

PROYECTO DE:

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

DOCUMENTO N° 1: MEMORIA

TECNICO

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

FIRMA

FECHA

ENE- 2010

Índice:

- **Memoria Informativa.**

1. Encargo
2. Objeto
3. Ámbito de Actuación
 - 3.1 Ubicación.
 - 3.2 Características socio económicas
 - 3.3 Características Ambientales
 - 3.4 Dotaciones y servicios
 - 3.5 Estructura de la propiedad
 - 3.6 Marco Legal

- **Memoria Vinculante:**

1. Memoria Descriptiva
 - 1.1 Ordenación general
 - 1.2 Ordenación detallada
 - 1.2.1 Definición sector logístico
 - 1.2.2 Directrices básicas modelo CyLog
 - 1.2.3 Descripción de la ordenación detallada
 - 1.2.4 Características de la Urbanización
2. Memoria Justificativa
 - 2.1 Introducción
 - Justificación de la Ordenación general
 - 2.2 Instrumento de planeamiento
 - 2.3 Ordenación general propuesta
 - Justificación de la Ordenación detallada
 - 2.4 Reglamentación
 - 2.5 Documentación
3. Resumen ejecutivo
4. Estudio económico

.- MEMORIA INFORMATIVA

1.- Encargo

Se procede a la redacción de la presente "modificación del PGOU en el ámbito de la zona SUND-Zona1", por encargo del Ayuntamiento de Ponferrada según decreto de 19 de Octubre de 2.009.

En el desarrollo del trabajo encomendado por la administración local, se han seguido las determinaciones establecidas en el Pliego de Condiciones que sirvió de base para la adjudicación, con arreglo a la normativa urbanística actualmente vigente.

2.- Objeto

La presente modificación puntual del PGOU, se encamina a completar las determinaciones de ordenación general exigibles para el Suelo Urbanizable, comprendido en el actual Suelo Urbanizable No Delimitado,(SUND-Zona1), en un ámbito que el propio PGOU define como, *"una amplia zona de suelo con uso en parte industrial, para el Parque de la Energía y en parte de equipamientos 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"*.

Para ello se van a crear 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.

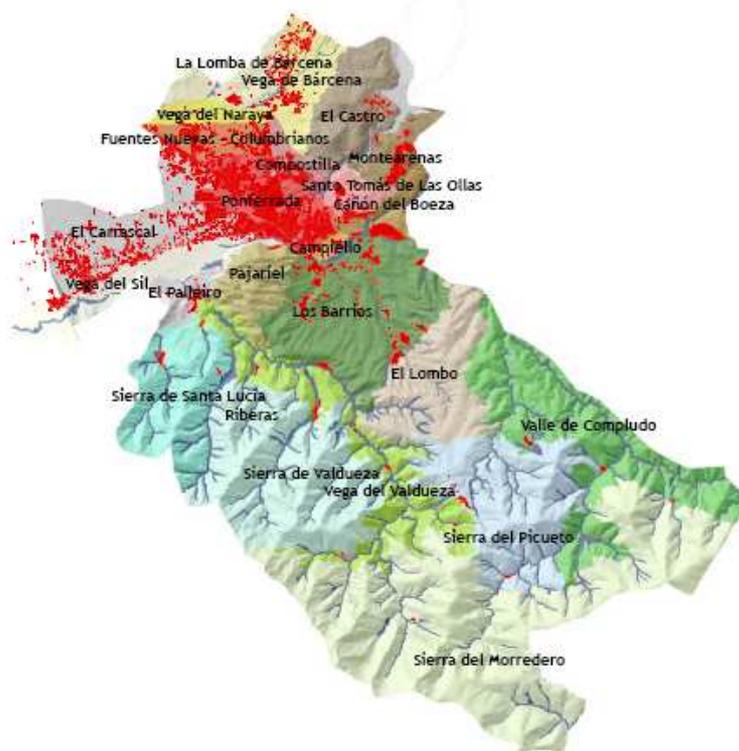
3.- Ámbito de actuación

Para la correcta definición del espacio físico, el entorno social y económico que rodean la actuación se propone un análisis que partiendo de lo general defina las particularidades del ámbito de actuación:

3.1 Ubicación.

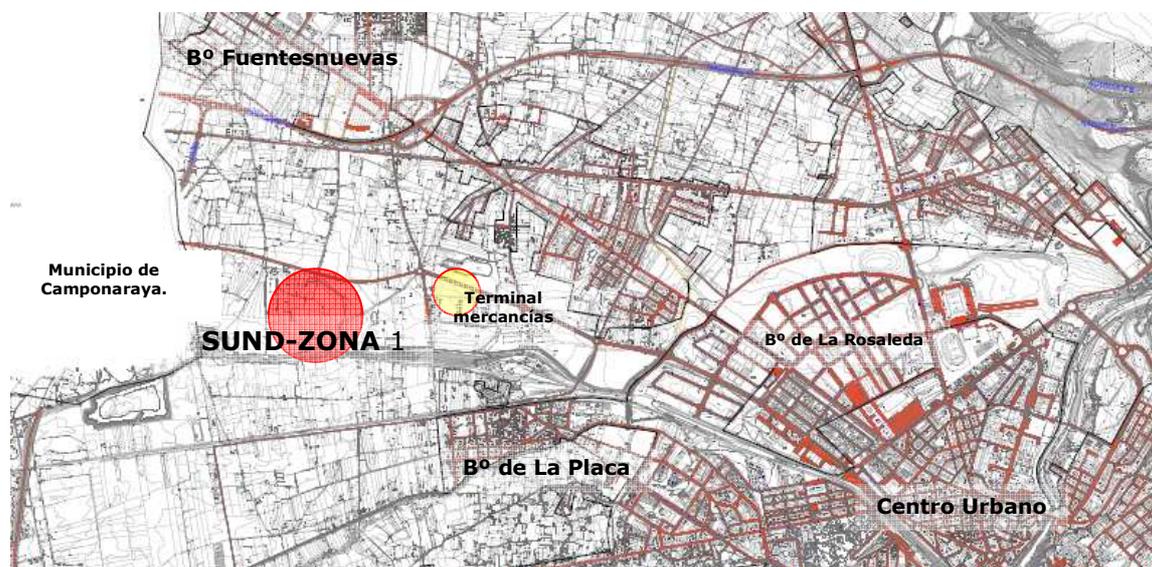
La ciudad de Ponferrada ciudad media de Castilla y León, se localiza en el sur de la Comarca de El Bierzo y ocupa una extensión aprox. de 283,35 Km², lo que supone aproximadamente el 10% del total de la comarca del Bierzo. La ciudad con casi 69.000 habitantes, es la capital de la Comarca del El Bierzo, un área económicamente dinámica en virtud de su desarrollo industrial y agrícola , con un creciente auge del sector del turismo.

Los 238 Km² del Municipio de Ponferrada presentan una estructura urbanística bastante heterogénea y complicada, puesto que en esa superficie conviven el núcleo urbano central histórico, numerosos barrios tradicionales y modernos que se han ido asociando a lo largo del tiempo al proceso de generación del continuo urbanizado y un buen número de entidades menores dependientes.



La imagen de la izda, perteneciente a la memoria informativa del PGOU, y muestra la gran diversidad urbana del municipio. El rojo pertenece a las zonas urbanas.

La zona de actuación se ubica en la parte oeste del Municipio, entre los barrios de Fuentenuevas (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, 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.

3.2 – Características socioeconómicas

Desde el punto de vista autonómico, el municipio se integra en la Comunidad de Castilla y León, dentro de una de las denominadas áreas periféricas, formado por un territorio relativamente extenso y poblado (283,35 Km² y casi 69.000 Hab.)

La ciudad de Ponferrada, dado su tamaño y su posición geográfica, desempeña un doble papel de gran importancia: por una parte es el punto de cruce de una importante red de transportes, y por otra, debido tanto a factores socioculturales como a la lejanía de la capital provincial, a más de 100 kilómetros, es un centro de servicios para un territorio relativamente extenso y poblado.

La estructura económica de la comarca del Bierzo se ha apoyado tradicionalmente en actividades del sector primario como la agricultura y la ganadería, pero el comienzo del siglo XX trajo una fecha clave, la creación en 1918 de la empresa Minero Siderúrgica de Ponferrada (MSP), momento a partir del cual empezó la explotación a gran escala de los yacimientos carboníferos del Bierzo y Laciana, convirtiéndose en la actividad económica más importante de la comarca

Actualmente es una ciudad de crecimiento demográfico moderado, en la que la industrialización, directamente ligada a la industria del carbón y la industria de producción energética ha dado lugar, a un cambio radical de las características que hasta entonces había tenido este núcleo de población, preferentemente agrícola y minero.

Aunque el municipio de Ponferrada no cuenta con ninguna explotación minera de carbón, esta actividad ha repercutido de forma notable en su economía. No en vano es el centro de un área de influencia que abarca también el valle de Laciana y las comarcas de La Cabrera y Valdeorras. Por ello, entre otros aspectos hay que resaltar que en Ponferrada se desarrolló una importante flota de transporte por carretera vinculada al carbón, que se mantiene en la actualidad, aunque ha ido adaptando su actividad al transporte de mercancías en general.

Por todas estas razones, el Ayuntamiento de Ponferrada ha abordado la dotación de infraestructuras para el desarrollo económico del municipio, y la

generación de empleo, que son fundamentales para consolidar e impulsar un tejido empresarial competitivo y dinámico.

3.3 Características Ambientales

Clima:

Se puede calificar al clima de la Hoya berciana como de transición entre el clima atlántico y el clima mediterráneo, con las variaciones propias de la topografía local.

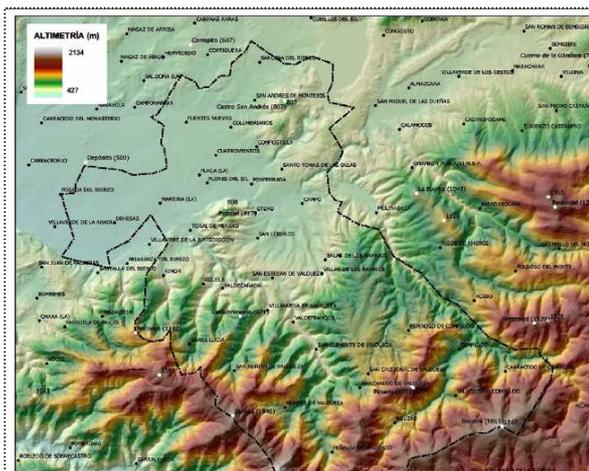
El Clima Atlántico se caracteriza por las altas precipitaciones medias y sus suaves temperaturas y el mediterráneo, con temperaturas más altas y precipitaciones más escasas y a veces torrenciales; sin estar libre de las heladas y el frío propio a la montaña.

Por tanto, el clima del área actuación participa de los rasgos generales propios de ambos tipos de climas como son, de un lado, la irregularidad del régimen térmico y la sequedad estival y de otro, valores pluviométricos elevados y temperaturas más suaves que las de su entorno inmediato.

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

	E	F	M	A	M	J	JI	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:



La ciudad de Ponferrada se encuentra, en la denominada "olla" Berciana, dentro del municipio las cotas varían desde los 500 m.s.n.m. del valle formado por el río Sil y los 2.000 m.s.n.m. que alcanzan las zonas de montaña.

(Esquema altimétrico del municipio)

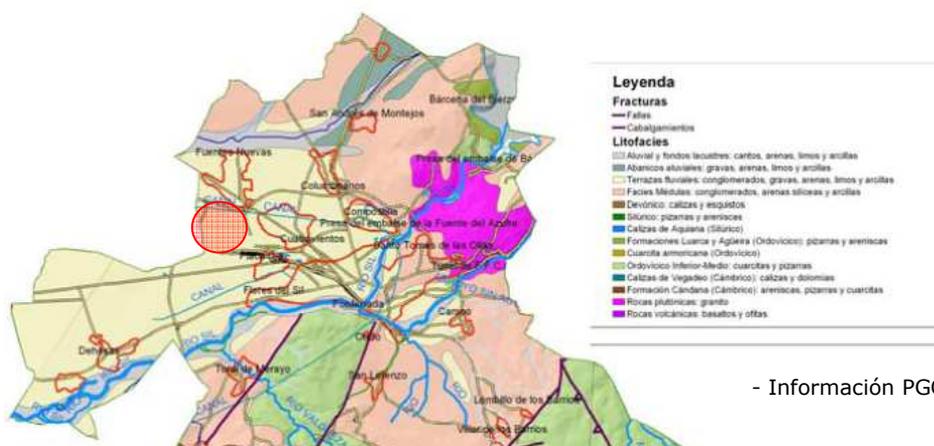
El sector SUND-ZONA 1, está constituido por un espacio que presenta una topografía llana, aunque dividida en dos plataformas, la superior en una cota media de 505 m.s.n.m. y la inferior con cota media de 485 m.s.n.m. (Ver planos topográficos).

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:

Los suelos característicos de la Hoya del Bierzo –o Fosa Tectónica- están formados fundamentalmente por materiales de terciarios o cuaternarios de arrastre y sedimentación, tales como arcillas, cantos rodados, materiales aluviales, encuadrados en la dinámica sedimentaria del río Sil. El comportamiento hidrogeológico de los terrenos es el típico para acuíferos detríticos libres en sedimentos aluviales o de terraza.



- Información PGOU -

Litología: Dominan las litologías silíceas y se caracterizan por la alternancia de rocas duras (cuarcitas y calizas), y blandas (pizarras). La zona del sector objeto de actuación, 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.

Al no existir modificaciones en la calificación de los terrenos que afecten a yacimientos localizados, no se han realizado prospecciones arqueológicas en ningún punto.

Siendo suficientes las condiciones establecidas en el último párrafo del apartado 1.4 de la Normativa General sobre Patrimonio del Catálogo Arqueológico del PGOU, para el caso de los yacimientos que se encuentren en Suelo Urbano y Urbanizable durante el desarrollo de la urbanización del sector: *“En el caso de hallazgos casuales se aplicará lo dispuesto en la legislación actualmente vigente en materia de patrimonio, en particular los aspectos contemplados en la Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.”* . Por el contra, esta modificación del PGOU establece la condición para garantizar el correcto desarrollo de los trabajos de urbanización de los proyectos de urbanización, la necesidad de contemplar una partida de seguimiento arqueológico, seguimiento que será efectuado por técnico arqueólogo, para lo cual el promotor se pondrá previamente en contacto con el Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Castilla y León en León, a fin de indicar el procedimiento administrativo a seguir.

Medioambiente:

El diagnóstico medioambiental del PGOU de Ponferrada, incorpora un extenso y detallado Diagnóstico Ambiental que, a partir del cartografiado exhaustivo a escala 1:5.000 de los usos del suelo actuales y de las protecciones normativas vigentes, realiza una valoración de sus aptitudes ecológicas y agrícolas, como base de la propuesta de protección del Suelo Rústico contenida en el PGOU.

El Diagnóstico Ambiental incluye también el cartografiado de los riesgos naturales y tecnológicos identificados en el municipio de Ponferrada, cartografiando también a escala 1:5.000 las áreas degradadas por explotaciones mineras, depósito de residuos, infraestructuras y ruinas industriales. En base a esta información, se proponen una serie de normas sobre riesgos, sobre todo de tipo preventivo.

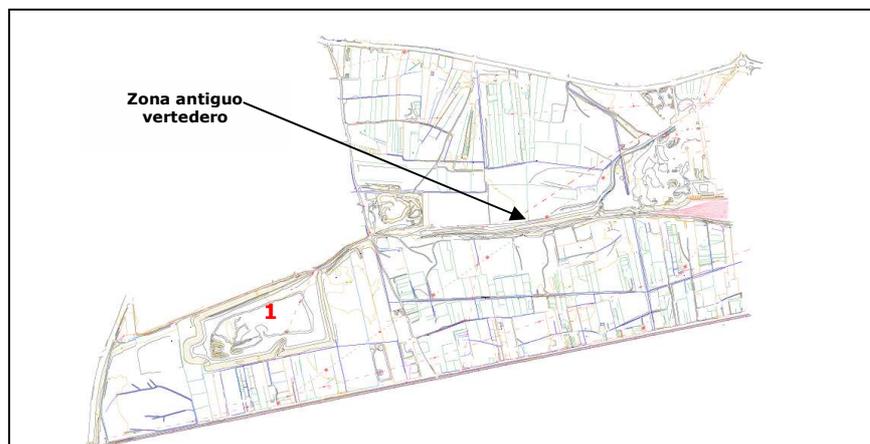
La presente Memoria Informativa, parte del Diagnóstico Ambiental del PGOU de reciente redacción, incorporando la información específica del área que no sufre ningún tipo de alteración urbanística de las previstas en el PGOU.



