

ESTUDIO DE DETALLE

ZONA DE SI-1 Y VÍA COLINDANTE

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ÓLVEGA



AYUNTAMIENTO DE
ÓLVEGA

PROMOTOR

MEMORIA

CONSULTORA



INGENIERIA S.L.

Ref. 51-11 C-UR-P

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Carmelo VILLANUEVA RODRIGO

Enero 2013

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1. GENERALIDADES	3
1.1. INTRODUCCIÓN	3
1.2. ANTECEDENTES Y ENCUADRE LEGAL	3
2. MEMORIA VINCULANTE.....	5
2.1. OBJETO Y ÁREA AFECTADA.....	5
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA	6
2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES.....	6
2.3.1. <i>Modificación de la estructura viaria y reajuste de las edificabilidades totales de las parcelas</i>	7
2.3.2. <i>Parcela F. Edificabilidad y nueva ordenanza.....</i>	7
2.3.3. <i>Determinaciones que se alteran. Estado actual y modificación propuesta</i>	8
2.3.3.1.Ordenanza aplicable a la parcela F	8
2.3.3.2.Cuadro general de dotaciones.....	10
2.3.3.3.Cuadro general de usos, parcelas y superficies edificables.....	11
2.3.3.4.Cuadro resumen de los principales parámetros urbanísticos	13
2.4. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN VIGENTE.....	13
3. CONCLUSIÓN	15

PLANOS

1.- PLANEAMIENTO PREVIO (OCTUBRE DE 2008)

2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

1. GENERALIDADES

1. **GENERALIDADES**

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio de Detalle “Zona de SI-1 y vía colindante”, se redacta por encargo del Ayuntamiento de Ólvega, con domicilio social en Plaza de la Constitución nº 1, 42.110 Ólvega.

Esta iniciativa se realiza en respuesta a la necesidad, manifestada por el Ayuntamiento, de adaptar la estructura viaria y las condiciones de edificabilidad establecidas en el planeamiento urbanístico previo, a las necesidades de los procesos productivos de varias industrias implantadas en el suelo industrial desarrollado.

El autor de este documento es D. Carmelo Villanueva Rodrigo, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos colegiado nº 7.691 del CICCP, con domicilio profesional en Calle B, Parcela R-75 del Polígono Industrial “Las Casas”, 42.005 Soria.

1.2. ANTECEDENTES Y ENCUADRE LEGAL

El municipio de Ólvega dispone actualmente de unas Normas Urbanísticas Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria el 31 de enero de 2006 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria con fecha 13 de marzo de 2006.

Como figura de desarrollo del Sector SI-1, suelo clasificado como Urbano No Consolidado por las Normas Urbanísticas Municipales de Ólvega, se redactó el Estudio de Detalle “Sector SI-1”, aprobado definitivamente el 4 de abril de 2007. Con posterioridad, las Modificaciones Puntuales nº 1 y nº 2 de dichas Normas Urbanísticas, aprobadas definitivamente el 29 de noviembre de 2007 y el 30 de octubre de 2008 respectivamente, introdujeron cambios en la ordenación del Sector SI-1 y en el suelo colindante.

La legalidad del presente Estudio de Detalle, se ampara en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOCyL 15 abril 1999), en adelante LUCyL, y en el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 febrero 2004), en adelante RUCyL.

Los Textos vigentes de la LUCyL y del RUCyL contemplan las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre Urbanismo y Suelo (BOCyL 18 septiembre 2008), para adaptarse a la legislación básica del Estado en materia de suelo (RDL 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley del suelo, BOE 26 junio 2008).

