

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PARÁMETRO DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA
NORMA ZONAL 6, EN SORIA**

REVISIÓN 2

Madrid, ABRIL DE 2021

EL ARQUITECTO

LA ASOCIACIÓN

Fdo: D. JOAQUÍN ESPERÓN SOLÍS



INGESER

Engineering, Architecture & Consulting

C/ Gobelos, 13
Urbanización La Florida
28023 MADRID
91- 357.20.71

ingeser@ingeser.es

<http://www.ingeser.es>



DOCUMENTO N° 1

MEMORIA



INGESER

Engineering, Architecture & Consulting



Cód. Validación: A5GXQFFAYKR42ZMQHS7YK2HNX | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 66

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PARÁMETRO DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA NORMA ZONAL 6,

EN SORIA

REVISIÓN 2

ÍNDICE DE LA MEMORIA

	<i>Páginas</i>
DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	1
DI.MI. MEMORIA INFORMATIVA	1
T.1. INTRODUCCIÓN	1
1.1 AGENTES.....	1
1.2. ANTECEDENTES	1
1.3. OBJETO	1
1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	2
1.5. FINES Y OBJETIVOS	2
T.2.- MARCO NORMATIVO.....	3
2.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE	3
2.2.- TRAMITACIÓN	5
2.3.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.	7
2.4.- PLANTEAMIENTO MUNICIPAL.....	7
2.5.- AFECCIONES SECTORIALES.....	9
DI.PI. PLANOS INFORMATIVOS	10
DI.IA.- INFORME AMBIENTAL.....	13
DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	14
DN.MV.- MEMORIA VINCULANTE.....	14
T.I. RESUMEN EJECUTIVO	14
T.II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	14
T.III.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	15
T.IV.- DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SE ALTERAN	16
T.V.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	17
DN.EE.- ESTUDIO ECONÓMICO	17
ANEXO I.	18
EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	18
1. INTRODUCCIÓN	18
2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	19
3. EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS.....	19
4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.....	19
5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	20



	<i>Páginas</i>
6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	21
7. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	23
8. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	24
9. SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	24
10. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	25



Cód. Validación: A5GXQFFAYKR42ZMQHS7YK2HNX | Verificación: <https://sonia.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 66

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PARÁMETRO DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LA NORMA ZONAL 6, EN SORIA

REVISIÓN 2

DI DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

DI.MI. MEMORIA INFORMATIVA

T.1. INTRODUCCIÓN

1.1 AGENTES

El presente documento ha sido redactado por:

D. Joaquín Esperón Solís, Arquitecto colegiado N.º 14.937 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, al servicio de la empresa SERVICIOS DE INGENIERÍA Y GESTIÓN, S.A. (INGESER)

- Dirección: GOBELAS 13 28023 Madrid
- CIF: A78464047.

La presente modificación puntual se redacta por encargo de:

ASOCIACIÓN DE EMPRESAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE LAS CASAS

- Dirección: VICENTE TUTOR, 6, 4ª, PLANTA 42001 Soria
- NIF: G42178699

1.2. ANTECEDENTES

Con fecha 10 de Marzo 2006 se aprueba la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria (P.G.O.U.), -aprobado por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria el 26 de abril de 2006-, que es el Planeamiento vigente de aplicación en el municipio de Soria.

Dicho planeamiento rige en el Polígono Industrial "Las Casas" de Soria, y data del año 1.990, anualidad en la que se aprobó el Plan Parcial de Ordenación para la ampliación del Polígono Industrial Las Casas. Con la Revisión del PGOU se unificaron en un solo Polígono los dos polígonos industriales de Las Casas, refundiendo las ordenanzas específicas que afectaban a cada uno de ellos.

Desde dicha fecha las Ordenanzas han sufrido la modificación puntual nº25, que afecta concretamente al parámetro de altura en relación con situaciones especiales o específicas cumpliendo, en cualquier caso, con el resto de la normativa urbanística de aplicación.

1.3. OBJETO

El objeto de la presente modificación puntual del P.G.O.U. de Soria es la modificación del parámetro de ordenación detallada de la volumetría máxima de la NORMA ZONAL 6.

El presente documento se redacta según las prescripciones establecidas tanto en la Ley 5/99, Ley de Urbanismo de Castilla y León, como en el Decreto 22/2004, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y demás legislación concordante.

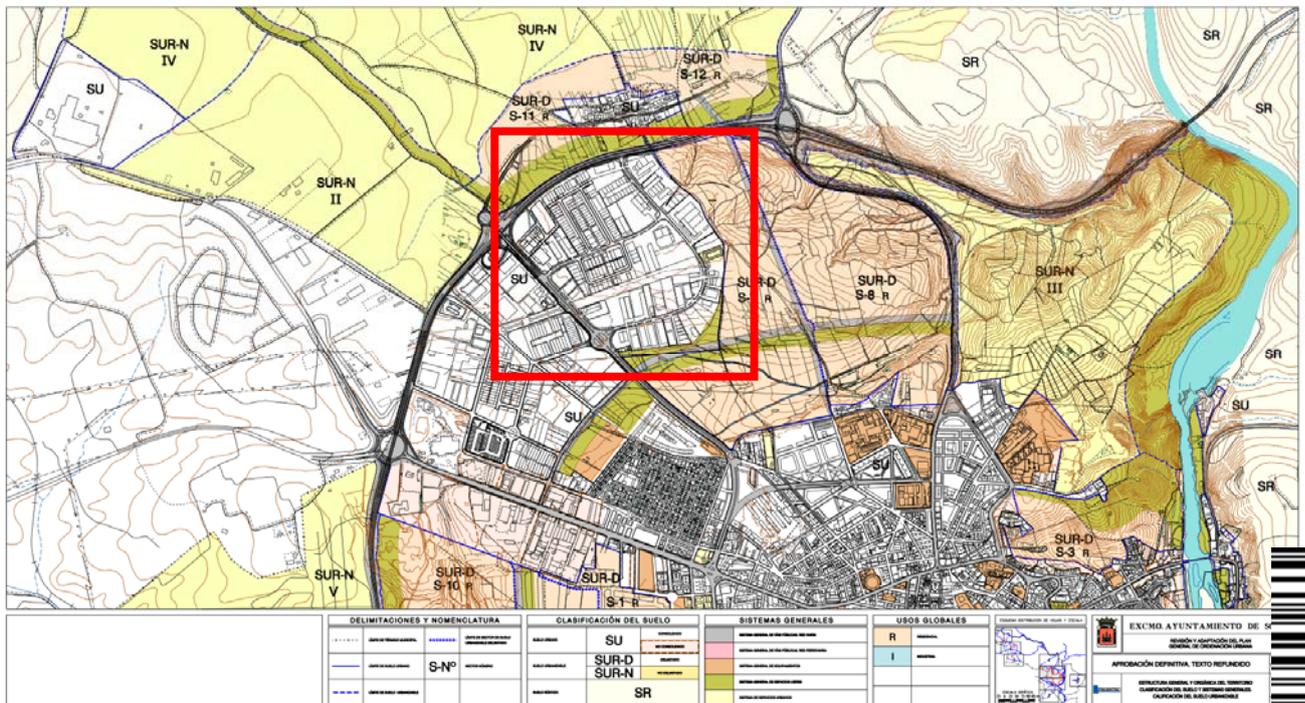


El presente documento se redacta sobre la base de la normativa del PGOU y sobre la cartografía básica y planimetrías de dicho planeamiento general. El municipio de Soria cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria el 26 de abril de 2006. El objeto del presente trabajo es la redacción de la documentación necesaria para la modificación de un parámetro o determinación de ordenación detallada, por lo que se considera una Modificación de carácter menor, según se indica en el artículo 170 del RUCyL.

1.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito de la presente Modificación está perfectamente definido y descrito en el PGOU de Soria vigente, y se circunscribe a las zonas afectadas por la Norma Zonal 6, constituidas en la actualidad, primordialmente por el Polígono Industrial “Las Casas” de Soria, - sin perjuicio de que la indicada Norma Zonal pueda asignarse a parcelas ubicadas en otros ámbitos de la ciudad.

SITUACIÓN.- Los terrenos afectados actualmente por la presente actuación urbanística se encuentran en la zona Noroeste del suelo urbano de la ciudad, en el límite con suelos urbanizables.



1.5. FINES Y OBJETIVOS

Dentro de la normativa urbanística de Soria, la modificación 25 del P.G.O.U. recoge la posibilidad de ejecutar edificios de altura de hasta 15m, permitiendo superar esta altura en casos en los que el proceso productivo lo requiera, manteniendo la limitación volumétrica existente en la normativa urbanística.

El mantenimiento de esta limitación volumétrica no parece coherente con la modificación de la altura máxima edificable, pues obliga a liberar una gran parte de la parcela que no puede ser aprovechada en la actividad industrial.

La realidad de los procesos industriales existentes hoy en día, obligan a ejecutar sistemas automatizados en los que la rentabilidad se basa en el máximo aprovechamiento volumétrico. Es por ello que la Asociación de empresas del polígono industrial Las Casas solicita la supresión de este condicionante urbanístico en las zonas afectadas por la Norma Zonal 6 del P.G.O.U. de Soria, de manera que la volumetría máxima quede definida por la combinación de altura máxima y superficie edificable.

Haciendo revisión de las normativas urbanísticas de los municipios limítrofes a Soria, se constata que dicha limitación volumétrica no aparece en Aranda de Duero, Calatayud, Tudela, Pamplona, Tafalla, Estella, Ólvega. En el Anexo II se adjuntan las normativas urbanísticas de estos municipios.



T.2.- MARCO NORMATIVO

2.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Teniendo en cuenta que la presente Modificación Puntual tiene como base legal los preceptos contenidos en la legislación Urbanística y de Ordenación del Territorio, así como los instrumentos generales de planeamiento. Por lo que serán de aplicación:

Legislación Estatal:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (que deroga el R.D.Ley 2/2008).
- Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, (en la parte no derogada por el citado Real Decreto Legislativo 7/2015).

Legislación Autonómica:

- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014)
- Ley 10/1998, 5 diciembre, de Ordenación del Territorio. Modificada por:
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003)
- LEY 9/2004, de 28 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 31/12/2004).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 14/2006, de 4 de diciembre, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 18/12/2006).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 3/2010, de 26 de marzo, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 30/03/2010).
- .- LEY 1/2013, de 28 de febrero, de modificación de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 7/03/2013).
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014)
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15/04/1999). Modificada por:
- LEY 10/2002, de 10 de julio, de modificación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 12/07/2002).
- LEY 21/2002, de 27 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2002).
- LEY 13/2003, de 23 de diciembre, de medidas económicas, fiscales y administrativas (BOCyL 30/12/2003).
- LEY 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 29/12/2005).
- LEY 9/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras (BOCyL 28/12/2007).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- LEY 17/2008, de 23 de diciembre, de medidas financieras y de creación de la empresa pública Castilla y León Sociedades Patrimoniales y del Ente Público Instituto de Seguridad y Salud Laboral de Castilla y León (BOCyL 29/12/2008).
- LEY 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 07/09/2010).
- LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del ente público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León (BOCyL 23/12/2010).
- LEY 1/2012, de 28 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras (BOCyL 29/02/2012)
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014)
- LEY 4/2015, de 24 de marzo, del Patrimonio Natural de Castilla y León (BOCyL 30/03/2015).



- LEY 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 24/06/2008). Modificada por:
- LEY 7/2013, de 27 de septiembre, de Ordenación, Servicios y Gobierno del Territorio de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 1/10/2013).
- Decreto 22/2004, de 29 enero, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. (BOCyL 2/02/2004; CE BOCyL 2/03/2004 y 11/10/2006). Modificado por:
- DECRETO 99/2005, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León (BOCyL 26/12/2005).
- DECRETO 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 11/10/2006). Modificado por:
- DECRETO 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 25/01/2008).
- LEY 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18/09/2008).
- DECRETO 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 17/07/2009; CE BOCyL 24/09/2009 y 28/10/2009).
- DECRETO 10/2013, de 7 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones (BOCyL 13/03/2013).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013).
- LEY 11/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Reestructuración del Sector Público Autonómico (BOCyL 27/12/2013).
- DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).
- LEY 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014).
- LEY 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León (BOCyL 17/10/2014).
- LEY 10/2014, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y de financiación de las entidades locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (BOCyL 29/12/2014).
- DECRETO 6/2016, de 3 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León para su adaptación a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 4/03/2016).
- DECRETO 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León (BOCyL 28/07/2010).
- DECRETO 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 3/07/2013). Modificado por DECRETO 32/2014, de 24 de julio, por el que se modifica el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (BOCyL 28/07/2014).

Planeamiento Municipal:

- Revisión Plan General de Ordenación Urbana de Soria P.G.O.U. 2006, aprobado por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León según ORDEN/FOM/409/2006, de 10 de marzo, sobre la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, y Publicado en el B.O.P. el 26.IV.06.
- Modificación puntual nº25 del PGOU de Soria.



2.2.- TRAMITACIÓN

Conforme a lo establecido por el art. 58.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos.

Según lo dispuesto en el apartado 2 del mismo precepto Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad específica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguiente excepción: En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el artículo 55.2.a). de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Conforme a lo establecido en el Capítulo V, “Elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico”, Sección 5ª. “Vigencia, Revisión y Modificación del planeamiento urbanístico”, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello. La Modificación debe contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria Vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.
- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.
- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

Dispone, textualmente el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

Artículo 169 Modificaciones

1. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando impliquen su revisión o cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

2. Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se consideran como modificación de dichos instrumentos, salvo cuando se realicen por otros instrumentos habilitados para ello.

3.- Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

a) Limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad, de entre las previstas en el Reglamento para el instrumento modificado.

b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, incluyendo al menos un documento independiente denominado Memoria vinculante donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

o 1.ª- La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

o 2.ª- La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

o 3.ª- El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

4. La aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las excepciones señaladas en los artículos siguientes.

Es de aplicación lo establecido en el artículo 170 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece la competencia del Ayuntamiento respectivo para la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente. Dispone dicho precepto:

Artículo 170 Modificaciones de la ordenación detallada

1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de



instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecten a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153 a 158 y 165.

2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector.

La modificación contenida en la presente Modificación Puntual se refiere exclusivamente a un parámetro que tiene la consideración de determinación de ordenación detallada, según lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de urbanismo de Castilla y León, que establece expresamente, entre las determinaciones de ordenación detallada, las relativas a la calificación, entendida como “asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso, y tipología edificatoria”. La regulación detallada de la intensidad de uso, mediante el establecimiento de volumetrías máximas, constituye, por tanto, una determinación de ordenación detallada.

Artículo 42 Determinaciones de ordenación detallada

El Plan General de Ordenación Urbana podrá establecer las siguientes determinaciones de ordenación detallada en todo el suelo urbano consolidado o sobre partes del mismo:

- a) Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.*
- b) Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.*
- c) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.*
- d) Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con las determinaciones del Plan General.*
- e) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.*
- f) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.*
- g) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.*

En el mismo sentido se expresa el artículo 92 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que recoge como determinación de ordenación detallada “la calificación urbanística”; aclarando el artículo 94 del mismo texto legal que “La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica”.

Artículo 92 Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado

1. En suelo urbano consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana puede establecer todas o algunas de las determinaciones de ordenación detallada en los ámbitos donde sea conveniente hacerlo, o donde sea necesario actualizar o modificar las determinaciones de ordenación detallada que estuvieran vigentes con anterioridad. Respecto de las demás determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, el Plan General deberá indicar si mantiene vigencia de las anteriores o remite su establecimiento a un ulterior plan especial.

2. La ordenación detallada del suelo urbano consolidado comprende:

- a) Calificación urbanística (artículo 94).*
- b) Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos (artículo 95).*
- c) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo (artículo 96).*
- d) Unidades de normalización (artículo 97).*
- e) Usos fuera de ordenación (artículo 98).*
- f) Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (artículo 99).*
- g) Áreas de tanteo y retracto (artículo 100).*

Artículo 94 Calificación urbanística

1.- La calificación urbanística comprende:

- a) La asignación del uso pormenorizado, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicar el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás. Además deben respetarse las siguientes condiciones:*
 - o 1.ª Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.*
 - o 2.ª Se prohíbe la compatibilidad en una misma parcela entre el uso de espacio libre público y cualquier otro, a excepción del uso deportivo público al aire libre, los usos no constructivos vinculados al ocio, el aparcamiento bajo rasante*



condiciones que permitan la plantación de especies vegetales en superficie y otros usos dotacionales; estos últimos no deben ocupar más de un 10 por ciento de la superficie.

