

ESTUDIO DE DETALLE

ZONA DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-3

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ÓLVEGA



AYUNTAMIENTO DE
ÓLVEGA

PROMOTOR

CONSULTORA



INGENIERIA S.L.

Ref. 51-11 C-UR-P

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Carmelo VILLANUEVA RODRIGO

Marzo 2013

ESTUDIO DE DETALLE ZONA DE SECTOR INDUSTRIAL SI-3

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

Marzo 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 DEL VIAL COMPRENDIDO ENTRE LAS MANZANAS L, M Y Q; Y SUPERFICIES DE LAS PARCELAS L, M Y Q</i>	6
2.3.1.1. Estado actual Modificación Puntual PP SI-3 (30 de septiembre de 2012)	7
2.3.1.2. Estudio de Detalle del Sector Industrial 3 (SI-3). Propuesta	7
2.3.2. <i>Determinaciones que se alteran. Estado actual modificación puntual del plan parcial y modificación propuesta.....</i>	8
2.3.2.1. Reservas de suelo - Parámetros de Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector Industrial 3.	8
2.3.2.2. Cuadro general de usos, parcelas y superficies edificables.....	9
2.3.2.3. Aprovechamiento medio	11
2.3.2.4. Cuadro resumen de los parámetros que se alteran	11
2.4. INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL Y LA ORDENACIÓN VIGENTE	12
3. CONCLUSIÓN	14

PLANOS

- 1.- PLANEAMIENTO PREVIO (MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL SI-3 –Septiembre 2012)
- 2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA

1. GENERALIDADES

1. GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente “Estudio de Detalle de Zona del Sector Industrial 3, SI-3” 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 atender a las necesidades de la actividad industrial a desarrollar en una zona concreta del Sector Industrial SI-3, situada entre las manzanas M, L y Q. Para ello se desplaza 25 metros el eje del vial que discurre entre las parcelas M, L y Q, hacia el noroeste. Consecuentemente se modifica la superficie de estas parcelas.

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.

El Plan Parcial del Sector SI-3, aprobado definitivamente el 30 de julio de 2009, desarrolla el suelo clasificado como Urbanizable Delimitado de uso Industrial por las Normas Urbanísticas Municipales, según su Modificación Puntual nº 2, aprobada definitivamente el 30 de octubre de 2008.

La Modificación Puntual del Plan Parcial de SI-3, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo del Servicio Territorial de Fomento de la JCyl, el 30 de septiembre de 2012, ampliaba la superficie del SI-3 en 4.645 m², distribuyendo las parcelas de la manzana “Q”; rectificaba la alineación del vial comprendido entre las manzanas denominadas “K” y “P”; y rectificaba la alineación del vial comprendido entre las manzanas “A-B” y “C”.

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 del presente trabajo constituye una modificación puntual de las determinaciones del Plan Parcial del Sector SI-3.

2. MEMORIA VINCULANTE

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. OBJETO Y ÁREA AFECTADA

El objeto de este Estudio de Detalle es la modificación de una zona concreta del Sector Industrial 3, situada entre las manzanas M, L y Q para atender las necesidades de desarrollo de la actividad industrial del sector. Para ello se desplazará el vial existente entre las parcelas M, L y Q a una distancia de 25 metros hacia el noroeste del polígono. El vial que se modifica no está ejecutado en la actualidad.

El área afectada pertenece al Sector SI-3 de la localidad de Ólvega, situado al norte del núcleo urbano y del actual suelo industrial. El área afectada dentro del Sector está comprendida entre las manzanas “M”, “L” y “Q”, situadas al sureste del Sector.



“Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector Industrial 3 (SI-3)”.

De acuerdo a lo dispuesto con carácter general para las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento en el artículo 169.3.b. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), se procede a expresar y justificar los cambios a introducir en la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector SI-3 de Ólvega, actualmente en vigor.

