

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. OBJETO

1.1.2. PROMOTOR

1.1.3. REDACTORES

1.1.4. MARCO LEGAL

1.2. ANTECEDENTES

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS

2.2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

2.2.2. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

2.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

2.4. TRÁMITE AMBIENTAL.

2.5. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE RUIDO

2.6. CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

2.7. RESUMEN EJECUTIVO

2.8. INFORMES PREVIOS

3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

4. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. OBJETO

La presente Modificación Puntual, surge por la necesidad comercial de modificar los siguientes puntos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (en adelante PGOUBU):

- Dentro del Título 2. Condiciones urbanísticas del suelo; Capítulo 4. Suelo Urbano; Sección 8. NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL, la redacción de los siguientes artículos:
 - Artículo 315. Ámbito de aplicación y grados.
 - Artículo 317. Condiciones de la nueva edificación.
- Dentro del Título 2. Condiciones urbanísticas del suelo; Capítulo 4. Suelo Urbano; Sección 11. NORMA ZONAL PAM: PLANEAMIENTO ASUMIDO, la redacción del siguiente artículo:
 - Artículo 362. Relación de ámbitos de planeamiento asumido (PAM).
- Dentro de los Planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano, la asignación de norma zonal reflejada en los siguientes planos:
 - PO-4-18, PO-4-19a, PO-4-23, PO-4-24, PO-4-25a, PO-4-25b, PO-4-26a, PO-4-26b, PO-4-31a, PO-4-31b, PO-4-31c, PO-4-32a, PO-4-32b.
- Dentro del Anexo 1 a la Normativa. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO EN NORMAS ZONALES, se incluye el subgrado 2ºbis como uso característico en la NZ IND, además del grado 2º contemplado por el planeamiento vigente:

- Cuadro de Usos 4.2.2.. Compatibilidades de Uso en Normas Zonales.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto ampliar el grado 2º, con un subgrado 2ºbis, así como el ámbito de la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL, para aplicarla a las parcelas calificadas como "ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL M.I." y "ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N.", procedentes del antiguo sector S-26 "Villalonquejar IV", incluidas actualmente dentro de la NORMA ZONAL PAM "PLANEAMIENTO ASUMIDO".

1.1.2. PROMOTOR

Se redacta la presente Modificación Puntual del PGOU de Burgos, por encargo del Consorcio para la Gestión del Polígono Industrial Villalonquejar III y IV (en adelante, "El Consorcio"), con domicilio social en Plaza de la Libertad s/n, de Burgos.

1.1.3. REDACTORES

Se redacta la presente Modificación Puntual por los arquitectos D. Alberto Sáinz de Aja del Moral y D. José Manuel Barrio Eguíluz, pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este con los nº 614 y 597 respectivamente, con domicilio profesional en la calle Caleruega nº 53 de Burgos.

1.1.4. MARCO LEGAL

Es de aplicación en el presente documento la siguiente normativa:

- LEY DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN:

Aprobado por Ley 5/1999, de 8 de abril (BOCyL 15/04/1999)

Modificado por Ley 10/2002, de 10 de julio (BOCyL 12/07/2002)

Modificado por Ley 21/2002, de 27 de diciembre (BOCyL 30/12/2002)

Modificado por Ley 13/2003, de 23 de diciembre (BOCyL 30/12/2003)

Modificado por Ley 13/2005, de 27 de diciembre (BOCyL 29/12/2005)

Modificado por Ley 9/2007, de 27 de diciembre (BOCyL 28/12/2007)

Modificado por Ley 4/2008, de 15 de septiembre (BOCyL 18/09/2008)

Γ

3

bsa

Modificado por Ley 17/2008, de 23 de diciembre (BOCyL 29/12/2008)

Modificado por Ley 9/2010, de 30 de agosto (BOCyL 7/09/2010)

Modificado por Ley 19/2010, de 22 de diciembre (BOCyL 23/12/2010)

Modificado por Ley 1/2012, de 28 de febrero (BOCyL 29/02/2012)

Modificado por Ley 7/2014, de 12 de septiembre, (BOCyL 19/09/2014)

- REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN:

Aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2/02/2004)

Modificado por Decreto 99/2005, de 22 de diciembre (BOCyL 26/12/2005)

Modificado por Decreto 68/2006, de 5 de octubre (BOCyL 11/10/2006)

Modificado por Decreto 6/2008, de 24 de enero (BOCyL 25/01/2008)

Modificado por Decreto 45/2009, de 9 de julio (BOCyL 17/07/2009)

Modificado por Decreto 10/2013, de 7 de marzo (BOCyL 13/03/2013)

Modificado por Decreto 24/2013, de 27 de junio (BOCyL 13/07/2013)

Modificado por Decreto 32/2014, de 24 de julio (BOCyL 28/07/2014)

Modificado por Ley 7/2014, de 12 de septiembre (BOCyL 19/09/2014)

- Modificación del Plan General, aprobada por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León el 30 de abril de 2001, para adaptar dicho Plan a la Ley 5/1999, de 8 de abril.
- Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León.
- Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.
- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de Expropiación Forzosa.
- Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- ORDEN FOM/1572/2006, de 27 de septiembre por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Urbanismo 2/2006, sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico (ITPLAN).
- ORDEN FOM/1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

- Plan General de Ordenación Urbana de Burgos aprobado definitivamente por Ordenes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 18 y 26 de mayo de 1999.
- Modificación del Plan General, aprobada por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León el 30 de abril de 2001, para adaptar dicho Plan a la Ley 5/1999, de 8 de abril.
- ORDEN FYM/221/2014, de 28 de marzo, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos. (BOCyL de fecha 10/04/2014).
- Legislación sectorial de aplicación.

1.2. ANTECEDENTES

El 4 de noviembre de 2004, por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, fue aprobada definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos para la ampliación del ámbito y establecimiento de la ordenación detallada del Sector S-26 "Villalonguéjar IV".

El 30 de diciembre de 2005, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Burgos aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación que desarrolla la gestión urbanística del Sector S-26 de iniciativa pública por el sistema de expropiación.

Con fecha 18 de diciembre de 2009, se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del PGOU que modifica la ordenación detallada del sector S-26, que introduce cambios puntuales en las determinaciones de ordenación detallada de dicho ámbito que no producen variación en la delimitación del ámbito ni aumento de volumen edificable, siendo el aprovechamiento lucrativo neto, ponderado y medio, idénticos a los recogidos en el Proyecto de Actuación anteriormente aprobado.

Con fecha 1 de febrero de 2011, se aprueba definitivamente, por acuerdo de la Junta Local de Gobierno, el Proyecto de Actuación adaptado a la Modificación Puntual del PGOU de Burgos aprobada con fecha 18/12/2009 por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

Con fecha 4 de noviembre de 2011, se aprueba la Modificación del Proyecto de Urbanización del Sector S-26 "Villalonguejar IV" para adaptarlo a la Modificación Puntual del PGOU de Burgos aprobada con fecha 18/12/2009 por el Excmo. Ayuntamiento de Burgos.

Con fecha 28 de marzo de 2014, se aprueba definitivamente la Revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos (BOCyL de fecha 10/04/2014), que incluye dentro de su Norma Zonal PAM. Planeamiento Asumido, el ámbito de planeamiento del Sector S-26.