▣ b) La asignación de la intensidad de uso o edificabilidad, que puede expresarse de forma numérica o de forma volumétrica. Si aplicando ambos índices se obtienen resultados diferentes, la edificabilidad es el menor. En todo caso se aplicarán las reglas señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 86 bis.

.../...

No son de aplicación las previsiones contenidas en los artículos 171, 172 del reglamento de Urbanismo de Castilla y León, por cuanto nos encontramos ante una Modificación que no modifica ningún ámbito de gestión ni se afecta a los plazos de cumplimiento de los deberes urbanísticos y no afecta ni se alteran los espacios libres públicos o los equipamientos públicos.

- Tramitación: Según lo dispuesto en los preceptos citados de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe ajustarse al procedimiento establecido para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con la excepción ya señalada de que la aprobación definitiva corresponderá en el presente caso al Excmo. Ayuntamiento de Soria, conforme lo establecido en el artículo 170 del RUCyL.

2.3.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aprobado que sea aplicable sobre el ámbito afectado, por lo que la presente modificación no afecta al modelo territorial. Asimismo por tratarse de una modificación de la Ordenación en Suelo Urbano, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc....

2.4.- PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

El planeamiento general lo constituye la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria, Aprobación Definitiva Orden FOM/409/10 de Marzo 2006.

En cuanto al Plan General Municipal que se modifica con el presente documento, se encuentra adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y a su Reglamento, corresponde a la Revisión y Adaptación del P.G.O.U. aprobada definitivamente el 10 de Marzo de 2006, (ORDEN/FOM/409/2006 sobre la Revisión del Plan General de Ordenación urbana de Soria, publicado en el B.O.P. El 26.IV.2006).

Conforme a lo establecido en el P.G.O.U., en su Artículo 1.1.10 "Modificaciones del Plan General (OG)", se estará a lo dispuesto en los artículos 169, 170, 171, 172 y 173 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Se considera modificación la alteración de las determinaciones del Plan, tanto gráficas como normativas, distinguiéndose entre modificaciones sustanciales y modificaciones de ordenación detallada según lo descrito en el artículo anterior (artículo 1.1.9. "Determinaciones del Plan General").

Artículo 1.1.9. Determinaciones del Plan General (OG)

Como ya se ha comentado en el artículo 1.1.8 de la presente Normativa Urbanística y en virtud de lo regulado en el Capítulo II del Título II del RUCyL el Plan General establece las siguientes categorías entre sus determinaciones:

Determinaciones de ordenación general, que son aquellas cuya modificación implica la modificación estructural del Plan General, a los efectos de lo contemplado en el artículo 80 y siguientes del RUCyL.

Determinaciones de ordenación detallada, que son aquellas cuya alteración o ajuste implica una modificación no estructural del Plan General y pueden realizarse en desarrollo del propio Plan.

El Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación general (art. 80.1 del RUCyL):

a) Para todo el término municipal arts. 81 a 84 del RUCyL)

1. Objetivos y propuestas de ordenación.
2. Clasificación del suelo.
3. Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
4. Catalogación de elementos que deban ser protegidos, conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

b) En suelo urbano consolidado división en unidades urbanas (art. 85 del RUCyL).

c) En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, los parámetros de ordenación general para cada sector (arts 86, 87 y 88 del RUCyL).

1. Delimitación.
2. Usos predominantes, compatibles y prohibidos
3. Densidad máxima.
4. Plazo para establecer la ordenación detallada.
5. Índices de variedad urbana.
6. Reserva para la construcción de viviendas con protección pública
7. Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas.

d) En suelo urbanizable no delimitado, en conjunto o para cada una de las áreas en las que se divida: condiciones para la aprobación de los Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular los parámetros para el desarrollo de cada sector y determinar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas necesarias.

e) En suelo rústico: las normas de protección que procedan en cada categoría (art. 90 del RUCyL).

El Plan General puede también establecer, si procede, determinaciones de ordenación general potestativas (artículo 91). Dentro de las determinaciones de ordenación general, son determinaciones sustanciales la 1., 2. y 3. de la letra a) y los parámetros 1., 2. y 3. de la letra c).

Se consideran determinaciones de ordenación detallada las dispuestas en el artículo 92 para el suelo urbano consolidado y en el artículo 101 para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado, y que pueden resumirse en las siguientes:

a) Para Suelo Urbano Consolidado

- Calificación urbanística.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- Ámbitos de planeamientos de desarrollo.
- Unidades de normalización.
- Usos fuera de ordenación.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
- Áreas de tanteo y retracto.

b) Para Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado

- Calificación urbanística.
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- Determinación del aprovechamiento medio.
- Delimitación de unidades de actuación.
- Usos fuera de ordenación.
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos.
- Áreas de tanteo y retracto.

Artículo 1.1.10. Modificaciones del Plan General (OG)

Se estará a lo dispuesto en los artículos 169, 170, 171, 172 y 173 del RUCyL. Se considera modificación la alteración de determinaciones del Plan, tanto gráficas como normativas, distinguiéndose entre modificaciones sustanciales o generales y modificaciones de ordenación detallada según lo descrito en el artículo anterior.

En virtud del artículo 170 del RUCyL, la aprobación definitiva de las modificaciones que no afecten a la ordenación general serán aprobadas por el Ayuntamiento si su PGOU está al menos adaptado a la LUCyL.

Cuando la modificación pretenda la redelimitación de las Unidades de Normalización (UN) o de las Unidades de Actuación (UA), o bien los plazos para cumplir los deberes urbanísticos, corresponderá también al Ayuntamiento su aprobación definitiva.



Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres públicos existentes o previstos (art. 172 del RUCyL), deberán ser aprobadas por Decreto de la Junta de Castilla y León, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo Consultivo de la Comunidad Autónoma.

Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable o la densidad de población de una zona residencial (art. 173 del RUCyL), se requerirá para aprobarla el incremento proporcional de los espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situados en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano consolidado o suelo urbanizable delimitado colindante.

Se procede en el presente documento, por tanto, tal y como recoge la Normativa Urbanística contenida en el P.G.O.U. en su art. 1.1.10, a redactar una Modificación Puntual del Plan General conforme a lo contenido en los art. 169, y siguientes del RUCyL, que afecta exclusivamente a la zonas afectadas por la Norma Zonal 6, -constituidas primordialmente por el Polígono Industrial “Las Casas” de Soria-, y que constituye una modificación de carácter menor, por cuanto sólo afecta a una determinación normativa de carácter detallado.

2.5.- AFECCIONES SECTORIALES.

En cumplimiento de ella ORDEN FYM/238/2016, de 04 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, respecto al art. 5, se hace constar que la modificación propuesta no afecta a ningún área sometida a riesgos naturales o tecnológicos que haya sido delimitada por la administración. Tampoco se afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas ni afecta a zonas de servidumbre o policía del dominio público hidráulico, estableciendo además determinaciones de ordenación detallada que hacen innecesaria la aprobación posterior de planeamiento de desarrollo.

Asimismo, a los efectos de lo previsto en la Ley de Patrimonio Histórico en cuanto a protección o vigilancia arqueológica, se hace constar que la presente Modificación Puntual no tiene ninguna incidencia sobre la protección o vigilancia arqueológica, ni se deriva de la misma ningún tipo de intervención sobre el territorio.

En lo que respecta a la accesibilidad, la presente Modificación carece de incidencia sobre aspectos de accesibilidad y supresión de barreras en los espacios públicos; por cuanto del texto de la misma no se deriva ninguna modificación o alteración de los espacios de uso o servicio público. No existe, por tanto, incidencia sobre disposiciones estatales o autonómicas reguladoras de la materia, tales como la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, la Ley 3/1998, de 24 de junio, de Accesibilidad y Supresión de Barreras o el Decreto 217/2001, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

La Ley 5/2009, de 4 de junio, del Ruido de Castilla y León, establece en su artículo 7, “Planeamiento territorial y urbanístico” que los instrumentos de planeamiento urbanístico incluirán una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural.

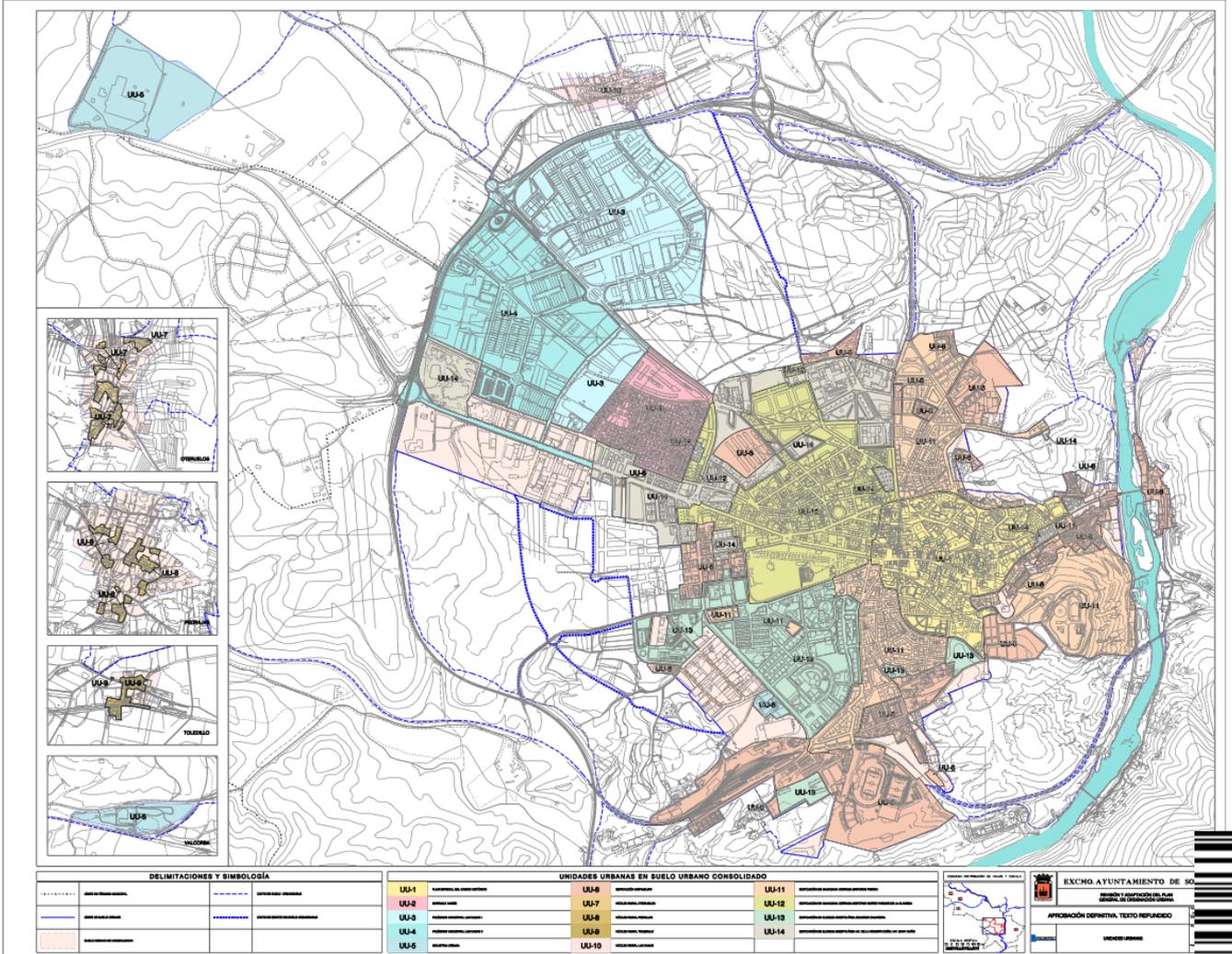
Igualmente indica que en los citados instrumentos se incluirá un apartado en el que se definirán las medidas previstas para prevenir y reducir la contaminación acústica, de manera que se garantice que, en las áreas que delimite, se alcancen objetivos de calidad para las mismas. Del mismo modo señala que incluirán entre sus determinaciones, las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas ubicadas dentro del área de intervención de los instrumentos citados. Dichas previsiones no tienen efecto sobre Modificaciones Puntuales de la naturaleza de la que se trata, pues carece del alcance que la haga susceptible de necesitar la inclusión de tales medidas en el orden de zonificación acústica. En todo caso se indica que el Ayuntamiento dispone de un mapa estratégico de ruido actualizado, en el orden de 16 de diciembre de 2019 de la Consejería de Medio Ambiente, al que nos remitimos.

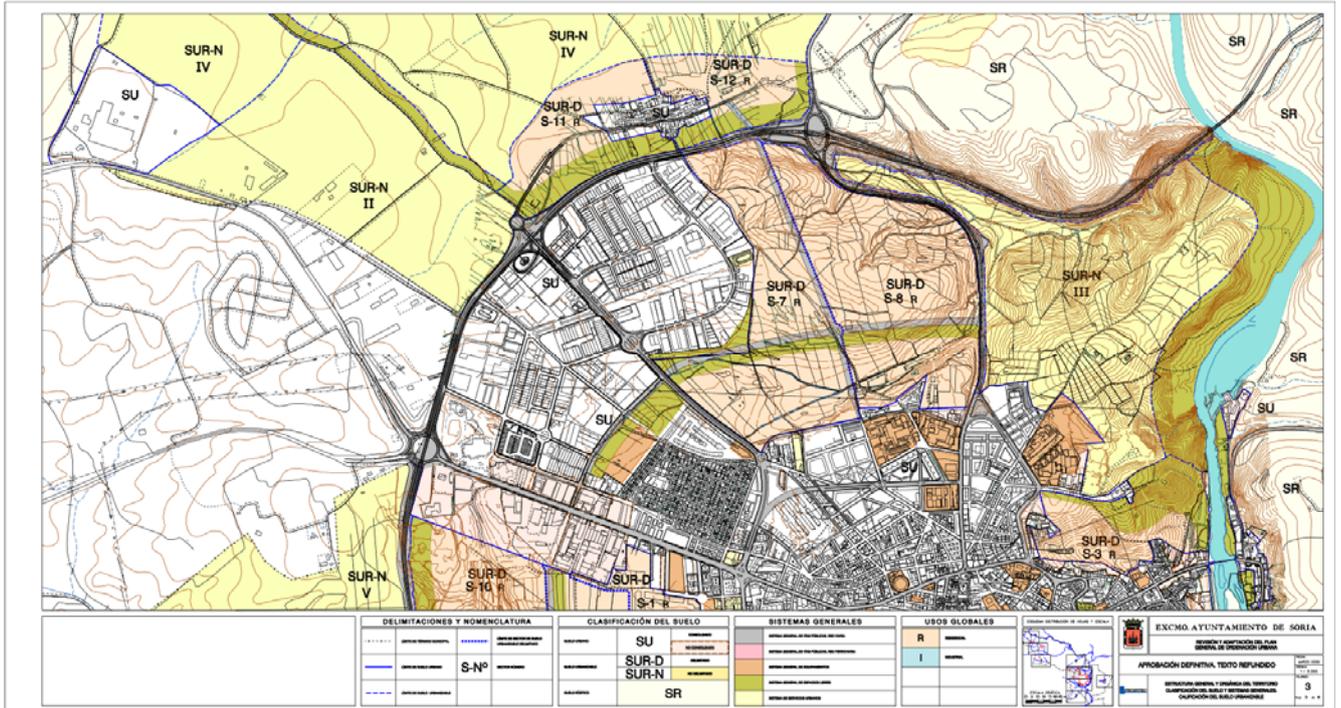
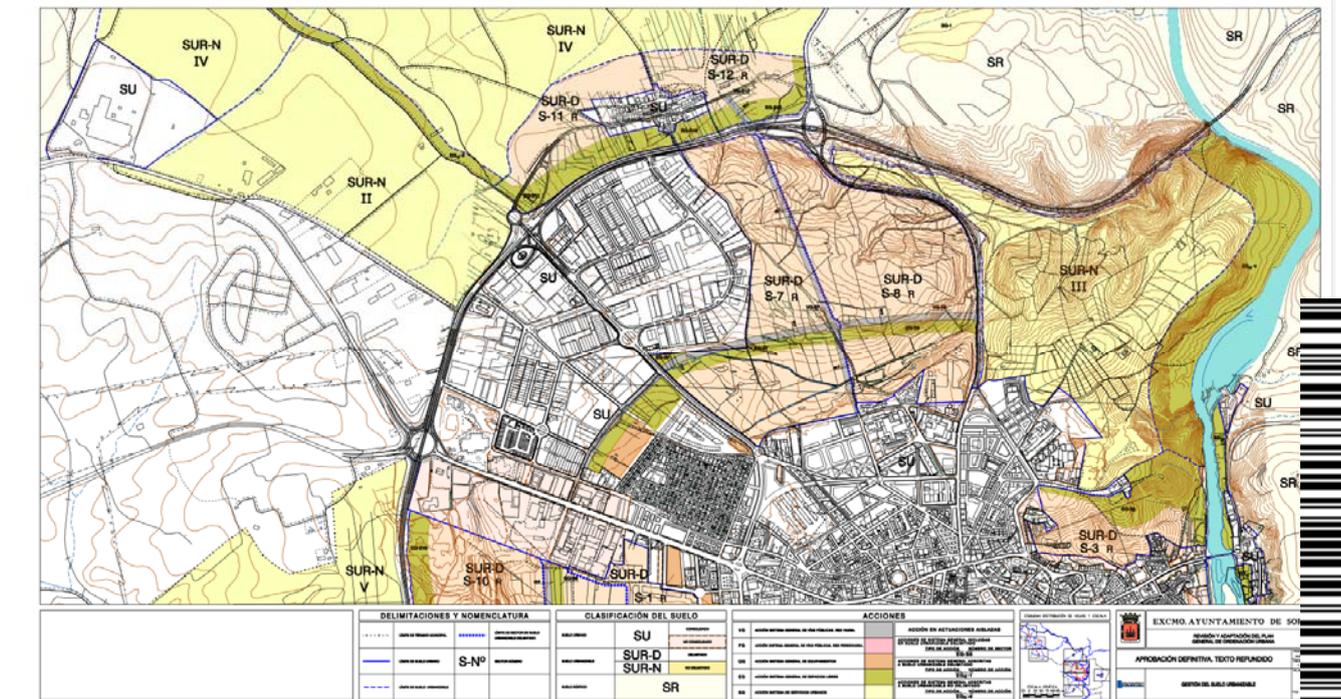


