

## **EDICTO**

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 de julio de 2015, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle correspondiente a la reordenación del terreno de la antigua fábrica de embutidos Moncayo.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Como anexo se publica el documento escrito de carácter normativo y una relación de los demás documentos que integran el instrumento aprobado.

Ólvega, 15 de julio de 2015

EL ALCALDE

Fdo.: Gerardo Martínez Martínez

**ESTUDIO DE DETALLE  
PARA LA REORDENACIÓN DEL SOLAR  
DE LA ANTIGUA FÁBRICA MONCAYO  
ÓLVEGA (SORIA)**

**DOCUMENTO REFUNDIDO**

**Entidad Promotora:**

**ANGEL LAPEÑA S.L.**  
C/ Doctor Salcedo 21  
42110 Ólvega (Soria)  
Tfno.: 976645949  
Móvil: 679154650

**Arquitecto:**

**Alejandra Lapeña Revilla**  
C/ Doctor Salcedo 21  
42110 Ólvega (Soria)  
Tfno.: 976645949  
Móvil: 690037022



## **1. Antecedentes**

La fábrica Moncayo

## **2. Propiedades afectadas**

Ángel Lapeña S.L.

## **3. Criterios para elaborar el Estudio de Detalle**

3.1. Las Normas Urbanísticas

3.2. El criterio Municipal

3.3. La promoción de viviendas

## **4. Parámetros de partida de las NUM**

Localización

Superficies ocupadas

Ocupación máxima

Superficies construidas. Uso residencial Edificabilidad máxima

## **5. Estudio de Detalle. Descripción del proyecto**

5.1. Introducción

5.2. Determinaciones de Ordenación

5.3. Parámetros finales del Estudio de Detalle

## **6. Resumen comparativo**

## **7. Ordenanzas**

## **ANTECEDENTES**

### **1. BREVE RESEÑA HISTORICA SOBRE LA FÁBRICA EMBUTIDOS “MONCAYO”**

Los inicios de la empresa cárnica de Ólvega, Embutidos Moncayo son de índole familiar.

Los Hermanos Revilla, Teófilo, Honorata, Manuel y Ezequiel comienzan la actividad de embutidos Moncayo en el año 1959, utilizando un almacén existente y ampliándolo con una casa vecina, adaptando el conjunto para la primera fábrica artesanal de embutidos. La construcción es de muros de carga y viguería de madera.

En el año 1963 se amplía la fábrica con otras naves y matadero, construidos con estructura de hormigón armado de varios pisos con las sobrecargas necesarias para los secaderos en altura. La ampliación se acopla a lo existente sin demoler lo antiguo.

En los años 1967-1968 se construye una nueva ampliación necesaria ante la gran demanda de productos en la época. Nuevas naves para fabricación y secaderos ejecutados con estructura metálica a base de perfiles normalizados que se acoplan a las estructuras existentes, reformándolas y formando un conjunto heterogéneo que constituye la fábrica actualmente y que ya no volvería a ampliarse.

El declive del sector y nuevas formas de producción llevan a la venta de la fábrica a RUMASA en 1981 manteniéndose con cierta inestabilidad hasta la compra por parte de Industrias Revilla, S.A. en 1985. Se produce entonces el cierre de las instalaciones y la distribución de los operarios en otras fábricas de Industrias Revilla, S.A. El cierre es definitivo y posteriormente la fábrica Moncayo sigue el curso de acontecimientos que afecta a Industrias Revilla, S.A. en su conjunto hasta la compra por parte de UNILEVER y NAVIDUL el día 30 de diciembre de 1986.

Posteriormente pequeñas Industrias locales alquilaron parte de la instalación para desarrollar actividades relacionadas con el sector alimentario como es el caso de Cárnicas EGEA, o adquirieron el almacén de la zona posterior como el caso de CADESO para su fábrica de torreznos.

Las nuevas Normas Urbanísticas de Ólvega (NUM) posibilitaron el cambio de uso y por tanto se procedió a su demolición en el año 2009 y transformación en solar para construcción de viviendas.

Varias empresas se interesaron en la operación Urbanística pero se fueron transmitiendo el solar de unos a otros, pasando finalmente a la entidad promotora Residencial Nuevo Ólvega, S.L.