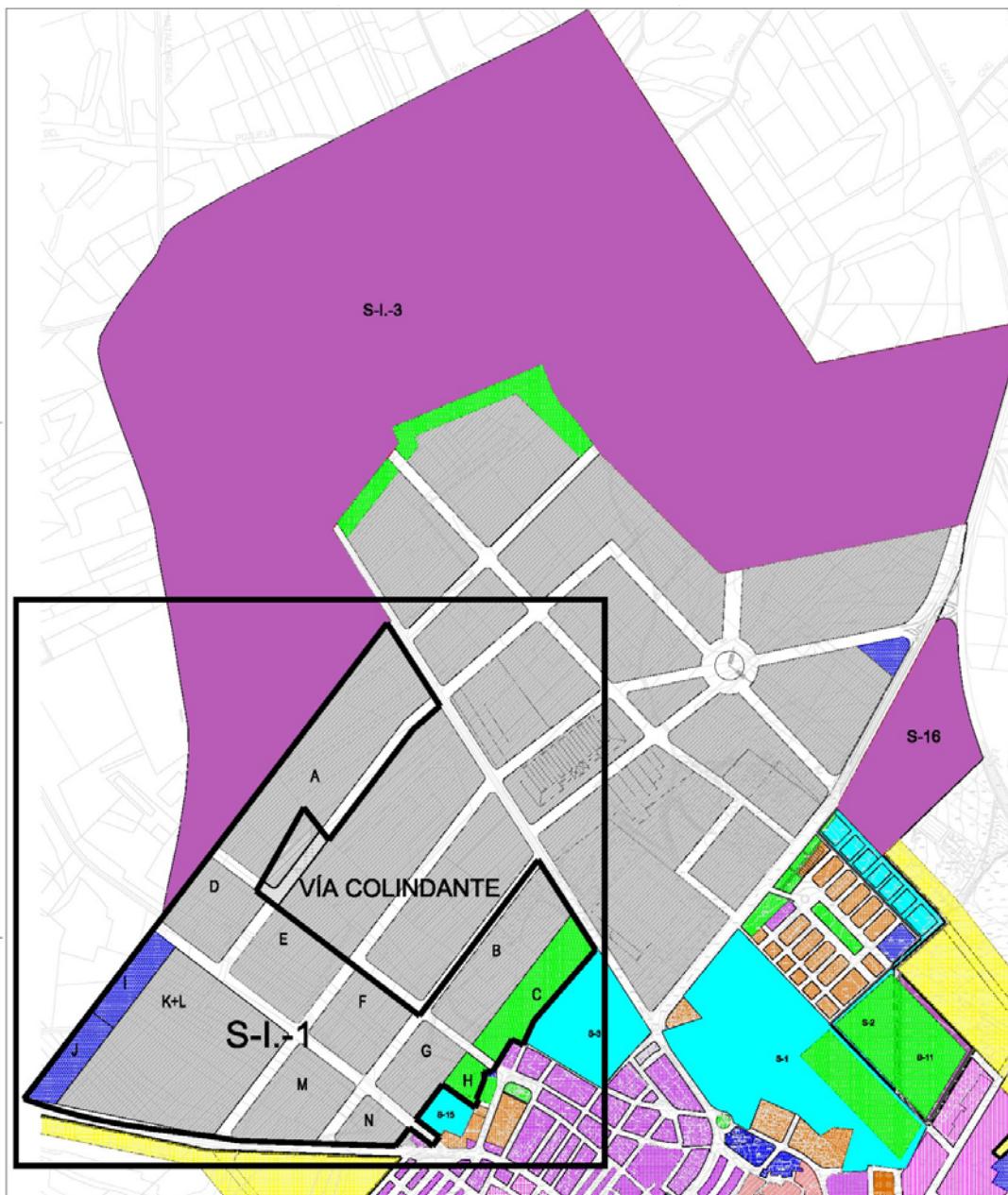
El contenido de este Estudio de Detalle constituye una modificación parcial de las determinaciones de ordenación detallada de la zona del antiguo sector SI-1 y una vía colindante situada en suelo urbano consolidado.

2. MEMORIA VINCULANTE

2. **MEMORIA VINCULANTE**

2.1. OBJETO Y ÁREA AFECTADA

El objeto de este Estudio de Detalle es modificar la estructura viaria de la zona del sector SI-1 y de una vía colindante, así como ajustar las condiciones de edificabilidad de una parcela del sector, para adecuar las determinaciones establecidas inicialmente a las necesidades finales de explotación de las industrias ya implantadas. Los viales que se modifican no están ejecutados en la actualidad.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2 DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE OLVEGA

De acuerdo a lo dispuesto con carácter general para las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento en el Art. 169.3.b. del RUCYL, y específicamente para los Estudios de Detalle en el Art. 136.1. de la misma norma, se procede a expresar y justificar los cambios a introducir en la ordenación actualmente en vigor.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

Las modificaciones que se proponen vienen determinadas fundamentalmente, por el deseo de la corporación municipal de atender a las necesidades de los procesos productivos de industrias ya implantadas, que prevén ampliaciones que deben desarrollarse junto a las edificaciones existentes, lo que favorecerá el desarrollo de la zona afectada.

