

PROYECTO DE:

**MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE PONFERRADA, LEÓN
EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO ZONA-1**

DOCUMENTO N° 3: PLANOS ORDENACIÓN DETALLADA

TECNICO

ARQUITECTO. NICOLÁS DíEZ GONZÁLEZ.
C.O.A.M. N° 16194

FIRMA

FECHA

ENE- 2010

Índice:

- DOCUMENTO AMBIENTAL. (RDL 1/2.008)

1. Introducción.
2. Definición, ubicación del trabajo y características del lugar.
3. Criterios de Ubicación.
4. Medidas para la adecuada protección del Medioambiente.
5. Valorización según criterio Anexo III, (RDL 1/2.008).
6. Anexos:
 - Pto. 5 Memoria Ambiental PGOU 2007.
 - Análisis gráfico del área de actuación en el SU-1
 - Def. de Uso y Ordenanza logística (LOG), Ficha sector SU-1
 - Planos resumen de la actuación

1- Introducción

Se procede a la redacción del presente documento "Medioambiental" siguiendo el contenido del art.16 del RD Legislativo 1/2.008, que figurará como anexo a la "modificación del PGOU en el ámbito de la zona SUND-Zona1", a requerimiento del Ayuntamiento de Ponferrada.

2- Definición, ubicación del trabajo y características del lugar.

- Definición

El trabajo de planeamiento consiste en completar las determinaciones de ordenación general exigibles para el Suelo Urbanizable, comprendido en el actual Suelo denominado,(SUND-Zona1), en un ámbito que el propio PGOU define como, "... una amplia zona de suelo.... en parte de equipamientos para la posible implantación de un Centro Logístico, próximo a la Terminal de Mercancías.... ".

Para ello el sector inicial (SUND-Zona1) se va a dividir en tres sectores de suelo Urbanizable denominados, (SU-1; SU-2 y SU-3), y se establecerá la ordenación detallada del que denominamos SU-1, tal y como establece el Pliego de condiciones técnicas objeto del contrato vigente con el ayuntamiento.

Cuadros determinaciones PGOU:

A. DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO

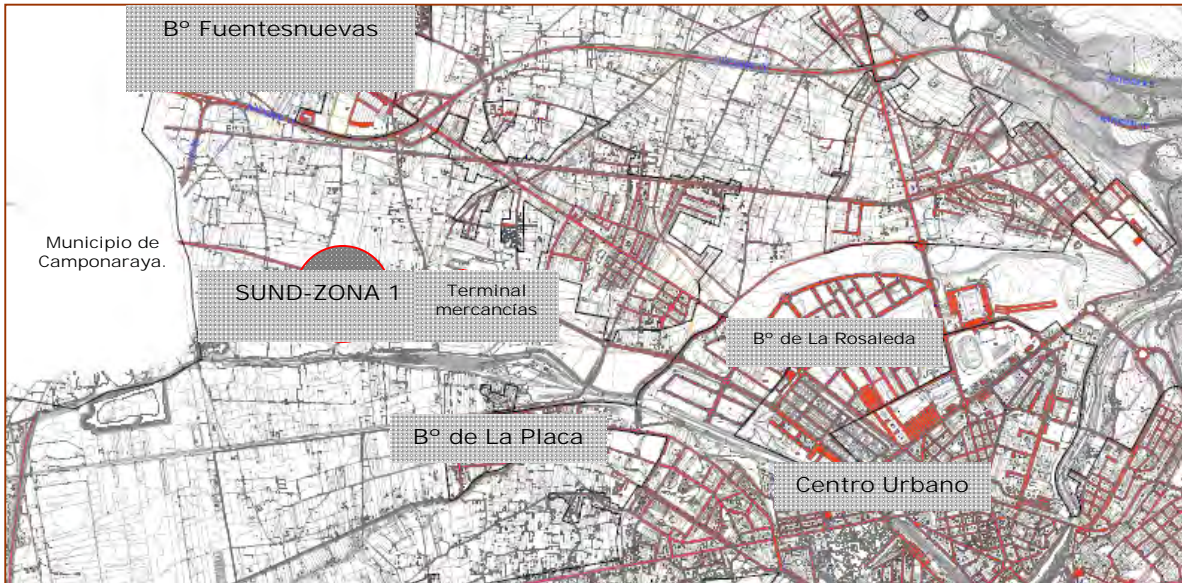
ÁREA Nº	ZONA 1
Denominación	AREA LOGISTICA + PTB
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente la situación del Área	O.01-03
SUPERFICIE	1.267.538 m²
IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES	
Asignación completa del SG de Equipamiento y Servicios Comunitarios del Área Logística. Sistemas Generales EQ	969.683 m²

Cuadro superficies sectorización propuesta.

SU-1	216.762,85
SU-2	752.920,15
SU-3 Parque Tecnológico	297.855,00
SUND. ZONA 1	1.267.538,00
SUP. AREA LOGISTICA (SU-1 +SU-2)	969.683,00

- Ubicación

La zona de actuación se ubica en la parte oeste del Municipio, entre los barrios de Fuentesnuevas (al norte) y la Placa y Flores del Sil (al sur), según el esquema adjunto.



La superficie del sector SUND-ZONA 1 es de 1.267.538 m², de los que 969.683 m² corresponden al área de equipamiento logístico, que linda: al norte con el vial Prolongación de la Av. Milán, que une la ciudad con el enlace de la N-536 y N-VI; al sur el corredor ferroviario (Palencia –Coruña); al este con suelo industrial, SUD-16 y los terrenos adscritos al SG-VP F, del sistema ferroviario; al oeste la Crta. N-536 que enlaza con la N-120 a Orense y el límite con el término del municipio de Camponaraya.

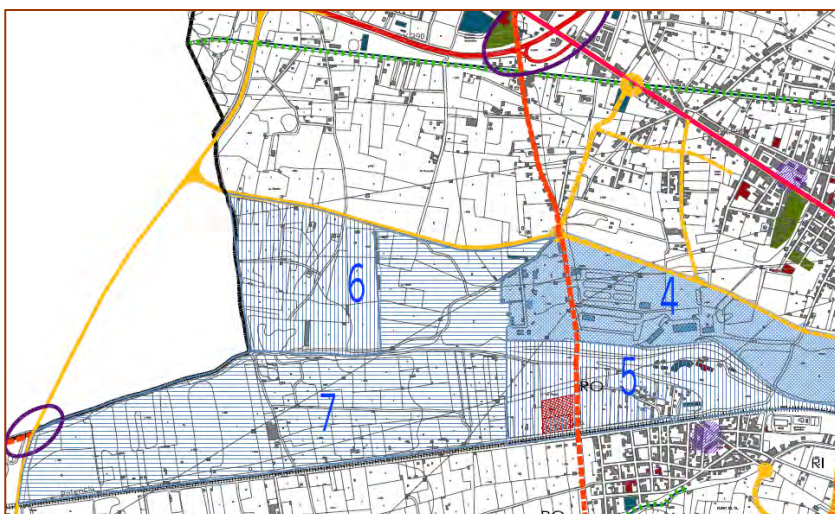


Imagen del PGOU en el que se señalan en azul las reservas de suelo Urbanizable.
(Nº 7 Área Logística).