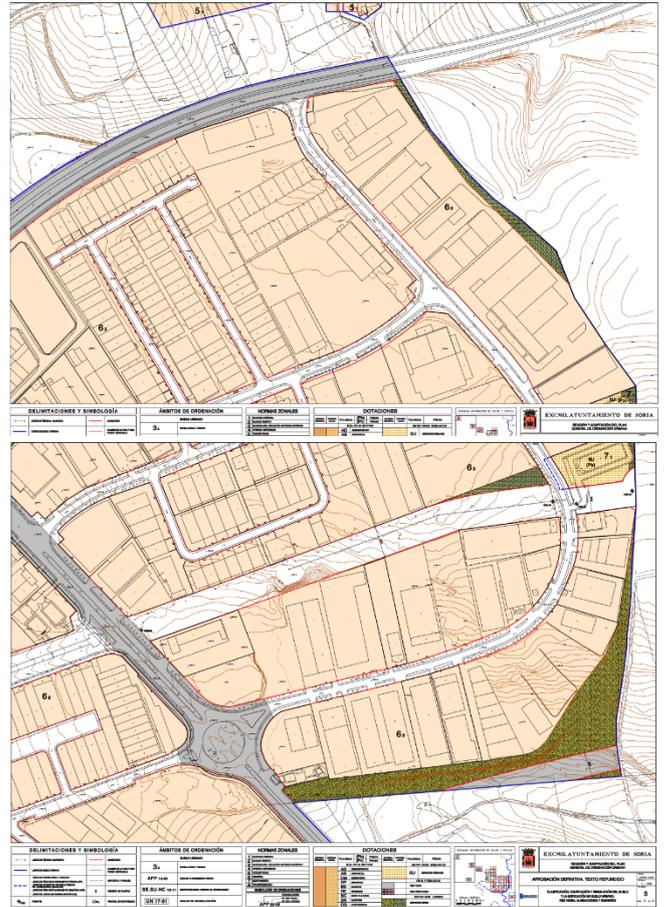
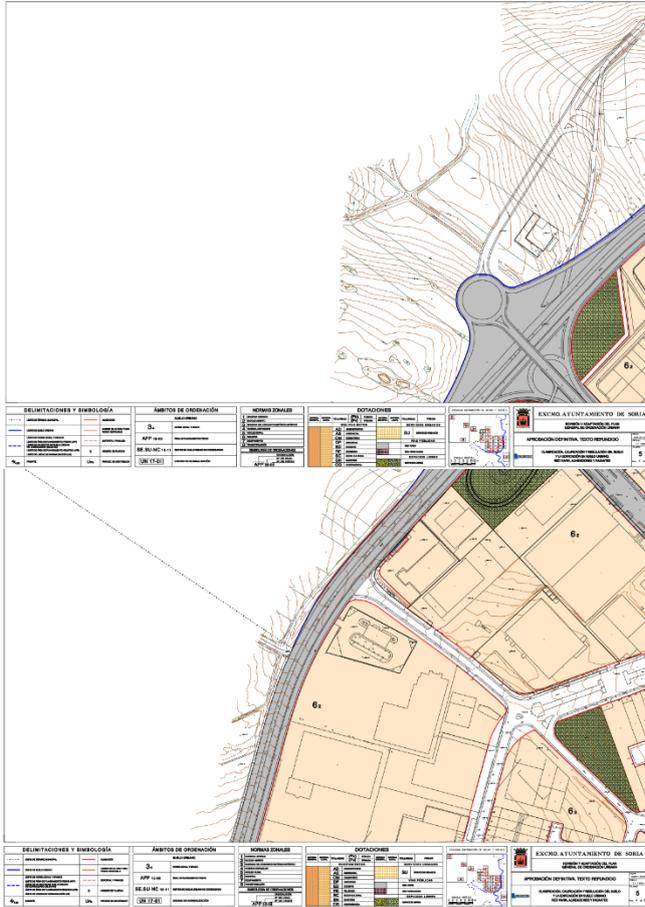
DI.PI. PLANOS INFORMATIVOS

Se refieren en este apartado los planos del PGOU actual a título informativo, para acotar la zona a la que refiere la modificación puntual desarrollada en este documento. Ninguno de ellos se ve afectado por esta modificación.

PLANO 7. UNIDADES URBANAS



PLANO 3. CALIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE.

PLANO 4. GESTIÓN SUELO URBANIZABLE.


PLANO 5. CLASIFICACIÓN SUELO URBANO.


DI.IA.- INFORME AMBIENTAL

La presente modificación puntual no es objeto de evaluación ambiental ya que no concurre ninguna de las circunstancias señaladas a continuación, en aplicación del artículo 52 bis de la Ley 5/99, que dispone:

Artículo 52 bis Trámite ambiental

1. Conforme a la legislación básica del estado en la materia, serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiéndose como tales:

a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.

b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:

o 1.º- Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.

o 2.º- Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

o 3.º- Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

o 4.º- Que se incremente más de un 20% la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

2. Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natural, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano.

El Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, establece en su disposición adicional segunda "Evaluación ambiental estratégica" que, en la Comunidad de Castilla y León, dicha evaluación ambiental de planes y programas se regirá por lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Este texto legal tiene establecido en su artículo 6 el ámbito aplicación de la evaluación ambiental, distinguiendo entre la evaluación ambiental ordinaria y simplificada. Esta segunda modalidad está prevista para aquellos casos en lo que, como el que nos ocupa, no se trata de la redacción ex novo de un plan o programa:

"Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

La presente modificación puntual del PGOU se considera, por su naturaleza y contenidos, como una modificación menor por lo que se incluye en la presente Modificación, como ANEXO I, el Documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.



DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

DN.MV.- MEMORIA VINCULANTE

T.I. RESUMEN EJECUTIVO

En la presente Modificación se mantienen la totalidad de parámetros de ordenación general del ámbito afectado por la presente Modificación.

Con carácter general se indica que se pretende modificar un único parámetro de ordenación detallada del PGOU, en el ámbito de una concreta Norma Zonal que actualmente se aplica en el Polígono Industrial "Las Casas": NORMA ZONAL 6. INDUSTRIA. Concretamente consistiría en la supresión del segundo parámetro de los que definen la edificabilidad máxima de la parcela en aquellos suelos de grado 2 ($6 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

La edificabilidad quedaría delimitada después de la modificación por la altura máxima recogida en la modificación puntual del PGOU nº25 y por el valor de máxima edificabilidad en superficie para suelo de grado 2 ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

T.II.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las Modificaciones del planeamiento se determinan como instrumentos que introducen cambios justificados, que no implican la Revisión de los mismos, dentro de los planeamientos urbanísticos, tanto para los de carácter general como para los planeamiento de desarrollo, conforme a lo establecido por el art. 58 "Modificaciones" de la Ley 5/1999 de 8 de abril Urbanismo de Castilla y León; y en virtud del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y posteriores modificaciones. Por lo tanto, en aplicación del art. 169 del RU/04 se considera el instrumento adecuado ya que existe planeamiento general aprobado definitivamente, y se modifica la ordenación detallada establecida por éste.

El Interés Público de la presente modificación es evidente, por cuanto con la misma se pretende actualizar unas determinaciones muy concretas de la Ordenanza con objeto de no cercenar el desarrollo industrial de la ciudad; todo ello respetando la legislación urbanística de Castilla y León; pero actualizando los parámetros que puedan suponer un obstáculo a la implantación de nuevas empresas y a la necesaria modernización y actualización de las ya existentes; todo ello con la consiguiente generación de empleo y fomento del tejido industrial del municipio.

En una situación de crisis como la presente y con el carácter globalizador de la economía, se hace necesario plantear soluciones emprendedoras desde el planeamiento y gestión urbanística que tengan como principal objetivo aumentar y estimular la competitividad del tejido empresarial, evitando la fuga de capital hacia inversiones en áreas con facilidades para este desarrollo industrial.

Es fundamental disponer de una visión a largo plazo, adelantándose a las nuevas tecnologías, observando el comportamiento y la respuesta ante el mismo problema que se han dado en otros municipios para comprender que la transformación industrial es inevitable y que tendrá lugar en aquellas zonas preparadas para acogerla.

La presente modificación permite plantear mejoras socio-económicas para el término municipal de acuerdo a los siguientes aspectos:

- Impulso del desarrollo socio económico del municipio, e incluso de los términos municipales colindantes por su situación de cercanía.
- Aumento de la competitividad del sistema productivo lo que conduciría a mejoras y facilidades de financiación.
- Creación de empleo a través de la dinamización de la economía y la industria.
- Fomento de la aparición de nuevas empresas locales, y favorecimiento de la modernización y desarrollo de las existentes.
- Favorecimiento del crecimiento de las empresas existentes, imprescindibles para incrementar las posibilidades de financiación, inicio, sostenimiento y acceso a nuevos mercados.
- Facilitar el desarrollo urbano con inversiones que, puedan alimentar otros ámbitos previstos.

T.III.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

3.1.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Con carácter general se indica que se pretende modificar un único parámetro de ordenación detallada del PGOU, en el ámbito de una concreta Norma Zonal que actualmente se aplica en el Polígono Industrial “Las Casas”: NORMA ZONAL 6. INDUSTRIA. Concretamente consistiría en la supresión del segundo parámetro de los que definen la edificabilidad máxima de la parcela en aquellos suelos de grado 2 ($6 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

La edificabilidad quedaría delimitada después de la modificación por la altura máxima recogida en la modificación puntual del PGOU nº25 y por el valor de máxima edificabilidad en superficie para suelo de grado 2 ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

Esta manera de acotar la edificabilidad (máxima altura junto con superficie edificable) es la utilizada en la mayoría de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

Se considera que la presente Modificación cumple y refuerza los objetivos fijados con carácter general en el Planeamiento, cuyas determinaciones generales no se alteran. Los objetivos generales del Planeamiento vienen establecidos en el apartado 3.1 de la Memoria Vinculante, que dispone:

3.1. OBJETIVOS GENERALES:

- a) Revisar el vigente Plan General de 1994 y adaptarlo a lo dispuesto en la Ley 5/1 999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- b) Preparar a Soria para hacer frente durante el siglo XXI a su función de capital de provincia y cabecera de comarca, previendo su desarrollo continuado y sostenible, y poniendo énfasis tanto en el desarrollo cuantitativo como en el cualitativo.
- c) Asegurar que el uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la asociación, en las condiciones establecidas en la normativa territorial y urbanística.
- d) Establecer una ordenación urbanística que favorezca y fomente el progreso económico y la modernización de las infraestructuras y equipamientos.
- e) Favorecer el desarrollo social, equilibrado y sostenible y la mejora de la calidad de vida y de la cohesión social de la población, controlando la densidad humana y edificatoria, regulando las condiciones de uso del suelo y el subsuelo promoviendo la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades, e integrando los sistemas e infraestructuras de transporte.
- f) Establecer reservas de suelo para la ubicación de dotaciones urbanísticas en condiciones óptimas de situación, extensión, accesibilidad, facilidad de gestión y ejecución, así como su coherencia con el planeamiento sectorial.
- g) Proteger el medio ambiente, promoviendo el desarrollo sostenible y la conservación y en su caso la recuperación del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas, mediante la gestión responsable de los recursos y la utilización racional del territorio soriano.
- h) Proteger el patrimonio cultural, garantizando su conservación y favoreciendo la recuperación del patrimonio arqueológico, de los espacios urbanos relevantes, de los elementos y tipos arquitectónicos singulares, y de las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades de Soria y sus pedanías.
- i) Mejorar la calidad urbana, promoviendo la rehabilitación de las áreas degradadas y señalando normas de diseño que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones que la conforman y asimismo impidan una adecuada concentración de usos o actividades o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.
- j) Impedir la especulación del suelo, en especial asegurando la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- k) Garantizar el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanístico entre los afectados por la misma.

La presente Modificación no afecta, por tanto, al modelo territorial definido en el P.G.O.U, cuyos objetivos generales permanecen inalterados e incluso se ven reforzados en algunos puntos.

3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y PROPUESTAS EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 81 DEL RULCYL Y LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

No existe Planeamiento de Ordenación Territorial aplicable, por lo que no afecta al modelo territorial planteado. Asimismo por tratarse de una Modificación de la Ordenación Detallada del Suelo Urbano, no afecta al ámbito de espacios protegidos, infraestructuras generales, etc... por englobarse íntegramente en Suelo Urbano.

En cuanto al Planeamiento General que se modifica, en la actualidad se encuentra adaptado a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y posteriores modificaciones así como a su Reglamento, corresponde a la revisión y adaptación del P.G.O.U. aprobada definitivamente el 10 de Marzo de 2006.

No se alteran parámetros de ordenación que necesiten de justificación especial.

T.IV.- DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SE ALTERAN

4.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL.

Modificación del parámetro de edificabilidad de la NORMA ZONAL 6. INDUSTRIA , concretamente el segundo parámetro de la edificabilidad (dentro de las determinaciones de volumen, -en el apartado de edificabilidad neta de la parcela-, y únicamente para el grado 2, considerada por el planeamiento como industria en polígono), eliminando el parámetro de 6 m³/m².

TEXTO REFUNDIDO REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 6 2 2

- Solo se permite edificar una planta bajo rasante.

