agruparse formando tendederos comunes, localizados en cualquier parte del edificio, siempre que sigan cumpliendo los mismos requisitos de vinculación y superficie útil por vivienda.

**Pasillo interior:** Espacio de comunicación horizontal entre las demás piezas de una vivienda. Su anchura mínima será de 0,90 m., si su longitud no supera los 3,60 m. En los demás casos su anchura mínima será de 1 m.

5. En programas de piezas agrupadas la superficie mínima será la suma de los mínimos de cada pieza anteriormente regulados.

#### 4.2.4.

##### ALTURA LIBRE

1. En general, el uso residencial tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. en al menos el 75% de la superficie útil, pudiendo reducirse esa altura libre hasta 2,20 m. en el 25% restante.

2. En la planta bajo cubierta, cuando el techo de las piezas tenga una pendiente mayor de 36%, la altura libre podrá reducirse a 1,80 m. siempre que por encima de esa altura libre se cumplan las dimensiones y superficies útiles del programa mínimo de vivienda fijado en el Artículo 6.2.3. de estas Normas.

#### 4.2.5.

##### DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso principal con las siguientes dimensiones mínimas libres de paso: 203 cm. de altura y 80 cm. de anchura.
2. Las dimensiones mínimas libres de paso de las demás puertas de la vivienda serán: 203 cm. de altura y 70 cm. de anchura.

#### 4.2.6.

##### ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

Además de las condiciones que impone el Artículo 5.6.4. de estas Normas, en el uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones generales:

1. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de 1,10 m. de anchura mínima. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de 12 peldaños seguidos ni menos de 3.
2. Las escaleras y portales no podrán comunicarse con locales comerciales o industriales.

#### 4.2.7.

##### RESIDENCIA COMUNITARIA

1. Las condiciones generales de aplicación a la residencia comunitaria serán las mismas que las que rigen para la vivienda, salvo que la superficie útil de la residencia comunitaria rebase los 500 m<sup>2</sup>., en cuyo caso serán de aplicación prioritaria las condiciones generales del uso hostelería.
2. Las habitaciones de las residencias comunitarias tendrán una superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>/ persona.

#### 4.2.8.

##### DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. En el uso residencial se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida, regularizando siempre al alza las fracciones de plaza.
2. En la categoría de vivienda, se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada apartamento.
3. En la categoría de vivienda se dispondrá de 1,25 plazas de estacionamiento para turismos por vivienda. El 20% de estas plazas podrán tener unas dimensiones inferiores a las mínimas señaladas en el art. 6.4.5.2.1.A.a, de estas Normas, siempre que pueda inscribirse en ellas, libres de todo obstáculo, un rectángulo de 4,50 x 2,20 m.

## CAPITULO 3 USO INDUSTRIAL

### 4.3.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES

1. El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución al por mayor de materias primas o de productos manufacturados.

2. Se distinguen tres **categorías** de uso industrial, denominadas:

1ª - **Industria** en general: cuando la actividad se desarrolla en parcelas destinadas al uso industrial o en suelo rústico como actividad de interés público.

2ª - **Pequeña industria**: cuando la actividad se desarrolla en naves de pequeño tamaño, hasta 1000 m<sup>2</sup>. construidos, en zonas de uso predominante no industrial.

3ª - **Talleres de reparación y domésticos**: cuando se desarrollan actividades de artes y oficios que pueden ubicarse en edificios destinados a uso residencial, por no causar molestias a los residentes.

A su vez, dentro de los talleres domésticos se distinguen los dos **tipos** siguientes:

a. **Pequeño Taller**: cuando se desarrolla una actividad de escasa entidad industrial, comercial o de servicios, con superficie útil inferior a 100 m<sup>2</sup>. y maquinaria específica de menos de 10 CV. de potencia instalada.

b. **Estudio de arte o artesanía**: cuando se desarrollan actividades artísticas o artesanas en un local de superficie útil inferior a 250 m<sup>2</sup>., con maquinaria específica de menos de 10 CV. de potencia instalada. En edificios de otros usos, estos estudios no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total.

3. Además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, los talleres domésticos deben cumplir las siguientes condiciones:

A) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de las condiciones generales de seguridad y de las condiciones generales ambientales señaladas respectivamente en los Capítulos 6 y 7 del Título 5 de estas Normas.

B) Cumplirán las dimensiones mínimas y las condiciones generales de uso residencial que les sean de aplicación.

C) Estarán dotados, al menos, de un aseo con retrete, ducha y lavabo.

D) Tendrán ventilación natural o forzada.

E) Contarán con un acceso que no cause molestias a los vecinos.

4. Las piezas habitables de este uso tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.

### 4.3.2. SUPERFICIE DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO

1. Se entiende por superficie de producción y almacenamiento, la superficie útil de todos los locales directamente vinculados a la actividad productiva o al almacenamiento de materiales y productos. De esta superficie quedan pues excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición y venta de productos, estacionamiento de vehículos ligeros, etc.

2. La superficie de producción y almacenamiento sirve de referencia para dimensionar las dotaciones de servicio (aseos y vestuarios, estacionamiento, áreas de carga y descarga, etc.) que precisa el uso industrial.

### 4.3.3. ORDENACIÓN DE LA CARGA Y DESCARGA

1. Cuando la superficie de producción y almacenamiento supere los 500 m<sup>2</sup>., la industria deberá contar, en el interior de la parcela, con una zona exclusiva, para carga y descarga, del tamaño de una plaza de estacionamiento para vehículos pesados, más una banda de 1 m. de ancho alrededor de esa plaza.

2. Cuando la superficie de producción y almacenamiento supere los 1000 m<sup>2</sup>., la industria deberá contar con tantas zonas exclusivas de carga y descarga como múltiplos enteros de 1000 m<sup>2</sup>. tenga esa superficie de producción y almacenamiento.

### 4.3.4. ASEOS Y VESTUARIOS

Además de las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad, normativa de higiene y seguridad en los centros de trabajo y el resto de la normativa sectorial que le fuere de aplicación en función de su actividad concreta, en el uso industrial se han de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los locales destinados a vestuarios, aseos o duchas deben ventilar al espacio exterior.

2. Los talleres y la pequeña industria dispondrán, al menos, de un aseo de 3 m<sup>2</sup>. de superficie útil mínima, dotado con inodoro, lavabo y ducha. La industria contará con un aseo para cada sexo, de superficie útil no inferior a 3 m<sup>2</sup>.; la dotación de estos aseos dependerá del número de trabajadores, conforme señale la normativa sectorial de aplicación y en función de su superficie en la siguiente proporción:

>= 500 m<sup>2</sup>. Sup. ---- 2 retretes y 2 lavabos y 2 duchas  
>= 1000 m<sup>2</sup>. Sup. ---- 3 retretes y 3 lavabos y 2 duchas  
>= 2000 m<sup>2</sup>. Sup. ---- 4 retretes y 4 lavabos y 3 duchas  
>= 4000 m<sup>2</sup>. Sup. ---- 5 retretes y 5 lavabos y 3 duchas  
Etc.

3. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo o zona intermedia de aislamiento.

4. La altura libre mínima en aseos y vestuarios será de 2,50 m.

#### 4.3.5.

#### DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. En el uso industrial se dispondrá, en el interior de la parcela, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos o fracción.

2. En los talleres de reparación de automóviles se dispondrá, en el interior del taller, una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m<sup>2</sup>. de superficie de producción y almacenamiento.

3. En establecimientos industriales regidos por la Ordenanza 9 (GI), el Ayuntamiento podrá moderar la dotación requerida por el Apartado 1 anterior cuando, en la correspondiente solicitud de licencia de obras, se acredite que la demanda de estacionamiento para turismos y vehículos pesados, propios y ajenos, generada por la industria, queda ampliamente atendida con una dotación menor.

### CAPITULO 4

#### SERVICIOS TERCARIOS

#### 4.4.1.

#### DEFINICIÓN

1. Los servicios terciarios tienen por finalidad prestar al público en general servicios tales como alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, administración general, financiera, de seguros, etc.

2. Se distinguen seis modalidades de servicios terciarios, denominadas:

- 1ª - Uso comercial.
- 2ª - Uso hostelero.
- 3ª - Uso de oficinas.
- 4ª - Salas de reunión.
- 5ª - Servicios del automóvil.
- 6ª - Servicios funerarios.

#### SECCIÓN 1

#### USO COMERCIAL

#### 4.4.1.1.

#### DEFINICIÓN

1. El uso comercial tiene por finalidad el suministro y la venta de mercancías al por menor así como la prestación de servicios privados a particulares (agencias de viajes, inmobiliarias, peluquerías...).

2. El uso comercial está sujeto a lo dispuesto en la Ley de Comercio de Castilla y León y en su desarrollo (Plan de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, etc.).

3. Se distinguen tres **categorias** de uso comercial, denominadas:

- 1ª - **Pequeño establecimiento comercial** o **pequeño comercio**: es el establecimiento comercial individual o colectivo, con superficie de venta menor de 1.500 m<sup>2</sup>.
- 2ª - **Mediano establecimiento comercial**: es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta comprendida entre 1.500 m<sup>2</sup>. y 2.000 m<sup>2</sup>.
- 3ª - **Gran establecimiento comercial**: es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta mayor de 2.000 m<sup>2</sup>. Estos establecimientos están sujetos a autorización específica por parte de la autoridad regional competente en la materia.



