



# I. COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

## A. DISPOSICIONES GENERALES

### CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE

*DECRETO 18/2015, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente».*

I

El Proyecto Regional «Ciudad del Medio Ambiente» fue aprobado por Ley 6/2007, de 28 de marzo (BOCyL 27/04/2007) con el fin de crear un espacio que integrase instituciones de investigación, desarrollo e innovación, en especial en el campo de la preservación del medio ambiente, con usos residenciales y actividades empresariales y de servicios, desde la perspectiva de la integración en el entorno y la sostenibilidad del desarrollo.

Por sentencia de 5 de diciembre de 2013 («B.O.E.» 8/01/2014), el Tribunal Constitucional estimó el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley de Castilla y León 6/2007, de 28 de marzo, y declaró su inconstitucionalidad y nulidad, si bien dicha anulación se fundamenta en lo inadecuado del instrumento legal, y no en defectos de carácter ambiental, urbanístico o territorial ni en otras cuestiones de fondo.

Para la correcta ejecución de esta sentencia deben tenerse en cuenta dos circunstancias objetivas de muy diferente naturaleza. Por un lado, la evolución de las condiciones sociales y económicas en los siete años transcurridos desde la aprobación de la Ley 6/2007 aconseja concentrar las inversiones públicas en las actividades directamente vinculadas a la generación de empleo, postergando otras no tan esenciales en la actualidad.

Por otro lado, el proyecto original ha sido desarrollado mediante los correspondientes instrumentos de gestión, y ejecutado mediante obras públicas y privadas, habiendo llegado una parte significativa de su ámbito a alcanzar la condición de suelo urbano consolidado por haber culminado su transformación tanto física (urbanización recibida por el Ayuntamiento) como jurídica (reparcelación inscrita en el registro de la propiedad), e incluso sobre el mismo se encuentran operativas actividades empresariales y equipamientos autorizados.

Con esas dos premisas, este proyecto regional reconvierte el planteamiento original: en primer lugar, limitando su ámbito a los terrenos efectivamente transformados en suelo urbano consolidado, lo que además permitirá reducir al mínimo las inversiones necesarias para su remate; se trata de un área de 148,26 hectáreas íntegramente situadas en el término municipal de Garray, entre cuyas virtudes destaca la disponibilidad de recursos de alta calidad, la puesta en valor del paisaje, la continuidad con el suelo urbanizable, la cercanía a los núcleos urbanos de Soria y Garray, y sus óptimas condiciones de accesibilidad.

Y en segundo lugar, orientando la calificación urbanística hacia los usos susceptibles de generar empleo a corto y medio plazo; en tal sentido, las actividades vinculadas a la

protección ambiental, a la investigación sobre las energías renovables y al desarrollo de la sociedad del conocimiento figuran entre los sectores más dinámicos de la economía europea, idóneos por tanto para impulsar social, cultural y económicamente a la provincia de Soria, al contribuir a atraer actividades empresariales generadoras de empleo de alta cualificación, como estrategia esencial en la lucha contra la despoblación. Este nuevo planteamiento se expresa de forma clara en la propia denominación del proyecto regional, que al excluir los usos residenciales evita referencias urbanas, optando por dar protagonismo a la apuesta por la tecnología, la innovación y la actividad empresarial como elementos de referencia en la configuración de un nuevo modelo económico, viable y sostenible, para la provincia de Soria.

## II

Los proyectos regionales, regulados en los artículos 20 a 25 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, son instrumentos de ordenación del territorio que tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la Comunidad, y para su aprobación debe justificarse el interés general de las actuaciones previstas, ya sea por su magnitud o por sus características, o porque su influencia trascienda el ámbito local.

En este caso, la planificación y ejecución de las actuaciones previstas bajo la forma de proyecto regional se justifica por ser la única iniciativa vinculada a la generación de empleo de alta cualificación en la provincia de Soria, destacando en el ámbito de la Castilla y León por su conexión con las actividades relacionadas con la protección ambiental, la investigación sobre fuentes de energía renovables y el desarrollo de la sociedad del conocimiento, así como por su indudable afección superior al ámbito local, que alcanza al conjunto del área urbana de Soria capital y en la práctica a toda la provincia.

Por otro lado, este proyecto regional también es relevante a nivel regional como marco de demostración de los efectos del uso de fuentes de energía renovable: en efecto, el ámbito del proyecto será autosuficiente en cuanto a la generación de la energía que necesite, usando por primera vez la biomasa forestal como combustible para atender todas las demandas urbanas de calor. Al mismo tiempo, el uso de nuevas técnicas y materiales permitirá comprobar en la práctica tanto su viabilidad como sus beneficios ambientales, y abrir nuevas posibilidades técnicas y empresariales para su producción y desarrollo.

Por último, la opción del proyecto regional se justifica porque lo que ahora se plantea es la incorporación al ordenamiento jurídico-urbanístico de las obras públicas, infraestructuras y servicios construidos al amparo de la Ley 6/2007, de 28 de marzo, que han generado en los terrenos la condición de suelo urbano consolidado, en gran parte ya con carácter de solar; ese área configura el ámbito de este proyecto regional, quedando el resto del ámbito original pendiente de su ordenación urbanística en el planeamiento municipal de Garray.

## III

En cuanto al contenido del proyecto regional, las determinaciones exigidas en el artículo 23 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, se desarrollan en la siguiente documentación: memoria informativa, memoria vinculante, normativa, planos, estudio de impacto ambiental y anexos. Puesto que el proyecto incluye entre sus determinaciones las previstas en el título II de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León,

tendrá la condición de planeamiento urbanístico en los términos previstos en la disposición final segunda de dicha Ley, desplazando en su ámbito al planeamiento municipal de Garray.

Es cierto que parte de los terrenos que ahora se ordenan estaban clasificados en dicho planeamiento como suelo no urbanizable especialmente protegido, pero esa clasificación fue aprobada en 1993 sin estudios ambientales rigurosos y sin ninguna evaluación tal como ahora se concibe. En cambio, el previo y más ambicioso proyecto aprobado en 2007 sí fue sometido a evaluación ambiental y a múltiples informes sectoriales. Por ello el trámite ambiental de este nuevo proyecto, que ha ajustado notablemente su delimitación y su ordenación bajo criterios rigurosos de adecuación ambiental, será el cauce adecuado para evaluar los valores dignos de protección. En cuanto al ámbito de suelo rústico que protege un yacimiento arqueológico, se mantiene la clasificación vigente con la misma finalidad.

El conjunto del ámbito, con la sola excepción de los terrenos afectados por cautelas arqueológicas, recibe la clasificación de suelo urbano en su categoría de suelo urbano consolidado, en aplicación del criterio de la «*fuera normativa de lo fáctico*», consagrado por la Jurisprudencia para clasificar el suelo urbano. Y pese a que dicha categoría de suelo no está obligada a observar estándares urbanísticos, el proyecto regional sí lo hace, entendiendo que proviene de unos suelos inicialmente clasificados y desarrollados como suelo urbanizable: existen por tanto dentro del ámbito 233.792 m<sup>2</sup> de espacios libres y zonas verdes, 215.947 m<sup>2</sup> de equipamientos (de los cuales 72.962 m<sup>2</sup> son de carácter público, por lo que serán objeto de cesión al Ayuntamiento) y 4.526 plazas de aparcamiento equivalentes, en correcta proporción a la edificabilidad permitida de 397.472 m<sup>2</sup> en usos industriales y de parque empresarial, más 50.642 m<sup>2</sup> en usos dotacionales y de equipamiento.

Todo ello se dispone sobre el conjunto de las obras públicas, infraestructuras y servicios urbanos ya ejecutados, que solo necesitan para su puesta en servicio de los trabajos puntuales necesarios para que las parcelas adquieran por completo la condición de solar, si aún no la tuvieran. Dichos trabajos resultan perfectamente encuadrables bajo la forma de actuaciones de gestión urbanística aislada, propias del suelo urbano consolidado, para las que el proyecto regional propone una delimitación y definición pormenorizada. Asimismo el proyecto incluye las determinaciones de reparcelación completas en suelo urbano, definiendo mediante fichas particularizadas las condiciones de todas las parcelas resultantes.

#### IV

El Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente» se promueve por el «*Consortio para la Promoción, Desarrollo y Gestión de la Ciudad del Medio Ambiente*» que acordó presentar la correspondiente solicitud con fecha 10 de mayo de 2014.

El Proyecto Regional se ajusta a lo exigido en el artículo 23 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, y su tramitación se ha efectuado en el marco de lo dispuesto en el artículo 24 de la misma ley, cumpliendo además las prescripciones de la legislación sectorial y ambiental, en particular en cuanto a lo previsto para su evaluación de impacto ambiental en el Real Decreto Legislativo 1/2008 de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos (Anexo I, grupo 8.a).

En su virtud, la Junta de Castilla y León, a propuesta del Consejero de Fomento y Medio Ambiente, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión de 26 de febrero de 2015

#### DISPONE

*Artículo único. Aprobación del Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente».*

Se aprueba el Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente» en el término municipal de Garray (Soria), del cual se insertan a continuación la memoria vinculante y la normativa, así como una relación de los restantes documentos que integran este instrumento de ordenación del territorio.

#### DISPOSICIONES ADICIONALES

*Primera. Grado de aplicación.*

A efectos del artículo 6 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, las determinaciones de este Proyecto Regional son de carácter pleno, salvo aquellas para las que se indica de forma expresa su carácter básico (B) u orientativo (O).

*Segunda. Modificación del planeamiento vigente.*

Este proyecto regional no incluye alteraciones de la planificación sectorial vigente. En cuanto al planeamiento urbanístico, conforme a la disposición final segunda de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Proyecto Regional modifica directamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garray, aprobadas por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria de fecha 11 de noviembre de 1993 (BOCyL 7/02/1994), de forma que dentro del ámbito del proyecto regional las determinaciones urbanísticas aplicables serán las previstas en el propio proyecto.

#### DISPOSICIONES FINALES

*Primera. Habilitación normativa.*

Se autoriza al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de este decreto, y en particular para aprobar los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que desarrollen el proyecto regional, así como las modificaciones del mismo de carácter urbanístico.

*Segunda. Entrada en vigor.*

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Valladolid, 26 de febrero de 2015.

*El Presidente de la Junta  
de Castilla y León,*

Fdo.: JUAN VICENTE HERRERA CAMPO

*El Consejero de Fomento  
y Medio Ambiente,*

Fdo.: ANTONIO SILVÁN RODRÍGUEZ

## PROYECTO REGIONAL «PARQUE EMPRESARIAL DEL MEDIO AMBIENTE»

### ÍNDICE

#### MEMORIA INFORMATIVA

##### 1. *Antecedentes. (O)*

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Idoneidad y alcance.
- 1.3. Contenido del documento.

##### 2. *Análisis de condiciones existentes y proyectadas. (O)*

- 2.1. Contexto de desarrollo del proyecto.
- 2.2. Entorno territorial y tendencias de evolución.
- 2.3. El PEMA en su entorno territorial.
- 2.4. Ámbito espacial del Proyecto Regional.
- 2.5. Condiciones de propiedad.

##### 3. *Condiciones urbanísticas y de ordenación territorial existentes en el ámbito. (O)*

- 3.1. Marco de planeamiento vigente.
- 3.2. Condiciones de un enclave en suelo urbano consolidado.

##### 4. *Condiciones medioambientales. (O)*

- 4.1. Actualización de las condiciones y prescripciones vigentes.

##### 5. *Paisaje y relaciones visuales en el ámbito. (O)*

- 5.1. Paisaje.
- 5.2. Afecciones visuales.

##### 6. *Encuadre socioeconómico territorial. (O)*

#### MEMORIA VINCULANTE

*(se inserta a continuación)*

- 1. *Alcance, ámbito y promotor.*
- 2. *Justificación de la alternativa propuesta.*
- 3. *Justificación del interés general y para la Comunidad.*
- 4. *Contenido del Proyecto Regional: determinaciones urbanísticas.*

5. *Estándares urbanísticos.*

6. *Indicaciones para la gestión. (O)*

6.1. Actuaciones Aisladas.

6.2. Actuaciones complementarias.

7. *Estudio económico. (O)*

7.1. Estado de las inversiones ejecutadas y previstas.

7.2. Expectativas de generación de empleo.

7.3. Viabilidad de las actuaciones derivadas del Proyecto Regional.

7.4. Condiciones y compromisos del promotor.

## NORMATIVA

*(Se inserta a continuación)*

*Cap. I Disposiciones generales.*

Art. 1. Objeto.

*Cap. II Ordenación general.*

Art. 2. Clasificación de suelo.

Art. 3. Régimen del suelo rústico con protección cultural.

Art. 4. Catalogación.

Art. 5. Dotaciones urbanísticas. (B)

*Cap. III Ordenación detallada.*

Art. 6. Usos básicos.

Art. 7. Condiciones generales de la edificación. (B)

Art. 8. Condiciones generales de los espacios libres públicos. (O)

Art. 9. Condiciones generales para los espacios libres privados. (O)

Art. 10. Condiciones generales para el viario público. (O)

Art. 11. Calificación Urbanística. Ordenanzas de edificación.

Art. 12. Condiciones particulares de implantación en la parcela. (B)

Art. 13. Instrumentos de desarrollo. (B)

*Cap. IV Condiciones de urbanización.*

Art. 14. Condiciones generales para la urbanización. (O)

Art. 15. Condiciones particulares para la urbanización. (O)

Art. 16. Condiciones de vertido en aguas residuales. (B)

*Cap. V Condiciones de gestión.*

Art. 17. Instrumentos de gestión. (B)

Art. 18. Actuaciones Aisladas de Urbanización. (O)

Art. 19. Parcelaciones urbanísticas. (B)

Art. 20. Ajuste de las determinaciones urbanísticas en los proyectos ejecutivos. (B)

## PLANOS

### *Planos de información (O)*

I.01 Encuadre territorial.

I-02 Ortofotografía.

I-03 Planeamiento vigente.

I-04 Afecciones sectoriales.

I-05 Afecciones medioambientales.

I-06 Preexistencias.

I-07.a Redes de Infraestructuras. Abastecimiento.

I-07.b Redes de Infraestructuras. Residuales.

I-07.c Redes de Infraestructuras. Pluviales.

I-07.d Redes de Infraestructuras. Riego.

I-07.e Redes de Infraestructuras. Calefacción y basuras.

I-07.f Redes de Infraestructuras. Electricidad.

I-07.g Redes de Infraestructuras. Gas.

I-07.h Redes de Infraestructuras. Alumbrado.

I-07.i Redes de Infraestructuras. Telecomunicaciones.

I-07.j Redes de Infraestructuras. Viario.

I-07.k Redes de Infraestructuras. Ejes de replanteo.