Edificabilidad:

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo:

- a) Grado 1: 0,70 m³/m² y 3,5 m³/m².
- b) Grado 2: 1,00 m³/m² y 6,0 m³/m².
- c) Grado 3: 0,80 m³/m² y 5,0 m³/m²

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN
CONSEJERÍA DE FOMENTO
El presente documento ha sido aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de fecha,
10 MAR. 2006
con las precisiones que se establecen en la citada orden,
SECRETARIO DEL CONSEJO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CASTILLA Y LEÓN

En el caso de equipamiento público, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices establecidos anteriormente.

Posición de la edificación:

Las edificaciones se separarán las distancias, medidas en proyección horizontal y desde las fachadas, que se establecen a continuación.

Posición respecto de la alineación oficial

- La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial se ajustará en todos los grados a ocho (8) metros.
- Las parcelas que tengan fachadas a dos o más calles, la edificación industrial se retranqueará 5 metros, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de 3 metros.



4.2.- TEXTO MODIFICADO.

La redacción del apartado de edificabilidad una vez modificado sería la siguiente:

Edificabilidad:

La edificabilidad neta sobre parcela edificable será como máximo:

- a) *Grado 1: 0,70 m²/m² y 3,5 m³/m².*
- b) *Grado 2: 1,00 m²/m².*
- c) *Grado 3: 0,80 m²/m² y 5,0 m³/m².*

En el caso de equipamiento público, la edificabilidad real o materializable podrá duplicar los índices establecidos anteriormente.

T.V.- SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

En cumplimiento del art. 112 del RUCYL, se indica que la nueva ordenación altera a la vigente en todo el ámbito de la modificación, que se corresponde con las áreas calificadas bajo el ámbito de la Norma zonal 6. Al tratarse de una modificación de carácter puntual, que modifica la determinación de la volumen edificable máximo en situaciones muy específicas, ampliándola en cualquier caso, no se considera necesaria la suspensión de licencias en ningún supuesto.

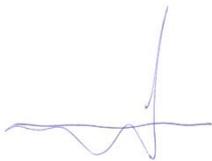
DN.EE.- ESTUDIO ECONÓMICO

La Modificación operada no lleva consigo ninguna actuación modifique o altere la obtención de terrenos dotacionales ni ninguna otra actuación que suponga ningún desembolso para las arcas municipales, por lo que se mantiene plenamente vigente el Estudio Económico previsto en el PGOU de Soria.

Informe de Sostenibilidad económica: La presente Modificación mantiene íntegramente los parámetros urbanísticos actuales y no afecta a terrenos que deban ser obtenidos y/o expropiados, por lo que los costes de la actuación son los inicialmente tenidos en cuenta en el PGOU, cuyas determinaciones se respetan.

Madrid, ABRIL DE 2021

EL ARQUITECTO



Fdo: D. JOAQUÍN ESPERÓN SOLÍS

LA ASOCIACIÓN



Cód. Validación: A5GXQFFAYKR42ZMQHS7YK2+HX | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestión | Página 21 de 66

ANEJOS



INGESER

Engineering, Architecture & Consulting



ANEXO I.

EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

1.- INTRODUCCIÓN

El Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, establece en su disposición adicional segunda “Evaluación ambiental estratégica” que, en la Comunidad de Castilla y León, dicha evaluación ambiental se regirá por lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Este texto legal tiene establecido en su artículo 6 el ámbito aplicación de la evaluación ambiental, distinguiendo entre la evaluación ambiental ordinaria y simplificada. Esta segunda modalidad está prevista para aquellos casos en lo que, como el que nos ocupa, no se trata de la redacción ex novo de un plan o programa:

“Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”*

La presente modificación puntual del PGOU se adscribe por su naturaleza y contenidos como una modificación menor. El procedimiento de evaluación estratégica simplificada se encuentra regulado en la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II de la Ley 21/2013. El punto de partida de este trámite exige del promotor la presentación de una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que se acompañe del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico.

El documento ambiental estratégico que se presenta se ajusta a los contenidos exigidos por el artículo 29 de la Ley 21/2013 que obliga a incluir, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

El documento estratégico ha adoptado estos apartados como estructura básica de contenidos con el fin de facilitar una adecuada comprensión de la modificación y de sus posibles implicaciones ambientales. Este doble cometido resulta de especial relevancia ya que, una vez admitido a trámite, este documento estratégico se remitirá para su consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas y servirá de base para la decisión de sometimiento o no al procedimiento ordinario de evaluación ambiental a través del informe ambiental estratégico.

En definitiva, el objetivo de este documento es trasladar al órgano ambiental el motivo de esta modificación, los cambios propuestos, la incidencia sobre el modelo territorial y las implicaciones ambientales que se puedan derivar de todo ello, acreditando justificadamente que dichas afecciones no reúnen la significación suficiente, en los términos planteados por la propia legislación, para exigir otra tramitación diferente a la simplificada que actualmente se inicia.



2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Soria (P.G.O.U.), fue aprobada por Orden FOM/409/2006 de 10 de marzo, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria el 26 de abril de 2006, y constituye el Planeamiento vigente de aplicación en el municipio de Soria.

Con carácter general se indica que se pretende modificar un único parámetro de ordenación detallada del PGOU, en el ámbito de una concreta Norma Zonal que actualmente se aplica en el Polígono Industrial “Las Casas”: NORMA ZONAL 6. INDUSTRIA. Concretamente consistiría en la supresión del segundo parámetro de los que definen la edificabilidad máxima de la parcela en aquellos suelos de grado 2 ($6 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

La edificabilidad quedaría delimitada después de la modificación por la altura máxima recogida en la modificación puntual del PGOU nº25 y por el valor de máxima edificabilidad en superficie para suelo de grado 2 ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$). Considerando el mantenimiento del uso industrial y la simple revisión de una determinación de ordenación detallada (parámetro de altura en casos específicos), la modificación se considera de carácter menor y en ningún caso representa un cambio del modelo territorial definido.

3. EL ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PLANIFICACIÓN, DE LAS PROPUESTAS Y DE SUS ALTERNATIVAS

En un documento de modificación puntual del PGOU, el alcance debe medirse en relación con las innovaciones o transformaciones que pueda generar sobre la situación existente, es decir, sobre el modelo territorial vigente del municipio. El modelo y la estructura territorial de Soria se respetan, ya que los objetivos y criterios de ordenación del suelo urbano consolidado se mantienen, respetando el ámbito señalado en el planeamiento como de uso industrial, respetando su calificación y dimensiones.

Atendiendo a esta naturaleza y alcance, esta modificación del PGOU se considera ajustada a la definición que proporciona el artículo 5.2 f) de la Ley 21/2013, según el cual, se consideran “modificaciones menores” de los planes y programas: *“cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”*.

La Modificación afecta exclusivamente a una Norma Zonal concreta, y constituye una modificación de carácter menor, cuanto sólo altera una determinación normativa de carácter detallado.

4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

El PGOU de Soria, como instrumento de planeamiento general, es un instrumento ejecutivo, de aplicación directa concebido para ser aplicado en un horizonte temporal amplio. Es evidente que en este devenir surgen adaptaciones puntuales que sirven para acomodar el planeamiento a la realidad de cada momento o para corregir ciertas deficiencias manteniendo lo esencial de su modelo territorial. Las administraciones locales tienen reconocida la potestad para llevar a cabo estas modificaciones atendiendo a las circunstancias.

En este caso se trata de una Modificación orientada a posibilitar la ampliación y adaptación de una de las industrias calificadas como “industria en polígono”. La modificación está promovida por ASOCIACIÓN DE EMPRESAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE LAS CASAS que buscan con esta modificación dar cabida a la posibilidad de edificar instalaciones de almacenamiento en altura, precisando para ello de la redacción de una Modificación Puntual que permita eliminar la limitación volumétrica exigida en el planteamiento y que ésta quede definida por los condicionantes de altura máxima y superficie edificable. Así las cosas el desarrollo previsible de la modificación es inmediato, tras la aprobación definitiva de la Modificación propuesta.

El contenido técnico de la modificación es sencillo: tan sólo es necesaria la modificación del parámetro de “edificabilidad” en tipología urbanística grado 2, manteniendo la edificabilidad máxima como combinación de una altura máxima y una superficie edificable máxima y eliminando la restricción de volumen máximo.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Soria es una ciudad, situada en el este de la comunidad autónoma de Castilla y León. Su población es de 39.398 habitantes (según datos del INE en 2019) el 44,40% de toda la provincia. El término municipal tiene una superficie de 271,77 km². Su densidad de población es de 144,97 hab./km².

La estructura urbana de la superficie afectada, con un uso industrial implantado desde hace más de cuarenta años, asumido y consolidado con la aprobación del PGOU, colindante con la estructura urbana, definen un escenario de intervención en el que los impactos ambientales negativos son mínimos.

El ámbito de la modificación está clasificado como suelo urbano consolidado de uso industrial, en consonancia con la ausencia de valores naturales intrínsecos, circunstancia admitida y reconocida en el planeamiento vigente. Asimismo cabe destacar que los ámbitos protegidos se encuentran alejados del área afectada por la modificación, por lo que podemos descartar cualquier tipo de impacto negativo sobre las áreas de mayor singularidad natural y paisajística del municipio.

En todo caso, lo relevante es el hecho de el uso industrial se encuentra implantado y consolidado en el ámbito de la Modificación, que se circunscribe actualmente al Polígono Industrial Las Casas. Dicho uso se mantiene, tan sólo se modifica la manera de acotar la edificabilidad máxima, que quedaría definida por la combinación de altura y superficie edificable y no se aplicaría el parámetro de edificabilidad volumétrica. Estos dos parámetros ya están definidos en el planeamiento actual, a otros supuestos específicos que vienen impuestos por la necesidad de actualizar y modernizar la industria existente y para no cercenar la posibilidad de ampliación y correcto desarrollo de los usos industriales actualmente existentes y que puedan implantarse en el futuro.

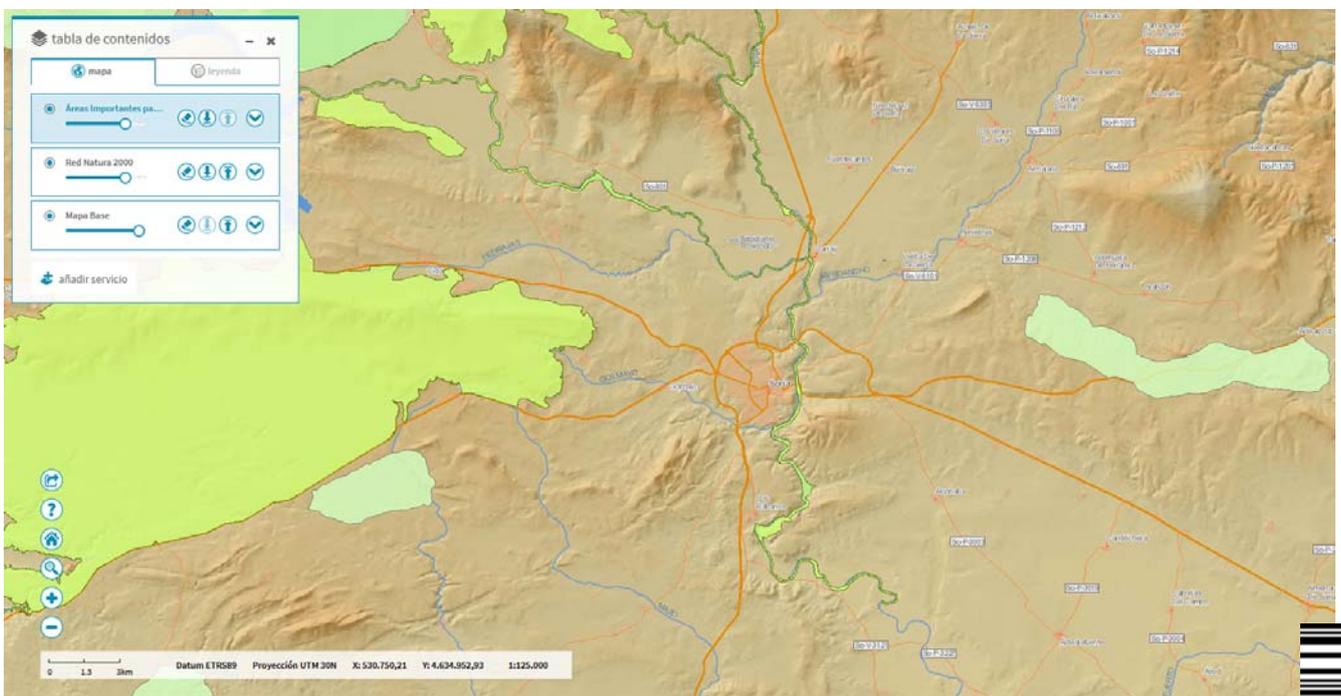


6. LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

El artículo 29.1 Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, exige del Documento Ambiental Estratégico una primera identificación de los efectos ambientales que puede provocar el plan, en este caso su modificación sobre el territorio de aplicación, e, incluso, de ser posible que se proceda a su cuantificación.

Esbozadas las principales características del paisaje del área afectada, y expuestas las determinaciones que pretenden modificarse respecto del ámbito industrial, cabe detenerse de forma específica en los factores ambientales que pueden verse afectados por la aplicación de la Modificación Puntual que ahora se tramita.

Con respecto a la conservación de la biodiversidad y los valores naturales cabe reseñar que la parcela no cuenta con ningún valor intrínseco de esta naturaleza, por lo que la Modificación no generará impactos ambientales negativos que menoscaben los valores naturales del municipio (ver mapas adjuntos obtenidos del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación) <https://sig.mapama.gob.es/bdn/>



La Modificación que se pretende no afecta a las redes de servicios urbanos ya que no genera ningún vertido ni instalación especial que repercuta en los mismos, ni genera tráfico de importancia. El desarrollo de las edificaciones que pueden construirse al amparo de la Modificación no representa afección negativa alguna sobre las redes de infraestructura existentes, manteniéndose su funcionalidad.







En definitiva los efectos ambientales previsibles de esta modificación son inexistentes puesto que se mantiene intacto nivel y funcionalidad de las infraestructuras de servicios y no hay afección sobre los valores naturales del municipio. Todo ello en coherencia con el carácter menor que esta modificación implica.

7. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No existe ningún Plan Regional de Ámbito Territorial definido por la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León, que afecte al territorio de Soria, razón por la que no cabe identificar efectos previsibles de la modificación en este apartado.

En cuanto a los Planes Regionales de Ámbito Sectorial, pueden considerarse a estos efectos el Plan Forestal, el Plan Carreteras, el Plan de Residuos Urbanos y de Residuos de Envases, etc, pero es evidente que por su propósito y contenido no se verán afectados por esta modificación puntual del PGOU.

8. LA MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Exposición de Motivos de la Ley 21/2013 presenta por primera vez la definición de dos tipos de procedimientos para la evaluación ambiental de planes y programas. De un lado, aquellos para los que las directivas comunitarias establecen una presunción “iuris et de iure” según la cual, en todo caso, tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, deben ser evaluados antes de su aprobación, adopción o autorización, de acuerdo con el procedimiento ordinario. Y los casos restantes, entre los que se encuentran las modificaciones de estos planes, para los que será preciso realizar un análisis, bien caso a caso, bien mediante umbrales o bien combinando ambas técnicas, para determinar si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente. Este análisis es lo que se ha denominado procedimiento de evaluación simplificado y determinar que, de concluirse que posee efectos significativos, deberá realizarse una evaluación ambiental ordinaria. Esta decisión, formulada a través del informe ambiental estratégico, deberá ser adoptada por el órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, para aquellos tipos de planes relacionados en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013.

Entre éstos, como ya se ha señalado, esta modificación se adscribe al tipo de las modificaciones menores de planes y programas, considerando como tales los *“cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia”*.

Es claro que la Ley, a la hora de determinar que se entiende por modificación, se centra en la entidad de los cambios propuestos sobre el plan existente, lo cual, es coherente con la importancia que tiene, a continuación, la valoración de los efectos significativos.