B. Grandes Equipamientos	
	1. Zona Hospital del Barco
	2. Zona Estación-Equipamiento Deportivo
	3. Campus Universitario
	4. Terminal de transporte
	5. Área de Reserva Ferroviaria - Alta Velocidad -
	6. Área de Reserva - Futuro Parque Tecnológico
	7. Área de Actividades Logísticas - SG Equipamiento-

Leyenda.		
A. Vial Estructurante		
Autovías		
Distribuciones		
	RI-M	Área Especial RI-M
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI
	RI	Área Especial RI

- Características del lugar.

La base del análisis físico del lugar como del Diagnóstico Ambiental del PGOU-2.007 de reciente redacción, incorpora la información específica del área que no sufrirá ningún tipo de alteración urbanística de las previstas en dicho PGOU.

1



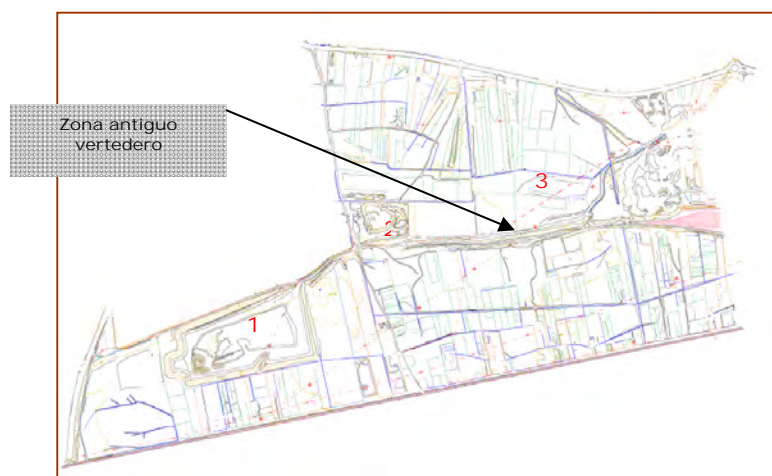
El área de actuación está constituido por suelos urbanizables situados sobre espacios usados como industriales,(ver imágenes.), cuyo suelo ha sido alterado por instalaciones industriales o explotaciones extractivas. El resto de suelo no alterado por estas actividades anteriores, corresponde con suelos sin uso actual de bajo

2



valor ecológico y zonas de antiguos vertederos.

3



Como apoyo a la caracterización medioambiental, se adjunta como anexo el pto.5 de la Memoria Ambiental del PGOU, que recoge la síntesis de los criterios adoptados en caracterización de los espacios afectados por la ordenación general.

- Parámetros Ambientales

Clima:

Se puede calificar el clima como de transición entre el clima atlántico y el clima mediterráneo, con las variaciones propias de la topografía local. Por tanto, el clima del área se caracteriza por la irregularidad del régimen térmico con temperaturas suaves y valores pluviométricos acordes con su proximidad a la zona cantábrica.

Tabla 1. Datos climáticos básicos de la ciudad de Ponferrada y su entorno

	E	F	M	A	M	J	Jl	A	S	O	N	D
T (°C)	5,0	6,5	9,6	12,0	14,9	19,0	21,5	21,0	18,3	14,0	8,6	4,8
P (mm)	75,4	66,7	58,8	43,0	53,2	37,1	14,0	16,8	37,0	52,2	75,4	80,1
Temp. media anual: 13°C												
Total anual de precipitaciones: 609'7 mm.												

Topografía:

El sector SUND-ZONA 1, está constituido por un espacio que presenta una topografía llana, aunque dividida en dos plataformas, la superior en una cota media de 505 m.s.n.m. y la inferior con cota media de 485 m.s.n.m. (Ver planos topográficos).

Dentro del sector como hemos dicho existe un fuerte condicionamiento físico que lo divide en dos zonas o plataformas, norte y sur, constituido por una "cemba" o fuerte desnivel que en el lado este del sector supera los 10m. de altura en corte vertical. Este fuerte desnivel fue aprovechado en su día para configurar los antiguos cargaderos de carbón, mediante tolvas por gravedad.

Ambas plataformas se encuentran divididas por el denominado CM los Burros, que discurre paralelo a las curvas de nivel por la parte inferior. En la plataforma inferior por su límite sur discurre la línea Férrea Palencia –Coruña, entre las cotas 493 m.s.n.m. y 479 m.s.n.m. . Actualmente ambas "mesetas" o desniveles llanos, se encuentran unidas por el Camino la Cemba que con un trazado a media pendiente salva unos 21m. de desnivel desde la Crta N-536.

Geología: El suelo está formado fundamentalmente por materiales de terciarios o cuaternarios de arrastre y sedimentación, tales como arcillas, cantos rodados, materiales aluviales, encuadrados en la dinámica sedimentaria de la cuenca Berciana del río Sil. El comportamiento hidrogeológico de los terrenos es el típico para acuíferos detriticos libres en sedimentos aluviales o de terraza.

Litología: La zona, está formada principalmente por materiales terciarios y cuaternarios poco consolidados, (arcillas, cantos rodados, materiales aluviales), es decir materiales de arrastre y de sedimentación reciente, considerando tiempos litológicos.

Hay que destacar en la zona la presencia de un antiguo vertedero principalmente de materiales de construcción que ha sido sellado recientemente, donde coexisten a su vez restos de acopios de estriles de carbón y que se señala en planos para su localización.

