



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE Nº 9

Portillo (Valladolid)

MEMORIA VINCULANTE

Propiedad:
ADE PARQUES

Arquitecto:
Gregorio Alarcía Estévez

G33
arquitectura y urbanismo
www.g33.es

MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	1
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	1
3. PROPIEDAD ENCARGANTE.....	2
4. EQUIPO REDACTOR.....	3
5. DELIMITACION DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.	3
6. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.....	3
7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA IDONEIDAD DEL DOCUMENTO ELEGIDO: MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	4
8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO.....	4
9. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN.....	5
10. JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA SOLUCIÓN PROPUESTA PARA LA EVACUACIÓN DE AGUAS DEPURADAS PROCEDENTES DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL SECTOR.....	6
11. JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.....	8
11.1. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA RED DE SANEAMIENTO.....	8
11.2. DETERMINACIONES RELATIVAS A LAS PARCELAS DE SERVICIOS URBANOS.....	8
11.3. DELIMITACIÓN DE TRES FASES DE URBANIZACIÓN.....	12
11.4. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD DE VARIAS PARCELAS.....	13
11.5. DETERMINACIONES RELATIVAS AL USO BASICO COMERCIAL.....	14
11.6. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA MODIFICACIÓN DEL ACCESO A EURONIT.....	14
12. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE	16
13. MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL.....	16
14. CUMPLIMIENTO DEL RDL 2/2008, DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.....	18
14.1. RESUMEN EJECUTIVO.....	18
14.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	18
14.3. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.....	18
15. CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.....	19

ANEXOS A LA MEMORIA VINCULANTE

- I. RESUMEN EJECUTIVO
- II. FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES

MEMORIA VINCULANTE

1. ANTECEDENTES.

El Plan Parcial que establece la ordenación detallada del Sector Industrial S-9 del Plan General de Ordenación Urbana de Portillo, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Portillo el 13 de febrero de 2008, con una corrección de errores materiales aprobada definitivamente en el Pleno de 28 de marzo de 2008. Ambos acuerdos fueron publicados en el BOCyL de 23 de mayo de 2008.

Este Plan Parcial desarrolla un amplio sector de suelo de uso Industrial, situado al oeste del casco urbano y al pie de la Autovía Valladolid-Segovia, con acceso desde un enlace de la misma y a través de la vía de servicio.

Dentro del Sector está ya implantada una empresa en pleno funcionamiento que se instaló con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, siguiendo el procedimiento establecido para las autorizaciones de Uso Excepcional en Suelo Rústico. La mencionada instalación es totalmente compatible con la ordenación detallada establecida en el Plan Parcial.

Igualmente están aprobados definitivamente los proyectos de Urbanización y Reparcelación, estando éste último inscrito en el Registro de la Propiedad de Olmedo.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación tiene por objeto subsanar una serie de cuestiones que a la hora de desarrollar prácticamente el Sector se han comprobado que son de imposible ejecución, o que suponen un serio inconveniente para su efectivo desarrollo. También se ha comprobado que existen discrepancias entre el propio Plan Parcial y los posteriores Proyectos de Urbanización y Reparcelación, ambos aprobados definitivamente y el último inscrito en el registro. Estas cuestiones son las siguientes:

a).- Si bien tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Urbanización prevén el vertido de todas las aguas generadas en el Sector, tanto pluviales, como residuales, al arroyo que le atraviesa por su zona norte, se ha comprobado que ello no es posible en la situación actual, y ello por dos motivos: En primer lugar porque el arroyo, en el término municipal de Aldeamayor de San Martín, tiene un tramo en contrapendiente que ya en la actualidad se desborda, por lo que si se vertiese todas las aguas previstas al arroyo, el desbordamiento sería mucho mayor. Sería necesario modificar el trazado del arroyo para evitar este problema. En segundo lugar, en el Proyecto de Urbanización se ha calculado que solo el 40% de las aguas pluviales que caen en el interior de las parcelas entra en la red de pluviales, con lo que se lograría un doble objetivo: recargar los acuíferos y evitar un posible desbordamiento del arroyo ante una fuerte tormenta. Sin embargo este aspecto tan importante no está recogido en la normativa específica de los usos predominantes, lo que habría que incorporar en el Plan Parcial. Incluso sería conveniente que todo el agua de lluvia que se vierte sobre cada parcela se infiltre en el terreno.

Se hace preciso modificar el Plan para solventar simultáneamente ambos problemas. Por un lado se propone la realización de una obra fuera del ámbito del Sector, incluso fuera del término municipal de Portillo, en Aldeamayor, consistente en modificar el trazado del arroyo para acortar su recorrido y

evitar tramos en contrapendiente. Obras que, evidentemente al estar fuera del término municipal de Portillo y estar bajo la tutela de la Confederación Hidrográfica del Duero, nunca podrán ser responsabilidad del Ayuntamiento de Portillo.

Por otro lado se modificará la normativa para obligar a dejar una pequeña parte de cada parcela en terreno natural, a donde se puedan dirigir las aguas de lluvia que caigan sobre, al menos, el 60% de la superficie de cada una de ellas.

b).- También se ha comprobado la existencia de un error en cuanto a la asignación de “aprovechamiento” urbanístico a las parcelas de Servicios Urbanos, que según establece el artículo 86.bis.3 del RUCyL, en concordancia con la Disposición Adicional Única, apartado f) 2ª, no se tendrán en cuenta a la hora de calcular la densidad máxima, ni el aprovechamiento. En consecuencia, estas parcelas se mantendrán con la misma superficie construible posible, pero no consumen edificabilidad. La edificabilidad que queda sin consumir se repartirá entre otras parcelas, de forma proporcional a cada uno de los propietarios originales, sin modificar coeficientes de ponderación y sin cambiar la asignación o imputación global de gastos de urbanización.

A la vista del Proyecto de Reparcelación se aprecia una diferencia de las parcelas de servicios urbanos –subestación y depósito regulador- entre el Plan Parcial y el propio Proyecto de Reparcelación. Ello se deberá a que cuando se ha redactado el Proyecto de Urbanización se ha comprobado que la parcela donde se pretende implantar la subestación eléctrica era pequeña. Por este motivo se ajustan ambas parcelas en el Plan Parcial a las necesidades reales.

c).- Ya que es necesario realizar esta modificación, que afecta sensiblemente a todo el desarrollo del Sector, modificando redes de instalaciones, soluciones técnicas y su presupuesto general, se aprovecha para plantear su desarrollo en tres fases diferenciadas, posibilidad que contempla el artículo 171 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, siempre y cuando, como es en este caso, se garantice la autonomía total del conjunto, según se vayan desarrollando. De manera tal que en una primera fase se implanten todos los servicios urbanos generales: subestación eléctrica, depuradora, elementos centrales del ciclo del agua, etc. Y las fases siguientes se van conectando a estos servicios y a la red viaria, que también permitirá una circulación independiente y cerrada.