Con fecha 23 de noviembre de 2015 se celebró, previa convocatoria válidamente realizada por el Presidente, reunión del Consejo Rector del Consorcio para la Gestión del Polígono Industrial de Villalonquéjar III y IV en la que se aprobó autorizar e impulsar la presente modificación puntual del PGOUBU. Se adjunta certificado de dicho acuerdo dentro de la Documentación Complementaria de este documento.

2. MEMORIA VINCULANTE

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

El planeamiento urbanístico tiene por objeto la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación, siendo una de las principales características la capacidad de adecuarse a las nuevas necesidades que puedan surgir en cada momento y la de transformarse o modificarse a fin de dar solución a los problemas que en cada momento puedan afectar a la ordenación de su ámbito de aplicación.

La conveniencia de la presente modificación se justifica en la necesidad de unificar las condiciones de ordenación detallada del suelo industrial de todo el Polígono de Villalonquejar, puesto que a día de hoy, existen diferencias sustanciales en cuanto a las exigencias recogidas en el planeamiento asumido del Sector 26 y las que recoge el vigente PGOUBU.

Por este motivo, el interés público de la modificación se encuentra en la conveniencia de dimensionar adecuadamente las exigencias del planeamiento, de modo que lo que pretende ser una garantía del funcionamiento del uso industrial no se acabe convirtiendo en el motivo que lo paralice. El fin perseguido es el de favorecer el desarrollo industrial de la ciudad, la generación de actividad productiva y de puestos de trabajo pero teniendo en cuenta criterios que ponderen adecuadamente la necesidad real de dichas exigencias y las equiparen en ámbitos de igual naturaleza.

El interés público de la presente modificación es evidente por cuanto es el propio Ayuntamiento de Burgos el titular, a través del CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VILLALONQUÉJAR III Y IV, del suelo cuya ordenanza se propone modificar para dotarle de mayor interés comercial. Con fecha 23 de noviembre de 2015 el Consejo Rector del Consorcio para la Gestión del Polígono Industrial de Villalonquéjar III y IV aprobó autorizar e impulsar la presente modificación puntual del PGOUBU en aspectos que afectan al Polígono de Villalonquéjar con la finalidad de

optimizar, racionalizar y asemejar las determinaciones de ordenación detallada de uso industrial a las del actual Plan General.

El objeto del presente documento es modificar las condiciones urbanísticas de la "ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL M.I." y "ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N.", al estar en clara desventaja competitiva respecto al resto de suelo industrial calificado como NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL por el presente PGOUBU.

Se propone en el presente documento modificar puntualmente la ordenación detallada de dichas ordenanzas con el objetivo de asemejarlas a la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL del actual PGOUBU.

La presente modificación se justifica fundamentalmente en que algunas de las determinaciones de ordenación detallada del Sector Industrial S-26, en concreto las relacionadas con las ordenanzas "ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL M.I." y "ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N.", son más restrictivas que las actualmente recogidas por el PGOUBU, por lo que podrían llegar a ser una barrera capaz de frenar la inversión industrial en dicho sector, al encontrarse a día de hoy en clara desventaja competitiva respecto del resto de suelo industrial calificado como NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL por el actual PGOUBU.

Por todo ello, se propone la modificación puntual de la ordenación detallada de la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL del vigente PGOUBU, en concreto las relacionadas con las ordenanzas "ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL M.I." y "ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N." del suelo urbano consolidado incluido como Planeamiento Asumido del Sector S-26, para adecuar las determinaciones de ordenación detallada de dichos ámbitos a las determinaciones normativas del resto de suelo industrial, de cara a igualar las condiciones competitivas de partida que puedan influir en el escenario de la oferta industrial de esta clase de suelo.

Se hace mención expresa de que la presente modificación no afecta a la Clasificación de suelo, y no implica un aumento del volumen edificable o de la densidad de población, de forma que no se produce ninguno de los supuestos contemplados en los Art.172 y Art.173 del RUCYL.

La realidad actual del mercado industrial en Burgos y en concreto del Polígono Industrial de Villalonquejar IV, ha demostrado que es necesario eliminar cualquier determinación de la ordenación detallada que paralice o ralentice el proceso de asentamientos industriales en dicho Polígono.

En el caso que nos ocupa, es comprobable que las diferencias en cuanto a determinaciones normativas tienen relación directa con el desarrollo del mercado de la oferta y la demanda de las actividades industriales en la zona. Las empresas interesadas en ubicarse en dicho Polígono Industrial necesitan tener una normativa más flexible y abierta de cara a las futuras ubicaciones poder hacer viables sus proyectos.

Debido al complicado ciclo económico y a la exigua actividad industrial de este periodo no es conveniente limitar excesivamente la implantación de las actividades industriales. Esta modificación no pretende alterar el aprovechamiento inferido a cada una de las parcelas, sino optimizar, racionalizar y asemejar las determinaciones de ordenación detallada de uso industrial a las del actual Plan General de cara a poder materializar parte de los proyectos industriales que actualmente los demandan. Y así responder a las actuales circunstancias de relevante interés social.

Por lo expuesto, la presente Modificación, propone dar nueva redacción a los artículos 315 y 317 correspondientes a la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL y artículo 362 correspondiente a la NORMA ZONAL PAM: PLANEAMIENTO ASUMIDO, para ampliar su ámbito de aplicación a las parcelas calificadas como "ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL M.I." y "ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N.", procedentes del antiguo sector S-26 "Villalonquejar IV", incluidas actualmente dentro de la NORMA ZONAL PAM "PLANEAMIENTO ASUMIDO".

2.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE OBJETIVOS Y PROPUESTAS

2.2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Como se ha señalado en la Memoria Informativa el ámbito afectado por la presente Modificación Puntual es el Sector S-26, ubicado en el Polígono Industrial de Villalonquéjar IV.

El área afectada se indica en los correspondientes planos de Información y Modificación.

2.2.2. RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

Los terrenos sobre los que se propone la presente modificación cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del vigente PGOU, integrándose como Ámbito identificado con el código PAM en el plano PO4 de ordenación detallada en suelo urbano, asumiéndose en cada una de sus parcelas lucrativas las condiciones de ordenación detallada (alineaciones, rasantes, alturas y régimen de usos) definidas en el planeamiento de desarrollo de procedencia y las condiciones de ordenación general definidas en el planeamiento general que aquel desarrollaba, en todo aquello que no contradiga la normativa sectorial vigente.

