



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2
DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS DEL
PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE "LA VEGA"**

Emplazamiento:

REINOSA

Promotor:

Ayuntamiento de Reinosa

Octubre de 2007

Ref: PLA_02-07

INDICE

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	1
2.- ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN	1
3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	1
4.- SITUACIÓN ACTUAL	2
5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN	3
6.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	4
6.1.- NUEVO ARTÍCULO 45-2.CERRAMIENTOS DE PARCELA	4
6.2.- NUEVO ARTÍCULO 45-3.MOVIMIENTO DE TIERRAS	4
6.3.- NUEVO REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 59.ESPACIOS LIBRES	5
6.4.- NUEVO REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 63.ZONA INDUSTRIAL	6
7.- JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	9
8.- EFECTOS SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL	11

El presente documento constituye la Modificación Puntual N°2 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Polígono Industrial de "La Vega", situado en el Ayuntamiento de Reinosa.

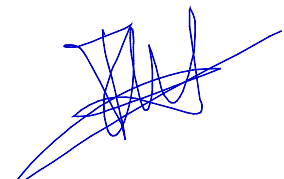
Por medio del presente Proyecto se intenta adecuar las Ordenanzas Reguladoras de dicho Plan Parcial, con casi veinte años de antigüedad, a la realidad y funcionamiento actual del polígono, y a la aparición e instalación en el polígono de nuevos procesos industriales, cuyas necesidades tanto de espacio como de instalaciones son distintas a las que existían en el momento de redacción del Plan Parcial.

En la redacción del Proyecto han participado:

Javier Leonardo Martín, Ingeniero de Caminos
José Portilla Gómez, Ingeniero de Caminos

Santander, octubre de 2007

Por DIRSUR, S.L.



Javier Leonardo Martín

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual N°2 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Polígono Industrial de "La Vega", promovido y redactado por la *Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES)*, en concreto la inclusión de dos nuevos artículos, el *Art.45-2.Cerramientos de Parcela* y el *Art.45-3.Movimiento de tierras*, y la modificación de otros dos Artículos, el *Art.59.Espacios Libres* y el *Art.63.Zona industrial*.

2.- ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Polígono Industrial de "La Vega", promovido y redactado por la *Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES)*, si bien se realizaron teniendo en cuenta los condicionantes básicos del Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa, no tuvieron en cuenta el contenido detallado de las Normas Urbanísticas de dicho Plan.

Por eso fueron objeto de una primera Modificación Puntual, que intentó eliminar las incoherencias que surgían entre el Plan Parcial y el propio Plan General, con la confusión y discusión en cuanto a qué concepto era de aplicación, el del Plan Parcial o el del Plan General. Dicha Modificación fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Reinosa, el día 5 de diciembre de 2002, publicándose el anuncio de dicha aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Cantabria N° 248, de fecha 27 de diciembre de 2002.

Desde entonces no se han tramitado más Modificaciones que afecten a las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Polígono Industrial de "La Vega".

3.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la Modificación es el definido por el Plan Parcial del Polígono Industrial de "La Vega".

4.- SITUACIÓN ACTUAL

Desde la finalización de la urbanización del Polígono Industrial de “La Vega” y con el paso del tiempo, se han ido instalando en el mismo un número creciente de industrias y empresas. La propia instalación y construcción de las industrias y la actividad diaria en el polígono han puesto de manifiesto una serie de deficiencias en las ordenanzas reguladoras del mismo, deficiencias que se intentan subsanar con la redacción de esta Modificación.

Las “deficiencias” observadas se resumen en:

- * La falta de regulación en lo relativo a cierres de parcela ha dado lugar a una gran diversidad de soluciones aportadas por los propietarios: diversidad de cierres y tipologías, y aún más preocupante las parcelas sin ningún tipo de delimitación entre la parcela pública y la privada, de tal forma que en el mejor de los casos se utiliza como aparcamiento de los trabajadores y en el peor se convierte en una zona de acumulación de residuos.
- * La inexistencia de normativa respecto de los residuos inertes generados en los procesos constructivos de las edificaciones industriales se traduce en que, en la actualidad, el principal vertedero de inertes de los residuos de este tipo generados en el polígono es la parcela de propiedad municipal, y desde fechas más recientes, tras haberse controlado los vertidos en esta parcela, se han generado vertederos incontrolados en diversos puntos del municipio e incluso de municipios colindantes.
- * La reciente ubicación del “Matadero Municipal” en el polígono ha generado una nueva necesidad, la implantación en el mismo de una depuradora capaz de tratar los residuos que genere dicha instalación y otras de futura instalación, para lo cual y tras evaluar diversas alternativas, se ha elegido como ubicación más apropiada el espacio libre junto a la parcela donde se construye actualmente el matadero.
- * Como consecuencia de la continua investigación y el desarrollo de nuevas tecnologías, las industrias de nueva generación poseen unas necesidades de producción, sobre todo en cuestión de la altura de las edificaciones industriales, que poco tiene que ver con las existentes en el momento de redacción del Plan Parcial, de ahí que para posibilitar la instalación de este tipo de industrias en el polígono, sea preciso y urgente adecuar las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial a las características específicas del proceso productivo a desarrollar por estas nuevas industrias.