d).- Puesto que ahora se han establecido fases en el desarrollo del Sector, se ha considerado conveniente que en la primera fase se incluyan parcelas de todos los propietarios del Sector, por lo que se reajustarán algunas parcelas en uso y edificabilidad, para posteriormente permutarlas en el Proyecto de Actuación, que también habrá que modificar. En este sentido, dos parcelas de Industria Media se cambiarán a Industria Urbana, modificando su parcelación y condiciones; sin que ello suponga ningún cambio en la Ordenación General. **Evidentemente, y dada la imposibilidad de haber desarrollado el planeamiento por los problemas de vertido antes mencionados, los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por la legislación vigente, comenzarán a computar a partir del momento en que se aprueben los correspondientes instrumentos urbanísticos.**

e).- Finalmente se quiere concretar un aspecto de usos que podría generar alguna duda en su interpretación, cual es que dentro del Uso Básico Comercial cabe, también, el de las estaciones de servicio; algo que aunque pueda parecer obvio, conviene asegurar, máxime en un sector industrial, al pie de una autovía como la Valladolid – Segovia.

f).- Por último, y como resultado de la información pública del documento, se ha detectado la imposibilidad de acceder a la parcela de Euronit por donde estaba previsto en el Plan Parcial vigente, debido a la existencia en ese lugar de una nave de almacenamiento, por lo que es necesario modificar el trazado del vial 10 para desplazar el acceso 60 metros a la derecha del punto de origen. Esta modificación trae consigo la división de la parcela de espacios libres públicos ELP. 3 en otras dos, de la misma superficie conjunta e igual funcionalidad, con lo que **en ningún caso se varía la superficie de espacios libres públicos del Plan Parcial.**

3. PROPIEDAD ENCARGANTE.

La propiedad encargante del documento es ADE PARQUES TECNOLÓGICOS Y EMPRESARIALES DE CASTILLA Y LEÓN, S.A., con domicilio en la calle Jacinto Benavente, nº 2, de Arroyo de la Encomienda (Valladolid), 47195 y con C.I.F. nº A-47081583, y representada por su Director General, D. José Antonio Baeta Martín.

4. EQUIPO REDACTOR.

El redactor del documento es el arquitecto D. Gregorio Alarcia Estévez, (Sociedad de arquitectos G-33, S.L.P.) con domicilio a efectos de notificación en la calle Independencia nº 7, 2º izquierda, 47004 de Valladolid.

5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El área afectada por esta Modificación es la comprendida dentro de la delimitación del Sector Industrial 9 de Suelo Urbanizable del PGOU de Portillo. En total ocupa una superficie de 804.540m².

La zona está delimitada:

- Al Noroeste: por el límite del término municipal de Aldeamayor de San Martín.
- Al Noreste: por diversas parcelas situadas en Suelo Rústico Común.
- Al Sureste: por varias parcelas de Suelo Rústico Común.
- Al Suroeste: por la Autovía A-601 y la carretera CL-601.

Alguna de las modificaciones afectan a la totalidad del ámbito, mientras que otras afectan a parcelas concretas, tal y como se especifica en la presente Memoria.

Esta modificación también propone una actuación fuera del ámbito del Sector, cual es la modificación del trazado del arroyo donde vierten las aguas sucias y de lluvia generadas en el propio Sector, y en las instalaciones ubicadas en el término municipal de Aldeamayor de San Martín, en Suelo Rústico y que cuentan con Autorización de Uso Excepcional.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

El área objeto de este documento se encuentra dentro del término municipal de Portillo, (Valladolid), estando sujeta al planeamiento general vigente constituido por el Plan General de Ordenación Urbana, adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Sobre dichos terrenos se redactó y aprobó el correspondiente Plan Parcial, que ahora es objeto de modificación.

Para realizar la presente Modificación se debe tener en cuenta, no solo el vigente Plan General, sino también toda la normativa de aplicación y, sobre todo:

- La Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, con su última modificación, para adaptarla a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo.
- El Reglamento de Urbanismo que desarrolla dicha Ley, con su última modificación para adaptarlo al Decreto 6/2016, de 3 de marzo, para adaptarlo a la Ley 7/2014, de 12 de septiembre.

Todo ello en aquellas determinaciones de Ordenación Detallada del Plan Parcial que se modifican. Mientras que aquellas las Determinaciones que no se alteran, se siguen ajustando a la normativa urbanística que estaba en vigor en el momento en que se aprobó el Plan Parcial.

7.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA IDONEIDAD DEL DOCUMENTO ELEGIDO: MODIFICACIÓN PUNTUAL

A través de este instrumento de planeamiento se pretenden modificar varias determinaciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Parcial del Sector 9 de Suelo Urbanizable Industrial del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Portillo.

Entre ellas la más importante es la definición de una solución a la evacuación de las aguas generadas dentro del sector, planteando una alternativa al arroyo al que irían a parar las aguas procedentes del saneamiento sector para evitar retenciones en el tramo a contrapendiente que existe al otro lado de la autovía.

Asimismo, y con el fin de hacer más viable el desarrollo del sector, se definen tres fases de urbanización, se modifica la calificación de varias parcelas y se corrige un error detectado en la asignación de aprovechamiento a las parcelas de servicios urbanos.

Estos cambios suponen la modificación de varias determinaciones de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Industrial nº 9, que solo pueden realizarse mediante una Modificación de dicho Plan Parcial, tal y como señala el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por último, cabe señalar que en esta Modificación no se alteran los espacios libres públicos ni los equipamientos previstos por el Plan Parcial, ni se produce un aumento del volumen edificable o de la densidad de población.

Tampoco se alteran ni modifican ninguno de los condicionantes que la Declaración de Impacto Ambiental contemplaba en el presente desarrollo, por lo que no es necesario modificarla.

8.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. INTERÉS PÚBLICO.

En aplicación de lo señalado en el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se procede a justificar la conveniencia de la modificación que supone el presente documento sobre el planeamiento general municipal y el interés público que conlleva.

En la situación actual es totalmente imposible el desarrollo real del Sector, si previamente no se resuelve el problema que existe con la solución que en su día se planteó al vertido de aguas

residuales. Para poder solventar este problema es necesario modificar una serie de determinaciones, alguna de las cuales ya estaba contemplada en el Proyecto de Urbanización, dentro del Plan Parcial.

Igualmente es necesario adaptarse a la nueva normativa vigente, en materia de cálculo de los aprovechamientos y su reasignación.

Finalmente, y para que el desarrollo del Sector pueda ser efectivo, se considera imprescindible la modificación de los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y el faseado de éstos en tres, constituyendo otras tantas fases de urbanización. A su vez, esto aconseja generar parcelas adecuadas para los intereses urbanísticos de todos los propietarios en lo que será la primera fase, ya que si van a soportar los gastos de urbanización de la implantación de los servicios generales que deben ejecutarse con las primeras obras de urbanización, también deben poder disfrutar de derechos en esta primera fase.