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 rústicos de escaso



valor agrícola y zonas de antiguos vertederos.



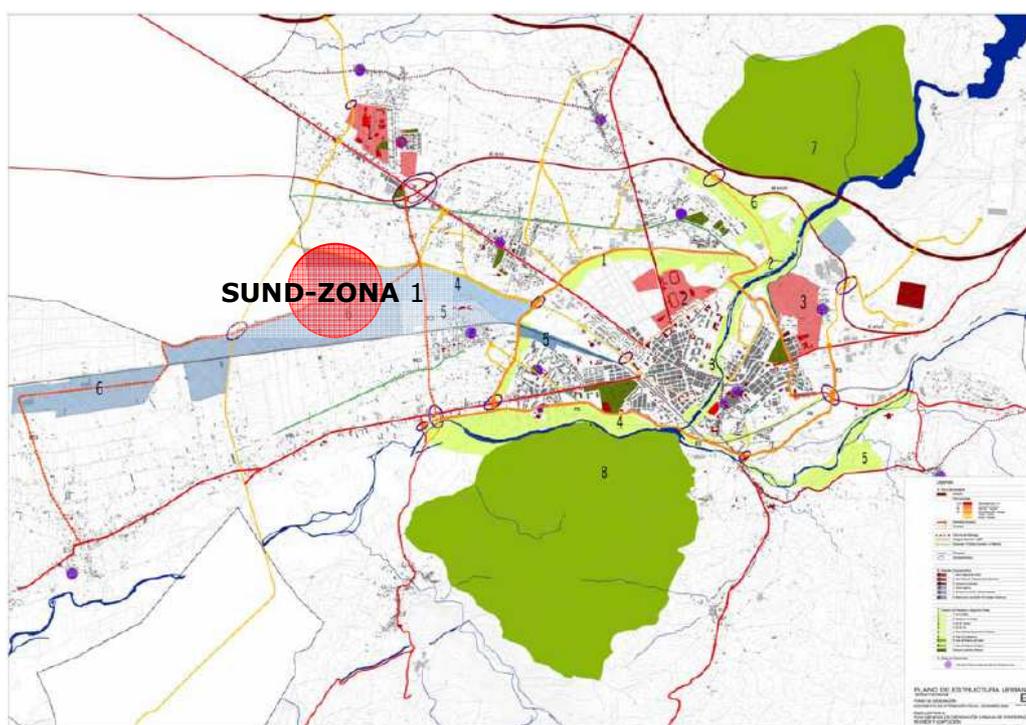
Zona antiguo
vertedero

3.4 Dotaciones y servicios

Infraestructura viaria.

El área de actuación 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.

La imagen inferior, correspondiente al análisis que realiza el PGOU de dotaciones y servicios del municipio, se observa la posición estratégica,(viales importantes y Ferrocarril), que ocupa el sector "SUND-zona1" que justifica su calificación como área de servicios logísticos.



(ver imágenes y esquema pto.3.6.c)

Infraestructuras de servicios

En el entorno del sector se cuenta con los servicios que justifican su viabilidad como potencial suelo urbano: acceso por vías públicas; acceso a las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, telecomunicaciones, electricidad y alumbrado público.

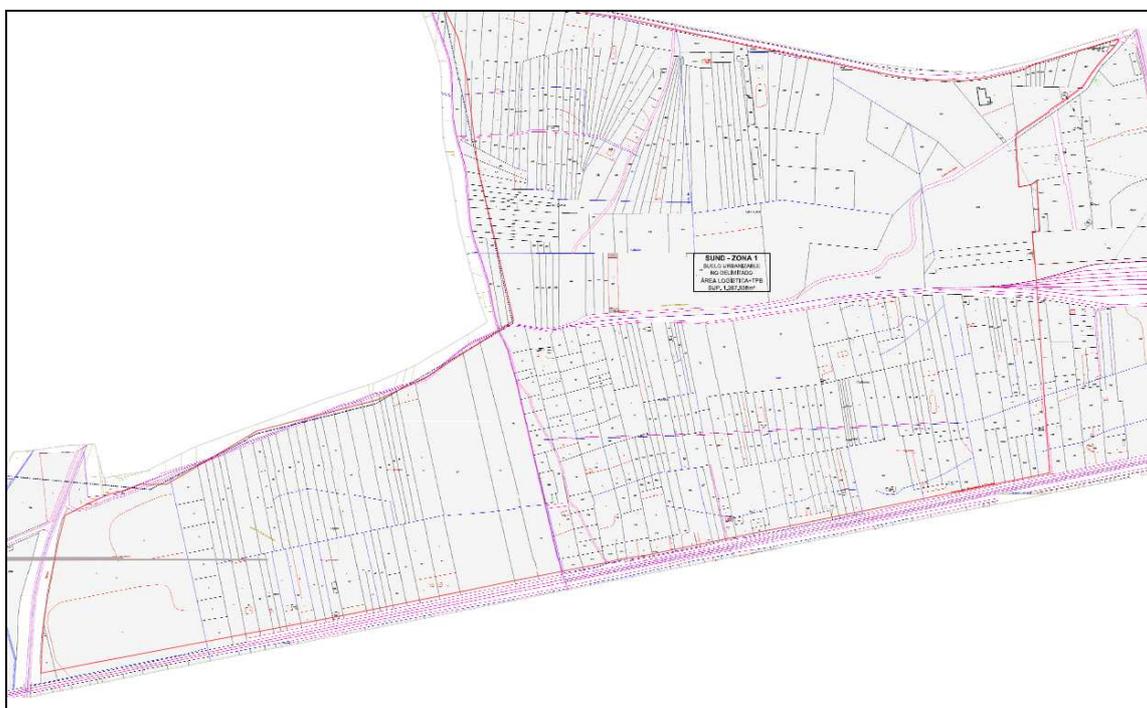
Mediante la ordenación detallada y los proyectos específicos de urbanización posteriores, los terrenos adquirirán la condición de solar.

Las **redes de energía eléctrica** surcan el sector de oeste a este, que deberán ser desviadas o soterradas en el desarrollo mismo, quedando garantizado el servicio al existir potencia suficiente de red mediante la determinación por parte de la compañía del correspondiente punto de entronque.

3.5 Estructura de la propiedad.

En el plano i.MP.03, se muestra a escala 1/3.000 el plano catastral completo del SUND-Zona1, con una superficie de 1.267.538 m².

En el plano i.SU-1.03 a escala 1/1.000 se muestra con más detalle las parcelas que se adscriben al sector SU-1.



- Imagen del plano i.MP.03, estructura de la propiedad del SUND-Zona 1 -

En el mismo plano y al margen se inserta una tabla de con el listado de las fincas del sector con sus superficies catastrales.

3.6 Marco legal

El marco legal aplicado al presente documento se fundamenta en:

A).- La Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, en concreto la Disposición Transitoria Cuarta apdo. c) 1º , que dice:

“ c) En suelo urbanizable no delimitado se aplicará también el régimen del suelo urbanizable, si bien:

1º. Previa o simultáneamente al Plan Parcial deberá aprobarse una modificación del planeamiento general que complete las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable.”

Esta disposición permite que se tramite una modificación del PGOU que completa las determinaciones de ordenación detallada. Esto es el objeto principal de la modificación puntual que se propone, siguiendo el articulado del Reglamento Urbanístico de Castilla y León.

B).-El (PGOU) de Ponferrada, fue aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento FOM/950/07 de 22 de Mayo publicada en el B.O.C.yL. nº 103 de 29 de Mayo de 2.007, (Texto refundido del PGOU publicado el BOP nº 157, de 14 de agosto de 2.007).

La Memoria Vinculante del PGOU especifica y describe:

- a-** Los objetivos específicos de su modelo territorial.
- b-** Los objetivos y alcance de su clasificación de suelo.
- c-** Los elementos estructurantes del territorio.
- d-** Los criterios de su ordenación general.
- e-** Las características del suelo urbanizable.
- f-** Las reservas de oportunidad que estableció en suelo Urbanizable No Delimitado, y concretamente en la Zona 1 que ahora es el objetivo de esta modificación puntual.

a- Los objetivos específicos de su modelo territorial, se basa en los siguientes objetivos:

•Consolidar las tendencias y objetivos establecidos por el Plan vigente de 1989 y su modelo urbano, ajustando y actualizando sus posibles disfunciones .

• Considerar la estructura histórica y paisajística del municipio, los núcleos urbanos y su entorno territorial, como potencial, capaz de enriquecer y revalorizar los

factores de calidad ambiental del sistema urbano –fortalecimiento de su posición territorial protegiendo a la vez su patrimonio cultural y ambiental.

- *Consolidar las tendencias de expansión urbana en desarrollo, reordenando y moderando desde el control formal de los crecimientos los impactos y transformaciones del medio, esto es, considerando sus fundamentos ambientales y fisiográficos, además de asegurar la preservación de unos lugares de calidad reconocida –crecimiento sostenible ligado a la protección ambiental.*

- *Asegurar la viabilidad técnica, económica y la solvencia funcional de los crecimientos urbanos y urbanizables, desde una óptica enfocada a la calidad y eficiencia del sistema público, favoreciendo la continuidad y conectividad entre los distintos barrios y los núcleos incorporados. La verificación del grado de validez de las propuestas de desarrollo para el suelo urbano no consolidado vigentes en el planeamiento actual, permitirá inducir su pertinente extensión en otras áreas urbanizables, asegurando el control mediante pautas para su ordenación detallada posterior, y garantizando tanto la calidad y solvencia funcional autónoma de los nuevos sectores a incorporar como su adecuado impacto ambiental y paisajístico sobre los suelos y espacios rústicos o naturales.*

- *Corregir disfunciones y ajustar contenidos del PGOU anterior y sus Modificaciones Puntuales y múltiples, en relación directa con los instrumentos técnicos del planeamiento vigente y su necesaria adecuación al nuevo marco legal y reglamentario. Introducir pautas para un desarrollo urbano más sostenible.*

- *Incrementar la participación institucional y ciudadana, sometiendo a evaluación participada el proyecto urbanístico existente, tanto de los diferentes servicios regionales, como de las instituciones y colectivos locales y de la sociedad civil de Ponferrada.*

- *Insistir en la consolidación de un modelo urbano propio y diferenciado en relación a su contexto del entorno berciano y leonés, basado en la calidad espacial, dotacional y de servicios locales como uno de los objetivos principales del P.G.O.U. adaptado –calidad urbana y cohesión social.”*

b- Los objetivos y alcance de su clasificación de suelo.

El PGOU debe establecer, las distintas categorías de suelo, teniendo en cuenta los distintos factores:

En el Suelo urbano consolidado los criterios prioritarios son la continuidad de lo urbano y el establecimiento de la ordenación detallada.

En Suelo urbano no consolidado, el PGOU establece su ordenación general intentando no generar bolsas interiores de suelo rústico.

En el suelo rústico, en capítulos específicos el PGOU desarrolla los criterios y exigencias de adaptación para el **Suelo Urbanizable**, antes dividido en Delimitado y No Delimitado, y para el Suelo Rústico en todas sus categorías.

Se avanzan en el PGOU como ya se ha reseñado anteriormente, reservas estratégicas para el desarrollo, como ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado, hoy S. Urbanizable. **Entre estas bolsas de suelo urbanizable se encuentra el Área Logística –propuesta CyLog-**, planteado como, “un extenso ámbito de Suelo urbanizable No Delimitado, junto a un área industrial prevista como futuro Parque Tecnológico de la Energía”.

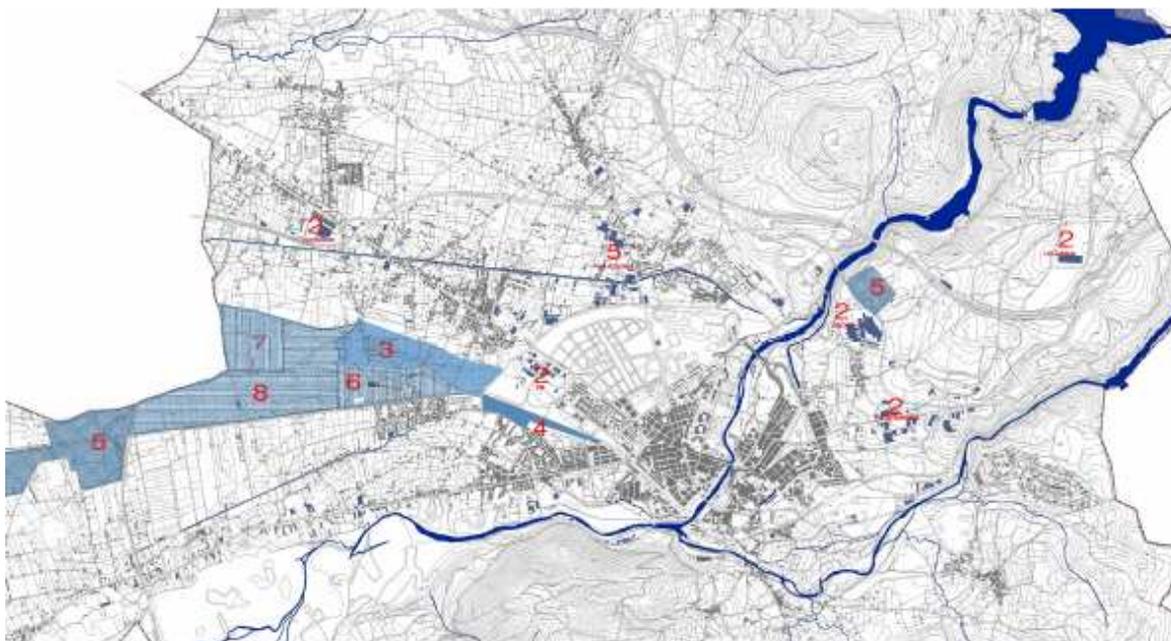
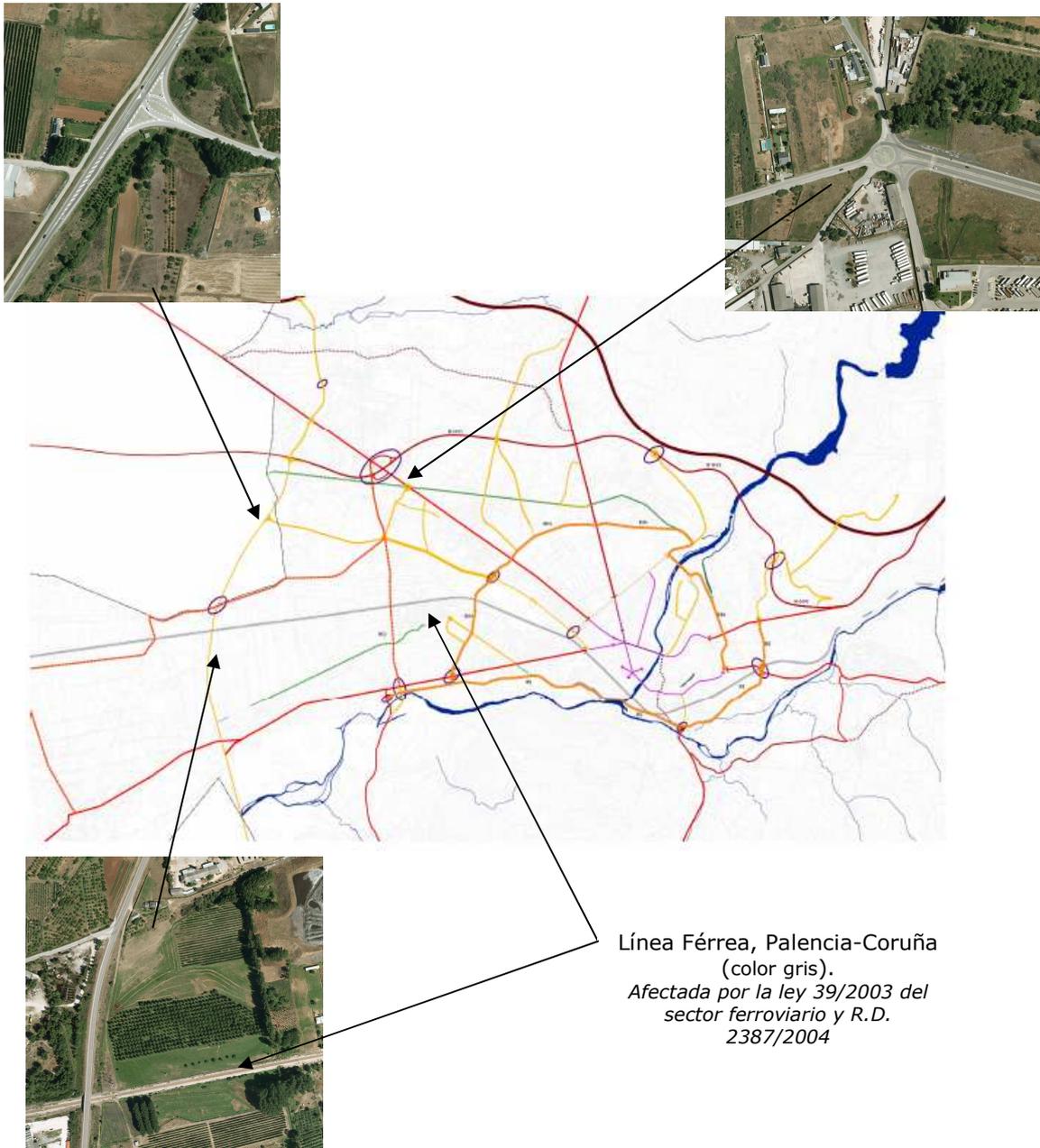


Imagen del PGOU en el que se señalan en azul las reservas de suelo Urbanizable.(Nº 8 Área Logística).

c- Los elementos estructurales del territorio.