I-07.l Redes de Infraestructuras. Redes externas

*Planos de ordenación*

- O-01      Ámbito del Proyecto Regional.
- O-02      Clasificación del suelo en el ámbito del PR.
- O-03.00    Ordenación general y detallada.
- O-03.01    Ordenación general y detallada.
- O-03.02    Ordenación general y detallada.
- O-03.03    Ordenación general y detallada.
- O-03.04    Ordenación general y detallada.
- O-03.05    Ordenación general y detallada.
- O-04      Estructura de la ordenación.
- O-05      Instrumentos de gestión: AA de Urbanización.
- O-06      Catálogo de árboles.
- O-07      Condiciones de parcelación urbanística.
- O-08.1     Condiciones de urbanización: AAU 01.
- O-08.2     Condiciones de urbanización: AAU 02.
- O-08.3     Condiciones de urbanización: AAU 03.
- O-08.4     Condiciones de urbanización: AAU 04.
- O-08.5a    Condiciones de urbanización: AAU 05.
- O-08.5b    Condiciones de urbanización: AAU 05.
- O-08.6a    Condiciones de urbanización: AAU 06.
- O-08.6b    Condiciones de urbanización: AAU 06.
- O-08.7     Condiciones de urbanización: AAU 07.
- O-08.8a    Condiciones de urbanización: Aparcamiento E.
- O-08.8b    Condiciones de urbanización: Aparcamiento E. Electricidad BT. Fuerza.
- O-08.8c    Condiciones de urbanización: Aparcamiento E. Electricidad BT. Recarga vehículos.
- O-08.8d    Condiciones de urbanización: Aparcamiento E. Electricidad BT. Instalaciones especiales.
- O-08.8e    Condiciones de urbanización: Aparcamiento E. Alumbrado.
- O-08.8f    Condiciones de urbanización: Aparcamiento E. PCI.
- O-08.9a    Condiciones de urbanización: Aparcamiento D

- O-08.9b Condiciones de urbanización: Aparcamiento D. Electricidad BT. Fuerza.
- O-08.9c Condiciones de urbanización: Aparcamiento D. Electricidad BT. Recarga vehículos.
- O-08.9d Condiciones de urbanización: Aparcamiento D. Electricidad BT. Instalaciones especiales.
- O-08.9e Condiciones de urbanización: Aparcamiento D. Alumbrado.
- O-08.9f Condiciones de urbanización: Aparcamiento D. PCI.

*Plano de modelización (O)*

- M-01 Modelización del Proyecto Regional.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (B)

ANEXOS

1. Información catastral. (O)
2. Cuadros resumen del Proyecto Regional (O)
3. Estructura de la propiedad y fichas de parcelas.
4. Informe arqueológico. (O)
5. Análisis del paisaje. (O)
6. Condiciones detalladas para la urbanización. (O)

**PROYECTO REGIONAL «PARQUE EMPRESARIAL DEL MEDIO AMBIENTE»****MEMORIA VINCULANTE****1. ALCANCE, ÁMBITO Y PROMOTOR.**

Conforme a lo establecido en los artículos 20 a 25 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, los proyectos regionales son instrumentos de ordenación del territorio que tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la Comunidad.

En ese contexto, el Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente» planifica y proyecta las actuaciones necesarias para que puedan implantarse actividades productivas, dotacionales y de servicios en un ámbito del término municipal de Garray (Soria) que cumple las condiciones para ser considerado suelo urbano consolidado a consecuencia de la ejecución material del Proyecto Regional «Ciudad del Medio Ambiente».

A tal efecto este Proyecto Regional establece las determinaciones urbanísticas y territoriales necesarias para cumplir dicho objetivo, permitiendo al mismo tiempo dar soporte normativo a las obras y actuaciones ya ejecutadas, y garantizando, para todo el conjunto del ámbito, el cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental de aplicación, así como las exigencias técnicas de los proyectos y sus requisitos funcionales derivados.

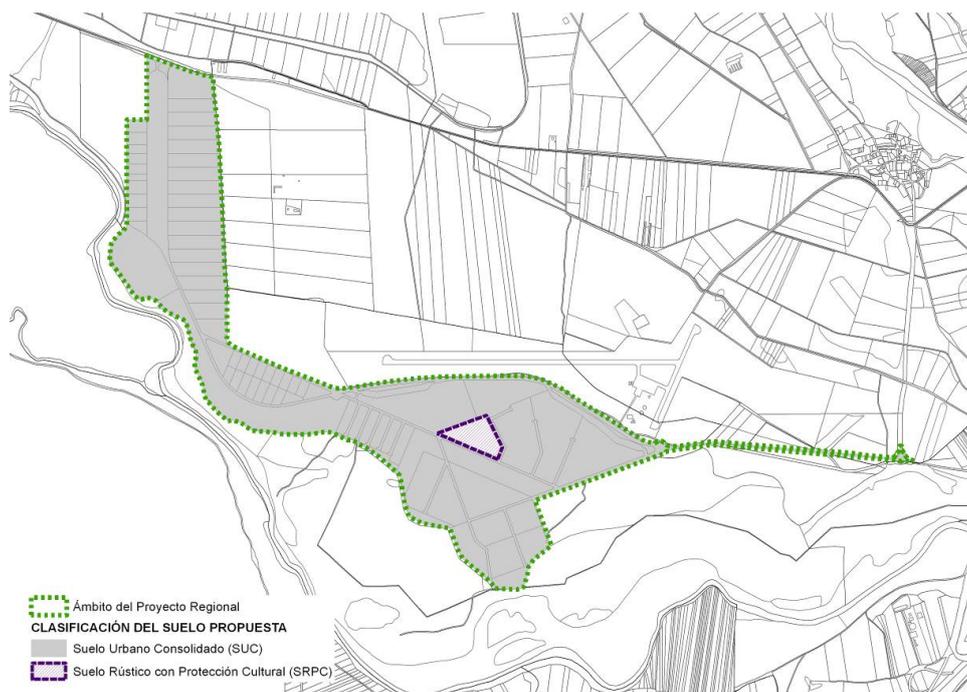
El Proyecto Regional delimita su ámbito sobre los terrenos del término municipal de Garray que por sus actuales condiciones de urbanización y dotación de infraestructuras y servicios urbanos, pueden considerarse como suelo urbano consolidado, incluido el viario de conexión hasta el nudo de acceso sobre la carretera de Garray a Tardesillas, con una superficie de 145,05 hectáreas. Se añaden 3,21 hectáreas correspondientes a un yacimiento arqueológico inserto en el ámbito, generando una superficie total de 148,26 hectáreas. Por último el Proyecto Regional afecta también a las redes de infraestructuras de servicios generales en sus conexiones externas al ámbito.

Actúa como promotor de este Proyecto Regional el «Consortio para la Promoción, Desarrollo y Gestión de la Ciudad del Medio Ambiente», entidad constituida por la Junta de Castilla y León, la Diputación Provincial de Soria y el Ayuntamiento de Garray, con domicilio social en la Diputación Provincial de Soria (C/ Caballeros, nº 17, 42002 Soria) y CIF S4200009A.



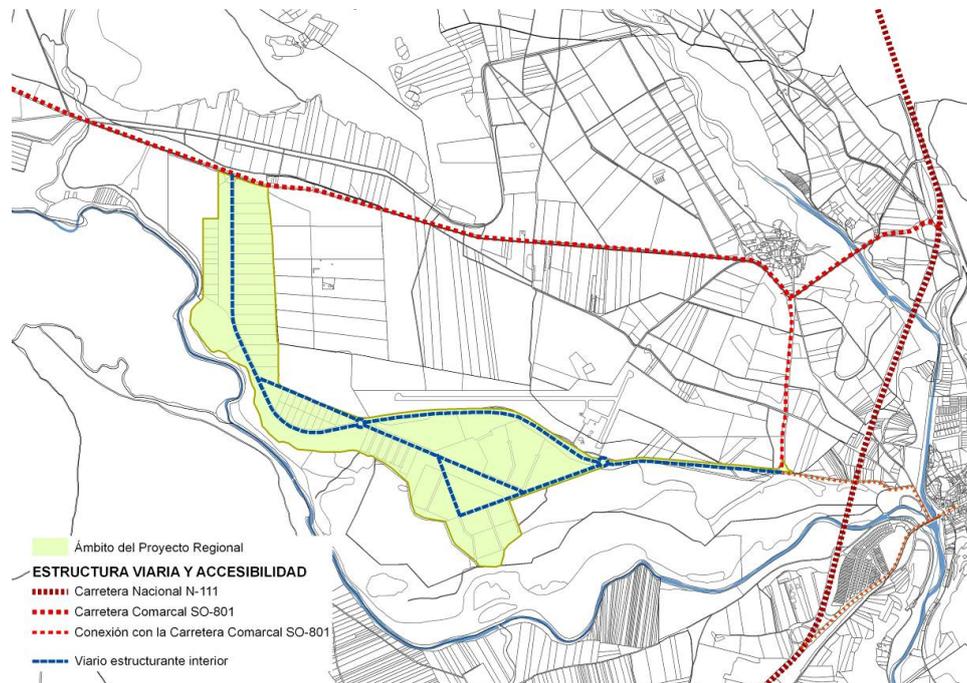
*Ámbito del Proyecto Regional sobre foto aérea*

El ámbito está clasificado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Garray, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Soria el 11 de noviembre de 1993 («B.O.C. y L.» 7/02/1994), como suelo apto para urbanizar, no urbanizable común y no urbanizable especialmente protegido. Dicho planeamiento no está adaptado al marco legal vigente y resulta claramente obsoleto, no respondiendo la clasificación que contiene a la situación real de los terrenos.



*Ámbito del Proyecto Regional y clasificación del suelo propuesta*

El ámbito presenta dos accesos, ya ejecutados, ambos a partir de la carretera SO-801: el primero por el este, cerca de su enlace con la carretera N-111, y el segundo por el noroeste.



*Plano de conexiones y accesos al ámbito en su entorno*

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA PROPUESTA.

La planificación y ejecución de las actuaciones previstas bajo la forma de proyecto regional se justifica por ser la única iniciativa vinculada a la generación de empleo de alta cualificación en la provincia de Soria, destacando en el ámbito de la Castilla y León por su conexión con las actividades relacionadas con la protección ambiental, la investigación sobre fuentes de energía renovables y el desarrollo de la sociedad del conocimiento, así como por su afección superior al ámbito local, que alcanza al conjunto del área urbana de Soria capital y en la práctica a toda la provincia.

Este proyecto regional también es relevante a nivel regional como marco de demostración de los efectos del uso de fuentes de energía renovable: en efecto, el ámbito del proyecto será autosuficiente en cuanto a la generación de la energía que necesite, usando la biomasa forestal como combustible para atender todas las demandas urbanas de calor. Al mismo tiempo, el uso de nuevas técnicas y materiales permitirá comprobar en la práctica tanto su viabilidad como sus beneficios ambientales, y abrir nuevas posibilidades técnicas y empresariales para su producción y desarrollo.

Por otro lado, la opción del proyecto regional se justifica porque lo que ahora se plantea es la incorporación al ordenamiento jurídico-urbanístico de las obras públicas, infraestructuras y servicios construidos al amparo de la Ley 6/2007, de 28 de marzo, que son las que han conducido los terrenos a la condición de suelo urbano consolidado, en gran parte ya con carácter de solar. Es decir, se trata de dar una solución a una situación sobrevenida: un ámbito desarrollado y urbanizado en el marco de un Proyecto Regional previo, objeto de anulación judicial por su procedimiento de aprobación.

A tal efecto este proyecto parte del análisis de la situación actual del ámbito y la consideración tanto de los objetivos perseguidos con la actuación como de las inversiones realizadas y previstas. A partir de ese análisis se han definido un conjunto de alternativas de actuación para, una vez valoradas, seleccionar aquella que, ofreciendo una solución a la compleja situación actual de los terrenos, permita la recuperación de los aspectos positivos de la iniciativa original:

- 1.º La paralización de las actuaciones no permite resolver la existencia de una realidad construida que carece de encaje en el planeamiento municipal vigente, e implica riesgos de seguridad y degradación del entorno, derivados de la situación inacabada de varias construcciones, que ya están requiriendo costosas actuaciones de vigilancia y mantenimiento. A todo ello se suma la renuncia a las inversiones realizadas y a todo retorno en términos de empleo y dinamización socioeconómica. Esta alternativa dejaría además en incierta situación urbanística a instalaciones en funcionamiento (central de biomasa), y pondría en cuestión la viabilidad de instalaciones externas ya ejecutadas (EDAR, ETAP), pero cuyas demandas de servicio se verían reducidas de modo sustancial y, con ello, la eficacia de los procesos y de su gestión.
- 2.º Tampoco resulta viable un retorno a la situación previa a las actuaciones de urbanización ya ejecutadas. En este caso, a la renuncia a las inversiones ya realizadas se sumaría la necesidad de un fuerte aporte económico complementario, estimado en 29 M€, destinado a las labores de desmontaje de la instalación, con la consiguiente generación de residuos, y a la recuperación de las características previas del entorno. Este proceso, además de dilatarse en el tiempo y de dar lugar a una irreal situación de naturalidad, implicaría actuaciones de un alcance similar al de las propias actuaciones de urbanización ya realizadas, con el consiguiente riesgo de generar impactos adicionales sobre el medio ambiente.
- 3.º En cuanto a la recuperación del proyecto original de la «Ciudad del Medio Ambiente», hay que tener en cuenta la evolución de las condiciones sociales y económicas en los años transcurridos desde la aprobación de la Ley 6/2007. El panorama actual aconseja concentrar las inversiones públicas en las actividades directamente vinculadas a la generación de empleo, postergando otras no tan esenciales en la actualidad. Visto a la luz de nuestras circunstancias, el proyecto original presenta déficits significativos y varias de sus determinaciones resultan de difícil justificación, en particular aquellas menos susceptibles de contribuir a la generación de empleo y a la dinamización social y económica de la provincia soriana.
- 4.º Como última alternativa, se plantea la posibilidad de reconvertir el planteamiento original: en primer lugar, limitando su ámbito a los terrenos efectivamente transformados en suelo urbano consolidado, lo que además permitirá reducir al mínimo las inversiones necesarias para su remate. Y en segundo lugar, orientando la calificación urbanística hacia los usos susceptibles de generar empleo a corto y medio plazo; en tal sentido, las actividades vinculadas a la protección ambiental, a la investigación sobre las energías renovables y al desarrollo de la sociedad del conocimiento figuran entre los sectores más dinámicos de la economía europea, idóneos por tanto para impulsar social, cultural y económicamente a la provincia de Soria, al contribuir a atraer actividades empresariales generadoras de empleo de alta cualificación, como estrategia esencial en la lucha contra la despoblación.

Esta última alternativa ha sido la que ha guiado la elaboración de este Proyecto Regional, y en ella se han valorado diferentes opciones para la adecuación y racionalización de la actuación, de forma que se ha perfilado el ámbito final de la propuesta excluyendo tanto los espacios no intervenidos como los ámbitos dotados de singulares valores naturales; asimismo se ha reconsiderado la ordenación y la intensidad de los usos para su adecuación a la demanda previsible.

Para la nueva delimitación se ha optado por incluir en primer lugar los espacios íntegramente urbanizados, pero también aquellos terrenos próximos a su conclusión que solo requieren actuaciones puntuales de remate de su urbanización. Esta delimitación responde asimismo a la necesidad de creación de un sistema equilibrado desde el punto de vista urbano, capaz de satisfacer adecuadamente las necesidades de movilidad y prestación de servicios (dotaciones, espacios libres...), siempre dentro de zonas ya intervenidas. Una vez definido este sistema, resulta posible una definición precisa de los bordes, atendiendo tanto a la integración de servicios urbanos existentes como a la creación de una adecuada transición con un entorno que mantiene su condición natural. El ámbito resultante supone una reducción de en torno al 30 % de la superficie que el anterior Proyecto Regional preveía urbanizar y de más de un 70 % respecto al total del ámbito afectado por la Ley 6/2007.