El interés público de esta Modificación queda así justificado, puesto que el posibilitar que el suelo industrial diseñado para satisfacer las necesidades de una serie de empresas se pueda desarrollar efectivamente, beneficia al conjunto de la población y es uno de los objetivos fundamentales de la actuación urbanística.

9.

IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICAN.

Como ya se ha indicado anteriormente, el objeto de esta Modificación es plantear una solución a los problemas derivados del tramo a contrapendiente del arroyo de la Guindalera, situado al otro lado de la autovía. En este lugar ya se están desbordando y embalsando las aguas procedentes de los vertidos de las industrias existentes junto al sector, en el término de Aldeamayor de San Martín (San Cayetano, Javier e Hibramer), por lo que es previsible que este problema se acentúe gravemente en cuanto esté finalizada la urbanización del sector.

Por este motivo, y de forma independiente a la tramitación de la presente Modificación del Plan Parcial, es preciso modificar el trazado del arroyo de la Guindalera en el tramo señalado en el apartado siguiente, para garantizarse que sus aguas discurran de forma natural y así poder, no solo verter las aguas de este Sector, sino también las que actualmente vierten las empresas antes señaladas.

Con independencia de lo anterior, es necesario además modificar las siguientes determinaciones del Plan Parcial:

a) Determinaciones relativas a la red de saneamiento

Además de proponer un nuevo trazado para una parte del arroyo (**cambio que no afecta directamente al Plan parcial, ya que este tramo no está dentro del ámbito del Sector**), es necesario modificar la normativa para reservar obligatoriamente una superficie permeable mínima del 10 % de cada parcela, con el fin de asegurar la infiltración del agua de lluvia que caiga sobre la propia parcela, con el fin de poder hacer cumplir lo previsto al respecto en el Proyecto de Urbanización, recargar los acuíferos y reducir la carga sobre el arroyo.

b) Determinaciones relativas a las parcelas destinadas a los servicios urbanos

Se elimina el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan Parcial a las parcelas de servicios urbanos y se reparte el mismo entre otras parcelas, de forma proporcional a cada uno de los propietarios originales.

Se intercambian las parcelas destinadas a la subestación eléctrica y el depósito regulador de la red de abastecimiento de acuerdo con las necesidades reales detectadas en el Proyecto de Actuación.

c) Delimitación de tres fases de urbanización

A la vista de la situación económica que se ha vivido en los últimos años, con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se considera imprescindible para un efectivo desarrollo del mismo, el establecimiento de una serie de fases de ejecución de obra. En una primera fase se implantarán los servicios urbanos generales: subestación eléctrica, depuradora, elementos centrales del ciclo del agua, etc. Y las fases siguientes se irán conectando a estos servicios y a la red viaria, que también permitirá una circulación independiente y cerrada en su ejecución. De esta manera se facilita el desarrollo del sector a la vez que se garantiza la autonomía total del conjunto según se vaya desarrollando. Los plazos para el desarrollo de la totalidad de la actuación, tal y como contempla o permite la legislación vigente, serán de 8 años, desde la aprobación definitiva del último instrumento urbanístico que se apruebe: Proyecto de Reparcelación o Proyecto de Urbanización.

d) Determinaciones relativas a la calificación y edificabilidad de varias parcelas.

Se modifica la calificación de varias parcelas de Industria Media con la ordenanza de Industria Urbana. A este respecto, cabe reseñar que, si bien en el Plan Parcial la calificación se realiza por manzanas, y la parcelación es indicativa, en el Proyecto de Actuación se concretan las parcelas que forman las distintas manzanas. Esta parcelación se aprovecha ahora para realizar los necesarios cambios de calificación y edificabilidad.

e) Determinaciones relativas a la concreción del Uso Básico Comercial.

Dentro del Uso Básico Comercial se concreta que cabe implantar una estación de servicio. Algo que no por obvio conviene dejar claramente especificado.

f) Determinaciones relativas a la modificación del acceso a Euronit

El desplazamiento del acceso a Euronit, 60 metros a la derecha hace necesaria la modificación del trazado del vial 10. Este cambio conlleva un ajuste de las redes de infraestructuras y la división de la parcela de espacios libres públicos ELP. 3 en otras dos, ELP 3.1 Y ELP 3.2, que suman entre ambas la misma superficie que tenía la parcela original, con lo que no varía la superficie de espacios libres del Plan Parcial vigente.

10.

JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA SOLUCIÓN PROPUESTA PARA LA EVACUACIÓN DE LAS AGUAS DEPURADAS PROCEDENTES DE LA RED DE SANEAMIENTO DEL SECTOR.

Tanto el Plan Parcial como el Proyecto de Urbanización prevén el vertido de las dos redes de saneamiento proyectadas al arroyo de la Guindalera, que discurre por la parte norte del Sector y donde ya vierte la empresa Euronit situada dentro del Sector, así como otras empresas situadas en el término municipal de Aldeamayor de San Martín: San Cayetano, Javier e Hibramer.

