

ANUNCIO

Por Acuerdo del Pleno de fecha 11 de septiembre de 2019, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle , referido a suelo urbano consolidado, denominado Estudio de Detalle para la Agrupación de Parcelas en el Polígono Industrial de La Marina en el término municipal de Villabrázaro (Zamora), con el objeto de agrupar en una manzana única cuatro manzanas completas del polígono, así como los dos viarios que la separan, para permitir el desarrollo promovido por la mercantil Latemaluminium de una actividad industrial sobre la parcela agrupada, lo que se publica a los efectos de los artículos 60 y 61 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre

ACUERDO:

« Tramitado conforme a las disposiciones legales vigentes el Estudio de Detalle promovido por la empresa LATEMALUMINIUM S.A. denominado Estudio de Detalle para la Agrupación de Parcelas en el Polígono Industrial de La Marina en el término municipal de Villabrázaro (Zamora), con el objeto de agrupar en una manzana única cuatro manzanas completas del polígono, así como los dos viarios que la separan, para permitir el desarrollo promovido por la mercantil Latemaluminium de una actividad industrial sobre la parcela agrupada.

Obrando en el expediente cuantos informes reglamentarios se establecen; aprobado inicialmente el citado instrumento y habiéndose realizado el trámite de información pública sin que se hayan presentado alegaciones, el Pleno del Ayuntamiento acordó por unanimidad:

PRIMERO.-Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle para la Agrupación de Parcelas en el Polígono Industrial de La Marina en el término municipal de Villabrázaro (Zamora) con el objeto de agrupar en una manzana única cuatro manzanas completas del polígono, así como los dos viarios que la separan, para permitir el desarrollo promovido por la mercantil Latemaluminium de una actividad industrial sobre la parcela agrupada y condicionada a la resolución del expediente de desafectación del dominio público ocupado por la agrupación referida.

SEGUNDO. Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el *Boletín Oficial de Castilla y León*.

TERCERO. Notificar el Acuerdo del Pleno de aprobación definitiva a la Administración de la Comunidad Autónoma, a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad, y a su promotor.»

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Villabrázaro a 12 de septiembre de 2019.

EL ALCALDE

Dorsey García Aparicio

A continuación se detalla la documentación determinada por el artículo 175.2 del RUCyL.

Relación de documentos que integran el **ESTUDIO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DE PARCELAS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL LA MARINA, VILLABRÁZARO (ZAMORA)**:

- Memoria Informativa
- Memoria Vinculante
- Ordenanza IE2 “Industria Extensiva 2”
- Documentación gráfica:
 - Serie planos Estado Actual
 - Serie planos Estado Modificado
- Anexos:
 - Comparativa ordenanza “Industria Extensiva” e “Industria Extensiva 2”
 - Estudio de tráfico justificativo de la viabilidad de la propuesta

De la relación anterior, el siguiente contenido SE PUBLICA:

- Memoria Vinculante
- Ordenanza IE2 “Industria Extensiva 2”

De la relación anterior, el siguiente contenido NO SE PUBLICA:

- Memoria Informativa
- Documentación gráfica
 - Serie planos Estado actual
 - Serie planos Estado modificado
- Anexos:
 - Comparativa ordenanza “Industria Extensiva” e “Industria Extensiva 2”
 - Estudio de tráfico justificativo de la viabilidad de la propuesta



LATEMALUMINIUM, S.A.

ESTUDIO DE DETALLE

**AGRUPACIÓN DE
PARCELAS EN
POLÍGONO
INDUSTRIAL LA
MARINA**

**VILLABRAZARO
(ZAMORA)**



**rodríguezvalbuena
ARQUITECTOS**
arquitectura y urbanismo

M A R Z O 2 0 1 9

**ESTUDIO DE DETALLE PARA AGRUPACIÓN DE PARCELAS EN EL
POLÍGONO INDUSTRIAL LA MARINA. VILLABRÁZARO. ZAMORA**

**NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE VILLABRÁZARO
(ZAMORA)**

AYUNTAMIENTO DE VILLABRÁZARO

PROMOTOR: LATEMALUMINIUM, S.A.

MEMORIA INFORMATIVA

MEMORIA VINCULANTE

NORMATIVA

Equipo redactor:

Andrés Rodríguez Sabadell, arquitecto

Susana Valbuena Rodríguez, arquitecta urbanista

INDICE

1.	PRESENTACIÓN	5
1.1	OBJETO	5
1.2	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO Y REDACCIÓN	5
2.	MEMORIA INFORMATIVA	7
2.1	SITUACIÓN Y ÁMBITO	7
2.2	ANTECEDENTES	9
2.2.1	PLANEAMIENTO PREVIO	9
2.2.2	ESTADO ACTUAL	10
2.2.3	DOTACIONES URBANÍSTICAS Y OTROS USOS EXISTENTES	11
2.2.4	INFRAESTRUCTURAS	11
3.	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE	12
3.1	OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE	12
3.2	JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	16
3.2.1	CONVENIENCIA Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO	16
3.2.2	JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	16
3.2.3	JUSTIFICACIÓN DE QUE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS SON VIABLES MEDIANTE UN ESTUDIO DE DETALLE.....	17
3.2.4	JUSTIFICACIÓN DEL NUEVO TRAZADO VIARIO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN.....	18
3.2.5	DOTACIONES URBANÍSTICAS: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	21
3.2.6	DOTACIONES URBANÍSTICAS: PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	21
3.2.7	JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SECTOR.....	22
3.2.8	VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD DE POBLACIÓN.....	23
3.2.9	TITULARIDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.....	26
3.2.10	INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.....	26
3.3	AFECCIONES SECTORIALES	27
3.3.1.1	EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	27
3.3.1.2	RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.....	27
3.3.1.3	LEY DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN (LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN)	27
3.3.1.4	REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS	28
3.3.1.5	LA VEREDA DE BENAVENTE	28
3.3.1.6	OTRAS AFECCIONES SECTORIALES	29
3.3.2	RESUMEN EJECUTIVO	29
3.3.3	DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.....	30
3.3.4	ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS	30
3.4	ORDENANZA IE2: INDUSTRIA EXTENSIVA 2	31

3.4.1	DEFINICIÓN.....	31
3.4.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN	31
3.4.3	CONDICIONES DE LA PARCELA	31
3.4.4	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.....	31
3.4.5	CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	32
3.4.6	CONDICIONES PARTICULARES.....	32
3.4.7	CONDICIONES DE USO.	33
4.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	35
4.1	SERIE PV ESTADO ACTUAL	35
4.2	SERIE PM ESTADO MODIFICADO.....	35
5.	ANEXOS:	37
5.1	DOCUMENTO 1- COMPARATIVA ORDENANZA INDUSTRIA EXTENSIVA E INDUSTRIA EXTENSIVA 2.....	37
5.2	DOCUMENTO 2- ESTUDIO DE TRÁFICO JUSTIFICATIVO DE LA VIABILIDAD DE LA PROPUESTA.....	41

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y VINCULANTE

3.1 OBJETIVOS Y ALCANCE DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objetivo del presente Estudio de Detalle es agrupar en una manzana única cuatro manzanas completas del polígono, así como los dos viarios que las separan, para el desarrollo de una actividad industrial sobre la parcela agrupada.