Sección 3 Planeamiento asumido y remitido

Artículo 212. Régimen jurídico del planeamiento de desarrollo aprobado anteriormente al Plan General

1) Los terrenos que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan y se hallen en curso de ejecución, se integran en alguna de las siguientes categorías:

a) Áreas de Planeamiento Asumido (A.P.A.).

b) Áreas cuyo planeamiento debe ser objeto de modificación en su integridad.

c) Áreas en las que el grado de ejecución a la fecha de aprobación provisional del Plan General haya alcanzado su plena transformación en suelo urbano consolidado y se haya completado la urbanización prevista en su planeamiento originario, en las que se define una ordenación conforme a los parámetros del presente Plan. Dentro de estas áreas se producen dos situaciones:

11

bsa

i) Ámbitos que han alcanzado la consolidación de la urbanización mediante el desarrollo de actuaciones integradas o aisladas durante la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos de 1999 o su inmediato precedente. Estos ámbitos se identifican con el código PAM en el plano PO4 de ordenación detallada en suelo urbano y en ellos, en cada una de las parcelas lucrativas, se asumen las condiciones de ordenación detallada (alineaciones, rasantes, alturas y régimen de usos) definidas en el planeamiento de desarrollo de procedencia y las condiciones de ordenación general definidas en el planeamiento general que aquel desarrollaba, en todo aquello que no contradiga la normativa sectorial vigente.

ii) Ámbitos de suelo urbano consolidado en los que se ha aprobado algún instrumento de planeamiento de desarrollo por aplicación de su correspondiente Norma Zonal o en desarrollo de las determinaciones del planeamiento anterior. Son ámbitos en los que la presente Revisión no opera cambios significativos en la asignación de Normas Zonales, por lo que se considera coherente asumir dicho planeamiento de desarrollo por ser plenamente compatibles con la nueva ordenación propuesta. Se identifican en el siguiente listado y, en el caso de equipamientos, con el código (P) en el Artículo 73, así como en el plano PO7 de planeamiento asumido.

La presente Modificación, propone dar nueva redacción a los artículos 315 y 317 correspondientes a la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL y al artículo 362 correspondiente a la NORMA ZONAL PAM: PLANEAMIENTO ASUMIDO, incluyendo los siguientes cambios:

- Dentro de la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL:

- Artículo 315. Ámbito de aplicación y grados:

Se propone ampliar el grado 2º, con un subgrado 2ºbis, para hacerlo extensivo y aplicarlo sobre las parcelas calificadas como "ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL M.I." y "ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N.", procedentes del antiguo sector S-26 "Villalonquejar IV", incluidas actualmente dentro de la "NORMA ZONAL PAM. PLANEAMIENTO ASUMIDO".

- Artículo 317. Condiciones de la nueva edificación:

Se propone ampliar el grado 2º, con un subgrado 2ºbis, para compatibilizar y adecuar las condiciones de la nueva edificación de las ordenanzas "ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL

M.I.” y “ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N.”, procedentes del antiguo sector S-26 “Villalonguejar IV”, a las condiciones de edificación de la actual NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL.

Dentro del artículo 317, existe una redundancia en la norma que puede generar ambigüedad a la hora de su interpretación. Se incorpora por duplicado una regulación del número y disposición de accesos a las parcelas industriales.

Esta regulación aparece tanto en el punto 3.b, referido al grado 2º, como en los puntos 12 y 13, referida a la totalidad de grados de la NZ IND. Además, la redacción no es exactamente la misma:

En el punto 3.b se dice:

... Las parcelas cuya superficie sea menor a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) dispondrán de un único acceso, a excepción de las parcelas situadas en esquina con límite a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada calle, que no se ubicarán en el chaflán. Las parcelas cuya superficie sea superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) podrán disponer de un acceso cada diez mil metros cuadrados (10.000 m²) o fracción, que no se ubicará en el chaflán. Los accesos se diseñarán de manera que no sea necesaria maniobras para acceder al interior de la parcela.

Mientras que la redacción de los puntos 12 y 13 es la siguiente:

12) Las parcelas cuya superficie sea menor a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) dispondrán de único acceso, a excepción de las parcelas situadas en esquina con límite a dos calles, que

podrán disponer de un acceso en cada calle, que no se ubicarán en el chaflán.

13) Las parcelas cuya superficie sea superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) podrán disponer de varios accesos, siempre que la separación de los mismos sea superior a veinte metros (20m). Ninguno de los accesos se ubicarán en el chaflán.

Se propone eliminar la redacción recogida en el párrafo reproducido del punto 3.b) y completar la del punto 13, de modo que el resultado final sea:

12) Las parcelas cuya superficie sea menor a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) dispondrán de un único acceso, a excepción de las parcelas situadas en esquina con límite a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada calle, que no se ubicarán en el chaflán.

13) Las parcelas cuya superficie sea superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) podrán disponer de un acceso cada diez mil metros cuadrados (10.000 m²) o fracción, siempre que la separación de los mismos sea superior a veinte metros (20m). Ninguno de los accesos se ubicará en el chaflán.

En el punto 5.c) del mismo artículo existe otra reiteración de fácil corrección:

Redacción actual:

c) En el grado 2.º la ocupación máxima viene definida por los retranqueos fijados en el apartado anterior, la limitación de ocupación definida en el caso de la

ordenación en naves nido, y, en caso de naves nido, por las condiciones fijadas para estas. Los espacios de retranqueo no podrán utilizarse para acopios de materiales o cualquier otro uso que dificulte su utilización viaria o de aparcamiento, y además, en el caso de industria entre medianerías e industria nido, los espacios no edificadas que pudieran quedar adscritos a cada una de las parcelas o lotes resultantes no podrán vallarse. En todo caso para garantizar la adecuada vialidad, la circulación interior de la parcela se realizará mediante viales comunes con un ancho mínimo de 6 m. contados a partir de los linderos de las parcelas. Dichos viales tendrán continuidad circulatoria, no permitiéndose los fondos de saco

Redacción propuesta. Se propone eliminar lo que aparece tachado:

c) En el grado 2.º y 2º.bis la ocupación máxima viene definida por los retranqueos fijados en el apartado anterior; ~~la limitación de ocupación definida en el caso de la ordenación en naves nido~~, y, en caso de naves nido, por las condiciones fijadas para éstas. Los espacios de retranqueo no podrán utilizarse para acopios de materiales o cualquier otro uso que dificulte su utilización viaria o de aparcamiento, y además, en el caso de industria entre medianerías e industria nido, los espacios no edificadas que pudieran quedar adscritos a cada una de las parcelas o lotes resultantes no podrán vallarse. En todo caso para garantizar la adecuada vialidad, la circulación interior de la parcela se realizará mediante viales comunes con un ancho mínimo de 6 m.

contados a partir de los linderos de las parcelas. Dichos viales tendrán continuidad circulatoria, no permitiéndose los fondos de saco.

Por otra parte, a requerimiento del Departamento de Infraestructuras de la Gerencia Municipal de Fomento, y a fin de resolver los problemas que se producen en relación con el cerramiento de parcelas que presentan diferente rasante que la del vial colindante, se modificará la redacción del primer párrafo del punto 10 de acuerdo con la siguiente propuesta:

Redacción actual:

10) El cerramiento de la parcela se realizará, tanto en su frente como en las medianerías, se realizará conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos.

Redacción propuesta. Se propone eliminar lo que aparece tachado y añadir lo subrayado:

10) El cerramiento de la parcela ~~se realizará~~, tanto en su frente como en las medianerías, se realizará conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos. Cuando la rasante de la parcela supere en más de un metro (1,00 m) a la rasante del vial, se salvará el desnivel con un muro verde inclinado de elementos prefabricados de hormigón, situado en el interior de la parcela y el cerramiento se situará en la parte superior del muro, conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos. En todo caso, en los grados 2º y 2º.bis, esta solución deberá garantizar que entre el cerramiento y la posición de la

edificación existe un espacio mínimo de 6 metros libre de edificación.

A continuación de este párrafo se incluirá la adición relativa a las particularidades del subgrado 2º bis.

