

B.- NORMATIVA URBANÍSTICA

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA 34: ÁREA INDUSTRIAL NORTE

A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende una zona industrial ya desarrollada existente a ambos lados de la carretera A-124 situada al Norte del Casco de Laguardia

Corresponde a suelo ocupados por las instalaciones de la Cooperativa, de Bodegas Santamaría, Bodegas Primicia y otra serie de empresas de menor entidad.

B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista urbanístico, se trata de consolidar las instalaciones existentes, estableciendo las condiciones necesarias para regular el posible crecimiento de las parcelas con reserva de suelo edificable.

Se propone, por tanto, un mecanismo de regularización urbanística que sustancialmente respete las ordenanzas de las normas subsidiarias precedentes.

C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Regularización urbanística de las áreas industriales ya existentes, con arreglo a las determinaciones del art. 19 de la Normativa General.

D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 46.450 m².
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:
 - Ocupación máxima: 0,5 m²/m²
 - Edificabilidad máxima: 0,6 m² de techo edificable/m²
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Distribución de usos según plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.

 - Industrial edificable: 23.250 m²

- *Industrial no edificable: 23.200 m²*

· **ORDENACIÓN EDIFICATORIA:**

- *Las actuales instalaciones quedan consolidadas en sus condiciones actuales. No obstante, podrán realizarse ampliaciones, siempre que se respeten las alineaciones límite exteriores señaladas en el plano II.5.1.*
- *Los retranqueos mínimos a linderos interiores serán de 3 metros. Se permite que la edificación se pueda adosar a los linderos interiores con la condición de que se medie escrito de acuerdo expreso entre colindantes, el cual deberá ir adjunto a la solicitud de licencia de construcción.*
- *El perfil edificatorio máximo será de PB + 1P con una altura máxima de 9 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran (silos, tolvas, etc.). Para absorber las diferencias de rasante de las parcelas se autorizará la disposición de semisótanos siempre que se respete la altura máxima.*
- *Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que los actuales vertidos pudieran ocasionar contaminantes.*

· **URBANIZACIÓN:**

Mantenimiento y mejora de la urbanización existente con las reformas que, en su caso, se deriven de la habilitación de aparcamiento.

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA 36: NUEVA EDIFICACIÓN EN ÁREA INDUSTRIAL NORTE

A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende una zona de terrenos desocupados situados entre las partes ya ocupadas del área industrial 34.

Corresponde a suelo libres atravesados por un camino rural sin urbanizar que, sin embargo, se encuentran calificados como urbanos en las Normas Subsidiarias precedentes.

B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se propone el desarrollo directo de nueva edificación industrial con el objetivo de abrir y urbanizar una calle central de servicio que permita, en el futuro, la conexión con futuro sector industrial nº33 previsto al Este.

C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Nuevo desarrollo urbano, con arreglo a las determinaciones del art. 19 de la Normativa General.

Desarrollo directo mediante Proyecto de Edificación que incluya las obras de urbanización correspondientes. En el caso de introducirse modificaciones con respecto a la ordenación prevista el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento podrá aplicar, en su caso, el sistema de cooperación para dinamizar la apertura del vial público previsto, mediante la elaboración de los correspondientes Estudios de Detalle, Proyecto de Obras de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: 12.450 m².
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.
- APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:
 - Ocupación máxima: 0,45 m²/m²
 - Edificabilidad máxima: 0,60 m² de techo edificable/m²
- USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Distribución de usos según plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.

 - Calle pública: 1.550 m²

- Industrial edificable: 5.600 m²
- Industrial no edificable: 5.300 m²

· ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- La ordenación edificatoria se definirá mediante un proyecto de edificación siempre que se ajuste a las alineaciones límite señaladas en el plano II.5.1, salvo que el Ayuntamiento exija un Estudio de Detalle.
- Se abrirá una calle pública de servicio con 8m de calzada y 12m de anchura mínima entre linderos o cerramientos de las parcelas privadas.
- Los retranqueos mínimos a linderos interiores serán de 3 metros. Se permite que la edificación se pueda adosar a los linderos interiores con la condición de que se medie escrito de acuerdo expreso entre colindante, el cual deberá ir adjunto a la solicitud de licencia de construcción.
- El perfil edificatorio máximo será de PB + 1P con una altura máxima será de 9 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran (silos, tolvas, etc.). Para absorber las diferencias de rasante de las parcelas se autorizará la disposición de semisótanos siempre que se respete la altura máxima.
- Previsión de una dotación de aparcamiento de 1 plaza por m²t.e.
- Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que los actuales vertidos pudieran ocasionar contaminantes.