Se reajusta el entramado viario diseñado en la parte noroeste del sector SI-1 y vía colindante, suprimiendo dos viales perpendiculares entre sí, y proponiendo la apertura de uno nuevo paralelo al suprimido de mayor longitud y de dirección noreste-suroeste, con lo que las tres parcelas afectadas pasan a configurar una única parcela. También se rectifica la anchura del vial que atraviesa el sector SI-1 en dirección noroeste-sureste.

Además de estas modificaciones viarias, se propone adecuar las condiciones de edificabilidad de la parcela denominada "F" en el Estudio de Detalle "Sector SI-1", ya que la actividad productiva implantada en ella, también necesita ampliar sus instalaciones junto a las existentes. En este caso dicha ampliación sólo puede realizarse en su parcela actual, lo que requiere adecuar las condiciones de ocupación y edificabilidad de la parcela.

Con lo expuesto se entiende debidamente justificada la conveniencia y oportunidad y acreditado el interés público del presente Estudio de Detalle.

2.3. IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS MODIFICACIONES

A continuación se expresan la descripción y la justificación detallada de las determinaciones del Estudio de Detalle "Sector SI-1" y de la Modificación Puntual Nº 2 de las Normas Urbanísticas Municipales que el nuevo Estudio de Detalle "Zona de SI-1 y vía colindante" cambia. Se refleja el estado actual y el propuesto.

Se mantiene la edificabilidad del sector SI-1, el aprovechamiento lucrativo total y el número de aparcamientos. Aumenta la superficie destinada a espacios libres, a equipamiento público, a uso industrial y a viario.

Las superficies brutas de algunas parcelas del sector SI-1 cambian, porque se adecúa su delimitación. Las parcelas situadas en el oeste se ajustan al límite del sector SI-3 colindante y las situadas en el sur se ajustan a la carretera provincial SO-P-2001. De este modo, la superficie del sector SI-1 pasa de 329.697 m² a 334.665 m² de superficie total.

2.3.1. Modificación de la estructura viaria y reajuste de las edificabilidades totales de las parcelas

La modificación del viario propuesta en el presente documento consiste en las actuaciones expuestas anteriormente y que se describen a continuación con mayor detalle:

- 1.- Supresión del tramo de vial situado entre las parcelas denominadas "A" y "D" en el Estudio de Detalle "Sector SI-1", y supresión también del vial perpendicular al anterior comprendido entre las parcelas "A"- "D" y la "E". De este modo las parcelas "A", "D" y "E" pasan a configurar una parcela única con una superficie total de 88.259 m² (mediante la Modificación Puntual N^o 2 de las Normas Urbanísticas Municipales la parcela "E" y su contigua por el norte ya pasaron a configurar una parcela única). La edificabilidad asignada a la parcela resultante "A+D+E" es de 0,6 m²/m², con un total igual a 52.955 m² edificables.
- 2.- Se crea un nuevo vial de 21,2 m de ancho, paralelo al suprimido entre las parcelas "A"- "D" y la "E" y de ese mismo ancho. El nuevo vial ocupa parte de las antiguas parcelas "A" y "D" y origina la aparición de dos nuevas parcelas "O" y "P", de 3.601 m² y 493 m² de superficie respectivamente, colindantes con unas parcelas del sector SI-3 (en concreto las "B1" y "B2"). Se les asignan los mismos usos que tienen las parcelas colindantes del sector SI-3, equipamiento público para la "O" y espacios libres para la "P".
- 3.- El ancho del vial comprendido entre las parcelas "D"- "E"- "F"- "G" y las "I"- "K+L"- "M"- "N", pasa de 21,2 m a 19,2 m (recordemos que mediante la Modificación Puntual N^o 2 de las Normas Urbanísticas Municipales las parcelas "K" y "L" pasaron a configurar una parcela única).

Los cambios descritos afectan a la superficie del viario y, como se ha dicho, de varias parcelas del Estudio de Detalle "Sector SI-1", aunque muy levemente. A las parcelas de uso industrial, a excepción de la "F" como veremos en el siguiente apartado, se les aplica una edificabilidad de 0,6 m²/m², por lo que al modificarse la superficie bruta de las parcelas, se modifican sus edificabilidades totales (ver apartado 2.3.3.3. Cuadro general de usos, parcelas y superficies edificables).

2.3.2. Parcela F. Edificabilidad y nueva ordenanza

El aumento de edificabilidad de la parcela "F", de uso industrial, y de su superficie máxima de ocupación, viene derivado de las necesidades del proceso productivo de la industria implantada en ella. Se pasa de una edificabilidad de 0,6 m²/m² a una de 0,75 m²/m², requiriendo una superficie de ocupación de la parcela del 75 %.