**4.4.1.2.****SUPERFICIE DE VENTA**

1. Por regla general, se entenderá por superficie de venta la definida como tal por la autoridad regional competente en la materia, teniendo en cuenta los factores correctores aplicables por tipos comerciales según los sectores de venta -alimentarios, bienes de consumo cotidiano, equipamiento del hogar, mercancías singulares...- y según la estructura empresarial del establecimiento -outlets, discounts, franquicias, centros comerciales integrados, mall comerciales, centros abiertos...-.

2. A los efectos de dimensionar las dotaciones (aseos y vestuarios, estacionamiento, etc.) se entenderá por superficie de venta la suma de la superficie útil de los espacios accesibles al público en general, de los espacios ocupados por las mercancías expuestas (escaparates, góndolas, mostradores, etc.) y de los espacios ocupados por los dependientes que atienden directamente al público. En consecuencia, se excluyen expresamente del cómputo de la superficie de venta las superficies destinadas a oficinas, almacenamiento no accesible al público, zonas de carga y descarga, garajes y aparcamientos y otras dependencias de acceso restringido.

**4.4.1.3.****CONDICIONES ESPECIALES**

En la implantación de medianos y grandes establecimientos comerciales el Ayuntamiento valorará su repercusión sobre el tejido comercial existente o previsto en su entorno y, en caso necesario, impondrá al promotor del nuevo establecimiento, la adopción de las medidas correctoras oportunas.

**4.4.1.4.****CIRCULACIÓN INTERIOR**

1. En los establecimientos con superficie de venta inferior a 500 m<sup>2</sup>., todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

2. En los establecimientos con superficie de venta mayor o igual a 500 m<sup>2</sup>., todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,40 m.

**4.4.1.5.****ESCALERAS**

El número de rampas o escaleras entre plantas será de una cada 500 m<sup>2</sup>. (o fracción adicional) de superficie de venta ubicada en la planta superior. Las escaleras se situarán en los lugares de los que resulten menores recorridos.

**4.4.1.6.****ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m<sup>2</sup>. (o fracción adicional) de superficie de venta situada por encima o por debajo de la planta de acceso principal. Esos ascensores podrán ser sustituidos por unas escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un ascensor.

**4.4.1.7.****ALTURA LIBRE**

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**4.4.1.8.****ASEOS Y VESTUARIOS**

1. Según su superficie de venta, los establecimientos comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- A) Para superficies de venta inferiores a 150 m<sup>2</sup>., al menos un aseo con retrete, lavabo y urinario.
- B) Para superficies de venta inferiores a 300 m<sup>2</sup>., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.
- C) Para superficies de venta iguales o superiores a 300 m<sup>2</sup>., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y, en su caso, un urinario, cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie de venta.
- D) Para superficies de venta iguales o superiores a 500 m<sup>2</sup>., dos aseos separados por sexos, con la dotación siguiente en cada aseo:

- >= 500 m2. Sup. venta ---- 5 retretes y 5 lavabos
- >= 1000 m2. Sup. venta ---- 6 retretes y 6 lavabos
- >= 1500 m2. Sup. venta ---- 7 retretes y 7 lavabos
- >= 2000 m2. Sup. venta ---- 8 retretes y 8 lavabos
- Etc.

En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes por otros 2 urinarios.

2. Los aseos de los establecimientos comerciales colectivos podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones correspondientes a su superficie de venta conjunta, incluyendo en ella la superficie útil de los espacios comunes de uso público.

3. Todos los establecimientos con superficie de venta mayor de 300 m2. dispondrán de un espacio vedado al público, independiente del aseo y separado por sexos, destinado a vestuario del personal.

4. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo de independencia.

5. La superficie útil mínima de estos aseos será de 1,00 m2 por aparato.

#### **4.4.1.9.**

##### **DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO**

1. En establecimientos con superficie de venta mayor de 500 m2. se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. de superficie construida.

2. Cuando la superficie de venta correspondiente a alimentación supere los 400 m2., se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 50 m2. de superficie de venta destinada a alimentación, en cuyo caso se descontará esta superficie de venta de la superficie de referencia aplicable al Apartado anterior.

3. Los grandes establecimientos comerciales dispondrán de:

- A) 6 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. construidos dedicados al uso comercial.
- B) 2 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. construidos dedicados a los usos de talleres, hostelería, oficinas, salas de reunión o servicios urbanos –de carácter comunitario- compatibles.

#### **4.4.1.10.**

##### **ORDENACIÓN DE LA CARGA Y LA DESCARGA**

1. Los establecimientos comerciales con superficie de venta igual o superior a:

- 1500 m2. en general
- 750 m2. en alimentación

dispondrán, en su interior, al menos una dársena, para carga y descarga de mercancías, por cada:

- 1000 m2. de superficie de venta destinada a comercio en general
- 500 m2. de superficie de venta destinada a comercio de alimentación.

2. Estas dársenas tendrán al menos 9 m. de largo, 4 m. de ancho y 3,40 m. de altura libre y estarán dispuestas de tal forma que las operaciones de carga y descarga se puedan desarrollar en cada una de ellas sin entorpecer el funcionamiento de las demás.

#### **4.4.1.11.**

##### **PASAJES COMERCIALES**

1. Los pasajes comerciales, implantaciones de comercio colectivo sobre un espacio libre común, en planta baja deben tener un pasillo de acceso abierto a la vía pública por ambos extremos, con una anchura superior a 4 m. y al 7% de su longitud.

2. Cuando el pasillo haya de servir también de acceso a otros usos, su anchura debe superar en 1 m. la dimensión señalada en el Apartado anterior.

#### **4.4.1.12.**

##### **GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES**

1. Se permitirá la implantación de grandes establecimientos comerciales en las zonas calificadas al efecto y bajo las condiciones señaladas por el Planeamiento Urbanístico.

2. En todo caso, y siempre de acuerdo con el Plan General de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, la concesión de la licencia de edificación quedará supeditada a la moderación y corrección de los impactos negativos que estos grandes establecimientos puedan producir sobre el tráfico, el tejido comercial y la estructura urbana existente o prevista, así como a la introducción de medidas que moderen sus efectos nocivos en el pequeño comercio existente, fomentando iniciativas sociales positivas, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

## **SECCIÓN 2 USO HOSTELERO**

### **4.4.2.1. DEFINICIÓN**

1. El uso hostelero tiene por finalidad proporcionar alimento y alojamiento temporal a las personas.

2. Se distinguen dos *categorias* de uso hostelero, denominadas:

1ª - Hoteles, albergues, hostales, pensiones, establecimientos de turismo rural con recepción y similares.

2ª - Restaurantes, bares, cafeterías, mesones y similares, con instalación musical de emisión sonora no superior a 60 dB(A). (Las discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares y similares son considerados por este Plan como Salas de Reunión).

### **4.4.2.2. DIMENSIONES**

1. Las habitaciones de establecimientos de categoría 1ª tendrán una superficie útil mínima de 6 m<sup>2</sup>/ persona y contarán con un armario ropero de 1,00 m. de longitud mínima.

2. Las habitaciones anteriores con cocina tendrán la superficie útil anterior incrementada en 7 m<sup>2</sup>.

3. Los espacios comunes de circulación del uso hostelero en categoría 1ª cumplirán los requisitos que el Artículo 5.6.4.3. de estas Normas impone a los espacios comunes de circulación de los inmuebles de uso colectivo.

4. Los bares y restaurantes cumplirán la normativa sectorial de aplicación, en especial todos los aspectos relacionados con la protección contra incendios, la protección acústica, la evacuación de humos de cocina y los demás aspectos ambientales. Cuando en las instalaciones se desarrollen conjuntamente usos aquí conceptuados como Salas de Reunión, en sus dos categorías, se deberán cumplir subsidiariamente todas las condiciones de cada normativa de usos.

### **4.4.2.3. ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 30 habitaciones (o fracción adicional).

### **4.4.2.4. ASEOS**

1. Todas las habitaciones dispondrán, bien en su interior bien en su misma planta, aseos con una superficie mínima de 3 m<sup>2</sup>/habitación.

2. Los espacios comunes destinados al público en general contarán con dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros. Cada uno de estos aseos tendrá una superficie útil mínima de 4 m<sup>2</sup>.

3. Cuando los espacios comunes que no sean de mera circulación tengan más de 200 m<sup>2</sup>. de superficie útil se añadirá, a cada aseo, un retrete y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup>. (o fracción) adicionales. En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir los retretes adicionales por otros tantos urinarios.

4. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.

### **4.4.2.5. ALTURA LIBRE**

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**4.4.2.6.****DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO**

1. Los establecimientos hosteleros de nueva planta (tal y como se tipifican estas obras en el Artículo 12.1.3.8.C) de estas Normas) contarán con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos o por cada 2 habitaciones si resultase de ello un número mayor.