Al cabo de varios años sin proceder dicha entidad a la promoción de las viviendas, ha sido adquirida la parcela por la entidad promotora Ángel Lapeña S.L., proponiéndose el desarrollo del proyecto urbanístico y residencial.

## **2. PROPIEDADES AFECTADAS**

La entidad promotora del Estudio de Detalle y de la futura construcción de viviendas es la sociedad mercantil "**Ángel Lapeña, S. L.**", con CIF B-42138149, representada por su Administrador único D. Ángel Lapeña Sarnago, DNI 16.787.132 F con domicilio en Ólvega (Soria) , Plaza de la Picota 5, CP 42110 y teléfono 679154650.

Se adjunta:

- Fichas catastrales último registro.
- Documento de compraventa del solar.

## **3.- CRITERIOS PARA ELABORAR EL ESTUDIO DE DETALLE**

A continuación se redactan los motivos y condicionantes que se han considerado para llegar a la elaboración del presente Estudio de Detalle que ahora se presenta.

### **3.1. Las Normas Urbanísticas de Ólvega**

Aprobadas con anterioridad, plantearon la transformación de la zona permitiendo el cambio del uso industrial a residencial, justificado por la necesidad de crear suelo para viviendas con la intención de poder asentar el aumento de población que el Nuevo Polígono Industrial producía.

La solución aportada por la NUM estableció dos manzanas de uso predominante residencial y de diferentes características separadas por un vial.

Manzana cerrada de gran dimensión, con trazado que sigue la herencia de la fábrica existente y adscrito a la Ordenanza 2 de ensanche Residencial. Establece vivienda colectiva, con gran densidad, con cinco alturas (B+3+Ático) y fondo de 12 metros.

Manzana de menor densidad para vivienda unifamiliar entre medianerías en la zona cercana al lavadero municipal. Adscrita a la Ordenanza 5 permite casas adosadas, ocupación del 70% y cuatro alturas (B+2+Bajo Cubierta).

El Estudio de Detalle realizado en el año 2009 por la anterior propiedad, realiza una reordenación de la parcela en cuestión, dando como resultado la subdivisión de la misma en tres zonas, quedando por consiguiente de la siguiente manera.

Zona I: Establecimiento de una nueva Ordenanza 12 (Edificación en Plaza), de 6 alturas (B+5), fundamentada en la liberación del suelo de edificaciones para el diseño de una plaza urbana

Zona II: Establecimiento de una Subordenanza 2A (Ensanche Residencial) para trasladar parte de la edificabilidad de la zona III a ésta, fundamentada en la voluntad del Ayuntamiento de Ólvega de suprimir los áticos y en la disminución escalonada de las alturas.

Zona III: Aplicación de la Ordenanza 2 de Ensanche Residencial de las NUM, sustituyendo a las zona con ordenanza 5 de vivienda unifamiliar adosada.

Se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Definen suelo urbano de uso Residencial.
- Las Ordenanzas actuales, responden a las pretensiones de la antigua entidad promotora.
- La situación es colindante con el Casco Antiguo (Calle Trovadores de la Paz) y no respeta la tipología edificatoria tradicional del casco de la localidad.

### **3.2.- El criterio Municipal**

Como planteamiento general, el Ayuntamiento de Ólvega, busca promociones de vivienda libre y de protección pública que contribuyan al crecimiento de la localidad y al asentamiento de la población laboral que la creación del Nuevo polígono Industrial ha producido.

La demolición de la fábrica Moncayo, debido a su abandono y proceso de ruina, y situada en pleno casco urbano se consideró de importancia prioritaria. La mejora urbanística, sanitaria y estética aparecen como una oportunidad que no se debe dejar pasar y manifiesta la intención de apoyar y colaborar en un proyecto que sea una propuesta seria de transformación del lugar.