Si nos atenemos a esta definición, la modificación que se tramita cumple claramente con su sentido, ya que los cambios se restringen a un mínimo cambio de una determinación de ordenación detallada, sin aumentar la altura o superficie ocupada ya prevista en el propio planeamiento que se modifica. Estamos ante una modificación menor que no incide sobre el modelo territorial definido a través del planeamiento general.

9. SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

No aplica la valoración de diferentes alternativas, puesto que el objetivo de la modificación es hacer coherente la normativa y definir la volumetría máxima a través de altura y superficie ocupable. De este modo, se permiten futuras adecuaciones y modernizaciones de las industrias implantadas.



10. MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

La consideración con respecto a las medidas preventivas o correctoras en esta modificación exige tener presente las reflexiones acerca de los impactos esperados. Esta modificación tan sólo implicará la posibilidad de realizar construcciones puntuales (zonas o parcelas actualmente sin edificación) bajo esta nueva restricción volumétrica, con lo que resulta evidente que los impactos generados por esta actuación tienen una entidad muy reducida en términos medioambientales y, en particular, cuando se trata de evaluar su incidencia sobre el cambio climático.

Las construcciones bajo esta modificación de construcciones no alteran la generación de residuos prevista. Hay que reseñar que los usos actuales (industrial) ya se encuentran consolidados, y la Modificación prevista no supone en sí misma ningún cambio en este aspecto respecto lo ya existente.

Las consecuencias del urbanismo sobre el cambio climático constituyen un aspecto que suscita una atención creciente en la comunidad científica y de los programas y directivas comunitarias. Aunque la magnitud de estas implicaciones no esté suficientemente clara, parece evidente que existen ciertos factores vinculados a la urbanización del territorio que pueden ser determinantes en el agravamiento del calentamiento global. Entre las más inmediatas se encuentran las emisiones de gases contaminantes y, en particular, en lo referido a las ciudades, aquellas derivadas del uso masivo de medios de transporte, especialmente el vehículo privado.

En este escenario la Modificación que se pretende no entraña en sí misma ningún aspecto real ni potencial que suponga ningún efecto relevante sobre el ámbito, ni sobre el municipio, distinto de los ya tenidos en cuenta cuando se aprobó el PGOU de Soria. La posible incidencia de la Modificación prevista sobre el cambio climático resulta irrelevante.

La valoración de la incidencia climática de esta modificación excede, con mucho, el propósito y naturaleza de la misma, siendo prácticamente inexistente cualquier afección a este respecto.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

En coherencia con el planteamiento técnico desarrollado a lo largo de este Documento Inicial Estratégico, que ha justificado el escaso o nulo impacto ambiental generado por la Modificación que se pretende no se considera necesaria la definición de unas medidas para considerar el seguimiento ambiental de la modificación propuesta.

Madrid, ABRIL DE 2021

EL ARQUITECTO



Fdo: D. JOAQUÍN ESPERÓN SOLÍS

LA ASOCIACIÓN



ANEXO II.

NORMATIVAS URBANÍSTICAS DE REFERENCIA

- Calatayud
- Aranda del Duero
- Estella
- Ólvega
- Pamplona
- Tafalla
- Tudela



NORMATIVAS URBANÍSTICAS

CALATAYUD



Cód. Validación: A5GXQFFAYKR42ZMQHS7YK2HNX | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 66

- 4.2.8. *Sanitario*. En categoría 5ª.
- 4.2.9. *Asistencial*. Sólo en instalaciones directamente vinculadas con el uso principal.
- 4.2.10. *Social*. En categoría 4ª limitadas al servicio del uso principal.
- 4.2.11. *Religioso*. En categoría 3ª.
- 4.2.12. *Deportivo*. En categoría 5ª, al servicio de los usuarios de las instalaciones industriales y que no constituyan espectáculo .
- 4.2.13. *Servicios públicos*. En todas sus categorías
- 4.1.14. *Instalaciones especiales*. En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

ARTÍCULO 191º.- ORDENANZA 9ª . INDUSTRIA EN GENERAL.

1.- CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medios correctores adecuados, puedan incorporarse al conjunto urbano con los necesarios aislamientos de zonas verdes de protección, si bien en zonas periféricas o, por sus características, se instalan en polígonos de uso exclusivo y específico .

1.2. Clasificación.

Se establecen los grados siguientes:

Grado 1º. Instalaciones en áreas cercanas a las de zonificación residencial y/o de servicios, incluidas en la estructura de la ciudad.

Grado 2º. La Charluca.(subgrados A y B)

Grado 3º. Mediavega

Grado 4º. Junto a Cuadras de Esteras y Frente al cementerio

1.3. Tipología

Es la propia de instalaciones industriales, con naves de amplias dimensiones y una o dos plantas de altura, situándose posean los cuerpos de oficinas y otros usos, en los casos en que los poseen, en las crujías recayentes a la fachada principal, a la que dan el carácter representativo.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

2.1. Parcela mínima

Superficie mínima 250 m² con 10 metros de anchura mínima.

2.2. Alineaciones y rasantes.

Son las definidas de manera gráfica en los planos correspondientes.

2.3. Retranqueos.

En todos los grados: En parcelas iguales o menores de 1.000 m² y en actuaciones de naves adosadas "nido" podrán adosarse a linderos, necesitando de la previa tramitación de estudio de detalle, de ámbito mínimo una manzana completa. En parcelas superiores a 1.000 m², que no sean operaciones de naves adosadas de tipo "nido", la edificación se retranqueará 5 metros como mínimo en la alineación a viario, y otros 5 metros en el lindero posterior, en el caso de colindancia con otras parcelas industriales. El retranqueo será de 3 metros a los restantes linderos .

En todo caso cada industria deberá resolver dentro de su parcela las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehículos que precise, destinando a este fin el 10 % de la superficie de la parcela, excepto en el caso de la construcción de naves adosadas tipo "nido".



2.3.1. Soluciones en esquina.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito rodado, en el encuentro de las calles que se cruzan las edificaciones correspondientes a la esquina formada estarán obligadas a dejar libre, a nivel de planta baja como mínimo, el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los tramos rectos de las calles.

2.4. Edificabilidad.

Grados 1º y 2º: 1,4 m²/m² sobre parcela neta edificable.

Grado 3º: 0,9 m²/m² sobre parcela neta edificable.

Grado 4º: 0,7 m²/m² sobre parcela neta edificable

2.5. Alturas.

Grados 1º, 3º y 4º: 2 plantas, 12 metros como máximo.

Grado 2º: 15 metros, en naves. 3 plantas, 12 metros, en otros usos como máximo.

Se excluyen de esta limitación de altura las construcciones especiales necesarias para el funcionamiento de la industria tales como chimeneas, silos, etc. que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad mediante el proyecto correspondiente.

2.6. Ocupación.

Se podrá ocupar, como máximo, el 90% de la superficie de la parcela neta industrial, respetando los retranqueos establecidos. En el caso de promociones de naves adosadas “nido”, no será de aplicación esta limitación; previamente a la construcción deberá tramitarse estudio de detalle por manzana completa en que se justifique la solución adoptada, con la ordenación de volúmenes y parcelación propuestas; quedarán garantizados la iluminación y ventilación de los locales de trabajo y almacenaje, y la disposición de espacio suficiente para las operaciones de carga, descarga y aparcamiento sin afectar al funcionamiento del sistema viario.

3.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

3.1. Composición y generalidades

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6º, Título VIII de estas normas y, además, serán de aplicación las normas específicas siguientes:

Su composición será libre, con la condición de que tanto ésta, como el color, materiales y tratamiento de elementos aislados, no desentone del entorno urbano donde se ubique. Queda prohibido el falseamiento de materiales. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Los bloques representativos, laboratorios, oficinas, etc., deberán situarse en la fachada principal, dentro de la alineación establecida, respetando los retranqueos de la norma; Por necesidades compositivas, pueden plantearse nuevos retranqueos, ampliando los de la norma. Cuando el bloque representativo no llegue a ocupar todo el frente de la fachada principal, el cambio de tratamiento entre aquél y el edificio de nave industrial, se señalará con un nuevo retranqueo de 3 metros como mínimo.

Podrá rechazarse cualquier proyecto que el Ayuntamiento estime no reúne las debidas condiciones estéticas, ya en su conjunto o en alguna de sus partes, incluyendo como tales las muestras, rótulos, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio, indicando todas sus características definitorias: tamaño, materiales, color, etc. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores.

Las instalaciones sobre cubierta se mantendrán ocultas mediante pantalla u otros dispositivos arquitectónicos de calidad similar al del tratamiento de fachadas. Sobre la altura de cubierta podrán instalarse lucernarios, con una altura máxima de 3 metros sobre el elemento de cubierta.

3.2. Espacios libres de parcela.



Los como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, aquellos usos que puedan suponer un negativo efecto en la estética del conjunto o impedir su uso en casos de emergencia, bien por el Servicio de Incendios, bien por otros servicios, sanidad, espacios libres de las parcelas procedentes de los retranqueos obligatorios, sólo podrán destinarse a zonas verdes o aparcamientos de vehículos, debiendo arbolarse y ajardinarse en su totalidad aquellos espacios no ocupados por la edificación y que no tengan un destino específico de accesos o aparcamiento; en ningún caso pueden ser utilizados seguridad, ambulancias, etc. Su cuidado y mantenimiento será por cuenta de la propiedad.

3.3.- Cerramientos.

En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación oficial a la vía pública, se deberá construir un cerramiento a lo largo de la alineación conforme al art. 132 de estas normas. Cuando los accidentes del terreno acusen un desnivel igual o superior a 1 metro en puntos extremos, la cerca deberá escalonarse asegurando una altura mínima de 2 metros en el punto medio de cada tramo.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas, deberá correr por cuenta de la industria que se establezca en primer lugar, debiendo abonarle la colindante la parte proporcional que le corresponda, antes de autorizarle construcción alguna en su parcela.

Los cerramientos que den a calles cuya fachada opuesta no tenga usos industriales, podrán plantarse con setos de manera que favorezcan el aislamiento de la industria.

4.- CONDICIONES DE USO.

4.1.- Usos permitidos.

4.1.1. **Uso principal:** Industria en general y almacenes.

Grado 1º : categorías 1ª a 4ª .

Grados 2º y 3º : En todas las categorías, a excepción de las clasificadas como nocivas y peligrosas por el R.A.M.I.N.P., que puedan producir efectos perjudiciales en el resto del polígono y que, en aplicación de su legislación específica, deban situarse de manera aislada en el territorio, guardando unas determinadas distancias a otros usos y actividades.

Grado 4º: En todas las categorías.

Usos compatibles

4.1.2. **Vivienda.** En parcelas de extensión superior a 5.000 m², permitida una vivienda por instalación, exclusivamente destinada al personal de vigilancia y/o conservación de las instalaciones, hasta un máximo de 150 m² de superficie.

4.2.3. **Comercial.** En categoría 4ª, exclusivamente vinculada a la actividad de la industria, como exposición y venta de los productos fabricados.

4.2.4. **Oficinas.** Exclusivamente las oficinas relacionadas directamente con la actividad principal.

4.2.5. **Productivo:** artesanía y talleres. En todas sus categorías.

4.2.6. **Garaje-aparcamiento.** En categorías 2ª a 6ª.

4.2.7. **Servicios del automóvil.** En categorías 1ª y 2ª. En categoría 3ª, se permite su instalación si es complementaria de actividades encaminadas al tratamiento de los vehículos usados, y siempre que se proteja visualmente el depósito con una banda perimetral de 12 metros de anchura plantada de arbolado espeso que la proteja de vistas.

4.2.8. **Sanitario.** En categoría 5ª.

4.2.9. **Asistencial.** Sólo en instalaciones directamente vinculadas con el uso principal.

4.2.10. **Social.** En categoría 4ª limitadas al servicio del uso principal, salvo en el subgrado B, donde se admite el uso social en todas sus categorías.

4.2.11. **Docente.** En categorías 1ª y 2ª, en especial relacionados con la actividad de las industrias: centros de formación profesional e investigación.

4.2.12. **Religioso.** En categoría 3ª.

4.2.13. **Deportivo.** En categoría 5ª, al servicio de los usuarios de las instalaciones industriales y que no constituyan espectáculo.

4.2.14. **Servicios públicos.** En todas sus categorías.



4.1.15. *Instalaciones especiales.* En categorías 1ª, servicios de la ciudad y 2ª, infraestructuras .

5. OTRAS CONDICIONES.

5.1. Protección del medio ambiente.

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto medio-ambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria por sí o través de medidas correctoras, con el medio urbano en el que queda englobada.

En cuanto a los vertidos, humos y olores, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente de 5 de abril de 1.994.

5.2. Tratamiento de zonas marginales anexas al viario.

Fundamentalmente se destinarán a espacio libres, aunque se admite cualquier uso relacionado con las infraestructuras, como por ejemplo, centros de transformación, en situación de sótano.

5.3. Seguridad.

Para protección de las parcelas, será obligatoria la instalación de un hidrante cada 2.000 m² o 10.000 m³ de edificación, debiendo contar con 1 unidad por parcela o cada 10.000 m² de parcela neta industrial.

ARTÍCULO 192º.- ORDENANZA 10ª . EQUIPAMIENTO URBANO.

1.- CONDICIONES GENERALES.

1.1. Definición.

Son los usos destinados a atender las demandas y necesidades sociales de los habitantes de la ciudad .

1.2. Clasificación.

Comprende los siguientes tipos :

Tipo	Subtipos
1. Docente	1.1 Enseñanza infantil 1.2 Enseñanza primaria 1.3 Enseñanza secundaria 1.4 Formación Profesional y bachillerato 1.5 Enseñanza universitaria
2. Sanitario	2.1 Hospitalario 2.2 Extrahospitalario
3. Asistencial	3.1 Religioso 3.2 Guarderías 3.3 Orfanatos 3.4 Residencia de ancianos 3.5 Club de jubilados 3.6 Diversos
4. Socio-Cultural	4.1 Asociaciones 4.2 Bibliotecas 4.3 Espectáculos 4.4 Otros
5. Deportivo	
6. Servicios públicos	6.1 Comisarías y seguridad ciudadana

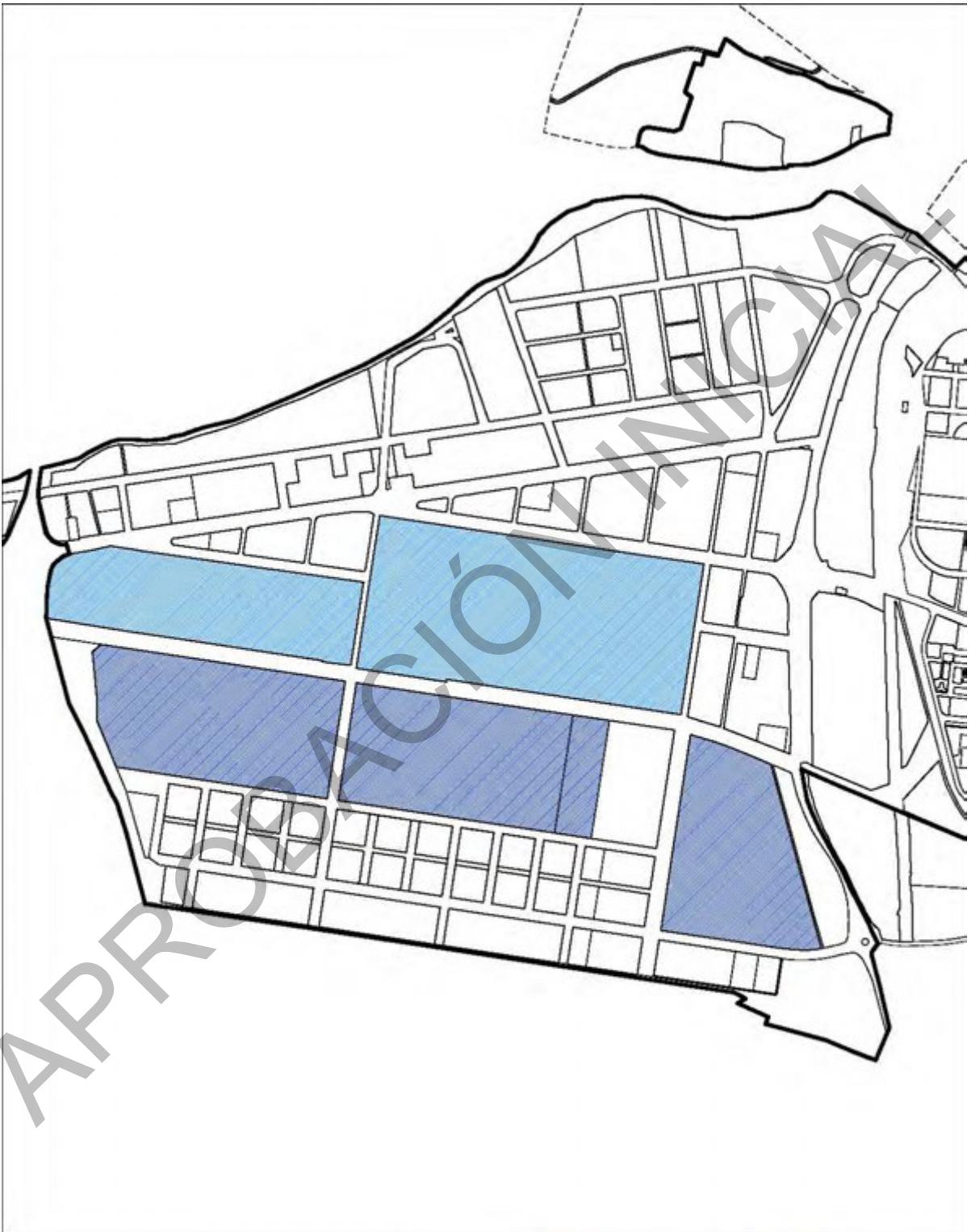


NORMATIVAS URBANÍSTICAS

ARANDA DEL DUERO



ZONA DE ORDENANZA	Gran industria	I-11
-------------------	----------------	------