La estructura viaria, dentro de los elementos estructurantes del territorio, es una de las preocupaciones objetivas del PGOU,(abajo se muestra el esquema de la propuesta del PGOU para la ciudad, con imágenes áreas de la zona de actuación).

Ligado a esta propuesta viaria viene aparejada la respuesta estratégica de generación del área logística, que se articula respecto a tres nodos importantes de comunicación por carretera y la línea de ferrocarril Palencia -Coruña:



d- Los criterios ordenación.

El PGOU, mantiene como objetivo el fortalecimiento del proceso de renovación o ajuste de las determinaciones contenidas en el plan anterior, resolviendo las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios que se deriven de las características específicas del propio Municipio de Ponferrada.

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 los S.G. definidos en Suelo Rústico, define su ordenación general desde sus respectivas fichas específicas y las condiciones de los usos y actividades, compatibles con dichos suelos y sus determinaciones protectivas.

Las fichas correspondientes a la zona de actuación son las que se muestran a continuación:

FICHAS SISTEMAS GENERALES	PROPUESTO
SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS	SG EQ-32



DENOMINACIÓN	Area logística
CLASIFICACION DEL SUELO	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
SUPERFICIE	969.683,00 m2
PLANO EN EL QUE SE LOCALIZA	O.1-02
ASIGNACION	SUND ZONA A-1

**Modificación del P.G.O.U. de Ponferrada, en el ámbito del SUND-Zona 1-
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

Ficha SUND-ZONA 1.

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)

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	SUND
--	-------------

A. DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO

ÁREA Nº	ZONA 1
Denominación	ÁREA LOGÍSTICA + PTB
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenación en el que se localiza gráficamente la situación del Área	O.01-03
SUPERFICIE	1.267.538 m²

B. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

	APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m²/m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	4.000 m² / Ha.
USO PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO / INDUSTRIAL
SUPERFICIE MÍNIMA	5 Has.

	IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES
Asignación completa del SG de Equipamiento y Servicios Comunitarios del Área Logística.	
Sistemas Generales EQ	969.683 m²

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES

OBSERVACIONES
Se garantizarán todas las conexiones con los Sistemas Generales existentes y las cargas derivadas del refuerzo o ampliación funcionalmente necesaria de los existentes.

CESIONES
Cesiones mínimas s/RUCyL.

PLAZOS E ÍNDICES
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada –Plan Parcial-.
Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovechamiento.
Índice de variedad tipológica: no se establece.
Índice de integración social: no se establece.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa del Plan General.
Se garantizará la viabilidad funcional de los futuros desarrollos y la correcta accesibilidad y conexiones urbanas de los usos previstos, así como la resolución completa en el ciclo del agua y demás infraestructuras básicas, disponiendo en las propuestas de delimitación de los sectores las medidas y condiciones técnicas que aseguren el nulo impacto ambiental y funcional para el sistema urbano.

Estas condiciones específicas reflejadas en la ficha, establece las condiciones urbanísticas que en ningún momento se van a alterar.

e- Las características del suelo urbanizable

Sobre este punto, el PGOU dice literalmente: *"las continuas modificaciones de la Legislación Urbanística Autonómica de Castilla y León respecto a este tipo de suelo, dio lugar a que el PGOU, al desaparecer el concepto de programación y conceptualizar el suelo Urbanizable bien en Delimitado, bien en No Delimitado, a considerar este último como suelo de reserva urbanística..... "las condiciones de ordenación propuestas y la asignación de Sistemas Generales específica para cada sector, y la capacidad municipal de orientar la gestión particular de estos suelos urbanizables, incluyendo ocasionalmente plazos para el desarrollo completo o parcial, como se moderará desde el PGOU el desarrollo urbanístico del suelo urbanizable"*.

Actualmente la Ley de Medidas sobre urbanismo y suelo, por la que se modifica la Ley de Urbanismo de Castilla y León, ha eliminado los conceptos de delimitación para el suelo Urbanizable.

Las nuevas disposiciones, 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 que nos ocupa tal y como se ha expuesto en los ptos. anteriores.

f- Las reservas de oportunidad.

El PGOU en su memoria vinculante en el pto. **8.b., titulado "Las reservas de oportunidad para el S. Urbanizable No Delimitado"**, hace uso de la categoría del suelo Urbanizable conceptualizándolo como reservas para un futuro desarrollo. Se establecieron en la ordenación del término municipal tres zonas continuas con esta clase de suelo divididas en cinco áreas.

Dentro de ellas se propuso un gran ámbito como Suelo Urbanizable No Delimitado, *"una amplia zona de suelo con uso en parte industrial, para el "Parque Tecnológico de la Energía" y en parte de Equipamientos 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. Este ámbito no ocupa suelos rústicos de valor o en explotación agrícola reseñable, más bien, al contrario, se plantea sobre varios espacios ya industriales y áreas alteradas por antiguas instalaciones industriales o explotaciones extractivas, y supone por su posición estratégica, sobre el corredor del FC y junto a la conexión entre la N-VI y la Ctra. hacia Orense, una auténtica reserva de suelo para usos productivos o grandes*

implantaciones estratégicas, que irán delimitando los sectores urbanizables según exigencias y capacidades, moderadas municipalmente."

"Las sinergias de este sector propuesto en la Revisión del PGOU como suelo de reserva urbanizable no delimitado con uso de Equipamientos, con los restantes sectores productivos de la zona –Polígono de El Bayo, futuro PTE colindante, resultarán muy favorecidas por su posición junto al nudo de comunicaciones de los principales corredores de transporte por carretera –N-VI y Ctra. de Orense- en su cruce con el FC y junto al espacio de reserva para la zona ferroviaria de Alta Velocidad –nuevas estaciones de pasajeros y mercancías, servicios ferroviarios y servicios privados asociados...-."

Los criterios de oportunidad 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.

Con todo lo anterior queda demostrado que la modificación propuesta dispone de los parámetros socioeconómicos necesarios para garantizar su viabilidad sin alterar las determinaciones del actual PGOU.

.- MEMORIA VINCULANTE

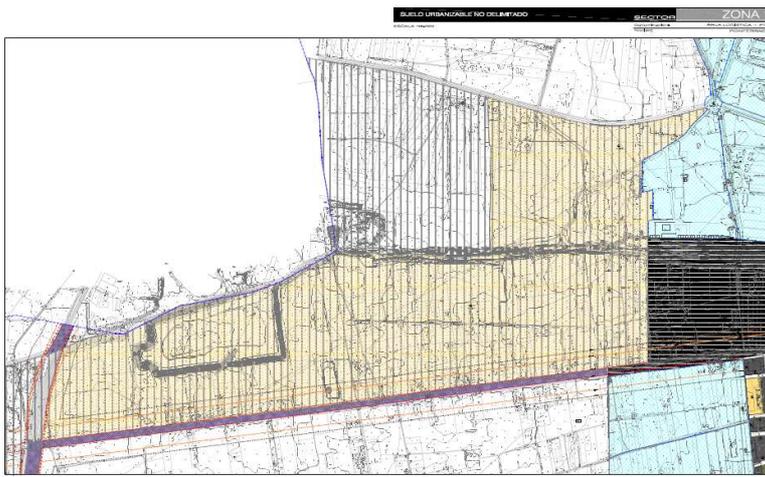
- 1.- Memoria Descriptiva**
- 2.- Memoria Justificativa**
- 3.- Resumen Ejecutivo**
- 4.- Estudio Económico**

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1- Ordenación General

Se propone la ordenación general del Suelo Urbanizable No Delimitado, denominado SUND Zona 1. En este sentido se va a completar las determinaciones de ordenación general, creando tres sectores de suelo urbanizable.

La delimitación en tres sectores, viene determinada por las características



físicas del terreno y por la catalogación urbanística del sector.

El sector está físicamente dividido en dos plataformas, la superior al norte, a una cota media de 505 m.s.n.m. y la inferior al sur, con cota media de 485 m.s.n.m. según

levantamiento topográfico. Entre las dos plataformas existe un fuerte desnivel que en el lado este del sector supera los 10m. de altura en corte vertical. La plataforma inferior tiene como límite al sur la línea Férrea Palencia – Coruña , entre las cotas 493 m.s.n.m. y 479 m.s.n.m.

Urbanísticamente en la plataforma superior el PGOU asigna a la zona oeste el uso del Parque Tecnológico, quedando el resto de la superficie asignada a la denominada "SG-EQ32 Área Logística".

Estos condicionantes físicos y urbanísticos, unidos a los criterios de oportunidad y viabilidad de desarrollo de la primera fase del Área Logística, son los que dan lugar de forma coherente y lógica, al establecimiento de tres sectores dentro del área de actuación SUND-Zona 1, que son :

- **SU-1:** Denominada Área logística-1, con una superficie de 216.762,85 m². 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 que denominaremos SU-2; al este con suelo industria, SUD-16 ; al oeste el que denominaremos SU-3 "Parque Tecnológico". (a continuación se adjuntan fichas individuales de cada sector.).

- **SU-2:** Denominada Área Logística-2, con una superficie de 752.920 m². Que linda al norte con los denominados ahora SU-1 y SU-3, y término municipal de Camponaraya; al sur el corredor ferroviario (Palencia –Coruña); al este con 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. *(a continuación se adjuntan fichas individuales de cada sector.)*.
- **SU-3:** Denominado Parque Tecnológico, con una superficie de 297.855 m². 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 que denominaremos SU-2; con el que ahora denominamos SU-1 ; al oeste el con el límite con el termino municipal de Camponaraya. *(a continuación se adjuntan fichas individuales de cada sector.)*.

CUADRO SUPERFICIES DE LOS SECTORES GENERADOS

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

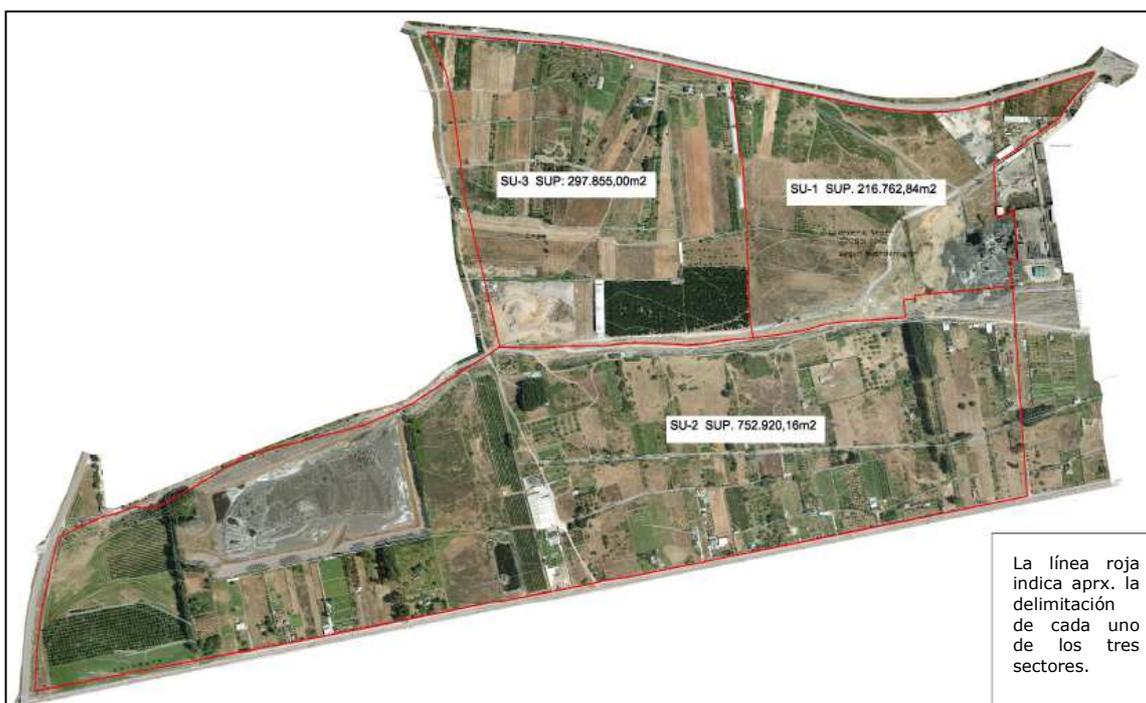


Imagen de la delimitación del sector sobre el parcelario. Plano O-MP.01

Ficha de partida, SUND-Zona 1

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)	
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	SUND
A. DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO	
ÁREA Nº	ZONA 1
Denominación	ÁREA 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
B. CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN	
APROVECHAMIENTOS e INTENSIDADES	
ÍNDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m ² /m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	4.000 m ² / Ha.
USO PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO / INDUSTRIAL
SUPERFICIE MÍNIMA	5 Has.
IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES	
Asignación completa del SG de Equipamiento y Servicios Comunitarios del Área Logística. Sistemas Generales EQ	969.683 m²
C. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS PLANES PARCIALES	
OBSERVACIONES	
Se garantizarán todas las conexiones con los Sistemas Generales existentes y las cargas derivadas del refuerzo o ampliación funcionalmente necesaria de los existentes.	
CESIONES	
Cesiones mínimas s/RUCyL.	
PLAZOS E ÍNDICES	
Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos: 4 años desde la aprobación municipal de la Ordenación Detallada –Plan Parcial-. Índice de variedad de uso: al menos el 20% del aprovechamiento. Índice de variedad tipológica: no se establece. Índice de integración social: no se establece.	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	
Los servicios urbanos se ajustarán en sus trazados y condiciones técnicas a las condiciones de urbanización de la normativa del Plan General. Se garantizará la viabilidad funcional de los futuros desarrollos y la correcta accesibilidad y conexiones urbanas de los usos previstos, así como la resolución completa en el ciclo del agua y demás infraestructuras básicas, disponiendo en las propuestas de delimitación de los sectores las medidas y condiciones técnicas que aseguren el nulo impacto ambiental y funcional para el sistema urbano.	