5.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACIÓN

Los objetivos básicos de la presente modificación son:

- * Intentar subsanar algunas deficiencias que se han ido observando en el funcionamiento del polígono con el transcurso del tiempo y la progresiva instalación de diferentes tipos de actividades industriales.
- * Adecuar las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial a las necesidades de producción de las industrias de nueva generación, de tal forma que puedan establecerse en el polígono este tipo de industria, con los beneficios tanto económicos como sociales que eso supone a todo el Ayuntamiento de Reinosa.

Para conseguir dar cumplimiento a los objetivos mencionados, se aborda esta modificación en base a los siguientes criterios:

- * No vincular la ejecución material de los cierres de parcela a la construcción de la edificación ni al inicio de la actividad industrial, dejando a elección de cada propietario la ejecución o no de los mismos, y el momento de dicha ejecución.
- * Impedir que los excedentes del movimiento de tierras de la construcción de la edificación industrial en cualquier parcela sean vertidos sobre cualquier otra parcela del polígono.
- * Permitir la posible ubicación de servicios urbanos e infraestructuras en las parcelas de espacio libre del polígono.
- * Permitir que las instalaciones de las Industrias aisladas (Categoría C) puedan adecuar sus instalaciones ligadas a la producción a las características específicas del proceso productivo desarrollado.

6.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Con el fin de resolver los problemas antes señalados, y de acuerdo con los criterios enunciados anteriormente, se estima llevar a cabo las modificaciones que se desarrollan a continuación.

6.1.- NUEVO ARTÍCULO 45-2.CERRAMIENTOS DE PARCELA

Para regular la ejecución de cierres en las parcelas del polígono, se redacta este nuevo artículo de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial:

Art. 45-2. CERRAMIENTOS DE PARCELA

a. Tipología de los cerramientos

Se regulan por lo dispuesto en el artículo IV.3.6.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General

b. Ejecución de los cerramientos

La ejecución material del cerramiento de parcela no estará vinculada a la construcción de edificación ni al inicio de la actividad industrial, quedando a elección de cada propietario la ejecución o no de los mismos, y el momento de dicha ejecución.

En el caso de no ejecutar el cierre de forma simultánea a la construcción de la edificación, el espacio vacío entre la edificación y la zona pública, además de mantenerse en correcto estado de conservación, deberá gestionarse de alguna de la siguientes formas:

- * Para el uso público: Se deberá formalizar la correspondiente cesión del terreno al Ayuntamiento.*
- * Para el uso privado: En ese caso la línea divisoria entre el espacio público y el privado deberá quedar convenientemente señalizada, mediante encintado de bordillo, diferentes pavimentos, ...*

6.2.- NUEVO ARTÍCULO 45-3.MOVIMIENTO DE TIERRAS

Para regular la gestión de los residuos inertes generados en las obras que se lleven a cabo en las parcelas del polígono, se redacta este nuevo artículo de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial:

Art. 45-3. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Los excedentes del movimiento de tierras procedentes de la construcción de la edificación industrial o cualquier otra actuación sobre las parcelas no podrán ser vertidos sobre ninguna otra parcela del polígono, debiendo ser trasladados a vertederos autorizados o gestionados por un gestor de residuos autorizado.

Para la gestión de esos residuos inertes procedentes del movimiento de tierras se deberá adjuntar:

- * Compromiso con un gestor de residuos autorizado: Se presentará previamente a la concesión de la licencia de obra, pudiendo alternativamente concederse ésta condicionada a la presentación de dicho compromiso.
- * Contrato con un gestor de residuos autorizado: Se presentará previamente a la comprobación del replanteo de la obra.
- * Certificado de vertido: Se presentará previamente a la concesión de la licencia de primera ocupación de la obra.