I-11 GRAN INDUSTRIA I-11.a Allendeluero I-11.b Prado Marina



ZONA DE ORDENANZA	Gran industria	I-11
-------------------	----------------	------

TIPOLOGÍA	Edificación aislada en parcela única.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen dos grados de aplicación: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grado 11.a: Polígono Allendeduero ▪ Grado 11.b: Polígono Prado Marina

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Usos específicos					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		X
Usos compatibles					
Garaje-aparcamiento	Privado		X		X
Terciario	En todas sus Clases y Categorías		X		X
Equipamiento	En todas sus Clases y Categorías		X		X
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.

PARCELACIÓN Y VOLUMEN

	Grado a	Grado b
Parcela mínima	Sin limitación	Sin limitación
Parcela mínima	10.000 m ²	10.000 m ²
Frente mínimo	75 m	75 m
Nº de accesos mínimo a parcela	2	2
Retranqueos	Fachada (a)	15 m
	Lindero trasero	15 m
	Lindero laterales	10 m
Edificabilidad	1,20 m ² /m ²	0,85 m ² /m ²
Ocupación (b)	75 %	75 %
Altura máxima naves (c)	La adecuada para el desarrollo de la actividad	La adecuada para el desarrollo de la actividad
Altura máx. edificios oficinas	4 plantas	4 plantas
Sótano y Semisótano	Permitido	Permitido

CONDICIONES GENERALES

<p>Condiciones de retranqueo y volumen</p> <p>(a) Cuando la parcela tenga más de una alineación a vía pública (parcela en esquina o a dos calles) se guardará el retranqueo fijado para fachada únicamente en la calle principal.</p> <p>(b) En todos los grados el retranqueo a fachada podrá ser ocupado por edificaciones auxiliares destinadas al control y seguridad, no sobrepasando los 25 m².</p> <p>(c) La ocupación máxima está establecida por el coeficiente máximo, o en su caso, por los límites establecidos mediante retranqueos obligatorios.</p> <p>(d) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.</p>



ZONA DE ORDENANZA	Gran industria	I-11
-------------------	----------------	------

CONDICIONES GENERALES**Área de carga y descarga, aparcamiento de vehículos pesados y ligeros**

- 1 vehículo pesado / 2.000 m² construidos.

Arbolado dentro de la parcela

- Se deberá disponer arbolado en todos los frentes y linderos de parcela, con un mínimo de: 1 árbol / 100 m² suelo libre.

Cerramiento de parcela

- El vallado de la parcela se limitará a un muro de fábrica de 0,75m de altura, siendo el resto, hasta 2,5 m de material diáfano metálico, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cerrarse con puertas practicables de dos metros de altura. No se permiten vallas de malla torsionada o similar.
- Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a un metro entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar dicho límite.
- Podrá prescindirse del muro de fábrica en zonas ajardinadas o con tratamiento paisajístico, siempre que exista una distancia superior a 18 metros de edificaciones o superficies pavimentadas y 25 de plataformas de almacenamiento.
- Cuando exista un frente representativo del establecimiento y nunca en zonas de carga, almacenamiento o aparcamiento de vehículos industriales, podrá prescindirse del vallado en la zona de retranqueo, siempre que éste presente continuidad en todo el resto del perímetro o con la edificación. La zona no vallada se tratará con un nivel de urbanización adecuado y coherente con el espacio público.
- Mediante ordenanza específica podrán regularse los colores de las vallas metálicas por zonas, para facilitar la orientación de los usuarios.

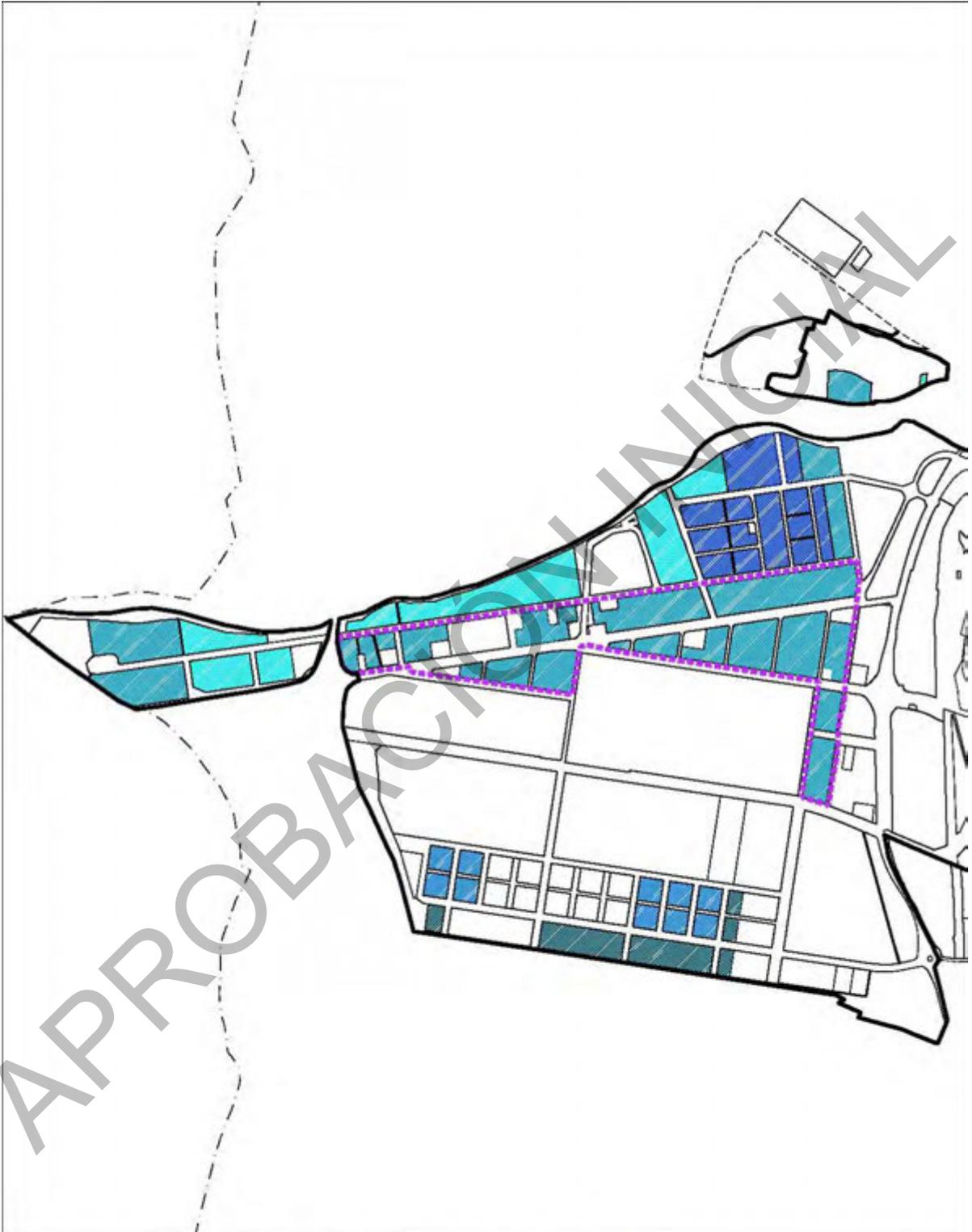
APROBADO



APROBACIÓN INICIAL



ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12
-------------------	--	------



I-12 ALMACENAMIENTO, DISTRIBUCIÓN E INDUSTRIA

I-12.a aislada



I-12.b adosada



I-12.c Industria nido



ÁMBITO DE RENOVACIÓN URBANA



ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12
-------------------	--	------

TIPOLOGÍA	Edificación aislada, adosada, o naves nido.
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Se establecen tres grados de aplicación: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Grado 12.a: Edificación aislada en parcela única ▪ Grado 12.b: Edificación adosada en naves modulares ▪ Grado 12.c: Edificación en naves nido

USOS PARA TODOS LOS GRADOS DENTRO DEL ÁMBITO DE RENOVACIÓN URBANA

USOS	Clase	Categoría	Situaciones			
			A	B	C	
Usos específicos						
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X			
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X	
Usos compatibles						
Garaje-aparcamiento	Privado				X	
Terciario	Hospedaje	Alojamientos hoteleros	X		X	
	Establecimiento Restauración		X		X	
	Comercial	Autoservicio		X		X
		Supermercados		X		X
	Oficinas		X		X	
	Terciario recreativo	Aforo Tipo I, Tipo II, Tipo III		X		X
	Otros servicios terciarios			X		X
Estaciones de Servicio			X			
Equipamiento	Educativo/ Docente		X			
	Cultural		X			
	Sanitario		X			
	Social y Asistencial		X			
	Religioso		X			
	Deportivo		X			
	Administrativo		X			
	Seguridad		X			
Servicios urbanos			X			
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.						
Usos prohibidos						
El resto de los no mencionados.						

- A. En edificio exclusivo
- B. En planta baja asociada o no a otras plantas de piso del edificio, a semisótano o a la primera planta de sótano en edificios de uso residencial.
- C. En planta baja, semisótano y plantas superiores de edificios de uso no residencial.



ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12
-------------------	--	------

USOS PARA TODOS LOS GRADOS FUERA DEL ÁMBITO DE RENOVACIÓN URBANA

USOS	Clase	Categoría	Situaciones		
			A	B	C
Usos específicos					
Industrial	Industria general	Categoría 4ª	X		
	Industria urbana	Categoría 3ª	X		X
Usos compatibles					
Terciario	Oficinas		X		X
	Estaciones de Servicio		X		
Garaje-aparcamiento	Privado		X		X
Equipamiento	Servicios Urbanos		X		
	Administrativo		X		X
	Seguridad		X		
Los usos compatibles no podrán ocupar más del 40% de la superficie edificable del edificio, salvo cuando se permite el desarrollo de un uso concreto en edificio exclusivo.					
Usos prohibidos					
El resto de los no mencionados.					

PARCELACIÓN Y VOLUMEN para todos los grados

		Grado 12.a	Grado 12.b	Grado 12.c
Parcela máxima		10.000 m ²	2.000 m ²	Agrupación 30.000 m ² Módulo 1.000 m ²
Parcela mínima		2.000 m ²	1.000 m ²	Agrupación 4.000 m ² Módulo 250 m ²
Frente mínimo		35 m	20 m	10 m
Relación frente/fondo o diámetro inscribible.		1/4	1/3	1/2 en módulo
Nº de accesos mínimo a parcela		1	1	2 accesos en agrupaciones ≥6.000 m ²
Retranqueos	Fachada (a)	10 m	10 m	5,50 m
	Lindero trasero	5 m	5 m	5 m
	Lindero lateral (b)	5 m	0 m (b)	0 m
Edificabilidad (c)	1.Allendueduero	1,20 m ² /m ²	1,20 m ² /m ²	Según volumetría
	2.Pradomarina	0,85 m ² /m ²	1,10 m ² /m ²	
Ocupación (d) (e)		75 % o según retranqueos	70 % o según retranqueos	Según retranqueos
Altura máxima naves (f)		15 m	15 m	15 m
Altura máxima edificios oficinas		3 plantas	3 plantas	2 plantas
Sótano (g)		Permitido	Permitido	Permitido
Semisótano		Permitido	Permitido	Permitido
Vuelos		Prohibido	Prohibido	Prohibido



ZONA DE ORDENANZA	Almacenamiento, Distribución e Industria	I-12
-------------------	--	------

CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS GRADOS**Condiciones de retranqueo y volumen**

- (a) Cuando la parcela tenga más de una alineación a vía pública (parcela en esquina o a dos calles) se guardará el retranqueo fijado para fachada únicamente en la calle principal.
En todos los grados el retranqueo en fachada podrá ser ocupado por edificaciones auxiliares destinadas al control y seguridad, no sobrepasando los 25 m².
- (b) En el *Grado 12.b*, la fachada medianera de las edificaciones se resolverá con soluciones constructivas de buena calidad. Cuando la edificabilidad necesaria para el desarrollo de la actividad industrial no complete la máxima permisible o la edificación no alcance a ocupar la huella de ocupación completa, se permite la implantación de edificios aislados.
- (c) En los grados 12.a y 12.b. se distinguen dos coeficientes de edificabilidad, en función del polígono industrial de origen de las mismas; la división entre los dos grados está marcada por la posición respecto a las vías del ferrocarril (Allenduro al norte, Prado Marina al sur).
- (d) La ocupación máxima está establecida por el coeficiente máximo, o en su caso, por los límites establecidos mediante retranqueos obligatorios.
- (e) En *Grado 12.c*, la longitud máxima formada por edificaciones continuas será de 150 metros.
- (f) La altura máxima podrá superarse por elementos aislados vinculados a la producción o instalaciones vinculadas a la producción de energías renovables.
- (g) En industria nido se permite el uso de aparcamiento común en sótano cuando se ordene de forma conjunta para toda la agrupación o por módulos de al menos 6.000 m², con un máximo de 25 m² por cada módulo de 250 m² construidos.

Área de carga y descarga, aparcamiento de vehículos pesados y ligeros

- *Grado 12.a*: 1 vehículo pesado / 1.500 m² construidos.
- *Grado 12.b*: 5 metros de frente mínimo de carga en cada parcela.
- *Grado 12.c*: 1 plaza vehículo ligero por cada empresa.

Arbolado dentro de la parcela

- Se deberá disponer arbolado en todos los frentes y linderos de parcela, con un mínimo de:
 - *Grado 12.a*: 1 árbol / 100 m² suelo libre
 - *Grado 12.b*: 1 árbol / 150 m² suelo libre
 - *Grado 12.c*: 1 árbol / 150 m² suelo libre

Cerramiento de parcela

Las condiciones establecidas para la *Ordenanza I-11*.

CONDICIONES ESPECÍFICAS para el ámbito de Renovación Urbana en el Polígono Allenduro

- En las manzanas situadas entre la C/ Valladolid y Avenida Luis Mateos, no se establece condición de Parcela máxima en el *Grado 12.a. Aislada*, pudiendo ocupar la parcela la superficie de la manzana completa.
- La altura máxima de los edificios de oficinas será de tres plantas más ático.

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA la parcela industrial en el núcleo de Sinovas

En la parcela industrial situada en el núcleo de Sinovas serán de aplicación las condiciones de los grados de ordenanza **12.a.1.** y **12.c.** atendiendo a la tipología a desarrollar, con un techo de edificabilidad en ambos casos de 0,85 m²/m².



