



Estudio de Detalle para Modificar la Ordenación
Detallada de la Parcela N° 42 del Pol. Industrial
La Mora, La Cistérniga- Valladolid.

Carlos Velasco Rodríguez Arq. nº. 3.312 COAVA

**ESTUDIO DE DETALLE PARA MODIFICAR LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA N° 42
DEL POL. INDUSTRIAL LA MORA, LA CISTÉRNIGA- VALLADOLID**

PROMOTOR

HERMI CARNE DE CONEJO, S.L.

SITUACIÓN

Parcela N° 42 del Polígono Industrial La Mora.

ARQUITECTO

Carlos Francisco Velasco Rodríguez, colegiado nº 3.312, del COAVA

FECHA

07 de Septiembre de 2.016

Índice General de la Propuesta de Modificación

I. MEMORIA

A. DATOS GENERALES

- A1. Autor del encargo
- A2. Equipo redactor
- A3. Objeto del estudio de detalle.

B. INFORMACIÓN PREVIA

- B1. Antecedentes
- B2. Objetivos

C. MEMORIA VINCULANTE

- C1. Objetivos y propuestas de ordenación del estudio de detalle. Cumplimiento condiciones
- C2. Relación y justificación de las modificaciones que se realizan respecto a la ordenación detallada previamente establecida por el Plan Parcial del Polígono Industrial La Mora en el municipio de La Cistérniga.
- C3. Justificación de la solicitud
- C4. Reservas de suelo
- C5. Coherencia con la ordenación general vigente.
- C6. Resumen ejecutivo
- C7. Trámite ambiental.
- C8. Cumplimiento de la Ley 5/2009, de 4 de Junio, del Ruido de Castilla y León
- C9. Carácter de la norma. Vigencia
- C10. Análisis de Riesgos

D. CONCLUSIÓN

II. PLANOS

- 01. Plano de Situación de la Parcela
- 02. Plano de Delimitación del Ámbito
- 03. Plano de Sección Naves Colindantes respecto a los Parámetros a Modificar



Estudio de Detalle para Modificar la Ordenación
Detallada de la Parcela N° 42 del Pol. Industrial
La Mora, La Cistérniga- Valladolid.

Carlos Velasco Rodríguez Arq. nº. 3.312 COAVA

I. MEMORIA

A. DATOS GENERALES

A1.- AUTOR DEL ENCARGO

HERMI CARNE DE CONEJO, S.L. (B-45028875)
Avda Los Álamos, N° 50, 51 del Polig. Ind. La Mora.
La Cistérniga. Valladolid C.P. 47.193

A2.- EQUIPO REDACTOR

Arquitecto: Carlos Francisco Velasco Rodríguez, colegiado nº 3.312 COAVA.

A3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Por encargo de HERMI CARNE DE CONEJO, S.L. con CIF. B-45028875 se redacta el presente Estudio de Detalle para solicitar una autorización para tener la posibilidad de edificar en mayor altura en la parcela de su propiedad, denominada la 42 del Polígono Industrial la Mora de La Cistérniga (Valladolid).

B. INFORMACIÓN PREVIA

B1.- ANTECEDENTES.

Hermi Carne de Conejo, S.L. fue una de las primeras empresas instaladas en el Polígono Industrial, adquiriendo en sus inicios las parcelas 50 y 51 del Polígono Industrial de La Mora, en la Cistérniga (Valladolid). En estas parcelas se creó una pequeña sala matadero de conejos.

Posteriormente, la empresa adquirió parcelas contiguas a la suya, las parcelas 49 y 43.

Las parcelas estaban catalogadas como almacenes y talleres y esta clasificación suponía un gran handicap en lo que a altura se refiere. Presentándose un Estudio de Detalle para modificar las determinaciones de ordenación detallada, que permitiera una altura mayor de edificación justificándolo adecuadamente. La Aprobación definitiva del Estudio de Detalle de las parcelas nº 43, 49, 50 y 51 del Polígono Industrial La Mora (expte: 2007/03-ED) se produjo por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno con fecha 12 de Marzo de 2008.