Se enumeran a continuación los objetivos pormenorizados y el alcance del Estudio de Detalle:

1. Agrupar las manzanas que incluyen las siguientes series de parcelas:
 - a. La manzana IM-4 con IN-2 incluye las parcelas IM-4.01 a IM-4.08 (8 parcelas y 31.874m²), y las parcelas IN-2.01 a IN-2.08 (8 parcelas y 8.000m²).
 - b. La manzana IM-6 con IN-4 incluye las parcelas IM-6.01 a IM-6.08 (8 parcelas y 31.874m²), y las parcelas IN-4.01 a IN-4.08 (8 parcelas y 8.000m²).
 - c. La manzana IM-8 incluye las parcelas IM-8.01 a IM-8.12 (12 parcelas y 42.238,15m²).
 - d. La manzana IM-9 incluye las parcelas IM-9.01 a IM-9.12 (12 parcelas y 41.530,65m²).
 - e. Los viarios intermedios existentes actualmente y que se corresponden con la denominada Calle C y parte de la Travesía C. (con una superficie total aproximada de 22.927,59m²)
 - f. Los aparcamientos públicos AP-3 y AP-5 con una superficie total de 3.928m².
 - g. Las parcelas destinadas a CT incluidas dentro de la manzana. Un total de 8 CT con una superficie de suelo afectada de 288m². Se mantiene el CT-6 del PP que se encuentra dentro del conjunto de la manzana afectada pero que ya no está dando suministro a parcelas en uso.
2. Definir una nueva parcela resultante que se denominará IE2-1 de 190.660,39m², proveniente de la suma de todas las parcelas iniciales citadas anteriormente para la que se establece una nueva ordenanza basada en la actual industria extensiva (IE) pero con alguna variación tal y como se detalla en el apartado 3.4 de la presente memoria.
3. Reubicar los aparcamientos públicos AP-3 y AP-5 y los eliminados del viario sobre parte de la parcela IE-3.02 que se recalifica como Aparcamiento Público nombrada como AP-3/5 con una superficie total de 8.180,00m².

4. Ampliar la parcela industrial IE-3.01 con el sobrante de superficie anterior de la parcela en que se ubican los aparcamientos, y recalificarla con una nueva ordenanza idéntica a la establecida para la nueva parcela IE2-1 y basada en la actual industria extensiva (IE) pero con alguna variación para ajustarla a los requerimientos de la nueva actividad prevista. La nueva parcela resultante se denomina IE2-2.

No se modifica ningún otro parámetro del Plan Parcial. En especial la modificación no altera ni las zonas verdes ni los equipamientos públicos y las plazas de aparcamiento público eliminadas se compensan en otra parcela. De esta forma no se modifican los estándares del sector.

Tampoco se aumenta la edificabilidad total del sector, sino que se reduce al aplicar una ordenanza de Industria Extensiva sobre el conjunto total que tenía inicialmente edificabilidades más altas.



Ordenación planeamiento previo



Nueva ordenación propuesta

Esquema comparado de la ordenación previa y la nueva ordenación.

3.2 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.2.1 CONVENIENCIA Y ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La conveniencia, oportunidad y acreditación del interés público de la modificación se basa en el cumplimiento de los objetivos de la actividad urbanística pública inherente a la Administración Pública.

De esta forma el primer objetivo de la actividad urbanística pública señalado en el artículo 4 de la RUCyL es asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones señaladas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico. Igualmente es objetivo de la actividad urbanística pública establecer una ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible. Se trata, entre otras cosas, de favorecer un desarrollo urbano equilibrado y solidario. Teniendo en cuenta que el desarrollo del polígono industrial de La Marina en Villabrázaro ha sido de iniciativa pública y que su urbanización está recibida desde el año 2013. Considerando igualmente que tiene un grado de ocupación muy pequeño en la actualidad, se entiende que es necesario, desde un punto de vista de desarrollo sostenible, promover las actuaciones necesarias para favorecer una alta ocupación del polígono con el objetivo de amortizar el gasto público realizado. La actuación propuesta en este estudio de detalle se realiza con el objetivo de alojar una nueva actividad industrial. La nueva instalación que se propone supone una ocupación de casi el 25% de la totalidad del sector y casi el 40% del total lucrativo del sector por lo que su actuación supondrá además un acicate para nuevos desarrollos.

Es igualmente un objetivo de la actividad urbanística pública favorecer el progreso económico, en este caso promoviendo las medidas legales necesarias para atraer nuevas inversiones y con ello la implantación de nuevas empresas en el polígono industrial existente, facilitando su desarrollo y ampliación.

La nueva actividad prevista sobre el sector requerirá nuevos empleos y la ubicación en el entorno de Benavente promueve que se fije población en el medio rural, habida cuenta de que Benavente no alcanza los 20.000 habitantes, y está en proceso de pérdida de población continuada.

3.2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La nueva ordenación detallada propuesta busca la reordenación del ámbito afectado con el objetivo de permitir la implantación de una industria de la empresa LATEMALUMINIUM.

Esta empresa requiere una parcela en suelo urbano consolidado con una superficie aproximada de unos 200.000m² destinada a un uso industrial.

El polígono industrial de Villabrázaro se ha considerado una buena ubicación tanto por su posición territorial estratégica desde el punto de vista de las comunicaciones como por la disponibilidad de terrenos en su interior para albergar la instalación prevista.

No obstante, resulta necesario realizar una serie de adaptaciones del parcelario inicialmente previsto para adecuarlo a los nuevos requerimientos de la instalación prevista.

Con estos cambios se conseguirá agrupar una parcela única destinada a un uso industrial con una nueva ordenanza basada en la IE: Industria Extensiva, y que se ha denominado IE2: Industria Extensiva 2, con una superficie suficiente para implantar la nueva instalación.

Se proponen varios cambios en la nueva ordenanza Industria Extensiva 2 respecto de la ordenanza Industria Extensiva original, con el objetivo de adecuar la misma a los especiales requerimientos de la nueva actividad. Se trata de una actividad de gran envergadura y condicionantes muy exigentes que supone especiales requerimientos.