6.3.- NUEVO REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 59.ESPACIOS LIBRES

La actual redacción del Art. 59 tras la primera modificación puntual de las ordenanzas del Plan Parcial es:

Art. 59 ESPACIOS LIBRES

c. Espacios libres de dominio público

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder. Se regulan por lo dispuesto en el artículo VIII.2.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General

d. Espacios libres de dominio privado

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos:

- * Condiciones de edificación: *No son edificables, aunque se admiten cuerpos volados a una altura mayor de 2,50 m.*
- * Condiciones de uso: *Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.*

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Se pretende permitir la ubicación de infraestructuras en estos espacios siempre que sea necesario. Para ello la nueva redacción del artículo será:

Art. 59 ESPACIOS LIBRES

a. Espacios libres de dominio público

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder.

En estos espacios, siempre y cuando sea necesario, se permitirá la ubicación de infraestructuras, reguladas por los siguientes parámetros:

- * *Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m²*
- * *Ocupación máxima: 10% de la parcela.*
- * *Altura máxima de la edificación: 3 metros.*
- * *Cierres / Accesibilidad: Las infraestructuras deberán ser únicamente accesibles para su mantenimiento, para lo cual estarán rodeadas de un cerramiento ciego de 2 metros de altura.*

En lo no regulado en estas ordenanzas, estos espacios se regulan por lo dispuesto en el artículo VIII.2.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General

b. Espacios libres de dominio privado

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos:

- * *Condiciones de edificación: No son edificables, aunque se admiten cuerpos volados a una altura mayor de 2,50 m.*
- * *Condiciones de uso: Podrán destinarse a aparcamiento, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.*

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

6.4.- NUEVO REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 63.ZONA INDUSTRIAL

El artículo 63 regula las implantaciones industriales en los distintos tipos de parcela (A, B y C) creados en el sector por el SEPES.

La actual redacción del Art. 63 tras la primera modificación puntual de las ordenanzas del Plan Parcial es:

Art. 63 ZONA INDUSTRIAL

Se subdivide en tres categorías denominadas:

- * *Industria nido o pequeña (Categoría A)*
- * *Industria ligera (Categoría B)*
- * *Industria aislada (Categoría C)*

El ámbito de aplicación de cada una de ellas se señala en los Planos de Ordenación.

Para cada categoría se señala la tipología edificatoria, separación a linderos, ocupación, edificabilidad y altura, de acuerdo con el cuadro adjunto.

En lo no regulado expresamente por las Ordenanzas del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el artículo VIII.2.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General

	CATEGORÍA A (Industria Nido)	CATEGORÍA B (Industria Ligera)	CATEGORÍA C (Industria Aislada)
Tipología edificatoria	Naves adosadas Frente máximo 150m	Aislada en parcela	Aislada en parcela
Retranqueos mínimos			
- A frente de calle	3 metros	7 metros	10 metros
- A linderos laterales	Adosada o 5 metros	5 metros	5 metros
- A lindero testero	Adosada o 3 metros	5 metros	5 metros
Ocupación máxima	80 %	70 %	60 %
Edificabilidad máxima	0,90 m ² /m ²	0,75 m ² /m ²	0,70 m ² /m ²
Altura máxima a cornisa	8 metros	8 metros	10 metros

Como ya se ha comentado, los mayores problemas derivan de las alturas permitidas ya que el plan parcial se pensó más en naves de almacenamiento que en auténtica industria productiva.

La Categoría A no necesita ser modificada y en las Categorías B y C, la única modificación que se propone es adecuar la altura de la edificación industrial a la que marca el Plan General de Ordenación Urbana de Reinosa en la Ordenanza N°6 - I.E. – Industrial Especial, ya que las industrias incluidas en estas categorías podrían ser asimilables a esa Industria Especial.

Por tanto, la nueva redacción del Art. 63 que se propone es:

Art. 63 ZONA INDUSTRIAL

Se subdivide en tres categorías denominadas:

- * *Industria nido o pequeña (Categoría A)*
- * *Industria ligera (Categoría B)*
- * *Industria aislada (Categoría C)*

El ámbito de aplicación de cada una de ellas se señala en los Planos de Ordenación.

Para cada categoría se señala la tipología edificatoria, separación a linderos, ocupación, edificabilidad y altura, de acuerdo con el cuadro adjunto.