- Dentro de la NORMA ZONAL PAM: PLANEAMIENTO ASUMIDO:
 - Artículo 362. Relación de ámbitos de planeamiento asumido (PAM).
Se elimina del penúltimo apartado, “Sectores de suelo urbanizable clasificados por el PGOU de 1999”, la referencia al expediente 70/12, al ser únicamente de aplicación a las parcelas relacionadas con las ordenanzas objeto de modificación “ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL M.I.” y “ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N.”, y no ser de aplicación a las parcelas que se mantienen con la ordenanza “ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS TERCIARIAS. NORMA ZONAL MT”, procedente del antiguo sector S-26 “Villalonguejar IV.
- Esto obliga a modificar, dentro de la documentación gráfica correspondiente a los planos de ordenación detallada del suelo urbano, la asignación de norma zonal reflejada en los siguientes planos:

PO-4-18, PO-4-19a, PO-4-23, PO-4-24, PO-4-25a, PO-4-25b, PO-4-26a, PO-4-26b, PO-4-31a, PO-4-31b, PO-4-31c, PO-4-32a, PO-4-32b.

Se modifica la etiqueta que recoge la calificación de las parcelas afectadas de “PAM y los expedientes de referencia” por la de “IND2bis”.

- Asimismo, se propone modificar también el Anexo 1 a la Normativa. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO EN NORMAS ZONALES.

- Cuadro de Usos 4.2.2.. Compatibilidades de Uso en Normas Zonales.

Se incluye el subgrado 2ºbis como uso característico en la NZ IND, además del grado 2º contemplado por el planeamiento vigente.

La presente modificación puntual no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. Y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

Los objetivos y propuestas de ordenación de la presente modificación respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

A continuación, se justifica de forma expresa y clara las modificaciones propuestas, recogiendo la redacción actual y modificada de los artículos afectados.

2.2.2.1. NORMATIVA VIGENTE:

Dentro de la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL se modifica el artículo 315. Ámbito de aplicación y grados y el artículo 317. Condiciones de nueva edificación, siendo su redacción actual la siguiente:

Sección 8 Norma Zonal IND: Industrial

Artículo 315. Ámbito de aplicación y grados

Corresponde a las áreas grafiadas con el código IND en el plano PO4 de Ordenación Detallada del suelo urbano. El uso característico es el productivo industrial. Se establecen dos grados en función de la tipología edificatoria:

- 1) Grado 1.º. Corresponde a la edificación en zonas con tipologías de edificación industrial entre medianerías o en edificio aislado, destinados a actividades industriales o artesanales.*
- 2) Grado 2.º. Corresponde a la edificación en zonas con tipología edificatoria de industria en edificio aislado si bien se admiten variantes tipológicas propias de estos polígonos, como la industria nido, industria exclusiva, o industria entre medianerías. Se define un nivel especial para las actuaciones en naves nido.*

Artículo 317. Condiciones de la nueva edificación

- 1) Alineaciones y rasantes. Son las definidas en los planos correspondientes del Plan General, en el planeamiento de desarrollo y en el planeamiento asumido.*
- 2) Parcela mínima. No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo el resto de las condiciones particulares de esta norma zonal.*
- 3) Condiciones de parcelación. A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones de las parcelas:*
 - a) En el grado 1.º: Superficie mínima: Doscientos (200) metros cuadrados. Frente mínimo: Diez (10) metros. La forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.*
 - b) En el grado 2.º: Superficie mínima de parcela: Dos mil (2.000) metros cuadrados. Lindero frontal mínimo: Veinte (20) metros. Deberá tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo veinte (20) metros. Las parcelas cuya superficie sea menor a diez mil metros cuadrados (10.000 m2) dispondrán de un único acceso, a excepción de las parcelas situadas en esquina con límite a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada calle, que no se ubicarán en el chaflán. Las parcelas cuya superficie sea superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m2) podrán disponer de un acceso cada diez mil metros cuadrados (10.000 m2) o fracción,*

que no se ubicará en el chaflán. Los accesos se diseñarán de manera que no sea necesaria maniobras para acceder al interior de la parcela.

- c) Se admiten en todo caso las agrupaciones de parcelas.
- d) No obstante lo anterior, podrán llevarse a cabo ordenaciones con tipología de naves nido en las que se permitirá la constitución de comunidades y la división horizontal de la parcela en lotes con un límite de superficie mínima de cada uno de los mismos de doscientos (200) metros cuadrados, mediante la formulación de Estudios de Detalle. En este caso, la edificabilidad de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado (0,8 m.2/m.2) establecida en el apartado 6 de este artículo, se aplicará sobre la superficie de la parcela neta original, objeto del Estudio de Detalle, comprendida dentro de las alineaciones principales y linderos de propiedad, asignándose a cada lote resultante de la ordenación la edificabilidad que le corresponda. Además, la ocupación máxima por la construcción en dicho espacio comprendido entre linderos y alineaciones, no superará el sesenta por ciento (60%), debiéndose ordenar el espacio libre resultante, teniendo en cuenta, básicamente, los requerimientos de circulación, accesos a las edificaciones, espacios de maniobras y aparcamientos, para formar agrupaciones de industria nido, admitiéndose la constitución de comunidades y la división horizontal.

4) Posición de la edificación:

- a) En el grado 1.º todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros cuando el uso colindante sea industrial y de seis (6) metros cuando se destine a otro uso.
- b) Se exceptúan de retranqueo las agrupaciones de parcelas cuya edificación pueda parearse o alinearse con las colindantes de uso industrial para formar industrias nido o agrupaciones similares.
- c) En el grado 2.º, en edificación aislada, el retranqueo a los linderos laterales y de testero de fondo será, como mínimo, de cinco (5) metros y a la alineación exterior será de diez (10) metros. En este grado, en los casos de industria entre medianerías o de industria nido, las alineaciones en las que se agrupen las naves se retranquearán al menos 5 m. de todos los linderos de los nuevos lotes resultantes, siendo este retranqueo adicional al establecido al principio de este párrafo. Las edificaciones en las que se agrupen las naves nido mantendrán una uniformidad en cuanto a materiales, composición, alturas de cornisas, etc. Los elementos de señalización serán también uniformes. Los rótulos y elementos publicitarios deberán integrarse en la fachada sin rebasar la altura de cornisa ni sobresalir de la altura de edificación.
- d) Cuando en una parcela existan varias construcciones con paramentos enfrentados a los que abran huecos, la separación entre paramentos deberá cumplir las condiciones de patio de parcela de las normas generales.
- e) Para ambos grados, aquellas parcelas que tengan frente de fachada hacia una vía considerada como tramo urbano por la Legislación vigente de Carreteras, se guardarán las distancias de la edificación a la correspondiente vía si éstas fuesen más restrictivas que las obligadas en la presente normativa.

5) Ocupación.