- Se modifica la altura máxima permitida a 20 metros. La justificación de esta altura proviene de los especiales requerimientos técnicos de la nave prevista y otras que puedan implantarse, puesto que en el interior de la nave es necesario izar y desplazar grandes cubetas con metal fundido mediante un puente grúa de tal forma que la cubeta debe pasar sobre otra maquinaria instalada. Este procedimiento requiere alturas de hasta 20 metros a cornisa en un porcentaje de al menos el 30% de la edificación.
- Igualmente, con el objetivo de aprovechar la gran altura requerida en la nave se autoriza una altura de cuatro plantas, baja más tres, que encajarían dentro del volumen máximo autorizable con la altura a cornisa señalada anteriormente. De esta forma sería posible destinar a oficinas una porción de la nave desarrollando el programa en altura dentro del volumen interior con el consiguiente ahorro de superficie en planta para reservarlo al uso industrial como actividad principal.

A su vez, con el objetivo de regularizar las afecciones sobre los sistemas locales afectados se proponen una serie de cambios que tienen como objetivo fundamental reubicar las plazas de aparcamiento afectadas y los Centros de Transformación que puedan resultar comprometidos. Este ajuste de plazas de aparcamiento se realiza sobre parte de la parcela IE-3.02, sobre las que se instalan todas las plazas de aparcamiento públicas suprimidas en la actuación anteriormente descrita tanto las provenientes del viario como de las parcelas de aparcamientos públicos afectadas.

La parcela industrial IE-3.01 se recalifica con la misma ordenanza IE2: Industria Extensiva 2, utilizada para la gran manzana con el objetivo de uniformizar la normativa en todas las parcelas que se adscriben a la actividad. Además, se amplía para incluir el sobrante de la parcela IE-3.02.

3.2.3 JUSTIFICACIÓN DE QUE LAS MODIFICACIONES REALIZADAS SON VIABLES MEDIANTE UN ESTUDIO DE DETALLE

Todas las modificaciones detalladas en el apartado 3.1 de la presente memoria son determinaciones asumibles por un Estudio de Detalle conforme a la legislación urbanística vigente, tal y como se justifica a continuación.

Los Estudios de Detalle pueden tener por objeto, entre otras cosas y según lo señalado en el artículo 45 de la LUCyL modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente complementarla ordenando los volúmenes edificables.

Los artículos 44 y 42 de la LUCyL determinan cuales son las determinaciones de ordenación detallada que se resumen a continuación:

- a) Calificación, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.
- b) Regulación detallada del uso, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.
- c) Previsión de los sistemas locales, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada.

- d) Relación de los usos del suelo.
- e) Señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
- f) Delimitación, cuando proceda, de áreas de tanteo y retracto.
- g) Normas y medidas de protección para los elementos incluidos en el Catálogo.

Por otro lado, debe tenerse en especial consideración el artículo 58.e) denominado Modificaciones y que establece:

- e) En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, siempre que se respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector.

3.2.4 JUSTIFICACIÓN DEL NUEVO TRAZADO VIARIO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN

La nueva ordenación detallada propuesta altera el régimen de circulaciones interiores del sector, pero no supone ninguna repercusión de su capacidad o funcionalidad.

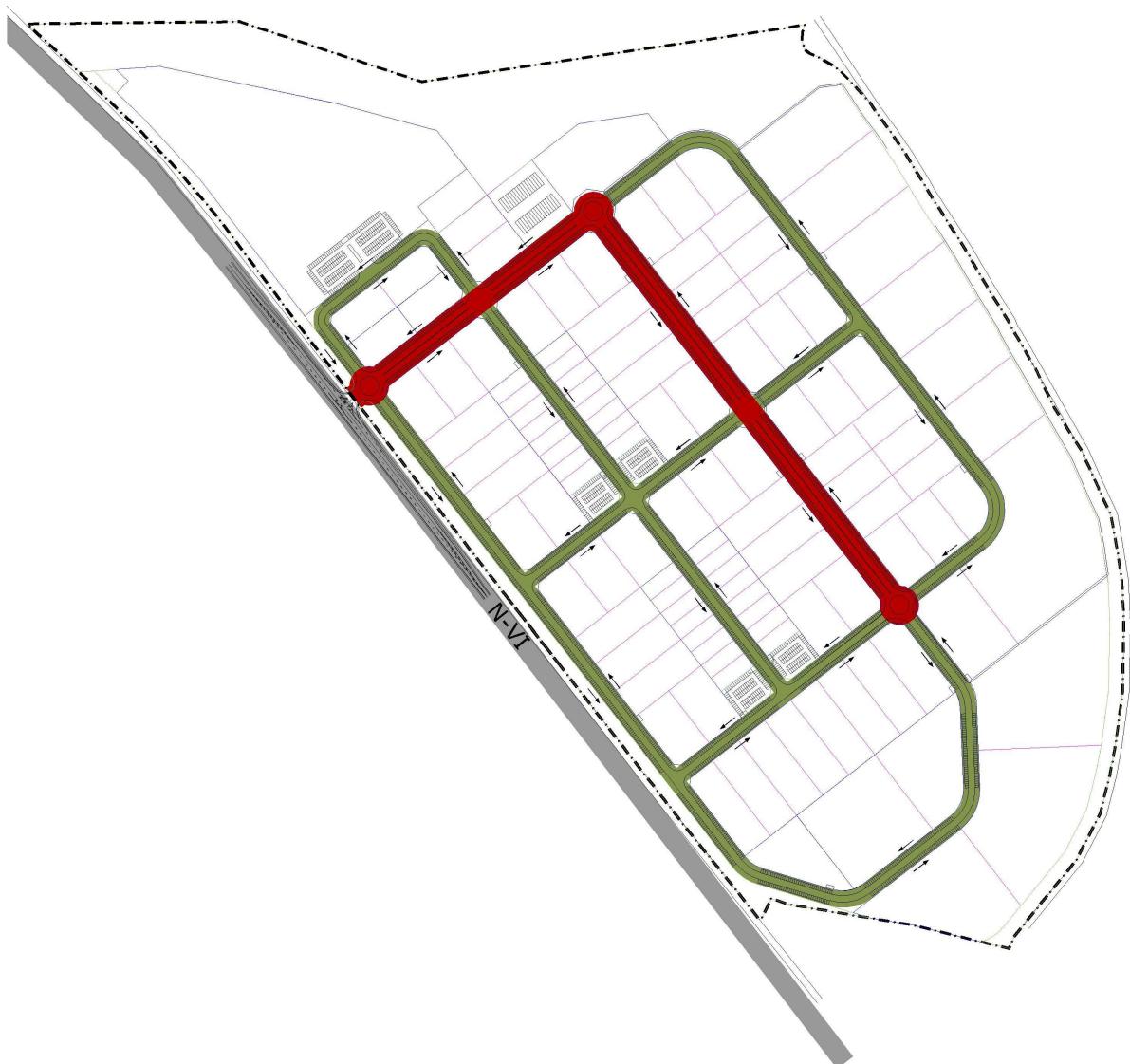
La posición asimétrica del acceso, lejos del punto medio del frente a la N-VI, determinó la necesidad de establecer un eje principal descentrado, de 30 metros de ancho, que arranca perpendicularmente a la carretera N-VI y termina en una rotonda que permite el cambio de sentido para girar. Este eje gira posteriormente 90º hacia el sur recorriendo el eje longitudinal del sector con el objetivo de garantizar el acceso a las parcelas centrales del sector a las que da servicio y terminando igualmente en otra rotonda. Tal y como se establece en la memoria justificativa del Plan Parcial, al no existir un segundo acceso se renunció a cerrar un anillo completo con los ejes principales.

