



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE Nº9

Portillo (Valladolid)

ANEXO I. RESUMEN EJECUTIVO

Propiedad:
ADE PARQUES

Arquitecto:
Gregorio Alarcía Estévez

G33
arquitectura y urbanismo
www.g33.es

RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 11.3 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, sobre la publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, señala lo siguiente:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En cumplimiento de este artículo, y del artículo 112.c) del RUCYL, se elabora el presente documento, que expresa en los siguientes apartados los preceptos señalados.

1.

ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN.

1.1 ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

Tal y como figura en el Plano de Situación anejo a este documento, el área afectada por esta Modificación es la comprendida dentro de la delimitación del Sector Industrial 9 de Suelo Urbanizable del PGOU de Portillo.

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.

En total ocupa una superficie de 804.540m².

1.2. ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

A través de la nueva ordenación se modifican 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, y también se propone una actuación fuera del ámbito del Sector, que es la definición de una alternativa al trazado del arroyo al que irán a parar las aguas procedentes del saneamiento del sector para evitar retenciones en el tramo a contrapendiente que existe al otro lado de la autovía (Ver Plano DC_01).

Con independencia de lo anterior, se modifican las siguientes determinaciones del Plan Parcial:

a) Determinaciones relativas a la red de saneamiento

Se modifica la normativa, incluyendo al final del Apartado 3, "Condiciones de edificación de cada zona", 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, al menos, el 60% de la superficie de la parcela.

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.

Para ello, 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.*

El reparto del aprovechamiento de los servicios urbanos propuesto por esta Modificación en varias parcelas proporcionalmente a los propietarios originales queda como sigue:

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.

- 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 y se crea una nueva parcela de servicios urbanos en la zona de cota más baja, al sureste del sector.

c) Delimitación de tres fases de urbanización

Se incluye ahora en el Plan Parcial la definición de tres fases de urbanización, para facilitar su desarrollo. 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. (Ver Plano 15)

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.

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

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.

2.

ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

El ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística coinciden con el señalado en el punto primero y así queda reflejado en el mencionado Plano de Situación de este Resumen Ejecutivo.

El acuerdo de aprobación inicial de este documento produce la suspensión del otorgamiento de licencias urbanísticas citadas en el artículo 288, apartado a). 1º, 2º, 3º y 4º y en el apartado b). 1º y 2º de este mismo artículo para el ámbito afectado por esta Modificación.

Esta suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce y se mantiene hasta la entrada en vigor de esta Modificación, con un máximo de dos años.

Valladolid, diciembre de 2017

El Arquitecto:

Gregorio Alarcia Estévez