*Localización del ámbito sobre ortoimagen (PNOA 2011),  
superpuesta sobre el ámbito anterior (Ley 6/2007)*

Una vez definido el ámbito, se ha reconsiderado su ordenación a fin de potenciar aquellos usos vinculados a la actividad económica (industriales, productivos y terciarios), descartando en cambio los usos residenciales, y manteniendo una adecuada cuantía de dotaciones (equipamientos y espacios libres), dentro de los estándares recomendados para áreas urbanas de nueva creación.

Esta alternativa se configura por tanto como la más adecuada para la resolución de la situación del ámbito, contando entre otros puntos a su favor los siguientes:

- No supone nuevas afecciones pues no se actúa sobre zonas no alteradas.
- Aleja las actuaciones del cauce del Duero y sus zonas aledañas, que constituyen los hábitat más interesantes para flora y fauna.
- Limita las posibles incidencias ambientales, al excluir por completo los espacios del antiguo soto fluvial que no han sido objeto de actuaciones urbanizadoras, que mantendrán su condición y clasificación como suelos rústicos.
- Hace posible plantear actuaciones de desmantelamiento parcial de la urbanización, donde resulte viable una reintegración del arbolado que dé continuidad al existente, sin afectar a los elementos de valor natural ni a las necesidades funcionales de la actuación.
- Suprime los usos residenciales, lo que implica una reducción significativa de las demandas de algunos servicios (agua, electricidad) y de la posible incidencia visual de la edificación, que puede ser aprovechada por usos con un mayor valor añadido.
- Al reducir los usos y la edificabilidad, hace posible incrementar las parcelas destinadas a usos productivos y empresariales, sin generar más demandas de servicios, permitiendo un uso eficaz de las infraestructuras ejecutadas, sin necesidad de refuerzos o ampliaciones.

### 3. JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL Y PARA LA COMUNIDAD.

Considerando la situación de las infraestructuras urbanas realizadas en el ámbito, con el importante grado de ejecución concluida tal como se ha analizado en la memoria informativa, y valorando pormenorizadamente el destino de uso y funciones proyectadas por el Proyecto Regional, resulta evidente concluir que el carácter y objetivos reorientados para el Parque Empresarial ahora propuesto mantienen la lógica y argumentos que sustentaron el interés público y para la Comunidad del anterior Proyecto Regional, parcialmente ejecutado.

En efecto, se mantienen todos los usos productivos, dotacionales y de servicios previstos en la Ley 6/2007, racionalizando su extensión superficial, intensidad y condiciones de implantación a la estructura viaria ejecutada, de lo que cabe defender que el perfil singular y estratégico de la actuación «Parque Empresarial del Medio Ambiente» sigue vigente. No obsta para ello, antes al contrario, que se hayan suprimido todos los usos de tipo residencial, adecuando las condiciones de las parcelas existentes para la implantación de actividades de tipo terciario-empresarial.

La reducción de los usos previstos y de su intensidad permite, además de racionalizar las cargas sobre las redes de servicios existentes, una mejor integración en el entorno. Y la eliminación del uso residencial, junto con el ajuste de la gama funcional de dotaciones y servicios a las actividades productivas, se subraya el carácter estratégico de la promoción en su implantación soriana, donde el enfoque hacia las actividades relacionadas con la protección y recuperación ambiental, la investigación sobre energías renovables o la integración paisajística, cobran sentido de alcance regional.

El objetivo de generar un complejo innovador y atractivo para actividades empresariales de alta cualificación, apostando por el fomento de sectores productivos dinámicos asociados a la sociedad del conocimiento, se alía con una implantación singular, en un lugar con notables recursos y valores ambientales que se ponen en valor, junto a la capital de Soria, en un corredor territorial, el eje del Duero, considerado prioritario en las directrices y sus estrategias de planificación económica y ordenación territorial de la Comunidad de Castilla y León.

La elección de Soria para la implantación de este proyecto innovador y emblemático, en proximidad al nodo funcional de la capital y junto al río Duero, constituye una apuesta ejemplar de la política regional de inversiones y estímulos públicos, en aras de los objetivos de dinamización de territorios con problemas y reequilibrio territorial, con propuestas de desarrollo sostenible, a fin de poner en valor los recursos locales con acciones asociadas a la innovación, las nuevas tecnologías y en definitiva, la sociedad del conocimiento.

La definición mediante un proyecto regional se justifica por ser la única área vinculada a la generación de empleo de alta cualificación en la provincia de Soria, destacando en el ámbito de la Castilla y León por su vinculación a las actividades vinculadas a la protección ambiental, a la investigación sobre fuentes de energía renovables y al desarrollo de la sociedad del conocimiento, lo que supondrá una indudable afección superior al ámbito local, que alcanza al conjunto del área urbana de Soria capital y en la práctica a toda la provincia.

Este Proyecto Regional también es relevante a nivel de la Comunidad como demostración del interés del desarrollo de la bioenergía, ya que gracias a la planta de la empresa GESTAMP, que se encuentra en funcionamiento, se aportará energía tanto eléctrica como térmica al ámbito de actuación. Al mismo tiempo, el uso de nuevas técnicas y materiales permitirá comprobar en la práctica tanto su viabilidad como sus beneficios ambientales, y abrir nuevas posibilidades técnicas y empresariales para su producción y desarrollo.

El tipo y variedad de funciones proyectadas en el Parque Empresarial del Medio Ambiente, la extensión y cuantía de las infraestructuras ejecutadas, el elevado rango de inversiones previsto (y ejecutado) y la posición territorial estratégica, suponen componentes de suficiente relevancia en sí mismas, cuya integración combinada en el proyecto le dota de unas características excepcionales, que por alcance e influencia geográficos y por trascendencia, funcional y económica derivada, avalan el interés general para la Comunidad de Castilla y León.

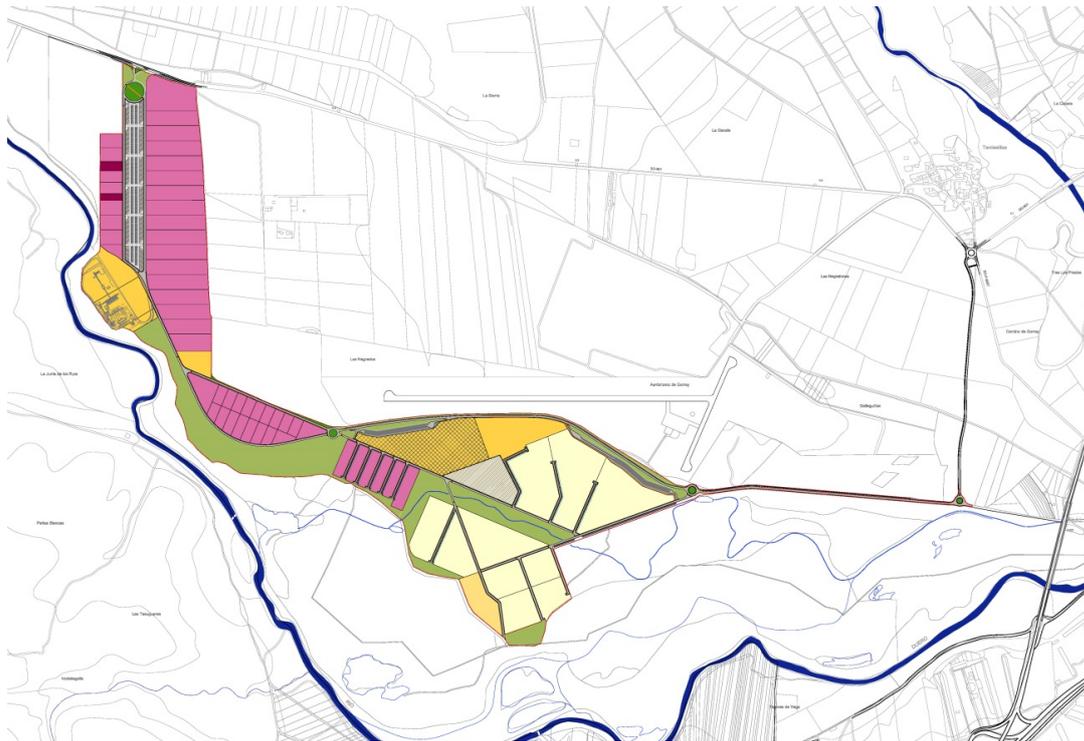
Una inversión ejecutada cercana a los 93 M€, sumando la urbanización y los edificios, que incluyen plantas generadoras de energía (GESTAMP), de tratamiento y depuración de aguas, la «Cúpula de la Energía» (con un presupuesto de ejecución de 36,2 M€, ejecutado al 36,95%), supondría un argumento de suficiente rotundidad para apuntalar la decisión de completar las obras iniciadas, al menos completando aquellas actuaciones necesarias para que entren en funcionamiento los solares y los edificios parcialmente ejecutados.

Si además se introduce el argumento de la revisión global del proyecto, tanto en cuanto a sus componentes como a sus condiciones técnicas y a su programación, reconducido bajo criterios de racionalización técnica y económica y garantía de la viabilidad de las inversiones (las previstas y las ejecutadas) en el nuevo contexto socioeconómico y de capacidad inversora, el ejercicio de realismo y pragmatismo que implica esta alternativa recarga de sentido la continuidad de la actuación perseguida con el Proyecto Regional.



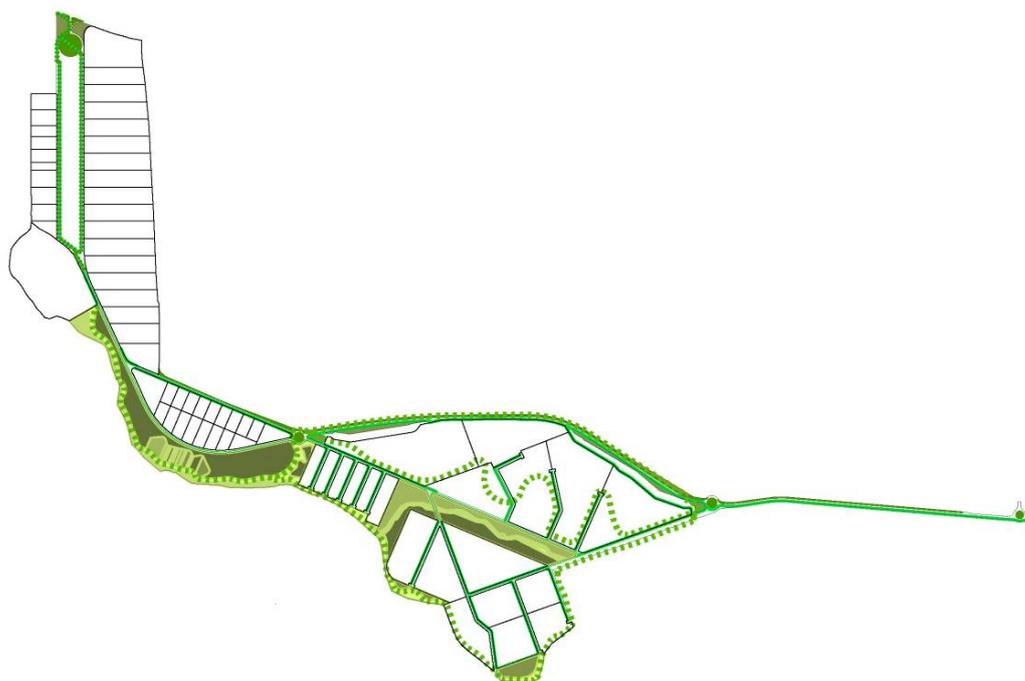
En el interior del ámbito clasificado como suelo urbano se mantiene un área de suelo rústico con protección clasificado como de protección cultural, recogiendo extensivamente un yacimiento arqueológico inventariado en el planeamiento urbanístico de Garray, «El Soto», incluyendo un entorno amplio de cautela que garantiza la no afección a los bienes culturales. Este ámbito ha sido delimitado a través de la ordenación del ámbito del Proyecto, y contrastado en su extensión y condiciones de protección a través de un estudio arqueológico específico que acompaña al este documento.

La calificación que establece el Proyecto Regional se asigna por parcela, con ordenanzas de edificación que responden a criterios funcionales de usos y actividades, en las que predominan parámetros normativos reguladores de la implantación (ocupación, edificabilidad, posición, volumetría) muy prefigurada por los usos básicos. Esta regulación se concibe con criterios de alta flexibilidad, con una gama amplia de compatibilidades y posibilidades de transformación, siempre acordes a las capacidades de las infraestructuras disponibles y a la idoneidad por situación y por las interacciones funcionales y ambientales. La ordenación establece dos ámbitos zonales diferenciados, uno de ellos con usos predominantes de tipo productivo-industrial, con acceso independiente y aparcamiento para vehículos pesados, y un segundo ámbito que combina usos terciarios, productivos y dotacionales. Complementariamente a las condiciones de ordenanza, el Proyecto Regional contiene condiciones generales para la edificación, la urbanización y los espacios libres.



*Ordenación general y detallada. Aplicación de ordenanzas.*

El Proyecto regional refuerza la continuidad del sistema de espacios libres públicos y dotaciones asociadas, mejorando los recorridos peatonales y ciclistas a través de una red alternativa al viario de tránsito rodado, que se apoya en el sistema de zonas verdes y espacios libres públicos, cuyas condiciones de articulación y extensión se amplían. Para ello se establece una amplia reserva de dotaciones públicas, tanto en lo relativo a equipamientos como a espacios libres, superando estos últimos ampliamente los estándares cuantitativos de referencia establecidos por la legislación vigente, conforme se detallará en el capítulo siguiente. Su situación dentro del ámbito contribuye además a mejorar la transición entre el ámbito urbanizado y en entorno natural, dando continuidad a la vegetación existente que se integra asimismo en las zonas verdes previstas.