En lo no regulado expresamente por las Ordenanzas del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el artículo VIII.2.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General

	<i>CATEGORÍA A (Industria Nido)</i>	<i>CATEGORÍA B (Industria Ligera)</i>	<i>CATEGORÍA C (Industria Aislada)</i>
<i>Tipología edificatoria</i>	<i>Naves adosadas Frente máximo 150m</i>	<i>Aislada en parcela</i>	<i>Aislada en parcela</i>
<i>Retranqueos mínimos</i> - <i>A frente de calle</i> - <i>A linderos laterales</i> - <i>A lindero testero</i>	<i>3 metros Adosada o 5 metros Adosada o 3 metros</i>	<i>7 metros 5 metros 5 metros</i>	<i>10 metros 5 metros 5 metros</i>
<i>Ocupación máxima</i>	<i>80 %</i>	<i>70 %</i>	<i>60 %</i>
<i>Edificabilidad máxima</i>	<i>0,90 m²/m²</i>	<i>0,75 m²/m²</i>	<i>0,70 m²/m²</i>
<i>Altura máxima a cornisa</i>	<i>8 metros</i>	<i>Ver Art. VIII.2.6 de la Normativa Urbanística del Plan General</i>	<i>Ver Art. VIII.2.6 de la Normativa Urbanística del Plan General</i>

7.- JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el momento de la redacción del Plan Parcial del Polígono Industrial de "La Vega" por parte de la *Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES)*, ésta sociedad tuvo en cuenta una serie de condicionantes urbanísticos y de desarrollo de la actividad del polígono que con el paso del tiempo y la progresiva instalación de nuevas industrias en el mismo han ido dando paso a nuevas necesidades: de espacio para la instalación de grandes industrias, de ajustes normativos para satisfacer las demandas de los nuevos procesos productivos, de corrección en algunas "prácticas" detectadas en el funcionamiento cotidiano del polígono, de nuevas infraestructuras para dar servicio a todo el polígono, ...

Por tanto y en base a todo lo anterior, se puede **justificar y motivar** la presente Modificación desde los siguientes puntos de vista:

* El interés PÚBLICO y SOCIAL:

Las modificaciones introducidas en las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial van a permitir la instalación de grandes industrias en el Polígono de "La Vega", con las repercusiones positivas desde el punto de vista económico y social que eso supone para el Ayuntamiento de Reinosa.

* La URGENCIA:

De todos es sabido la complicada tramitación que lleva consigo el procedimiento de Revisión de un Plan General, ya sea desde el punto de vista formal o de contenido. El procedimiento de Revisión del PGOU de Reinosa aún no se ha iniciado y por tanto es en este documento en el cual se debe modificar las determinaciones del vigente Plan Parcial para adecuarlo a la realidad del Polígono Industrial de "La Vega", por eso **no es posible esperar** a la aprobación definitiva del Plan General de Reinosa ya que se podrían generar situaciones irreversibles y en contra del interés social.

Además existen en la actualidad importantes industrias con interés en instalarse a la mayor brevedad en el polígono y como ya se ha comentado antes, por necesidades de su proceso de producción necesitan la tramitación de esta Modificación par su instalación.

Es por tanto, por la Urgencia y necesidad de la Modificación de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial por lo que se tramita la presente Modificación.

* El CAMBIO DE CIRCUNSTANCIAS respecto al momento de redacción del Plan Parcial:

Como ya se ha comentado anteriormente, las necesidades de los nuevos procesos productivos poco tienen que ver con los existentes en el momento de redacción del Plan Parcial.

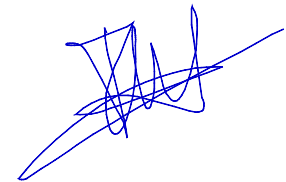
- * INIDONEIDAD de las vigentes Ordenanzas reguladoras para permitir la instalación de grandes industrias y para regular algunos aspectos del funcionamiento diario del polígono:

Por un lado, las vigentes Ordenanzas reguladoras no recogen la posibilidad de instalación de determinadas industrias, que por necesidades de producción necesitan instalaciones especiales; y por otro lado, el funcionamiento cotidiano del polígono y las industrias instaladas en él han generado una serie de problemas que con las modificaciones introducidas quedaran subsanados.

8.- EFECTOS SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL

La presente Modificación Puntual NO TIENE REPERCUSIÓN sobre el Estudio Económico-Financiero del Plan Parcial del Polígono Industrial de "La Vega", puesto que en dicho estudio, únicamente se evaluaron en su día los costes de urbanización del polígono, y en la actualidad, esta urbanización ha sido ya ejecutada por completo.

Santander, octubre de 2007
Por el Equipo Redactor



Javier Leonardo Martín
Ingeniero de Caminos