- a) En el grado 1.º la ocupación máxima será del sesenta (60%) por ciento.
- b) Los espacios libres resultantes tendrán el carácter de zona verde y será obligada su plantación y conservación, no admitiéndose en los mismos, almacenamientos, ni ninguna clase de construcción, excepto los estacionamientos

subterráneos que, si se construyesen, estarán dotados en un setenta por ciento (70%) de la superficie de su cubierta, de una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor, que deberá ser ajardinada y mantenida como tal y, el treinta por ciento (30%) restante se destinará a funciones derivadas del uso subterráneo (rampas, ventilación, salidas, etc.) pero nunca para almacenamiento o cualquier proceso relacionado con la producción.

c) En el grado 2.º la ocupación máxima viene definida por los retranqueos fijados en el apartado anterior, la limitación de ocupación definida en el caso de la ordenación en naves nido, y, en caso de naves nido, por las condiciones fijadas para estas. Los espacios de retranqueo no podrán utilizarse para acopios de materiales o cualquier otro uso que dificulte su utilización viaria o de aparcamiento, y además, en el caso de industria entre medianerías e industria nido, los espacios no edificados que pudieran quedar adscritos a cada una de las parcelas o lotes resultantes no podrán vallarse. En todo caso para garantizar la adecuada vialidad, la circulación interior de la parcela se realizará mediante viales comunes con un ancho mínimo de 6 m. contados a partir de los linderos de las parcelas. Dichos viales tendrán continuidad circulatoria, no permitiéndose los fondos de saco.

- 6) *Edificabilidad. La edificabilidad máxima correspondiente a la parcela bruta se materializará, en los dos grados, por aplicación de un coeficiente de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado (0,8 m.2/m.2) aplicados sobre la parcela neta.*
- 7) *Altura de la edificación. La altura de las naves de fabricación y almacenaje quedará limitada por las necesidades propias.*
- 8) *Altura libre de pisos: para el uso industrial será libre. Para los usos compatibles será igual o superior a dos metros con setenta centímetros (2,70 m)*
- 9) *El aparcamiento en superficie dentro de las parcelas se regirá de acuerdo con el Artículo 34. La carga y descarga se regirá de acuerdo con el Artículo 45.*
- 10) *El cerramiento de la parcela se realizará, tanto en su frente como en las medianerías, se realizará conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos.*
- 11) *Los accesos a la parcela se ejecutarán conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos.*
- 12) *Las parcelas cuya superficie sea menor a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) dispondrán de único acceso, a excepción de las parcelas situadas en esquina con límite a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada calle, que no se ubicarán en el chaflán.*
- 13) *Las parcelas cuya superficie sea superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) podrán disponer de varios accesos, siempre que la separación de los mismos sea superior a veinte metros (20 m). Ninguno de los accesos se ubicarán en el chaflán.*

La redacción actual del artículo 362 es la siguiente:

Sección 11 Norma zonal PAM: Planeamiento asumido

Artículo 362. Relación de ámbitos de planeamiento asumido (PAM)

Sectores de suelo urbanizable clasificados por el PGOU de 1999

S3	(P):149/03			
S4	(P):83/00	(P):55/05		
S7	(P):95/00	(P): 18/05		
S8	(P):80/00	(P): 223/08	(P): 103/11	
S20	(P):71/01			
S26	(P):242/08	(P):100/03	(P):218/09	70/12

Asimismo, se propone modificar también el Anexo 1 a la Normativa. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO EN NORMAS ZONALES. Se incluye el subgrado 2ºbis como uso característico en la NZ IND, además del grado 2º contemplado por el planeamiento vigente.

Se adjunta en el apartado 2.2.2.2. Cuadro de Compatibilidades de Uso en Normas Zonales.

2.2.2.2. NORMATIVA MODIFICADA:

- Dentro de la Sección 8 Norma Zonal IND: Industrial se modifica el **artículo 315. Ámbito de aplicación y grados**. Se añade el subgrado 2ºbis al actual grado 2º:

Sección 8 Norma Zonal IND: Industrial

Artículo 315. Ámbito de aplicación y grados

Corresponde a las áreas grafiadas con el código IND en el plano PO4 de Ordenación Detallada del suelo urbano. El uso característico es el productivo industrial. Se establecen dos grados en función de la tipología edificatoria:

- 1) *Grado 1.º. Corresponde a la edificación en zonas con tipologías de edificación industrial entre medianerías o en edificio aislado, destinados a actividades industriales o artesanales.*
- 2) *Grado 2.º. Corresponde a la edificación en zonas con tipología edificatoria de industria en edificio aislado si bien se admiten variantes tipológicas propias de estos polígonos, como la industria nido, industria exclusiva, o industria entre medianerías. Se define un nivel especial para las actuaciones en naves nido.*

Grado 2ºbis. Corresponde a la edificación en zonas en las que las condiciones de entorno hacen necesaria una regulación específica en cuanto a retranqueos.

- Dentro de la Sección 8 Norma Zonal IND: Industrial, se modifica el **artículo 317. Condiciones de nueva edificación**. Se incluyen las siguientes modificaciones en el punto 3, apartado b); en el punto 4, apartado c); punto 5, apartado c); punto 10, punto 12 y en el punto 13:

Artículo 317. Condiciones de la nueva edificación

- 1) *Alineaciones y rasantes. Son las definidas en los planos correspondientes del Plan General, en el planeamiento de desarrollo y en el planeamiento asumido.*
- 2) *Parcela mínima. No se establece condición de parcela mínima, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo el resto de las condiciones particulares de esta norma zonal.*

3) Condiciones de parcelación. A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones de las parcelas:

- a) En el grado 1.º: Superficie mínima: Doscientos (200) metros cuadrados. Frente mínimo: Diez (10) metros. La forma será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.
- b) **En el grado 2.º y 2ºbis: Superficie mínima de parcela: Dos mil (2.000) metros cuadrados. Lindero frontal mínimo: Veinte (20) metros. Deberá tener una forma tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo veinte (20) metros.**
- c) Se admiten en todo caso las agrupaciones de parcelas.
- d) No obstante lo anterior, podrán llevarse a cabo ordenaciones con tipología de naves nido en las que se permitirá la constitución de comunidades y la división horizontal de la parcela en lotes con un límite de superficie mínima de cada uno de los mismos de doscientos (200) metros cuadrados, mediante la formulación de Estudios de Detalle. En este caso, la edificabilidad de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado (0,8 m.2/m.2) establecida en el apartado 6 de este artículo, se aplicará sobre la superficie de la parcela neta original, objeto del Estudio de Detalle, comprendida dentro de las alineaciones principales y linderos de propiedad, asignándose a cada lote resultante de la ordenación la edificabilidad que le corresponda. Además, la ocupación máxima por la construcción en dicho espacio comprendido entre linderos y alineaciones, no superará el sesenta por ciento (60%), debiéndose ordenar el espacio libre resultante, teniendo en cuenta, básicamente, los requerimientos de circulación, accesos a las edificaciones, espacios de maniobras y aparcamientos, para formar agrupaciones de industria nido, admitiéndose la constitución de comunidades y la división horizontal.

4) Posición de la edificación:

- a) En el grado 1.º todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros cuando el uso colindante sea industrial y de seis (6) metros cuando se destine a otro uso.
- b) Se exceptúan de retranqueo las agrupaciones de parcelas cuya edificación pueda parearse o alinearse con las colindantes de uso industrial para formar industrias nido o agrupaciones similares.
- c) En el grado 2.º, en edificación aislada, el retranqueo a los linderos laterales y de testero de fondo será, como mínimo, de cinco (5) metros y a la alineación exterior será de diez (10) metros. En este grado, en los casos de industria entre medianerías o de industria nido, las alineaciones en las que se agrupen las naves se retranquearán al menos 5 m. de todos los linderos de los nuevos lotes resultantes, siendo este retranqueo adicional al establecido al principio de este párrafo. Las edificaciones en las que se agrupen las naves nido mantendrán una uniformidad en cuanto a materiales, composición, alturas de cornisas, etc. Los elementos de señalización serán también uniformes. Los rótulos y elementos publicitarios deberán integrarse en la fachada sin rebasar la altura de cornisa ni sobresalir de la altura de edificación.