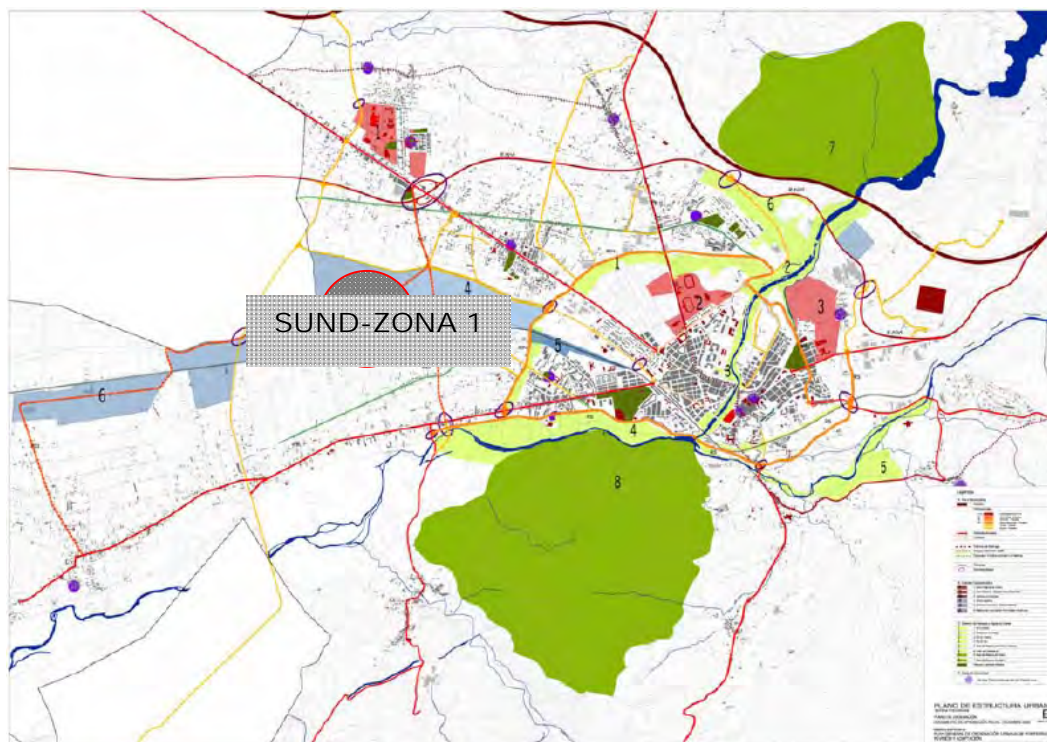
Arqueología: A efectos de la protección de los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico se ha tomado en consideración la carta provincial de yacimiento arqueológicos y el catálogo arqueológico del municipio, recogido por el PGOU de reciente aprobación con informes favorables de las autoridades de Patrimonio, no existiendo en el área de actuación localización de yacimiento alguno, ni indicios que hagan sospechar de su existencia.

Flora y fauna: La zona (periurbana y con restos de asentamientos industriales), presenta la flora y fauna típica de las zonas urbanas: la vegetación básica de la zona está compuesta por carqueisas, algún brezo, zarzales y distintos tipos de gramíneas junto con restos de algún cultivo; en relación con la fauna es la típica del medio urbano: golondrina común, vencejo común, gorrión común, y pequeños roedores.

Se presenta anexo fotográfico de la zona en el que se identifican fácilmente los parámetros anteriores.

-Infraestructuras de la zona.

La zona está también caracterizada y condicionada por las infraestructuras que la rodean. En el análisis que realiza el PGOU de dotaciones y servicios del municipio, se observa la posición estratégica, (viales importantes y Ferrocarril), que ocupa el sector "SUD-zona1" y que justificó su calificación como área de servicios logísticos.