2. En obras de acondicionamiento de locales o de edificios, esta dotación de plazas de estacionamiento para turismos será exigible cuando la superficie útil del establecimiento hostelero supere los 500 m<sup>2</sup>.

**SECCIÓN 3****USO DE OFICINAS****4.4.3.1.****DEFINICIÓN**

1. Las oficinas tiene por finalidad prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, servicios postales y mensajería, de asesoramiento y otros similares. En todo caso, se incluyen en este uso los despachos y consultas profesionales con más de 6 trabajadores.

**4.4.3.2.****DIMENSIONES**

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales directamente relacionados con la actividad. En consecuencia, se excluyen expresamente del cómputo de esa superficie útil las superficies destinadas a aseos, vestuarios, archivos, almacenes, garajes, aparcamientos, instalaciones y otras dependencias no directamente relacionadas con el uso de oficinas.

**4.4.3.3.****ACCESOS INTERIORES**

1. Todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 m.

2. Las puertas accesibles al público tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,80 m.

**4.4.3.4.****ESCALERAS**

El número de rampas o escaleras entre plantas será de una cada 500 m<sup>2</sup>. (o fracción adicional) de superficie útil ubicada en la planta superior. Las escaleras se situarán en los lugares de los que resulten menores recorridos.

**4.4.3.5.****ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro de la oficina llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m<sup>2</sup>. (o fracción adicional) de superficie útil situada por encima o por debajo de la planta de acceso principal .

**4.4.3.6.****ALTURA LIBRE**

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**4.4.3.7.****ASEOS**

1. Según su superficie útil, las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

A) Para superficies útiles inferiores a 150 m<sup>2</sup>., al menos un aseo con retrete, lavabo y urinario.

B) Para superficies útiles inferiores a 300 m<sup>2</sup>., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.

C) Para superficies útiles iguales o superiores a 300 m<sup>2</sup>., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y un urinario en el aseo de caballeros, por cada 150 m<sup>2</sup>. (o fracción adicional) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.

2. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.

3. En los edificios donde se instalen varios establecimientos, los aseos de las oficinas se podrán agrupar, manteniendo el número y condiciones correspondientes a su superficie útil conjunta, incluyendo en esta la superficie útil de los espacios comunes.

#### **4.4.3.8.**

##### **DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO**

En cualquier caso, en el uso de oficinas se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos.

### **SECCIÓN 4**

#### **SALAS DE REUNIÓN**

##### **4.4.4.1.**

###### **DEFINICIÓN**

1. Las salas de reunión tienen por finalidad el desarrollo de la vida de relación y de actividades recreativas en salas de juegos de azar, salones de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares, salas con espectáculos, cines, teatros y similares.

2. Se distinguen dos **categorías** de salas de reunión, denominadas:

1ª - Establecimientos con instalación musical de emisión sonora no superior a 60 dB(A).

2ª - Establecimientos con instalación musical de emisión sonora superior a 60 dB(A).

3. Para ser compatibles con cualquier uso residencial predominante, la instalación musical de los establecimientos de 2ª categoría debe contar con un limitador que garantice el cumplimiento de los límites de transmisión y recepción sonora que impone el Artículo 5.7.4 de estas Normas.

Cuando estos usos se desarrollen conjuntamente con los de uso hostelero, deberán cumplirse simultáneamente todas las condiciones de cada normativa de usos.

##### **4.4.4.2.**

###### **CONDICIONES**

1. Los itinerarios de circulación de las salas de reunión cumplirán los requisitos que el Artículo 5.6.4.2 de estas Normas impone a los espacios comunes de circulación de los inmuebles de uso colectivo.

2. Se cumplirá la normativa sectorial de aplicación en cada caso así como todo lo relacionado con la protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales.

##### **4.4.4.3.**

###### **ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m<sup>2</sup>. (o fracción adicional) de superficie útil ubicada por encima o por debajo de la planta de acceso principal.

##### **4.4.4.4.**

###### **ASEOS**

1. Según su superficie útil, las salas de reunión dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

A) Para superficies útiles inferiores a 150 m<sup>2</sup>., al menos dos aseos, separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros. Cada uno de estos aseos tendrá una superficie útil mínima de 4 m<sup>2</sup>.

B) Para superficies útiles iguales o superiores a 150 m<sup>2</sup>., dos aseos, separados por sexos, con un retrete, un lavabo y un urinario en el aseo de caballeros, por cada 150 m<sup>2</sup>. (o fracción adicional) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.

2. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.

#### 4.4.4.5. ALTURA LIBRE

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

#### 4.4.4.6. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

En el uso de salas de reunión se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos, a partir de los 500 m<sup>2</sup> construidos.

### SECCIÓN 5 SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

#### 4.4.5.1. DEFINICIÓN

1. Los servicios del automóvil tienen por finalidad atender las necesidades de estacionamiento y de servicio de los vehículos de motor.

2. Se distinguen tres **categorías** de servicios del automóvil, denominadas:

- 1ª - **Aparcamiento**: cuando se trata de un estacionamiento al aire libre.
- 2ª - **Garaje**: cuando se trata de un espacio edificado destinado al estacionamiento de vehículos.
- 3ª - **Estaciones de servicio**: cuando se trata de una instalación dotada con aparatos de suministro de carburantes en la que se pueden comercializar otros productos relacionados con los vehículos de motor. Los establecimientos asociados, de uso comercial u hostelero, se regirán complementariamente por las condiciones de uso de dichas actividades.

#### 4.4.5.2. PLAZA DE ESTACIONAMIENTO

1. Se entiende por plaza de estacionamiento la superficie de suelo accesible a vehículos de motor. Según sus características y el carácter del estacionamiento, este Plan distingue:

##### A) Plaza de estacionamiento para turismos:

- a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 2,40 x 4,80 m.
- b) Las dimensiones mínimas anteriores se entenderán libres entre paramentos o a ejes de marcas viales delimitadoras de la plaza, permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,20 m. en una longitud total máxima de 1,20 m.
- c) Cuando un lado mayor coincida con un paramento y el otro lado mayor limite con otra plaza, la anchura de la plaza se incrementará hasta 2,80 m., permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,30 m. en una longitud total máxima de 1,20 m.
- d) Cuando ambos lados mayores coincidan con un paramento, la anchura mínima de la plaza será de 2,80 m.
- e) Cuando ambos lados menores coincidan con paramentos o limiten con otras plazas (estacionamiento en línea) la longitud de la plaza se incrementará hasta 5,20 m., pudiendo disminuir su anchura hasta 2,20 m.
- f) Conforme al art. 6.2.8.3. de estas Normas, se permitirán un porcentaje máximo del 20% de plazas de aparcamiento, que podrán tener unas dimensiones inferiores a las mínimas, siempre que pueda inscribirse en ellas, libres de todo obstáculo, un rectángulo de 4,50 x 2,20 m.

##### B) Plaza de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores:

- a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 1,20 x 2,40 m.
- b) Las dimensiones mínimas anteriores se entenderán dimensiones libres entre paramentos o ejes de marcas viales delimitadoras de la plaza, permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 1,00 metro en una longitud total máxima de 0,60 m.

**C) Plaza de estacionamiento para vehículos pesados:**

a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 3,00 x 9,00 m.

2. Las plazas de estacionamiento, pasos de peatones, pasillos de maniobra y sentidos de circulación deberán quedar señalizados en el pavimento mediante marcas fijas, debiendo concretarse asimismo en la documentación gráfica del correspondiente proyecto técnico.

3. Los aparcamientos y garajes de carácter colectivo, tanto de uso privado como de uso público, dispondrán 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. La configuración y dimensiones de esa plaza serán las establecidas en la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

4. En los garajes colectivos de uso privado se admite el cierre de las plazas de estacionamiento con cerramientos perimetrales y puerta de acceso individualizada siempre y cuando los elementos de cierre no afecten a la configuración de las plazas colindantes ni a espacios comunes de circulación o a las vías de evacuación y siempre que los recintos resultantes cumplan los requisitos dimensionales de Apartados anteriores. Si las plazas se compartimentan con elementos ciegos, tendrán la consideración de local de riesgo bajo a efectos de cumplimiento de condiciones de protección contra incendios y contarán con sistema de ventilación independiente.

5. En los garajes privados y en el interior de plazas de estacionamiento cerradas según lo dispuesto en el Apartado anterior, se podrán instalar dispositivos mecánicos homologados para duplicar su capacidad de estacionamiento. Las nuevas plazas de estacionamiento que se generen por instalación de dichos dispositivos no serán computables para el cumplimiento de la dotación de estacionamiento exigible.

**4.4.5.3.****POSICIÓN Y ALTURA LIBRE MÍNIMA DE LOS GARAJES.**

1. Los garajes podrán disponerse en cualquier planta, sin perjuicio de las incompatibilidades de uso señaladas en este Plan.

2. La altura libre mínima en estructura entre paramentos de suelo (soleras o cara superior de forjados o losas) y de techo (cara inferior de forjados, losas o entrevigados) será de 2,30 m. excepto en rampas, que tendrá un mínimo de 2,00 m.