En el grado 2.ºbis, el retranqueo a los linderos laterales y de testero de fondo será, como mínimo, de cinco metros (5,00 m). El retranqueo de la edificación al frente de la parcela a vía pública será, como mínimo, de quince metros (15,00 m).

Dentro de este retranqueo y exterior al cerramiento de la parcela deberá existir una banda verde de cinco metros (5,00 m) de ancho, con las características que se definen a continuación.

La banda verde de 5 m. de ancho situada en el frente de cada parcela, deberá estar ajardinada y tendrá arbolado con una densidad mínima de un ejemplar cada 30 m². Dicha banda deberá estar dotada del correspondiente riego automático y tendrá especies arbóreas. El coste del mantenimiento en óptimas condiciones de dicha banda ajardinada de cinco metros, deberá de ser por cuenta del propietario de cada una de las parcelas. Esta banda no será obligatoria en los casos en que el frente de parcela coincida con una parcela de espacio libre público (EVL).

Las instalaciones de uso privado (agua, electricidad, telecomunicaciones, gas, etc.) se situarán dentro del cerramiento de las parcelas.

Únicamente las construcciones vinculadas a los servicios urbanos de uso público podrán situarse dentro de la parcela sobre la banda verde de 5m.

- d) Cuando en una parcela existan varias construcciones con paramentos enfrentados a los que abran huecos, la separación entre paramentos deberá cumplir las condiciones de patio de parcela de las normas generales.
 - e) Para ambos grados, aquellas parcelas que tengan frente de fachada hacia una vía considerada como tramo urbano por la Legislación vigente de Carreteras, se guardarán las distancias de la edificación a la correspondiente vía si éstas fuesen más restrictivas que las obligadas en la presente normativa.
- 5) Ocupación.
- a) En el grado 1.º la ocupación máxima será del sesenta (60%) por ciento.
 - b) Los espacios libres resultantes tendrán el carácter de zona verde y será obligada su plantación y conservación, no admitiéndose en los mismos, almacenamientos, ni ninguna clase de construcción, excepto los estacionamientos subterráneos que, si se construyesen, estarán dotados en un setenta por ciento (70%) de la superficie de su cubierta, de una capa de tierra de ochenta (80) centímetros de espesor, que deberá ser ajardinada y mantenida como tal y, el treinta por ciento (30%) restante se destinará a funciones derivadas del uso subterráneo (rampas, ventilación, salidas, etc.) pero nunca para almacenamiento o cualquier proceso relacionado con la producción.
 - c) En el grado 2.º y 2ºbis, la ocupación máxima viene definida por los retranqueos fijados en el apartado anterior y en caso de naves nido, por las condiciones fijadas para estas. Los espacios de retranqueo no podrán utilizarse para acopios de materiales o cualquier otro uso que dificulte su utilización viaria o de aparcamiento, y además, en el caso de industria entre medianerías e industria nido, los espacios no edificados que pudieran quedar adscritos a cada una de las parcelas o lotes resultantes no podrán vallarse. En todo caso para garantizar la adecuada vialidad, la circulación interior de la parcela se realizará mediante viales comunes con un ancho mínimo de 6 m. contados a partir de los linderos de las parcelas. Dichos viales tendrán continuidad circulatoria, no permitiéndose los fondos de saco.
- 6) Edificabilidad. La edificabilidad máxima correspondiente a la parcela bruta se materializará, en los dos grados, por aplicación de un coeficiente de cero con ocho metros cuadrados por metro cuadrado (0,8 m.2/m.2) aplicados sobre la parcela neta.
- 7) Altura de la edificación. La altura de las naves de fabricación y almacenaje quedará limitada por las necesidades propias.
- 8) Altura libre de pisos: para el uso industrial será libre. Para los usos compatibles será igual o superior a dos metros con setenta centímetros (2,70 m)
- 9) El aparcamiento en superficie dentro de las parcelas se regirá de acuerdo con el Artículo 34. La carga y descarga se regirá de acuerdo con el Artículo 45.

10) El cerramiento de la parcela, tanto en su frente como en las medianerías, se realizará conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos.

Cuando la rasante de la parcela supere en más de un metro (1,00 m) a la rasante del vial, se salvará el desnivel con un muro verde inclinado de elementos prefabricados de hormigón, situado en el interior de la parcela y el cerramiento se situará en la parte superior del muro, conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos. En todo caso, en los grados 2º y 2º.bis, esta solución deberá garantizar que entre el cerramiento y la posición de la edificación existe un espacio mínimo de 6 metros libre de edificación.

En el grado 2ºbis, el vallado de parcela en frentes a viario público, se formará con un basamento macizo de fábrica de hormigón visto cuya altura media será de 50 cm. En rasantes con pendiente acusada se formarán escalones con altura mínima de 40 cm. y la máxima de 100 cm. Hasta la altura media de 2,20 m., se dispondrá cerramiento diáfano de cerrajería formado por trama de barras de acero liso de 6 mm. de diámetro formando cuadros de 10x10 cm. Los soportes verticales serán de acero. Se prohíben pilastras de hormigón o fábrica, salvo cuando sea preciso para empotrar registros de instalaciones. Las diferencias entre las rasantes interiores y exteriores se resolverán mediante ataludamiento de la franja ajardinada.

Se adjunta detalle tipo del cerramiento como Documentación Gráfica de la presente modificación.

En el resto de linderos con otras parcelas, espacios verdes libres, caminos, arroyos, etc. se dispondrá de un cerramiento formado por un basamento macizo de fábrica u hormigón visto, de 50 cm de altura media sobre el que dispondrá una cerca de tela metálica o cualquier otro material permeable de superior calidad y diseño, hasta alcanzar una altura media de 2,20 m.

- 11) Los accesos a la parcela se ejecutarán conforme a la definición de la ordenanza de normalización de elementos constructivos.
- 12) Las parcelas cuya superficie sea menor a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) dispondrán de único acceso, a excepción de las parcelas situadas en esquina con límite a dos calles, que podrán disponer de un acceso en cada calle, que no se ubicarán en el chaflán. Excepcionalmente las parcelas de más de ocho mil metros cuadrados (8.000 m²) podrán disponer de dos accesos, siempre que se justifique la necesidad, bien por la propia configuración de la parcela o por los vehículos que tengan que acceder a ella.
- 13) Las parcelas cuya superficie sea superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) podrán disponer de un acceso cada diez mil metros cuadrados (10.000 m²) o fracción, siempre que la separación de los mismos sea superior a veinte metros (20m). Ninguno de los accesos se ubicará en el chaflán.

- Dentro de la Sección 11. Norma Zonal PAM: Planeamiento, se modifica el **art. 362. Relación de ámbitos de planeamiento asumido (PAM)**. Se elimina la referencia al expediente 70/12, quedando el resto en vigor sin modificaciones.