En el citado Estudio de Detalle **se solicitó una modificación global al conjunto de las cuatro parcelas propiedad de Matadero de Conejos Hermi, S.L. para aumentar la altura máxima a línea de cornisa hasta los 12 m y la altura máxima de edificación hasta los 15 m.**

En la actualidad, debido al incremento que ha sufrido la actividad, la empresa ha adquirido una parcela contigua. Para ello ha adquirido la parcela 42 con la intención de ampliar sus instalaciones, poder aumentar el volumen de mercado y poder mejorar el proceso productivo.

Surge de nuevo el problema de la altura, ya que la parcela 42 también esta catalogada como almacenes y talleres, **por lo que se pretende la modificación de los mismos parámetros y con los mismos límites que en el anterior Estudio de Detalle que modificaba los parámetros de las parcelas nº 43, 49, 50 y 51. Así como la eliminación del parámetro de fondo máximo edificable.**

En la actualidad existe una nave industrial en la parcela 42, los nuevos parámetros que se pretenden modificar afectarían a dicha edificación. Al aumentar los límites máximos de altura de cornisa y edificación con respecto a los actuales, y eliminar la limitación de fondo máximo edificable; dicha edificación sigue cumpliendo con los nuevos parámetros y no quedaría fuera de ordenación.

La nave existente se encuentra retranqueada del resto de naves situadas en las restantes parcelas propiedad de Matadero de Conejos Hermi, S.L., lo que es incompatible con la continuidad espacial exigida al proceso de producción y almacenamiento. Por lo que será necesario demoler la edificación existente para la ejecución de una nueva nave almacén adosada a las existentes.

B2.- OBJETIVOS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 22/2004, de 29 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en adelante RUCyL, concretamente en su Artículo 131, se realiza el presente Estudio de Detalle para completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Se pretende realizar una modificación a la parcela 42, propiedad de Hermi Carne de Conejo, S.L. para que se permita una altura mayor de edificación y se elimine la limitación de fondo edificable, justificándolo adecuadamente.

C. MEMORIA VINCULANTE

C1.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE. CUMPLIMIENTO CONDICIONES.

Los objetivos y propuestas de la Ordenación del Estudio de Detalle, que tienen por objeto justificar el aumento de altura edificable y la eliminación del límite de fondo máximo edificable, respetan las determinaciones de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del polígono Industrial La Mora en el Municipio de La Cistérniga.

□ CONDICIONES ACTUALES DE PARCELAS SOMETIDAS A LA ORDENANZA DE ALMACENES Y TALLERES.

PRESCRIPCIÓN	En Ordenanza
<i>Parcela Mínima</i>	N.D. (No definido)
<i>Índice de Edificabilidad</i>	1,00 m ² / m ²
<i>Índices de Edificabilidad parciales</i>	N.A: (No aplicación)
<i>Altura Máxima en Plantas</i>	2 Plantas
<i>Fondo Máximo edificable en planta baja</i>	20 m
<i>Fondo Máximo edificable en planta de pisos</i>	20 m
<i>Ocupación Máxima</i>	100%
<i>Altura Máx. Línea de Cornisa</i>	6,5 m.
<i>Retranqueo Mínimo a alineación exterior.</i>	0 m
<i>Retranqueo Máximo a alineación exterior</i>	3 m
<i>Retranqueo mínimo a medianeras</i>	N.A.
<i>Retranqueo mínimo a fondo de parcela</i>	N.A.
<i>Pendiente máxima de cubiertas</i>	N.A.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	9 m.
<i>Tipologías de edificación permitidas</i>	Entre medianerías, adosada y exenta
<i>Retranqueo mínimo a las medianerías libres.</i>	4 m

C2.- RELACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES QUE SE REALIZAN RESPECTO A LA ORDENACIÓN DETALLADA PREVIAMENTE ESTABLECIDA POR EL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO INDUSTRIAL LA MORA EN EL MUNICIPIO DE LA CISTÉRNIGA.

La modificación consiste en aumentar la altura máxima a línea de cornisa y de edificación y la no aplicación del parámetro de Fondo Máximo edificable, por motivos que se justificarán a continuación.

