



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE Nº9

Portillo (Valladolid)

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Propiedad:
ADE PARQUES

Arquitecto:
Gregorio Alarcía Estévez

G33
arquitectura y urbanismo
www.g33.es

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se redacta el presente documento al objeto de iniciar el trámite de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA, en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, con los parámetros establecidos en sus artículos 29 y siguientes.

1. DATOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El proyecto objeto de este Documento Ambiental Estratégico es la Modificación del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Industrial nº 9 del PGOU de Portillo, Valladolid, para el ajuste de las condiciones de ordenación detallada de varias parcelas del sector de suelo urbanizable industrial.

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.

El equipo redactor está formado por el arquitecto D. Gregorio Alarcia Estévez, arquitecto colegiado nº 941, actuando en representación de la sociedad de arquitectos G-33, S.L.P. con nº de colegiación 00026 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Valladolid, con domicilio a efectos de notificación en la calle Independencia, nº 7. 2º Izda, de Valladolid.

2. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Se redacta el presente documento, en aplicación de la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental**, por entender que esta modificación se encuentra incluida en el apartado 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de Diciembre, de Evaluación Ambiental.

La modificación propuesta no cambia las determinaciones de ordenación general ya establecidos para el ámbito por el Plan General de Ordenación Urbana, sino que se limita a modificar de forma mínima las condiciones de ordenación detallada establecidas por el Plan Parcial para varias parcelas, sin que por ello se produzca un aumento del volumen edificable o de la densidad de población del sector de suelo urbanizable industrial. No se modifican por

tanto, valores determinantes para el medio ambiente, como pueden ser el uso global o la densidad de edificación.

Sí se modifican otros que van a ser beneficiosos, como es la modificación de la normativa para incluir la obligación de reservar una superficie permeable en todas las parcelas edificables, con el fin de reducir en un 60% las aguas de escorrentía que irán a parar a la red de saneamiento del sector, y de ella al arroyo, con ello se recargas los acuíferos y se evitan posibles desbordamientos del arroyo en el caso de una tormenta ocasional.

El resto de modificaciones afectan a cambios de calificación de algunas parcelas, reajustes de aprovechamientos entre ellas y faseado de la ejecución de las obras de urbanización. **En ningún momento se aumenta el aprovechamiento máximo, ni los volúmenes, alturas u otros parámetros de edificación, ni usos.**

La modificación del Plan Parcial que se pretende desarrollar se entiende que debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por el Órgano Ambiental a los efectos de determinar que la modificación del plan no tiene efectos significativos sobre el Medio Ambiente.

3.