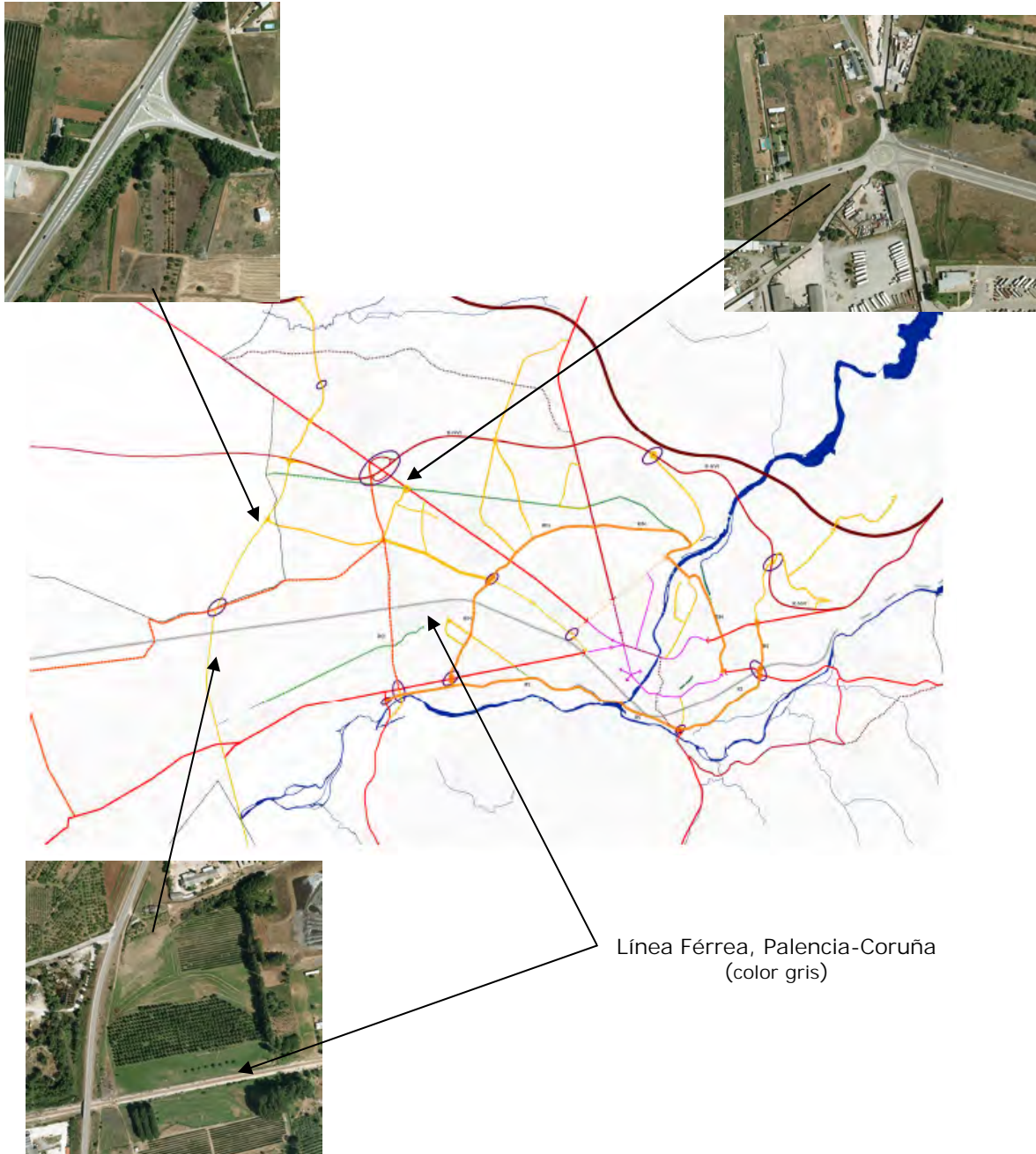


(Ubicación respecto a la red nodal de infraestructuras y servicios: Plano de estructura urbana del PGOU)

La posición estratégica respecto a las infraestructuras de comunicación que rodean al sector y el lugar que ocupa en la ciudad, le convierten en un punto básico para el desarrollo urbano y económico de la Comarca del Bierzo.

La futura integración del tráfico ferroviario y la alta velocidad a su llegada a la ciudad, tienen en esta zona la penetración natural a través de las vías del actual ferrocarril sin causar nuevas macro obras y cicatrices innecesarias en el territorio. A su vez la doble conexión de la red ferroviaria y del transporte por carretera hacen este lugar un punto único de integración de ambos sistemas de comunicación compatible con el territorio.

Las características del suelo y las infraestructuras existentes en la zona son los principales argumentos de la justificación estratégica de generación del área logística, que se articula respecto a tres nodos importantes de comunicación por carretera más la línea de ferrocarril Palencia -Coruña:



3- Criterios de ubicación

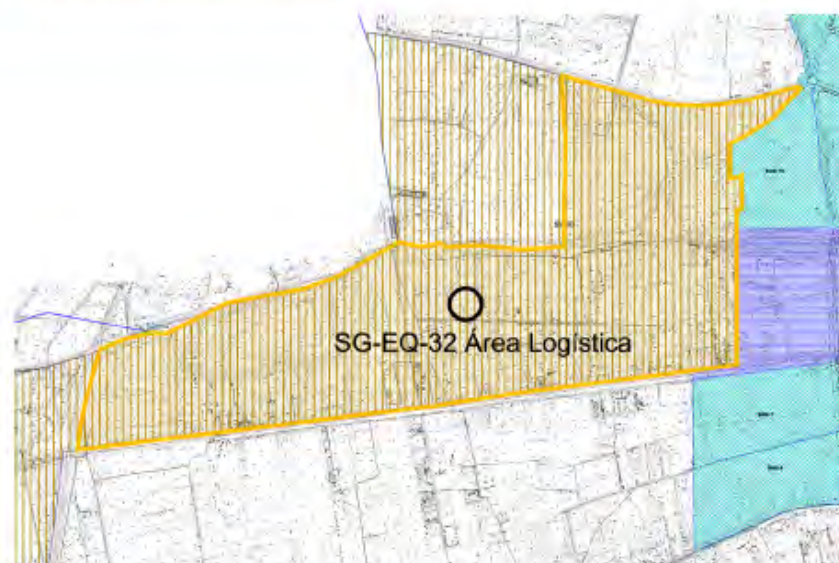
La ubicación del trabajo viene precedida de un profundo análisis territorial y urbano realizado en la fase de redacción y aprobación del reciente Plan General de Ordenación, y que en los puntos anteriores ha ido quedando corroborado la adecuación del lugar.

El PGOU dice que: "Las exigencias y déficit contrastados de estructura urbana y de articulación de los sistemas de espacios libres, equipamientos y viarios, obliga a fortalecer la continuidad de las tramas urbanas, sin por ello renunciar a la variedad formal y tipológica de los agregados urbanos".

Dentro de este objetivo establece distintos Sistemas Generales " S.G.", en los que se define su ordenación general desde sus respectivas fichas específicas y las condiciones de los usos y actividades, compatibles con su ubicación y sus determinaciones protectivas.

La ficha correspondiente a la zona de actuación es las que se muestran a continuación:

FICHAS SISTEMAS GENERALES	PROPUESTO
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS	SG EQ-32



DENOMINACION	Área logística
SUPERFICIE	969.683,00 m ²
PLANO EN EL QUE SE LOCALIZA	O.1-02
ASIGNACION	SUND ZONA A-1

Estas condiciones específicas reflejadas en la ficha, establece las condiciones urbanísticas tras el estudio de alternativas del Plan cuyas previsiones en ningún momento se van a alterar.

Las nuevas disposiciones de la Ley de medidas sobre urbanismo y suelo, condicionan el desarrollo de este tipo de suelo a una previa o simultánea modificación del PGOU que complete las determinaciones de ordenación general de las que carece, (disposición transitoria 4ª, apdo. c) 1º), que es el caso del trámite del instrumento de desarrollo que nos ocupa.

El PGOU en su memoria vinculante en el pto. 8.b., titulado “Las reservas de oportunidad...”, hace uso de la categoría del suelo Urbanizable conceptualizándolo como reservas para un futuro desarrollo. Se estableció en la ordenación del término municipal el suelo que nos ocupa como un área de de Equipamiento para la posible implantación de un Centro Logístico, próximo a la Terminal de Mercancías y asociado al corredor ferroviario, como centro intermodal de carga, en la parte oeste del municipio.

Los criterios de oportunidad y los análisis de ubicación y desarrollo, a los que se refiere el propio PGOU, vienen avalados por una serie de actuaciones que impulsan ahora la “oportunidad material del desarrollo urbanístico”, como son: La inclusión de



Ponferrada dentro de la Red CYLOG, avala la demanda estratégica de este tipo de localizaciones; El Convenio marco de colaboración entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y la autoridad Portuaria de A Coruña en junio 2006 , para la promoción y el desarrollo de la actividad Logística; El convenio firmado con fecha 5 de Diciembre de 2.008 entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ponferrada para el

desarrollo del “Sector Logístico CYLOG de Ponferrada”, que lo dota de partida económica para la puesta en marcha del centro.

El Centro de Ponferrada se proyecta desde la Red de Centros Logísticos de Castilla y León, como un nodo de implantación –entre 15 inicialmente previstos- en el

corredor principal Madrid – Coruña, de gran alcance territorial en el Modelo CyLoG de Infraestructuras y Servicios Logísticos de la Comunidad Autónoma.