PRESCRIPCIÓN	En Ordenanza
<i>Parcela Mínima</i>	N.D. (No definido)
<i>Índice de Edificabilidad</i>	1,00 m ² / m ²
<i>Índices de Edificabilidad parciales</i>	N.A. (No aplicación)
<i>Altura Máxima en Plantas</i>	2 Plantas
<i>Fondo Máximo edificable en planta baja</i>	N.A.
<i>Fondo Máximo edificable en planta de pisos</i>	N.A.
<i>Ocupación Máxima</i>	100%
<i>Altura Máx. Línea de Cornisa</i>	12 m.
<i>Retranqueo Mínimo a alineación exterior.</i>	0 m
<i>Retranqueo Máximo a alineación exterior</i>	3 m
<i>Retranqueo mínimo a medianeras</i>	N.A.
<i>Retranqueo mínimo a fondo de parcela</i>	N.A.
<i>Pendiente máxima de cubiertas</i>	N.A.
<i>Altura máxima de la edificación</i>	15 m.
<i>Tipologías de edificación permitidas</i>	Entre medianerías, adosada y exenta
<i>Retranqueo mínimo a las medianerías libres.</i>	4 m

La edificabilidad y retranqueos generales no varían al conservar los parámetros de las Ordenanzas en vigor. **Se respeta lo establecido para la Parcela.**

C3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD

La limitación de fondo edificable, más propia de usos residenciales con la finalidad de evitar alcobas y estancia sin luz ni ventilación, parece poco adecuada para el uso industrial de grandes contenedores diáfanos. En el caso de las parcelas del polígono, con fondo en torno a los 50 m y posibilidad de levantar alturas de máximo 2 plantas, esta limitación de fondo edificable a 20 m en ambas plantas, imposibilita el aprovechamiento de la edificabilidad permitida (1 m²/m²). Quedando las naves de una única planta en situación de inviabilidad de ejecución al tener que dejar sin edificar más de la mitad de la parcela pese a disponer de una ocupación máxima del 100% de la parcela y la edificabilidad necesaria para alcanzar dicha ocupación en una planta. Ante la falta de lógica de esta limitación del fondo edificable, las edificaciones del Polígono se han ido levantando sin tener en cuenta este parámetro. Se pretende con este estudio de detalle obtener la posibilidad de consumir la edificabilidad y la ocupación permitida dejando sin aplicación los parámetros de limitación de fondo edificable para esta parcela.

Por otro lado, la industria Matadero de Conejos Hermi, S.L. actualmente se distribuye en las parcelas 49, 50 y 51 donde se sitúan una zona de producción, una zona de carga y descarga y las oficinas; y en la parcela 43 que se destina a almacenamiento. Para adaptarse a la evolución del mercado la empresa necesita aumentar el volumen de

almacenamiento siendo la posición idónea para dicha ampliación la de la parcela 42, colindante con el almacenamiento de la parcela 43 y con la zona de carga y descarga de la parcela 49,50 y 51.

El motivo de solicitar la modificación de los parámetros de altura de la parcela mediante estudio de detalle es la pretensión de poder ejecutar una edificación destinada a almacenamiento de la industria en la nueva parcela que se adecúe a las condiciones del proceso productivo del matadero.

Por la propia dinámica del proceso y de la comercialización, el proceso de matanza del conejo se ha especializado debido a la demanda, dando lugar a cortes de diferentes partes del conejo. Esto origina que se precisen grandes cantidades de espacio de almacenamiento ya que los productos finales de envasado se agrupan por partes en vez de canales enteras como se hacía hasta ahora. Estos envases, realizados en materiales tipo porespan, ocupan grandes cantidades de espacio en las cámaras frigoríficas, por lo que se necesitan amplias cámaras frigoríficas para la conservación mediante congelación de los diferentes productos envasados. Además es necesario que la altura de estas cámaras sea lo más elevada posible, ya que la mayor parte de la pérdida de frío se origina a través del suelo, al no poseer sistemas aislantes tan eficaces como los empleados en paredes y techos.