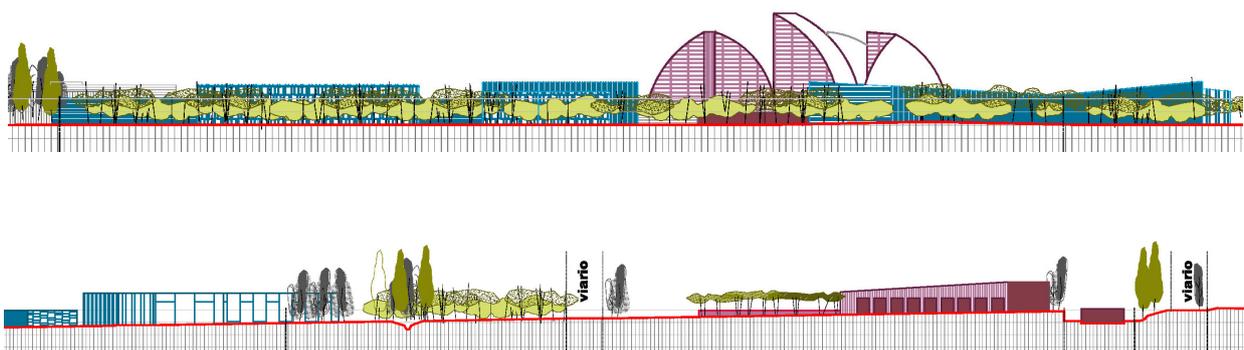
*Sistema de espacios libres públicos, y recorridos peatonales y ciclistas previstos.*

La normativa del Proyecto Regional se estructura en 4 grandes capítulos, sobre condiciones de ordenación, urbanización, edificación y gestión, regulando las condiciones urbanísticas del ámbito y definiendo la ordenación general y detallada completa, así como la gama de normas y condiciones técnicas precisas para asumir la urbanización existente y completarla de forma homogénea. En cuanto a las condiciones y especificaciones técnicas para la ejecución de obras de urbanización, se desarrollan en un Anexo específico, siendo aplicables también para las actuaciones de reforma y adecuación de la estructura viaria existente.

El Proyecto Regional incluye una «modelización» orientativa de sus condiciones finales (urbanización y edificación completas), como imagen final de la ordenación posible en las actuaciones públicas y privadas de cada parcela. Se incluyen en esta representación unas secciones transversales, que permiten verificar en los espacios y viales más relevantes, las condiciones normativas de la ordenación y el ambiente urbano del conjunto en relación con su entorno inmediato y su relieve. Estas imágenes se incluyen en un Plano de Modelización, de carácter orientativo.



*Modelización indicativa del ámbito del Proyecto Regional*



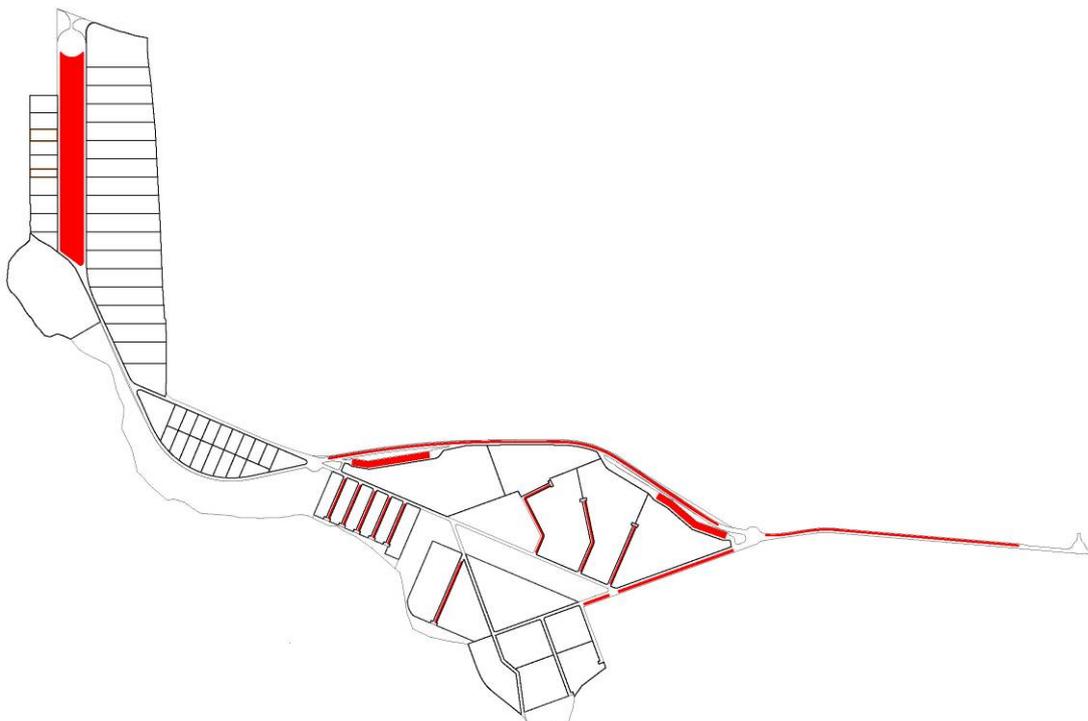
*Modelización indicativa del ámbito del Proyecto Regional*

## 5. ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

Este Proyecto Regional garantiza a través de su ordenación detallada el cumplimiento de unos estándares de dotaciones equivalentes a los exigidos reglamentariamente para los suelos urbanizables con análogas condiciones en lo relativo a usos, densidades y encuadre urbanístico. El cumplimiento de estas cuantías mínimas de equipamientos, espacios libres y aparcamientos, no exigibles estrictamente por su condición de suelo urbano consolidado, permite garantizar la satisfacción de las demandas de los futuros usuarios del Parque Empresarial, contribuyendo de forma complementaria a un incremento de las dotaciones por habitante a nivel municipal.

El establecimiento como estándar mínimo del correspondiente a suelos urbanizables responde al origen de los terrenos objeto de este Proyecto Regional, desarrollados con Proyectos de Actuación que tomaron como referencia la condición de suelo urbanizable con ordenación detallada vigente en su día. Por ello la ordenación detallada del ámbito prevé una dotación de equipamientos y espacios libres públicos superior a los 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, con un mínimo en ambos casos de un 5% de la superficie total. La dotación de espacios libres públicos prevista supera ampliamente el citado estándar, contribuyendo a una mejor integración del proyecto en su entorno.

En cuanto a la dotación de aparcamiento público, se considera un estándar de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, distribuidas entre el viario público, una playa de aparcamiento de uso preferente para vehículos industriales, y dos infraestructuras específicas en el límite norte del ámbito, accesibles desde un vial estructurante. Conforme al artículo 104.3.c del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se ponderan las plazas previstas para vehículos industriales, considerando una superficie tipo de 65 m<sup>2</sup>, (equivalente a 6,5 plazas ordinarias) y el área necesaria para la circulación y maniobra (secciones viarias con un 50% más de superficie que las ordinarias), obteniéndose una equivalencia de 10 plazas de estacionamiento de vehículos por cada plaza de uso industrial.



*Ubicación de los aparcamientos públicos*

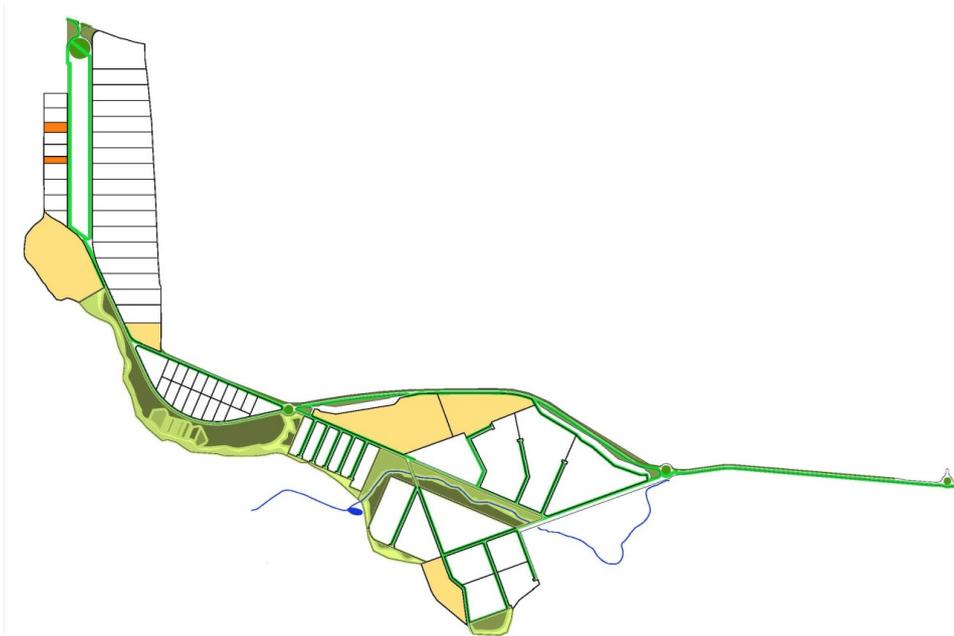
Situación	Plazas reales	Plazas equivalentes
Viario público (en línea)	749	749
Viario público (en batería)	209	209
Aparcamientos A	192	192
Aparcamientos B	198	198
Playa de aparcamiento (automóviles)	938	938
Playa de aparcamiento (vehículos pesados)	224	2.240
Total		4.526

El cómputo de plazas equivalentes resulta suficiente para satisfacer las demandas del ámbito en la materia. Esta dotación, ubicada en terrenos de uso y dominio público, se complementará con los aparcamientos privados en cada parcela. La limitación de la ocupación de la edificación en parcela garantiza la existencia de una superficie de espacio libre privado suficiente para la previsión de áreas de estacionamiento y maniobra, tanto de automóviles como de vehículos especiales.

La dotación de aparcamiento incluye una reserva de plazas destinadas a personas con movilidad reducida, que supera las previsiones de la normativa específica (1 plaza adaptada por cada 40 = 114 plazas), de las cuales 88 plazas se ubican en la zona de usos industriales (cabeceras de las playas de aparcamiento), y el resto en bandas de aparcamiento en viales secundarios con una anchura suficiente (3 metros) para habilitar su uso por personas con movilidad reducida.

Las dotaciones de equipamientos, espacios libres y vías públicas (incluido el aparcamiento) tendrán la condición de dotaciones públicas, por lo que las dos últimas serán cedidas al Ayuntamiento de Garray una vez completada la urbanización. En relación a los equipamientos, únicamente la parcela 14-01 tiene la condición de dotación pública, debiendo ser objeto de cesión a la administración pública. El siguiente cuadro sintetiza las dotaciones públicas previstas en el ámbito, verificando el cumplimiento de los estándares de referencia:

	Superficie	Estándar (edificabilidad)	Estándar (superficie)
Viario (incluye 4.526 plazas de aparcamiento)	235.598 m <sup>2</sup>		
Espacios libres	233.792 m <sup>2</sup>	52,2 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	16,1 %
Equipamientos públicos	72.962 m <sup>2</sup>	16,3 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	5,0 %
Servicios urbanos	6.319 m <sup>2</sup>	No exigible	No exigible



*Dotaciones urbanísticas en el ámbito del Proyecto Regional.*

## 6. INDICACIONES PARA LA GESTIÓN. (O)

El Proyecto Regional recoge las infraestructuras, viales y servicios que constituyen el soporte de la actuación urbanística planificada, diferenciando las partes culminadas (predominantes en extensión) de las que requieren actuaciones para completar su urbanización conforme a los criterios y condiciones técnicas definidos en el Proyecto Regional.

Estas actuaciones para completar la urbanización se plantean como compromisos vinculantes del promotor. Para ellas, así como para la adecuada implantación de actividades y edificaciones en las parcelas urbanizadas, el Proyecto Regional establece pautas y criterios, con carácter orientativo, así como condiciones técnicas y de seguimiento ambiental.

Dichas indicaciones serán condicionantes para la gestión de las actuaciones proyectadas, bien para ultimar las obras que completen la urbanización, bien para la concesión de licencias o la entrada en funcionamiento de las instalaciones. Se trata de condicionar las acciones pendientes mediante el instrumental y proyectos específicos que requieran las actuaciones aisladas de urbanización y de organizar la posterior implantación de los edificios en las parcelas ya urbanas, garantizando la solvencia técnica y el funcionamiento integrado de las distintas zonas del complejo, con relativa autonomía entre parcelas o agrupaciones homogéneas.

### 6.1. *Actuaciones aisladas.*

El Proyecto Regional define 6 Actuaciones Aisladas de Urbanización, instrumentos de gestión en suelo urbano consolidado para completar la urbanización, delimitando unos ámbitos acotados a los tramos de viales públicos. El ancho del viario que define el límite entre parcelas será la prolongación en continuidad de los tramos ejecutados, con la misma sección. La delimitación de las actuaciones recoge en lo posible tramos de viario completos, según definen los planos de ordenación.

Dado que las redes de infraestructuras y sus canalizaciones se hallan ejecutadas al completo, las obras necesarias para completar la ejecución de la urbanización se limitan mayoritariamente a los acabados superficiales de pavimentación y bordillos (capas de rodadura en calzada y las aceras) así como algunos servicios como el alumbrado público (luminarias), la red de calefacción, de riego o de recogida neumática de basuras, o cableados.

Las condiciones técnicas y materiales que regirán la ejecución de las obras de urbanización en los ámbitos de actuación aislada se definen, en su alcance y delimitación, en la normativa del Proyecto Regional, y en sus particulares condiciones materiales y de ejecución, en el Anexo 6, que incluye el presupuesto completo de las acciones pendientes de urbanización y los capítulos particularizados para cada actuación, con el nivel de desarrollo adecuado para la ejecución material.



ACTUACIÓN AISLADA	TIPO	PARCELAS ASOCIADAS	USOS ASOCIADOS	ACTUACIONES	EXTENSIÓN	COSTE ESTIMADO
AAU 01	Urbanización	05-01, 05-02, 05-03, 05-04, 05-05, 05-06	Industrial	Acabados superficiales del viario (calzada, acera, carril bici, aparcamiento) Alumbrado público	5 x 162 metros	0,55 M €
AAU 02	Urbanización	06-01, 07-01, 12-01	Terciario-Productivo Dotacional Institucional	Acabados superficiales del viario (calzada, acera, carril bici) Alumbrado público	960 metros	0,88 M €
AAU 03	Urbanización	08-01, 09-01, 09-02, 10-01, 10-02	Terciario-Productivo	Acabados superficiales del viario (calzada, acera, carril bici) Alumbrado público	485 metros	0,54 M €
AAU 04	Urbanización	11-01, 11-02, 11-03	Terciario-Productivo	Acabados superficiales del viario (calzada, acera, carril bici, aparcamiento) Alumbrado público	810 metros	0,61 M €
AAU 05	Urbanización	Estructurante	Industrial Terciario-Productivo	Buzones RNR Centro de Transformación Aparcamientos (sección este)	1.600 metros	0,76 M €
AAU 06	Urbanización	Estructurante	Industrial	Ejecución de nuevo acceso Reordenación de la playa de aparcamientos Actuaciones de mejora de la movilidad Compleción de Servicios Urbanos	980 metros	0,78 M €

## 6.2. Actuaciones complementarias.

De forma complementaria a las actuaciones comentadas en el apartado anterior, este Proyecto Regional define un conjunto de actuaciones menores de remate de viarios e infraestructuras. Es el caso de la colocación de luminarias en los viales estructurantes, ya concluidos, o la ejecución de las instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de los aparcamientos existentes. Las condiciones técnicas y materiales particulares de estas actuaciones, juntos a sus presupuestos de ejecución material, se detallan con carácter indicativo en el Anexo 6.

## 7. ESTUDIO ECONÓMICO. (O)

### 7.1. Estado de las inversiones ejecutadas y previstas.

El análisis de la sostenibilidad económica del Proyecto Regional debe partir de una evaluación precisa de la situación actual de las inversiones ejecutadas, encuadradas en el contexto del antiguo Proyecto Regional «Ciudad del Medio Ambiente» y sus previsiones económicas y expectativas de atracción de empresas e inversiones y de creación de empleo.