3. La altura mínima libre de obstáculos, incluidos descuelgues de vigas, luminarias de todo tipo y otras instalaciones fijas, será de:

A) 2,20 m. en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de turismos, accesos, espacios de circulación y dependencias anejas del garaje. En las plazas de estacionamiento de residentes dispuestas en batería se permite la existencia de descuelgues de conductos de instalaciones con una altura mínima libre de 2,00 m. en una banda de 0,80 m. contigua al lado menor opuesto al acceso a la plaza.

B) 2,00 m. en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de motocicletas y ciclomotores.

**4.4.5.4.****VEHÍCULOS TIPO PARA EL DISEÑO DE LOS GARAJES.**

1. Para el diseño de los garajes se establecen vehículos-tipo con las siguientes características:

A) Turismos: longitud 4,50 m., anchura 1,80 m., radio de giro mínimo 4,20 m.

B) Motocicletas: longitud 2,40 m., anchura 0,80 m., radio de giro mínimo 1,70 m.

2. El diseño de los garajes debe permitir que los vehículos-tipo mencionados sean capaces de acceder, salir, moverse y maniobrar con holgura, en todos los trayectos así como efectuar con comodidad la maniobra de estacionamiento en las plazas que les correspondan.

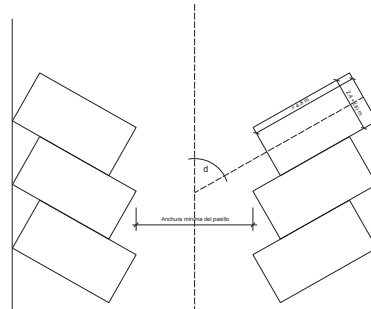
**ARTÍCULO 4.4.5.5.****PASILLOS, CALLES, ACCESOS Y RAMPAS.**

1. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento para turismos se establece conforme al cuadro adjunto en función de la anchura y disposición de las plazas a las que sirven:

| Angulo (d) del eje longitudinal de la plaza con respecto al pasillo | Anchura mínima del pasillo (m) |                         |                         |                |
|---|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|
|   | Sobrecancho de la plaza (a)    |                         |                         |                |
|   | Hasta 0,20 m.                  | De 0,20 m hasta 0,40 m. | De 0,40 m hasta 0,60 m. | Más de 0,60 m. |
| Más de 75°  | 5,00                           | 4,70                    | 4,40                    | 4,10           |
| Entre 75° y 60°   | 4,50                           | 4,30                    | 4,10                    | 3,80           |
| Entre 60° y 45°   | 4,00                           | 3,80                    | 3,60                    | 3,40           |
| Menos de 45°  | 3,00                           | 3,00                    | 3,00                    | 3,00           |

**Tabla 4.- Anchura mínima de pasillo**

2. La anchura mínima de los pasillos o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores será de 1,80 m. en cualquier caso.

**Dibujo 18.- Anchura mínima de pasillo**

3. Las calles de circulación horizontal cumplirán las siguientes condiciones:

- A) Anchura mínima de 3,00 m., las de sentido único de circulación y 5,00 m. las de doble sentido. Si son de uso exclusivo para motocicletas y ciclomotores, las calles tendrán una anchura mínima de 1,80 m.
- B) Las curvas e intersecciones permitirán el giro al vehículo-tipo sin necesidad de realizar maniobras. Su radio de giro mínimo en el eje de la calle será de 5 m.
- C) Sólo serán admisibles calles en fondo de saco cuando den servicio a menos de 27 plazas de estacionamiento.

4. El acceso y comunicación rodados entre los diferentes niveles del garaje se efectuará mediante rampas de las siguientes características:

- A) La pendiente máxima de las rampas será del 16 por 100 en recta y del 12 por 100 en curva.
- B) La anchura mínima de las rampas será de 3,00 m. por sentido de circulación.
- C) En curva, el radio mínimo de la rampa, medido en su eje, será de 6,00 m.
- D) La superficie de rodadura de las rampas será antideslizante.

5. Excepcionalmente, en garajes con capacidad inferior a 20 plazas de estacionamiento para turismos, las comunicaciones verticales entre los diferentes niveles del garaje se podrán resolver mediante plataforma monta-coches homologada.

6. Los garajes con más de 100 plazas de estacionamiento para turismos tendrán dos accesos rodados independientes, uno de entrada y otro de salida. Los garajes con más de 250 plazas de estacionamiento para turismos tendrán dos accesos rodados independientes, uno de entrada y otro de salida, dispuestos preferentemente en calles diferentes o, de no ser esto posible, distantes al menos 50 m. entre si.

7. Los vados de acceso a aparcamientos y garajes serán único por parcela, salvo en el caso anterior.

8. El acceso desde la vía pública a rampas de garajes con más de 5 plazas de estacionamiento para turismos contará con una meseta de transición situada entre el desembarco de la rampa o plataforma monta-coches y la alineación oficial. Dicha meseta tendrá una pendiente máxima del 3 por 100, una altura libre mínima de 2,20 m. y unas dimensiones mínimas, libres del barrido de puertas cocheras, de 5,00 m. de largo, medidos en el sentido de la marcha, por 3,00 m. de ancho; dimensiones que deberán ampliarse para facilitar el acceso rodado cuando lo requieran las condiciones de la calle. La meseta de transición solo podrá cerrarse en la alineación oficial en los entornos de interés o cuando su puerta cochera cuente con apertura y cierre mecánicos con accionamiento a distancia y señalización luminosa. En garajes con menos de 5 plazas el espacio de transición o meseta entre la vía pública y la rampa podrá tener una pendiente máxima del 6% en un tramo de al menos 5 m. de longitud.



9. La accesibilidad y evacuación de peatones se rigen respectivamente por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y por las Normas del C.T.E.

#### **4.4.5.6.**

##### **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Se exigirá el cumplimiento expreso de las Normas del C.T.E. o aquéllas que las sustituyan, en cuanto a condiciones de sectorización, compartimentación, materiales, evacuación, señalización, iluminación de emergencia, detección, alarma, extinción de incendios y demás instalaciones.

#### **4.4.5.7.**

##### **VENTILACIÓN, ILUMINACIÓN Y SERVICIOS SANITARIOS**

1. Todos los locales cerrados de estacionamiento dispondrán de ventilación natural o forzada, siempre según las Normas del C.T.E..

2. Se podrá recurrir a la ventilación natural en los garajes con fachadas exteriores opuestas cuando se practiquen en ellas huecos de suficiente amplitud como para garantizar una adecuada renovación de aire.

3. Ningún punto del garaje se situará a más de 25 m. de un hueco o abertura de ventilación natural.

4. Esos huecos de ventilación natural en fachada se situarán como mínimo a 3,00 m. de todo hueco de ventilación de una pieza habitable.

5. Cuando el garaje no tenga ventilación natural, deberá contar con un sistema mecánico y automatizado de ventilación forzada uniforme en todo el garaje, con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora. Este sistema debe quedar también conectado a una red de detectores de CO, en número no inferior a 1 por cada 500 m<sup>2</sup> (o fracción) de superficie útil, situados en los puntos peor ventilados.

Las salidas de los conductos de extracción de gases de esa ventilación forzada se situarán en la cubierta del edificio.

6. Los garajes tendrán un nivel mínimo de iluminación de 50 lux en la totalidad de su superficie.

7. Los garajes en que se prevea permanencia de personal laboral y los que superen las 100 plazas de estacionamiento para turismos contarán con dos aseos independientes, con inodoro y lavabo el de damas y retrete, lavabo y urinario el de caballeros, ambos practicables para personas con discapacidad.

8. Todos los espacios destinados al uso de Servicios del automóvil o estaciones de Servicio, o garajes con capacidad superior a 100 vehículos, deberán disponer antes de la acometida a la red de saneamiento, de los siguientes elementos:

- Pozo de control para la toma de muestras.
- Arqueta de separación de grasas.
- Arqueta de decantación de sólidos.

La ejecución de estas instalaciones es obligatoria pero podrá ser eliminada alguna de las arquetas siempre que en el correspondiente proyecto de actividad se justifique que en el desarrollo de la actividad no se vierten grasas o metales pesados. En cualquier caso se dispondrá de una arqueta para la toma de muestras por los servicios municipales de dimensiones interiores 1m x 1m x 1m, registrable y accesible.

#### **4.4.5.8.**

##### **OTROS USOS**

En los garajes queda prohibido:

1. El almacenamiento de cualquier material.
2. El ejercicio de cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.

#### **4.4.5.9.**

##### **ESTACIONAMIENTOS ROTATORIOS Y DE RESIDENTES UBICADOS EN SUELO PÚBLICO**

1. Se entiende por plaza de estacionamiento público rotatorio, la plaza de estacionamiento para turismos que es accesible al público en general mediante el pago de una tarifa por tiempo de utilización.

2. Se entiende por plaza de estacionamiento para residentes, la plaza de estacionamiento para turismos de propiedad pública, en la que el derecho de estacionamiento se otorga temporalmente a su usuario en régimen de concesión administrativa.

3. En un mismo recinto pueden coexistir plazas de estacionamiento rotatorio y plazas de estacionamiento para residentes.

4. Para la creación de nuevos estacionamientos rotatorios o para residentes, además de cumplir las condiciones generales anteriores, será preciso garantizar su adecuación a las condiciones urbanísticas y a la organización del tráfico de la zona en que se ubiquen.