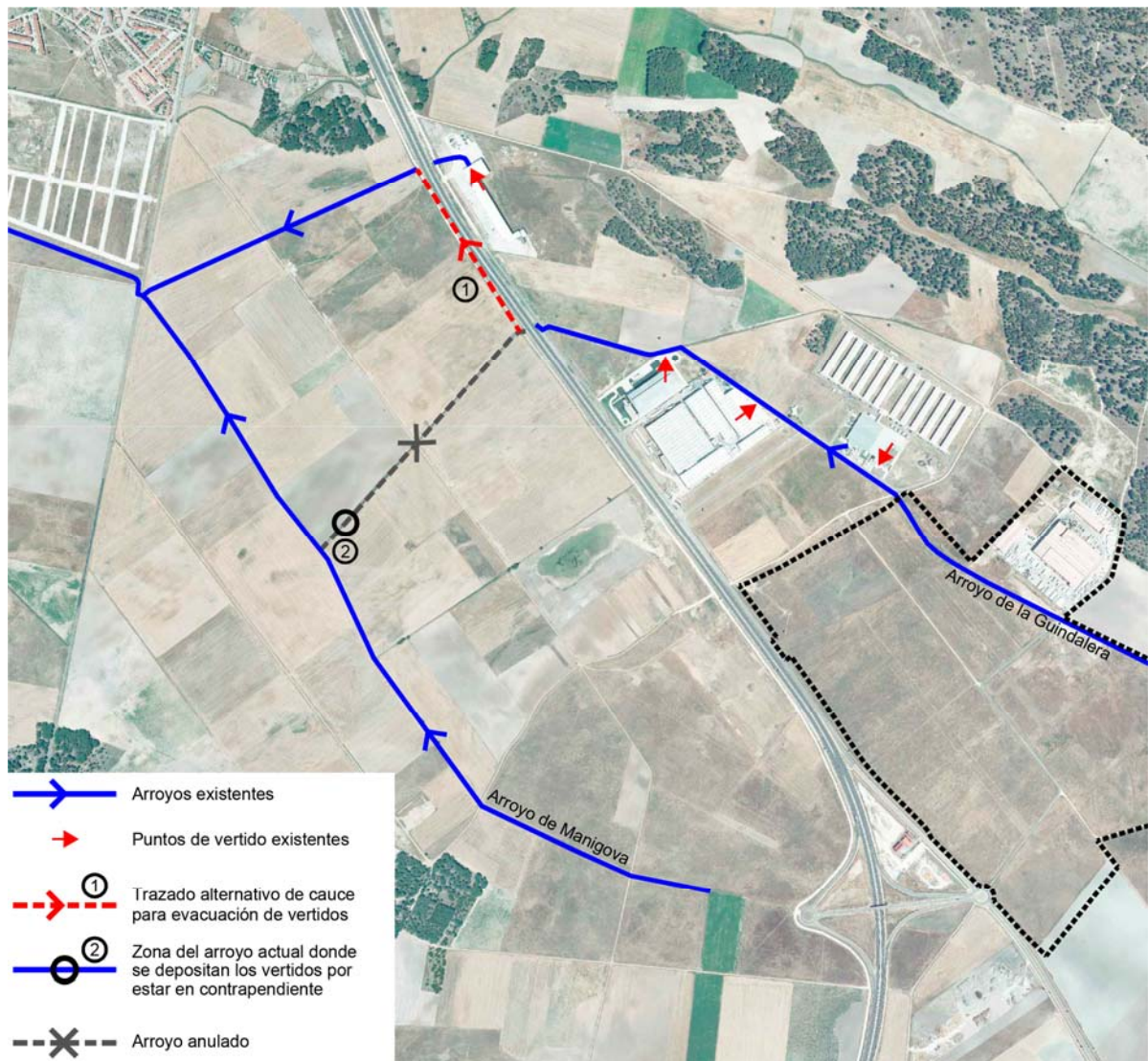
Se entiende que esta solución, incluida en ambos documentos, contaba con informe favorable del Organismo de Cuenca. Sin embargo, lo cierto es que se ha detectado que a 2,5 Km. del punto de vertido el arroyo tiene un tramo en contrapendiente antes de llegar a desaguar en el arroyo de Monigova, por lo que, en estas circunstancias, no es posible verter a este arroyo.

Consultada a tales efectos la Confederación Hidrográfica del Duero, se indica la imposibilidad de autorizar el punto de vertido previsto, ya que al otro lado de la autovía hay un tramo del arroyo que está en contrapendiente y, desde que Euronit y las otras empresas colindantes al sector vierten en el mismo, se producen retenciones y embalses de los residuos en el mencionado tramo.

Ante la imposibilidad material de desarrollar el Plan Parcial tal y como fue aprobado, derivada de la no autorización del vertido en las condiciones planteadas, se hace imprescindible, como actuación independiente de la modificación del Plan, la necesidad de tomar medidas fuera del sector que permitan dar viabilidad a la solución planteada.

De esta manera se han realizado gestiones ante el Organismo de Cuenca, ante el Servicio territorial de Medio Ambiente de Valladolid, el Ayuntamiento de Aldeamayor de San Martín y la Dirección General de Carreteras de la Junta, como propietaria de la vía y parcela en cuyos terrenos se puede modificar el trazado del arroyo para evitar el problema.

En todos los casos, la respuesta ha sido favorable, por lo que se han realizado estudios topográficos que confirman la alternativa a este trazado, habiendo anchura y pendiente suficiente para el nuevo cauce en una cuneta paralela a la autovía, por el que discurrirá un nuevo arroyo, desde el punto en que actualmente cruza bajo la autovía hasta el tramo de arroyo al que vierte la empresa Masquepán, y desde allí, por un cauce existente, hasta el arroyo de Manigova, cauce principal de acogida de las aguas en esta zona, según el siguiente esquema:



Esta solución es una alternativa idónea, ya que transcurre en su totalidad por terrenos de dominio público ya destinados a la recogida de aguas.

Desde el punto de vista administrativo, en paralelo a la tramitación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización definitivos habrá que tramitar ante la Confederación Hidrográfica del Duero y ante el Ayuntamiento de Aldeamayor un Proyecto de obra civil de modificación del trazado del arroyo, en el que ninguna responsabilidad tendrá el Ayuntamiento de Portillo.

Se acompañan planos, como documentación complementaria a la Modificación del Plan Parcial, que incluyen la situación en planta de la intervención, el levantamiento topográfico y el perfil de dicho trazado.

11.

JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 169.3.b) del RUCYL, se procede a continuación a justificar pormenorizadamente cada una de las modificaciones, reflejando el estado actual y el propuesto:

11.1 Determinaciones relativas a la red de saneamiento

En el Plan Parcial actual la red de saneamiento es separativa, por lo que se plantean dos redes independientes: de residuales, conducida a una depuradora dotada de pretratamiento, y de pluviales, que a través de los emisarios vierte directamente al arroyo.

Posteriormente, en el Proyecto de Urbanización, página 20, se realizaban unos cálculos para determinar el volumen del tanque de tormentas necesario para la red de pluviales. En estos cálculos se partía de la base de que solo el 40% de la parcela estaba cubierta u hormigonada, por lo que el resto del agua de lluvia se preveía que se infiltraba en el terreno. Se lograría así un doble objetivo: recargar los acuíferos y evitar un posible desbordamiento del arroyo ante una fuerte tormenta. Sin embargo, esta premisa tan importante no estaba recogida en la normativa específica del Plan Parcial, por lo que no se puede asegurar su cumplimiento con las actuales determinaciones del mismo. Con independencia de ello se han realizado nuevos cálculos que aconsejan que la totalidad del agua de lluvia se infiltre en el terreno, para reducir en volumen del tanque de tormentas y evitar que, ante una fuerte tormenta, la red de pluviales del sector entre en carga.

En aplicación de los criterios técnicos del Proyecto de Urbanización, y considerando que a efectos medioambientales es positiva esta solución, se propone incorporar una nueva determinación detallada, de modo que cada parcela infiltre en el terreno la totalidad del agua que caiga sobre ella.

Esto se concreta mediante la inclusión, en la Normativa del Plan Parcial, de un nuevo artículo en las ordenanzas de edificación, de forma que se obligue a reservar como superficie permeable un mínimo del 10% de la superficie total de cada parcela, hacia donde se de pendiente el terreno y así garantizar la absorción o infiltración del agua de lluvia.