**Modificación del P.G.O.U. de Ponferrada, en el ámbito del SUND-Zona 1-
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

Ficha nuevo sector creado: SU-1

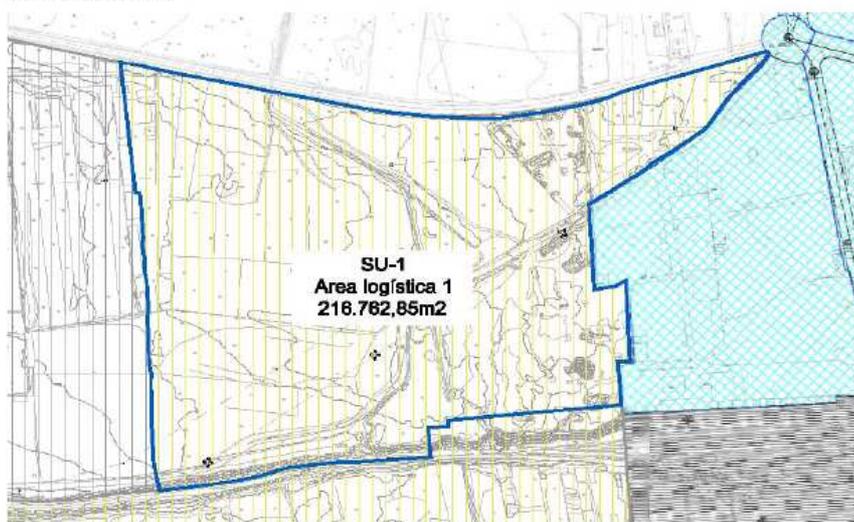
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN EL SUND ZONA A-1: CREACION DE TRES SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y ORDENACION DETALLADA DE UNO DE ELLOS

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

A. DATOS BASICOS DEL AMBITO

SECTOR N°	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 m²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL

INDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m²/m²				
USO PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO, S.G.				
ORDENANZAS DE EDIFICACION	<table border="1"> <tr> <td>Privado</td> <td>AREA LOGÍSTICA</td> </tr> <tr> <td>Público</td> <td>EQUIPAMIENTO - EQ.; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-</td> </tr> </table>	Privado	AREA LOGÍSTICA	Público	EQUIPAMIENTO - EQ.; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-
Privado	AREA LOGÍSTICA				
Público	EQUIPAMIENTO - EQ.; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-				

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

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

CESIONES	
Cesiones mínimas s/ RUCyL	

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

ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES

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

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

No se permite el uso de vivienda.

Ficha nuevo sector creado: SU-2

SUELO URBANIZABLE	S.U.-2
TIPO DE ORDENACION	GENERAL
A. DATOS BASICOS DEL AMBITO	
SECTOR N°	SU-2
Denominación	AREA LOGISTICA-2
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenacion donde se localiza graficamente la situación del Area	O.4-01 y O.4-02
SUPERFICIE	752.920,15 m²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL

INDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m²/m²				
USO PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO, S.G.				
ORDENANZAS DE EDIFICACION	<table border="0"> <tr> <td>Privado</td> <td>AREA LOGÍSTICA</td> </tr> <tr> <td>Público</td> <td>EQUIPAMIENTO - EQ-; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-</td> </tr> </table>	Privado	AREA LOGÍSTICA	Público	EQUIPAMIENTO - EQ-; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-
Privado	AREA LOGÍSTICA				
Público	EQUIPAMIENTO - EQ-; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-				

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

TOTAL	301.168,06m²
-------	--------------

CESIONES

Cesiones mínimas s/ RUCyL	
---------------------------	--

PLAZOS E INDICES

Plazos para establecer ordenación detallada:	la	SEGÚN RUCyL
Plazos para el cumplimiento los deberes urbanísticos	de	SEGÚN RUCyL
Indice de variedad de uso:		Al menos el 10%
Indice de variedad tipológica:		No se establece

ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES

TOTAL SG:	752.920,15 m²
-----------	---------------

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

No se permite el uso de vivienda.

Ficha nuevo sector creado: SU-3

SUELO URBANIZABLE	S.U.-3
TIPO DE ORDENACION	GENERAL

A. DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO

SECTOR N°	SU-3
Denominación	PARQUE TECNOLÓGICO
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenacion donde se localiza graficamente la situación del Area	O.4-01 y O.4-02
SUPERFICIE	297.855,00 m²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL

INDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m²/m²
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION	Privado EDIFICACION INDUSTRIAL -IN;SERVICIOS PRIVADOS -SER Público EQUIPAMIENTO -EQ; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS - ELP

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predominante	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
IN		
SER		
TOTAL		119.142,00 m²

CESIONES
Cesiones mínimas s/ RUCyL

PLAZOS E INDICES		
Plazos para establecer ordenación detallada:	la	según R.U.CyL
Plazos para el cumplimiento los deberes urbanísticos	de	según R.U.CyL
Índice de variedad de uso:		Al menos el 10%
Índice de variedad tipológica:		No se establece

ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES

	0,00 m²
--	---------

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

No se permite el uso de vivienda.

1.2- Ordenación Detallada.

Una vez delimitados los nuevos sectores de suelo urbanizable, se propone la ordenación detallada del sector que hemos denominado SU-1.

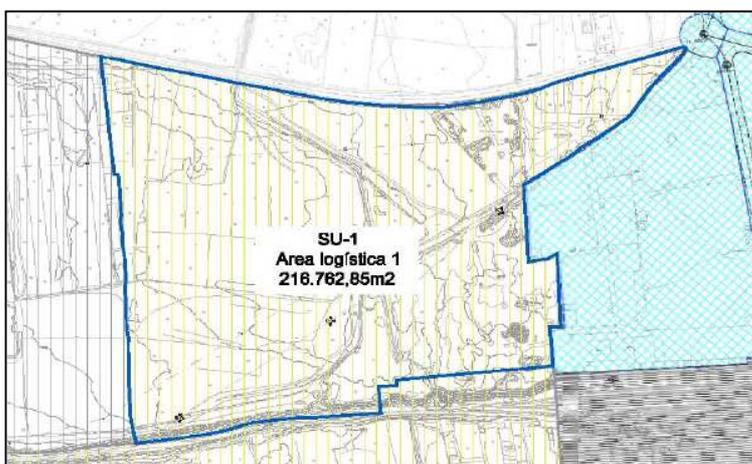


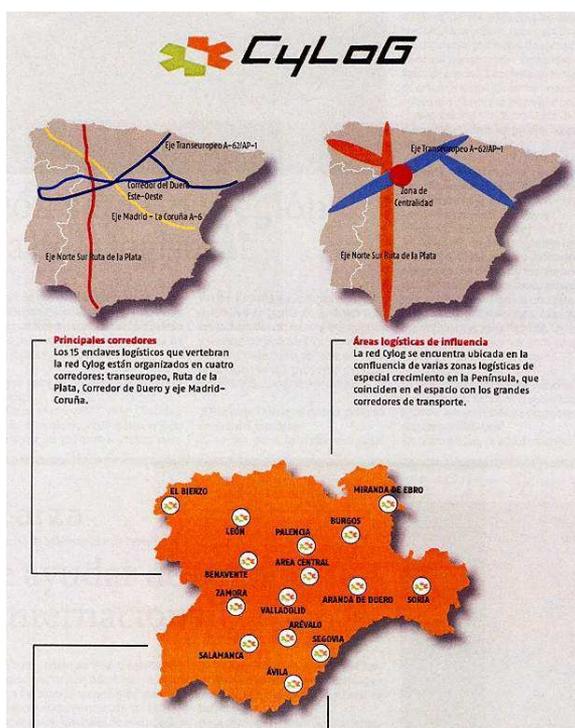
Imagen de la delimitación del sector sobre el parcelario

El desarrollo de la ordenación detallada de este sector viene justificado por la necesidad de su desarrollo inmediato y la viabilidad de la actuación. La propuesta de la ordenación detallada viene avalada por el convenio suscrito entre la administración local y la autonómica. (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").

1.2.1- Definición de sector Logístico "CyLoG".

El modelo "CyLoG" ubica en Ponferrada un sector logístico de primer nivel respecto basado en la posición estratégica de la ciudad respecto a la comunidad de Castilla y León, como puerta de acceso a Galicia a través de la Autovía del Noroeste A-6. Esta posición geográfica, hace según los análisis de los expertos, se reúnan las condiciones necesarias para la instalación de una plataforma logística. El Proyecto CyLoG, incluye a la ciudad dentro de una red a nivel de Castilla y León, de quince sectores logísticos tal y como muestra en el esquema adjunto.



La red Cylog se encuentra ubicada en la confluencia de varias zonas logísticas de especial crecimiento en la Península, que coinciden en el espacio con los grandes corredores de transporte.

El Proyecto CyLoG trata de vertebrar una red de infraestructuras a

nivel regional, de servicios complementarios al sector de logística y transporte, cuyo objetivo será el de incrementar la productividad, reducir los costes (se calcula que las actividades logísticas suponen entre un 30 y un 60% del coste total del producto) y mejorar la calidad de los servicios que actualmente se están prestando. Todo ello puesto a disposición del sector productivo de Castilla y León, que verá impulsado su crecimiento, competitividad, internacionalización y potencial exportador.

La red CyLoG está considerada como un modelo de desarrollo logístico y de transporte pionero en España, así como un ejemplo de consenso. Su punto de partida es un pacto social firmado por las principales asociaciones sindicales y empresariales de Castilla y León, en la que han participado centros de transporte, ayuntamientos, cámaras de comercio, operadores y sociedades logísticas, puertos y entidades financieras, entre otros agentes.

Los quince sectores logísticos están situados en los principales corredores de transporte que cruzan la comunidad (**El Bierzo- Ponferrada**, León, Benavente, Zamora, Salamanca, Palencia, Valladolid, Área Central, Arévalo, Ávila, Segovia, Burgos, Aranda de Duero, Soria y Miranda de Ebro). El transporte por carretera representa el 98% del volumen del tráfico de mercancías en Castilla y León, pero las autoridades regionales están tratando de fomentar la intermodalidad mediante acuerdos con operadores ferroviarios y las autoridades portuarias de su área de influencia. De esta forma, carretera, ferrocarril y transporte marítimo se configuran como la apuesta de la red CyLoG.

1.2.2 Directrices básicas de ordenación del modelo "CyLoG".

El "Modelo CyLoG", aprobado por la Junta de Castilla y León según acuerdo del 24 de noviembre de 2005, junto con el Decreto 16/2007 de 22 de febrero, por el que se regula el establecimiento, organización y funcionamiento de las infraestructuras complementarias del transporte y la logística, definen a modo general una serie de servicios mínimos que han de implementarse en todo Sector CyLoG para que éste pueda ser considerado como tal. Para ello, el Decreto define dos tipos de Servicios.

- *Servicios Básicos*; son aquellos servicios destinados a atender las necesidades primarias derivadas de la actividad del transporte y la logística, tales como; aparcamientos, estaciones de suministro de combustible, vigilancia, báscula, taller, recogida de residuos, y naves de consolidación y fraccionamiento de carga.

- *Servicios Avanzados*; son aquellos Servicios destinados a aportar valor añadido e incrementar la competitividad de los agentes de la actividad del transporte y la logística, tales como; centrales de compras, tecnologías de trazabilidad, ventanilla única, aulas de formación, intermodalidad, entidades logísticas, teléfono del transportista y demás servicios que se establezcan por la Conserjería competente en materia.

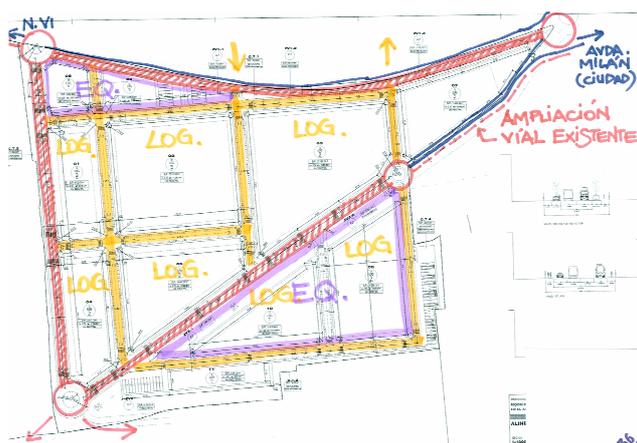
Desde el punto de vista de la ordenación detallada, esta debe permitir cumplir el establecimiento de los servicios básicos para el desarrollo de las actividades y las infraestructuras complementarias del transporte y la logística, siempre dentro de la legalidad y estricto cumplimiento de la normativa urbanística. Los denominados servicios avanzados se generan a partir de la creación de los primeros.

1.2.3 Descripción de la ordenación detallada.

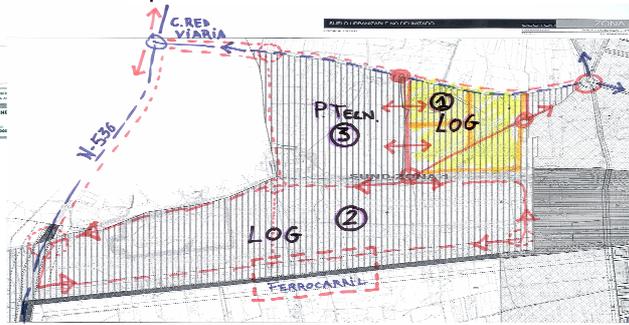
La ordenación detallada del denominado sector SU-1, obedece al cumplimiento de los objetivos de la iniciativa pública: PGOU; Ley de Medidas sobre de Urbanismo y suelo; R.U. de Castilla y León; Convenios entre las administraciones para el desarrollo de infraestructuras de carácter regional,(sectores logísticos); Directrices básicas de desarrollo de los sectores logísticos; etc.....

Con todas las premisas anteriores y teniendo en cuenta la mejor adaptación al territorio, la propuesta de ordenación recoge las conexiones del sector con los adyacentes con el fin de garantizar desarrollos posteriores. Partiendo del análisis topográfico y de las infraestructuras nuevas y existentes, se propone la creación de un

viario perimetral de primer orden que conecte con el núcleo urbano inmediato y a la vez con las principales infraestructuras de comunicación que justifican la ubicación del Área logística en este punto.



Croquis de esquemas generales de ordenación.
Arribadle sector y abajo general del área.



**Modificación del P.G.O.U. de Ponferrada, en el ámbito del SUND-Zona 1-
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

A partir de estos primeros esquemas se va vertebrando el sector e interrelacionándolo con el territorio adyacente. De esta forma se generan las distintas jerarquías de viario que a su vez compartimentan el espacio dando lugar a los espacios de parcela, los equipamientos, las zonas verdes, etc... , siguiendo los arts. del R.U. que establecen todos y cada uno de los parámetros urbanísticos preceptivos.