5. En los recintos con estacionamientos rotatorios se podrá autorizar la instalación de servicios al automóvil, como lavado y engrase, con la zonificación y el acondicionamiento adecuados.

#### 4.4.5.10.

##### **GARAJES VINCULADOS A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Los garajes y aparcamientos vinculados a actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cumplirán además su normativa específica.

#### 4.4.5.11.

##### **ESTACIONES DE SERVICIO**

1. Además de las disposiciones sectoriales que les fueran de aplicación, las estaciones de servicio cumplirán las siguientes condiciones generales:

- A) Se ubicarán en edificio exclusivo o en los complejos de Grandes Equipamientos Comerciales.
- B) Dispondrán de un número de plazas de estacionamiento para turismos suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas de estacionamiento para turismos por surtidor.
- C) Los talleres de reparación del automóvil anexos a las estaciones de servicio no podrán tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>. y deberán contar con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m<sup>2</sup>. de superficie útil de taller.
- D) Ni las estaciones de servicio ni sus talleres anexos causarán molestias a los vecinos o a los viandantes.

2. Las estaciones de servicio contarán con un aseo de 3 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima para cada sexo, dotados al menos de un lavabo, un inodoro y un urinario en el aseo de caballeros.

## **SECCIÓN 6**

### **SERVICIOS FUNERARIOS**

#### 4.4.6.1.

##### **DEFINICIÓN**

En el uso de servicios funerarios se integran todas las funciones encaminadas a manipular, custodiar y velar cadáveres. También quedan incluidos en este uso las actividades y servicios comerciales, administrativos, etc. directamente vinculados con la actividad principal antes descrita.

#### 4.4.6.2.

##### **CONDICIONES**

Los servicios funerarios deben cumplir además de la Legislación Autonómica del Decreto 16/2005 que regula la Policía Sanitaria Mortuoria, las condiciones siguientes:

- 1. Se emplazarán en edificio exclusivo.
- 2. La altura libre mínima será de 3 m.
- 3. Contarán con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m<sup>2</sup>. construidos.

#### 4.4.6.3.

##### **ASEOS**

1. Según su superficie útil los servicios funerarios dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- A) Para superficies útiles inferiores a 300 m<sup>2</sup>., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.
- B) Para superficies útiles iguales o superiores a 300 m<sup>2</sup>., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y, en su caso, un urinario, cada 100 m<sup>2</sup>. (o fracción) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.

2. Los servicios funerarios dispondrán de un espacio vedado al público, independiente del aseo y separado por sexos, destinado a vestuario del personal.
3. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo de independencia.

#### 4.4.6.4. ALTURA LIBRE

La altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

### CAPITULO 5 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS –de carácter comunitario-.

#### 4.5.1. DEFINICIÓN

1. Los equipamientos y los servicios urbanos –de carácter comunitario- tienen por finalidad prestar al público servicios complementarios a la residencia para satisfacer las necesidades que caracterizan las funciones colectivas de la vida urbana.

2. Se distinguen diez **categorías** de equipamientos y servicios urbanos –de carácter comunitario-, denominadas:

A) Con carácter de **equipamiento**:

- 1ª **Docente** (instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel).
- 2ª **Sanitario-Asistencial** (asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados).
- 3ª **Cultural-Religioso-Asociativo** (bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc.).
- 4ª **Deportivo** (práctica deportiva, a cubierto o al aire libre).
- 5ª **Ocio y esparcimiento**.
- 6ª **Servicios de la Administración Pública**.

B) Con carácter de **servicios urbanos**:

- 7ª **Seguridad** (bomberos, policía, guardia civil).
- 8ª **Transporte** (estaciones de viajeros y mercancías).
- 9ª **Abastecimiento de mercancías** (mercados de abastos y centros de distribución mayorista).
- 10ª **Energía, abastecimiento y depuración de aguas, tratamiento de residuos urbanos, telecomunicaciones, etc..**

#### 4.5.2. APLICACIÓN

1. Las condiciones generales del uso equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- son de aplicación a todas las parcelas señaladas con los códigos EQ y SER en los planos de ordenación.

2. La manzana (o porción de manzana) que no tenga asignado, en los planos de ordenación, un uso concreto podrá destinarse a albergar cualquiera de las categorías de uso definidas en el Artículo 6.5.1.2. de estas Normas.

3. Algunas manzanas (o porciones de manzana) tienen asignado, en los planos de ordenación, un uso preferente. No obstante, si las condiciones urbanísticas o sociales aconsejaren el cambio de ese uso por otro de los definidos en Artículo 6.5.1.2. anterior, el cambio no constituirá modificación de este Plan. La relación de usos compatibles entre sí será, para cualquier uso de equipamiento: el docente, el sanitario – asistencial, el cultural – religioso – asociativo, el deportivo, el de ocio y esparcimiento y los servicios de la Administración Pública; y para cualquier uso de servicios urbanos, serán compatibles: los de seguridad, transporte, abastecimiento de mercancías y todos los que incluyan instalaciones de energía, abastecimiento y saneamiento y depuración de aguas, el tratamiento de residuos urbanos, las telecomunicaciones...

4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen, forma...- sólo serán de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva construcción.

#### 4.5.3. COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario-, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines perseguidos, excepción hecha del uso residencial en el que solo cabe, cuando resulte necesaria, la residencia comunitaria o la vivienda colectiva para miembros de las fuerzas y cuerpos de seguridad.

**4.5.4.****CAMBIO DE CATEGORÍA**

1. La permuta entre usos de equipamiento es posible para los usos pormenorizados de las parcelas, cuando quede cabalmente justificado que el uso anterior o previsto no responde a necesidades reales de la sociedad o que estas quedan satisfechas por otro medio.
2. La permuta entre usos de servicio comunitario solo es posible cuando un informe técnico municipal acredite que el uso anterior o previsto no responde a necesidades reales de la sociedad o que estas quedan satisfechas por otro medio. Se mantendrá siempre el carácter público o privado de dicho uso.
3. En ningún caso las permutas anteriores constituyen modificación de este Plan.

**4.5.5.****EDIFICACIONES ESPECIALES**

Excepcionalmente, cuando las características del equipamiento o del servicio urbano de carácter comunitario hagan improcedentes las condiciones particulares de edificación señaladas en las Ordenanzas 10 y 11, el Ayuntamiento podrá alterar estas últimas mediante la aprobación definitiva de un Estudio de Detalle.

**4.5.6.****DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO Y ZONAS DE CARGA Y DESCARGA**

1. Los usos de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- dispondrán al menos de una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida, que serán incrementadas del modo siguiente:
  - A) Cuando pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 personas de aforo, excepto en el uso religioso, para el que será suficiente una plaza de estacionamiento para turismos por cada 50 personas.
  - B) En el equipamiento sanitario, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 5 camas hospitalarias.
  - C) En los mercados de abastos y centros de distribución mayorista, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m<sup>2</sup>. de superficie de venta.
2. Los equipamientos docentes ubicados en edificios exclusivos contarán dentro de la parcela con una plaza de estacionamiento para autobuses por cada 250 alumnos.
3. Los mercados de abastos y los centros de distribución mayorista dispondrán, por cada 1.000 m<sup>2</sup>. de superficie útil, de una dársena de al menos 9 m. de largo, 4 m. de ancho y 3,40 m. de altura libre, situada dentro de la parcela. Estas dársenas estarán dispuestas de tal forma que las operaciones de carga y descarga se puedan desarrollar en cada una de ellas sin entorpecer el funcionamiento de las demás.

**4.5.7.****ALTURA LIBRE**

1. En los edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En los edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en la parcela.

**4.5.8.****EQUIPAMIENTO DOCENTE**

La altura de fachada de los equipamientos docentes destinados a la enseñanza preescolar o básica no podrá superar las 3 plantas. Salvo indicación contraria se podrá obviar el cumplimiento de esta condición en el caso de que, para poder disponer de suficientes espacios libres, sea necesario dejar diáfana la planta baja del edificio, en cuyo caso la planta baja no contará a efectos de la medición de la altura de fachada.

**4.5.9.****EQUIPAMIENTO DE OCIO Y ESPARCIMIENTO**

El equipamiento de ocio y esparcimiento ha de cumplir estas condiciones generales y lo prescrito por la normativa de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

**4.5.10.****EQUIPAMIENTO RELIGIOSO**

En el equipamiento religioso, la suma de las superficies útiles destinadas a actividades complementarias, diferentes al culto, incluidas las de residencia, sólo podrá alcanzar el 50% de la superficie útil destinada al propio culto. En todo caso, estas actividades complementarias deberán cumplir las condiciones de todo orden que les sean de aplicación.

**4.5.11.****EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

1. En las parcelas destinadas a equipamiento o servicios urbanos –de carácter comunitario- de categoría 4ª se han de cumplir las condiciones generales siguientes:

- 1) Coeficiente de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): 0,5
- 2) Coeficiente de ocupación: (\*) 60%
- 3) Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado
- 4) Las alturas de fachada y de edificación serán las que requiera el carácter de la instalación.