11.2 Determinaciones relativas a las parcelas destinadas a los servicios urbanos

Las modificaciones que afectan a los servicios urbanos tienen que ver por un lado con la existencia de un error en cuanto a la asignación de aprovechamiento urbanístico a las parcelas de Servicios Urbanos; por otro lado, con las discrepancias existentes entre el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación, en cuanto al tamaño y localización de las parcelas destinadas a

alojar la subestación, y el depósito de abastecimiento; y por último, con la necesidad de prever la posibilidad de tener que alojar unas instalaciones que faciliten la evacuación de las aguas pluviales en un nuevo punto de vertido, en una parcela situada en la zona de cota más baja del sector. A continuación se justifican las modificaciones relativas a cada extremo:

a) Reasignación del aprovechamiento adjudicado a las parcelas de servicios urbanos

El Plan Parcial asigna edificabilidad con aprovechamiento lucrativo a las parcelas de Servicios Urbanos. Por el contrario, el Proyecto de Reparcelación asigna a estas parcelas la misma edificabilidad que el Plan Parcial, pero no establece sobre ellas ninguna carga de urbanización, entendiéndose que estas parcelas no tienen aprovechamiento lucrativo.

A este respecto hay que recordar que los parámetros de edificabilidad en suelo urbanizable se determinan en el artículo 86.bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; su apartado 3 dice textualmente:

3. Para la aplicación de las reglas previstas en este artículo:

- a) Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.
- b) No se tendrá en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.

En aplicación de este artículo, parece claro que la edificabilidad asignada a las parcelas de servicios urbanos no computa a efectos del cálculo de la densidad máxima edificatoria, ni por ende del aprovechamiento lucrativo, según lo dispuesto en el artículo 107 a) del RUCYL, ya que son dotaciones urbanísticas públicas. Por lo tanto, es necesario modificar el artículo correspondiente a los servicios urbanos del Plan Parcial, al objeto de señalar que su edificabilidad es “no lucrativa” y repartir esa edificabilidad computable sobrante entre otras parcelas, proporcionalmente a cada uno de los propietarios originales, de forma que el aprovechamiento total del mismo no varíe y que las posteriores modificaciones del Proyecto de Actuación sean lo más sencillas posibles.

A estos efectos, y dado que en el Plan Parcial la asignación de uso y edificabilidad se realiza por manzanas, y la parcelación es indicativa, en el Proyecto de Actuación se concretan la forma y superficie de las parcelas que forman las distintas manzanas y su respectivo aprovechamiento. Esta parcelación se aprovecha ahora para realizar los ajustes necesarios para repartir la edificabilidad entre los propietarios originales.

La parcelas del Plan Parcial que se van a modificar para reasignar el aprovechamiento de los servicios urbanos son las siguientes:

SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO			
Parcela	Superficie	Edificabilidad	Aprovecham.
IM2.1	7.139,54	4.283,72	4.283,72
IM2.2	5.109,32	3.065,70	3.065,70
TOTAL I.M.2	12.248,86	7.349,42	7.349,42
IM4.4	4.608,25	2.764,95	2.764,95
IM4.5	6.259,03	3.755,43	3.755,43
IM4.6	5.445,15	3.267,09	3.267,09
TOTAL I.M.4	16.312,43	9.787,47	9.787,47
IE1.1	80.000,00	32.000,00	32.000,00
S.U.	5.189,59	3.113,75	3.113,75
Total	113.750,88	52.250,65	52.250,65

El reparto del aprovechamiento de los servicios urbanos propuesto por esta Modificación en las parcelas anteriores queda como sigue¹:

SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL			
Parcela	Superficie	Edificabilidad	Aprovecham.
IU2.1	8.792,66	7.022,52	7.022,52
IU2.2	3.456,20	2.826,64	2.826,64
TOTAL I.U.2	12.248,86	9.849,16	9.849,16
IM4.4	4.608,25	2.891,43	2.891,43
IM4.5	6.259,03	3.927,21	3.927,21
IM4.6	5.445,15	3.416,54	3.416,54
TOTAL I.M.4	16.312,43	10.235,18	10.235,18
IE1.1	80.000,00	32.166,31	32.166,31
SU	5.189,59	3,113,75*	0,00
Total	113.750,88	52.250,65	52.250,65

*Esta edificabilidad asignada a los servicios urbanos no computa a efectos del cálculo de la densidad máxima del sector, según lo dispuesto en el artículo 86bis del Reglamento de Urbanismo.

En el Plano 01 de Calificación, modificado por es presente documento, figuran estas nuevas parcelas.

b) Modificación parcelas destinadas a los servicios urbanos en el Plan Parcial

En el Plan Parcial la subestación eléctrica se localizaba al norte de las dos parcelas destinadas a alojar el depósito regulador de la red de abastecimiento y la EDAR. Sin embargo, en el Proyecto de Urbanización se consideró más conveniente, por cuestiones técnicas y normativas, situar la subestación eléctrica en la parcela de mayor tamaño, por lo que se intercambian las parcelas destinadas a subestación y a depósito regulador.

Esta Modificación recoge esta disposición en sus planos de ordenación, de forma que la propuesta inicial del Plan Parcial sea coherente con las necesidades reales detectadas en el Proyecto de Actuación.

c) Previsión de una nueva parcela para Servicios Urbanos en la zona más baja del Sector.

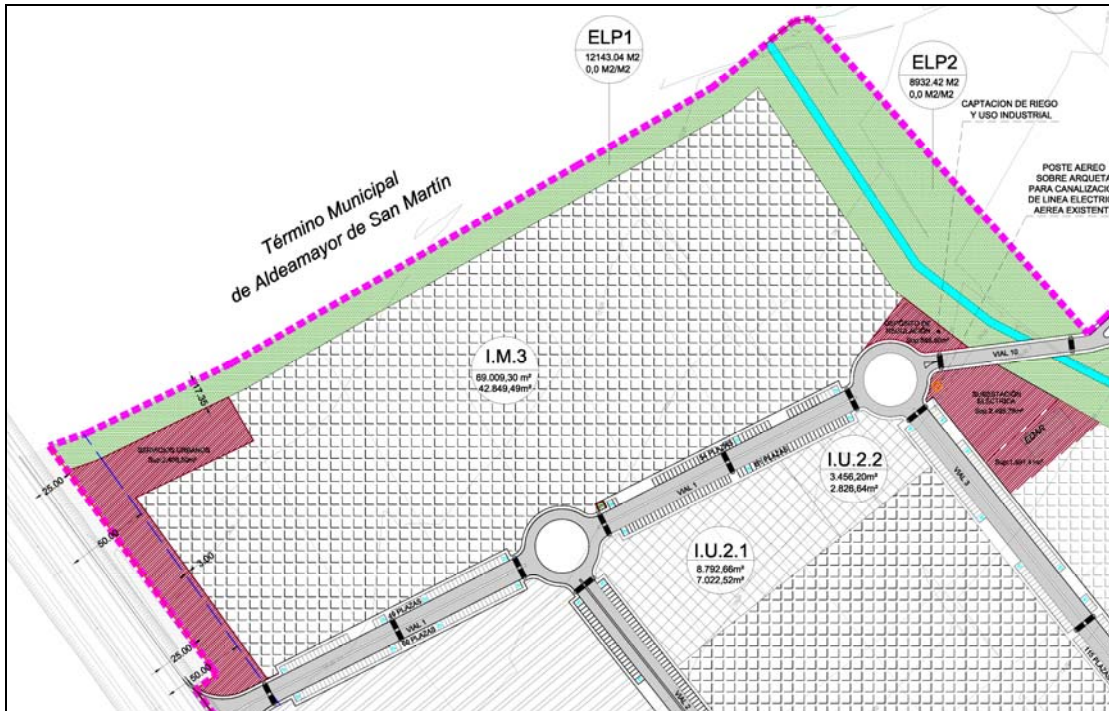
El Plan Parcial situaba el punto de vertido de la red de saneamiento en el tramo del arroyo de la Guindalera que discurre al norte del sector. Esta localización obligó a situar la EDAR en una zona cercana, a una cota más alta que la de las parcelas ubicadas al sudoeste de la misma.