· URBANIZACIÓN:

Construcción de la calle de servicio con sus infraestructuras de servicio.

· CESIONES:

Cesión gratuita de los terrenos correspondientes a la calle destinados a uso y dominio público según plano II.5.1, una vez urbanizados.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA 34: ÁREA INDUSTRIAL NORTE

A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Comprende una zona industrial ya desarrollada existente a ambos lados de la carretera A-124 situada al Norte del Casco de Laguardia

Corresponde a suelo ocupados por las instalaciones de la Cooperativa, de Bodegas Santamaría, Bodegas Primicia y otra serie de empresas de menor entidad **y terrenos vacantes situados en la parte central y norte del área.**

Está articulado por viales en diferentes grados de urbanización. El ámbito cuenta con las infraestructuras de servicios urbanos.

B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista urbanístico, se trata de consolidar las instalaciones existentes, estableciendo las condiciones necesarias para regular el posible crecimiento de las parcelas con reserva de suelo edificable.

Se propone, por tanto, un mecanismo de regularización urbanística que sustancialmente respete las ordenanzas de las normas subsidiarias precedentes.

Para los terrenos vacantes de la zona central y norte, se propone el desarrollo directo de nueva edificación, con el objetivo de urbanizar la totalidad de la calle de servicio como conexión con el futuro sector industrial nº33 previsto al este.

C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

Regularización urbanística de las áreas industriales ya existentes **y nueva edificación en las parcelas vacantes** con arreglo a las determinaciones del art. 19 de la Normativa General.

Desarrollo directo mediante Proyecto de Edificación que incluya las obras de urbanización correspondientes. En el caso de introducirse modificaciones con respecto a la ordenación prevista el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Detalle.

D) NORMATIVA URBANÍSTICA

- SUPERFICIE: **78.425 m².**
- CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.
- CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.
- **USOS COMPATIBLES:**

- **Uso recreativo**
- **Uso deportivo**
- **Uso administrativo y de servicio público**
- **Uso aparcamiento**
- **Uso terciario**
- **Uso Bodegas**

· APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Ocupación máxima: 0,5 m²/m²
- Edificabilidad máxima: 0,6 m² de techo edificable/m²

Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística de usos compatibles respecto al uso característico industrial: 50 por ciento.

· USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:

Distribución de usos según plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.

- <u>Red viaria general y local:</u>	<u>1.007 m²</u>
- <u>Calles plazas aceras, paseos, zonas peatonales, pasos con tolerancia rodada, y espacios libres de uso público:</u>	<u>1.182 m²</u>
- <u>Industrial y usos compatibles edificables:</u>	<u>38.118 m²</u>
- <u>Industrial y usos compatibles no edificables:</u>	<u>38.118 m²</u>

· ORDENACIÓN EDIFICATORIA:

- Las actuales instalaciones quedan consolidadas en sus condiciones actuales. No obstante, podrán realizarse ampliaciones, siempre que se respeten las alineaciones límite exteriores señaladas en el plano II.5.1.
- **La ordenación edificatoria de las parcelas vacantes se definirá mediante un proyecto de edificación siempre que se ajuste a las alineaciones límite señaladas en el plano II.5.1, salvo que el Ayuntamiento exija un Estudio de Detalle.**
- **Se abrirá una calle pública de servicio con 8m de calzada y 12m de anchura mínima entre linderos o cerramientos de las parcelas privadas.**
- Los retranqueos mínimos a linderos interiores serán de 3 metros. Se permite que la edificación se pueda adosar a los linderos interiores con la condición de que se medie escrito de acuerdo expreso entre colindantes, el cual deberá ir adjunto a la solicitud de licencia de construcción.
- El perfil edificatorio máximo será de PB + 1P con una altura máxima de 9 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran (silos, tolvas, etc.). Para absorber las diferencias de rasante de las parcelas se autorizará la disposición de semisótanos siempre que se respete la altura máxima. **Al norte de la calle pendiente de completar su urbanización con carácter excepcional y previa justificación por motivos de viabilidad para la implantación del uso que corresponda, se admitirá una altura máxima de 11,50 m.**
- **Previsión de una dotación de aparcamiento de 1 plaza por m²t.e. para las parcelas de nueva edificación.**
- Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que los actuales vertidos pudieran

ocasionar contaminantes.