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

La modificación propuesta viene determinada por el deseo de la corporación municipal de atender a las necesidades de la demanda de la actividad industrial a desarrollar en una zona concreta del sector industrial 3, situada entre las manzanas L, M y Q. En la que se requiere una superficie de geometría rectangular con unas determinadas dimensiones. Esto se consigue desplazando 25 metros el eje del vial que discurre entre las parcelas M, L y Q hacia el noroeste, modificando consecuentemente las superficies de estas parcelas.

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 describe y justifica las determinaciones del presente Estudio de Detalle de Zona del Sector Industrial 3 (SI-3) que las modificaciones propuestas cambian. Se refleja, el estado actual de la Modificación Puntual del Plan Parcial y el propuesto.

Se mantiene la superficie total del sector, la superficie destinada a espacios libres, equipamiento y número de plazas de aparcamiento; disminuye la superficie de uso industrial, la edificabilidad del sector y el aprovechamiento lucrativo; y aumenta la superficie del sistema viario.

2.3.1. MODIFICACIÓN DEL VIAL COMPRENDIDO ENTRE LAS MANZANAS L, M Y Q; Y SUPERFICIES DE LAS PARCELAS L, M Y Q

La alineación del tramo de vial situado entre las manzanas "L" , "M" y "Q" se modifica, desplazando el eje del vial 25 metros hacia el noroeste del polígono. Con ello se incrementa la superficie de la parcela "L" en 4.887 m² , 3.065 m² de la parcela "Q" y disminuye la superficie de la parcela "M" en 8.478 m². Como consecuencia de este reajuste se incrementa la superficie del sistema viario en 526 m².

2.3.1.1. Estado actual Modificación Puntual PP SI-3 (30 de septiembre de 2012)

Superficie total del sector = 963.103 m2

PARCELA	Superficie (m2)	EDIF.	SUP. EDIFIC. (m2)	COEF. POND.	SUP. EDIF. (m2) uso caract.
USO INDUSTRIAL					
L	50 512.00	0.60	30 307.20	1.00	30 307.20
M	66 375.00	0.60	39 825.00	1.00	39 825.00
Q1	48 123.00	0.60	28 873.80	1.00	28 873.80
E.LIBRES					
Q2	35 718.00				
RED VIARIA					
	168 185.00				

2.3.1.2. Estudio de Detalle de Zona del Sector Industrial 3 (SI-3). Propuesta

Superficie total del sector = 963.103 m2

PARCELA	Superficie (m2)	EDIF.	SUP. EDIFIC. (m2)	COEF. POND.	SUP. EDIF. (m2) uso caract.
USO INDUSTRIAL					
L	55 399.00	0.60	33 239.40	1.00	33 239.40
M	57 897.00	0.60	34 738.20	1.00	34 738.20
Q1	51 188.00	0.60	31 430.40	1.00	31 430.40
E.LIBRES					
Q2	35 718.00				
RED VIARIA					
	168 711.00				

2.3.2. Determinaciones que se alteran. Estado actual modificación puntual del plan parcial y modificación propuesta

2.3.2.1. Reservas de suelo - Parámetros de Ordenación Detallada del Plan Parcial del Sector Industrial 3.

- **Aparcamientos**.- Se dispone un total de aparcamientos públicos de 3.793 plazas. 2.164 en viario y el resto como reserva de plaza de uso público dentro de cada una de las parcelas de uso industrial, proporcionalmente a la edificabilidad de cada parcela.
- **Espacios libres**.- La reserva mínima de suelo para espacios libres será la correspondiente a 20 m² por cada 100 m² edificables en el uso predominante, incrementada en 29.965 m² que sustituyen al suelo del mismo uso que anteriormente formaban parte del suelo urbano industrial del sector colindante.
- **Equipamientos**.- La reserva mínima de suelo para equipamiento será la correspondiente a 20 m² de suelo por cada 100 m² edificables en el uso predominante incrementada en 3.222 m² que sustituyen al suelo del mismo uso que anteriormente formaban parte del suelo urbano industrial del sector colindante.
- **ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SI-3 (30-Septiembre de 2012)**

	MP - PP	PARCELAS
Espacios libres	103 292.00 m ²	A-B1-C3-D1-E1-J-Q2
Equipamiento	76 581.00 m ²	B2 - C1 - O1
Aparcamiento (Uso público)	3 793 Plazas	Viales Reserva S/parcela edificable 1c/ 225 m ² /edif.