Estas dos vías denominadas Calle C y travesía B tienen una sección de doble calzada con anchura de 7 metros cada una cada una de un sentido y separadas por una mediana de 1m.

Complementando este recorrido principal, se establece un sistema de viarios secundarios de 20 metros de ancho formado por otros tres viales paralelos a la carretera, uno de ellos en su borde a modo de vía de servicio, que recorren también la dimensión longitudinal del sector. El esquema se completa con otro sistema de viarios perpendiculares a los anteriores que cierran la retícula, también de 20 metros de ancho.

En cuanto a las secciones de viario, en todas las calles se prevén anchos totales de 20 metros entre alineaciones de parcela. La distribución dentro de esta sección se ha resuelto mediante calzada de doble sentido con una anchura de 8 metros flanqueada por dos bandas de aparcamiento en batería y sendas aceras laterales.

Debido a la supresión del viario denominado "Calle C" las rotundas existentes no tienen utilidad práctica por lo que se podría favorecer en estas rotundas el recorrido lineal en lugar de obligar a la circulación circular. Para ello se propone la posibilidad de reurbanizar las rotundas creando una glorieta partida que favorezca el recorrido longitudinal a lo largo del viario, o su eliminación. En cualquier caso ambas soluciones son compatibles con el planeamiento propuesto.



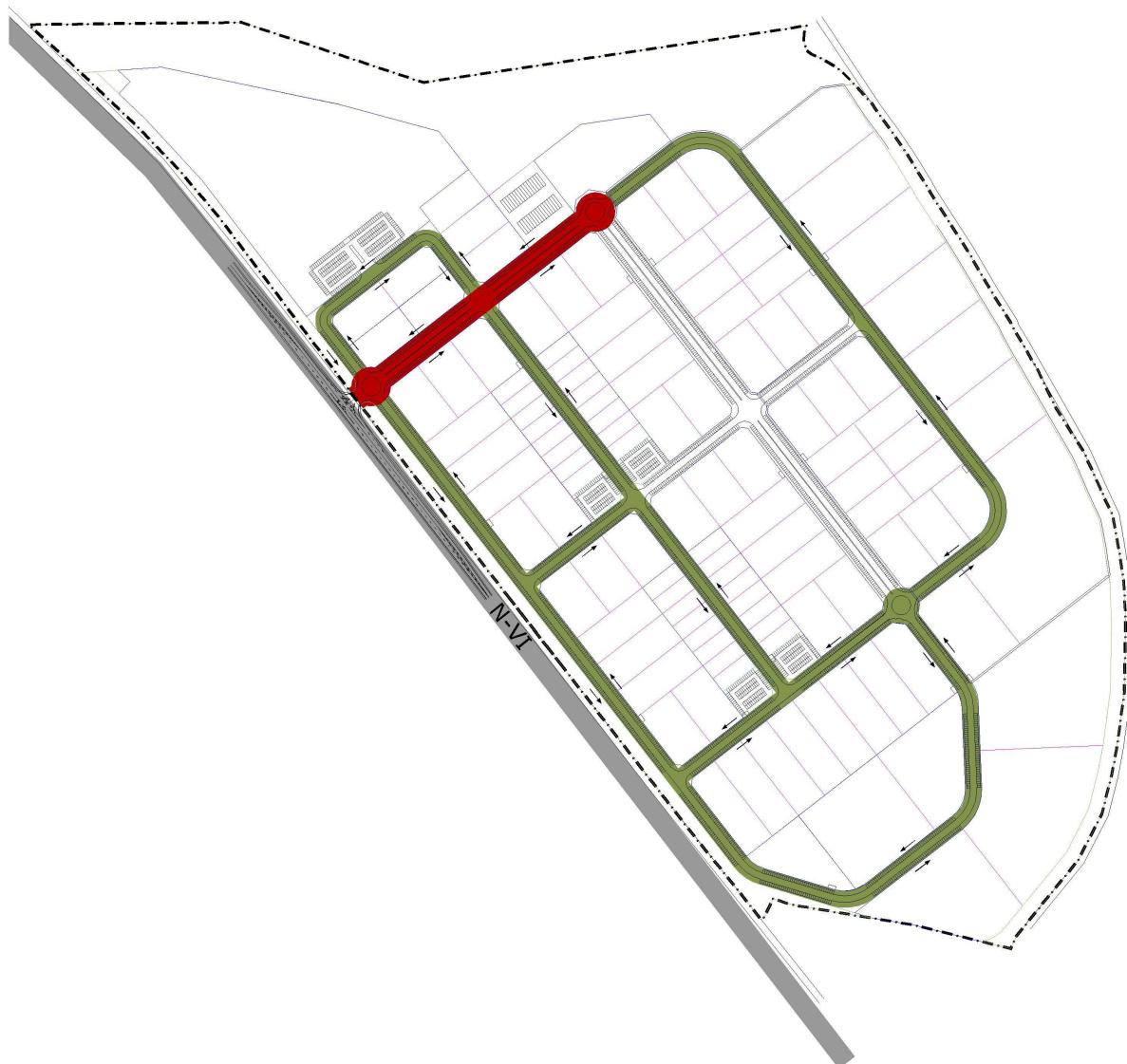
Esquema de tráfico actual

El viario principal paralelo a la carretera que se ve afectado por el presente Estudio de Detalle tiene como único objetivo dar servicio a las parcelas interiores de las manzanas a las que sirve. Al tener el resto de viarios doble sentido no tiene ninguna repercusión adicional.

Todo el conjunto de parcelas industriales que se propone agrupar se servían a través de un eje principal de doble calzada, una por sentido, que no resulta necesario con la agrupación en una única parcela. Esta nueva parcela agrupada tiene salida directa al vial principal, Travesía B, por lo que todo el tráfico derivado del conjunto agrupado ya tiene un acceso directo a los viales principales del sector lo que garantiza la accesibilidad, capacidad y funcionalidad de la movilidad originada por la nueva gran parcela resultante.

Además, está previsto reducir la edificabilidad total del conjunto respecto de la inicialmente prevista lo que supone una menor dotación teórica de desplazamientos. En este sentido hay que tener en cuenta que el número de desplazamientos generados por una actividad se cuantifican en función de los metros cuadrados de techo o metros cuadrados construibles.

El resto de viarios de calzada única y doble sentido no se ven afectados ya que la nueva ordenación propuesta descarga los desplazamientos a los que van a estar sometidos.