### **3.3. La promoción de viviendas**

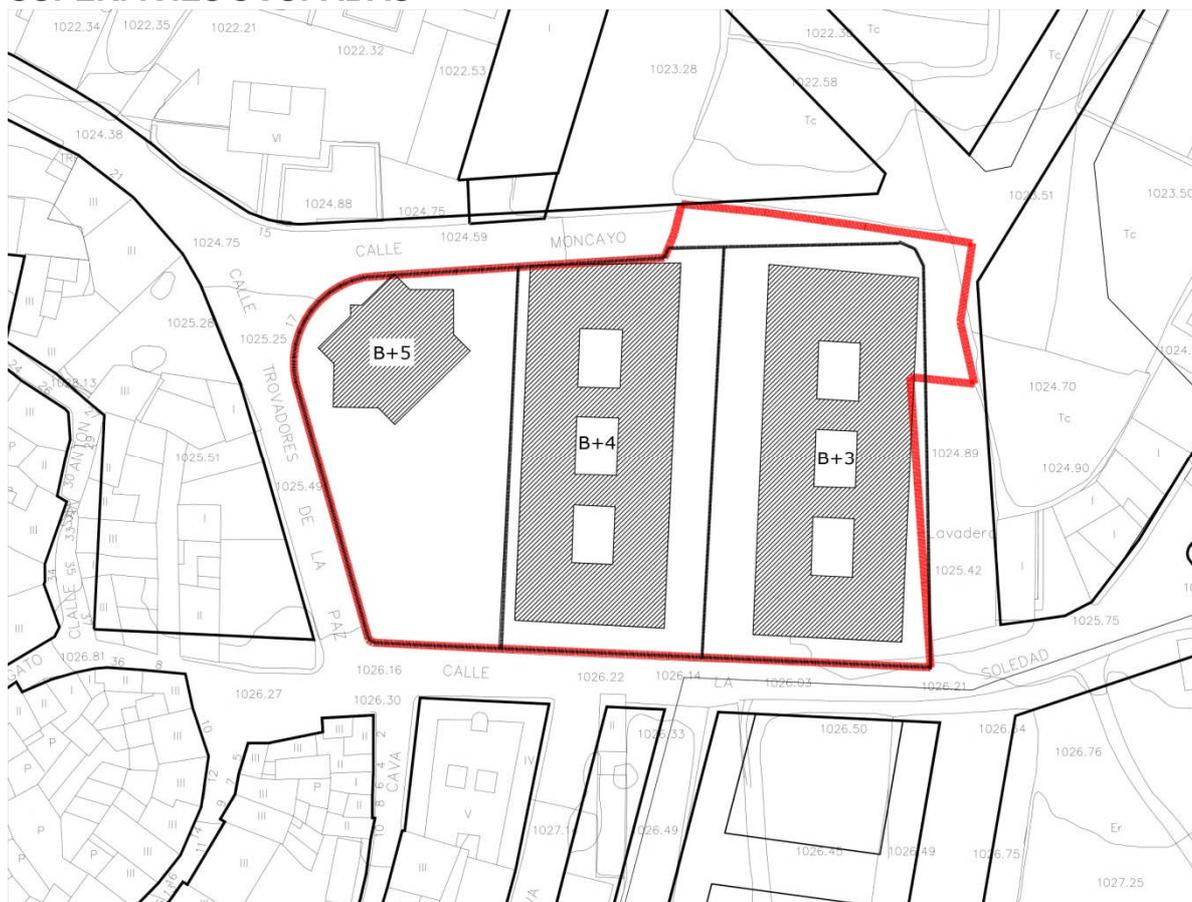
La entidad promotora Ángel Lapeña, S.L. intenta sacar adelante este proyecto, para minimizar la incidencia de la crisis general del sector de la construcción en Ólvega.

Se pretende:

- Proyectar viviendas libres según la Ordenanza 5, de Residencial Unifamiliar Adosada, establecida en las NUM.
- Realización de viviendas con máxima racionalidad en el diseño y claridad en su planteamiento. Resolución de las nuevas condiciones técnicas establecidas en el CTE en cuanto a soleamiento y ahorro energético.