Sección 11 Norma zonal PAM: Planeamiento asumido

Artículo 362. Relación de ámbitos de planeamiento asumido (PAM)

Sectores de suelo urbanizable clasificados por el PGOU de 1999

S3	(P):149/03		
S4	(P):83/00	(P):55/05	
S7	(P):95/00	(P): 18/05	
S8	(P):80/00	(P): 223/08	(P): 103/11
S20	(P):71/01		
S26	(P):242/08	(P):100/03	(P):218/09

- Asimismo, se propone modificar también el Anexo 1 a la Normativa. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO EN NORMAS ZONALES. Se incluye el subgrado 2ºbis como uso característico en la NZ IND, además del grado 2º contemplado por el planeamiento vigente.

Se adjunta a continuación Cuadro de Usos 4.2.2. Compatibilidades de Uso en Normas Zonales:

- TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO EN NORMAS ZONALES. Estado actual.
- TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO EN NORMAS ZONALES. Estado propuesto.

2.3 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

El presente instrumento de modificación de planeamiento de desarrollo se considera adecuado para modificar puntualmente la ordenación detallada del polígono industrial Villalonquéjar IV relativa a los artículos 316, 317 y 362 del vigente PGOU.

El objetivo de la presente Modificación del PGOU, surge por la necesidad comercial de dar nueva redacción a los artículos 315 y 317 correspondientes a la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL y artículo 362 correspondiente a la NORMA ZONAL PAM: PLANEAMIENTO ASUMIDO, para ampliar su ámbito de aplicación a las parcelas calificadas como "ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL M.I." y "ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N.", procedentes del antiguo sector S-26 "Villalonquejar IV", actualmente incluidas dentro de la NORMA ZONAL PAM "PLANEAMIENTO ASUMIDO".

La presente Modificación Puntual no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes. Y respeta los objetivos, criterios y demás condiciones de los instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento general indicando de forma expresa su carácter vinculante.

Los objetivos y propuestas de ordenación de la presente Modificación Puntual respetan las determinaciones de ordenación general vigentes, así como los objetivos, criterios y demás condiciones que les señalen otros instrumentos con carácter vinculante.

La modificación efectuada no produce con los cambios propuestos un aumento del volumen edificable ni del aprovechamiento lucrativo previsto en suelo urbano consolidado por lo que no se requiere incremento de espacios libres ni equipamientos.

En relación con el cumplimiento del artículo 173 del RUCyL, no se produce aumento del volumen edificable o la intensidad de población, ya que la Edificabilidad máxima permanece fijada en 0,8 m²/m².

Como Modificación Puntual, es coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública y es compatible con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal y con el planeamiento urbanístico de los Municipios limítrofes, en el marco de las determinaciones de coordinación que establezcan los instrumentos de ordenación del territorio.

La presente Modificación Puntual no altera en modo alguno el estudio económico, en particular la programación ni financiación de sus objetivos y propuestas de la totalidad del sector que fue aprobada con la Modificación Puntual del PGOU, aprobada definitivamente el 18 de diciembre de 2009, que modifica la ordenación detallada del sector S-26.

En el mismo sentido, la modificación realizada no supone un impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La presente Modificación, por tanto, resulta el instrumento idóneo para el objetivo pretendido, modificar determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano consolidado, en atención al contenido del artículo 169 y 170 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 este 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:

- 1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.*
- 2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.*
- 3º. 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.*

Artículo 170. Modificaciones de la ordenación detallada.

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 los 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.

2.4. TRÁMITE AMBIENTAL

En aplicación del artículo 157 del RUCyL, la Modificación Puntual que se plantea no es objeto de evaluación ambiental, puesto que:

- 1º. No clasifica suelo urbano o urbanizable.
- 2º. No modifica la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
- 3º. No modifica la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000.
- 4º. No incrementa la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior.

2.5. CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE RUIDO

La presente Modificación Puntual no modifica en ningún caso la zonificación acústica del Término Municipal de Burgos, en relación con el Art. 6 de la Ordenanza Municipal del Ruido y en concreto de la Orden FYM/689/2012, de 8 de agosto, por la que se aprueba el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Burgos (BOCYL nº 166/2012, de 29 de agosto de 2012), puesto que:

- No se establece ninguna nueva clasificación de suelo que requiera analizar la compatibilidad del suelo clasificado con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables.
- No se estima necesario realizar estudio acústico, realizado por una Entidad de Evaluación Acústica, que analice el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables, puesto que no se establece ni se modifica la asignación del uso pormenorizado, circunstancia que se recoge específicamente en el presente documento.

2.6. CUMPLIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

2.6.1. Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

- Servidumbre Aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. nº 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. nº 118, de 17 de mayo).
- Real Decreto 1838/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Burgos (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Burgos aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 18 de julio de 2001 (B.O.E. nº 183, de 1 de agosto), definidas en base al Decreto de Servidumbres Aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

2.6.2. Afecciones sobre el Territorio

Parte del término municipal de Burgos se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Burgos. En el plano que se adjunta dentro de la Documentación complementaria al presente documento, se representan las servidumbres de operaciones de aeronaves.

Dicha afección se debería recoger mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y el Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

“Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelos de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operan en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres”.

Con independencia de lo indicado, se recuerda que al encontrarse el ámbito objeto de la presente Modificación incluido en las zonas y espacios afectados por el Real Decreto 1838/2009 de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el Real Decreto 297/2013, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

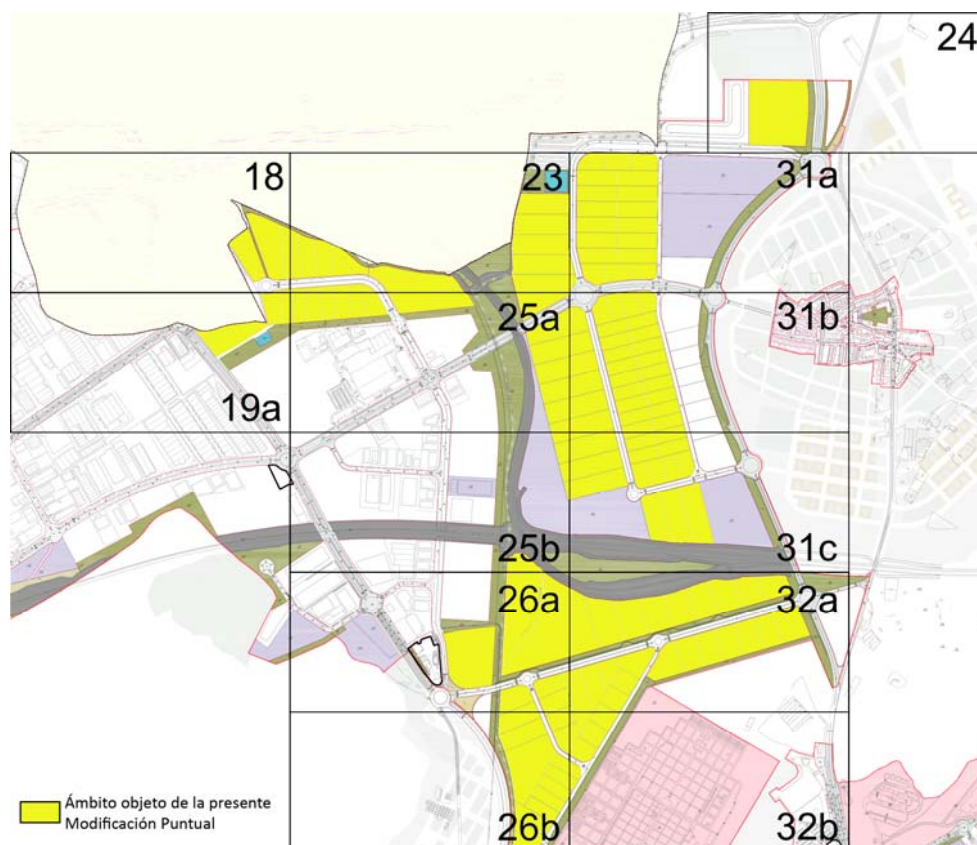
Asimismo, se recuerda que en aquellas zonas del término municipal de Burgos que no se encuentran situadas bajo las Servidumbres Aeronáuticas del Real Decreto 1838/2009, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas palas-,etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con si incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