Esquema de tráfico modificado

Una mayor justificación de la modificación sobre el tráfico y la movilidad del sector industrial, así como de la capacidad y funcionalidad puede verse en el anexo 2 del presente documento en el que se incluye un Estudio de Tráfico realizado por la consultoría especializada en temas de movilidad TEMA Ingeniería.

3.2.5 DOTACIONES URBANÍSTICAS: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

El presente instrumento de planeamiento no afecta a espacios libres públicos ni a equipamientos públicos, por lo que no resulta de aplicación el artículo 172 del RUCyL.

El artículo 172 del RUCyL, denominado Modificaciones de espacios libres y equipamientos establece una serie de condiciones para aquellas modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos.

3.2.6 DOTACIONES URBANÍSTICAS: PLAZAS DE APARCAMIENTO.

El presente Estudio de Detalle afecta a la dotación de plazas de aparcamiento de dos formas diferentes.

- Plazas de aparcamiento previstas sobre el viario que se modifica y que suman un total de 640 plazas de uso y dominio público según se pueden contabilizar en los planos de ordenación.
- Plazas de aparcamiento previstas sobre las parcelas consideradas como Aparcamiento Público (AP) que se afectan y que son la AP-3 y la AP-5, cada una de ellas con 89 plazas de uso y dominio público, lo que suma un total de 178 plazas de uso y dominio público.

Por lo tanto, el número total de plazas de aparcamiento de uso y dominio público afectadas asciende a 818 plazas.

El presente Estudio de Detalle compensa la afección de estas plazas mediante la reserva de un nuevo espacio de aparcamiento en el que se integrarán las 818 plazas, de forma que no se produzca alteración de las reservas.

Para la justificación del cómputo de la reserva de plazas de aparcamiento se ha seguido el criterio señalado en el artículo 104.2 del RUCyL que establece que para determinar la superficie total de aparcamiento se tome como referencia una plaza de 10 metros cuadrados de superficie, sin perjuicio de que las dimensiones reales de las plazas se adapten a las características de los diferentes tipos de vehículos.

No obstante lo anterior el Estudio de Detalle reduce la edificabilidad total del ámbito del Estudio de Detalle en un 29,52% tal y como se justifica en el apartado 3.2.8 de la normativa.

Según este razonamiento también es posible reducir el número de plazas de inicialmente previstas.

Considerando que el apartado 3.2.6 de la Memoria Justificativa del Plan Parcial determina que la reserva de aparcamientos debe alcanzar un total de 3.351 plazas de conformidad con la edificabilidad total del sector de 335.043m² del Plan Parcial.

El Plan Parcial prevé las siguientes reservas:

- Sobre el viario: 2.764 plazas.

- Sobre las zonas específicas: 420 plazas
- Sobre el equipamiento público: 322 plazas

La nueva ordenación prevista prevé las siguientes reservas:

- Sobre el viario: 2.764 plazas – 640 = 2.124 plazas
- Sobre las zonas específicas del PP: 420 plazas – 178 = 242 plazas
- Sobre nuevas zonas específicas: Sobre la playa AP-3/5 según justificación anexa
- Sobre el equipamiento público: 322 plazas

Para justificar las nuevas plazas de aparcamiento de uso y dominio público que es necesario reservar sobre las zonas específicas creadas por el Estudio de Detalle se han realizado los siguientes cálculos:

En primer lugar se debe establecer la edificabilidad total del sector una vez aplicada la reducción señalada en el apartado 3.2.8 de la memoria justificativa del Estudio de Detalle.

La nueva edificabilidad del sector asciende a 292.269,76m² proveniente de sumar los 102.139,90m² de la nueva ordenación con los 190.129,86m² obtenidos de la resta de la antigua ordenación (335.043m² – 144.913,14m² = 190.129,86m²)

La reserva de aparcamientos derivada de la nueva edificabilidad total propuesta asciende, por lo tanto, a 2.923 plazas.

La nueva ordenación supone detraer 640 plazas del viario y 178 de las zonas específicas, lo que supone un total de 818 plazas.

Por lo tanto, si de las 3.351 plazas previstas en la ordenación inicial, suprimimos las 818 plazas derivadas de la nueva ordenación obtenemos un total de 2.533 plazas.

Si de las plazas mínimas obligatorias de la nueva ordenación (2.923 plazas) restamos las 2.533 plazas previstas obtenemos 390 plazas que es necesario reservar en las nuevas zonas específicas que se delimiten.

Se reservan un total de 390 plazas de aparcamiento sobre una nueva zona específica denominada AP-3/5, con una superficie de 8.180m², lo que supone una superficie media por vehículo de 20,97m²/plaza, muy adecuada para el objetivo perseguido y similar a la media de superficie por plaza asignada por el Plan Parcial en las distintas playas de aparcamiento delimitadas. Es decir, que la superficie de reserva de plazas de aparcamiento supera en más del doble la mínima exigida por el RUCyL al objeto de tener en consideración las zonas de maniobra..

3.2.7 JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SECTOR

La nueva ordenación detallada propuesta no afecta a la capacidad ni funcionalidad de las redes de infraestructuras existentes en el sector.

A título indicativo y esquemático se incluyen unos planos de propuesta de intervención a nivel de infraestructuras que deberán completarse en el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Estudio de Detalle.

Todas las infraestructuras y servicios incluidos en la agrupación de parcelas tienen un carácter secundario y su interrupción no supone ninguna alteración de la red existente. De esta manera pueden suprimirse todas las redes incluidas en el ámbito de la gran parcela resultante sin que se afecte al conjunto de la infraestructura del sector.

De acuerdo con lo expuesto la propuesta considera la opción de suprimir el conjunto de infraestructuras interiores a la gran parcela resultante o bien utilizarlas dentro de la urbanización privativa previa intermediación de los sistemas de control exigibles por las distintas compañías suministradoras.

En relación con el abastecimiento de agua existe una red totalmente mallada de tal forma que la interrupción de los circuitos interiores a la nueva parcela no supone una interrupción del servicio para el resto de parcelas del sector. Igualmente, al disponer de otro recorrido alternativo la red resultante de la intervención no supone afección a la capacidad o funcionalidad de la misma. La red interior podrá eliminarse o reutilizarse en la urbanización de la gran parcela resultante si bien será necesario realizar los cortes necesarios en la red existente e implantar las llaves de corte y los sistemas de contadores que resulten precisos para independizar la red interior de la exterior en el punto o puntos de enganche que se precisen.

En relación con el saneamiento no discurre por el interior de la parcela resultante ninguna red que no pueda interrumpirse, ya que se trata en todos los casos, tanto en la red de residuales como en la red de pluviales, de derivaciones de la red principal. La red interior podrá eliminarse o reutilizarse en la urbanización de la gran parcela resultante si bien será necesario realizar los pozos que resulten precisos para independizar la red interior de la exterior en el punto o puntos de enganche que se precisen.