DEFINICIÓN. UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

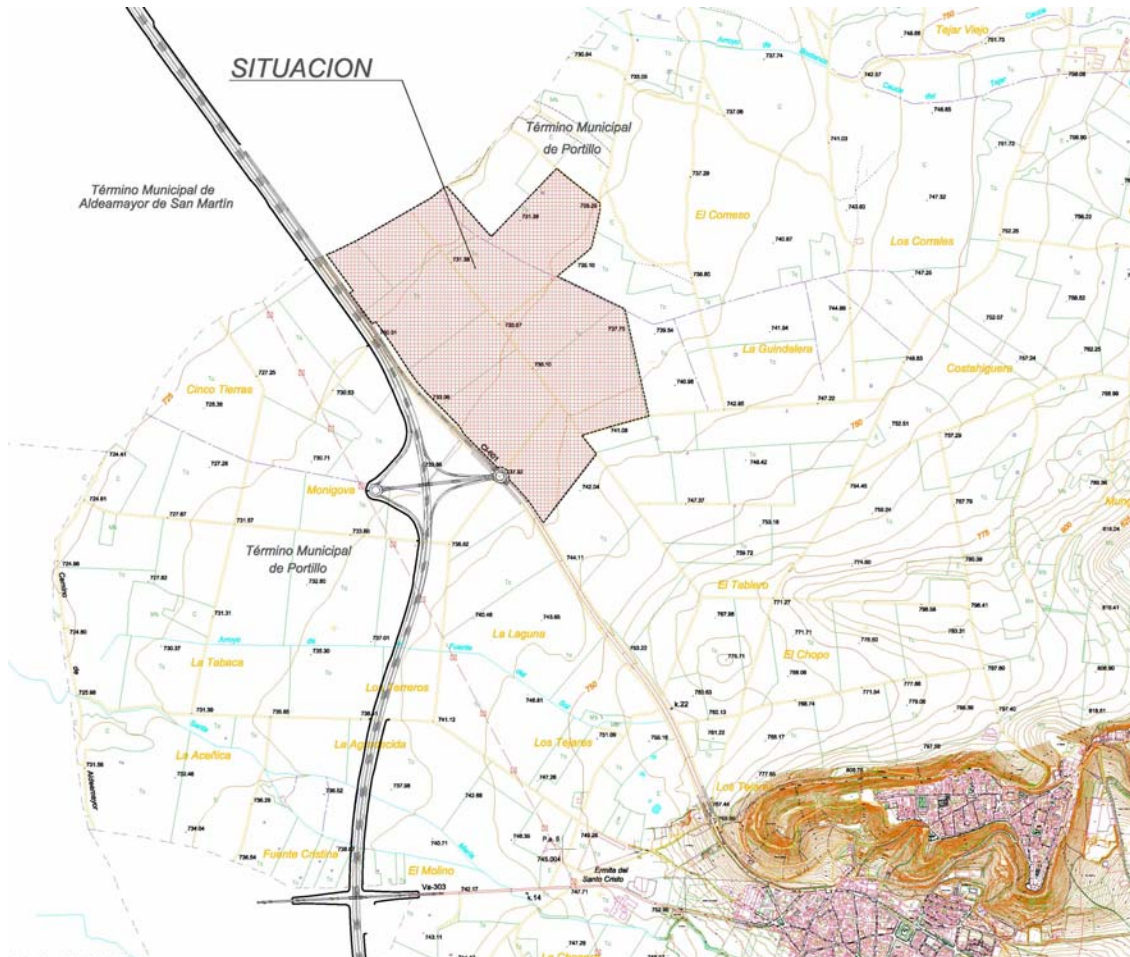
La presente Modificación tiene por objeto subsanar una serie de cuestiones que a la hora de desarrollar prácticamente el Sector se han comprobado que son de imposible ejecución, o que suponen un serio inconveniente para su efectivo desarrollo. También es necesario eliminar las discrepancias existentes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

El ámbito afectado por la presente Modificación está situado en el término municipal de Portillo y constituye el sector de suelo urbanizable industrial nº 9, el cual proviene de una modificación puntual de Plan General, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, en su sesión de fecha 29 de mayo de 2007.

Dicho sector está integrado por una serie de terrenos de características similares, y situado a unos 2 km al Norte del núcleo urbano de Portillo. Es colindante con la carretera CL - 601 a unos 2 km. del núcleo urbano. Tiene una superficie de 804.540 m² (80,45 ha) y sus linderos son los siguientes:

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

La topografía de la zona es sensiblemente plana con un pequeño desnivel desde el límite con el término de Aldeamayor hasta el punto más próximo a Portillo, de 19 m. lo que significa una pendiente del 1.25 %, prácticamente inapreciable.



DESCRIPCIÓN DEL PLAN A EVALUAR.

A principios del año 2008 se aprobó definitivamente el Plan Parcial que establece la ordenación detallada del Sector 9 Industrial de Portillo. Posteriormente se tramitaron y aprobaron los Proyectos de Reparcelación y Urbanización. Igualmente el 1 de febrero de 2008, la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Valladolid emite una **Resolución por la que formula la Declaración de Impacto Ambiental del mencionado Sector 9, publicada en el BOCyL de 12 de febrero de 2008.**

Lo que ahora se tramita es una Modificación de dicho Plan Parcial, en los términos que a continuación se exponen, y que no suponen ningún cambio significativo en la ordenación, usos,

ni otras condiciones del Plan que puedan afectar al medio ambiente. La Modificación tampoco afecta a ninguna de las Medidas Protectoras, tanto preventivas, correctoras, como compensatorias que, desde el punto de vista ambiental se establecen en el Anexo de la DIA. Por consiguiente, y como ya se ha señalado, se entiende que la tramitación ambiental que corresponde en este caso es una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Los cambios en el Plan Parcial que contempla la presente Modificación son los siguientes:

a) Subsanción de las deficiencias detectadas en la red de saneamiento.

