
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
MUNICIPALES DE ZARATÁN
MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.**

AUTOR DEL ENCARGO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARATÁN

ARQUITECTO:

**TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P.
José Ignacio Izquierdo Galerón**

OCTUBRE 2017

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES
DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.**

OCTUBRE 2017

ÍNDICE.

- 1.- ANTECEDENTES**
- 2.- PROMOTOR**
- 3.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN**
- 4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**
- 5.- NORMATIVA URBANÍSTICA**
- 6.- MEMORIA VINCULANTE**
 - 6.1. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN**
 - 6.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO**
 - 6.3. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN**
 - REDACCIÓN ACTUAL
 - REDACCIÓN MODIFICADA
- 7.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL**
- 8.- SOLICITUD DE INFORMES SEGÚN LA ORDEN FYM/238/2016 DE 4 DE ABRIL**
- 9.- RESUMEN EJECUTIVO**
- 10.- TRÁMITE AMBIENTAL**
- 11.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.**
- 12.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007 DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

1.- ANTECEDENTES.

El término municipal de ZARATÁN cuenta en la actualidad con la figura de Planeamiento General denominada "NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES". Dicho documento fue aprobado con carácter definitivo por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de Castilla y León, mediante ORDEN FYM 366/2017 de 11 de Mayo.

A pesar del corto plazo de tiempo de su aplicación, se ha detectado una serie de errores materiales, así como **la modificación puntual que se pretende en este documento respecto a la definición del USO PORMENORIZADO 4. INDUSTRIA.**

2.- PROMOTOR.

Se redacta la siguiente modificación por en cargo del Excmo. Ayuntamiento de Zaratán, siendo su representante la Ilma. Sra. Alcaldesa Dña. Susana Suárez Villagrá.

3.- AUTOR DE LA MODIFICACIÓN.

El técnico redactor de este documento es la sociedad TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P., con C.I.F. B-47574397, representada por el arquitecto D. José Ignacio Izquierdo Galerón, colegiado nº 499 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, y con domicilio profesional, a los efectos de notificación, en la Calle Doctrinos nº 20, 1º A de Valladolid.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente documentación tiene por objeto **modificar el Artículo 3.10. CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS en su apartado 4. INDUSTRIA**, en lo correspondiente a las definición de dicho uso **en cuanto a su configuración como agrupación de diferentes USOS BÁSICOS, mediante una nueva regulación de su alcance.**

La propuesta se realiza por iniciativa de la Corporación Municipal ante la necesidad de adecuar la realidad material del Municipio en cuanto al USO INDUSTRIAL se refiere respecto a la definición normativa existente, de forma que las actividades pretendidas se encuentren reguladas con mayor precisión.

Para la consecución del objetivo mencionado, se hace necesario realizar una modificación puntual del Planeamiento General vigente del Municipio ya que el objetivo pretendido implica un cambio en las determinaciones de ordenación detallada de las Normas Urbanísticas Municipales.

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

La normativa vigente en el municipio son las "NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES", aprobadas con carácter definitivo por la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de Castilla y León, mediante ORDEN FYM 366/2017 de 11 de Mayo.

También son de aplicación tanto la Ley 5/99 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) como el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL), desarrollado por el Decreto 45/2009, así como todas sus modificaciones que se encuentren en vigor.

Es de aplicación de este último texto, el art. 169 Modificaciones, que señala:

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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

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:

1.º La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2.º La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3.º 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.

Los siguientes artículos, todos ellos del Reglamento de Urbanismo: art. 171. Modificaciones de los ámbitos de gestión o plazos para cumplir deberes, art. 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos y art. 173. Modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, no son de aplicación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

6.- MEMORIA VINCULANTE.

6.1- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La presente documentación tiene por objeto establecer una propuesta de **modificación del artículo 3.10 en su apartado 4. INDUSTRIA**, correspondiente al Planeamiento General vigente en el Municipio, en este caso las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.(NUM)

La modificación propuesta consiste en una **nueva definición del USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL, mediante una diferente agrupación de USOS BÁSICOS**. Se pretende por tanto, **adecuar el uso pormenorizado industrial a la realidad social que nos ocupa de forma que se permita una flexibilidad de usos básicos sin la necesidad de tener como uso básico plenamente el industrial.**