Dicho proyecto contemplaba una inversión pública de aproximadamente 100 M€, incluyendo la urbanización, las instalaciones y edificios de servicios básicos y la «Cúpula de la Energía», complejo edificado singular incluido en el programa regional «Cúpulas del Duero». De dicha cantidad han sido efectivamente ejecutados en torno a 60 M€.

Las inversiones inducidas previstas, a partir de compromisos previos (al menos 14 grandes empresas de rango nacional), alcanzaban 430 M€, arrojando un ratio de inversión inducida superior a 4 (privada/pública), muy favorable a los objetivos catalizadores del proyecto. De esa cifra se ha ejecutado ya la inversión privada correspondiente a la planta de GESTAMP, que en su nivel de ejecución (en torno al 85 % del total previsto) supera los 50 M€ de inversión.

El coste de las actuaciones pendientes e incluidas por el Proyecto Regional para completar las obras de urbanización, incluyendo las partidas en actuaciones para infraestructuras básicas, destinadas a la puesta en funcionamiento efectivo de todas las parcelas en todo el ámbito, supone una cuantía global aproximada de 7,4 M€, repartidos entre el parque empresarial, con una inversión requerida de 5 M€ para la compleción de los acabados viarios, alumbrado y ajardinamiento, 0,78 M€ destinados a la mejora del vial de acceso y estacionamientos del área industrial, más 1,6 M€ para la compleción de las estructuras de estacionamiento y sus instalaciones. Por su parte, la «Cúpula de la Energía» supondría una inversión adicional de 13 M€.

La proporción entre las inversiones ejecutadas y las pendientes estimadas por el nuevo Proyecto Regional, con un ratio invertido / pendiente entre el 12 y el 14 si consideramos solo las inversiones públicas y de 22 si sumamos las privadas, arroja un argumento sustantivo para completar las actuaciones, máxime si estas estaban, en una cuantía superior, ya programadas en la inversión inicial del proyecto. La viabilidad inicial del proyecto se evaluó con el criterio de repercutir los costes de urbanización e infraestructuras en las parcelas resultantes, asignando unas cargas de inversión por usos globales, en base a su paulatina puesta en funcionamiento.

Resulta por tanto evidente que para poder establecer una valoración de la viabilidad económica del nuevo Proyecto Regional, se debe partir de asegurar el funcionamiento del mismo, ya sea parcial o global, actualizando los datos y criterios de las proyecciones iniciales del Proyecto Regional, pero recuperando la previsión lógica de su entrada en funcionamiento urbano.

### *7.2. Expectativas de generación de empleo.*

El contexto socioeconómico y laboral, y las políticas públicas de empleo que responden al mismo, exigen más que nunca una atención especial hacia los efectos sobre la creación de empleo de cualquier actuación. Un proyecto estratégico como este, por alcance, magnitud y localización, implica una apuesta dinamizadora que tiene la creación de empleo como objetivo fundamental, que es lo que en buena medida lo caracteriza como de interés general y para la Comunidad.

Una estimación de los puestos de trabajo generados por el Proyecto Regional debe desglosar los de origen público y privado, y en cada caso los previstos de forma directa (obras, proyectos, mantenimiento y gestión) y los que se generarían de forma indirecta, esto es, inducidos por las infraestructuras públicas de soporte empresarial. Además de la estimación cuantitativa de generación de empleo, debe matizarse el tipo y perfiles previstos, algo de gran importancia en este caso, por la alta cualificación del empleo derivada en este Proyecto Regional, a causa de su singular enfoque hacia sectores productivos innovadores (nuevas energías, investigación en materias ambientales) y su orientación hacia el I+D+i y las nuevas tecnologías.

El empleo generado de forma directa ha sido, durante las obras, 140 puestos de trabajo, cuantía que considerando los generados de forma indirecta (técnicos, consultoras, proyectistas, seguridad, mantenimiento) podría elevarse de forma apreciable, hasta 210. Además, en la planta de GESTAMP trabajan actualmente unas 40 personas.

La estimación de los puestos de trabajo previsibles para realizar las obras que culminen las actuaciones de urbanización, según plantea este Proyecto Regional, puede cifrarse en unos 60 puestos de trabajo, durante 1 año. A ellos se sumarían otros 40 puestos derivados de las obras de los edificios de la «Cúpula de la Energía». Las expectativas de creación de empleo en el medio y largo plazo, en tanto se incluyen en el Proyecto Regional todas las parcelas del parque industrial ejecutadas, ampliadas, los equipamientos y dotaciones y buena parte del parque empresarial, pueden reproducir aproximadamente, ligeramente reajustadas, las previsiones iniciales, cifrándose globalmente en unos 900 puestos de trabajo.

### *7.3. Viabilidad de las actuaciones derivadas del Proyecto Regional.*

La viabilidad del Proyecto Regional exige asegurar su funcionamiento, algo obvio en las áreas ya urbanizadas, y rotundamente justificado por el ratio invertido/pendiente en las otras zonas, más aún cuando una de las actuaciones emblemáticas, la «Cúpula de la Energía», también se encuentra en avanzado estado de ejecución.

ACTUACIÓN	INVERSIÓN	INVERSIÓN TOTAL PREVISTA	
<b>INVERSIONES PÚBLICAS</b>			
<b>INVERSIONES REALIZADAS</b>			
Mejora de las infraestructuras del ciclo del agua de Garray y entorno. Construcción de nuevas EDAR y ETAP	8,8 M €	Aprox. 82 M € (67% ejecutado)	
Mejora de accesos y conectividad territorial (N-111 y CL-901)	7,5 M €		
Modernización de la red de energía eléctrica (LAT y LMT)	5 M €		
Conexión de Garray y entorno a la red de distribución de gas natural	1 M €		
Construcción de Vía Verde Garray-Soto de Garray	1,2 M €		
Adquisición de suelo para la implantación de nuevas acti vidades	6,5 M €		
Urbanización del ámbito del PR para la implantación de acti vidades industriales (Fase 1, concluida)	6 M €		
<b>INVERSIONES EN EJECUCIÓN</b>			
Urbanización del ámbito del PR para la implantación de acti vidades producti vas y dotacionales (Fase 2)	20 M € (77% ejecutado)		
Ejecución de equipamiento insti tucional (Cúpula de la Energía)	20,6 M € (37% ejecutado)		
<b>INVERSIONES PREVISTAS</b>			
Ejecución de nuevas dotaciones (equipamientos)	6,5 M €		
Aparcamientos e instalaciones	1,6 M €		
Mejora del sistema viario Sector 2	0,78 M €		
<b>INVERSIONES PRIVADAS (INDUCIDAS)</b>			
<b>INVERSIONES REALIZADAS</b>			
Planta de energía de biomasa	50 M €	Aprox. 430 M €	
<b>INVERSIONES PREVISTAS</b>			
Implantación acti vidades terciario-producti vas	380 M €		
<b>TOTAL DE INVERSIONES PREVISTAS</b>		<b>Aprox. 515 M €</b>	
Rati o Privado/Público		4,9	
<b>PREVISIONES DE GENERACIÓN DE EMPLEO</b>			
Directo vinculado a acti vidades públicas	140	1350	
Total vinculado a acti vidades públicas	210		
Vinculado a fases de ejecución	100		
Previsto en nuevas acti vidades privadas	900		

Las cuantías necesarias para concluir las obras, además de suponer una proporción mínima en relación al monto de lo ya invertido, han sido asumidas por las administraciones implicadas en su gestión e inversión. Es más, en cuanto que el Proyecto Regional actual ha introducido reajustes importantes en las actuaciones pendientes, con apreciable reducción de costes sobre las previsiones iniciales, la disposición económica para afrontar estas inversiones debe ser más favorable.

Igualmente, la racionalización que sustenta la reordenación y ajustes funcionales introducidos en el nuevo Proyecto Regional, consideran una utilización eficiente (puesta en funcionamiento paulatina del sistema urbano, eficiencia de los sistemas de infraestructuras y servicios, mantenimiento económico y adaptativo, consumos de recursos y energía, sinergias de uso) y una optimización de los costes de mantenimiento, que contribuyen a la sostenibilidad económica global, por alivio financiero en las inversiones de las actuaciones y por futuros resultados de explotación.

#### 7.4. Condiciones y compromisos del promotor.

El promotor del Proyecto Regional asume como compromisos previos el convenio con el Ayuntamiento de Garray, los acuerdos del Consorcio (entre ellos los relativos a la Entidad Urbanística de Conservación y Mantenimiento), el contrato con GESTAMP BIOMASS, las concesiones de aguas y los acuerdos con las compañías suministradoras de servicios, energía y telecomunicaciones.

El promotor asume asimismo las condiciones técnicas y económicas para completar las obras de urbanización (incluidas las acciones de renaturalización de los espacios excluidos del ámbito del Proyecto Regional), y los condicionantes y compromisos derivados de la tramitación y aprobación del Proyecto Regional (publicidad, seguimiento) y de la Declaración de Impacto Ambiental.

**PROYECTO REGIONAL «PARQUE EMPRESARIAL DEL MEDIO AMBIENTE»****NORMATIVA****CAPÍTULO I***Disposiciones Generales**Artículo 1. Objeto.*

El Proyecto Regional «Parque Empresarial del Medio Ambiente» en el término municipal de Garray (Soria) tiene por objeto la planificación de un conjunto de infraestructuras e instalaciones consideradas de interés público para la Comunidad de Castilla y León, en su mayor parte ya ejecutadas, proyectando la ejecución inmediata de las obras necesarias para completarlas, y habilitando la implantación de las actividades productivas y dotacionales, a las que están destinadas.

**CAPÍTULO II***Ordenación General**Artículo 2. Clasificación de suelo.*

El ámbito de este Proyecto Regional se clasifica de la siguiente forma:

a) Como suelo urbano consolidado, los terrenos que:

- 1.º Han sido completamente urbanizados en ejecución de proyectos de actuación aprobados conforme a la normativa urbanística de Castilla y León, contando con acceso y todos los servicios urbanos necesarios, en condiciones suficientes y adecuadas para servir a las construcciones existentes y previstas.
- 2.º Se encuentran en avanzado estado de urbanización en ejecución de proyectos de actuación aprobados conforme a la normativa urbanística de Castilla y León, contando con acceso y servicios urbanos en condiciones suficientes para poder alcanzar la condición de solar mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

b) Como suelo rústico con protección cultural, los terrenos ocupados por yacimientos arqueológicos catalogados o inventariados que deben ser preservados de la urbanización. En concreto se clasifica así el área ocupada por el yacimiento denominado «El Soto», así como de un ámbito de cautela en torno al mismo que permite garantizar sus potenciales valores culturales. Esta clasificación se sustenta sobre el estudio arqueológico (Anexo 4).

*Artículo 3. Régimen del suelo rústico con protección cultural.*

En los terrenos clasificados como suelo rústico con protección cultural se aplicará el régimen de suelo señalado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, junto con

las prescripciones derivadas de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, así como el régimen de cautela establecido en el catálogo arqueológico del planeamiento urbanístico de Garray, con las siguientes condiciones particulares:

- a) Se establece de una franja perimetral clasificada como suelo rústico con protección cultural, que abarca íntegramente el reborde exterior de la delimitación del yacimiento plasmada en las fichas del Inventario Arqueológico de Castilla y León y del Catálogo Arqueológico de Garray.
- b) Se instalará un sistema de balizamiento perimetral durante la ejecución de obras que afecten al perímetro, que tendrá carácter definitivo tras la conclusión de dichas obras.
- c) Se podrán acometer actuaciones de acondicionamiento, consolidación y puesta en valor del yacimiento, incluida la recuperación de topografía, el ajardinamiento y la instalación de puntos de información en la franja perimetral de protección.

#### *Artículo 4. Catalogación.*

Este Proyecto Regional propone, dentro de su ámbito de actuación, la catalogación de aquellos elementos que por sus valores culturales o naturales deben ser preservados, debiendo procurarse la integración adecuada de los mismos en la ordenación propuesta. En particular:

- a) Elementos con valor cultural: el yacimiento arqueológico de «El Soto», que se excluye del ámbito a urbanizar, clasificándose como suelo rústico con protección cultural.
- b) Elementos con valor natural: los elementos arbóreos identificados en los planos de ordenación, que deben ser conservados en su integridad e integrados en el sistema de espacios libres. Dichos ejemplares se ubican en las siguientes coordenadas UTM:

Número	X	Y
1	542.102,47	4.629.789,01
2	543.127,56	4.629.528,21
3	543.148,82	4.629.481,71
4	543.147,35	4.629.468,52
34	543.955,42	4.629.426,84

- c) De forma complementaria el Proyecto Regional establece, a través de sus condiciones generales de urbanización y edificación, un conjunto de prescripciones orientadas a la preservación de la vegetación de interés existente (arbolado de gran porte), a fin de propiciar su integración en los proyectos o, en casos excepcionales justificados, su traslado o reemplazo.

*Artículo 5. Dotaciones urbanísticas. (B).*

1. Las dotaciones urbanísticas previstas por este Proyecto Regional se clasifican como:

a) Dotaciones estructurantes internas: aquellos elementos, ubicados íntegramente en el ámbito del Proyecto Regional, que vertebran y garantizan el acceso a los servicios básicos al conjunto de parcelas, públicas y privadas, que integran la actuación. A tal efecto se consideran dotaciones estructurantes interna los viales y sus redes de servicios urbanos que definen la ordenación básica del ámbito, a partir de los cuales se articula la red de distribución a cada una de las unidades parcelarias:

- 1.<sup>a</sup> Viales vertebradores de la ordenación, definidos en los planos de ordenación, incluyendo las infraestructuras y redes localizadas en las mismas, y en particular los elementos integrantes de la red térmica y de distribución eléctrica de media tensión.
- 2.<sup>a</sup> Conexiones de las infraestructuras con los elementos exteriores al Proyecto Regional: colectores de pluviales, red eléctrica de media tensión.
- 3.<sup>a</sup> Tanques de tormentas, depósito de agua bruta, centros de bombeo, y sus correspondientes redes de conexión, que discurren bajo terrenos de titularidad pública o privada.
- 4.<sup>a</sup> Estructuras construidas destinadas específicamente al estacionamiento de vehículos (2), incluyendo los viales de acceso a los mismos.
- 5.<sup>a</sup> Dotación institucional (Cúpula de la Energía).

b) Dotaciones estructurantes externas: aquellos elementos, pertenecientes a la red general de infraestructuras y servicios urbanos, concebidos y diseñados con el objetivo de satisfacer las demandas del ámbito del Proyecto Regional, que en su mayor parte ya están ejecutados y en funcionamiento:

- 1.<sup>a</sup> Tubería de impulsión de la red de abastecimiento, Ø250 mm y longitud 2,3 km, entre la ETAP de Garray y su conexión a la red interna del ámbito, incluyendo las conexiones con la estación de bombeo de aguas residuales y sus mecanismos de registro, control y regulación.
- 2.<sup>a</sup> Emisario de la red general de abastecimiento, longitud 500 m, entre la ETAP de Garray y la rotonda de acceso al ámbito, incluyendo sus mecanismos de registro, control y regulación.
- 3.<sup>a</sup> Tubería de distribución de agua potable para la acometida de la estación de bombeo de aguas residuales, longitud 550 m, con sus mecanismos de registro, control y regulación.
- 4.<sup>a</sup> Captación de agua bruta del azud de Buitrago y conducción de transporte de la misma hasta el depósito enterrado ubicado en el interior del ámbito (área de uso industrial).