Los datos básicos de los espacios generados, según el articulado del R.U. son:

SU-1: DETERMINACIONES RUCyL		
SUPERFICIE DEL SECTOR		216.762,85 m²
	SISTEMAS GENERALES INTERNOS	216.762,85 m²
INDICE EDIFICABILIDAD MAX.		0,40
APROVECHAMIENTO		86.705,14 m²
RESERVAS DE SUELO		
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2/100m² de aprov.	1.734
50% de plazas de uso público		867
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	20m² / 100m² de aprov.	17.341,03 m²
minimo 50% arbolado		8.670,51 m²
EQUIPAMIENTO PUBLICO	15m²/100m² de aprov.	13.005,77 m²
minimo 5% de la superficie del sector		10.838,14 m²

Directrices apuntados por la Asociación de Centros Logísticos:

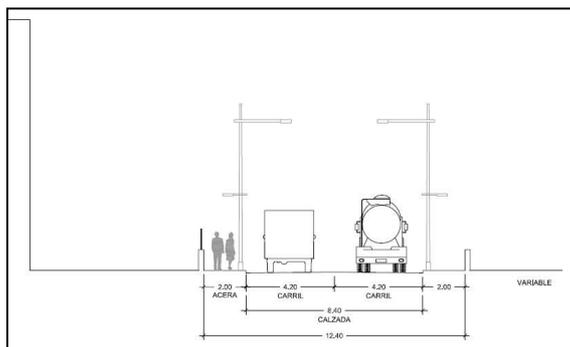
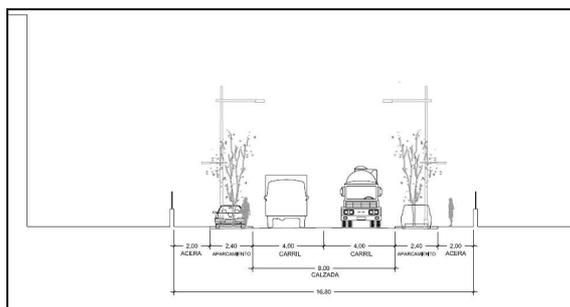
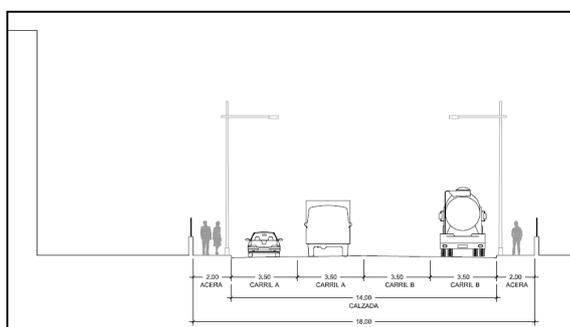
DETERMINACIONES DE DISEÑO CyLOG		
DIMENSIONES VIARIO		
ANCHURA DE CARRILES		3,50 m
ANCHURA DE ACERAS	(3 m SI EXISTE ALINEACION DE ARBOLADO)	2,00 m
RADIO DE GIRO	(MEDIDO EN EJE DE CARRIL)	10,00 m
PLAZAS APARCAMIENTO TURISMOS		MINIMO 2,20mx4,50m
PLAZAS APARCAMIENTO CAMIONES		MINIMO 4,00mx18,00m

1.2.4 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:

- Características del Viario

Las edificaciones y accesos proyectados, se previsto habiendo considerado las bandas de afección de carreteras y ferrocarril de forma que se cumplen exhaustivamente las prescripciones de la Ley de Carreteras 25/88 de 29 de julio y la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, respetando las distancias mínimas de edificación.



El sector dispone de un **sistema viario** compuesto por dos tipos de viales de distinta jerarquía –viario principal y secundario- que admitan la circulación de vehículos pesados de gran longitud con comodidad y seguridad vial.

El diseño de las vías se adecua a una velocidad específica de 50 Km/h, salvo en zonas concretas de tráfico lento donde la velocidad será de 30 Km/h. El diseño de las vías atenderá a criterios de anchura como vías aptas para vehículos de transporte de mercancías. En este sentido, las vías dispondrán de **carriles mínimos de 4,00 m de anchura**, según art. 4.4.2 PGOU, con radios de giro interiores de un mínimo de 10 m, para permitir el correcto giro de camiones sin necesidad de maniobra.

El viario dispondrá de una pendiente transversal mínima del 2%,

tanto en calzada como en aceras, para asegurar el perfecto drenaje de las aguas

Secciones de viario: Una **primera jerarquía de viales (sección superior)**, compuesta por dos viarios principales de 18 metros de ancho, con doble sentido de circulación y dos carriles por sentido, que a través de 3 nuevas rotondas ordenan y conectan el sector con permitiendo futuros desarrollos. En el interior del área ordenada se establece una **segunda jerarquía** configurada por viales secundarios cuya característica principal es su configuración en un solo sentido de circulación con dos carriles de 4m, lo que posibilita simplificar los diferentes cruces y el acceso a las parcelas. (ver planos de viario O.SU-1.04,05,06).

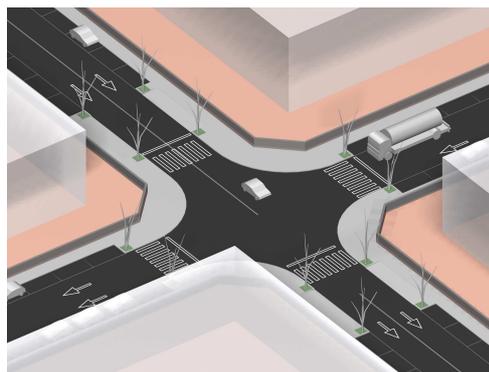
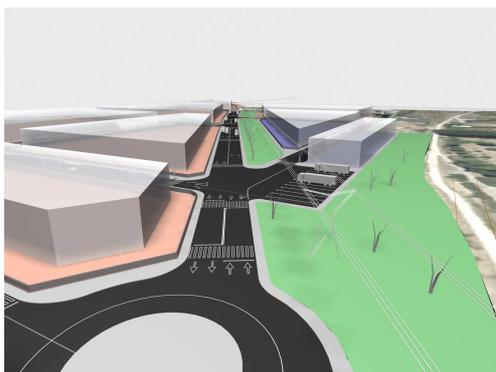
pluviales. Así mismo, se proyectará en el viario una pendiente longitudinal máxima del 6%. Las curvas y las rasantes planteadas en el diseño del viario cumplirán la Normativa de Trazado 3.1 IC.

En cuanto al espacio de **aparcamiento** se diferencia el espacio destinado al aparcamiento de vehículos turismo, generalmente en vías secundarias, del espacio destinado al aparcamiento de camiones y demás vehículos pesados, donde se establecen áreas concretas. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento de vehículos turismo son de 2,40 x 4,80 m según art. 6.4.5.2 PGOU y las dimensiones mínimas del aparcamiento de camiones serán para vehículos largos de de 4,00 x 18 m., pudiendo existir longitudes menores según tipología del vehículo.

Las **aceras**, espacios destinados al tránsito de peatones tienen una anchura de 2 m., superior al PGOU, pero siguiendo directrices CyLog.

Las **pavimentaciones** de las zonas de calzada –tráfico rodado- y de las zonas de aparcamiento se diferenciarán en su pavimentación superficial, la cual cumplirá estrictamente lo establecido en la Ley 6.1.- IC "Secciones de Firme". Según expone esta Ley, el paquete de firme de calzada se dimensionará en función de dos factores; el tipo de explanada y la categoría de tráfico existente.

El viario dispondrá de **señalización** vertical y horizontal –marcas viales- para ordenar el tráfico, advertir de peligros e informar de la situación del resto de calles y sitios de interés. La señalización dispuesta cumplirá las Normativas 8.1-IC "Señalización Vertical" y 8.2- IC "Marcas Viales".



Imágenes virtuales de distintos puntos y encuentros de la urbanización de Sector SU-1. A la Izd. vista del vial V-04 desde la rotonda 2, al sur del sector, y la Dch. vista de uno de los cruces.

.- Características de los Servicios Urbanos

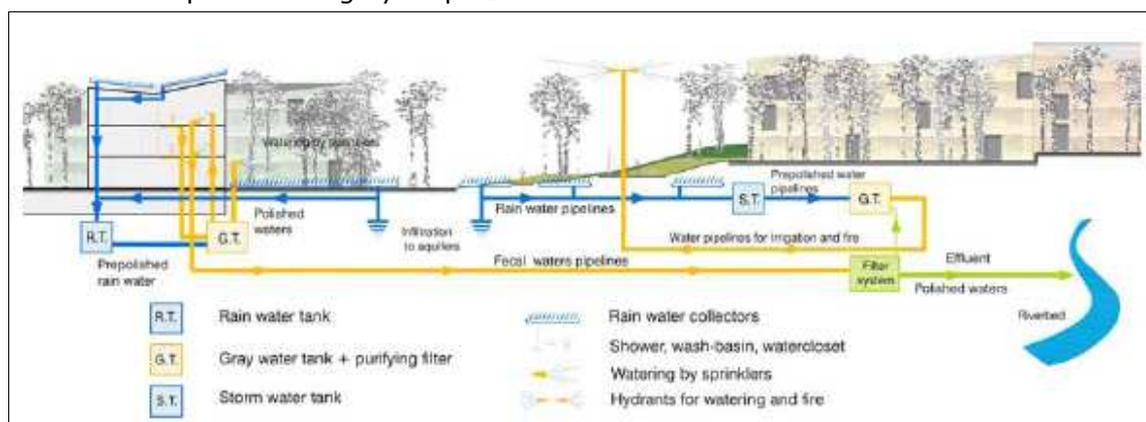
- Agua y Saneamiento

Introducción.

El agua, elemento que no se produce sobre la superficie terrestre ni en la atmósfera (al igual que la energía no se crea ni se destruye) existe en cantidad finita que circula en lo que se llama ciclo hidrológico ó ciclo del agua.

El proyecto de urbanización deberá dimensionar y desarrollar el sistema propuesto en los planos de instalaciones y que permitirá un consumo más eficaz.

El sistema que se propone consiste en el diseño de unos depósitos en la red estableciendo un sistema de recogida denominado en algunos foros como SUDS "Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible", y constituye una alternativa para lograr el objetivo de un consumo eficaz. El sistema se basa en captar y transportar las escorrentías generadas tanto en el viario como en las cubiertas de los edificios previstos, hacia depósitos en la propia urbanización, para su posterior reutilización en tareas municipales de riego y limpieza viaria.



- Arriba esquema tipo del sistema propuesto -

- Predimensionado de consumos:

Datos de partida: El PGOU en el cap 8.d I de la memoria informativa en relación al ciclo del agua, afirma que Ponferrada dispone de infraestructuras de captación y depuración para un aumento teórico de 50.000 Hab de capacidad.

La memoria informativa afirma que Ponferrada dispone de un caudal de 46.584.288 l/día. Lo anterior significa que con un consumo medio de 300l/hab/día en uso residencial y 100 l/hab/día para otros usos, se podría abastecer a una población equivalente de 116.460 habitantes. (fuente: pto 5.b.3 Infraestructuras y servicios básicos PGOU 2.007).

Cuadros de cálculo: (Datos y estimaciones según: Consumos urbanos en L / hab día según usos del MOPT y guía redacción proy. Urb. del CSCAE).

Zona	Uso	Dotación
Parcelas	Logístico	Q= 1,5l/seg xHa

$$Q= 1,5 \times 11,4 = 17,1 \text{ l/seg.}$$

Para una jornada laboral de 8h lo anterior supone un consumo estimado de 2.246 m³/año x Ha , inferior a la previsión del PGOU que establece 4.000 m³/año x Ha.

Zona	Uso	Dotación
Parcelas 10-11	Equipamiento Logístico	Q= 300 l/hab x dia

$$Q= 300 \times 40 = 12 \text{ m}^3 \times \text{ día.}$$

Para una jornada laboral de 5 días a la semana lo anterior supone un consumo estimado de 3.120 m³/año.

Zona	Uso	Dotación
Verdes	Zona verde	Q= 1,5 l/m ² x día riego.

Con todo lo anterior, el consumo previsto en relación con lo estimado por el PGOU vigente supone un ahorro de agua más de un 60% .

Red de Saneamiento

La red se proyectará de forma separativa teniendo en cuenta la existencia o ausencia de otras redes de saneamiento municipales.

Se dimensionará una red de saneamiento en la urbanización que permita evacuar las aguas residuales hacia la red de saneamiento general de la ciudad que conduce a la EDAR de Villadepalos, con el aprovechamiento parcial de las aguas grises procedentes de escorrentías de viales y cubiertas mediante los denominados SUDS.

Se dotará a la cuenca urbana de los elementos necesarios para la reducción de la contaminación de las aguas, como aliviaderos o tanques de primer lavado, diseñados según la Normativa ATV-128:92.

En cuanto al cálculo y diseño de las redes de saneamiento se estará a lo dispuesto por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de poblaciones (O.M 15/9/1986) o normativa municipal vigente.

Se recomienda disponer de colectores de PVC con diámetros mínimos interiores de 300 mm, por razones de limpieza e inspección. En el caso de que los cálculos de la red devuelvan colectores de diámetros superiores a los 800 mm se dispondrán de

tubos de hormigón. La red de saneamiento discurrirá de forma subterránea bajo las calzadas viarias a profundidades variables entre los 2-3 m. Cada 50 m de distancia, en los cruces y en los cambios de alineación se dispondrán pozos de registro para poder inspeccionar y limpiar la red. En el Proyecto se describirá claramente la solución adoptada para el drenaje, alcantarillado y vertido de las aguas residuales, el cual conducirá siempre el colector final de aguas residuales. En el Cap.8.d I de la memoria informativa del PGOU, se estima que el sistema de saneamiento dispone de una capacidad de carga superior a un incremento de 35.000 Hab. equivalentes.

Red de Abastecimiento

La urbanización dispondrá de una red de abastecimiento de agua potable con acometida a cada parcela. Se diseña una red de tipo mallado de forma que se pueda conseguir suministro de agua en cualquier punto por dos itinerarios diferentes (ver plano INST-SU-1.02 saneamiento abastecimiento). Se tendrá en cuenta en el proyecto de urbanización, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de agua (O.M 28/7/1974) así como la normativa sectorial y municipal vigente.

Los materiales de la red serán de fundición dúctil y/o de polietileno apto para tuberías de abastecimiento. La red de abastecimiento se ha de proyectar con un diámetro mínimo de 100 mm por razones de seguridad de suministro frente al riesgo de incendios. En el proyecto de urbanización se detallará la procedencia del agua, la infraestructura de toma, así como los análisis químicos de la misma y el caudal máximo necesario que demandaría el sector, considerando unas dotaciones mínimas de 1,5 l/s.Ha en las zonas propiamente logísticas y de 300 l/hab.día en el resto de edificios.

El trazado de la red de abastecimiento debe completarse con una instalación de hidrantes en el viario público para cumplir las normativas de prevención contra incendios. Estos hidrantes deben situarse en lugares accesibles desde el viario público y fuera de las zonas de estacionamiento de vehículos. La red hidráulica que abastezca a estos hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos de ellos durante dos horas de forma que la presión de agua en los mismos se mantenga por encima de los 10 m.c.a. Estos hidrantes cumplirán lo expuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE.

Red de Riego

La red de riego será una red totalmente independiente de la red de abastecimiento y por ello, no tendrá conexión alguna con ella, se abastecerá del sistema de red y de los depósitos de recogida de escorrentías previstos, (SUDS). La

red de riego se dimensionará con capacidad suficiente como para atender la totalidad de las necesidades de riego de los espacios libres públicos y las parcelas privadas. Los materiales de la red de riego – polietileno- se diferenciarán completamente de los materiales dispuestos en la red de abastecimiento.

Teniendo en cuenta la propuesta de SUDS, unido a la elección de plantas autóctonas de baja necesidad hídrica, la dotación de riego no supera los 1.500 m³/año.

En el sector existe una acequia de riego denominada "acequia 12", que será entubada e integrada en la urbanización, a fin de mantener su uso aguas abajo. Se procederá previo al inicio de las obras de urbanización a la desafección de dicha acequia de las parcelas afectadas por las obras de urbanización, SU-1, garantizándose su uso mediante el entubado de la misma, (ver plano INST-SU-1.02) .

- Energía

Red de Gas

La red de gas se diferenciará del resto de redes tanto en materiales como en disposición y dimensiones. La red de gas se proyectará de forma subterránea, a un metro de profundidad en vertical y a un metro de distancia horizontal desde el bordillo de calzada, bajo las zonas de aparcamiento preferentemente. El Proyecto de urbanización detallará la demanda de gas que se precisa, la presión de suministro y la disposición de la red.

Red de Energía Eléctrica

La canalización de la red de energía eléctrica será obligatoriamente subterránea, no admitiéndose tendidos eléctricos aéreos que sobrevuelen fachadas o edificios.

Los Centros de Transformación eléctricos podrán situarse en superficie o soterrados, ubicados siempre de forma accesible desde el viario público.

El Proyecto de urbanización detallará de forma precisa la potencia eléctrica necesaria, características de las redes eléctricas y elementos de la red –arquetas, centros de seccionamiento, etc.... - cumpliendo los parámetros y dotaciones del *Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión*.