¹ Las parcelas IM2.1 y IM2.2, se califican en esta Modificación como Industria Urbana, por lo que se les asigna el nombre de IU2.1 y IU2.1. La justificación de este cambio de ordenanza se incluye en el punto 11.4 de esta Memoria.



Detalle del Plano de Calificación del Plan Parcial. Parcelas de Servicios Urbanos.

Como un tramo del trazado propuesto para la evacuación de los vertidos de saneamiento parte de la zona más baja del sector, puede ser conveniente que, en lugar de ir por gravedad hasta el punto donde está prevista la EDAR y allí llegue a una cota muy baja, siendo necesario realizar un bombeo importante, se recojan los vertidos de este trazado en la parte más baja (en esta parcela) y desde allí se lleve un bombeo directamente a la EDAR, reduciendo considerablemente el coste de la inversión y el futuro gasto de mantenimiento. Por este motivo se reserva una parcela de servicios urbanos en la zona más baja del sector, donde también pudiera ubicarse un sistema de vertido de aguas pluviales que permitiese reducir la carga que pueda absorber el arroyo en momentos de fuertes tormentas. Para ello se crea una nueva parcela de servicios urbanos, la SU4.



Detalle del Plano de Calificación de la Modificación del Plan Parcial. Nueva parcela de Servicios Urbanos al oeste del Sector

Esta modificación afecta a la superficie de la manzana IM.3, pero no a su edificabilidad total, como se puede comprobar en las tablas siguientes:

SEGÚN PLAN PARCIAL			
Calificación	Manzana / Parcela	Superficie	Edificabilidad
Industria Media	IM.3	71.415,80	42.849,50

SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL			
Calificación	Manzana / Parcela	Superficie	Edificabilidad
Industria Media	IM.3	69.009,30	42.849,50
Servicios Urbanos	SU.4	2.406,50	1.443,90*
		71.415,80	42.849,50

*Esta edificabilidad de 0,6 m²/m² asignada a los servicios urbanos no computa a efectos del cálculo de la densidad máxima del sector, según lo dispuesto en el artículo 86bis del Reglamento de Urbanismo.

En resumen, las parcelas calificadas como servicios urbanos quedan como sigue en la modificación:

SERVICIOS URBANOS SEGÚN LA MODIFICACIÓN		
Uso	Parcela	Superficie
Subestación	SU.1	2.495,79
Servicios Urbanos	SU.2	1.591,41
Depósito regulador	SU.3	865,50
Servicios Urbanos	SU.4	2.406,50
Centros de Transformación	CT.1-7	236,89
		7.596,09

11.3 Delimitación de tres fases de urbanización

En el Plan Parcial se delimitó una única unidad de actuación, y posteriormente, el Proyecto de Urbanización planteó un plan de etapas con tres fases para ejecutar las obras de urbanización del sector.

En la actualidad se ha comprobado que no es factible desarrollar el sector en una sola fase de urbanización, considerando más adecuado a la realidad de las necesidades de suelo industrial del municipio y del entorno, considerando su situación al pie de la autovía Valladolid – Segovia, la delimitación de tres fases de urbanización, de forma que en la primera de ellas se incluyen las parcelas destinadas a albergar los servicios urbanos generales (depósito regulador de la red de abastecimiento, subestación eléctrica, EDAR y tanque de tormentas).

La delimitación de las distintas unidades se efectúa además de forma que se vayan repartiendo entre todos los propietarios tanto los costes de urbanización como el aprovechamiento lucrativo asignado a las distintas parcelas. El Ayuntamiento, por su parte, irá también recibiendo, desde el principio, parcelas donde materializar el aprovechamiento que le corresponda.

En el plano 15 se incluye la delimitación de las tres fases de urbanización.

11.4 Determinaciones relativas a la calificación y edificabilidad de varias parcelas

Dado que en esta Modificación se han establecido fases en el desarrollo del Sector, parece conveniente que en la primera fase se incluyan parcelas de todos los propietarios del Sector, por lo que se deben reajustar algunas parcelas en uso y edificabilidad, para posteriormente permutarlas en el Proyecto de Actuación, que también habrá que modificar.

Además, esto aconseja generar parcelas adecuadas para los intereses urbanísticos de todos los propietarios en lo que será la primera fase, ya que si van a soportar los gastos de urbanización de la implantación de los servicios generales que deben ejecutarse con las primeras obras de urbanización, también deben poder disfrutar de derechos en esta primera fase.

En este sentido, dos parcelas de Industria Media se cambiarán a Industria Urbana, modificando su parcelación y condiciones; sin que ello suponga ningún cambio en la Ordenación General.

Las manzanas calificadas como Industria Media y como Industria Urbana en el Plan Parcial son las siguientes:

SEGÚN PLAN PARCIAL			
Calificación	Manzana / Parcela	Superficie	Edificabilidad
Industria Urbana	IU	14.833,44	11.866,75
	Total IU	14.833,44	11.866,75
Industria Media	IM – 1	65.836,23	39.501,63
	IM – 2	71.949,83	43.169,92
	IM - 3	71.415,80	42.849,50
	IM – 4	53.641,39	32.184,86
	IM - 5	29.239,73	17.543,87
	Total IM	292.082,98	175.249,78

Posteriormente, el Proyecto de actuación adjudicó parte de estas parcelas al Ayuntamiento de Portillo, con el fin de materializar sobre ellas las cesiones de aprovechamiento correspondientes. Concretamente cuatro sub-parcelas de la Manzana IM-4 y todas las de la Manzana IU.

Dado que a través de la presente Modificación se establecen tres fases de urbanización y que en la primera fase se tendrá que hacer frente a todas las conexiones a los sistemas generales de infraestructuras e implantar la subestación y el conjunto de depuradora y tanque de tormentas, parece lógico que dentro de esta primera fase se puedan otorgar aprovechamientos a todos los propietarios, que según el Proyecto de Actuación aprobado recibirían sus aprovechamientos en lo que ahora serían fases posteriores. Por este motivo y porque se ha detectado la necesidad de disponer también en esta primera fase algunas parcelas para pequeña industria local, esta Modificación responde a dicha demanda con el cambio de calificación de dos parcelas de Industria Media de la manzana 2, a Industria Urbana.