2. Los equipamientos y servicios urbanos –de carácter comunitario- ubicados en edificios con otro uso cumplirán las condiciones particulares de la Ordenanza de aplicación en la parcela.

(\*) Computan todas las instalaciones, incluidas las descubiertas.

**4.5.12.****SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

Los servicios de la Administración Pública cumplirán las condiciones generales señaladas para el uso de oficinas en todo aquello que les sea aplicable.

**CAPITULO 6****ESPACIOS LIBRES****4.6.1.****DEFINICIÓN**

1. Los espacios libres son las áreas urbanas no edificables que se destinan al descanso, al paseo y al esparcimiento de la población, independientemente de que su uso sea público o privado.

2. Se distinguen cuatro **categorías** de espacios libres, denominadas:

1ª - **Parques**: cuando se trata de grandes espacios libres de uso público con predominio de arbolado de alto porte, destinados preferentemente al ocio, al paseo y a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad en su conjunto. Los parques configuran el Sistema General de Espacios Libres Públicos.

2ª - **Jardines**: cuando se trata de pequeños o medianos espacios libres de uso público, ajardinados y destinados al esparcimiento y mejora de los diferentes barrios de la ciudad. Los jardines configuran los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos.

3ª - **Plazas y paseos urbanos**: cuando se trata de pequeños espacios libres de uso público, urbanizados y destinados a facilitar el encuentro y la relación social. Las plazas y paseos urbanos pertenecen al sistema viario típicamente urbano y pueden pertenecer a los Sistemas Generales o Locales.

4ª - **Huertas**: cuando se trata de pequeños espacios privados, destinados al cultivo hortícola tradicional.

**4.6.2.****PARQUES**

1. Los parques mantendrán en todo caso la primacía de la zona arbolada sobre la ajardinada o acondicionada mediante urbanización.

2. Los parques deberán contar además con elementos de juego para niños así como con áreas comunes para la práctica de juegos y deportes no reglados.

3. En todo caso su índice de permeabilidad no será inferior al 50%.

4. Los parques de superficie superior a 10 Has. contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible en todo caso la presencia de agua en al menos un 5% de la superficie del parque.

3. El tratamiento paisajístico de los parques deberá integrar, con un alto nivel de calidad, las zonas verdes, los elementos arquitectónicos propios y el entorno urbano próximo.

4. La dotación mínima de agua en los parques de ribera será de 7 l/m<sup>2</sup>/día; en el resto de parques la dotación máxima de agua será de 2 l/m<sup>2</sup>/día. El riego de para árboles y arbustos se efectuará por goteo.

5. El número mínimo de puestos de asiento disponibles será de 300 puestos por hectárea.

**4.6.3.****JARDINES**

1. Los jardines mantendrán en todo caso la primacía de la zona vegetal sobre la acondicionada mediante urbanización.
2. En todo caso su índice de permeabilidad no será inferior al 50%.

**4.6.4.****ACCESO A LOS EDIFICIOS DESDE LOS PARQUES Y JARDINES**

Los edificios ubicados a orillas de un espacio libre podrán contar con un acceso peatonal y rodado de 3 m. de ancho desde la vía pública rodada más próxima hasta el garaje del edificio.

**4.6.5.****CONDICIONES GENERALES DE LAS PLANTACIONES**

Los proyectos que incluyan plantaciones urbanas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En el diseño de los espacios libres, el conjunto de las formaciones vegetales integradas por arbolado de sombra, praderas arboladas, setos, macizos arbustivos, especies leñosas tapizantes y plantas trepadoras debe ocupar más del 50% de la superficie total ajardinada.
2. Las praderas de césped y los parterres de plantas anuales de flor deberán reservarse para cumplir una misión específica y, como norma general, no ocuparán más del 20% de la superficie total ajardinada.
3. La vegetación de los espacios libres se plantará directamente sobre el suelo. Éste deberá proporcionar las condiciones territoriales, físicas, químicas y biológicas adecuadas para que las plantas alcancen el crecimiento, el desarrollo y el porte naturales a su especie. La presencia de alcorques, maceteros, jardineras y envases separados del suelo obedecerá únicamente a razones puntualmente justificadas y como complemento de la vegetación plantada.
4. Los emplazamientos de plantación tendrán las dimensiones y características espaciales (separación mínima entre especies y a otros obstáculos) adecuadas para garantizar el pleno desarrollo de las especies vegetales que sustenten.
5. Los espacios que utilicen el agua como valor ornamental (fuentes, estanques, etc.) buscarán con su diseño la integración de la vegetación y de su fauna asociada y la localización de áreas de recarga de los acuíferos.

**TÍTULO QUINTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y USO.****ORDENANZA 1. EDIFICACIÓN EN BLOQUE (BL-33).****SECCIÓN 1****APLICACIÓN****ARTÍCULO 11.4.1.****OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS**

1. El objeto de la Ordenanza 4 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas residenciales de edificación en bloque abierto, de tipología lineal o en torre, que predomina en los polígonos de crecimiento urbano más recientes o en los sectores previstos en este Plan con una mayor densidad edificatoria.
2. La Ordenanza 4 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **BL**; **si bien la ordenación señalada en los planos de este PERI, se refiere a parcelas netas ya ordenadas.**
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 4 distingue para este sector, con el código **T3** corresponde a una tipología ordenada con definición de alineaciones.

**SECCIÓN 2  
CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN****ARTÍCULO 11.4.2.  
OBRAS ADMISIBLES**

1. Son admisibles todas las obras tipificadas en el Artículo 12.1.3. de las Normas del P.G.O.U de Ponferrada
2. Las obras de acondicionamiento y las de reestructuración que afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble deberán cumplir las condiciones que se fijan para las obras de nueva planta.

**ARTÍCULO 11.4.3.  
PARCELA MÍNIMA**

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima:  
Tipo 3 = 500 m<sup>2</sup>.
2. Condiciones de forma:  
Tipo 3 = Frente mínimo 15 m con posibilidad de inscribir un círculo de diámetro igual a 15 m.

**ARTÍCULO 11.4.4.  
CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD Y ORDENACIÓN**

Salvo que los planos de ordenación de este Plan señalan parcelas netas ya ordenadas, que resultará prevalente, en caso contrario la edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

|  | Tipo 3                                  |
|--|---|
| 1. Altura máxima de fachada [ n° de plantas]         | Según plano de ordenación (IV=B+3=15 m) |
| 5. Separación mínima entre edificios diferentes      | 2/3 H del más alto                      |
| 6. Separación mínima entre partes del mismo edificio |   |
| A) Paramentos con huecos de piezas habitables        | 6m                                      |
| B) Paramentos sin huecos de piezas habitables        | 3m                                      |
| 7. Altura libre mínima en planta baja                | 3m                                      |
| 8. Altura libre mínima en plantas de piso            | 2,50 m                                  |
| 9. Pendiente máxima del gálibo                       | 35°                                     |

**ARTÍCULO 11.4.5.  
CONDICIONES PARTICULARES DE FORMA**

1. En plantas altas, la fachada no tendrá una longitud superior a 80 m, sin contar en la medición los salientes y los cuerpos volados admisibles.
2. Los espacios libres de parcela solo podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas, aparcamiento y rampas de acceso a garajes. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50% de su superficie. Cuando la planta baja del edificio se destine a usos comerciales, la rasante del terreno en la banda de separación a linderos se ajustará a la rasante de la acera.

**ARTÍCULO 11.4.6.  
USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso residencial.
2. Son usos compatibles:
  - A) El taller doméstico, en situaciones de planta baja e inferiores.
  - B) Los servicios terciarios siguientes:
    - a. El pequeño comercio, en plantas primeras, bajas e inferiores.
    - b. El mediano establecimiento comercial en planta primera, baja e inferiores o en edificio exclusivo.
    - c. El uso hostelero de categoría 1ª.  
El uso hostelero de categoría 2ª, por debajo de la planta 2ª.
    - d. Las oficinas.
    - e. Las salas de reunión en edificio exclusivo.  
Las salas de reunión por debajo de la planta 2ª.
    - f. Los aparcamientos y los garajes para vehículos ligeros.
  - C) Los equipamientos dotacionales en edificio exclusivo.
  - D) Los espacios libres.
3. Los demás usos están prohibidos.

**ORDENANZA 2. SERVICIOS PRIVADOS (SER)****SECCIÓN 1  
APLICACIÓN****ARTÍCULO 11.11.1.  
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. El objeto de la Ordenanza 2 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en parcelas destinadas a prestar servicios colectivos de titularidad privada.
2. La Ordenanza 2 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **SER –T2**

**SECCIÓN 2  
CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN****ARTÍCULO 11.11.2.  
OBRAS ADMISIBLES**

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

**ARTÍCULO 11.11.3.  
PARCELA MÍNIMA**

A los efectos de parcelación y segregación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo de parcela: 10 m.
3. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 10 m.