- **MODIFICACIÓN PROPUESTA**

	ESTUDIO DE DETALLE	PARCELAS
Espacios libres	103 292.00 m ²	A-B1-C3-D1-E1-J-Q2
Equipamiento	76 581.00 m ²	B2 - C1 - O1
Aparcamiento (Uso público)	3 793 Plazas	Viales Reserva S/parcela edificable 1c/ 225 m ² /edif.

2.3.2.2. Cuadro general de usos, parcelas y superficies edificables

- ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL SI-3 (30 de septiembre de 2012)

PARCELA	Superficie (m2)	EDIF.	SUP. EDIF. (m2)	COEF. POND.	SUP. EDIF. (m2) uso caract.
USO INDUSTRIAL					
C2-A	15.000,00	0,60	9.000,00	1,00	9.000,00
C2-B	2.735,00	0,60	1.641,00	1,00	1.641,00
C4	9.191,00	0,60	5.514,60	1,00	5.514,60
D2	28.441,00	0,60	17.064,60	1,00	17.064,60
E2	33.462,00	0,60	20.077,20	1,00	20.077,20
F	8.015,00	0,60	4.809,00	1,00	4.809,00
G	72.184,00	0,60	43.310,40	1,00	43.310,40
H	130.689,00	0,60	78.413,40	1,00	78.413,40
I	3.449,00	0,60	2.069,40	1,00	2.069,40
K	11.508,00	0,60	6.904,80	1,00	6.904,80
L	50.512,00	0,60	30.307,20	1,00	30.307,20
M	66.375,00	0,60	39.825,00	1,00	39.825,00
N	50.345,00	0,60	30.207,00	1,00	30.207,00
O2	37.059,00	0,60	22.235,40	1,00	22.235,40
P	31.397,00	0,60	18.838,20	1,00	18.838,20
Q1	48.123,00	0,60	28.873,80	1,00	28.873,80
	598.485,00		359.091,00		359.091,00
EQUIPAMIENTO					
B2	15.148,00				
C1	22.224,00				
O1	39.209,00				
	76.581,00				
ELIBRES					
A	29.418,00				
B1	18.613,00				
C3	8.525,00				
D1	5.526,00				
E1	5.800,00				
J	16.252,00				
Q2	35.718,00				
	119.852,00				
RED VIARIA					
	168.185,00				
TOTAL	963.103,00		359.091,00		359.091,00

– MODIFICACIÓN PROPUESTA

PARCELA	Superficie (m2)	EDIF.	SUP. EDIFIC. (m2)	COEF. POND.	SUP. EDIF. (m2) uso caract.
USO INDUSTRIAL					
C2-A	15 000.00	0.60	9 000.00	1.00	9 000.00
C2-B	2 735.00	0.60	1 641.00	1.00	1 641.00
C4	9 191.00	0.60	5 514.60	1.00	5 514.60
D2	28 441.00	0.60	17 064.60	1.00	17 064.60
E2	33 462.00	0.60	20 077.20	1.00	20 077.20
F	8 015.00	0.60	4 809.00	1.00	4 809.00
G	72 184.00	0.60	43 310.40	1.00	43 310.40
H	130 689.00	0.60	78 413.40	1.00	78 413.40
I	3 449.00	0.60	2 069.40	1.00	2 069.40
K	11 508.00	0.60	6 904.80	1.00	6 904.80
L	55 399.00	0.60	33 239.40	1.00	33 239.40
M	57 897.00	0.60	34 738.20	1.00	34 738.20
N	50 345.00	0.60	30 207.00	1.00	30 207.00
O2	37 059.00	0.60	22 235.40	1.00	22 235.40
P	31 397.00	0.60	18 838.20	1.00	18 838.20
Q1	51 188.00	0.60	30 712.80	1.00	30 712.80
	597 959.00		358 775.40		358 775.40
EQUIPAMIENTO					
B2	15 148.00				
C1	22 224.00				
O1	39 209.00				
	76 581.00				
E.LIBRES					
A	29 418.00				
B1	18 613.00				
C3	8 525.00				
D1	5 526.00				
E1	5 800.00				
J	16 252.00				
Q2	35 718.00				
	119 852.00				
RED VIARIA					
	168 711.00				
TOTAL	963 103.00		358 775.40		358 775.40