Dicho cambio se ha realizado en esta manzana con el objeto de poder adjudicar posteriormente parcelas a todos los propietarios en cada fase de urbanización, como se ha comentado anteriormente.

Las manzanas/parcelas calificadas como Industria Urbana e Industria Media en el sector 9 tras esta Modificación quedan como sigue (se indican en su caso las parcelas correspondientes al Proyecto de Actuación, para poder realizar el reajuste incluyendo a los distintos propietarios):

SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL			
Calificación	Manzana / Parcela	Superficie	Edificabilidad
Industria Urbana	IU	14.833,44	11.866,75
	IU.2.1	8.792,66	7.022,52
	IU.2.2	3.456,20	2.826,64
	Total IU	27.082,30	21.715,91
Industria Media	IM.1	65.836,23	39.501,63
	IM.2	59.700,97	35.820,60
	IM.3	69.009,30	42.849,50
	IM.4.1	4.925,86	2.955,53
	IM.4.2	4.928,95	2.957,37
	IM.4.3	5.318,49	3.191,09
	IM.4.4	4.608,25	2.891,40
	IM.4.5	6.259,03	3.927,17
	IM.4.6	5.445,15	3.416,50
	IM.4.7	6.125,46	3.675,28
	IM.4.8	5.132,46	3.079,48
	IM.4.9	6.072,10	3.643,26
	IM.4.10	4.825,64	2.895,38
	IM.5	29.239,73	17.543,87
	Total IM	277.427,62	168.348,06

Como este cambio de ordenanza supondrá unas parcelas más pequeñas, se han modificado, además de los planos de calificación, todos los planos relativos a las distintas redes para dibujar las acometidas necesarias.

11.5 Determinaciones relativas al Uso Básico Comercial.

Si bien parece claro que cuando se habla de “locales abiertos al público destinados a la exposición y venta al por mayor o menor”, sin ninguna restricción o comentario, debe entenderse que cualquier establecimiento que venda cualquier tipo de producto tiene cabida, en los últimos tiempos estamos viendo cómo se ponen trabas a la implantación de estaciones de servicio. Ciertamente esto está sucediendo en ámbitos mayoritariamente residenciales, pero para evitar futuros problemas para un uso, no solo compatible son el industrial, sino deseable en una zona como la que nos ocupa, se matiza y concreta dentro de la definición de este Uso Básico la posibilidad de implantar estaciones de servicio.

11.6 Determinaciones relativas a la modificación del acceso a Euronit

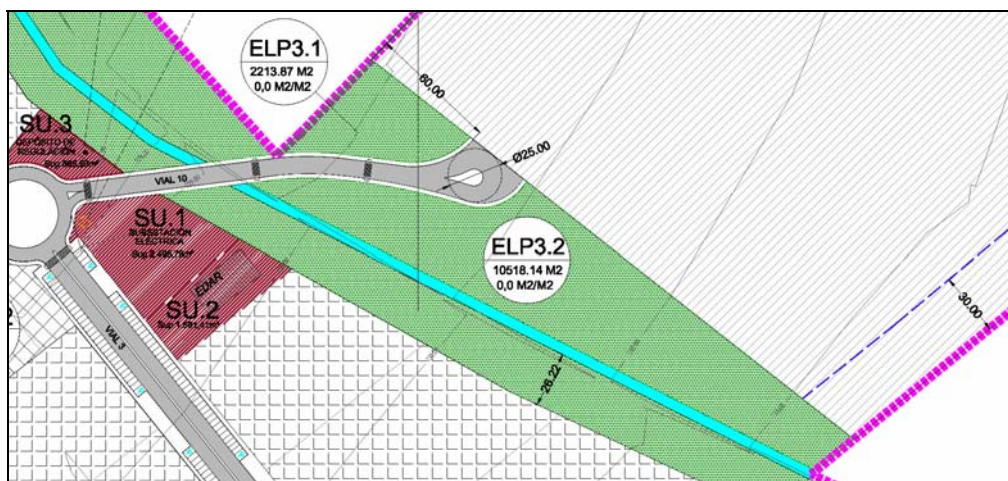
Como resultado de la información pública del documento, se ha detectado la imposibilidad de acceder a la parcela de Euronit por donde estaba previsto en el Plan Parcial vigente, debido a la edificación en ese lugar de una nave de almacenamiento que cuenta con los permisos preceptivos.

Además, en atención al informe de la diputación de Valladolid, al que se hace referencia en la ORDEN FYM/491/2017, de 13 de junio, por la que se formula el informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable n.º 9 que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Portillo (Valladolid), se considera conveniente conservar un árbol existente en la zona de la rotonda prevista por el Plan Parcial al final del vial 10.



Detalle del Plano de Calificación del Plan Parcial vigente. Vial 10 y parcela ELP 3.

Con el fin de solucionar ambos extremos se considera necesario modificar el trazado del vial 10 desplazando así el acceso a Euronit 60 metros a la derecha del punto de origen y salvando así el lugar donde se localiza el árbol existente, que se integra ahora en una zona verde correspondiente a un espacio libre público que quedará a la izquierda del nuevo trazado del vial 10, en contacto con el suelo rústico circundante.



Detalle del Plano de Calificación de la Modificación del Plan Parcial. Vial 10 y parcelas ELP 3.1 y ELP 3.2

Esta modificación del vial hace necesario el ajuste de las redes de infraestructuras a su nuevo trazado y tiene como consecuencia la división de la parcela de espacios libres públicos ELP. 3 en otras dos, ELP 3.1 y ELP 3.2, de la misma superficie conjunta e igual funcionalidad, por lo que **en ningún caso varía la superficie de espacios libres públicos del Plan Parcial.**

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS		
SEGÚN PLAN PARCIAL VIGENTE		
Uso	Parcela	Superficie (m ²)
Espacios libres públicos	ELP 3	12.732,01
Superficie total PP vigente		12.732,01
SEGÚN MODIFICACION		
Espacios libres públicos	ELP 3.1	2.213,87
Espacios libres públicos	ELP 3.2	10.518,14
Superficie total tras Modificación		12.732,01

12.

ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VIGENTES Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE.

El objetivo principal de esta Modificación es la solución de un problema de vertidos ya existente, así como realizar una serie de ajustes en cuanto a los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos y otras determinaciones de la ordenación detallada derivadas de estos nuevos plazos, como son la delimitación de tres unidades de ejecución y el cambio de calificación de varias parcelas para permitir su posterior uso como pequeña industria en suelo público destinada a empresas locales, y el ajuste de las parcelas de Servicios Urbanos.

Por lo tanto, y **puesto que la presente Modificación solo cambia algunas de las determinaciones de ordenación detallada, nunca podrá alterar el modelo territorial establecido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Portillo, ni tampoco afecta a las determinaciones de las DOTVAENT ni a las previsiones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Castilla y León.**

13.

MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL.

Esta Modificación de planeamiento de desarrollo conlleva la modificación de una serie de planos y de artículos en el actual Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Industrial nº 9 del PGOU de Portillo, que se detallan a continuación:

En la Normativa:

Apartado 2.- Ordenación de Usos.