Si bien el Plan Parcial prevé el vertido de todas las aguas generadas en el Sector, tanto pluviales, como residuales, al arroyo que le atraviesa por su zona norte, en el Proyecto de Urbanización se ha calculado que solo el 40% de las aguas pluviales que caen en el interior de las parcelas entre en la red de pluviales. Se considera que, desde el punto de vista medioambiental y práctico es preferible que no todas las aguas de lluvia se viertan al arroyo, por lo que se modifica la normativa del Plan Parcial, ajustándola a los cálculos realizados en el Proyecto de Urbanización, con lo que se lograría un doble objetivo: recargar los acuíferos y evitar un posible desbordamiento del arroyo ante una fuerte tormenta.

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.

c) A la vista del Proyecto de Reparcelación se aprecia una diferencia de las parcelas de servicios urbanos –subestación y depuradora- 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 en el Plan Parcial se ajustan ambas parcelas a las necesidades reales.

- d) 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 indirectamente el artículo 206.h) 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.
- e) 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.

Como se puede comprobar, las modificaciones propuestas no alteran el modelo de ordenación, ni las condiciones urbanísticas aprobadas y sometidas a evaluación ambiental en 2008.

4. EXPOSICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS

Realmente las posibles alternativas que se pueden plantear se basan todas en la misma premisa: los terrenos afectados están clasificados por el PGOU de Portillo como Suelo Urbanizable, con un Plan Parcial, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación aprobados definitivamente, y por tanto, su destino es ser urbanizados y construidos.

Las posibles alternativas giran en torno a la ordenación detallada que se pueda proponer, teniendo, cualquiera de ellas, los mismos efectos sobre el Medio; que realmente ya han sido evaluados en el Estudio de Impacto Ambiental que se presentó y que fue objeto de la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 1 de febrero de 2008. En este sentido, los cambios aquí propuestos no alteran sensiblemente la ordenación propuesta.

En este marco, la primera alternativa es no hacer nada y dejar la ordenación tal y como figura en el Plan General vigente.

La alternativa aquí planteada, con una ordenación ligeramente diferente, no altera los usos globales, ni los básicos fundamentales. La única alteración que podría afectar al medio ambiente es la obligación que ahora se establece de manera normativa (el Proyecto de Urbanización ya lo contemplaba) de que, al menos, el 60% de las aguas de lluvia que caigan sobre las parcelas resultantes, se infiltre en el propio terreno, con lo cual se alarga el ciclo del agua, se recargan los acuíferos, se evita que se modifique el terreno y se libera al arroyo de un caudal que, en caso de tormentas fuertes, pudiera desbordarlo.

Consecuentemente, esta alternativa supone una mejora en las condiciones medioambientales del desarrollo del sector.

A estos efectos conviene señalar que en el listado de Medidas protectoras del Anexo de la Resolución de 1 de febrero de 2008, no se hace mención a las aguas de lluvia, por lo que parece que no se las consideraba un problema, y por tanto no se establecía ninguna condición al respecto. La medida aquí tomada, no se toma por obligación, sino por suponer una mejora al medio ambiente.

5. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

Se describe a continuación la tramitación que debe seguir la Modificación Puntual hasta su finalización. Sin embargo, resulta imposible señalar unos plazos concretos para su cumplimiento puesto que son muchos actores los implicados, Administración Pública y privados, cuya actuación escapa del control de este redactor.

La tramitación de una modificación de Planeamiento Urbanístico debe seguir la misma tramitación que la exigida para la aprobación de los instrumentos que se modifican, con las particularidades expuestas en los artículos 170 y siguientes del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Simultáneamente a la tramitación de la Modificación puntual, se presentarán sendas modificaciones de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización, que deberán ser aprobados por el mismo Ayuntamiento de Portillo, si bien la aprobación definitiva de éstos deberá ser posterior a la de la Modificación del Plan Parcial, aunque pueda realizarse en el mismo Pleno, y el último inscrito en el Registro de la Propiedad.

Una vez realizadas las obras de urbanización, según las fases establecidas en la Modificación, ésta será recibida por el Ayuntamiento y las parcelas resultantes tendrán la condición de solar. En ese momento, o de forma simultánea a la ejecución de la urbanización según señala el artículo 214 del RUCyL, podrá edificarse sobre éstas una vez obtenidas las licencias correspondientes. Podrá urbanizarse y edificar al mismo tiempo en las condiciones señaladas en la Ley 5/99 y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

6.

SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL AMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Para el correcto estudio de este documento ambiental, se ha tenido en cuenta la coincidencia geográfica o proximidad del ámbito de actuación y las posibles afecciones a:

- Espacios de la Red Natura 2000
- Espacios naturales protegidos
- Dominio público hidráulico y zonas de policía
- Montes de utilidad pública
- Montes privados
- Otros montes gestionados
- Vías pecuarias y parcelas de reemplazo de vías pecuarias
- Flora y fauna
- Paisaje

Teniendo en cuenta el alcance de la Modificación y la existencia de una Declaración de Impacto Ambiental publicada, el estudio se ha centrado en el arroyo de la Guindalera y su discurso fuera de los límites del Sector, donde se encuentra un tramo en contrapendiente (ajeno a la intervención que se pueda desarrollar mediante este Plan Parcial). En la Modificación se propone que, a través de un documento independiente a la Modificación y ejecutándose también de forma independiente, se modifique el trazado de este tramo en contrapendiente, para que el arroyo discurra naturalmente. Se ha realizado un levantamiento topográfico del trazado alternativo, comprobándose su viabilidad técnica y se ha consultado con la Dirección General de Carreteras de la Junta de Castilla y León, propietario de los terrenos por donde debería discurrir el nuevo trazado, obteniendo su visto bueno, ya que estas obras supondrán una mejora para la carretera, toda vez que evitarían un posible encharcamiento en caso de que, ante una fuerte tormenta, el desbordamiento del tramo en contrapendiente pudiese afectar a la autovía.

En el documento de la Modificación se acompaña un Anexo donde se describe la problemática y la solución propuesta para el arroyo.

7.

EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS PREVISIBLES

Como se desprende de lo dicho en el apartado anterior, de las determinaciones propuestas en esta Modificación Puntual, no se concluyen riesgos que produzcan afecciones ambientales significativas, debido a que las modificaciones propuestas no alteran sustancialmente la ordenación vigente y tan solo en un aspecto suponen una mejora para el medio con respecto a las condiciones establecidas en el Plan Parcial original.

Se procede a analizar los posibles efectos de la Modificación sobre el medio ambiente de manera más detallada:

► **Vertido de aguas pluviales.**

El único cambio introducido en esta modificación que puede afectar al medio ambiente es la obligación de reservar dentro de cada parcela una superficie mínima del 10% en terreno natural o modificado, de tal manera que permita infiltrar en el terreno el agua de lluvia correspondiente, al menos, al 60% de la superficie de la parcela. El resto podrá recogerse y canalizarse, a través de la red separativa de pluviales, hasta el tanque de tormentas y desde allí a la depuradora, para posteriormente acabar en el arroyo de la Guindalera.

Esta solución supone una mejora para el medio ambiente por cuanto permite que el terreno siga infiltrando, como hace ahora, gran parte del agua de lluvia, con lo que se alarga el ciclo del agua, se evita su modificación y se recargan los acuíferos. Igualmente se evita que, ante periodos de lluvia extrema, el arroyo se pueda desbordar.

8. MEDIDAS MINIMIZADORAS

Tal y como se ha ido describiendo pormenorizadamente en los apartados anteriores, la Modificación del planeamiento de desarrollo cuyo documento ambiental estratégico aquí se presenta, no solo no comporta la introducción de impactos negativos en el Medio Ambiente, frente a la situación de partida que se modifica, sino que su desarrollo supondrá una clara mejora de las condiciones medioambientales frente a las que se producirían en el caso de desarrollarse el ámbito tal y como está actualmente previsto.

Por tanto, **no es necesario articular ninguna medida específica para complementar esta Modificación, más que las ya tomadas en cuanto a la propuesta de modificación del trazado del arroyo.**

9. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No hay efecto alguno sobre los planes sectoriales ni territoriales concurrentes. La modificación propuesta no afecta a la clasificación del suelo urbanizable, ni a su volumen edificable, densidad de población o al uso global, que se mantienen como fueron establecidos en el Plan Parcial vigente. El resto de modificaciones son menores y, en lo que respecta a los efectos previsibles sobre el entorno, los efectos son, en todos los casos, favorables con respecto a los

que se podrían generar en el caso de mantener las condiciones de ordenación pormenorizada que establece el vigente Plan Parcial.

10. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

La modificación que aquí se plantea no supone ninguna afección en el tiempo al medio ambiente, distinta a la prevista en la situación propuesta en el vigente Plan Parcial, por lo que no es preciso elaborar un programa de seguimiento ambiental.

Valladolid, diciembre de 2016

El arquitecto

D. Gregorio Alarcia Estévez