En relación con las redes de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones se trata de redes malladas de tal forma que la interrupción de los circuitos interiores a la nueva parcela no supone una interrupción del servicio para el resto de parcelas del sector. Igualmente, al disponer de otro recorrido alternativo la red resultante de la intervención no supone afección a la capacidad o funcionalidad de la misma. La red interior podrá eliminarse o reutilizarse en la urbanización de la gran parcela resultante si bien será necesario realizar los cortes necesarios en la red existente e implantar los sistemas de corte y sistemas de contadores que resulten precisos para independizar la red interior de la exterior en el punto o puntos de enganche que se precisen todo ello conforme a las condiciones señaladas por la compañía suministradora, en su caso.

En relación con el suministro de gas natural existe una red mallada de tal forma que la interrupción de los circuitos interiores a la nueva parcela no supone una interrupción del servicio para el resto de parcelas del sector una vez introducidas algunas llaves nuevas de corte que resultan necesarias para garantizar la independencia del servicio. La red interior podrá eliminarse o reutilizarse en la urbanización de la gran parcela resultante previos las autorizaciones de la empresa suministradora que deberá establecer las condiciones del servicio.

3.2.8 VOLUMEN EDIFICABLE Y DENSIDAD DE POBLACIÓN.

El presente Estudio de Detalle reorganiza y recalifica una serie de terrenos interiores del sector para obtener una nueva parcela industrial.

Esta modificación supone un cambio de la edificabilidad de la parcela por lo que debe analizarse si dicho cambio puede suponer un aumento proporcional de las reservas conforme a lo señalado en el artículo 173.b) del RUCyL.

Para ello se ha cuantificado la edificabilidad de las parcelas iniciales, luego las parcelas finales y finalmente una comparativa de ambas.

Tal y como se justifica a continuación la presente modificación no supone un aumento del volumen edificable previsto por lo que no resulta de aplicación lo señalado en el artículo 173.b) del RUCyL.

PARCELAS INICIALES					PARCELAS FINALES				
GRUPO	Parcela	Superficie	Edif.	Aprov.	GRUP O	Parcela	Superficie	Edif	Aprov
	IN-2.01	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-2.02	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-2.03	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-2.04	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-2.05	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-2.06	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-2.07	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-2.08	1.000,00	1,00	1.000,00					
IN-2		8.000,00		8.000,00					
	IM-4.01	3.946,00	0,80	3.156,80					
	IM-4.02	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-4.03	3.946,00	0,80	3.156,80					
	IM-4.04	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-4.05	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-4.06	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-4.07	3.982,00	0,80	3.185,60					
	IM-4.08	4.000,00	0,80	3.200,00					
IM-4		31.874,00		25.499,20					
	IN-4.01	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-4.02	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-4.03	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-4.04	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-4.05	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-4.06	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-4.07	1.000,00	1,00	1.000,00					
	IN-4.08	1.000,00	1,00	1.000,00					
IN-4		8.000,00		8.000,00					
	IM-6.01	3.946,00	0,80	3.156,80					
	IM-6.02	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-6.03	3.946,00	0,80	3.156,80					
	IM-6.04	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-6.05	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-6.06	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-6.07	3.982,00	0,80	3.185,60					
	IM-6.08	4.000,00	0,80	3.200,00					

PARCELAS INCIALES					PARCELAS FINALES				
GRUPO	Parcela	Superficie	Edif.	Aprov.	GRUPO	Parcela	Superficie	Edif.	Aprov.
IM-6		31.874,00		25.499,20					
	IM-8.01	4.153,50	0,80	3.322,80					
	IM-8.02	4.250,00	0,80	3.400,00					
	IM-8.03	3.906,00	0,80	3.125,32					
	IM-8.04	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-8.05	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-8.06	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-8.07	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-8.08	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-8.09	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-8.10	3.982,00	0,80	3.185,60					
	IM-8.11	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-8.12	3.946,00	0,80	3.156,80					
IM-8		42.238,15		33.790,52					
	IM-9.01	3.982,00	0,80	3.185,60					
	IM-9.02	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-9.03	3.620,65	0,80	2.896,52					
	IM-9.04	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-9.05	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-9.06	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-9.07	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-9.08	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-9.09	3.000,00	0,80	2.400,00					
	IM-9.10	3.946,00	0,80	3.156,80					
	IM-9.11	4.000,00	0,80	3.200,00					
	IM-9.12	3.982,00	0,80	3.185,60					
IM-9		41.530,65		33.224,52					
CALLE C		16.783,59							
TRAVESIA C		6.144,00							
	CT-2	36,00							
	CT-3	36,00							
	CT-8	36,00							
	CT-9	36,00							
	CT-12	36,00							
	CT-13	36,00							
	CT-18	36,00							
	CT-19	36,00							
CT	CTs	288,00							
AP	AP-3	1.982,00							
AP	AP-5	1.946,00							

PARCELAS INCIALES					PARCELAS FINALES				
GRUPO	Parcela	Superficie	Edif.	Aprov.	GRUP O	Parcela	Superficie	Edif	Aprov
AGRUPACION PARCELAS		190.660,39		134.013,44	IE2-1	IE2-1	190.660,39		95.330,20
	IE-3.01	10.941,20	0,50	5.470,60	IE2	IE2-2	13.619,40	0,50	6.809,70
	IE-3.02	10.858,20	0,50	5.429,10	AP-3/5	AP-3/5	8.180,00		
IE-3	IE-3	21.799,40		10.899,70			21.799,40		6.809,70
	CT-6	36,00			CT	CT-6	36,00		
CT	CT-6	36,00			CT	CT-6	36,00		
TOTAL ACTUACIÓN		212.495,79		144.913,14	TOTAL ACTUACIÓN		212.495,79		102.139,90

DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD (m ² c)	-42.773,25
DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD (%)	-29,52%

A la vista del cuadro anterior puede concluirse que la edificabilidad resultante disminuye respecto del total anteriormente previsto en 42.773,25m²c, lo que supone un 29,52% menos que la ordenación previa.

Por lo tanto, puede concluirse que la presente modificación no supone un aumento del volumen edificable previsto por lo que no resulta de aplicación lo señalado en el artículo 173.b) del RUCyL.

3.2.9 TITULARIDAD DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle pertenecen al Instituto de Competitividad Empresarial (ICE) de la Junta de Castilla y León.

La mercantil LATEMALUMINIUM ha suscrito un derecho de superficie con la citada entidad.

3.2.10 INFLUENCIA SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

Ninguno de los cambios realizados en el presente documento supone influencia sobre la ordenación general del municipio.

Se trata de meros ajustes puntuales que no suponen una alteración sustancial ni un cambio de modelo de ordenación. De hecho, tal y como se ha justificado anteriormente se trata de modificaciones susceptibles de cambio mediante un Estudio de Detalle.