- Se añade la siguiente frase en negrita en el punto 3.3. Usos Básicos. Comercial:

*Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la exposición y venta al por mayor o menor, a la prestación de servicios privados al público en general. **Incluidas las estaciones de servicio.***

Estos usos no se podrán ubicar por encima de plantas de uso residencial.

Apartado 3.- Condiciones de edificación en cada zona:

- Se modifica el artículo 7 “Ordenanza de Servicios Urbanos (SU)” de forma que donde pone:

Edificabilidad máxima: El Plan impone una edificabilidad máxima con un aprovechamiento máximo de 0.6 m²/m²,

pasa a tener la siguiente redacción:

Edificabilidad máxima: El Plan impone una edificabilidad máxima de 0.6 m²/m², sin aprovechamiento lucrativo.

- Al final del Apartado 3 “Condiciones de edificación de cada zona” se incluye el siguiente artículo:

Artículo 10. Permeabilidad

En las parcelas calificadas como Industria Urbana, Industria Media, Industria Pesada, Industria Especial, Equipamientos Privados y Equipamientos públicos, se deberá reservar como superficie permeable un mínimo del 10% de la superficie total de cada parcela, que garantice la absorción o infiltración del agua de lluvia que caiga sobre la totalidad de la superficie de la parcela, dando caída al terreno hacia esos espacios y conduciendo las aguas de las cubiertas hacia los mismos. No se permitirá la conexión de tuberías de aguas de lluvia a la red de pluviales, ni a la de fecales.

En los Planos

Se incorporan a la documentación gráfica del Plan Parcial los siguientes planos modificados, donde se recogen todas las determinaciones señaladas anteriormente y que no solo afectan a la calificación de las parcelas y a su edificabilidad y/o aprovechamiento, sino también a todas las acometidas de las distintas redes de servicios:

- 01_Calificación de suelo (Escala 1/2000)
- 01A_Calificación de suelo (Escala 1/1000)
- 01B_Calificación de suelo (Escala 1/1000)
- 01C_Calificación de suelo (Escala 1/1000)
- 01D_Calificación de suelo (Escala 1/1000)
- 02_Dotaciones Públicas
- 03_Abastecimiento e incendios
- 04_Red de riego y uso industrial
- 05_Red de alcantarillado
- 06_Red de pluviales
- 07_Red eléctrica de baja y media tensión
- 08_Red de alumbrado público
- 09_Red de televisión
- 10_Red de telefonía
- 11_Red de gas
- 12_Perfiles longitudinales
- 14_Viario y aparcamientos

Se incluye además un nuevo plano:

- 15_Fases de urbanización.

A la vez que se acompaña, como Documentación Complementaria, de otros dos planos, de carácter informativo, que justifican la posibilidad de modificar el trazado del arroyo:

- Nuevo trazado del arroyo:
 - D.C. 1_Fotografía aérea de la zona, trazado del arroyo y nueva propuesta.
 - D.C. 2_Levantamiento topográfico y perfil.

En las Fichas de Manzanas /Parcelas

Se modifican las siguientes fichas:

- IM.2
- IM.3.
- IM.4
- IE
- SU.1
- SU.2
- SU.3 (que ahora se denominará C.T. 1-7, con el idéntico contenido y condiciones)

Y se incorporan cinco nuevas fichas:

- IU.2 (correspondiente a las parcelas IU.2.1 y IU.2.2)
- SU.3
- SU.4
- ELP. 3.1
- ELP 3.2

14.

CUMPLIMIENTO DEL RDL 2/2008, DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.

Con la aprobación del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo, se han introducido una serie de modificaciones basadas principalmente en la documentación a incluir en los documentos urbanísticos a presentar desde el momento de su entrada en vigor.

En concreto, para el caso que nos ocupa, los documentos que de forma genérica habría que incluir son los siguientes:

- 13.1.- Resumen Ejecutivo.
- 13.2.- Informe de Sostenibilidad Económica.
- 13.3.- Relación de propietarios.

14.1.- Resumen Ejecutivo:

Tal y como se especifica en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, el documento denominado "Resumen ejecutivo" debe incluir la delimitación de los ámbitos en los que se altere la ordenación vigente, junto con un plano de ordenación y el alcance de dicha alteración. Esta documentación se incluye en el Anexo I de este documento (resultado de lo exigido por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), en el que, además, se señala el ámbito donde se suspenderá el otorgamiento de licencias urbanísticas.

14.2.- Informe de sostenibilidad económica:

Según se especifica en el artículo 15, apartado 4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se debe ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento.

Puesto que los cambios realizados por la presente Modificación sobre la ordenación detallada prevista por el Plan Parcial son de escasa entidad, no aumentan el aprovechamiento lucrativo, no suponen cambios en los espacios libres públicos, ni en los equipamientos, y tampoco suponen cambio del uso global, ni de los básicos previstos, no es preciso elaborar un Informe de Sostenibilidad Económica, entendiéndose como suficiente el Estudio Económico incorporado en el Plan Parcial que se modifica.

14.3.- Relación de propietarios.

En cumplimiento del apartado 2 de la disposición adicional novena, se incluye un nuevo artículo en la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según el cual, en todas aquellas modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incrementen la edificabilidad o la densidad o modifiquen los usos del suelo, debe hacerse constar la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

La presente Modificación no aumenta la edificabilidad total del sector, ni su densidad. Tampoco cambia los usos globales del suelo, ni supone ningún aumento de aprovechamiento lucrativo.

No obstante, y según el Proyecto de Actuación aprobado, los propietarios de las parcelas resultantes del mismo son los siguientes:

- Parque Empresarial de Portillo SL
- Inmo Roofing SLU
- Herederos de doña Ángeles Torrero Manso, representados por el Arzobispado de Burgos
- Excelentísimo Ayuntamiento de Portillo
- IBERDROLA

En los últimos cinco años las parcelas de Parque Empresarial de Portillo SL. han pasado a ser propiedad de ADE PARQUES TECNOLÓGICOS Y EMPRESARIALES DE CASTILLA Y LEÓN, S.A., con C.I.F. nº A-47081583, y representada por su Director General, D. José Antonio Baeta Martín.

15.

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.

La Modificación propuesta no supone alteración alguna en cuanto a la zonificación acústica se refiere, puesto que no se alteran los usos ya aprobados y, por tanto, permitidos y autorizados.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que se trata de un sector de uso industrial, alejado de cualquier zona residencial, y colindante con una autovía, por lo que las posibles emisiones no generan perjuicio alguno a la población residente en el municipio de Portillo, ni en los adyacentes.

Por este motivo no es preciso prever nuevas medidas ni diferentes medidas a las que ya estuviesen previstas en el Plan parcial que se modifica. En este caso no es de aplicación, ya que no se altera el uso principal.

Valladolid, diciembre de 2017

El Arquitecto:

Gregorio Alarcia Estévez