NORMATIVAS URBANÍSTICAS

ESTELLA



ARTÍCULO 12.- U.C.-10 TALLERES E INDUSTRIAS.**1.- DETERMINACIONES GENERALES.**

- Clasificación del sueloSuelo Urbano Consolidado.
- Calificación:
Uso global.....Actividad Económica.
Uso pormenorizado....Industrial y Servicios-Terciario.

2.- NORMAS DE ORDENACIÓN.

- Alineaciones definidas por el cierre de parcela, conforme a lo grafiado en los planos.
- Altura máxima de la edificación = PB+1.
- Se permite la construcción de sótanos bajo rasante.
- Porcentaje máximo de ocupación de la superficie de la parcela con edificación.

Superficie Parcela	% ocupación.
< 500 m ²	100%
500 m ² - 1.000 m ²	80%
1.000 m ² - 2.000 m ²	60%
> 2.000 m ² .	50%

3.- NORMAS DE CESIONES.

- Se cederán a suelo público los espacios identificados en los planos de ordenación como viales.
- En los supuestos en los que la alineación propuesta por el P.G.M. no se corresponda con la actual se actuará conforme a lo establecido en el Artículo 31.3 de la Normativa Urbanística General.

4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO.

- El Aprovechamiento está definido por el porcentaje de ocupación máxima de la superficie de la parcela con la edificación y por la altura de la edificación.
- Superficie de parcela mínima: la existente en la actualidad o 500 m² para el caso de segregaciones.

5.- NORMAS DE GESTIÓN.

- Sistema de Actuación: Actuación Directa.
- En los supuestos de sustitución de la edificación actual y obra nueva se deberá reurbanizar el frente de parcela.
- Las edificaciones existentes con un aprovechamiento superior al permitido en esta Unidad se consolidan y en las mismas se podrán realizar obras de reforma y rehabilitación. En el supuesto de obras nuevas, deberán ajustar la ocupación de la parcela y su altura a las limitaciones impuestas en este artículo.

Se desagrega en:

-U.C.-10-1 Vº Divino”.....	9.409 m ²
-U.C.-10-2 “Matadero”.....	1.926 m ²
-U.C.-10-3 “Carlos VII”.....	35.705 m ²
-U.C.-10-4 “Merkatondoa”.....	66.860 m ²
-U.C.-10-5 “Egatex”.....	36.872 m ²
-U.C.-10-6 “Area 99”.....	46.327 m ²
-U.C.-10-7 “Conservación”.....	17.656 m ²
-U.C.-10-8 “Patria”.....	3.228 m ²
-U.C.-10-9 Ctra. Bearin.....	9.422 m ²
TOTAL.....	227.405 m ²

La U.C.-10.3 contiene una pequeña porción (297 m² de suelo y edificación) del Colegio Mater Dei ubicado en Ayegui.

6.- NORMAS DE USOS.

- El Uso “Industrial” es equivalente a la Actividad económica entendida por tal al conjunto de actividades de carácter secundario (industrial), terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc. Se adjunta una relación de usos orientativos:
 - Industrial: Industrias pesadas, industria media y ligera, naves, talleres, almacenes industriales, etc.
 - Servicio: Servicios del automóvil, lavanderías, estaciones de servicio, comercial, terminales de transporte y logística, etc.
 - Terciario: Oficinas, edificios de administración de empresas, centros de investigación y desarrollo (I+D), centros tecnológicos, parques empresariales, etc.

Notas:

- Son determinaciones de ordenación urbanística estructural señaladas en negrita.
- Son determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada resto



NORMATIVAS URBANÍSTICAS

ÓLVEGA



Artículo 9.1.8.- **ORDENANZA 8. ÁREAS INDUSTRIALES.**

Comprende esta Ordenanza las zonas que así han quedado grafiadas en los Planos de Ordenación así como a los sectores de suelo urbano no consolidado que se señalan más adelante.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.

- **USOS (según clasificación de art. 6.1.3 de estas Normas)**
 - **Usos predominantes:** Industria en general, Talleres y pequeños almacenes.
 - **Usos compatibles:** Industrias vinculadas a actividades agropecuarias, Servicios terciarios, Espacios libres, Equipamiento deportivo y de otros servicios. Infraestructuras de transportes y comunicaciones
 - **Usos prohibidos:** Los restantes.
- **Tipología:** Edificación aislada. Edificación adosada en hilera o pareada.
- **Parcela mínima:** 500 m2.
- **Retranqueos:** Mínimo 5 metros al frente y 3 metros a los demás linderos. Podrán suprimirse los retranqueos laterales cuando exista acuerdo entre propietarios, que deberá aportarse junto con el resto de documentación requerida para la concesión de licencia urbanística.
- **Ocupación máxima:** 60 %
- **Edificabilidad:** 0,6 m2/m2
- **Altura máxima:** 10 metros al alero y Planta Baja más una (B + 1). Excepcionalmente, y a criterio del Ayuntamiento, esta altura podrá incrementarse siempre que esté justificado por necesidades de producción, o por la necesidad de instalación de elementos especiales (puentes grúa...)
- La altura máxima podrá sobrepasarse con instalaciones puntuales por necesidad del proceso productivo.
- **Estética:** Libertad de diseño.

Las edificaciones existentes, independientemente de su volumetría, se entienden consolidadas, de forma que quedan autorizadas en las mismas todas las obras de reforma, mejora y modernización.

DETERMINACIONES SOBRE VERTIDOS

A) FASE DE URBANIZACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

- Los sobrantes de la ejecución de las obras de urbanización, así como los escombros que pudieran producirse en la construcción de las edificaciones se depositarán en vertederos autorizados, evitándose en todo momento la acumulación incontrolada dentro del polígono o sus alrededores.

En todo caso, deberá cumplirse lo previsto en el Decreto 329/1991 de 14 de noviembre de la Junta de Castilla y León, sobre restauración de Espacios Naturales afectados por actividades mineras o tramitarse conforme a la Legislación de Evaluación de Impacto en el caso de encontrarse en Iso supuestos de esta legislación.
- Se garantizará que las obras, movimientos de tierra y de maquinaria no produzcan efectos negativos en los cultivos y zonas urbanas próximas. El



NORMATIVAS URBANÍSTICAS

PAMPLONA



3. Uso industrial

La edificación se situará libremente en cada parcela, retirándose un mínimo de 10 metros de los límites de aquella con la calle. El espacio libre que resulte de ese retranqueo podrá utilizarse para aparcamiento; una banda de 2 metros como mínimo junto al límite se acondicionará con ajardinamiento; en ella deberá plantarse como mínimo un seto o una fila de árboles

Las alturas de la edificación no sobrepasarán lo correspondiente a planta baja y una altura (B+1), con una dimensión máxima de 10 metros, permitiéndose mayor altura únicamente para los elementos singulares vinculados al proceso productivo. Dentro de la limitación de 10 metros podrá admitirse la existencia de una parte de la edificación con planta baja y dos alturas (B + 2), siempre que se destine a oficinas auxiliares del uso industrial y que la superficie que ocupe no supere el 25% de la ocupación total en planta del edificio.

La edificación no sobrepasará una ocupación máxima de un 70% de la parcela neta.

La parcela deberá quedar cerrada en su totalidad.

Los aparcamientos, zonas de maniobra y zonas de carga y descarga serán interiores a la parcela. No se permite el almacenamiento de materiales de ningún tipo al aire libre.

4. Comercial

Las alturas de la edificación no superarán la correspondiente a planta baja y dos alturas (B+2), con una dimensión máxima de 12 metros.

En la edificación existente se entiende que las alineaciones exteriores actuales son obligatorias.

La edificación no sobrepasará una ocupación máxima de un setenta (70%) por ciento de la parcela neta.

Los aparcamientos, zonas de maniobra y zonas de carga y descarga necesarios serán interiores a la parcela. Se prohíbe cualquier tipo de almacenamiento al aire libre.



NORMATIVAS URBANÍSTICAS

TAFALLA





198
Texto Refundido Tramitable P.G.O.U.
aprobado provisionalmente en sesión
de 3 de Abril de 1993

67

DELIMITACION.

Está formada por los Suelos Nominados como UC-82 en los correspondientes planos de Gestión.

OBJETIVOS URBANISTICOS.

Consolidar los usos y edificaciones existentes, estableciendo las determinaciones para su Conservación, Adecuación o Sustitución.

CLASIFICACION: SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

CALIFICACION : EQUIPAMIENTO (INSTALACIONES FERROVIARIAS).

TIPOS DE ACTUACION PERMITIDOS:

Conservación, Adecuación, Sustitución y Ampliación de los usos y edificaciones existentes.

2.- CONDICIONES DE USO.

USO PRINCIPAL: ESTACIONES FERROVIARIAS.
USOS TOLERADOS: LOS VINCULADOS CON EL PRINCIPAL.
USOS PROHIBIDOS: TODOS LOS DEMAS.



3.- CONDICIONES DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización y su mantenimiento dentro de la parcela se ejecutarán con cargo a los propietarios.

4.- CONDICIONES DE GESTION.

Las obras de adecuación de las instalaciones al servicio de los viajeros (estación y cantina) será objeto de licencia directa, debiendo redactarse un Estudio de Detalle que contemple el conjunto de la unidad para cualquier otro tipo de actuaciones permitidas y complete las determinaciones establecidas en la presente normativa.

ART. 72.- UNIDAD UC-83.

1.- NORMATIVA GENERAL.

DELIMITACION.

Está formada por los Suelos Nominados como UC-83 en los correspondientes planos de Gestión.

OBJETIVOS URBANISTICOS.

Consolidar los usos y edificaciones existentes, estableciendo las determinaciones para su Conservación, Adecuación o Sustitución.

CLASIFICACION: SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

CALIFICACION : INDUSTRIAL.

TIPOS DE ACTUACION PERMITIDOS:

Conservación, Adecuación y Sustitución de los usos y edificaciones existentes.

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

A los efectos de Conservación y Adecuación se establecen como parámetros que condicionan la edificación los que definen las edificaciones existentes, remitiendo en el caso de Sustitución o Edificación de nueva



planta a lo establecido en el apartado de otras determinaciones.

3.- CONDICIONES DE USO.

USOS PRINCIPALES: INDUSTRIAL.
USOS TOLERADOS: LOS RELACIONADOS CON EL PRINCIPAL.
USOS PROHIBIDOS: TODOS LOS DEMAS.

4.- CONDICIONES DE URBANIZACION.

Las obras de urbanización y su mantenimiento dentro del Area delimitada se ejecutarán con cargo a los propietarios.

5.- CONDICIONES DE GESTION.

La parcela constituye una Unidad de Ejecución a efectos de las actuaciones permitidas, que serán objeto de licencia mediante la presentación del correspondiente proyecto de obras.

6.- OTRAS DETERMINACIONES.

- Se consolidan las edificaciones existentes, estableciendo en caso de Sustitución o nueva edificación la necesidad de tramitar un Estudio de Detalle con las siguientes determinaciones:

- Ocupación Máxima del Arca 70%; Adecuación de los accesos desde la carretera general, retranqueo de las edificaciones de nueva planta de una distancia mínima de 7 mts. desde el frente de la parcela; Altura Máxima de cumbreira 10 mts., Ocupación Máxima con entreplantas vinculada con el uso principal, con altura superior a 2,20 mts. y frente a fachada de un 20% de la superficie total edificable y prohibición expresa de actividades residenciales, remitiendo en todo caso a lo que establezca el Dpto. de Caminos al respecto, cuyo informe se establece como preceptivo.

ART. 73.- UNIDAD UC-84

1.- NORMATIVA GENERAL.

DELIMITACION.

Está formada por los Suelos Nominados como UC-84 en los correspondientes planos de Gestión.

OBJETIVOS URBANISTICOS.

Consolidar los usos y edificaciones existentes, estableciendo las determinaciones para su Conservación, Adecuación, Sustitución o Ampliación.

CLASIFICACION: SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

CALIFICACION : RESIDENCIAL.

TIPOS DE ACTUACION PERMITIDOS:

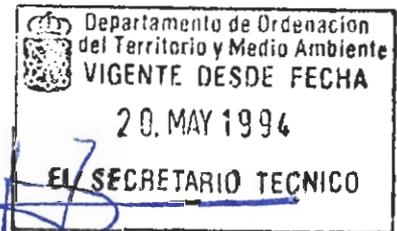
Conservación, Adecuación, Sustitución o Ampliación de los usos y edificaciones existentes.

2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

TIPOLOGIA: Residencial Unifamiliar en parcela o Plurifamiliar en Edificación Abierta.

ALINEACIONES: las existentes para la Conservación y Adecuación, y libres en caso de Sustitución.

PROFUNDIDAD MAXIMA EDIF.: . las existentes, no estableciéndose para el caso de Sustitución.



NORMATIVAS URBANÍSTICAS

TUDELA

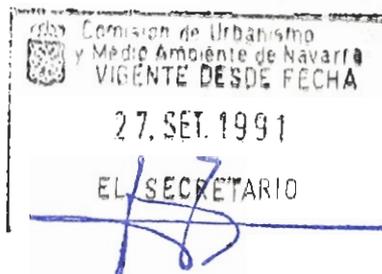


Cód. Validación: A5GXQFFAYKR42ZMQHS7YK2HNX | Verificación: <https://soria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 66

UNIDAD INTEGRADA NUMERO 1.

NOMBRE: INDUSTRIAL NORTE

SUPERFICIE TOTAL: 1.837.822 M²



I. DETERMINACIONES GENERALES.

SUPERFICIE

I.1. Usos globales:

- Industrial	1.594.822 m ²
- Sistema general viario	112.000 m ²
- Area de Carreteras	65.000 m ²
- Areas forestales	<u>66.000 m²</u>
TOTAL	1.837.822 m ²

I.2. Clasificación del suelo.

- Suelo urbano consolidado	501.398 m ²
- Suelo urbano urbanizado	1.093.424 m ²
- Sistemas generales	<u>243.000 m²</u>
TOTAL	1.837.822 m ²

II.- DETERMINACIONES PORMENORIZADAS.

2.1. Desagregaciones Superficies Usos pormenorizados

- Areas de Repartos: AR.1	350.000	Industrial
AR.2	1.244.822	Industrial

<u>2.2. Unidades de Ejecución</u>	<u>Aprovechamiento Tipo</u>	<u>Aprovechamiento de Proyecto</u>	<u>Uso Característico</u>
AR-1 / UC-1	K = 0,7 m ² /m ²	AP = K x S	Industrial
AR-2 / UC-1	(1) *	*	Industrial
UE-1	(2) *	*	Industrial
UE-2	(3) *	*	Industrial

- (1) * BIOTER BIONA S.A.
- (2) * Según Plan Sectorial Aprobado que se detalla a continuación.
- (3) * Según Estudio de Detalle (Aprobado el día 2 de Julio de 1.985), que se detalla a continuación.

Comisión de Urbanismo
y Medio Ambiente de Navarra
VIGENTE DESDE FECHA
27. SET. 1991
EL SECRETARIO

2.3. NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD DEL AR.1 / UC-1.

UC-1.- Industrial S.K.F. Consolidada. Esta instalación industrial podrá construir, reconstruir, remodelar, previa licencia hasta un tope máximo que coincide con los parámetros de Aprovechamiento total = Superficie delimitada por coeficiente de aprovechamiento y las condiciones de diseño que a continuación se especifican:

- Alineaciones exteriores: Definidas en los planos correspondientes.
- Alineaciones interiores: Se definirán en cada caso.
- Alturas de edificación: Las que se necesiten para el desarrollo productivo.

2.4. SUPERFICIES Y NORMAS PARA LA AR.2/UC.1.

- Es una delimitación del antiguo polígono industrial que la posterior construcción de la carretera separó del conjunto inicial.
- Existe una Instalación Industrial "BIOTER BIONA S.A." Su régimen de Actuación es la de los U.C.