3.3 AFECCIONES SECTORIALES

3.3.1.1 EVALUACIÓN AMBIENTAL.

El artículo 157.1 del RUCyL establece que serán objeto de evaluación ambiental estratégica los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, así como las modificaciones que afecten a la ordenación general, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

Si tenemos en cuenta que el presente documento es un instrumento de planeamiento de desarrollo en aplicación del artículo 157.1 del RUCyL debe entenderse que no es objeto de evaluación ambiental estratégica.

Por otro lado no se dan ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para la aplicación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Por otro lado, el artículo 157.2 del RUCyL señala que serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento de desarrollo y las modificaciones de planeamiento que establezcan la ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, en los casos y con las condiciones previstas en la legislación ambiental.

El estudio de detalle previsto no se encuadra en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 7 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para la aplicación de la evaluación de impacto ambiental.

Se ha solicitado informe a la Dirección General de Calidad y Sostenibilidad Ambiental que ha determinado que el presente Estudio de Detalle no requiere tramitación ambiental alguna.

3.3.1.2 RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS

El presente documento no afecta a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitados por la Administración competente para la protección de cada riesgo.

3.3.1.3 LEY DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN (LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN)

El artículo 7 de la Ley del Ruido de Castilla y León establece la obligación para los instrumentos de planeamiento urbanístico general de incluir una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en la citada ley.

A su vez establece, en el mismo artículo, la obligación para los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo de incluir dichas determinaciones en los términos señalados por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general.

En el caso de Villabrázaro se informa que las NNUU fueron aprobadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Ruido de Castilla y León y no se encuentra adaptado a la misma. Por lo tanto no dispone de zonificación acústica del territorio.

Por este motivo el presente Estudio de Detalle no puede incluir determinaciones específicas en relación con la citada Ley.

Por otro lado, ninguna de las modificaciones introducidas en el presente Estudio de Detalle supone una alteración de la zonificación que pueda conllevar nuevas afecciones acústicas del territorio.

3.3.1.4 REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICAS

En el presente proyecto no existe afección sobre el despliegue de las redes públicas de comunicación electrónicas según lo preceptuado en la Ley 9/2014 General de Telecomunicaciones por lo que no será necesario solicitar informe al ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital conforme a lo señalado en la ITU 1/2016, Orden FYM 238/2016 de 4 de abril.

3.3.1.5 LA VEREDA DE BENAVENTE

No se producen afecciones de ninguna naturaleza sobre la vía pecuaria que atraviesa el sector, denominada vereda de Benavente, tal y como se justifica a continuación.

Atraviesa el ámbito del sector la Vía Pecuaria denominada Vereda de Benavente, si bien no se encuentra clasificada. No obstante, es de aplicación la Ley de Vías Pecuarias 3/1995, al tratarse de una vía por donde ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Esta vereda de Benavente, a su paso por el sector, fue objeto de modificación de trazado a su paso por el Plan Parcial tal y como consta en la ORDEN MAM/1225/2007, de 4 de julio, relativa a la aprobación de la modificación del trazado de la vía pecuaria “Vereda de Benavente”, en el término municipal de Villabrázaro, provincia de Zamora.

Su actual trazado, conforme a la citada Orden MAM y su traslado tanto al Plan Parcial como a los proyectos de gestión correspondientes es paralelo al Arroyo de la Fuente del Jardín hasta la Autovía A-6; continuando por el espacio libre de 25 metros de ancho que comprende sus zonas de dominio público y servidumbre. Aprovechando así el camino de reposición construido, hasta el punto donde recuperaría su anterior trazado.

Ninguna de las actuaciones previstas en el presente Estudio de Detalle afecta a la vía pecuaria ya que no afectan a la zona verde por la que discurre la misma.



Trazado de la vía Pecuaria dentro del sector

3.3.1.6 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

No se conocen otras afecciones sectoriales relevantes que afecten al ámbito del Estudio de Detalle.

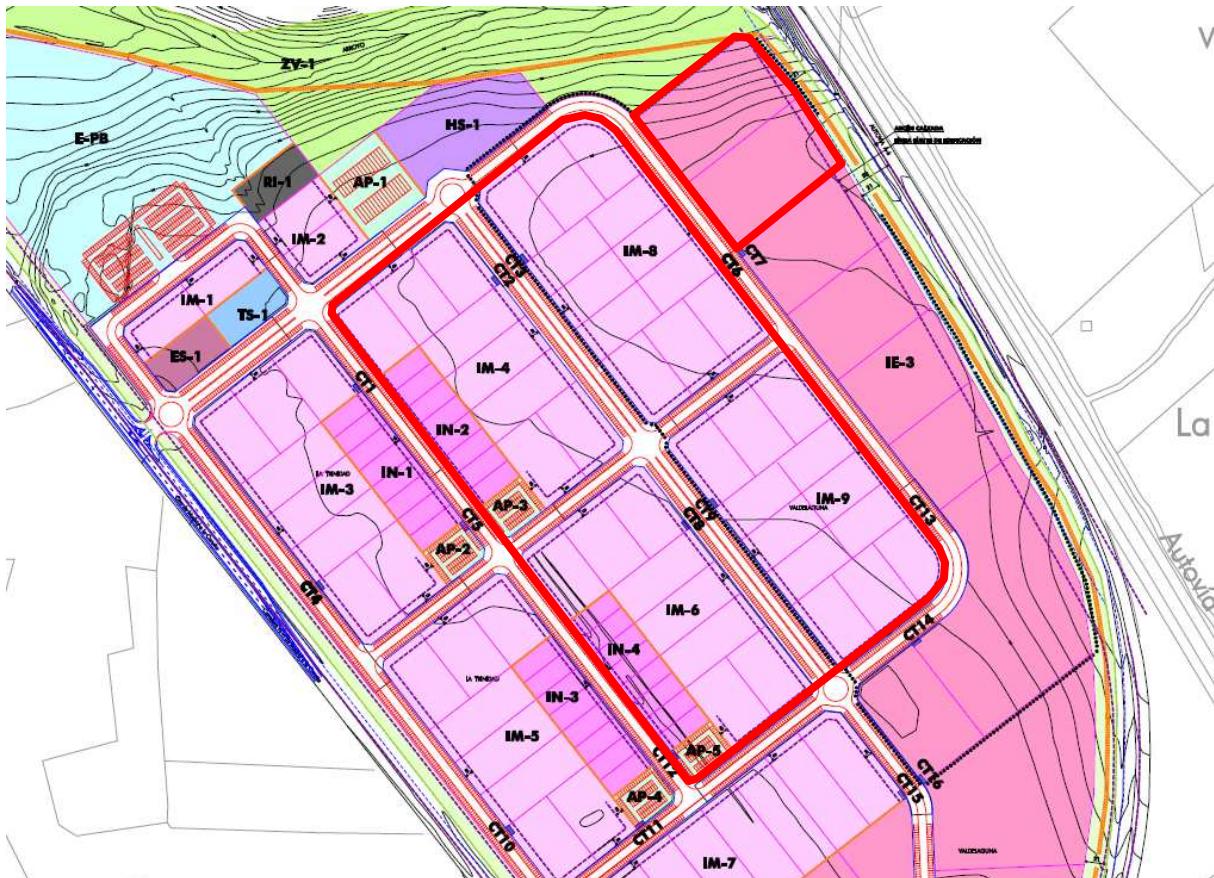
3.3.2 RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo con el artículo 130.b).3º del RUCyL, se incorpora en el presente apartado un Resumen Ejecutivo con el siguiente contenido adicional al del resto de la Memoria Justificativa y Vinculante:

1. La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, indicando el alcance de dicha alteración.
2. Los ámbitos en los que se suspenda el otorgamiento de licencias urbanísticas y la tramitación de otros instrumentos de planeamiento o gestión urbanística, indicando la duración de la suspensión.

3.3.3 DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito donde la ordenación proyectada altera la vigente se limita a la propia área objeto de modificación señalada en el apartado 2.1 de la presente Memoria y reflejada en el esquema adjunto.



3.3.4 ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

El acuerdo de aprobación inicial del presente estudio de detalle producirá la suspensión del otorgamiento de las licencias urbanísticas citadas en los párrafos 1º, 2º, 3º y 4º de la letra a) y 1º y 2º de la letra b) del artículo 288 del RUCyL sobre el ámbito definido anteriormente al verse modificada la calificación urbanística.

Conforme al artículo 156.1 del RUCyL el acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento urbanístico produce la suspensión del otorgamiento de ciertas licencias urbanísticas. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo durante un año por tratarse de un documento de planeamiento de desarrollo.

Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento.

3.4 ORDENANZA IE2: INDUSTRIA EXTENSIVA 2.

3.4.1 DEFINICIÓN.

Esta ordenanza recoge usos industriales en sus tres categorías; en parcela de gran tamaño y en edificación aislada con menor ocupación de parcela dentro de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle.

3.4.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Será de aplicación en las parcelas así definidas en el Plano de Ordenación del presente Estudio de Detalle.

3.4.3 CONDICIONES DE LA PARCELA

1. Parcela mínima.

La Parcela mínima en este ámbito será de 6.000 m².

2. Frente mínimo.

Se establece en este ámbito un frente mínimo de parcela de 80 m.

3.4.4 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

1. Ocupación máxima:

50%.

2. Edificabilidad máxima:

0,5 m^{2c} / m^{2s}

3. Altura máxima:

4 plantas (baja + 3), con límite de 20 m. a la línea de cornisa.

Entendiendo por línea de cornisa la línea ficticia que define la intersección de la prolongación del plano exterior de la cubierta y el de la fachada.

Se permite la ubicación de elementos técnicos de instalaciones del edificio sobre la cubierta superando la altura máxima de cornisa.

4. Edificación bajo rasante:

Sólo se permite la ocupación bajo rasante dentro de la superficie delimitada por los retranqueos de edificación indicados en el apartado siguiente, siempre que los espacios así construidos se destinen a usos de almacenaje, garaje/aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas.

3.4.5 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. Alineaciones de la edificación:

La edificación deberá estar retranqueada de todos los linderos de parcela una distancia mínima de 10 metros. No se considerarán como linderos los Centros de Transformación (CT).

2. Línea Límite de Edificación de la Autovía del Noroeste A-6.

En las parcelas afectadas, la edificación deberá respetar el retranqueo de 50 metros desde la línea de arcén de la autovía, tanto sobre como bajo rasante, que define la Línea Límite de Edificación conforme a la Ley de Carreteras. Se indica esta línea en el Plano de Ordenación P-02.

3. Línea Límite de Edificación del carril de incorporación de la Autovía A-52.

En las parcelas afectadas, la edificación deberá respetar el retranqueo de 25 metros desde la línea de arcén de la vía, tanto sobre como bajo rasante, que define la Línea Límite de Edificación conforme a la Ley de Carreteras. Se indica esta línea en el Plano de Ordenación P-02.

3.4.6 CONDICIONES PARTICULARES.

1. Plazas de aparcamiento:

Se preverá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 300 m²c de parcela.

2. Condiciones estéticas y de composición

Las condiciones estéticas serán libres, ajustándose a lo establecido en las Normas Urbanísticas de Villabrázaro .

3. Cerramientos de parcela:

Las parcelas habrán de vallarse en la totalidad de su perímetro.

Los vallados tendrán una altura inferior a 1 m. en su parte opaca y una altura total de 2m. Como materiales se permiten los mismos que para las fachadas, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en la coronación.

3.4.7 CONDICIONES DE USO.

El presente listado recoge los usos principales, compatibles y prohibidos conforme a las definiciones de usos del Capítulo 5.1 de la normativa del presente Plan Parcial.

Las condiciones particulares que han de regir la implantación de estos usos, serán las detalladas para cada uno de ellos en el Capítulo 5.2 de esta normativa.

I. Uso principal: Uso Industrial en todas sus categorías.

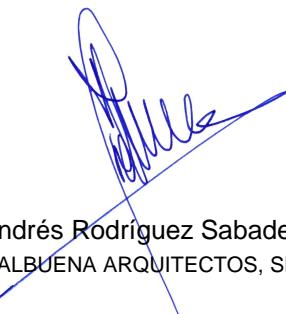
II. Usos compatibles:

Los usos compatibles no excederán en su conjunto del 40% de la edificabilidad total asignada a la parcela en que se implantan, salvo que expresamente se indique algún otro límite.

- A. Comercio.
- B. Oficinas.
- C. Salas de reunión para el ocio.
- D. Dotacional. Equipamientos. Deportivo.
- E. Dotacional. Equipamientos. Espectáculos.
- F. Dotacional. Servicios públicos, que podrá usar hasta el 100% de la edificabilidad total.
- G. Dotacional. Infraestructuras.
- H. Zonas verdes.
- I. Transportes y comunicaciones: Garajes/aparcamiento. Pueden ocupar el 100% de la edificabilidad total.
- J. Residencial: Limitado a una vivienda ligada a la vigilancia y/o mantenimiento de las instalaciones, con un máximo de 1 vivienda de 200 m² c por parcela.

III. Usos prohibidos:

- A. Hospedaje.
- B. Dotacional. Equipamientos. Educativo.
- C. Dotacional. Equipamientos. Cultural.
- D. Dotacional. Equipamientos. Religioso.
- E. Dotacional. Equipamientos. Sanitario.
- F. Transportes y comunicaciones: Gasolineras.



Fdo.: Andrés Rodríguez Sabadell.

Arquitecto, en representación de RODRIGUEZ VALBUENA ARQUITECTOS, SLP