- 5.<sup>a</sup> Conexión con la acequia del Canal de Buitrago destinada a la captación de agua para el riego.
  - 6.<sup>a</sup> Colector de evacuación del agua de proceso (mezclada en su caso con la captación del Canal de Buitrago) hasta el depósito multifuncional situado en el exterior del ámbito.
  - 7.<sup>a</sup> Conducción de transporte de agua de riego del depósito multifuncional a la red de distribución interna del ámbito.
  - 8.<sup>a</sup> Líneas eléctricas de media tensión para el abastecimiento del ámbito, longitud 700 m, entre la futura subestación eléctrica en la margen derecha del río Duero y el límite del ámbito. En la actualidad está formada por dos conexiones independientes, cada una con dos líneas de media tensión y línea de socorro, todas de 20 KV en sistema trifásico y frecuencia 50 Hz.
  - 9.<sup>a</sup> Línea de distribución eléctrica de media tensión, longitud 550 m, a la que acomete la estación de bombeo de aguas residuales y de riego (depósito multifuncional), externa al ámbito.
  - 10.<sup>a</sup> Dos colectores destinados a la recogida de aguas residuales dentro del ámbito y su conducción a la estación de bombeo, externa al mismo, longitud conjunta 800 m, con sus mecanismos de registro, control y regulación.
  - 11.<sup>a</sup> Depósito multifuncional integrado por depósitos para el agua de proceso, riego y tanque de tormentas, estaciones de bombeo de aguas residuales a la EDAR y de riego al ámbito, junto con las instalaciones destinadas a su funcionamiento, mantenimiento y control.
  - 12.<sup>a</sup> Colector de transporte de aguas residuales, Ø300 cm y longitud 3,8 km, desde la estación de bombeo hasta la EDAR de Garray.
  - 13.<sup>a</sup> Colectores de pluviales y sistemas de vertido de aguas al río Duero; tanto los colectores ejecutados con sus tanques de tormentas (dos colectores vinculados al área de usos industriales y un tercer colector al parque empresarial, integrado en el depósito multifuncional), como los colectores previstos en los correspondientes proyectos de urbanización y pendientes de ejecución, no dotados de tanques de tormentas.
  - 14.<sup>a</sup> Tubería de conexión a la red de gas, longitud 1 km, entre la rotonda de acceso y la acometida al gasoducto de Garray, con sus mecanismos de registro, control y regulación.
  - 15.<sup>a</sup> Canalización y cableado de la red de telefonía y telecomunicaciones, longitud 700 m, entre la rotonda de acceso al ámbito y la conexión a la red del núcleo urbano de Garray.
- c) Dotaciones locales: el conjunto de sistemas y elementos, incluyendo vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, destinados al servicio de la población, pudiendo ser de titularidad pública o privada. Sus características básicas se resumen en el siguiente cuadro:

<i>Dotación</i>	<i>Tipo</i>	<i>Titularidad</i>	<i>Superficie</i>
03-01	Equipamiento	Privada	11.986,72 m <sup>2</sup>
12-01	Equipamiento	Privada	21.402,00 m <sup>2</sup>
13-01	Equipamiento	Privada	67.712,00 m <sup>2</sup>
14-01	Equipamiento	Pública	72.962,00 m <sup>2</sup>
14-02	Equipamiento	Privada	41.885,00 m <sup>2</sup>
Total equipamientos			215.947,00 m <sup>2</sup>
ELP-01	Espacio libre público	Pública	2.911 m <sup>2</sup>
ELP-02	Espacio libre público	Pública	2.272 m <sup>2</sup>
ELP-03	Espacio libre público	Pública	117.534 m <sup>2</sup>
ELP-04	Espacio libre público	Pública	5.836 m <sup>2</sup>
ELP-05	Espacio libre público	Pública	26.783 m <sup>2</sup>
ELP-06	Espacio libre público	Pública	8.191 m <sup>2</sup>
ELP-07	Espacio libre público	Pública	11.931 m <sup>2</sup>
ELP-08	Espacio libre público	Pública	40.724 m <sup>2</sup>
ELP-09	Espacio libre público	Pública	5.801 m <sup>2</sup>
ELP-10	Espacio libre público	Pública	1.187 m <sup>2</sup>
ELP-11	Espacio libre público	Pública	4.449 m <sup>2</sup>
ELP-12	Espacio libre público	Pública	6.173 m <sup>2</sup>
Total espacios libres públicos			233.792 m <sup>2</sup>
SU-01	Servicios urbanos	Pública	3.701 m <sup>2</sup>
SU-02	Servicios urbanos	Pública	2.618 m <sup>2</sup>
Total servicios urbanos			6.319 m <sup>2</sup>
Aparcamientos	Vías públicas	Pública	390 plazas
Playa de aparcamientos industrial	Vías públicas	Pública	938 + 224 m <sup>2</sup>
Aparcamiento en vías públicas	Vías públicas	Pública	958 m <sup>2</sup>
Total vías públicas			235.598 m <sup>2</sup>

## 2. A efectos urbanísticos:

- a) Las dotaciones estructurantes internas tienen la condición de sistemas locales, y se consideran ámbitos prioritarios de actuación, debiendo garantizarse su compleción de forma previa o simultánea a la ejecución de los viales no estructurantes a los que da servicio. Para cumplir esta condición será suficiente garantizar que las parcelas resultantes cuenten con acceso rodado y conexión a todas las redes de servicios a través de viales completamente urbanizados

pudiendo por tanto autorizarse actuaciones de urbanización parcial de los viales estructurantes.

- b) Las dotaciones estructurantes externas tienen la condición de sistemas generales de servicios urbanos, aplicándose respecto de su titularidad e imposición de servidumbres lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- c) Las dotaciones locales tienen la condición de sistemas locales.

### CAPÍTULO III

#### *Ordenación Detallada*

##### *Artículo 6. Usos básicos.*

1. Para establecer la ordenación detallada, el Proyecto Regional define los siguientes usos básicos, y para ellos desarrolla un conjunto de ordenanzas edificatorias que permiten definir las condiciones funcionales, formales, tipológicas y de intensidad de cada una de las parcelas:

- a) Uso dotacional, que incluye los siguientes usos básicos:
  - 1.º Docente e investigación.
  - 2.º Empresarial.
  - 3.º Institucional.
  - 4.º Deportivo.
  - 5.º Social-Asistencial.
  - 6.º Cultural.
  - 7.º Recreativo.
  - 8.º Tratamiento de residuos.
- b) Uso industrial que incluye los siguientes usos básicos:
  - 1.º Industrial productivo.
  - 2.º Almacén.
  - 3.º Industrial agropecuario.
- c) Uso terciario, que incluye los siguientes usos básicos:
  - 1.º Oficinas.
  - 2.º Pequeño comercio.
  - 3.º Mediano comercio.
  - 4.º Hostelería.

d) Uso residencial, exclusivamente con carácter complementario de otros usos y destinado a la guarda y vigilancia de las instalaciones industriales y dotacionales, con un máximo de una vivienda por parcela.

e) Infraestructuras.

f) Espacios libres:

1.º Espacios libre públicos.

2.º Espacios libres privados – Patios.

g) Servicios urbanos.

2. Las condiciones de compatibilidad de usos y de edificación se establecen mediante ordenanzas de edificación, precisadas en su caso con las determinaciones grafiadas en los planos de ordenación o las condiciones particulares definidas en las fichas individuales de cada parcela.

*Artículo 7. Condiciones generales de la edificación. (B).*

Este Proyecto Regional establece las siguientes condiciones generales de edificación, de obligado cumplimiento para todos los proyectos de arquitectura:

a) Condiciones administrativas:

1.ª Someter el proyecto a supervisión previa del Consorcio.

2.ª Someter la ejecución de la obra a seguimiento por parte del Consorcio.

b) Condiciones ambientales:

1.ª Contar con certificados de calidad ambiental respecto de los materiales esenciales, tanto estructurales como de acabados o de instalaciones, o en su defecto, justificar su uso, que quedará sometido a la aprobación del Consorcio.

2.ª Plantar dos árboles de especies autóctonas de Ø 0,20 m por cada 150 m<sup>2</sup> de techo construido o fracción, al menos uno de ellos en la parcela objeto de edificación, pudiendo plantarse el otro en espacios libres públicos previstos como zonas arboladas.

3.ª Incluir en el proyecto medidas de control de las molestias durante la ejecución de la obra, de los productos contaminantes (especialmente disolventes, hidrocarburos y otros productos nocivos para el suelo) y de los residuos de la construcción.

4.ª Justificar que los materiales utilizados no implican riesgos para la salud, y que son renovables y reciclables, dando preferencia a los que necesiten poca energía en su proceso de fabricación, así como a los de origen local.

5.ª Contar con detalles específicos que expliquen la ausencia de puentes térmicos, de modo que se garantice las condiciones térmicas.

- 6.<sup>a</sup> Justificar la utilización de: energía solar pasiva; sanitarios de bajo consumo de agua; aislamiento térmico; y equipamientos eléctricos de bajo consumo energético.
  - 7.<sup>a</sup> Estudiar el balance energético del edificio y el potencial de uso de energías renovables, especificando las acciones a implementar para el ahorro energético y la introducción del automóvil eléctrico, y en particular para la minimización o supresión del consumo de combustibles fósiles mediante la utilización de energías renovables, considerando tanto su aprovechamiento individual (edificio a edificio) como colectivo (grupo de edificios), así como la posibilidad de que, por las sombras proyectadas a edificios o espacios públicos cercanos, se pueda disminuir el posible aprovechamiento de la energía solar en dichos edificios y espacios.
  - 8.<sup>a</sup> Justificar una ventilación eficaz en términos sanitarios y energéticos.
- c) Condiciones constructivas:
- 1.<sup>a</sup> Utilizar preferente los siguientes materiales (sin perjuicio de utilizar otros que cumplan demostradamente los criterios ambientales citados en la letra anterior):
    - Madera maciza o laminada procedente de explotaciones locales, o cuando menos de bosques gestionados según principios de desarrollo sostenible.
    - Paneles prefabricados ejecutados con madera.
    - Tableros fabricados a partir de madera aglutinada con adhesivos de poliuretano que eviten emisiones, o bien de residuos y listones con baja proporción de adhesivos que eviten emanaciones.
    - Maderas que por su calidad no exijan tratamientos químicos para su mantenimiento o éstos puedan sustituirse por procedimientos térmicos.
    - Arcillas de baja cocción.
    - Vidrios preferentemente de baja emisividad.
    - Poliestireno (PE) y polipropileno (PP) para tuberías.
    - Pavimentos de linóleoum y parquet.
    - Polietileno, poliamida y silicona para los revestimientos de cables eléctricos.
    - Pinturas y barnices a base de aceites de resinas y de ceras vegetales, disolventes vegetales y pigmentos de tierras y minerales.
    - Materiales procedentes de procesos de estandarización con gestión eficaz de residuos, siempre que su naturaleza no sea claramente contraria a los criterios ambientales.

2.<sup>a</sup> Utilizar los demás materiales permitidos, de acuerdo a los siguientes criterios:

- El hormigón, la piedra y el hierro galvanizado pueden utilizarse preferentemente en combinación con madera y vidrio; los primeros demostrando su necesidad estructural y su aportación a la consecución de inercia térmica en el edificio que no se pudiese obtener con otros elementos; y el último incorporado como elemento estructural puntual o como elemento de carpintería.
- Cualquier otro material que de manera clara no implique el incumplimiento de los criterios ambientales citados en la letra anterior, previa autorización del Consorcio.

d) Condiciones particulares de edificación:

- 1.<sup>a</sup> Los planos de ordenación establecen límites de ocupación máxima en planta en cada parcela, definidos por retranqueos y superficies máximas ocupables. Las alineaciones se definen como máximos a respetar, pero dejando libertad para la definición arquitectónica dentro del área de movimiento de la edificación resultante.
- 2.<sup>a</sup> Fuera del ámbito de ocupación máxima de la edificación no se admite ninguna construcción, ni cuerpos volados, pero sí rampas, escaleras y accesos a planta baja.
- 3.<sup>a</sup> En parcelas de uso no industrial, el forjado del suelo de la planta baja quedará elevado entre 0,50 y 1,00 m respecto del terreno en todo el perímetro de la edificación, permitiendo así una cámara de aire para proteger la edificación.
- 4.<sup>a</sup> Se permiten patios abiertos o cerrados, cuya dimensión mínima será tal que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones si estas tienen locales de trabajo o viveros, o la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.
- 5.<sup>a</sup> Los usos bajo rasante se limitan a una planta de sótano, salvo indicación expresa en las fichas particularizadas de cada parcela.

e) Condiciones de volumen y edificabilidad:

- 1.<sup>a</sup> Elementos computables:
  - La superficie edificada de todas las plantas del edificio con independencia de su uso.
  - Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
  - Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela, siempre que de la disposición del cerramiento y de los materiales y sistemas usados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

**2.ª Elementos excluidos:**

- Los patios interiores.
  - Los soportales y las plantas diáfanos porticadas.
  - Los sótanos y semisótanos dedicados a garaje, accesos e instalaciones generales del edificio.
  - Los equipos de proceso de fabricación exteriores a la edificación: bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas y similares (si bien los espacios ocupados por dichos equipos se contabilizarán como superficie ocupada de la parcela).
  - Los elementos ornamentales de remate de cubierta o que correspondan a escaleras, elevadores o instalaciones del edificio.
- f) Condiciones de cerramiento: en los límites de las parcelas no podrá disponerse ningún tipo de cerramiento, salvo por razones de seguridad, previa autorización del Consorcio.

**Artículo 8. Condiciones generales de los espacios libres públicos. (O)**

Este Proyecto Regional establece las siguientes condiciones generales, de carácter orientativo, para el diseño y ejecución de los espacios libres públicos:

- a) Se procurará una adecuada diversidad en el tratamiento y uso de los espacios libres públicos, integrando áreas arboladas, zonas de descanso, áreas de juego... de modo compatible con los usos de su entorno. Se estudiará la articulación y jerarquía de los distintos espacios libres. Todos los espacios libres deberán garantizar su condición accesible.
- b) Se potenciará el uso y la utilidad real de los espacios libres mediante la adecuación del diseño, procurando su multifuncionalidad y adaptabilidad a las demandas de la población usuaria.
- c) En las áreas ajardinadas se procurará el empleo de arbolado autóctono, integrando en lo posible el arbolado existente. En caso de imposibilidad de conservación de los elementos arbolados, se procurará su trasplante. Será obligatorio conservar los árboles catalogados.
- d) Se aplicarán técnicas que optimicen la conservación de los espacios libres, y en particular de las zonas ajardinadas y plantaciones de árboles, procurando su adecuación a los ciclos naturales de su entorno. Se desarrollará un programa específico de conservación y reposición del arbolado.
- e) Todos los espacios libres contarán con elementos de urbanización que garanticen su uso adecuado y seguro, y en particular contarán con iluminación apropiada, en los aspectos referentes al diseño de luminarias, su ubicación y sus condiciones de iluminación, elementos de señalización e información, y previsión de itinerarios accesibles.