En consecuencia, se hace necesaria una gran flexibilidad en este uso dado que en la actualidad "INDUSTRIAL" ya no está vinculado únicamente a la elaboración o manufactura de materias primas propiamente dicho. Actualmente se hace necesario un dinamismo de forma que la definición del uso industrial permita la implantación de diferentes usos BASICOS con carácter exclusivo dentro de una propia parcela sin necesidad de tener una depreciación o preponderancia de ningún uso. Se trataría por tanto de flexibilizar una definición del uso INDUSTRIAL, que era más acorde con las antiguas definiciones que con la realidad material de los tiempos que nos ocupan basada ya no sólo en un concepto obsoleto (INDUSTRIAL), sino más bien basada en ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La modificación propuesta se refiere a la definición del USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL no alterando ningún parámetro de ordenación general, sino más bien de ordenación detallada, tramitándose por ello una Modificación del Planeamiento General (NUM) para mayor seguridad jurídica de su aplicación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

La documentación presentada se considera suficiente para el objeto y alcance de la finalidad prevista.

6.2-

**JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA
ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO**

La actual industria de los municipios ya no se encuentra basada en la transformación de materias primas para alcanzar productos manufacturados. La realidad social de los pequeños municipios hoy en día obliga a una flexibilidad de usos capaz de poder albergar gran pluralidad de actividades, ya sean comerciales, servicios, equipamientos... de forma que en los ámbitos calificados como INDUSTRIAL se pueden implantar gran cantidad de usos básicos que hoy en día se hacen necesarios y que por otro lado son el motor económico y dinámico de la economía de muchos de los pequeños municipios.

En el caso de Zaratán, se demuestra que la calificación del USO INDUSTRIAL que en este momento se pretende modificar se encuentra fuera de la realidad material de los usos y actividades que vienen al Municipio con intención de implantarse. Se trata realmente de pequeñas empresas, profesionales, comercios, concesionarios de vehículos e incluso actividades de ocio y deporte que realmente se hacen necesarias dentro del término municipal de Zaratán y que a la vez son un cierto motor del Municipio ya no solo económico, sino social y dinámico.

Hasta el momento se venía realizando una interpretación posibilista y flexible de la ORDENANZA 4. INDUSTRIAL, si bien las circunstancias han obligado al municipio a realizar la modificación puntual de forma que estemos ante un marco jurídico/normativo lo más claro y concreto, sin tener que depender de criterios o interpretaciones, que por otro lado no hacen sino recoger la realidad económica/social de los momentos con que la actual INDUSTRIA se encuentra.

6.3-

JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN

Lo único que se modifica en este documento es la definición del USO PORMENORIZADO 4. INDUSTRIAL con el fin de conformarlo mediante la unión o no de diferentes usos básicos sin depender en ningún caso del USO BÁSICO INDUSTRIAL con carácter dominante. A su vez,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

también se regula el uso básico residencial con el fin de acotar su implantación dentro del uso pormenorizado industrial.

REDACCIÓN ACTUAL

ART. 3.10.- CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

4. Industria: constituido fundamentalmente por el uso básico de industria, admitiendo otros usos básicos dependientes del primero.

- Industrial.
- Residencial, vinculado al uso básico de industria
- Comercio y servicios.
- Garaje y estacionamiento.
- Parques y jardines.
- Viario.
- Taller y almacén.
- Colectivos en general

REDACCIÓN MODIFICADA

ART. 3.10.- CONDICIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS

4. Industria: podrá estar constituido por los siguientes usos básicos que podrán ser exclusivos de parcela:

- Industrial.
- Residencial, vinculado a la custodia de instalaciones de otros usos (máximo 120 m² construidos por parcela)
- Comercio y servicios.
- Garaje y estacionamiento.
- Parques y jardines.
- Viario.
- Taller y almacén.
- Colectivos en general

7.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA EN EL MODELO TERRITORIAL.

El modelo territorial vigente en el término municipal no se va a ver afectado por el cambio propuesto por esta modificación, dado que el objeto se refiere únicamente a un cambio de la definición de USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL, sin afectar a parámetros de ordenación general y en modo alguno al modelo territorial del municipio.

Por lo anterior se estima que el cambio propuesto, así como el fin perseguido no va a influir en el modelo territorial actual.

**8.- SOLICITUD DE INFORMES
SEGÚN LA ORDEN FYM/238/2016 DE 4 DE ABRIL.**

Para la tramitación del presente documento será necesario solicitar ciertos informes sectoriales. Estos están regulados en la citada Orden que indica en cada caso, qué informes deben ser solicitados.