La red de distribución de energía eléctrica será una red subterránea cuyos cables eléctricos vayan canalizados dentro de tubos de PVC ó PE, los cuales discurrirán bajo las aceras del viario. Cada 50 m de longitud y en los cruces se dispondrán de arquetas de inspección eléctrica.

Red de Alumbrado Exterior

La red de alumbrado público, al igual que el resto de redes urbanas será un servicio canalizado de forma subterránea bajo las aceras viarias. Para la situación de

los puntos de luz en las aceras se tendrá en cuenta la normativa municipal y autonómica en lo referente a Supresión de Barreras arquitectónicas. En concreto, las columnas se instalarán junto al bordillo de calzada dejando en la acera un espacio de paso libre de por lo menos 1,20 m.

Todo Proyecto de Alumbrado público exterior fijará, como mínimo, en función de la localización de los elementos del viario –calzada, aceras y aparcamientos- los siguientes parámetros fotométricos:

- Iluminancia media en servicio, con un mínimo de 25-30 lux en calzada viaria.
- Uniformidad media, con un mínimo del 50%.
- Distancia entre puntos de luz
- Consumo eléctrico de la red de alumbrado y caídas de tensión de la misma, que no deben superar el 3% del valor de tensión nominal.

El diseño y cálculo de la red atenderá a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT, R.D.842/2002) y cumplirá los parámetros de eficiencia energética de la normativa vigente.

Red de Telecomunicaciones

La red de telefonía y comunicaciones será una red canalizada de forma subterránea que atenderá a los criterios municipales en lo que respecta al número de tubos de canalización, criterios y coexistencia de canalizaciones de los distintos operadores.

La canalización de telecomunicaciones dispondrá de cableado de telefonía y datos, TV y fibra óptica. El Proyecto de Construcción detallará las secciones de los cables, puntos de corte, capacidad de carga de la red, características y banda de frecuencias servidas.

.- Características de 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.

La consideración fundamental en las zonas verdes del sector es que se plantará vegetación autóctona únicamente y las especies arbóreas serán de baja demanda de riego así como de bajo mantenimiento.

.- Diseño de la Unidad de Suministro

El Sector esta dotado de una parcela para ubicar una estación de suministro que proporcione autoservicio a todos los usuarios del Área logística, lo que se ha previsto la parcela denominada 08 .

Legislación aplicable a la ejecución de la misma:

- R.D. 1523/1999 de 1 de Octubre por el que se modifica el REGLAMENTO DE INSTALACIONES PETROLÍFERAS aprobado por el R:D: 2085/1994. de 20 de octubre y las Instalaciones Técnicas complementarias MI-IP03, aprobadas por el R:D: 1427/1997, de 15 de septiembre y MI-IP04 aprobada por el R:D: 2701/1995 de 28 de diciembre.
- NORMA UNE-EN 976(2)-98: Tanques enterrados de plástico reforzado con fibra de vidrio cilíndricos y horizontales para el almacenamiento sin presión de carburantes petrolíferos.



*Imagen resumen de la ordenación detallada.
Plano O.SU-1.01.*

	ORDENANZA LOG-1 USO EQUIPAMIENTO PÚBLICO
	ORDENANZA LOG-2 USO INDUSTRIAL
	ORDENANZA LOG-3 USO SERVICIOS TERCIARIOS
	ORDENANZA ELP ESPACIO LIBRE - ZONA VERDE
	INSTALACIONES URBANAS

TABLA RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

ORDENACION DETALLADA					
	USO	SUPERFICIE	Coef. EDIF.	APROV.	ORDENANZA APLICABLE
PARCELA 01	LOGISTICO	8.425,03	0,75	6.318,77	LOG - T2
PARCELA 02	LOGISTICO	23.101,92	0,75	17.326,44	LOG - T2
PARCELA 03	LOGISTICO	25.189,19	0,75	18.891,89	LOG - T2
PARCELA 04	LOGISTICO	9.541,72	0,75	7.156,29	LOG - T2
PARCELA 05	LOGISTICO	14.447,50	0,75	10.835,63	LOG - T2
PARCELA 06	LOGISTICO	14.599,12	0,75	10.949,34	LOG - T2
PARCELA 07	LOGISTICO	11.806,43	0,75	8.854,82	LOG - T2
PARCELA 08	SER PRIVADOS	3.896,88	0,90	3.507,19	LOG - T3
PARCELA 09	SER PRIVADOS	2.996,53	0,90	2.696,88	LOG - T3
TOTAL PRIVADO		114.004,32		86.537,25	
PARCELA 10	EQ. PÚBLICO	10.418,94	1,00	10.418,94	LOG - T1
PARCELA 11	EQ. PÚBLICO	3.081,20	1,00	3.081,20	LOG - T1
TOTAL PÚBLICO		13.500,14		13.500,14	
ZV1 [ZV1.1+ZV1.2+ZV1.3]	BANDA PROTECCIÓN	3.403,35	----- --	-----	ELP
ZV2	PARQUE URBANO	9.190,62	----- --	-----	ELP
ZV3 [ZV3.1+ZV3.2]	PLAZA-VÍA ARBOLADA	7.103,23	----- --	-----	ELP
TOTAL ESPACIO LIBRE		19.697,20	----- --	-----	

**Modificación del P.G.O.U. de Ponferrada, en el ámbito del SUND-Zona 1-
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

PLAZAS APARCAMIENTO	Nº DE PLAZAS	SUPERFICIE	EQUIVALENCIA PLAZAS 5X2
TURISMOS 2,4 x 5,0 [P..]	460	5.520,00 m²	460,0
PLAZAS P.M.R. 2,4 x 6,5	17	265,20 m²	17,0
CAMIONES 4,0 x 12 [PCM..]	12	576,00 m²	57,6
CAMIONES 4,0 x 18 [PCG..]	37	2.664,00 m²	266,4
ESPACIOS MANIOBRA		1.816,78 m²	181,7
TOTAL PLAZAS PUBLICO			983

* SE COMPUTA LA SUPERFICIE DE MANIOBRA CON SU SUPERFICIE EQUIVALENTE A UNA PLAZA CONVENCIONAL, DESCONTANDO LAS SUPERFICIES EQUIVALENTES A CARRILES DE ACCESO A LAS ZONAS DE APARCAMIENTO

DOTACIÓN MINIMA DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS: 1 PLAZA X CADA 100m² EDIFICABLES

2.- Memoria Justificativa

2.1.- Introducción

Para facilitar la redacción, la lectura y la supervisión administrativa de esta Memoria y para justificar de forma ordenada el cumplimiento de todos los preceptos vinculantes de esta Modificación Puntual, se utilizará como guión el articulado del vigente R.U., (Reglamento de Urbanismo de Castilla y León); quedando así garantizado que se repasan todas las cuestiones pertinentes.

.- Instrumento de planeamiento empleado:

- Se recurre al art. 168 y a la Disposición Transitoria Cuarta, Apartado C) 1º R.U., para confirmar que no estamos ante un supuesto de Revisión.
- Se repasan los art. 169 a 173 del R.U. para justificar el cumplimiento de los preceptos que el R.U. impone a las modificaciones de planeamiento.

.- Ordenación General propuesta:

- Se revisa exhaustivamente, el cumplimiento de los arts. 80 a 84 R.U. para situar esta Modificación en relación con las determinaciones de ordenación general, propias de un plan general de ordenación urbana.
- Se analiza el cumplimiento de los arts. 86 a 88 R.U., a la hora de completar la ordenación general propia de los tres sectores propuestos.

Ordenación Detallada.

.- Reglamentación, no hay reglamentación relativa a la ordenación detallada de un sector enteramente destinado a Equipamiento General, no obstante, se seguirá el guión constituido por los arts. 101 a 108 R.U., para aludir a las principales características de detalle del sector S.U. 1 .

.- Documentación, se confirmará el cumplimiento de lo que mandan el art. 110 y siguientes del R.U. y los arts. 13.1.3.2 y 13.2.2 de la Normativa del P.G.O.U. vigente.

- **Justificación Ordenación Detallada**

2.2.- Instrumento de planeamiento.

Artículo 168 R.U.

En lo que respecta a la **Ordenación General** del Término municipal de Ponferrada, el instrumento de planeamiento empleado, sigue estrictamente el objetivo señalado por la Disposición Transitoria Cuarta, Apartado c)1º de completar las determinaciones de Ordenación General de las que carece el suelo urbanizable no delimitado, creado en la Zona 1 por el PGOU vigente. Dicho de otro modo este instrumento de planeamiento no altera ni los objetivos específicos del modelo de ordenación general creados por el PGOU vigente (apartado a), ni la clasificación del suelo del municipio de Ponferrada (apartado b), toda vez que la Ley de Medidas sobre Urbanismo y Suelo ha dispuesto que en el suelo urbanizable no delimitado se aplique el régimen del suelo urbanizable, ni los elementos estructurantes del territorio (apartado c), etc, ... y por lo tanto no se plantea obviamente la "reconsideración total de la ordenación general establecida", tipificada por el Artículo 168 R.U., quedando claro que no estamos ante un supuesto de Revisión sino, ante una clara modificación puntual del PGOU, desarrollada por mandato de la mencionada Disposición Transitoria.

Artículo 169 R.U.

Una vez fijado de forma clara que estamos ante un supuesto de modificación, se procede a la revisión del cumplimiento del Apto. 3 del art. 169 R.U.

a) En primer lugar, esta modificación se limita a contener las determinaciones adecuadas a su doble finalidad:

- Por un lado señala las determinaciones de ordenación general de las que carece el actual suelo no urbanizable sin alterar su ámbito territorial. Se logra al amparo de art. 80.1.C, R.U., y con sujeción a los criterios estándares y pautas establecidas por PGOU vigente para el resto del Suelo Urbanizable.
- Por otro lado se establece la ordenación detallada del Sector SU-1, al amparo del Artículo 101.1.R.U., con sujeción a las determinaciones de ordenación general antes establecidas por esta misma Modificación Puntual y siguiendo la sección 4 del Capítulo II del Título II del R.U.

b) En segundo lugar, la modificación contiene los documentos necesarios para identificar y reflejar adecuadamente sus determinaciones:

- Cumpliendo el mandato del Artículo 169.3.b.1 de esta modificación, -
justifica la conveniencia de la modificación acreditando su interés público en el
Apto3.6 f) de Memoria Informativa.

- Identificando y justificando de manera pormenorizada las
determinaciones del PGOU vigente que se alteran, reflejando su estado actual y
el propuesto tanto en la memoria informativa como en los planos de
información y ordenación.

- Analizando la influencia de la modificación sobre el modelo territorial y
la ordenación general definidos en el PGOU, en la memoria informativa Ptos.
3.1 a 3.6 , destacando que al completar las determinaciones de ordenación
general del suelo urbanizable no delimitado, no sólo no se alteran sino que
se confirma y refuerza ese modelo y esa ordenación general.

Artículo 170

Este artículo no es de aplicación porque esta modificación altera, aunque se sólo
puntualmente, (es decir sólo en el ámbito del SUND-ZONA 1), la ordenación general
establecida por el vigente PGOU; de modo que la aprobación definitiva de esa
Modificación deberá seguir el procedimiento ordinario de aprobación de cualquier Plan
General de Ordenación Urbana.

Artículo 171

Este artículo tampoco es de aplicación porque el alcance de esta Modificación
supera el marco al que este artículo se refiere; de modo que la aprobación definitiva de
esta Modificación deberá seguir el procedimiento ordinario de aprobación de cualquier
plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 172

Este artículo es de aplicación el apto. b), referente al suelo urbanizable y se
cumple ya que como hemos dicho, el sector se destina enteramente a Equipamiento
General, no obstante, se seguirá el guión constituido por los arts. 101 a 108 R.U.,
para aludir a las principales características de detalle del sector S.U. 1

Artículo 173

Este artículo no es de aplicación ya que no modifica los aprovechamientos
establecidos en el PGOU, y el uso de vivienda está prohibido, con lo que no se
aumenta la densidad de población. Además al tratarse de suelo Urbanizable tal y como
indica el apto. d) se remite a los arts. 104,105,106 y 128, que se desarrollan más
adelante.

2.3.- Ordenación General propuesta

Artículo 80

Este artículo solo es de aplicación en el apto. 1.c "*En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los parámetros de ordenación general para cada sector artículos 86 a 88*"., el contenido de los mismos se detallan más adelante.

Al amparo del apto. 2, se desarrolla la ordenación detallada del sector SU-1, que nos remite al art.91, aptos. a).2ª y a). 3ª, al desarrollarse la ordenación detallada del equipamiento del Área Logística como un equipamiento del sistema general SG-EQ-32, así definido por el PGOU.

Artículo 81

Este artículo en el pto. 1 aptos. a, b, y c , fundamenta los objetivos y propuestas de ordenación general a partir del diagnóstico y análisis territorial. La ordenación propuesta en la memoria informativa parte del análisis del propio PGOU, particularizándolo para el área, aportando los datos y referencias que hacen compatible y viable su desarrollo, pto. 1.2.2 de la memoria descriptiva. En referencia al apto. a) el marco legal pto. 3.6 de la memoria informativa describe la adaptación a la normativa aplicable. La actuación que parte de la propia iniciativa pública en el interés por desarrollar un gran equipamiento, obviamente no puede ser más coherente con la propia actividad urbanística que se presume a la administración, (art. 5 R.U. Actividad urbanística pública), el interés social y la función pública del desarrollo de un equipamiento de carácter regional, (Red CyLog), que busca el desarrollo económico y la creación de empleo mediante la creación de esta infraestructura.

Artículo 82

Este artículo no es de aplicación al no alterar la clasificación del suelo.

Artículo 83

Este artículo se refiere a los sistemas generales, en este caso se produce una particular singularidad ya que el 76,5% del sector de la ZONA-1 está destinado a sistema general, (ver memoria descriptiva pt. 1.1, cuadros y fichas). De los 1.267.538 m² de que consta el sector, se mantienen los 969.683 m² de SG Equipamiento que asignaba el PGOU correspondiente a la superficie total de los sectores SU-1 y SU-2. El SU-3 queda libre de sistemas generales internos, ya que estos se concentran en los sectores adyacentes. De lo anterior se concluye que nada cambia en la superficie destinada a sistemas generales.

CUADRO SUPERFICIES DE LOS SECTORES GENERADOS

SU-1	S.G.	216.762,85 m ²
SU-2	S.G.	752.920,15 m ²
SU-3 Parque Tecnológico		297.855,00 m ²
SUND. ZONA 1		1.267.538,00 m ²
SUP. AREA LOGISTICA (SU-1 +SU-2) S.G.		969.683,00 m²

En el apartado 4, el art.83 del R.U. indica que se debe establecer el sistema de obtención de los terrenos y el sector en el que se incluyan. En este último aspecto y sin modificar las determinaciones iniciales del actual PGUO, el SG-32 Área Logística se localiza sobre los dos nuevos sectores de suelo Urbanizable denominados SU-1 y SU-2.

En referencia al sistema de obtención de estos terrenos, nos remitiremos a los art. 190 del R.U. , "Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos:

a) Por cesión gratuita, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 211 a 222 para las actuaciones aisladas y 233 a 276 para las actuaciones integradas. Estos procedimientos pueden aplicarse también cuando se trate de obtener sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas en terrenos clasificados como suelo rústico. Asimismo se aplicarán las normas generales señaladas en el artículo 207.

b) Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.

c) Por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232"

Las especiales características y usos del sistema general, "infraestructura de transporte integrada en la red regional, Cylog", permitiría el establecimiento del sistema de cooperación debido a que la administración ya es propietaria de parte de los terrenos obtenidos mediante convenio urbanístico.

Artículo 84

Este artículo no es de aplicación al no existir elementos dignos de catalogación.

Artículo 84 bis.

Este artículo no es de aplicación al no ser la reserva de patrimonio público el objeto de la modificación.

Artículo 85

Este artículo no es de aplicación.