- f) En el diseño de los espacios ajardinados se considerarán criterios de xerojardinería, utilización de especies adaptadas a las características del lugar, preferentemente procedentes de viveros locales, que permitan minimizar el consumo de agua y las necesidades de mantenimiento.
- g) Las plantaciones de arbolado deberán ser irregulares, evitando patrones rectilíneos. Todas las superficies que no sean objeto de ajardinamiento deberán ser sometidas, al menos, a la limpieza de residuos de su superficie y a la plantación con planta forestal.
- h) Se implantarán sistemas de riego localizado con adecuada programación, horaria y estacional, que minimice el consumo de agua, empleando agua procedente de la recuperación de pluviales, de proceso o agua bruta no potable.
- i) Se minimizará el uso de productos fitosanitarios, procurando para el mantenimiento de las superficies ajardinadas el uso de sistemas blandos, con una mínima incidencia sobre los elementos vegetales y los usuarios de los espacios libres.

*Artículo 9. Condiciones generales para los espacios libres privados. (O).*

Los espacios de la parcela no ocupados por la edificación tendrán la consideración de espacios libres privados, debiendo recibir un tratamiento ajardinado en al menos el porcentaje de su superficie indicado para su ordenanza de aplicación, y aplicando las siguientes condiciones:

- a) Contarán al menos con un árbol por cada 150 m<sup>2</sup> construidos; en parcelas de uso predominante industrial se ubicarán de forma que contribuyan a la integración de las edificaciones en el entorno, actuando como elementos de transición con el medio rústico; en las demás parcelas se recomienda acometer un diseño conjunto de la edificación y los espacios libres privados que garantice la integración de ambos elementos.
- b) En su tratamiento se procurará combinar especies vegetales de distinto porte pero compatibles. El ajardinamiento se realizará preferentemente con especies autóctonas que minimicen el mantenimiento y el riego, desaconsejándose la plantación de extensiones continuas de césped. Cuando en la parcela existan elementos vegetales de interés, se procurará su conservación, o de ser imposible, su traslado dentro de la misma parcela.

*Artículo 10. Condiciones generales para el viario público. (O).*

1. Los planos del Proyecto Regional establecen la organización funcional de la sección viaria, diferenciando las áreas destinadas a calzada, acera, aparcamientos (grafiados individualmente), zonas ajardinadas y carril bici. Las secciones son orientativas, pudiendo ser adaptadas mediante proyectos de urbanización, sin disminuir el porcentaje de la sección destinado a la movilidad no motorizada ni reducir el número de plazas de estacionamiento en más de un 10%.

2. El Proyecto Regional establece asimismo, de forma vinculada al viario, los espacios libres y las dotaciones públicas, un esquema de recorridos ciclistas en el ámbito, que podrá ser modificado en su trazado y extendido garantizando la continuidad y conectividad del sistema.

## *Artículo 11. Calificación urbanística. Ordenanzas de edificación.*

### 1. Ordenanza Dotacional 01 – Cúpula de la Energía.

#### a) Condiciones de uso:

- 1.<sup>a</sup> Uso predominante: dotacional institucional.
- 2.<sup>a</sup> Usos compatibles: dotacional en sus categorías social-asistencial y cultural; terciario en sus categorías de oficinas, comercio, hostelería; residencial, exclusivamente vinculado a la vigilancia de la instalación; infraestructuras; servicios urbanos; espacio libre privado.
- 3.<sup>a</sup> Usos prohibidos: todos los demás.

#### b) Condiciones de parcela:

- 1.<sup>a</sup> Parcela mínima: la existente.
- 2.<sup>a</sup> Parcela mínima a efectos de segregación: 2.000 m<sup>2</sup>.

#### c) Condiciones de edificación:

- 1.<sup>a</sup> Tipología: edificación abierta.
- 2.<sup>a</sup> Retranqueo mínimo a lindero frontal: 2,5 m.
- 3.<sup>a</sup> Altura máxima de la edificación: la altura total máxima medida desde el nivel superior del forjado de planta baja será de 16 metros; no obstante se admite que la altura sea libre hasta una superficie máxima de 1.300 m<sup>2</sup> de ocupación en planta.
- 4.<sup>a</sup> Edificabilidad máxima: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.<sup>a</sup> El espacio no edificado de la parcela podrá pavimentarse hasta en un 30% de su superficie, debiendo recibir el resto tratamiento ajardinado.

### 2. Ordenanza Dotacional General.

#### a) Condiciones de uso:

- 1.<sup>a</sup> Uso predominante: dotacional, en cualquiera de sus categorías.
- 2.<sup>a</sup> Usos compatibles: dotacional, en cualquiera de sus categorías (salvo la predominante); terciario en sus categorías de comercio y hostelería; residencial exclusivamente vinculado a la vigilancia de la instalación; infraestructuras; servicios urbanos; espacio libre privado.
- 3.<sup>a</sup> Usos prohibidos: todos los demás.

#### b) Condiciones de parcela:

- Parcela mínima: la existente.

c) Condiciones de edificación:

- 1.<sup>a</sup> Tipología: edificación abierta.
- 2.<sup>a</sup> Altura máxima de la edificación: 16 metros.
- 3.<sup>a</sup> Edificabilidad máxima: La indicada en la ficha de cada parcela o en su defecto 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; para las dotaciones públicas esta edificabilidad es una referencia para determinar el máximo volumen edificable, y no computa a efectos del aprovechamiento lucrativo.
- 4.<sup>a</sup> El espacio no edificado de la parcela podrá pavimentarse hasta en un 10% de su superficie, debiendo recibir el resto tratamiento ajardinado.

3. Ordenanza Terciario Productivo.

a) Condiciones de uso:

- 1.<sup>a</sup> Uso predominante: terciario de oficinas, industrial productivo, dotacional docente-investigación o dotacional empresarial.
- 2.<sup>a</sup> Usos compatibles: dotacional en sus categorías social-asistencial y cultural; terciario comercial y hostelero; industrial no productivo; residencial, exclusivamente vinculado a la vigilancia de la instalación; infraestructuras; servicios urbanos; espacio libre privado.
- 3.<sup>a</sup> Usos prohibidos: todos los demás.

b) Condiciones de parcela:

- 1.<sup>a</sup> Parcela mínima: la existente; se permite la agregación.
- 2.<sup>a</sup> Parcela mínima a efectos de segregación: 4.000 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación:

- 1.<sup>a</sup> Tipología: edificación abierta.
- 2.<sup>a</sup> Altura máxima de la edificación: B+III (16 metros).
- 3.<sup>a</sup> Ocupación máxima: 65%.
- 4.<sup>a</sup> Edificabilidad máxima: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.<sup>a</sup> El espacio no edificado de la parcela podrá pavimentarse hasta en un 15% de su superficie, debiendo recibir el resto tratamiento ajardinado.

4. Ordenanza Industrial.

a) Condiciones de uso:

- 1.<sup>a</sup> Uso predominante: industrial, en todas sus categorías.

2.<sup>a</sup> Usos compatibles: terciario comercial y hostelero; residencial, exclusivamente vinculado a la vigilancia de la instalación; infraestructuras; servicios urbanos; espacio libre privado.

3.<sup>a</sup> Usos prohibidos: todos los demás.

b) Condiciones de parcela:

1.<sup>a</sup> Parcela mínima: la existente; se permite la agregación.

2.<sup>a</sup> Parcela mínima a efectos de segregación: 1.000 m<sup>2</sup>.

c) Condiciones de edificación:

1.<sup>a</sup> Tipología: edificación aislada o pareada.

2.<sup>a</sup> Retranqueos: para parcelas > 10.000 m<sup>2</sup>, 15 m a viario público y 7,5 m al resto de lindes; para las demás parcelas, 10 m a viario público y 5 m al resto de lindes; la tipología pareada queda exenta de retranqueo en el lindero adosado, previo acuerdo de los titulares de las parcelas afectadas e inscripción registral de dicha condición.

3.<sup>a</sup> Altura máxima de la edificación: 18 m, pudiendo superarse por necesidades del sistema productivo, con los límites derivados de la normativa en materia de aviación civil.

4.<sup>a</sup> Edificabilidad máxima: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5.<sup>a</sup> El espacio no edificado de la parcela podrá pavimentarse hasta en un 50% de su superficie, debiendo recibir el resto tratamiento ajardinado.

5. Ordenanza Espacio Libre Público.

a) Condiciones de uso:

1.<sup>a</sup> Uso predominante: espacio libre público.

2.<sup>a</sup> Usos compatibles: dotacional deportivo y recreativo, servicios urbanos, Infraestructuras.

3.<sup>a</sup> Usos prohibidos: todos los demás.

b) Condiciones de parcela:

– Parcela mínima: la existente.

c) Condiciones de edificación:

1.<sup>a</sup> No se permiten edificaciones, salvo de carácter aislado con ocupación máxima de 5%, destinadas a usos complementarios del espacio libre.

2.<sup>a</sup> Edificabilidad máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.<sup>a</sup> Altura máxima: B (4,5 m).

**6. Ordenanza Vías Públicas.****a) Condiciones de uso:**

- 1.<sup>a</sup> Uso predominante: vías públicas.
- 2.<sup>a</sup> Usos compatibles: servicios urbanos, infraestructuras.
- 3.<sup>a</sup> Usos prohibidos: todos los demás.

**b) Condiciones de edificación:**

- 1.<sup>a</sup> En las áreas calificadas como viario se permite la ejecución de construcciones destinadas a aparcamiento público, sin limitación de superficie, siempre que se garantice el mantenimiento de la dotación mínima definida en este Proyecto Regional.
- 2.<sup>a</sup> Adicionalmente, se podrá autorizar la instalación de construcciones vinculadas a infraestructuras o a la prestación de servicios tales como cabinas de control de acceso, quioscos, puestos de información..., previa autorización por parte del Consorcio, garantizando en todo caso el mantenimiento de los itinerarios peatonales accesibles.

**7. Ordenanza Servicios Urbanos.****a) Condiciones de uso:**

- 1.<sup>a</sup> Uso predominante: servicios urbanos.
- 2.<sup>a</sup> Usos compatibles: infraestructuras, espacios libres.
- 3.<sup>a</sup> Usos prohibidos: todos los demás.

**b) Condiciones particulares:**

- 1.<sup>a</sup> La ordenanza de servicios urbanos tiene por objeto prever la ubicación de instalaciones pertenecientes a alguna de las redes de servicios existentes que por su carácter, volumen o condiciones de acceso y seguridad no resultan compatibles con la calificación de espacios libres públicos o vías públicas, tales como depósitos de agua o grupos de bombeo.
- 2.<sup>a</sup> En las parcelas destinadas a servicios urbanos se aplicarán las mismas condiciones de edificación y tratamiento de la parcela que en los espacios libres públicos, debiendo contar con tratamiento ajardinado en al menos un 50 % de la superficie no ocupada; los depósitos y elementos propios de la red de servicios urbanos quedan exentos del cómputo de edificabilidad y ocupación.

***Artículo 12. Condiciones particulares de implantación en la parcela. (B).***

Además de las condiciones generales de edificación y de las condiciones particulares derivadas de cada ordenanza de edificación, se establecen para determinadas parcelas limitaciones adicionales en relación a la ocupación y volumen de la edificación y otros

elementos. Dichas condiciones, derivadas del cumplimiento de limitaciones de carácter sectorial y de la integración de las redes de servicios existentes, se detallan en las fichas particulares de cada parcela. En particular:

- a) El aeródromo civil de Garray impone limitaciones de altura en relación con los conos de aproximación y despegue de sus pistas (grafados en los planos de información), que han sido tenidas en cuenta en la ordenación detallada de las parcelas afectadas, señalándose en los planos de ordenación las áreas en las que no es posible alcanzar la altura máxima definida por el sólido capaz de la ordenanza correspondiente, condicionando una reducción de su volumen o el retranqueo modificación de la posición de la edificación. Adicionalmente, en todas las parcelas incluidas dentro de la proyección de los conos de aproximación del aeródromo se deberá contrastar que ningún elemento, arquitectónico o de cualquier otro tipo (depósitos, antenas...), interfiere sobre los citados conos.
- b) La preexistencia de redes de servicios urbanos tales como la de evacuación de pluviales o distribución de agua bruta introduce limitaciones a la posibilidad de ocupación del espacio bajo rasante en algunas parcelas del ámbito.
- c) Se establece una reserva temporal de uso para algunas parcelas calificadas como industriales, en las que está prevista la futura ubicación del centro de aspiración de la red de recogida neumática de basuras. Dicho condicionado se mantendrá exclusivamente hasta la definición final de la implantación y entidad de dicha instalación.

*Artículo 13. Instrumentos de desarrollo. (B).*

Este Proyecto Regional establece las determinaciones urbanísticas completas dentro de su ámbito, no siendo necesario ningún instrumento de planeamiento de desarrollo. No obstante se podrá autorizar, previo acuerdo del Consorcio, la modificación o precisión de las condiciones de ordenación detallada establecidas por este Proyecto Regional a través de los instrumentos previstos a tal fin por la legislación vigente en materia de urbanismo, y en particular:

- a) Estudios de Detalle: podrán modificar puntualmente las condiciones tipológicas y formales definidas en las ordenanzas de aplicación para cada ámbito de calificación, permaneciendo invariable su edificabilidad y condiciones de ocupación máxima de la parcela.
- b) Planes Especiales: podrán promoverse a fin de resolver situaciones de singular complejidad urbanística, respetando los objetivos, criterios y condiciones de este Proyecto Regional y las determinaciones de ordenación general del planeamiento urbanístico de Garray. En particular, se consideran ámbitos cuya ordenación puede precisar un Plan Especial:
  - 1.º Ámbito de suelo rústico con protección cultural, destinado al establecimiento de condiciones particulares de protección de los bienes arqueológicos inventariados y a la mejora de su integración dentro del conjunto de la actuación.

- 2.º Ámbitos dotacionales, destinado a precisar las condiciones de implantación de nuevas dotaciones, públicas o privadas, y su régimen de compatibilidad de usos para su adecuación a las demandas existentes o previstas.

#### CAPÍTULO IV

##### *Condiciones de urbanización*

##### *Artículo 14. Condiciones generales para la urbanización. (O).*

Este Proyecto Regional incluye entre sus objetivos el cumplimiento de las siguientes pautas para la ejecución de la urbanización:

- a) Máximo respeto al medio ambiente y mínima incidencia paisajística, tanto de la urbanización como de la edificación.
- b) Mantenimiento del arbolado existente, en especial del catalogado específicamente por su gran interés y el de las áreas destinadas a espacios libres.
- c) Máxima calidad arquitectónica.
- d) Aprovechamiento de los recursos energéticos renovables y autóctonos.
- e) En cuanto a los espacios libres públicos:
  - 1.ª Estarán orientados a la conservación y protección de las zonas verdes, articulando un sistema global, sin perjuicio de la reserva de zonas destinadas a actividades infantiles, donde las actividades lúdicas infantiles serán compatibles.
  - 2.ª Para el arbolado que se plante en zonas arboladas se utilizarán las especies recomendadas en el Estudio de Impacto Ambiental.
- f) En cuanto a los viales públicos:
  - 1.ª En el vial estructurante, entre los ejes 8 y 9, por su particular condición funcional como variante de población, está justificado un tratamiento de servicios y acabado material de la urbanización diferente del resto de viarios urbanos del ámbito.
  - 2.ª En los ejes 8 y 9 del vial estructurante, se debe respetar el gálibo de la servidumbre del aeródromo, tanto con las farolas como con la altura del arbolado, debiendo talarse los árboles a lo largo de su vida para no superar la cota de los planos de aproximación.
  - 3.ª Los viales de acceso a las zonas industriales, salvo en la AAU-1, tendrán calzadas de aglomerado, aceras de hormigón rayado y carril-bici de hormigón de color verde.
  - 4.ª Los demás viales tendrán calzadas de hormigón con andesita, aceras de hormigón andesítico decapado y carril-bici de hormigón color verde.