**ARTÍCULO 11.11.4.  
ALINEACIONES**

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

**ARTÍCULO 11.11.5.  
EDIFICABILIDAD MÁXIMA**

1. La edificabilidad será la señalada en los planos de ordenación para cada parcela.

**ARTÍCULO 11.11.6.  
ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima de fachada medida en número de plantas será, por orden:

La señalada para esa parcela en el centroide grafiado en los planos de ordenación.  
4 plantas

2. La altura máxima de fachada medida en metros será equivalente a la suma de 5,50 m. de planta baja y 3,50 m. por cada planta de piso autorizada.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá admitir una altura de fachada superior en razón de los requerimientos funcionales de la edificación a implantar, de conformidad con lo señalado en el Artículo 6.5.5. de estas Normas.

**ARTÍCULO 11.11.7.  
CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, FORMA Y POSICIÓN**

La posición de la edificación en la parcela es la señalada en los planos de ordenación, pudiéndose variar mediante la redacción de un Estudio de Detalle.  
Si existieran espacios libres de parcela deberá quedar ajardinado. Los aparcamientos deben quedar integrados en ellas mediante la plantación de arbolado en retícula.

**SECCIÓN 3  
CONDICIONES PARTICULARES DE USO****ARTÍCULO 11.11.8.  
USOS PREDOMINANTE, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS**

1. El uso predominante es el uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- de titularidad privada.



2. Son usos compatibles:

- A) Los servicios terciarios, excepto los Grandes Establecimientos Comerciales con superficie de venta superior a 5000 m<sup>2</sup> que solo se admiten en los ámbitos y sectores específicamente señalados por el PGOU –SUND zona 3-. Esta compatibilidad se limita al máximo del 50% para este Sector.
- B) Los espacios libres.

3. Los demás usos están prohibidos.

## **TÍTULO SEXTO. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN**

### **Capítulo 1.- Condiciones de ordenación. Definiciones y conceptos generales**

#### **6.1.1.- Solar**

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 22 de la L.U.C. y L., los terrenos delimitados dentro del ámbito del sector, recibirán la condición de solar una vez se hayan ejecutado, conforma al PERI, las obras de urbanización exigibles para la conexión del sector con los sistemas generales existentes.

#### **6.1.2.- Fuera de Ordenación**

Todas las instalaciones y edificaciones, así como los usos del suelo que sean anteriores a la aprobación definitiva del PERI, se declararán fuera de ordenación, excluyendo aquellas que no sean disconformes con las determinaciones establecidas por el PERI.

#### **6.1.3.- Nuevas edificaciones**

Las edificaciones e instalaciones de nueva construcción en el ámbito del sector, estarán reguladas por las condiciones establecidas en la presente ordenanza y se completarán con las determinaciones contenidas en la Normativa del P.G.O.U.

#### **6.1.4.- Parcela mínima**

1. Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y topologías edificatorias previstas para una zona.
2. Cuando en esta ordenanza se fijen superficies de parcela mínima o dimensión mínima de sus lados, es requisito obligado para poder edificar, el cumplimiento de tales mínimos.
3. Las parcelas establecidas por éste PERI podrán ser divisibles, siempre que se respeten los mínimos del apartado anterior y los ajustados por la Normativa del P.G.O.U., manteniendo en cualquier supuesto, las parcelas resultantes, los parámetros urbanísticos proporcionales a las nuevas superficies, así como las topologías edificatorias iniciales.

Tanto la segregación como la agrupación de parcelas exigirá la obtención de licencia municipal, no siendo necesario la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

### **Capítulo 2.- Condiciones de edificación. Parámetros de forma**

#### **6.2.1. Alineaciones y clases**

1. Se entiende por alineación la línea que separa:  
Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.  
Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos.

#### **6.2.2.- Retranqueo**

Es el valor obligado a que debe situarse la línea de edificación respecto de la alineación exterior, a uno o cualquier lindero de la parcela.

1. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.
2. Son los señalados expresamente por estas ordenanzas y que aparecen indicados en las fichas de cada parcela.

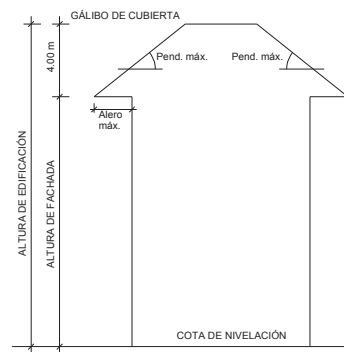
### 6.2.3.- Área de movimiento

El área de movimiento de una parcela es la parte de la misma en que debe ubicarse la edificación, siendo libre con carácter general, excepto las señaladas como alineaciones obligatorias que en algunas parcelas tendrán como objeto el de reforzar el papel de la calle como elemento ordenador del espacio urbano.

### 6.2.4.- Altura máxima

Es la indicada en los planos correspondientes de la documentación del PERI.

1. Es la altura de coronación de cualquier construcción.
2. La altura de edificación se ha de medir en metros lineales desde la cota de nivelación.
3. La altura máxima de edificación es la señalada por el planeamiento urbanístico como valor límite de la altura de edificación.



Dibujo 5.- Sección normal a la fachada

### 6.2.5.- Rasante

Se entiende por rasante la línea que determina la intersección de un viario o espacio libre con la alineación oficial de la parcela, definida desde el presente PERI, o por la realidad consolidada si la superficie de viario o espacio libre estuviera ya urbanizada.

### 6.2.6.- Gálibo de la cubierta

1. Es el volumen máximo edificable por encima de la altura de fachada realmente construida.
2. El gálibo de cubierta queda delimitado por la envolvente formada, en cada sección perpendicular a fachada exterior o interior, por una línea apoyada en el teórico borde superior del alero máximo permitido en esa fachada y con inclinación igual a la pendiente máxima de gálibo autorizada en cada zona.
3. En ningún caso el gálibo de cubierta tendrá:
  - A) Una altura superior a 4 m. contados desde la altura de fachada.
  - B) Una inclinación superior a la determinada en la ordenanza particular o en su defecto 45°.

**Capítulo 3.- Condiciones de la sección. Parámetros de forma****6.3.1.- Sótanos y semisótanos****A) Sótano:**

- a. Se entiende por planta sótano aquella planta que tiene el techo por debajo de la cota de nivelación del edificio.
- b. Su altura libre no será inferior a 2.25 m., salvo lo dispuesto para garajes en el Artículo 6.4.5.3. de estas Normas.

**B) Semisótano:**

- a. Se entiende por planta semisótano aquella planta que tiene la cara superior del pavimento terminado por debajo de la cota de nivelación del edificio y el plano de techo por encima de esa cota de nivelación.
- b. Cuando el techo de esta planta esté a más de 1m. por encima de la cota de nivelación del edificio, la planta semisótano computará a efectos del cómputo del número de plantas del edificio.
- c. Su altura libre no será inferior a 2.25 m., salvo lo dispuesto para garajes en el Artículo 6.4.5.3. de estas Normas.
- d. La ocupación de la planta semisótano no podrá superar la ocupación permitida en planta baja.

**6.3.2.- Planta baja.**

Se entiende por planta baja, la planta sobre rasante que tiene la cara superior del pavimento terminado al nivel de la cota de nivelación del edificio o ligeramente por encima.

El acceso principal a un edificio ha de estar situado en planta baja.

**6.3.3.- Entreplanta.**

Se entiende por entreplanta el nivel de edificación construido entre el suelo y el techo de una misma planta.

La entreplanta no computa como planta a los efectos de la medición de altura de fachada pero su superficie construida computa a efectos de edificabilidad.

Su superficie útil no podrá superar el 50 % de la superficie útil del local de la misma planta al que está adscrita.

Salvo indicación en contra, dependiente de los usos, su altura libre mínima será de 2,50 m.

Solo se admite la construcción de una entreplanta por planta.

**6.3.4.- Altura libre inferior en planta de pisos**

Se establece en un mínimo de 2,50 m. en vivienda, a excepción de pasillos, vestíbulo, baños y cocina, que se admite hasta 2,20 m. Para el resto de usos la altura mínima será de 2,70 m.

**6.3.5.- Salientes y vuelos**

Se estará a lo dispuesto en el Art. 5.2.35 de la Normativa del P.G.O.U. de Ponferrada.

**Capítulo 4.- Patios, dimensiones y condiciones****6.4.1.****DIMENSIONES DE LOS PATIOS**

1. Las dimensiones de los patios serán tales que las luces rectas de las piezas habitables abiertas a él sean, como mínimo, iguales a un cuarto de la altura del patio, medida esta desde la cara superior del

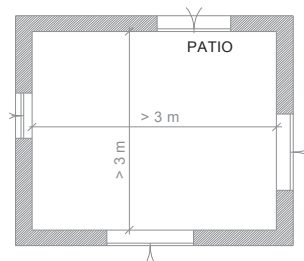
pavimento de esas piezas hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. El patio mantendrá esas dimensiones en toda su altura sin descontar aleros. Los paramentos que delimiten el patio serán totalmente verticales  $-90^\circ$  respecto a la horizontal- a efectos del cómputo de la altura.

2. Las dimensiones de los patios serán tales que las luces rectas de las piezas no habitables abiertas a él (escaleras, pasillos, aseos, baños, etc.) sean, como mínimo, de 3 m.

3. A efectos de lo indicado en los Apartados anteriores, se entiende por luz recta de un hueco, la distancia entre el paramento exterior de la fachada que aloja el hueco y el muro o linderó opuesto, medida sobre una perpendicular a la propia fachada situada a eje del hueco.