## SUPERFICIES OCUPADAS



## Espacios ocupados y espacios libres

### Ocupación Máxima NUM

SOLAR	ORDENANZA APLICADA	IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA	OCUPACIÓN MÁXIMA	SUPERFICIE OCUPADA
I	ORDENANZA 12	Edificación en Plaza	100%	486,53 m <sup>2</sup>
II	ORDENANZA 2A	Ensanche Residencial	100%	1.986,00 m <sup>2</sup>
III	ORDENANZA 2	Ensanche Residencial	100%	2.026,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>9.050 m<sup>2</sup></b>	<b>4.498,53 m<sup>2</sup></b>

### Superficies Construidas. Uso Residencial

ZONAS	EDIFICIOS	Nº PLANTAS	SUPERFICIES CONSTRUIDAS	CONSTRUIDA TOTAL
I	EDIFICIO 1	B+5	B 486,53 m <sup>2</sup> 1 <sup>a</sup> -5 <sup>a</sup> 2.432,64 m <sup>2</sup>	2.919,17 m <sup>2</sup>
II	EDIFICIO 2	B+4	B 1.682,21 m <sup>2</sup> 1 <sup>a</sup> -4 <sup>a</sup> 6.728,84 m <sup>2</sup>	8.411,05 m <sup>2</sup>
III	EDIFICIO 3	B+3	B 1.682,21 m <sup>2</sup> 1 <sup>a</sup> -3 <sup>a</sup> 5.046,63 m <sup>2</sup>	6.728,84 m <sup>2</sup>
				18.059,06 m <sup>2</sup>

### Edificabilidad Máxima

ZONAS	EDIFICIOS	Nº PLANTAS	SUPERFICIES CONSTRUIDAS	CONSTRUIDA TOTAL
I	EDIFICIO 1	B+5	B 486,53 m <sup>2</sup> 1 <sup>a</sup> -5 <sup>a</sup> 2.432,64 m <sup>2</sup>	2.919,17 m <sup>2</sup>
II	EDIFICIO 2	B+4	B (locales) 1.986,00 m <sup>2</sup> 1 <sup>a</sup> -4 <sup>a</sup> 6.728,84 m <sup>2</sup>	8.714,84 m <sup>2</sup>
III	EDIFICIO 3	B+3	B (locales) 2.026,00 m <sup>2</sup> 1 <sup>a</sup> -3 <sup>a</sup> 5.046,63 m <sup>2</sup>	7.072,634 m <sup>2</sup>
				18.706,64 m <sup>2</sup>

## **5. ESTUDIO DE DETALLE**

### **5.1. Introducción**

El Estudio de detalle se considera un documento urbanístico idóneo para resolver las nuevas alineaciones, volúmenes y rasantes, dentro de los parámetros máximos de edificabilidad y usos establecidos por las NUM. Permite profundizar más en el diseño, tanto urbano, como de los edificios, que una reforma Puntual de Normas permitiendo solucionar la complejidad que la situación real, la propuesta municipal y la voluntad promotora.