Lo expuesto en los puntos anteriores y a lo largo del documento viene a demostrar que la modificación propuesta parte de un acuerdo de interés regional, que está precedido de una ordenación y análisis de los parámetros: ambientales; urbanísticos y socioeconómicos; necesarios para garantizar su viabilidad sin alterar las determinaciones del actual PGOU, y que garantizan un desarrollo sostenible.

4. Medidas para la adecuada protección del Medioambiente.

Para garantizar el desarrollo sostenible de cualquier intervención esta tiene que fundamentarse sobre la base del aprovechamiento de las condiciones de partida de una zona concreta. Para ello, se ha partido de la constatación del diagnóstico ambiental previo del PGOU, (Memoria Informativa tomo II), junto con la información ambiental a escala adecuada de la zona.

- Criterios generales.

Los principales aspectos que a modo de resumen se han enumerado en los apartados anteriores se han basado el análisis de los problemas y oportunidades ambientales existentes:

- Análisis de las oportunidades derivadas del territorio existente: aspectos climáticos, vegetación existente, drenaje o ventilación...), en lo que se refiere al capital natural. Aspectos paisajísticos, impacto de la zona propuesta en las cuencas visuales, urbanas o naturales, entre otros.

- Definición de los elementos de identidad tanto del paisaje como de lo construido, (infraestructuras y servicios), pasando a considerarlos elementos clave de la ordenación propuesta.

- Asignación de los usos en coherencia con las características de la base territorial, PGOU.

- Criterios de diseño de la urbanización que faciliten el menor impacto posible en la superficie inicial: mínimos movimientos topográficos, compensación de desmontes y terraplenes, recuperación de las capas de tierra vegetal para la creación de zonas verdes, reducción de superficies duras e impermeables frente a zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración.

.- Criterios particulares. Características de la Urbanización.

En cuanto a los elementos que conforman el diseño definitivo de la ordenación, y que se deberán tener en cuenta a su vez en el proyecto de urbanización están:

- Criterio en relación con el ahorro de suelo

En el marco de la actuación para el desarrollo sostenible en la UE (COM 1998-05), uno de sus criterios es lograr un uso eficiente de los recursos, limitando la dispersión y uso del suelo. La alternativa propuesta se ubica sobre suelos con antiguos usos industriales degradados, en continuidad con la trama urbana y ligada a infraestructuras existentes. Esta nueva infraestructura de equipamiento logístico, se considera una medida de recuperación de este suelo degradado que a la vez se divide en sectores para garantizar la viabilidad del desarrollo, ajustándolo a las necesidades y situación socioeconómica y evitando dispersiones innecesarias.

- Criterio en relación con las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

La superficie destinada a Espacios Libres públicos atiende a los cálculos de superficie marcados por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y por las normativas municipales existentes, tal y como se muestra en los planos del sector y tabla adjuntas.

	USO	SUPERFICIE	EDIF.	APROV.	ORDENANZA APLICABLE
ZV1 [ZV1.1+ZV1.2+ZV1.3]	BANDA PROTECCIÓN	3.403,35 m ²	-	-	ELP
ZV2	PARQUE URBANO	9.190,62 m ²	-	-	ELP
ZV3 [ZV3.1+ZV3.2]	PLAZA-VÍA ARBOLADA	7.103,23 m ²	-	-	ELP
TOTAL ESPACIO LIBRE		19.697,20 m ²	-	-	

La consideración fundamental en las zonas verdes del sector es su posición respecto al entorno y las infraestructuras. Además se proyectan estas zonas con plantas de vegetación autóctona únicamente y las especies arbóreas serán de baja demanda de riego así como de bajo mantenimiento.

- Criterio en relación con el ciclo del agua.

Se adecua la calidad de agua para el uso concreto, ajustando las condiciones de calidad de cada agua al uso final que se le va a dar, evitando el incremento de demanda de agua potable y fomentando la reutilización de aguas usadas para usos secundarios como el riego y limpieza.

Se ha propuesto la utilización de (SUDS), Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, así como un sistema separativo de recogida de aguas, para depositar que una parte importante del agua de lluvia se devuelva al medio natural directamente y otra sea utilizada en la medida de lo posible en labores de riego con el consiguiente ahorro de agua.

Se prescribe el uso de superficies lo más permeables posibles en el tratamiento las zonas de urbanización.

En el pto. 1.2.4 de la memoria correspondiente a la caracterización de los servicios urbanos, se analizan los sistemas y consumos previéndose en relación con la demanda estimada por el PGOU vigente, un ahorro de agua más de un 60% .

- Criterio en relación con el uso de la energía.

La ubicación inteligente de los edificios será un factor importante que puede reducir drásticamente las cargas energéticas destinadas a la calefacción o refrigeración de los espacios interiores. El tamaño de las parcelas y el área de movimiento definida en la normativa permitirá que el proyectista pueda dar la mejor orientación a los edificios aprovechando las características del microclima local.

Aspectos como el soleamiento o la protección de los vientos , incorporados al diseño de las construcciones generan unos ahorros considerables, que junto a la obligación de la inserción de instalaciones de sistemas de energías renovables equilibrará los posibles impactos energéticos.

- Criterio en relación con los residuos.

El tipo de actividad no industrial y la no existencia de residuos orgánicos domésticos, limita mucho la generación de residuos en el sector. No obstante se hace un planteamiento de correcta gestión de residuos mediante el establecimiento de zonas comunes bien ubicadas para la separación, la recogida y la reutilización de los residuos que resulte más económica.

- Criterio en relación con las emisiones contaminantes.

La contaminación urbana está muy relacionada con el impacto de la movilidad motorizada. Buena parte de los problemas de ruido y emisiones contaminantes son producto de un uso abusivo del vehículo privado en cualquier desplazamiento. En la actuación se plantea el estudio de movilidad en el sector (plano O.SU-1.08) y se integra el transporte urbano en la actuación.

A si mismo la actuación ordena el transporte de vehículos pesados, evitando la penetración de estos en la trama urbana, gracias a la localización estratégica de la actuación.

Otra de las fuentes de contaminación, es la relacionada con la industria o actividad económica, en este caso están prohibidas las emisiones industriales, al no permitirse dicho uso.

La contaminación acústica en los espacios interiores es un problema importante para la habitabilidad en zonas compactas. La ubicación estratégica y la distribución de usos en el sector no suponen un impacto para el área urbana de la que está separada, (prohibidos usos industrial y residencial).