Además, la totalidad del ámbito de la Modificación Puntual se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Burgos. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Burgos que afectan a dicho ámbito, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo {postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.}, así como el gálibo de viario o vía férrea.

Se incorporan a la presente modificación los planos PO-10-I “*Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas*” y PO-10-II “*Servidumbres de operación de las aeronaves*” del PGOU vigente, con indicación de la delimitación del ámbito afectado por la presente modificación.

2.7. RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del artículo 112.c) del RUCYL se adjunta a continuación, plano de situación con indicación del ámbito donde la nueva ordenación altera la vigente:



La nueva ordenación detallada altera los parámetros de la normativa expuestos en el Apartado 2.2.2 del presente documento.

El acuerdo de aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento urbanístico, al objeto de facilitar la tramitación de los expedientes afectados por la modificación sin provocar daños colaterales a todas luces indeseados y hasta tanto se produzca la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU de Burgos en sus arts. 315, 317 y 362, podrá otorgarse licencias cumpliendo el planeamiento vigente y siempre y cuando no se oponga a las determinaciones del planeamiento aprobado inicialmente.

ÁMBITO

La situación de la zona afectada por la modificación se encuentra en Suelo Urbano, Consolidado y tiene por objeto ampliar el grado 2º, con un subgrado 2ºbis, así como el ámbito de la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL, para aplicarla a las parcelas calificadas como "ZONA DE INDUSTRIA AISLADA. NORMA ZONAL M.I." y "ZONA DE INDUSTRIA EN NAVES AGRUPADAS. NORMA ZONAL M.N.", procedentes del antiguo sector S-26 "Villalonguejar IV", incluidas actualmente dentro de la NORMA ZONAL PAM "PLANEAMIENTO ASUMIDO".

OBJETO

La presente Modificación Puntual, surge por la necesidad comercial de modificar los siguientes puntos del Plan General de Ordenación Urbana de Burgos:

- Dentro del Título 2. Condiciones urbanísticas del suelo; Capítulo 4. Suelo Urbano; Sección 8. NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL:
 - Artículo 315. Ámbito de aplicación y grados.
 - Artículo 317. Condiciones de la nueva edificación.
- Dentro del Título 2. Condiciones urbanísticas del suelo; Capítulo 4. Suelo Urbano; Sección 11. NORMA ZONAL PAM: PLANEAMIENTO ASUMIDO:
 - Artículo 362. Relación de ámbitos de planeamiento asumido (PAM).
- Dentro de los Planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano, la asignación de norma zonal reflejada en los siguientes planos:
 - PO-4-18, PO-4-19a, PO-4-23, PO-4-24, PO-4-25a, PO-4-25b, PO-4-26a, PO-4-26b, PO-4-31a, PO-4-31b, PO-4-31c, PO-4-32a, PO-4-32b.

- Dentro del Anexo 1 a la Normativa. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO EN NORMAS ZONALES, se incluye el subgrado 2ºbis como uso característico en la NZ IND, además del grado 2º contemplado por el planeamiento vigente:
 - Cuadro de Usos 4.2.2.. Compatibilidades de Uso en Normas Zonales.

2.8. INFORMES PREVIOS

En relación al cumplimiento de la ORDEN FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se expone que de acuerdo con el Art. 5, se deberán solicitar los informes citados en el Art. 3, con las siguientes excepciones:

a) Los informes señalados en la letra b) sólo son exigibles cuando los elementos citados en cada apartado existan en el ámbito de la modificación, o cuando dichos elementos produzcan servidumbres acústicas.

b) El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).

La presente Modificación Puntual no modifica en ningún caso la afección a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo, lo que se hace constar a los efectos de justificar que no resulta necesario el informe de la Agencia de Protección Civil, puesto que no se alteran los usos, ni se modifican las afecciones señaladas en el vigente PGOU.

c) El informe de las confederaciones hidrográficas sólo es exigible cuando la modificación afecte a zonas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico, o cuando establezca determinaciones de ordenación detallada que hagan innecesaria la aprobación posterior de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

d) El informe de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio no es exigible.

3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Planos de Ordenación Detallada de Suelo Urbano:

- PO-4-18 ESTADO ACTUAL
- PO-4-19a ESTADO ACTUAL
- PO-4-23 ESTADO ACTUAL
- PO-4-24 ESTADO ACTUAL
- PO-4-25a ESTADO ACTUAL
- PO-4-25b ESTADO ACTUAL
- PO-4-26a ESTADO ACTUAL
- PO-4-26b ESTADO ACTUAL
- PO-4-31a ESTADO ACTUAL
- PO-4-31b ESTADO ACTUAL
- PO-4-31c ESTADO ACTUAL
- PO-4-32a ESTADO ACTUAL
- PO-4-32b ESTADO ACTUAL

- PO-4-18 ESTADO PROPUESTO
- PO-4-19a ESTADO PROPUESTO
- PO-4-23 ESTADO PROPUESTO
- PO-4-24 ESTADO PROPUESTO
- PO-4-25a ESTADO PROPUESTO
- PO-4-25b ESTADO PROPUESTO
- PO-4-26a ESTADO PROPUESTO
- PO-4-26b ESTADO PROPUESTO
- PO-4-31a ESTADO PROPUESTO
- PO-4-31b ESTADO PROPUESTO
- PO-4-31c ESTADO PROPUESTO
- PO-4-32a ESTADO PROPUESTO
- PO-4-32b ESTADO PROPUESTO

Planos de Servidumbres aeronáuticas:

- PO-10-I Servidumbres de aeródromo e inst. radioeléctricas.
- PO-10-II Servidumbres de operaciones de las aeronaves.

Detalle tipo del cerramiento.

4.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

- ACUERDO ADOPTADO POR EL CONSORCIO PARA PROMOVER LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Con los presentes datos queda a juicio de los técnicos que suscriben suficientemente definida la presente Modificación Puntual relativa a los artículos 315 y 317 correspondientes a la NORMA ZONAL IND: INDUSTRIAL y artículo 362 correspondiente a la NORMA ZONAL PAM: PLANEAMIENTO ASUMIDO, del vigente PGOUBU.

Burgos, septiembre de 2016

EQUIPO REDACTOR

D. Alberto Sainz de Aja del Moral
Arquitecto

D. José Manuel Barrio Eguíluz
Arquitecto

PROPIEDAD

CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE VILLALONQUÉJAR III Y IV