Artículo 86

Siguiendo las determinaciones de los apartados de este artículo, la sectorización realizada obedece de forma clara a lo esgrimido en el art. 86.1.a), ver pto. 1.1 de la memoria descriptiva, los factores físicos y principalmente los topográficos dividen los sectores siguiendo a su vez las líneas de propiedad.

El pto.2.a) se refiere a los usos manteniéndose las determinaciones del PGOU: SU-1 y SU-2 el uso principal es el logístico. En el SU-3 "Parque tecnológico" . En el sector SU-1 al desarrollarse la ordenación detallada, se pormenorizan y cuantifican los usos, estableciéndose una ordenanza particular que se adjunta como anexo.

A partir del pto. 2c y el 3 completo no son de aplicación al no permitirse el uso de vivienda, con lo que los parámetros de densidad de población, vivienda de protección ,etc.... no se alteran.

Artículo 86bis

El índice de edificabilidad del sector no se modifica, manteniéndose las previsiones de las fichas del PGOU, que fija la $e = 0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

El pto.3 establece la aplicación de las reglas de cómputo de densidad y edificabilidad, de ellas se obtienen lo establecido inicialmente por el PGOU, aplicado a cada una de los tres sectores en los que se ha delimitado el SUND Zona 1:

Sector: SU-1	Sistema General	216.762,85 m ²
Sector : SU-2	Sistema General	752.920,15 m ²
Sector : SU-3 Parque Tecnológico		297.855 m ²
Total superficie		1.267.538 m ²
SUP. S.G.		969.683 m²

SU-1: DETERMINACIONES RUCyL		
SUPERFICIE DEL SECTOR		216.762,85 m²
INDICE EDIFICABILIDAD MAX.		0,40
APROVECHAMIENTO MAX.		86.705,14 m²
RESERVAS DE SUELO		
PLAZAS DE APARCAMIENTO	2/100m² de aprov.	1.734
50% de plazas de uso público		867
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	20m² / 100m² de aprov.	17.341,03 m²
mínimo 50% arbolado		8.670,51 m²
EQUIPAMIENTO PUBLICO	15m²/100m² de aprov.	13.005,77 m²
mínimo 5% de la superficie del sector		10.838,14 m²

Artículo 87

Este artículo no es de aplicación al referirse a las viviendas de protección, estando este uso prohibido en el sector.

Artículo 88

En relación a la inclusión de los sistemas generales en el suelo urbanizable, se reitera lo expresado para el art. 83, las superficies, porcentajes y ubicación no cambian respecto a las previsiones del PGOU, simplemente se completan las determinaciones de ordenación general y se asigna a cada sector en su ficha los parámetros que le corresponden. (se adjuntan fichas).

Artículo 116

Es de aplicación apartado b) en relación al SU-1, donde se establece la ordenación detallada. En el pto.4 de este documento, se analizan los costes de la actuación, analizando su viabilidad económica respecto a los precios de mercado barajados para este tipo de infraestructura.

Ha de tenerse en cuenta la singularidad de la actuación, ya que el sistema General "logístico" a desarrollar, corresponde a una infraestructura de planificación regional, "Red Cylog", que es básica para el desarrollo económico y la generación de empleo tanto a nivel local como regional. Los parámetros de rentabilidad exceden a los criterios de rentabilidad asociados simplemente a la acción urbanística, como muestra el convenio firmado entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Ponferrada, (*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"*), para la puesta en marcha de la actuación que incluye la redacción de este documento.

FICHAS de los sectores

**Modificación del P.G.O.U. de Ponferrada, en el ámbito del SUND-Zona 1-
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

Ficha SU-1 .

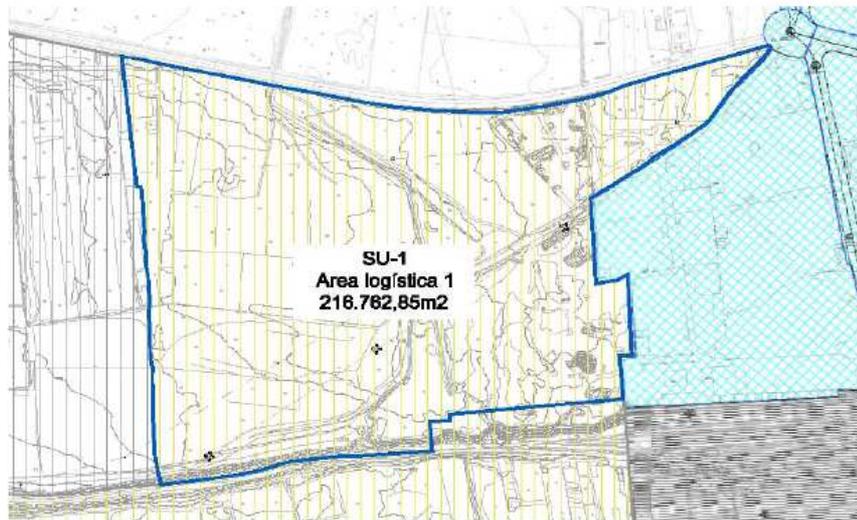
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU EN EL SUND ZONA A-1: CREACION DE TRES SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y ORDENACION DETALLADA DE UNO DE ELLOS

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 m²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL

INDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m²/m²				
USO PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO, S.G.				
ORDENANZAS DE EDIFICACION	<table border="0"> <tr> <td>Privado</td> <td>AREA LOGÍSTICA</td> </tr> <tr> <td>Público</td> <td>EQUIPAMIENTO - EQ-; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-</td> </tr> </table>	Privado	AREA LOGÍSTICA	Público	EQUIPAMIENTO - EQ-; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-
Privado	AREA LOGÍSTICA				
Público	EQUIPAMIENTO - EQ-; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-				

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

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

CESIONES

Cesiones mínimas s/ RUCyL	
---------------------------	--

PLAZOS E INDICES

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

ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES

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

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

No se permite el uso de vivienda.

**Modificación del P.G.O.U. de Ponferrada, en el ámbito del SUND-Zona 1-
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

Ficha SU-2

SUELO URBANIZABLE	S.U.-2
TIPO DE ORDENACION	GENERAL

A. DATOS BASICOS DEL AMBITO

SECTOR Nº	SU-2
Denominación	AREA LOGÍSTICA-2
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenacion donde se localiza graficamente la situación del Area	0.4-01 y 0.4-02
SUPERFICIE	752.920,15 m²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL

INDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m²/m²
USO PREDOMINANTE	EQUIPAMIENTO, S.G.
ORDENANZAS DE EDIFICACION	Privado AREA LOGÍSTICA Público EQUIPAMIENTO - EQ-; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS -ELP-

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

TOTAL	301.168,06m²
--------------	--------------------------------

CESIONES

Cesiones mínimas s/ RUCyL	
---------------------------	--

PLAZOS E INDICES

Plazos para establecer ordenación detallada:	la	SEGÚN RUCyL
Plazos para el cumplimiento los deberes urbanísticos	de	SEGÚN RUCyL
Índice de variedad de uso:		Al menos el 10%
Índice de variedad tipológica:		No se establece

ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES

TOTAL SG:	752.920,15 m²
------------------	---------------------------------

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

No se permite el uso de vivienda.

**Modificación del P.G.O.U. de Ponferrada, en el ámbito del SUND-Zona 1-
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

Ficha SU-3 .

SUELO URBANIZABLE	S.U.-3
TIPO DE ORDENACION	GENERAL

A. DATOS BÁSICOS DEL ÁMBITO

SECTOR N°	SU-3
Denominación	PARQUE TECNOLÓGICO
Núcleo	PONFERRADA
Plano de Ordenacion donde se localiza graficamente la situación del Area	O.4-01 y O.4-02
SUPERFICIE	297.855,00 m²

Entorno con parcelario original



B. CONDICIONES DE ORDENACION GENERAL

INDICE EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,40 m²/m²
USO PREDOMINANTE	INDUSTRIAL
ORDENANZAS DE EDIFICACION	Privado EDIFICACION INDUSTRIAL -IN;SERVICIOS PRIVADOS -SER Público EQUIPAMIENTO -EQ; ESPACIOS LIBRES PUBLICOS - ELP

Ordenanzas de edificación	Aprov. Uso predominante	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
IN		
SER		
TOTAL		119.142,00 m²

CESIONES
Cesiones mínimas s/ RUCyL

PLAZOS E INDICES		
Plazos para establecer ordenación detallada:	la	según R.U.CyL
Plazos para el cumplimiento los deberes urbanísticos	de	según R.U.CyL
Índice de variedad de uso:		Al menos el 10%
Índice de variedad tipológica:		No se establece

ASIGNACION DE SISTEMAS GENERALES

	0,00 m²
--	---------

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS

No se permite el uso de vivienda.

- Justificación Ordenación Detallada

2.4.- Reglamentación

Artículo 101, y 104 al 108.

La modificación del PGOU, en base a este artículo, establece la ordenación detallada del **SU-1** que queda reflejada en la serie de planos denominada **iSU-1-nº** (Planos de información) y **O.SU-nº** (Planos Ordenación), más fichas individuales de ordenación de cada parcela.

Siguiendo las especificaciones de los art. 94 (calificación urbanística) y art. 93 (modalidades de ordenación detallada), a los que se refieren los arts. de referencia, se relacionan a continuación los principales parámetros urbanísticos de la ordenación detallada.

Parámetro	Valor
- Superficie total del Sector SU-1: (catastralmente 216.762,85 m ²).	215.609,00m²
- Aprovechamiento:	86.537,25 m²
- Coef. Edificabilidad :	ver ficha de parcela.
- Aprovechamiento medio: S. aprov. total (86.537,25 m ²) / S. Sector (215.609,00) m ² =	0,399 m²/ m²
- Superficie zonas verdes:	19.697,20 m²
- Sist. Local vías públicas:	51.701,20 m²
- Unidades de actuación:	No se establecen.
- Usos fuera de ordenación:	según planos y fichas
- Plazos:	según R.U. Cy L.
- Áreas de tanteo y retracto:	No existen

De la misma forma y siguiendo las especificaciones de los art. 104 al 108, se muestran a continuación los cuadros que reflejan el cumplimiento de los parámetros urbanísticos a los que aluden.

En anexo a parte, y complementando las fichas individuales de cada una de las parcelas, se prestan planos en A-3 individuales de cada parcela con su ficha y plano acotado a escala 1:1.000.

Cuadro ordenación aprovechamientos privados:

	USO	SUPERFICIE	Coef. EDIF.	APROV.	ORDENANZA APLICABLE
PARCELA 01	LOGISTICO	8.425,03 m ²	0,75	6.318,77 m ²	LOG - T2
PARCELA 02	LOGISTICO	23.101,92 m ²	0,75	17.326,44 m ²	LOG - T2
PARCELA 03	LOGISTICO	25.189,19 m ²	0,75	18.891,89 m ²	LOG - T2
PARCELA 04	LOGISTICO	9.541,72 m ²	0,75	7.156,29 m ²	LOG - T2
PARCELA 05	LOGISTICO	14.447,50 m ²	0,75	10.835,63 m ²	LOG - T2
PARCELA 06	LOGISTICO	14.599,12 m ²	0,75	10.949,34 m ²	LOG - T2
PARCELA 07	LOGISTICO	11.806,43 m ²	0,75	8.854,82 m ²	LOG - T2
PARCELA 08	SER PRIVADOS	3.896,88 m ²	0,90	3.507,19 m ²	LOG - T3
PARCELA 09	SER PRIVADOS	2.996,53 m ²	0,90	2.696,88 m ²	LOG - T3
TOTAL		114.004,32 m²		86.537,25 m²	

	USO	SUPERFICIE	EDIF.	APROV.	ORDENANZA APLICABLE
PARCELA 10	EQ. PÚBLICO	10.418,94 m ²	1,00	10.418,94 m ²	LOG - T1
PARCELA 11	EQ. PÚBLICO	3.081,20 m ²	1,00	3.081,20 m ²	LOG - T1
TOTAL PÚBLICO		13.500,14 m²		13.500,14 m²	
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 m²	-	-	

PLAZAS APARCAMIENTO	Nº DE PLAZAS	SUPERFICIE	EQUIVALENCIA PLAZAS 5X2
TURISMOS 2,4 x 5,0 [P..]	460	5.520,00 m ²	460,0
PLAZAS P.M.R. 2,4 x 6,5	17	265,20 m ²	17,0
CAMIONES 4,0 x 12 [PCM..]	12	576,00 m ²	57,6
CAMIONES 4,0 x 18 [PCG..]	37	2.664,00 m ²	266,4
ESPACIOS MANIOBRA		1.816,78 m ² *	181,7
TOTAL PLAZAS PUBLICO			983

(* Superficie equivalente una vez descontado el espacio de carril de maniobra de 8m. para cada sentido.)

• **Fichas individuales de cada parcela:**

PARCELA 01	
CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES	
Superficie de la parcela:	8.425,03
Aprovechamiento Logístico T-2	6.318,77
Ordenanza de edificación	LOG T-2
Segregación: superficie mínima fincas resultantes	1000m ²
Frente mínimo de parcela	20m
Diametro de circunferencia interior de la parcela	20m
USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 2	
USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda	
OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-2 en Documento 1: MEMORIA	

PARCELA 02	
CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES	
Superficie de la parcela:	23.101,92
Aprovechamiento Logístico T-2	17.326,44
Ordenanza de edificación	LOG T-2
superficie mínima fincas resultantes	1000m ²
Frente mínimo de parcela	20m
Diametro de circunferencia interior de la parcela	20m
USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 2	
USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda	
OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-2 en Documento 1: MEMORIA	

PARCELA 03	
CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES	
Superficie de la parcela:	25.189,19
Aprovechamiento Logístico T-2	18.891,89
Ordenanza de edificación	LOG T-2
superficie mínima fincas resultantes	1000m ²
Frente mínimo de parcela	20m
Diametro de circunferencia interior de la parcela	20m
USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 2	
USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda	
OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-2 en Documento 1: MEMORIA	

**Modificación del P.G.O.U. de Ponferrada, en el ámbito del SUND-Zona 1-
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

PARCELA 04

CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES

Superficie de la parcela:	9.541,72
Aprovechamiento Logístico T-2	7.158,29
Ordenanza de edificación	LOG T-2
superficie mínima fincas resultantes	1000m ²
Frente mínimo de parcela	20m
Diametro de circunferencia interior de la parcela	20m

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Altura Máxima de Fachada	12,00m
Coefficiente de edificabilidad	0,75
Separación mínima a alineación oficial	8,00m
Separación mínima a linderos	8,00m
Pendiente máxima del gálibo	45º

USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 2

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda

OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-2 en Documento 1: MEMORIA

PARCELA 05

CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES

Superficie de la parcela:	14.447,50
Aprovechamiento Logístico T-2	10.835,63
Ordenanza de edificación	LOG T-2
superficie mínima fincas resultantes	1000m ²
Frente mínimo de parcela	20m
Diametro de circunferencia interior de la parcela	20m

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Altura Máxima de Fachada	12,00m
Coefficiente de edificabilidad	0,75
Separación mínima a alineación oficial	8,00m
Separación mínima a linderos	8,00m
Pendiente máxima del gálibo	45º

USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 2

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda

OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-2 en Documento 1: MEMORIA

PARCELA 06

CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES

Superficie de la parcela:	14.599,12
Aprovechamiento Logístico T-2	10.949,34
Ordenanza de edificación	LOG T-2
superficie mínima fincas resultantes	1000m ²
Frente mínimo de parcela	20m
Diametro de circunferencia interior de la parcela	20m

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Altura Máxima de Fachada	12,00m
Coefficiente de edificabilidad	0,75
Separación mínima a alineación oficial	8,00m
Separación mínima a linderos	8,00m
Pendiente máxima del gálibo	45º

USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 2

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda

OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-2 en Documento 1: MEMORIA

**Modificación del P.G.O.U. de Ponferrada, en el ámbito del SUND-Zona 1-
DOCUMENTO APROBACIÓN INICIAL**

PARCELA 07

CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES

<u>Superficie de la parcela:</u>	<u>11.806,43</u>
<u>Aprovechamiento Logístico T-2</u>	<u>8.854,82</u>
<u>Ordenanza de edificación</u>	<u>LOG T-2</u>
<u>superficie mínima fincas resultantes</u>	<u>1000m²</u>
<u>Frente mínimo de parcela</u>	<u>20m</u>
<u>Diametro de circunferencia interior de la parcela</u>	<u>20m</u>