5. Valorización Anexo III, (RDL 1/2.008).

1. Características del proyecto:

- Tamaño del proyecto.

El documento pretende la sectorización del SUND-Zona1, y el establecimiento de la ordenación detallada de 216.762,85 m² de suelo, sin alterar las determinaciones de ordenación general que establece el PGOU vigente.

- Acumulación con otros proyectos.

En la zona no se producen acumulación de proyectos, por el contrario, la división en sectores pretende el desarrollo de 216.762,85 m² en lugar de los 969.683 m² previstos a fin de garantizar la viabilidad y minorizar los posibles impactos de un sobredimensionamiento inicial.

- Utilización recursos naturales.

El documento urbanístico no pretende la utilización o obtención de recursos naturales del lugar.

Los documentos de desarrollo, proyectos de urbanización y obra se adecuaran a la normativa actual de gestión y valorización de los recursos, en especial a la

legislación sobre la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición "RD-105/2.008" .

2. Ubicación del proyecto:

El proyecto no se encuentra en ninguna zona protegida ni de especial valor natural o de protección de las designadas en las directivas 79/409/CEE. Los criterios de ubicación parten del Diagnóstico Ambiental del PGOU-2007 que delimita la zona y la califica como equipamiento para uso logístico, no produciéndose alteraciones urbanísticas de las ya previstas con anterioridad.(ver ptos. 2 y 3 del documento y el anexo correspondiente al pto.5 de la Memoria Ambiental). "La zona de se caracteriza por ser una zona degradada por usos industriales anteriores y de escaso valor productivo".

3. Características del potencial impacto.

La actuación cuyo documento urbanístico se pretende desarrollar, en principio no se considera que produzca un impacto sobre el medio en el que se ubica. La base de esta consideración se debe a las características del terreno,(suelo urbanizable) integrado y continuidad del suelo urbano. Por el contrario con la actuación prevista se viene a ordenar y corregir las disfunciones que sobre el terreno se han producido, dotando a la ciudad de un sistema general de servicios logísticos, basado en criterios y directrices de ordenación regional.

En Ponferrada a Octubre de 2010

FIRMA


6. ANEXOS:

- Pto.5 Memoria Ambiental PGOU 2.007
- Análisis gráfico del área de actuación en el SU-1
- Ordenanza logística,(LOG)
- Planos resumen de la actuación.

ANEXO CORRESPONDIENTE AL PTO.5 DE LA MEMORIA AMBIENTAL RECOGIDA EN LA, REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU DE PONFERRADA. DOCUMENTO REFUNDIDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. Según acuerdo de 22 de Mayo de 2007 (BOCyL nº 103 de 29 de Mayo de 2007).

5- VALORACIÓN AMBIENTAL DE SÍNTESIS

El último capítulo del Diagnóstico Ambiental corresponde a la valoración ambiental de síntesis. Esta valoración, plasmada espacialmente en los planos correspondientes, pretende aglutinar las conclusiones de los análisis y valoraciones del medio natural, del entorno productivo y de los riesgos detectados.

El mapa de valoración de síntesis se resuelve, por tanto, en tres categorías que agrupan a los espacios mejor valorados o incompatibles con la urbanización y, por tanto, susceptibles de ser clasificados bajo las categorías de suelo rústico con protección recogidas en la normativa urbanística vigente. Las tres categorías se refieren a los espacios de mayor interés natural, los espacios de mayor interés productivo y las áreas degradadas que requieren operaciones de restauración ambiental.

La valoración de síntesis es coherente con los análisis realizados a lo largo del Diagnóstico, habiéndose introducido los siguientes ajustes:

- En caso de confluencia en los criterios de protección, se ha otorgado prioridad a la protección frente a riesgos y a la preservación de los valores naturales detectados, por este orden sobre la preservación de los valores productivos.
- Se ha procurado delimitar masas de valoración homogénea que faciliten la gestión urbanística, evitando tanto la proliferación de isletas con protección como los huecos en el interior de las áreas para las que se propone algún régimen de protección.
- Cuando ha sido posible, se ha ajustado la valoración final a elementos territoriales fácilmente reconocibles (carreteras, caminos, cursos de agua), también para simplificar la lectura y gestión de las categorías de protección de las que se dote a estos terrenos.

5.1 PRESERVACIÓN DE VALORES NATURALES

Se consideran como espacios orientados a la preservación de valores naturales, siendo incluidos como tales en planos, los siguientes:

5.1.1 Espacios con protecciones normativas vinculadas al medio natural o a las superficies forestales

- Espacios incluidos en la Red Natura 2000 como Lugar de Importancia Comunitaria o Zona de Especial Protección para las Aves.

- Montes de Utilidad Pública catalogados.
- Áreas forestales arboladas, reforestaciones.

5.1.2 Espacios vinculados a la protección de cauces o a la prevención de riesgos de inundación

- Zona de servidumbre de cauces
- Ocasionalmente, algunos espacios de zona de policía, por ejemplo en el borde de los embalses
- Zonas inundables de los ríos Sil, Boeza y Naraya

5.1.3 Espacios definidos en la cartografía de valoración natural

- Espacios con valor natural muy alto o que tengan una valoración muy alta en cuanto a vegetación, conectividad o calidad del medio.
- Espacios singulares del municipio de Ponferrada.
- Espacios puente entre áreas de alto valor, espacios que contienen árboles o elementos singulares valiosos o áreas de amortiguación sobre espacios de gran valor natural.

5.2 PRESERVACIÓN DE VALORES PRODUCTIVOS

Se ha considerado que los siguientes espacios presentan valores productivos notables que deben preservarse:

- Espacios agrícolas de valor muy alto y alto en áreas en las que el uso agrícola es mayoritario, excluyendo por lo tanto espacios agrícolas de valor muy alto en áreas mixtas en las que exista una mezcla de usos y una alta densidad en la ocupación de las parcelas.
- Cuestas con plantaciones de viñedo del norte del municipio.
- Entornos agrícolas de las poblaciones del municipio como huertos, frutales, vegas y mosaicos.

5.3 RESTAURACIÓN DE ÁREAS DEGRADADAS

De acuerdo a lo expuesto en el apartado de riesgos ambientales, únicamente se han considerado espacios que requieren una categoría de protección específica las áreas degradadas delimitadas en planos:

- Por explotaciones mineras.
- Por depósito de residuos.
- Por efecto de infraestructuras.
- Ruinas industriales.