· **URBANIZACIÓN:**

- *Mantenimiento y mejora de la urbanización existente con las reformas que, en su caso, se deriven de la habilitación de aparcamiento.*
- **Urbanización por cuenta de las parcelas que se encuentran vacantes, del tramo de calle a las que dan frente las parcelas y resolución de todas las acometidas a los servicios generales ajustándose a las alineaciones del plano II.5.1.**

· **CESIONES:**

- **Cesión gratuita de los terrenos correspondientes a la calle destinados a uso y dominio público según plano II.5.1, una vez urbanizados.**

FICHA URBANÍSTICA DEL ÁREA 36: NUEVA EDIFICACIÓN EN ÁREA INDUSTRIAL NORTE

A) DELIMITACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

~~Comprende una zona de terrenos desocupados situados entre las partes ya ocupadas del área industrial 34.~~

~~Corresponde a suelo libres atravesados por un camino rural sin urbanizar que, sin embargo, se encuentran calificados como urbanos en las Normas Subsidiarias precedentes.~~

B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

~~Se propone el desarrollo directo de nueva edificación industrial con el objetivo de abrir y urbanizar una calle central de servicio que permita, en el futuro, la conexión con futuro sector industrial nº33 previsto al Este.~~

C) PROCESO DE GESTIÓN Y REGULACIÓN URBANÍSTICA

~~Nuevo desarrollo urbano, con arreglo a las determinaciones del art. 19 de la Normativa General.~~

~~Desarrollo directo mediante Proyecto de Edificación que incluya las obras de urbanización correspondientes. En el caso de introducirse modificaciones con respecto a la ordenación prevista el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Detalle.~~

~~El Ayuntamiento podrá aplicar, en su caso, el sistema de cooperación para dinamizar la apertura del vial público previsto, mediante la elaboración de los correspondientes Estudios de Detalle, Proyecto de Obras de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.~~

D) NORMATIVA URBANÍSTICA

~~-SUPERFICIE: 12.450 m².~~

~~-CLASIFICACIÓN: Suelo Urbano.~~

~~-CALIFICACIÓN Y USO GLOBAL: Industrial.~~

~~-APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:~~

~~-Ocupación máxima: 0,45 m²/m²~~

~~-Edificabilidad máxima: 0,60 m² de techo edificable/m²~~

~~-USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO:~~

~~Distribución de usos según plano II.4.1 de zonificación pormenorizada.~~

~~— Calle pública: 1.550 m²~~

- ~~— Industrial edificable: 5.600 m²~~
- ~~— Industrial no edificable: 5.300 m²~~

~~•ORDENACIÓN EDIFICATORIA:~~

- ~~— La ordenación edificatoria se definirá mediante un proyecto de edificación siempre que se ajuste a las alineaciones límite señaladas en el plano II.5.1, salvo que el Ayuntamiento exija un Estudio de Detalle.~~
- ~~— Se abrirá una calle pública de servicio con 8m de calzada y 12m de anchura mínima entre linderos o cerramientos de las parcelas privadas.~~
- ~~— Los retranqueos mínimos a linderos interiores serán de 3 metros. Se permite que la edificación se pueda adosar a los linderos interiores con la condición de que se medie escrito de acuerdo expreso entre colindante, el cual deberá ir adjunto a la solicitud de licencia de construcción.~~
- ~~— El perfil edificatorio máximo será de PB + 1P con una altura máxima de 9 metros medidos al alero, pudiendo superarse esta altura en elementos singulares que lo requieran (silos, tolvas, etc.). Para absorber las diferencias de rasante de las parcelas se autorizará la disposición de semisótanos siempre que se respete la altura máxima.~~
- ~~— Previsión de una dotación de aparcamiento de 1 plaza por m²t.e.~~
- ~~— Los vertidos precisarán tratamiento previo, siendo preceptivo, en la solicitud de licencia, la incorporación de la solución técnica adoptada. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que los actuales vertidos pudieran ocasionar contaminantes.~~

~~•URBANIZACIÓN:~~

- ~~— Construcción de la calle de servicio con sus infraestructuras de servicio.~~

~~•CESIONES:~~

- ~~— Cesión gratuita de los terrenos correspondientes a la calle destinados a uso y dominio público según plano II.5.1, una vez urbanizados.~~