- 5.<sup>a</sup> Los aparcamientos en los ejes 8, 9, 15, 24, 25, 26, 27, 28, 34, 36 y 39 se ejecutarán sobre celosías de hormigón con tierra vegetal y semillado.
- 6.<sup>a</sup> Los aparcamientos subterráneos serán de carácter público. Podrán ser cubiertos o a la intemperie, con el único requisito de controlar su impacto visual, procurando que no sean visibles desde la parte sur del ámbito, salvo en aquellos puntos en que sea imprescindible a causa de las vías de evacuación.
- 7.<sup>a</sup> Para los báculos de las farolas de la zona empresarial se emplearán materiales que garanticen su integración en el entorno, mínimo consumo posible y, en lo posible, con suministro de energía proveniente de módulos fotovoltaicos.

g) En cuanto a los servicios urbanos:

- 1.<sup>a</sup> Se podrán modificar los trazados previstos para las redes de servicio, siempre que no supongan un incremento de su impacto ambiental.
- 2.<sup>a</sup> Los centros de transformación del Parque Empresarial serán enterrados, permitiéndose sobre rasante en la zona industrial.
- 3.<sup>a</sup> Las acometidas de aguas fecales y pluviales deberán contar con una arqueta toma muestras en viario público a fin de controlar los parámetros de vertido.
- 4.<sup>a</sup> Las tapas de las arquetas deberán reproducir el logotipo del Proyecto Regional, salvo las que sean propiedad de compañías suministradoras.

h) En cuanto a las parcelas privadas:

- 1.<sup>a</sup> Los elementos destinados al tránsito rodado dentro de cada parcela deberán respetar la tipología y acabados de los viales de su entorno.
- 2.<sup>a</sup> Los restos de viales y servicios no considerados en la ordenación y situados en parcelas privadas, podrán ser reutilizados por sus propietarios.
- 3.<sup>a</sup> Algunas parcelas estarán sujetas a servidumbres de paso de canalizaciones o colectores; se permitirá su alteración, a costa del propietario, previa aprobación por el Consorcio del proyecto correspondiente.

*Artículo 15. Condiciones particulares para la urbanización. (O).*

Las condiciones técnicas y especificaciones constructivas necesarias para la ejecución de las obras de urbanización en el ámbito del Proyecto Regional, incluyendo aquellos elementos de instalaciones o infraestructuras básicas a completar, externas al suelo urbano, se desarrollan en el Anexo 6, donde se detalla tanto el alcance y condiciones materiales que deben regir las actuaciones aisladas de urbanización, como las correspondientes a actuaciones complementarias de remate de viarios e infraestructuras ya concluidas.

*Artículo 16. Condiciones de vertido en aguas residuales. (B).*

Se establecen las siguientes condiciones para el control de vertidos a la red de saneamiento:

- a) Se prohíbe la descarga o depósito al sistema de saneamiento de cualquier agua residual que contenga:
- 1.º Líquidos, sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes por sí solos o por interacción con otras sustancias, para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a la red de saneamiento y depuración.
  - 2.º Desechos sólidos o viscosos que puedan obstruir el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.
  - 3.º Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en la EDAR.
  - 4.º Residuos que provoquen corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración o que puedan reaccionar con el agua formando productos corrosivos.
  - 5.º Desechos radioactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan dañar las instalaciones y/o poner en peligro al personal de mantenimiento.
  - 6.º Líquidos, sólidos o gases malolientes o nocivos, que por sí solos o en interacción con otros, puedan crear una molestia pública o peligro para el personal de mantenimiento.
  - 7.º Los siguientes materiales: grasas, tripas o tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones.
  - 8.º Sustancias potencialmente productoras de los siguientes gases en puntos próximos al de descarga del vertido, en concentraciones iguales o superiores a las siguientes:
    - Dióxidos de azufre: 5 partes por millón.
    - Monóxido de carbono: 100 partes por millón.
    - Cloro: 1 parte por millón.
    - Sulfuro de hidrógeno: 20 partes por millón.
    - Cianuro de hidrógeno: 10 partes por millón.

b) Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

<i>Parámetro</i>	<i>Concentración</i>	<i>Unidad</i>
DBO <sub>5</sub>	400	mg/l
PH	6-9,5	-
Temperatura	50	°C
Sólidos en suspensión (partículas o decantables 0,2 micras)	500	mg/l
Aceites y grasas	100	mg/l
Arsénico	1-2	mg/l
Plomo	1-2	mg/l
Cromo Total	3	mg/l
Cromo hexavalente	1	mg/l
Cobre	3	mg/l
Zinc	5	mg/l
Níquel	5	mg/l
Mercurio	0002	mg/l
Cadmio	1	mg/l
Hierro	50	mg/l
Boro	4	mg/l
Cianuros	3	mg/l
Sulfuros	5	mg/l
Fenoles totales	10	mg/l

c) Será necesario un tratamiento previo al vertido a la red de saneamiento:

1.º Cuando los parámetros de vertido no cumplan las condiciones señaladas en el apartado anterior

2.º Cuando el vertido incluya alguno de los siguientes productos:

- Lodos de la fabricación de cemento u hormigón (y sus productos derivados).
- Lodo de galvanización conteniendo cianuro.
- Limpiadores en seco conteniendo halógeno.
- Benceno y derivados.
- Residuos de barnizar.
- Materias colorantes.
- Restos de tintas de imprentas.
- Residuos de colas y artículos de pegar.
- Resinas intercambiadoras de iones, con o sin mezclas específicas de proceso.

- Lodo de lavandería o de teñido textil.
- Restos de productos químicos de laboratorio.
- Combustibles sucios (carburante, sucio).
- Aceites (petróleos) de calefacción sucios.
- Lodos especiales de coquerías y fábricas de gas.
- Materias frigoríficas (hidrocarburo de flúor y similares).
- Tetrahidrocarburo de flúor (tetra).
- Tricloroetano.
- Triclorotileno (tri).
- Óxido de zinc.
- Lodo de galvanización conteniendo cromo VI, cromo III, cobre, zinc, níquel o cadmio.
- Sales de bario, de cobre, de curtir o de baño de temple conteniendo cianuro, y sus residuos.
- Ácidos, mezclas de ácidos, ácidos corrosivos.
- Lejías, mezclas de lejías, lejías corrosivas (básicas).
- Hipoclorito alcalino (lejía sucia).
- Concentrados conteniendo cromo VI o cianuro.
- Aguas de lavado y aclarado conteniendo cianuro.
- Concentrados conteniendo sales metálicas.
- Semiconcentrados conteniendo cromo VI o cianuro.
- Baños de revelado.
- Soluciones de sustancias frigoríficas (refrigerantes).
- Residuos de fabricación de productos farmacéuticos.
- Micelios de hongos (fabricación de antibióticos).
- Residuos ácidos de aceite (mineral).
- Aceite viejo (mineral).

d) Las actividades que no cumplan las normas anteriores deberán contar con una instalación de pretratamiento de vertidos, con proyecto autorizado por el

Consortio, siendo responsabilidad del usuario su construcción, explotación y mantenimiento. Podrá exigirse la instalación de medidores de caudal de vertidos, en los casos en que no exista fiabilidad respecto a los datos o estimaciones dados por el usuario.

## CAPÍTULO V

### *Condiciones de gestión*

#### *Artículo 17. Instrumentos de gestión. (B).*

1. Este Proyecto Regional determina las actuaciones de gestión urbanística estrictamente necesarias para completar la urbanización del ámbito, que por su condición fáctica de suelo urbano consolidado puede realizarse mediante las actuaciones aisladas de urbanización que se definen en el artículo siguiente y se delimitan en el plano O-05.

2. Una vez aprobado el Proyecto Regional, el Consorcio podrá delimitar nuevas unidades de actuación aislada, para su tramitación conforme a lo dispuesto en la disposición adicional primera del Decreto que aprueba este Proyecto Regional.

#### *Artículo 18. Actuaciones aisladas de urbanización. (O).*

Este Proyecto Regional define y delimita las siguientes unidades de actuación aislada:

- a) Actuación Aislada de Urbanización AAU-01, que incluye el conjunto de viales que dotan de acceso y servicios a las 6 parcelas de uso industrial situadas en la manzana 05, y tiene por objeto completar la urbanización de los ejes 24, 25, 26, 27, 28, actualmente en zahorra artificial y con bordillos de delimitación de aceras, calzadas y carril bici.

Bajo estos viales se encuentran ejecutados los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento (aguas residuales y pluviales), calefacción, recogida neumática de residuos y electricidad, siendo necesario para concluir la urbanización completar la red de riego, ejecutar elementos de pavimentación y acabados viarios e instalar el alumbrado público.

- b) Actuación Aislada de Urbanización AAU-02, que engloba desde el PK 0+945 al 1+362 del eje 15, el eje 21 completo y el eje 50 hasta el PK 0+310, viarios que permiten el acceso a la Cúpula de la Energía (parcela 12-01), así como la distribución y acceso a las parcelas 06-01 y 07-01, de uso terciario-productivo.

Bajo estos viales se encuentran ejecutados los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento (aguas residuales y pluviales), calefacción, recogida neumática de residuos y electricidad, siendo necesario para concluir la urbanización completar la red de riego, ejecutar elementos de pavimentación y acabados viarios, instalar el alumbrado público, e instalar y conectar 2 centros de transformación eléctrica.

- c) Actuación Aislada de Urbanización AAU-03, que tiene por objeto completar la urbanización de los viales de distribución de las parcelas de uso industrial productivo situadas al oeste de la Cúpula de la Energía y al sur del vial

estructurante del ámbito, permitiendo el acceso a las parcelas 08-01, 09-01, 09-02, 10-01 y 10-02. Engloba desde el PK 0+500 al 0+945 del eje 15 y los ejes 17 y 18 completos.

Bajo estos viales se encuentran ejecutados los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento (aguas residuales y pluviales), calefacción, recogida neumática de residuos y electricidad, siendo necesario para concluir la urbanización ejecutar elementos de pavimentación y acabados viarios, instalar el alumbrado público, e instalar y conectar 1 centro de transformación eléctrica.

- d) Actuación Aislada de Urbanización AAU-04, que engloba el eje 34 completo, del PK 0+00 al 0+272 del eje 36 y del PK 0+00 al 0+310 del eje 39, que permiten el acceso a parcelas de uso terciario-productivo situadas en la manzana 11 (3 parcelas).

Bajo estos viales se encuentran ejecutados los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento (aguas residuales y pluviales), calefacción, recogida neumática de residuos y electricidad, siendo necesario para concluir la urbanización completar la red de riego, ejecutar elementos de pavimentación y acabados viarios e instalar el alumbrado público.

- e) Actuación Aislada de Urbanización AAU-05, que tiene por objeto completar la urbanización del vial estructurantes este-oeste del ámbito en el tramo comprendido entre las dos rotondas del anteriormente denominado Sector 1, englobando desde el PK 0+000 al 0+500 del eje 15 y los ejes 14 y 44 en su integridad.

Bajo estos viales se encuentran ejecutados los servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento (aguas residuales y pluviales), calefacción, recogida neumática de residuos y electricidad, siendo necesario para concluir la urbanización completar la red de riego, ejecutar elementos de pavimentación y acabados viarios, instalar el alumbrado público, e instalar y conectar 7 centros de transformación eléctrica.

- f) Actuación Aislada de Urbanización AAU-06, cuyo objeto es la terminación y reordenación del vial más occidental y paralelo al aparcamiento de camiones del antiguo sector-2 (eje 54), así como la glorieta de acceso (eje 55), teniendo por objeto la reordenación del vial de acceso al área industrial del Parque Empresarial desde la carretera CL-801, incluyendo el ajuste de sus redes y distribución del sistema de aparcamiento previsto a fin de mejorar el acceso y gestión de la movilidad interior. En el antiguo Proyecto Regional el aparcamiento de camiones quedaba desplazado del eje del sector industrial; factor que, unido a la escasa anchura del vial, ha hecho necesario rediseñar la circulación de esta zona industrial, de tal forma que el aparcamiento actúa como un bulevar central con 2 carriles por sentido que distribuyen el tráfico pesado de la zona industrial. Para conseguir tal finalidad, hay que demoler el acceso actual y desplazarlo al eje del aparcamiento, construyendo una glorieta de distribución de tráfico de 43 m de radio, a 60 m de la carretera de Canredondo. La creación de este nuevo sistema viario en anillo permite habilitar un nuevo frente de parcelas de uso industrial, debiendo la urbanización resolver tanto la sección superficial (calzada, acera, carril bici) como completar para estas parcelas los distintos servicios urbanos a través de la prolongación de las redes existentes.

*Artículo 19. Parcelaciones urbanísticas. (B).*

1. El Proyecto Regional establece la parcelación urbanística final dentro de su ámbito, que constituirá la referencia para la aplicación de las condiciones de ordenación. La geometría, superficie, uso y otras condiciones de ordenación de cada parcela se refleja en los planos de ordenación y en las fichas particularizadas de cada parcela.

2. Una vez aprobado el Proyecto Regional, el Ayuntamiento podrá autorizar la agregación y segregación de las parcelas iniciales de acuerdo a las condiciones particulares de cada una de las ordenanzas de aplicación.

*Artículo 20. Ajuste de las determinaciones urbanísticas en los proyectos ejecutivos. (B).*

Este Proyecto Regional establece las determinaciones urbanísticas completas de su ámbito, tanto de ordenación general como de ordenación detallada, representadas gráficamente en escalas de 1:5.000 a 1:2.000. Los proyectos de urbanización y edificación podrán, de forma justificada y previa autorización del Consorcio, ajustar las determinaciones gráficas del Proyecto Regional a la realidad material de los terrenos. A tal efecto, se establecen las siguientes tolerancias gráficas y criterios de interpretación de las determinaciones de este Proyecto Regional:

- a) Los proyectos de urbanización podrán ajustar las alineaciones que delimitan los viales, modificando la sección grafiada en los planos de ordenación hasta un 10%.
- b) La delimitación de parcelas y elementos de la estructura viaria podrá ajustarse, sin limitaciones, a la realidad material de la urbanización ejecutada.
- c) El trazado de las redes de infraestructuras externas al ámbito tiene carácter indicativo, debiendo ajustarse a los correspondientes proyectos técnicos ejecutados o aprobados.