Frecuentemente, estas áreas forman parte de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable por el planeamiento vigente, en cuyo caso se recomienda una regulación normativa de los usos admisibles.

Las zonas inundables se han considerado como terrenos merecedores de preservación por sus valores naturales asociados a la dinámica fluvial causante del riesgo. Se considera que las áreas con riesgo de deslizamiento han sido mayoritariamente englobadas en terrenos objeto de preservación natural, por los mismos motivos, salvo en aquellas áreas ya urbanizadas, para las que se recomienda una regulación específica en normativa.

Respecto a los restantes riesgos tecnológicos, se ha considerado más apropiada su consideración en normativa por la fuerte variabilidad que pueden experimentar en su expresión territorial.

5.4 SUPERFICIE MERECEDORA DE PROTECCIÓN

Como consecuencia de la zonificación realizada, la superficie para la que se propone la clasificación bajo algún régimen de protección asciende a 23.686 hectáreas, casi el 83% del término municipal, como se detalla en el siguiente cuadro de superficies:

Tabla 16. Superficie de las áreas merecedoras de protección urbanística

	Superficie	% municipal
Preservación de valores naturales	19.686,94	68,92
Preservación de valores productivos	3.612,03	12,64
Restauración de áreas degradadas	386,59	1,35
Superficie total objeto de protección	23.685,57	82,92
SUPERFICIE TOTAL MUNICIPAL	28.565,21	100,00

ANEXO CORRESPONDIENTE AL ANALISIS GRÁFICO DEL AREA DE ACTUACIÓN.(ZONA SU-1).



Imagen desde la glorieta de la Av.Milán. A la izda. Vial acceso al sector y a la dcha. la prolongación de la Avenida hacia la N-536



Imagen opuesta, desde la Av.Milán, a la dcha. se observan algunas instalaciones que se encuentran dentro del área de la actuación.



Camino interior existente, Camino de la Cemba, que atraviesa la zona de actuación. Se observan los instalaciones eléctricas y de servicios existentes.



Imagen panorámica, ángulo opuesto al anterior mostrando las características de la zona.



Imagen en este caso de restos de acopios de carbón, al fondo las instalaciones de la terminal de mercancías.



Imagen panorámica del sector, en la zona de delimitación entre el SUD-1 ,(arriba, izd.) y el SUD-2 (abajo dch.). La tipografía existente, con más de 10m de desnivel, hace lógica y natural la división en sectores, marcada por las propias características del terreno, evitando movimientos de tierras innecesarios.

Nota: El plano i-SU-1.02, analiza y amplía la serie de imágenes sobre ortofoto de todo el sector.

ANEXO , DEF. USO Y ORDENANZA LOGÍSTICA (LOG)

TÍTULO 6

CAPITULO 7 USO LOGÍSTICO

ARTÍCULO 6.7.1. DEFINICION Y CONDICIONES

1. El uso logístico tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de almacenamiento y distribución al por mayor de materias primas o de productos manufacturados, conforme al "Modelo CyLoG", aprobado por la Junta de Castilla y León por acuerdo de 24 de noviembre de 2005, regulado por el Decreto 16/2007 de 22 de febrero, por el que se rige el establecimiento, organización y funcionamiento de las infraestructuras complementarias del transporte y la logística.

2. Además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, el uso logístico debe cumplir las siguientes condiciones:

A) Dispondrá de las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de las condiciones de seguridad y de las condiciones generales ambientales señaladas en los capítulos 6 y 7 del título 5 de las normas del PGOU.

B) Las piezas habitables de este uso tendrán una altura libre mínima de 3,00 m.

ARTICULO 6.7.2. SUPERFICIE DE ALMACENAMIENTO

1. Se entiende por superficie de almacenamiento, la superficie útil de todos los locales directamente vinculados a la actividad de almacén 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 almacenamiento sirve de referencia para dimensionar las dotaciones de servicio (aseos y vestuarios, estacionamiento, áreas de carga y descarga, etc.) que precisa el uso logístico.

3. Las dotaciones de las superficies excluidas se regirán por su normativa específica.

ARTICULO 6.7.3. ORDENACION DE LA CARGA Y DESCARGA

1. Cuando la superficie de almacenamiento supere los 500 m²., la instalación logística 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 almacenamiento supere los 1000 m²., la instalación deberá contar con tantas zonas exclusivas de carga y descarga como múltiplos enteros de 1000m². tenga esa superficie de almacenamiento.

**ARTICULO 6.7.4.
ASEOS Y
VESTUARIOS**

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

2. El uso logístico contará con un aseo para cada sexo, de superficie útil no inferior a 3 m².; la dotación de estos aseos dependerá del número de trabajadores, conforme señale la normativa sectorial de aplicación y de su superficie de almacenamiento según la siguiente proporción:

>= 1000 m². Sup. ---- 2 retretes y 2 lavabos y 2 duchas

>= 2000 m². Sup. ---- 3 retretes y 3 lavabos y 3 duchas

>= 4000 m². Sup. ---- 4 retretes y 4 lavabos y 4 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.

**ARTICULO 6.7.5.
DOTACION DE
ESTACIONAMIENTO**

En el uso logístico se dispondrá, en el interior de la parcela, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 200 m². construidos o fracción. El Ayuntamiento podrá moderar la dotación requerida 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 actividad logística, queda ampliamente atendida con una dotación menor.

ORDENANZA 22. ÁREA LOGÍSTICA (LOG)

SECCIÓN 1 APLICACIÓN

ARTÍCULO 11.22.1. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y TIPOS

1. El objeto de la Ordenanza 22 es fijar las condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico en áreas logísticas con manzanas dedicadas a albergar equipamientos generales tanto públicos como privados.
2. La Ordenanza 22 es de aplicación a las manzanas (o porciones de manzana) señaladas en los planos de ordenación con el código **LOG**.
3. A los efectos de matizar la aplicación de esas condiciones particulares, la Ordenanza 22 distingue tres tipos señalados, a su vez, con los códigos **T1**, **T2** y **T3** respectivamente. El tipo T1 se refiere a equipamientos generales de titularidad pública, el tipo T2 se refiere a equipamientos generales de titularidad privada destinados preferentemente a uso logístico y el tipo T3 se refiere a equipamientos generales de titularidad privada destinados preferentemente a algunos servicios terciarios.