Para este documento deben ser solicitados los siguientes informes:

- Informe del órgano de la Administración de la Comunidad competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que se solicitará:
 - Al Servicio Territorial de Fomento, respecto de los instrumentos de planeamiento de todos los municipios con población inferior a 5.000 habitantes, así como de los municipios con población entre 5.000 y 20.000 habitantes que no limiten con una capital de provincia.
 - Al centro directivo competente en materia de urbanismo, respecto de los demás instrumentos de planeamiento urbanístico.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

- Informe de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Valladolid
- Informe de la Subdelegación de Gobierno
- Informe de la Diputación Provincial

Del resto de informes que no sea necesario solicitar se aportará un certificado de innecesidad emitido por el Secretario Municipal.

9.- RESUMEN EJECUTIVO.

En cumplimiento del Artículo 112.c del RUCyL, se aporta un resumen ejecutivo donde se señalan aquellos ámbitos de las NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES en donde la modificación propuesta altera la ordenación vigente.

Dado que el cambio de definición del Artículo 3.10.4. INDUSTRIA va a permitir una mayor seguridad jurídica en todas aquellas parcelas clasificadas como suelo urbano y calificadas con la norma zonal 4 INDUSTRIAL, se entiende que procede la suspensión de licencias, con las matizaciones reglamentarias al respecto.

10.- TRÁMITE AMBIENTAL.

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 2ª del Decreto Legislativo 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León, la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas a los que se refiere la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que deban ser adoptados o aprobados por la Administración de la Comunidad Autónoma o por la Administración Local, se regirá por lo establecido en la mencionada ley, sin perjuicio de su aplicación como legislación básica.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

El apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

El apartado 2 del artículo 6, al que se refieren las letras anteriores, determina que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

En relación con ello, el artículo 52 bis de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, dispone que serán objeto de evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, entendiendo como tales:

- a) Los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones, en todo caso.
- b) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento general en las que concurran alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.º Que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial.
 - 2.º Que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.
 - 3.º Que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.
 - 4.º Que se incremente más de un 20 % la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

(Debe tenerse en cuenta que el órgano ambiental en el Informe Ambiental Estratégico determinará en su caso, el sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación cuando pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.)

El órgano ambiental en la Comunidad de Castilla y León a los efectos de la evaluación ambiental estratégica de los planes y programas será la Consejería competente en materia de medio ambiente.

El objeto de la modificación es cambiar la definición de los usos básicos del ART. 3.10. 4 INDUSTRIAL, de forma que se produzca una flexibilización de usos dentro del USO PORMENORIZADO INDUSTRIAL. Por lo anterior, se entiende que no supone una reclasificación de suelo ni afecciones medioambientales por lo que se considera que NO es necesario realizar la tramitación ambiental en los términos regidos en el artículo antes citado.

11- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009 DEL RUIDO DE CATILLA Y LEÓN.

Según art. 7.1 de la Ley 5/2009 de Ruido que señala *“En los instrumentos de planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico se incluirá una zonificación acústica del territorio, las zonas de servidumbre acústica y de reserva de sonido de origen natural, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.”* Así mismo y en aplicación de art 7.3 que indica *“La aprobación o modificación de los instrumentos de planificación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de servidumbre acústica, requerirá el informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada, de acuerdo con la definición de este órgano en la legislación en materia de evaluación de impacto.”*

Tal y como se indica, la necesidad de recabar informe del órgano sustantivo se producirá si en el instrumento de planeamiento se introducen determinaciones relativas a zonas de servidumbre acústica. Dado que el objeto de la presente modificación no incluye clasificaciones de suelo ni afecciones a zonas de servidumbre acústica y puesto que su objeto se refiere únicamente a cuestiones normativas, se estima que no es necesario realizar una zonificación acústica en los términos señalados en los artículos citados.

**12- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 4/2007
DE PROTECCIÓN CIUDADANA DE CASTILLA Y LEÓN.**

Según art. 12.1 de la Ley 4/2007, *“Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos.”*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE ZARATÁN. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.10.4.

OCTUBRE 2017

Dado que los cambios introducidos en la presente modificación se refieren, única y exclusivamente, a cambios normativos, y no a cambios de clasificación de suelo u otros que puedan afectar o suscitar situaciones de riesgo, se estima que no es necesario realizar ningún nuevo control ni análisis de riesgos derivados del objeto propio de esta modificación.

Zaratán, octubre de 2017

EL ARQUITECTO

EL PROMOTOR

TAG 21 ARQUITECTOS S.L.P
D. José Ignacio Izquierdo Galerón

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARATÁN
Dña. Susana Suárez Villagrà