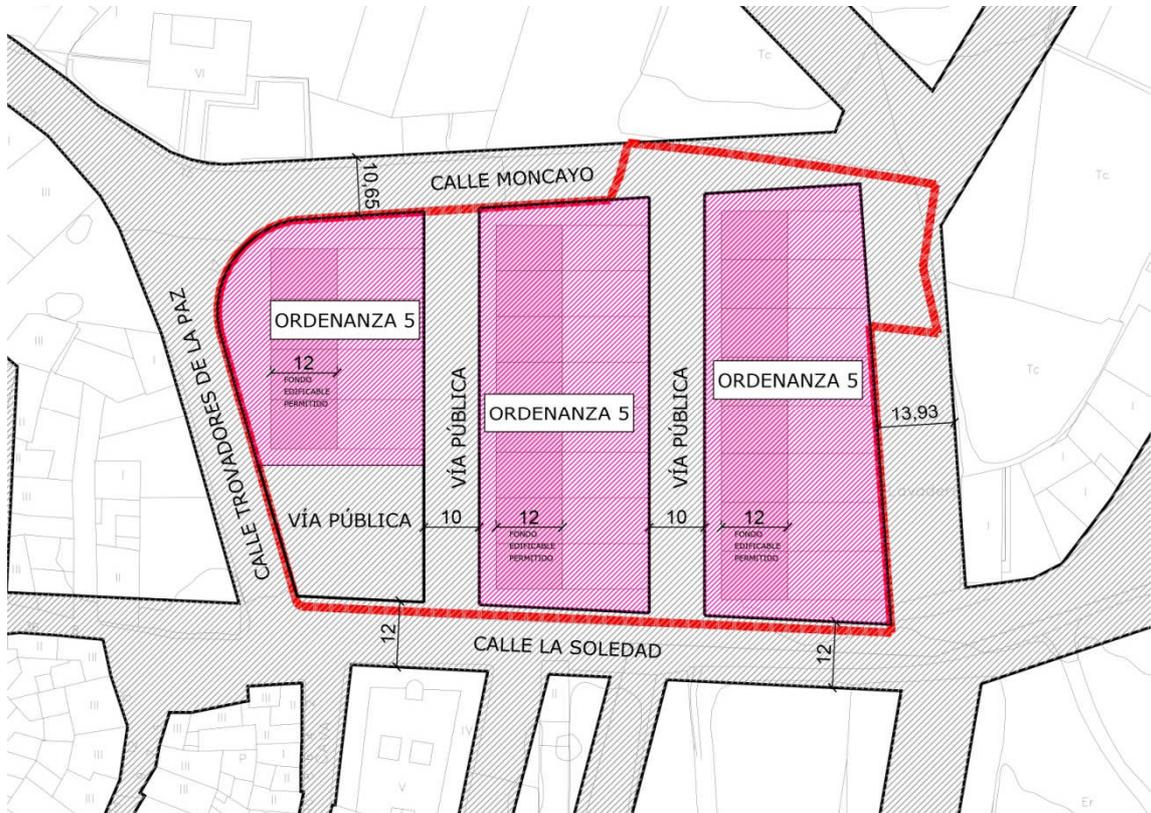
El hecho de ser propiedad única y de existir acuerdo entre entidad promotora y Ayuntamiento en cuanto al resultado urbanístico a conseguir, facilita y permite la gestión y presentación del Estudio de Detalle.

### **5.2. Determinaciones de Ordenación**

1. Se agrupa la totalidad del solar en una única unidad según plano de ordenación con la intención de unificar la tipología edificatoria de la manzana en Unifamiliar Adosada de 2 alturas, con la posibilidad de aprovechamiento de la planta bajo cubierta, todas ellas agrupadas en tres hileras, además de la liberación de ocupación en parte del solar para la creación de una plaza.
2. Aplicación de la Ordenanza 5 de Residencial Unifamiliar Adosada de las NUM a la totalidad del solar, sustituyendo a las zonas con Ordenanza 12 de Edificación en Plaza y Ordenanza 2 y 2A de Ensanche Residencial, debido a los siguientes fundamentos:
  - A) Voluntad manifiesta del Ayuntamiento de Ólvega de suprimir la anterior configuración de viviendas de alta densidad.
  - B) Mencionar que la considerable disminución de edificabilidad del solar mejora la relación del nuevo proyecto con el resto de edificaciones circundantes del casco antiguo de la localidad, al mismo tiempo que potencia la calidad de vida tanto de los habitantes futuros de las viviendas que se proponen como la de los habitantes actuales de la zona.

### 5.3. Parámetros finales del Estudio de detalle

#### Localización



## Espacios ocupados y espacios libres

### Ocupación (VIVIENDA + JARDÍN)

EDIFICACIÓN	SUPERFICIE OCUPADA	OCUPACIÓN TOTAL	PORCENTAJE OCUPADO	SUPERFICIE SOLAR
BLOQUE I	1.009,86 m <sup>2</sup>	4.816,27 m <sup>2</sup>	53,2%	9.050,00 m <sup>2</sup>
BLOQUE II	1.832,50 m <sup>2</sup>			
BLOQUE III	1.973,91 m <sup>2</sup>			

### Superficie Libre

	SUPERFICIE LIBRE	SUPERFICIE LIBRE TOTAL	PORCENTAJE LIBRE	SUPERFICIE SOLAR
PLAZA	729,79 m <sup>2</sup>	4.233,73 m <sup>2</sup>	46,8%	9.050,00 m <sup>2</sup>
AMPLIACIÓN C/ MONCAYO	276,32 m <sup>2</sup>			
AMPLIACIÓN C/ LAVADERO	321,65 m <sup>2</sup>			
AMPLIACIÓN C/ SOLEDAD	178,22 m <sup>2</sup>			
CREACIÓN CALLE 1	715,10 m <sup>2</sup>			
CREACIÓN CALLE 2	762,53 m <sup>2</sup>			
RETRANQUEOS	1.308,28 m <sup>2</sup>			