4. Por otro lado, la forma de la planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a  $1/4$  de la altura del patio, medida esta desde la rasante del patio hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. En todo caso ese diámetro no medirá menos de 3m. El patio mantendrá esa forma en toda su altura sin descontar aleros.

5. En todo caso se estará a las dimensiones de patio que señale el Código Técnico de la Edificación.



**Dibujo 12.- Dimensiones de los patios**

#### **6.4.2. PATIOS ABIERTOS A FACHADA**

1. Los patios abiertos a fachada exterior o interior tendrán una anchura igual a  $1/4$  de su altura, medida esta desde la rasante del patio hasta el arranque de cubierta de la edificación circundante. En todo caso ese ancho no será inferior a 4 m.

2. Los patios abiertos a fachada exterior no tendrán una profundidad mayor de 1,5 veces su anchura.

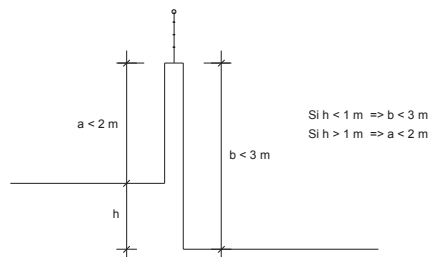
3. En las Ordenanzas CA, MC, NRT2 y R1, los patios abiertos a fachada exterior deben quedar separados 2,50 m. de los linderos laterales de la parcela.

4. El patio mantendrá esas dimensiones en toda su altura sin descontar aleros.

**6.4.3.  
PATIOS MANCOMUNADOS**

Se consiente la mancomunidad de patios cuando se cumplan las condiciones siguientes:

1. La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones mínimas del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los predios sirvientes e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
2. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre mientras subsista alguna de las edificaciones cuyo patio la precise para conservar sus dimensiones mínimas.
3. Se permite la división del suelo de estos patios mancomunados con un muro de separación de fincas de altura no superior a 2 m.



Dibujo 13.- Patios mancomunados

**6.4.4.  
CUBRICIÓN DE PATIOS**

No se permitirá la cubrición de los patios que den luces a alguna escalera o pieza habitable.

**6.4.5.  
CUARTO DE LIMPIEZA**

En todos los edificios de uso colectivo, residencial o no, se dispondrá un cuarto ventilado, de al menos 2 m<sup>2</sup>. de superficie útil, con acceso directo desde un espacio común de circulación, destinado a servicio de limpieza y dotado de vertedero y agua corriente.

**TÍTULO SEPTIMO. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO****Capítulo 1.- Sistema de actuación****7.1.1**

El presente PERI tiene la condición de actuación integrada única por cuanto establece la ordenación detallada coincidente con todo el Sector, cuyo límite preciso queda reflejado en la documentación gráfica que se aporta.

El polígono delimitado para la ejecución de la ordenación, se recomienda llevar a cabo mediante el Sistema de Concierto.

En el momento de iniciarse el procedimiento reparcelatorio del Sector, deberá aportarse la acreditación suficiente sobre la titularidad de los terrenos, con localización precisa de su emplazamiento y extensión utilizando como instrumento en el Proyecto de Actuación.

**Capítulo 2.- Licencias de obras****7.1.2.- Obras sujetas a licencia**

Estarán sujetos a licencia los actos determinados en el artículo 97 LUCyL.

**7.1.3.- Limitaciones a la concesión**

Si la parcela en la que se pretendiera edificar no tuviera la condición de solar, solo se permitirá la concesión de licencia en una obra de nueva planta, cuando se garantice como establece vigente del RUCyL, la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.

**ANEXO III****INDICE****ORDENACIÓN URBANA DE PONFERRADA, “SSUNC 33”  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.****INDICE****MEMORIA****1.- ANTECEDENTES.**

- 1.1.- INTRODUCCIÓN
- 1.2.- OBJETO
- 1.3.- LIMITES DEL AREA
- 1.4.- PARCELAS ACTUALES. DESCRIPCIÓN

**2.- SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

- 2.1.- EMPLAZAMIENTO
- 2.2.- CARACTERISTICAS FISICAS
- 2.3.- USO ACTUAL
- 2.4.- INFRAESTRUCTURAS

**3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD****4.- DETERMINACIONES DEL P.E.R.I**

- 4.1.- Artículo 222
- 4.2.- DETERMINACIONES DE LA NORMATIVA DEL P.G.O.U
- 4.3.- USOS PORMENORIZADOS
- 4.4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

**5.- DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE EN EL AREA DEL SSUNC-33**

- 5.1.- DESCRIPCIÓN DE LA MOVILIDAD
- 5.2.- DESCRIPCIÓN MORFOLÓGICA DEL AREA DE ESTUDIO
  - 5.2.1.- LA PLAZA DE LA PUEBLA
  - 5.2.1.- LA PLAZA DE COMUNICACIÓN DE LA ROSALEDA
- 5.3.- MATERIALIZACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
- 5.4.- CARGAS URBANÍSTICAS
- 5.5.- MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD. BENEFICIOS.

**6.- OREDENACIÓN PROPUESTA. PARCELAS RESULTANTES.**

- 6.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y RESUMEN
- 6.2.- FICHAS

**7.- DISTRIBUCIÓN DEL TRÁFICO Y APARCAMIENTOS**

- 7.1.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL ESTUDIO DE TRÁFICO
- 7.2.- CALCULO DEL NUMERO MINIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO
- 7.3.- APARCAMIENTO BAJO RASANTE EN ESPACIO PÚBLICO

**8.- URBANIZACIÓN, CESIÓN DE SUELO Y PREVISIÓN DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.****9.- CONCLUSIÓN.**

**PLAN DE ETAPAS**

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- ETAPAS DE URBANIZACIÓN.
- 3.- DESCRIPCIÓN
  - 3.1 DESARROLLO**
    - 3.1.1 ETAPAS**
    - 3.1.2.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**
      - 1.- RED VIARIA.**
      - 2.- REDES DE SERVICIOS**
        - RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA**
        - RED DE SANEAMIENTO**
        - RED DE RIEGO**
        - RED ELECTRICA**
        - RED DE ALUMBRADO**
        - RED DE TELECOMUNICACIONES**
        - RED DE GAS**
        - PARQUES Y JARDINES**
        - MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACIÓN**
        - SEGURIDAD Y SALUD**
      - 3.2.- APORTACIONES A INFRAESTRUCTURAS DEL PLAN GENERAL**
      - 3.3.- PLAZAS DE COMUNICACIÓN Y PEATONALES**
  - 4.- CALENDARIO DE DESARROLLO
  - 5.- PROGRAMAS DE EDIFICACIÓN

**ORDENANZAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SSUNC-33**

- TITULO PRIMERO. **GENERALIDADES**
- TITULO SEGUNDO. **REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**
- TITULO TERCERO. **ORDENACIÓN DE USOS**
- TITULO CUARTO. **CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**
- TITULO QUINTO. **CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y USO**
- TITULO SEXTO. **CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y EDIFICACIÓN**
- TITULO SEPTIMO. **EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

- 1.- GENERALIDADES
- 2.- PARTICIPACIÓN DE LOS DIFERENTES AGENTES EN EL SUELO Y URBANIZACIÓN
- 3.- MEDIOS ECONÓMICOS
- 4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA
  - 4.1 COSTES DE URBANIZACIÓN**
  - 4.2 SOSTENIBILIDAD: INVERSION-CONSERVACION**



**PLANOS****INFORMACIÓN GENERAL**

|      |                              |
|------|------------------------------|
| G-01 | SITUACIÓN.                   |
| G-02 | EMPLAZAMIENTO.               |
| G-03 | PARCELARIO. TITULARIDAD.     |
| G-04 | ORDENACIÓN SEGÚN PGOU.       |
| G-05 | ESTADO ACTUAL. TOPOGRÁFICO.  |
| G-06 | COORDENADAS DE LAS PARCELAS. |

**INSTALACIONES URBANAS**

|      |                         |
|------|-------------------------|
| I-01 | RED ELECTRICA.          |
| I-02 | ALUMBRADO PÚBLICO.      |
| I-03 | SANEAMIENTO.            |
| I-04 | ABASTECIMIENTO DE AGUA. |
| I-05 | TELECOMUNICACIONES.     |
| I-06 | GAS NATURAL             |

**ZONIFICACIONES**

|      |  |
|------|--|
| Z-01 | PARCELAS CON APROVECHAMIENTO Y DE CESIÓN.                    |
| Z-02 | PARCELARIO. CONDICIONES DE USO.                              |
| Z-03 | SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO.                   |
| Z-04 | PARCELARIO CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.                       |
| Z-05 | CONDICIONES DE VIARIO: RED PEATONAL, RODADA Y APARCAMIENTOS. |
| Z-06 | SECCIONES RED VIARIA.  |
| Z-07 | RELACION CON EL ENTORNO. COAXIALES.                          |
| Z-08 | IMAGEN OBJETIVO.   |
| Z-09 | CONDICIONES DEL VIARIO: ACCESIBILIDAD Y TRÁFICO.             |
| Z-10 | PLAN DE ETAPAS.  |