SECCIÓN 2 CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11.22.2. OBRAS ADMISIBLES

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

ARTÍCULO 11.22.3. PARCELA MÍNIMA

- A los efectos de parcelación, las fincas resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a. Superficie mínima: 2000 m².
 - b. Frente mínimo de parcela: 20 m.
 - c. La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 20 m.

ARTÍCULO 11.22.4. ALINEACIONES

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

ARTÍCULO 11.22.5. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICABILIDAD, FORMA Y POSICIÓN

1. La edificación deberá ajustarse a los parámetros que se definen a continuación:

A) Edificabilidad máxima	según centroide
B) Ocupación máxima	100% del área de movimiento

C) Altura máxima de fachada	3 plantas / 12m (*)
D) Altura libre mínima	3 m
E) Pendiente máxima del gálibo	45º

(*) El ayuntamiento podrá permitir alturas mayores, en el tipo T2, previa justificación técnica.

2. El aprovechamiento del subsuelo no puede exceder del 20 por ciento del permitido sobre rasante, salvo para uso de garaje e instalaciones.

**ARTÍCULO 11.22.6.
CONDICIONES DE
SEGURIDAD
FRENTE AL FUEGO**

1. En el Tipo 2, la edificación dejará, en el perímetro del área de movimiento, una banda pavimentada de 5 m. de ancho que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

2. Esa banda pavimentada de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos y no podrá ocuparse con aparcamientos, almacenamientos o zonas de carga y descarga.

**ARTÍCULO 11.22.7.
CONDICIONES
PARTICULARES
ESTÉTICAS**

1. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de esta Ordenanza pero en todo caso resulta exigible un tratamiento estético de calidad arquitectónica, tanto para la fachada de la edificación como para el cerramiento de la parcela.

2. En los tipos T1 y T2 la planta bajo cubierta será plana con tipología de ático retranqueado al menos 3,00 metros en todo el perímetro de la planta inmediatamente inferior.

3. Deberá ajardinarse el espacio libre de parcela que no se dedique a aparcamiento, banda de seguridad o zona de carga y descarga.

**SECCIÓN 3
CONDICIONES PARTICULARES DE USO**

**ARTÍCULO 11.22.8.
USOS
PREDOMINANTES,
COMPATIBLES Y
PROHIBIDOS**

1. Para cada uno de los tipos de esta ordenanza, el uso predominante es el siguiente:

- Tipo 1 = Equipamiento público en categorías 6ª (Servicios de la Administración Pública), 8ª (Estación de mercancías) y 9ª (Centro de distribución de mercancías).
- Tipo 2 = Uso logístico.
- Tipo 3 = Servicios terciarios en las modalidades de uso oficinas, uso hostelero en categoría 1ª y estación de servicio en edificio exclusivo.

2. Son usos compatibles:

- Los garajes y los aparcamientos.
- Los equipamientos dotacionales.
- Los espacios libres.

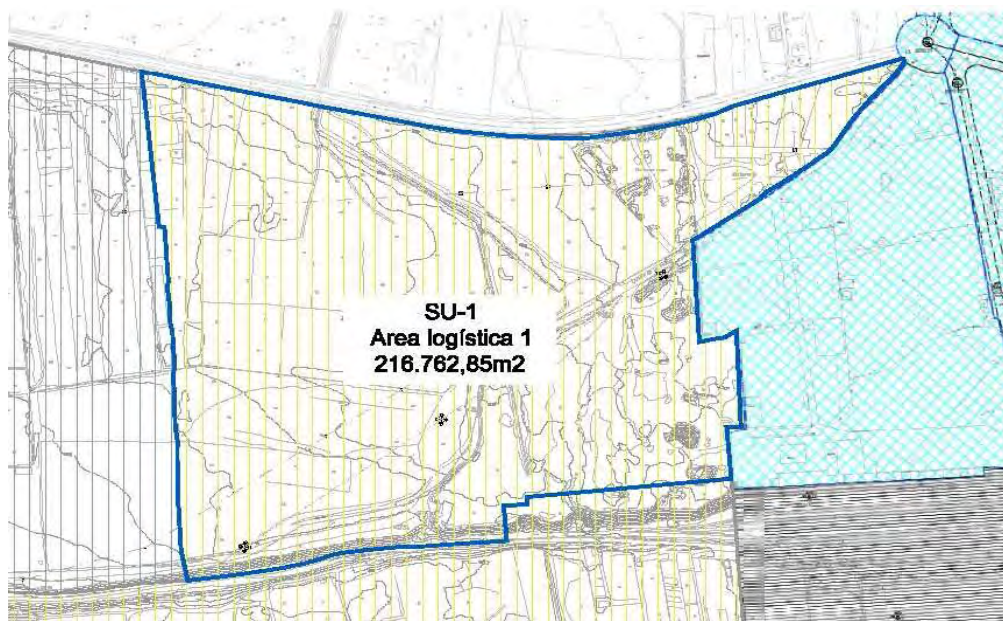
3. Los demás usos están prohibidos, entre ellos expresamente el uso industrial y el uso residencial.

SUELO URBANIZABLE	S.U.-1
TIPO DE ORDENACION	DETALLADA

A. DATOS BASICOS DEL AMBITO

SECTOR Nº	SU-1
Denominación	AREA LOGÍSTICA-1
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenacion donde se localiza graficamente la situación del Area	O.4-01 y O.4-02
SUPERFICIE	216.762,85 m ²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL

INDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m²/m²
USO PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO, S.G.- USO, LOG
ORDENANZAS DE EDIFICACION	TITULO 6 USO LOGÍSTICO ORDENANZA 22
	TIPOS :T1,T2 , T3

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

TOTAL	86.705,14 m²
--------------	--------------------------------

Cesiones mínimas s/ RUCyL	CESIONES 100% EG
---------------------------	----------------------------

	PLAZOS E INDICES
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos	SEGÚN RUCyL
Indice de variedad de uso:	Al menos el 10%
Indice de variedad tipológica:	No se establece

ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES

	216.762,85m²
--	--------------------------------

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

No se permite el uso residencial ni el industrial.

ANEXO, PLANOS RESUMEN DE LA ACTUACIÓN.

- 01- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO, DELIMITACIÓN ACTUAL DE LA ZONA.
- 02- ORTOFOTO ACTUAL ZONA- 1
- 03- NUEVA DELIMITACIÓN , SECTORES SU-1, SU-2 Y SU-3
- 04- DELIMITACIÓN SU-1
- 05- DESARROLLO PROPUESTO. SECTOR SU-1, LOGÍSTICO