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

<u>Altura Máxima de Fachada</u>	<u>12,00m</u>
<u>Coefficiente de edificabilidad</u>	<u>0,75</u>
<u>Separación mínima a alineación oficial</u>	<u>8,00m</u>
<u>Separación mínima a linderos</u>	<u>8,00m</u>
<u>Pendiente máxima del gálibo</u>	<u>45º</u>

USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 2

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda

OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-2 en Documento 1: MEMORIA

Fichas servicios privados

PARCELA 08

CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES

<u>Superficie de la parcela:</u>	<u>3.896,88</u>
<u>Aprovechamiento Logístico T-3</u>	<u>3.507,19</u>
<u>Ordenanza de edificación</u>	<u>LOG T-3</u>
<u>superficie mínima fincas resultantes</u>	<u>1000m²</u>
<u>Frente mínimo de parcela</u>	<u>20m</u>
<u>Diametro de circunferencia interior de la parcela</u>	<u>20m</u>

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

<u>Altura Máxima de Fachada</u>	<u>12,00m</u>
<u>Coefficiente de edificabilidad</u>	<u>0,90</u>
<u>Separación mínima a alineación oficial</u>	<u>8,00m</u>
<u>Separación mínima a linderos</u>	<u>8,00m</u>
<u>Pendiente máxima del gálibo</u>	<u>45º</u>

USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 3

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda

OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-3 en Documento 1: MEMORIA

PARCELA 09

CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES

<u>Superficie de la parcela:</u>	<u>2.996,53</u>
<u>Aprovechamiento Logístico T-2</u>	<u>2.696,88</u>
<u>Ordenanza de edificación</u>	<u>LOG T-3</u>
<u>superficie mínima fincas resultantes</u>	<u>1000m²</u>
<u>Frente mínimo de parcela</u>	<u>20m</u>
<u>Diametro de circunferencia interior de la parcela</u>	<u>20m</u>

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

<u>Altura Máxima de Fachada</u>	<u>12,00m</u>
<u>Coefficiente de edificabilidad</u>	<u>0,90</u>
<u>Separación mínima a alineación oficial</u>	<u>VER PLANO</u>
<u>Separación mínima a linderos</u>	<u>VER PLANO</u>
<u>Pendiente máxima del gálibo</u>	<u>45º</u>

USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 3

USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda

OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-3 en Documento 1: MEMORIA

Fichas parcelas equipamiento público.

PARCELA 10	
CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES	
Superficie de la parcela:	10.418,94
Aprovechamiento Logístico T-2	10.418,94
Ordenanza de edificación	LOG T-1
superficie mínima fincas resultantes	1000m ²
Frente mínimo de parcela	20m
Diametro de circunferencia interior de la parcela	20m
USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 1	
USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda	
OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-1 en Documento 1: MEMORIA	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	
Altura Máxima de Fachada	12,00m
Coefficiente de edificabilidad	1,00
Separación mínima a alineación oficial	8,00m
Separación mínima a linderos	8,00m
Pendiente máxima del gálibo	45º

PARCELA 11	
CONDICIONES DE LAS FINCAS RESULTANTES	
Superficie de la parcela:	3.081,20
Aprovechamiento Logístico T-2	3.081,20
Ordenanza de edificación	LOG T-1
superficie mínima fincas resultantes	1000m ²
Frente mínimo de parcela	20m
Diametro de circunferencia interior de la parcela	20m
USOS COMPATIBLES: Según Ordenanza Logístico Tipo 1	
USOS PROHIBIDOS: Se prohíbe el uso de vivienda	
OTRAS CONDICIONES: Ver Ordenanza LOGISTICO T-1 en Documento 1: MEMORIA	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	
Altura Máxima de Fachada	12,00m
Coefficiente de edificabilidad	1,00
Separación mínima a alineación oficial	8,00m
Separación mínima a linderos	8,00m
Pendiente máxima del gálibo	45º

Fichas zonas verdes.

ZONA VERDE 1	
<u>Superficie de la parcela:</u>	<u>3.403,35</u>
<u>Ordenanza de edificación</u>	<u>3%</u>
<u>Ocupacion maxima de edific</u>	<u>ELP</u>
CONDICIONES PARTICULARES DE USO: Según Ordenanza ELP	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	
<u>Altura Máxima de Fachada</u>	<u>7,00m</u>
<u>Separación mínima a linderos y vías públicas</u>	<u>10,00m</u>

ZONA VERDE 2	
<u>Superficie de la parcela:</u>	<u>9.190,62</u>
<u>Ordenanza de edificación</u>	<u>3%</u>
<u>Ocupacion maxima de edific</u>	<u>ELP</u>
CONDICIONES PARTICULARES DE USO: Según Ordenanza ELP	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	
<u>Altura Máxima de Fachada</u>	<u>7,00m</u>
<u>Separación mínima a linderos y vías públicas</u>	<u>10,00m</u>

ZONA VERDE 3	
<u>Superficie de la parcela:</u>	<u>7.103,23</u>
<u>Ordenanza de edificación</u>	<u>3%</u>
<u>Ocupacion maxima de edific</u>	<u>ELP</u>
CONDICIONES PARTICULARES DE USO: Según Ordenanza ELP	
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:	
<u>Altura Máxima de Fachada</u>	<u>7,00m</u>
<u>Separación mínima a linderos y vías públicas</u>	<u>10,00m</u>

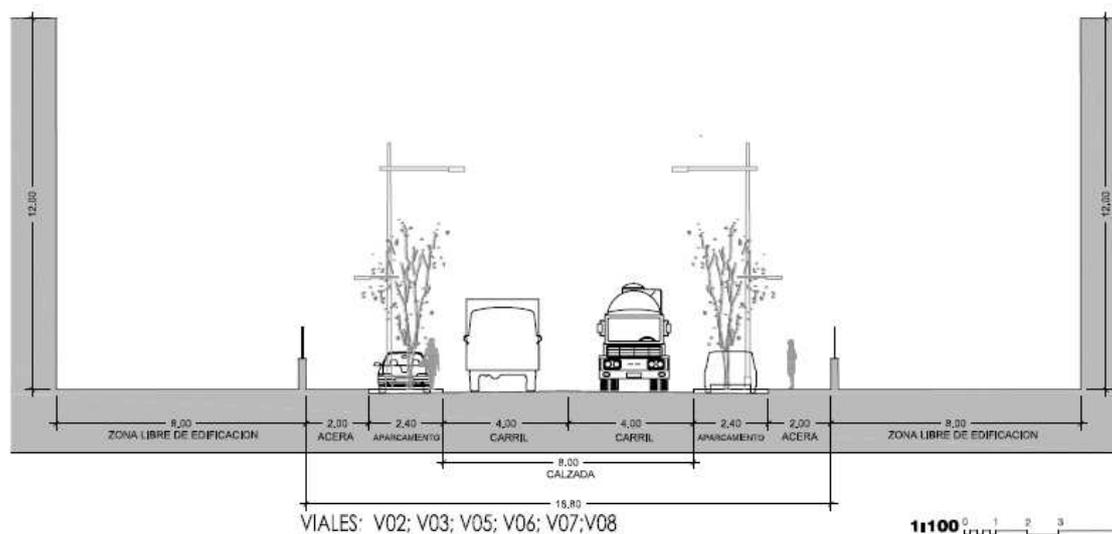
Artículo 103

Siguiendo las determinaciones de este art. y como es habitual en urbanismo, el coeficiente de edificabilidad del sector se expresa en m^2/m^2 y en este caso es de **0,399 m^2/m^2** .

El aprovechamiento del subsuelo nunca podrá exceder del 20%, y así queda reflejado en la ordenanza de aplicación denominada (LOG).

Al ser el sector no residencial, la ocupación de las edificaciones del sector, no pueden superar en $2/3$ la superficie del mismo: $216.762,85 \times 2/3 = 144.508,56 m^2$. La superficie neta de parcelas incluido las de equipamiento, ($114.004,32 m^2 + 13.500,32 m^2$) = $127.504,64 m^2$, valor inferior a los $2/3$ de la superficie del sector, sin descontar la superficie no ocupable por las áreas de movimiento.

La altura de fachada de las edificaciones max. es de 12m. según ordenanza de aplicación, cumpliendo los $3/2$ de separación del ancho entre fachadas. Los viales mas estrechos permitirían aplicando esta proporción alturas de 49,20m.



Sección del viario secundario, con distancia entre fachadas de 32,80 m que por $3/2$ sería igual a alturas equivalentes de 49,20 m.

2.5.- Documentación

Se confirmará el cumplimiento de lo que mandan el art. 110 y siguientes del R.U. y los arts. 13.1.3.2 y 13.2.2 de la Normativa del P.G.O.U. vigente.

Siguiendo el articulado del R.U. , el presente documento consta de:

- **Documentos de información y análisis**, quedan recogidos el documento 1 Memoria en el apartado de "memoria informativa" y en las series de planos de información, designados con la letra "i" de los documentos nº2 y nº3 . Su contenido se adapta a las determinaciones del art. 111.
- **Memoria Vinculante**, está recogida en el documento 1 Memoria, y se subdivide en "memoria descriptiva" y "memoria informativa". Su contenido se adapta a las determinaciones del art. 112.
- **Planos de Ordenación**, están recogidos en el documentos nº2 y nº3 Planos, designados con la letra "O". El contenido de los mismos se adapta a las determinaciones del art. 114.
- **Catálogo**, tal como se expresa en la memoria justificativa, apartado 2.5, no existen elementos catalogables en el área de actuación, ni el PGOU los contempla y ni se prevén.
- **Estudio económico**, para su redacción se ha seguido el apto.b) del art. 116, al tratarse del desarrollo en un suelo urbanizable promovido por la administración.

3. RESUMEN EJECUTIVO

La modificación puntual propuesta del PGOU, consiste en completar las determinaciones de ordenación general exigibles al Suelo Urbanizable, comprendido en el actual Suelo Urbanizable No Delimitado,(SUND-Zona1), definido por el actual PGOU como, *“una amplia zona de suelo con uso en parte industrial, para el Parque de la Energía y en parte de equipamientos 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”*.

A partir de el se crean tres sectores de suelo Urbanizable denominados, (SU-1; SU-2 y SU-3), y se establecerá la ordenación detallada del que denominamos SU-1, debido a la necesidad de su desarrollo inminente.

La delimitación de los sectores se basa en los propios condicionantes físicos del suelo y los urbanísticos, que unidos a los criterios de oportunidad y viabilidad de desarrollo de la primera fase del Área Logística, dan lugar de forma coherente y lógica al establecimiento de los tres sectores dentro del área de actuación SUND-Zona 1, que se han denominado :

- **SU-1:** Denominada Área logística-1, con una superficie de 216.762,85 m². 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 que denominaremos SU-2; al este con suelo industria, SUD-16 ; al oeste el que denominaremos SU-3 *“Parque Tecnológico”*. *(a continuación se adjuntan fichas individuales de cada sector.)*.
- **SU-2:** Denominada Área Logística-2, con una superficie de 752.920 m². Que linda al norte con los denominados ahora SU-1 y SU-3, y término municipal de Camponaraya; al sur el corredor ferroviario (Palencia –Coruña); al este con 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. En el posterior desarrollo de este sector deberán tenerse en cuenta la LEY 39/2003 del sector ferroviario y su reglamento R.D. 2387/2004, (zonas de dominio público y protección).
(a continuación se adjuntan fichas individuales de cada sector.).
- **SU-3:** Denominado Parque Tecnológico, con una superficie de 297.855 m². 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 que denominaremos SU-2; con el que ahora denominamos SU-1 ; al oeste el con el límite con el termino municipal de Camponaraya. (a continuación se adjuntan fichas individuales de cada sector.).

Como ya se ha mencionado, la modificación puntual lleva implícita el establecimiento de la ordenación detallada del **SU-1** que queda reflejada en la serie de planos denominada **i.SU-1-nº** (Planos de información) y **O.SU-nº** (Planos Ordenación), más una serie de fichas individuales de ordenación de cada parcela.

.- Parámetros urbanísticos de la ordenación detallada.

Parámetro	Valor
- Superficie total del Sector SU-1: (catastralmente 216.762,85 m ²).	215.609,00m²
- Aprovechamiento:	86.537,25 m²
- Edificabilidad neta:	según ficha de parcela.
- Aprovechamiento medio: S. aprov. total (86.537,25 m ²) / S. Sector (215.609,00) m ² =	0,399 m²/ m²
- Superficie zonas verdes:	19.697,20 m²
- Sist. Local vías públicas:	51.701,20 m²
- Unidades de actuación:	No se establecen.
- Usos fuera de ordenación:	según planos y fichas.
- Plazos:	según R.U.CyL
- Áreas de tanteo y retracto:	No existen

En relación al art.114 c) , al no alterar la ordenación propuesta, la ordenación general, no se hace necesario la suspensión del otorgamiento de licencias en ningún ámbito.

4. ESTUDIO ECONOMICO

Para el análisis de la viabilidad económica de desarrollo del sector SU-1, se ha hecho una estimación de los costes de urbanización previstos en función de los datos obtenidos del diseño reflejado en planos.

Las posibles fases de obra se establecerán en el proyecto de urbanización, con lo que la estimación económica que aquí se hace debe entenderse indicativa en tanto no se redacte el proyecto de urbanización.

CUADRO RESUMEN POR CAPÍTULOS

CAPITULO	COSTES €
1.- Movimiento de Tierras	410.720,00
2,-Red de alcantarillado	182.477,54
3,-Red de abastecimiento	104.282,06
4.-Red de alumbrado	310.620,00
5.-Red de electrificación	88.829,30
6.-Red de telecomunicaciones	57.923,77
7.-Canalización Gas	180.200,70
8.-Urbanización viales	508.772,10
9.-Urbanización del aparcamientos camiones	165.413,77
10.-Urbanización espacios libres públicos	1.038.538,81
11.-Centros de transformación 600Kva y línea de media	180.000,00
12.-Conservación y mantenimiento de urbanización	22.776,00
TOTAL E. M.	3.250.554,05
19% GG+BI	617.605,27
Suma	3.868.159,32
16% IVA	618.905,49
TOTAL CONTRATA	4.487.064,81

Asciende la estimación a la cantidad de **cuatro millones cuatrocientos ochenta y ocho mil sesenta y cuatro euros con ochenta y un céntimos de euro.**

No se incluyen los gastos de redacción de proyectos de urbanización y tasas de licencias por considerarse que serán asumidos por el Ayuntamiento de Ponferrada que dispone de medios y capacidad técnica. No obstante si por necesidad de los servicios

fuera necesaria su contratación externa la administración habilitaria el credito correspondiente.

En el proyecto de actuación art.234 RU, se deberá definir el sistema definitivo de gestión que junto con el proyecto de urbanización reflejarán el coste final de la actuación para la administración.

.- Análisis de la viabilidad:

Teniendo en cuenta que por un lado, se cuenta con un convenio para el desarrollo del sector con más de tres millones de euros de inversión pública y que la posible recuperación de la inversión y demás costes debería de producirse principalmente con cargo a la superficie de parcelas edificables 114.004,32 m². Con este supuesto se obtiene una repercusión sobre el suelo edificable obtenido de :

$\text{Obras de urbanización: } 3.868.159,32 / 114.004,32 \text{ m}^2 = 33,93 \text{ €/m}^2$
--

Comparando el coste con los valores medios de mercado en actuaciones similares y los valores unitarios obtenidos del mercado inmobiliario local, actualizados, corregidos y particularizados para el sector SU-1 , se obtienen un valores medios de venta de 40-60 €/m², con estos valores se garantiza la viabilidad del desarrollo del sector.

.- Programación previa:

	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
Aprobación del Planeamiento						
Proyectos actuación y urbanización						
Urbanización						
Edificación						

En Ponferrada a Agosto de 2010

FIRMA