2.3.2.3. Aprovechamiento medio

- ESTADO ACTUAL MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL 3 (30-Septiembre de 2012)

Aprovechamiento lucrativo:	359.091,00 m ²
Superficie total del sector:	963.103,00 m ²
Aprovechamiento medio:	0,3728 m²/m²

- MODIFICACIÓN PROPUESTA

Aprovechamiento lucrativo:	358.775,40 m ²
Superficie total del sector:	963.103,00 m ²
Aprovechamiento medio:	0,3725 m²/m²

2.3.2.4. Cuadro resumen de los parámetros que se alteran

Los principales parámetros urbanísticos del sector SI-3 se mantienen sin variación. Los cambios que afectan a los parámetros urbanísticos del Sector SI-3 se resumen en el siguiente cuadro, que incluye la comparación de la situación actual y la propuesta en el presente documento:

		MP PP SI-3	ESTUDIO DE DETALLE SI-3. PROPUESTA	DIFERENCIA
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR	Se mantiene	963 103 m ²	963 103 m ²	0 m ²
ESPACIOS LIBRES	se mantiene	119 852 m ²	119 852 m ²	0 m ²
EQUIPAMIENTO	se mantiene	76 581 m ²	76 581 m ²	0 m ²
APARCAMIENTO (Uso Público)	se mantiene	3 793 plazas	3 793 plazas	0 plazas
VIARIO	aumenta	168 185 m ²	168 711 m ²	526 m ²
INDUSTRIAL	Disminuye	598 485 m ²	597 959 m ²	526 m ²
EDIFICABILIDAD	Disminuye	359 091 m ²	358 775 m ²	316 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Disminuye	359 091 m ²	358 775 m ²	316 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	Disminuye	0.3728 m ² /m ²	0.3728 m ² /m ²	0.0003 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 las parcelas L, M y Q con respecto a las indicadas en la Modificación Puntual del Plan Parcial de Sector Industrial SI-3, 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.

También afecta en cuanto constituye una ligera variación de las alineaciones previamente diseñadas en el sector.

En cualquier caso, el Estudio de Detalle 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

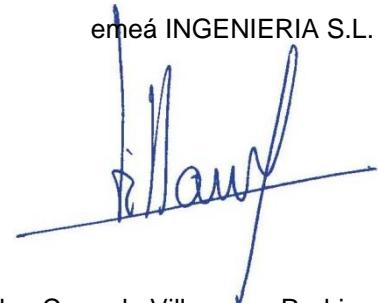
3. CONCLUSIÓN

El presente Estudio de Detalle de Zona del Sector Industrial 3 (SI-3), 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, marzo de 2013

El Autor,

emeá INGENIERIA S.L.



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

ESTUDIO DE DETALLE ZONA DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-3

NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ÓLVEGA



AYUNTAMIENTO DE
ÓLVEGA

PROMOTOR

PLANOS

CONSULTORA



INGENIERIA S.L.

Ref. 51-11 C-UR-P

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos:
Carmelo VILLANUEVA RODRIGO

Marzo 2013