### Superficies Construidas. Uso Residencial

EDIFICACIÓN	Nº PLANTAS	SUPERFICIES CONSTRUIDAS			TOTAL
		PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA BAJA CUBIERTA	
BLOQUE I	B + 1 + BC	444,40 m <sup>2</sup>	444,40 m <sup>2</sup>	199,98 m <sup>2</sup>	1088,78 m <sup>2</sup>
BLOQUE II	B + 1 + BC	798,80 m <sup>2</sup>	798,80 m <sup>2</sup>	359,46 m <sup>2</sup>	1957,06 m <sup>2</sup>
BLOQUE III	B + 1 + BC	853,73 m <sup>2</sup>	853,73 m <sup>2</sup>	384,17 m <sup>2</sup>	2091,63 m <sup>2</sup>
					<b>5.137,47 m<sup>2</sup></b>

### Edificabilidad Máxima

SUPERFICIE SOLAR	OCUPACIÓN MÁXIMA	SUPERFICIES CONSTRUIDAS				TOTAL
		PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA	PLANTA BAJA CUBIERTA (45%)	
9050,00 m <sup>2</sup>	70%	2438,41 m <sup>2</sup>	2438,41 m <sup>2</sup>	2438,41 m <sup>2</sup>	1097,26 m <sup>2</sup>	<b>8.412,43 m<sup>2</sup></b>

## 6. RESUMEN COMPARATIVO

	NUM	ESTUDIO DE DETALLE
Entidad	Residencial Nuevo Olvega S.L.	Ángel Lapeña S.L.
Superficie Total	9.050,00 m <sup>2</sup>	9050.00 m <sup>2</sup>
Ocupación	4.498,53 m <sup>2</sup>	4.816,27 m <sup>2</sup>
Espacio Libre	3.104,50 m <sup>2</sup>	4.233,73 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Uso residencial	<b>18.059,06 m<sup>2</sup></b>	<b>5.137,47 m<sup>2</sup></b>
Edificabilidad Máxima	18.706,64 m <sup>2</sup>	8.412,43 m <sup>2</sup>
Alturas	E1 = B+5 Ordenanza 12 E2 = B+4 Ordenanza 2A E3 = B+3 Ordenanza 2	B + 2 + BC

## 7. Ordenanzas

### Artículo 9.1.5 .- ORDENANZA 5. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

Corresponde esta Ordenanza a las zonas de suelo urbano 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:** vivienda unifamiliar entre medianeras (adosada).
- **Usos compatibles:** Residencial comunitario, Hospedaje, Espacios libres, Equipamiento deportivo, Garajes y aparcamientos al servicio de las viviendas, Almacenes y pequeños almacenes, Oficinas.
- **Usos prohibidos:** Los demás.
- **Parcela mínima:** 150 m<sup>2</sup>.
- **Retranqueos mínimos a fachada:** 3 metros
- **Retranqueos mínimos laterales:** 3 metros en las viviendas adosadas de las esquinas.
- **Retranqueos a lindero posterior:** Según el fondo edificable.
- **Ocupación máxima:** 70 %
- **Fondo edificable máximo:** 12 metros.
- **Altura máxima:** 10,5 metros. Planta Baja y dos superiores. (B + 2). Se permite el aprovechamiento bajo cubierta para uso vívido.
- **Pendiente de cubierta:** máxima 35%

- **Estética:** Libertad de diseño, no obstante se recomienda el empleo de materiales tradicionales.

Dentro de una misma manzana todas las viviendas tendrán las mismas alineaciones y similar tratamiento en los materiales exteriores.

Ólvega – Abril – 2015

Arquitecto

ALEJANDRA R.

Alejandra Lapeña Revilla

RELACIÓN DE RESTO DE DOCUMENTOS DEL  
INSTRUMENTO

- Ficha catastral.
- Escrituras de compraventa de los terrenos.
- Plano de situación.
- Plano de estado actual.
- Plano de distribución de parcelas.
- Plano de normativa urbanística.
- Plano de zona aplicación ordenanza.
- Plano de planta general.
- Plano de ocupación y espacios libres.