TOTAL DOTACIONES	46.577	6,10% /Ocupado	4,26% /Polígono
TOTAL MANZANAS	598.593	78,34% /Ocupado	54,74% /Polígono
VIALES	165.529	21,66% /Ocupado	15,14% /Polígono
TOTAL OCUPADO	764.122		69,88% /Polígono
ESPACIOS LIBRES	329.302		30,12% /Polígono
TOTAL POLIGONO	1.093.424		

2.5. NORMAS PORMENORIZADAS AR.2 / UE-1.

2.5.1 SUPERFICIES DETALLADAS POR MANZANAS DEL AR.2 / UE-1.

NUMERO MANZANA	TOTAL SUPERFICIE	INDUSTRIAL	POLIVALENTE	DOTACIONAL		
				COMERCIAL	SOCIAL	DEPORTIVO
1	24.933	24.933				
2	22.727			11.793	10.934	
3	40.760	40.760				
4	39.112	39.112				

Comisión de Urbanismo
y Medio Ambiente de Navarra
VIGENTE DESDE FECHA
27, SET. 1991
EL SECRETARIO

321

NUMERO MANZANA	TOTAL SUPERFICIE	INDUSTRIAL	POLIVALENTE	DOTACIONAL		
				COMERCIAL	SOCIAL	DEPORTIVO
5	38.638	38.638				
6	22.120		22.120			
7	48.185	48.185				
8	16.772	16.772				
9	35.886	35.886				
10	43.712	43.712				
11	34.640	34.640				
12	25.160	25.160				
13	35.886	35.886				
14	43.712	43.712				
15	34.640	34.640				
16	25.160	25.160				
17	25.150	25.150				
18	23.850					23.850
19	14.750	14.750				
20	2.800	2.800				
TOTAL	598.593	529.896	22.120	11.793	10.934	23.850

2.5.2. **NORMATIVA PARTICULARIZADA POR MANZANAS DEL AR.2/UE-1.**

La presente normativa particularizada corresponde a las manzanas numeradas en el plano número 8 "Ordenación del espacio físico".

MANZANAS.

Uso comercial.

1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20.

MANZANA 18.

Uso deportivo.



MANZANA 2.

Con los siguientes usos:

Uso CIVICO-SOCIAL, de carácter público y de cesión obligatoria en una superficie mínima de 10.843 m²

Uso COMERCIAL con una superficie de 11.793 m²

La ocupación máxima será del 70 % en P.B. La altura, PB+1. será de 10 m. medidos en la estructura de la última planta.

MANZANA 6.

Corresponde a la manzana situada junto a la N-232 y contiguo al nudo de enlace en el Polígono y el futuro acceso a Tudela.

Con los siguientes usos:

- Uso POLIVALENTE.

La propuesta de este uso viene dada la posibilidad imprevista hoy de industrias o servicios de apoyo al polígono para conectarlos a la carretera.

La parcela mínima destinada a este uso será de 3.000 m²

- Uso INDUSTRIAL.

2.5.3. NORMAS DE USO DISEÑO Y CALIDAD DEL AR.2 / UE.1

USO INDUSTRIAL.

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado, y transporte.

Así mismo, corresponde a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso material alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados, y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Por último, comprende actividades como laboratorios o centros informáticos.

PARQUE DEPORTIVO.

Comprende las instalaciones, abiertas o cerradas, destinadas a la práctica o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.



EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.

El uso comercial corresponde a edificio o locales destinados a la compra-venta al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para almacenamiento de dichos artículos.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurante, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios y de policía.

Además de estos usos se admiten también los siguiente: hotelero, reunión, de oficinas y de todos aquellos que el Municipio estime conveniente o apropiados para el mejor funcionamiento del Sector.

POLIVALENTE.

Corresponde al suelo destinado a uso industrial y en la manzana 6 complementaria y preferentemente a las actividades industriales y comerciales vinculadas a la carretera N-232, y que a título indicativo pueden ser entre otras:

- Servicio de carreteras: estación de servicio, mantenimiento de vehículos, venta de accesorios y otros.
- Hostelería vinculada a carreteras: cafetería, restaurante, motel y otros.
- Comercial de servicio de carreteras.

ZONA DE SERVICIOS DE INSTALACIONES.

Comprende los terrenos destinados al establecimiento o paso de instalaciones de los servicios para el funcionamiento del sector industrial, tales como equipos de elevación, subestación de transformación, etc.

ALINEACIONES Y RASANTES.

En los planos a escala 1/1000: 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6 quedan señaladas las alineaciones de la edificación.

Estas alineaciones tienen el carácter de alineaciones máximas y no de obligatorias en el interior de las parcelas.

En cada una de las manzanas señaladas se propone una subdivisión que tendrá la consideración de máxima en cuanto al número de parcelas. A partir de ahí se podrá producir el agrupamiento de dos o más de ellas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

En caso de agrupación, las distancias o colindantes será la semisuma de las distancias libres absorbidas por la agrupación.

La longitud de fachada de edificación no podrá ser superior a 120 m.



En caso de edificios independientes dentro de una misma parcelas, la separación mínima entre ellos será de 6,00 m.

Las rasantes que se indican en los mismos planos de las alineaciones, son indicativas, queriendo decir esto que le corresponde al Proyecto de Urbanización la definición concreta de las mismas.

OCUPACION.

La superficie de ocupación es la superficie ocupada por la proyección vertical de la edificación sobre el terreno y que como máximo será la marcada por las alineaciones de edificación.

Para el cómputo de la superficie ocupada no se tendrán en cuenta los aleros y marquesinas.

- La ocupación máxima, es decir, el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie de la parcela será del 70% como máximo.
- La parte de parcela no ocupada por la edificación tendrá la consideración de espacio libre de uso industrial privado, sin edificación.
- En este espacio libre se dispondrá los aparcamientos necesarios exigidos por la presente Normativa y podrán efectuarse las acciones de carga y descarga, propias de la actividad industrial.
- El espacio libre entre la fachada y la vía de acceso se destinará a los aparcamientos mínimos que se especifican en la normativa.
- Dentro de los espacios libres de parcela, y exclusivamente, en parcelas superiores a 2.500 m² se podrán construir casetas de control con una superficie máxima de 9 m²
- No se permitirán usos de almacenamiento, que estarán cubiertos y computados dentro de la superficie construida.
- El espacio de aparcamiento y el de rodadura de acceso a la edificación quedarán pavimentados recogiendo las aguas superficiales al colector de pluviales.
- El resto del espacio tendrá que estar pavimentado o ajardinado, debiendo quedar drenado para la recogida en el interior de cada parcela de todas las aguas superficiales.
- Se procurará que el espacio libre y no ocupado quede tratado con arbolado.

CIERRE DE PARCELAS.

Los cierres en el frente de la parcela a la vía pública se ejecutarán de idéntica manera en unidades completas de manzana.

- El detalle concreto vendrá definido por el primer proyecto de ejecución de edificación, que se ejecute.

27. SET. 1991

EL SECRETARIO

- En su defecto, se establecen como características generales de dichos cierres las siguientes:

Fachada principal:

- Zócalo de 75 cm. de muro de ladrillo caravista de 0,50 cm. de espesor, muro de bloque de hormigón caravista, hormigón visto con terminación tratada y/o mampostería, malla metálica rígida prefabricada hasta 2 m. de altura.
- El cierre de la parcela a la vía pública se mantendrá en perfecto estado de conservación a lo largo del tiempo.

Cierres laterales:

- Zócalo de hormigón de 30 cm. de altura.
- Malla metálica prefabricada hasta 2 m. de altura.
- La construcción de cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda, el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

ACCESO A PARCELAS.

Los accesos a las parcelas de 15 m. de frente, tendrán una anchura máxima de 5 m.

En las parcelas con un frente superior a 15 m. el acceso tendrá una anchura máxima de 7,5 m. Excepcionalmente y por posibles exigencias de normativas en determinadas industrias, se permitirá el doble acceso de llegada y salida.

Previamente al inicio de cualquier obra en el interior de las parcelas, será necesario haber reforzado todas las canalizaciones situadas en el frente de la parcela a todo lo largo de la zona en donde se situará luego el acceso rodado definitivo a la parcela. Este refuerzo se llevará a cabo por cuenta del propietario.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o para la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

En todo caso, cualquier deterioro o rotura de las canalizaciones, arquetas, bordillos u otras instalaciones generales del Polígono, que se puedan producir, especialmente durante la ejecución de las obras, deberá quedar subsanado por cuenta del adjudicatario de la parcela de forma inmediata.

CONEXION A LOS SERVICIOS GENERALES.

- La acometida a las redes generales de distribución de agua, energía eléctrica, saneamiento y telefonía, será única para cada parcela.
- Los gastos y costos originados por la instalación y/o conexionado serán a cargo del propietario.

Comisión de Urbanismo
y Medio Ambiente de Navarra
VIGENTE DESDE FECHA
27. SET. 1991
EL SECRETARIO

326

- La conexión a la red de abastecimiento de agua y a los colectores de aguas residuales y/o pluviales se realizará de acuerdo con las prescripciones establecidas por la Junta de Aguas.
- Las aguas negras y los vertidos procedentes de procesos industriales cumplirán con los índices permitidos para su vertido a la red pública de saneamiento. Para ello cada propietario tomará las medidas de depuración o filtrado que serán necesarios en un proceso previo e interior de la parcela antes de su vertido.
- Las conexiones a las redes de energía eléctrica, telefonía y en su caso, a otros servicios, se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo por cuenta del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuidos a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.
- En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del Polígono, ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización.

Las servidumbres generadas por instalaciones de los servicios generales, ubicadas dentro de los espacios libres de parcela deberán ser respetadas en todo momento.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

- La altura de las edificaciones, como norma general, no sobrepasará los 10 m. medidos, en cualquier punto de la fachada, desde el suelo a la parte baja del sistema estructural que se emplee como cubrición.
- No se contará a estos efectos, aunque deba justificarse expresamente en el correspondiente proyecto, las utilizaciones de mayor altura, necesarias para el desarrollo de la actividad a instalar.
- Las soleras de las edificaciones quedarán 30 cm. como mínimo por encima de la rasante de la acera en la fachada principal.

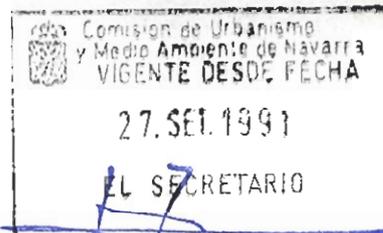
OFICINAS Y VIVIENDAS.

Además de las actividades adscritas al proceso productivo industrial, se permite la actividad comercial dependiente de la actividad principal.

Así mismo, en parcelas mayores de 2.500 m², se permite la construcción de viviendas destinadas exclusivamente a la guarda de las instalaciones, con una superficie máxima de 120 m² construidos.

El número de viviendas por parcela será como máximo de una.

Cuando estas edificaciones sean exentas, la altura (PB+1) será de 7,5 m. medidos a la cota inferior del sistema estructural que se emplea como cubrición.



FACHADAS.

Las fachadas podrán se composición libre.

Los materiales a emplear en la definición arquitectónica de los diferentes usos propuestos por este Plan Sectorial serán los siguientes:

- Caravistas de calidad, hormigones vistos con terminación tratada y vista, cubiertas a chapas prelacadas en color o similar etc.
- Se permiten los revocos siempre que estén terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- Tanto las paredes medianeras como los paramentos que sean susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las fachadas se mantendrán en perfecto estado de conservación a lo largo del tiempo.

ROTULOS Y ANUNCIOS.

Los rótulos que se instalen en el polígono, tendrán un diseño y composición libre, si bien se recomienda su estudio y valoración en el momento de ejecutar el proyecto completo de forma que sea coherente con la totalidad del mismo.

Se instalarán necesariamente adosadas a la misma fachada y en su alineación.

CHIMENEAS Y OTROS ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS.

Estos elementos que constituyen hitos referenciales y formales importantes tanto en el paisaje como en la urbanización, se ejecutarán con un diseño y materiales especialmente valorados, coherentes con su valor funcional, formal y testimonial.

CONDICIONES DE LOS LOCALES INDUSTRIALES.

Los locales industriales en donde existan puestos de trabajos deberán tener una superficie, por cada uno de ellos, de 2,00 m² y cubicación de 5 m³ La luz y la ventilación de estos locales deberán ser directas al exterior por medio de hueco con superficie superior a un octavo de la que tenga el local.

Si, por necesidades del proceso de fabricación, fuese necesario realizarlo en locales sin ventilación directa, dispondrán de medios que permitan efectuar la renovación del aire preciso y además de un buen sistema de iluminación.

Todos los parámetros interiores, así como los pavimentos, deberán ser impermeables y lisos.


 Comisión de Urbanismo
 y Medio Ambiente de Navarra
 VIGENTE DESDE FECHA
 27. SET. 1991
 EL SECRETARIO

Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos, a razón de un retrete, un lavabo y una ducha por cada diez obreros o fracción.

Si las aguas residuales que originase no cumplen a juicio de la Inspección Técnica Municipal, las debidas condiciones para un vertido a la red de saneamiento, habrá de ser sometidas a depuración previa por procedimientos adecuados a fin de que el afluyente vertido a la red reúna las condiciones que se señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Si los residuos que produzca cualquier industria por su volumen, naturaleza, etc., no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de las superficies de todos los locales destinados a esta actividad.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores instalados cuando éstos o la máquina que accionan estén fijos al pavimento o estructura del edificio. Se expresará en caballos de vapor (C.V.). Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes para líneas de alta tensión, estaciones transformadoras, verificaciones eléctricas y de baja tensión.

Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que los niveles de ruido en el exterior no superen los límites que se establecen en los "Límites de Potencia y Ruido".

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente reconocido. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica térmicamente, a fin de no originar molestias a los colindantes.

La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc, que se hagan al exterior, deberán efectuarse dotando de instalaciones adecuadas y eficaces, en los casos en los que la Inspección Técnica Municipal lo crea conveniente. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta el Reglamento vigente y Reconocimientos y Prueba de Fluidos a Presión., protegiéndose la instalación de estos aparatos debajo de viviendas. No se permitirá tampoco debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno (gasógeno) empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

Para la prevención y extinción de los incendios, se dispondrá de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine los Servicios Técnicos Municipales, de acuerdo con la CPI-81.

APLICACION GENERAL DE NORMAS HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.

Además de los preceptuado en la presente Normativa, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la legislación siguiente:



- Ordenanza General de Higiene y Seguridad del Trabajo, de 9 de Marzo de 1.971 (BOE de 16 de marzo de 1.971) y además disposiciones complementarias.
- Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2114/1961).
- Reglamento de Policía de Aguas y Cauces y demás disposiciones complementarias.

Si en un caso concreto concurriesen circunstancias especiales que hagan aparecer dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas se estará a lo que dictaminen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento o la Entidad Gestora.

- Otras normas:
- Accesos: Se realizarán únicamente a través de un punto que podrá singularizarse por rotonda, semáforo etc.
- Se ajardinará y forestará en los dos primeros años de entrada en vigor la Presente revisión todo el perímetro fabril con al menos dos hileras de árboles, arbustos o similares.

2.6. SUPERFICIE DETALLADA POR MANAZA DE LA AR.2/UE.2.

SUPERFICIES NETAS RESULTANTES EN LOS SECTORES PROYECTADOS M2

SECTOR	SUPERFICIE COMPUTABLE	SUPERFICIE DE OCUPACION	SUPERFICIE EDIFICABLE	VIAL INTERIOR COMPUTABLE	PROTECCION CARRETERA
1	17.366,50	8.683,25	15.668,50	1.698	6.810
2	27.584,50	13.972,25	24.214,50	3.370	1.070
3	24.467,25	12.233,62	22.117,25	2.350	12.330
TOTAL	69.418,25	34.889,12	62.000,25	7.418	20.210

RESUMEN DE SUPERFICIES.

Computable	69.418,25
Edificable	62.000,25
Viales (computable ocupación) ...	7.418,00
Viales (no computable ocupación).	980,00
Ocupación	34.889,12
Protección de viales	20.210,00
Cesión a viales (carretera)	6.290,00
Total polígono	96.898,25
Vial (fuera de polígono)	1.905,00