Las nuevas necesidades de la parcela "F" se resuelven manteniendo la edificabilidad total establecida en el sector SI-1, para ello se propone reajustar la edificabilidad de la parcela "J", de uso equipamiento privado, que pasa de una superficie total edificable de 20.120 m² a 13.050 m².

Además, se introduce una nueva Ordenanza denominada "DE ÁREAS INDUSTRIALES DE USO INTENSIVO", que contempla parámetros de ocupación máxima y de edificabilidad aplicables a las nuevas condiciones de la parcela "F".

Resulta necesario introducir una nueva Ordenanza puesto que revisadas las de las Normas Urbanísticas Municipales, se constata que no se incluye regulación aplicable a las nuevas condiciones de esta parcela.

De este modo, la parcela "F" pasa de regularse por la "ORDENANZA DE ÁREAS INDUSTRIALES" a regularse por la nueva "ORDENANZA DE ÁREAS INDUSTRIALES DE USO INTENSIVO", propuesta en el presente documento.

2.3.3. Determinaciones que se alteran. Estado actual y modificación propuesta

2.3.3.1. Ordenanza aplicable a la parcela F

– ESTADO ACTUAL

Como se ha dicho, en la actualidad la parcela "F" se regula por la ORDENANZA DE ÁREAS INDUSTRIALES:

ORDENANZA DE ÁREAS INDUSTRIALES

▪ USOS:

- **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: 0,60 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, etc.).

La altura máxima podrá sobrepasarse con instalaciones puntuales por necesidad del proceso productivo.

- **Estética:** Libertad de diseño.

– MODIFICACIÓN PROPUESTA

Se propone la nueva Ordenanza expuesta a continuación, para la regulación de la parcela “F”:

ORDENANZA DE ÁREAS INDUSTRIALES DE USO INTENSIVO

▪ **USOS**

- **Usos predominantes:** Industria en general.
 - **Usos compatibles:** Industrias vinculadas a actividades agropecuarias, Servicios terciarios, Espacios libres, Equipamiento deportivo y de otros servicios. Talleres y pequeños almacenes. 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:** 75 %
-
- **Edificabilidad:** 0,75 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, etc.).
- La altura máxima podrá sobrepasarse con instalaciones puntuales por necesidad del proceso productivo.
- **Estética:** Libertad de diseño.

2.3.3.2. Cuadro general de dotaciones

– ESTADO ACTUAL

	RUCyL	SI-1. ACTUAL	PARCELAS
Espacios libres	16.484,30 m ²	20.896,00 m ²	C - H
Equipamiento	16.484,30 m ²	16.485,00 m ²	I - J
Aparcamiento (Uso público)	413 Plazas	534 Plazas	Viales

– MODIFICACIÓN PROPUESTA

	RUCyL	SI-1. PROPIUESTA	PARCELAS
Espacios libres	16.484,30 m ²	21.389,00 m ²	C - H - P
Equipamiento	16.484,30 m ²	20.086,00 m ²	I - J - O
Aparcamiento (Uso público)	413 Plazas	534 Plazas	Viales

2.3.3.3. Cuadro general de usos, parcelas y superficies edificables

– ESTADO ACTUAL

PARCELA	Superficie (m ²)	EDIF.	SUP. EDIFIC. (m ²)	COEF. POND.	SUP. EDIF. (m ²) uso caract.
USO INDUSTRIAL					
A	52.286	0,60	31.371	1,00	31.371
B	28.122	0,60	16.873	1,00	16.873
D	17.345	0,60	10.407	1,00	10.407
E	21.345	0,60	12.807	1,00	12.807
F	17.545	0,60	10.527	1,00	10.527
G	13.409	0,60	8.045	1,00	8.045
K+L	70.176	0,55	38.247	1,00	38.247
M	20.793	0,60	12.475	1,00	12.475
N	6.628	0,60	3.976	1,00	3.976
	247.649		144.723		144.723
EQUIPAMIENTO					
I	8.243				
J	8.242	2,44	20.120		20.120
	16.485		20.120		20.120
E LIBRES					
C	16.824				
H	4.072				
	20.896				
RED VIARIA					
	44.667				
TOTAL	329.697		164.843		164.843

– MODIFICACIÓN PROPUESTA

PARCELA	Superficie (m ²)	EDIF.	SUP. EDIFIC. (m ²)	COEF. POND.	SUP. EDIF. (m ²) uso caract.
USO INDUSTRIAL					
A + D + E	88.259	0,60	52.955	1,00	52.955
B	28.122	0,60	16.873	1,00	16.873
F	18.181	0,75	13.635	1,00	13.635
G	13.680	0,60	8.208	1,00	8.208
K + L	73.010	0,60	43.806	1,00	43.806
M	20.527	0,60	12.316	1,00	12.316
N	6.668	0,60	4.000	1,00	4.000
	248.447		151.793		151.793
EQUIPAMIENTO					
I	8.243				
J	8.242	1,58	13.050		13.050
O	3.601				
	20.086		13.050		13.050
ELIBRES					
C	16.824				
H	4.072				
P	493				
	21.389				
RED VIARIA					
	44.743				
TOTAL	334.665		164.843		164.843

2.3.3.4. Cuadro resumen de los principales parámetros urbanísticos

Los principales parámetros urbanísticos del sector SI-1 se mantienen sin variación. Los cambios con respecto al Estudio de Detalle “Sector SI-1” y las determinaciones que le afectan establecidas en la Modificación Puntual nº 2 de las Normas Urbanísticas de Ólvega, se resumen en el siguiente cuadro, que incluye la comparación de la situación actual con la que se propone en el presente documento:

		SI-1. ACTUAL	SI-1. PROPUESTA	DIFERENCIA
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	aumenta	329.697 m ²	334.665 m ²	4.968 m ²
ESPACIOS LIBRES	aumenta	20.896 m ²	21.389 m ²	493 m ²
EQUIPAMIENTO	aumenta	16.485 m ²	20.086 m ²	3.601 m ²
APARCAMIENTO (Uso Público)	se mantiene	534 plazas	534 plazas	0 plazas
VIARIO	aumenta	44.667 m ²	44.743 m ²	76 m ²
INDUSTRIAL	aumenta	247.649 m ²	248.447 m ²	798 m ²
EDIFICABILIDAD	se mantiene	164.843 m ²	164.843 m ²	0 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	se mantiene	164.843 m ²	164.843 m ²	0 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	disminuye	0,499983 m ² /m ²	0,492561 m ² /m ²	-0,007422 m ² /m ²
ORDENANZA APLICABLE PARCELA "F"	nueva	ÁREAS INDUSTRIALES Ocup. Máxima 60% Edificab. 0,6 m ² /m ²	ÁREAS INDUSTRIALES DE USO INTENSIVO Ocup. Máxima 75% Edificab. 0,75 m ² /m ²	

2.4. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN VIGENTE

El presente Estudio de Detalle no supone alteración ninguna sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, ya que no tiene repercusiones sobre el contenido de los mismos.

Respecto al ordenamiento general del municipio, las modificaciones propuestas afectan en cuanto constituyen una variación de las alineaciones previamente diseñadas en la zona.

También se reajusta el valor de la superficie de algunas parcelas con respecto a las indicadas en el Estudio de Detalle “Sector SI-1”, aunque dicho reajuste supone una variación menor del 5 por ciento que el Art. 240.3.b. del RUCyL permite establecer en los Proyectos de Actuación debido a las adaptaciones materiales exigidas por la realidad física de los terrenos, adecuadamente justificadas.

En cualquier caso, el Estudio de Detalle “Zona de SI-1 y vía colindante” no aumenta la edificabilidad de la zona afectada y respeta las determinaciones y los parámetros urbanísticos contenidos en la ordenación vigente y en los Art. 104, 105, 106 y 128 del RUCyL.

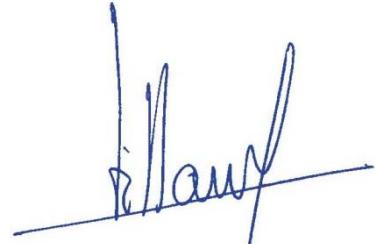
3. CONCLUSIÓN

3. CONCLUSIÓN

El presente Estudio de Detalle “Zona de SI-1 y vía colindante” de Ólvega, ha sido redactado conforme a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, y el Reglamento de Urbanismo, aprobado por Decreto 22/2004, y sus modificaciones vigentes, y se concluye para su aprobación administrativa si procede.

Soria, enero de 2013

El Autor,
emeá INGENIERIA S.L.



Fdo.: Carmelo Villanueva Rodrigo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 7.691