La conservación por frío, en refrigeración, se precisa para:

- las pieles del ganado
- para orear las canales
- para conservar la mercancía de forma previa a la distribución.

Además, cada vez se conserva más mediante congelación en cámaras especiales.

Las cámaras frigoríficas pierden rendimiento y capacidad por la superficie de paredes expuestas al exterior. Por lo tanto la capacidad y rendimiento de refrigeración o congelación aumenta con cámaras frigoríficas de gran altura.

Además la mercancía terminada de elaborar alcanza gran volumen en relación al peso por el envasado, por lo que también se precisan cámaras frigoríficas de gran volumen.

A todo lo anterior hay que añadir que las naves de estas actividades están sobreelevadas 1,20 metros por necesidades de muelles de carga, por lo que aún se necesita más altura con relación a la rasante de la acera.

C4.- RESERVAS DE SUELO

De conformidad con lo establecido por el Artículo 132 del RUCyL, cuando un estudio de detalle produzca un aumento del volumen edificable el estudio de detalle deber prever un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, conforme a las reglas establecidas en el artículo 173.

Según el apartado b) artículo 173 del RUCyL se deben incrementar proporcionalmente las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas, en el resto de suelo urbano consolidado (no incluido en los Conjuntos Históricos declarados

Bien de Interés Cultural) cuando aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más.

En nuestro caso el estudio de detalle no aumenta el número de viviendas ni la superficie edificable ya que se mantiene el índice de edificabilidad en 1,00 m²/m². Por lo cual **no se requiere ninguna reserva de suelo**.

C5.- COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTE

La ordenación general vigente (Modificación del PGOU para la adaptación al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) define a la parcela 42 del Polígono industrial La Mora dentro de un Área con Planeamiento Desarrollado (AP).

Las ordenanzas de este área indican que las condiciones de edificación son las señaladas en los correspondientes documentos que los desarrollan, en nuestro caso el Plan parcial del Polígono Industrial La Mora. En lo que respecta a altura máxima de alero y edificación y fondo máximo ocupable el vigente PGOU no establece ningún parámetro, por lo que la modificación de dichos parámetros por parte del presente Estudio de Detalle no entra en contradicción con la Ordenación general vigente.

C6.- RESUMEN EJECUTIVO (Art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACION Y ALCANCE DE DICHA ALTERACIÓN

La presente modificación afecta la parcela 42 del Polígono Industrial La Mora. Esta información queda reflejada en el Plano de delimitación del ámbito de este documento.

SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

La modificación propuesta supone la suspensión de licencias exclusivamente en el ámbito de los terrenos objeto de este estudio de detalle durante su tramitación.

C7.- TRÁMITE AMBIENTAL.

En el artículo 52 del LUCyL se indica:

Serán objeto de evaluación de impacto ambiental los instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, incluidas sus revisiones y modificaciones, cuando así lo dispongan la legislación ambiental o los instrumentos de ordenación del territorio, así como los que ordenen terrenos incluidos en la Red Ecológica Europea Natura 2000 o en suelo rústico con protección natura, salvo si afectan exclusivamente al suelo urbano..

Dicha modificación no contempla ninguno de estos supuestos. Al igual que no es necesario el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental ni Consulta de Evaluación de Impacto Ambiental.

C8.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/2009, DE 4 DE JUNIO, DEL RUIDO DE CASTILLA Y LEÓN.

Según el artículo 7 de la Ley del Ruido la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico que incluyan determinaciones en relación a zonas de

servidumbre acústica, requerirá del informe preceptivo del órgano sustantivo competente de la infraestructura afectada.

Según el artículo 11 sobre zonas de servidumbres acústicas, éstas existirán cuando un sector del territorio se encuentre en el entorno o se vea afectado por el funcionamiento o desarrollo de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario, aéreo o de otros equipamientos públicos.

Este estudio de detalle no afecta a ningún sector del territorio gravado por servidumbre acústica alguna.

C9.- CARÁCTER DE LA NORMA. VIGENCIA

CARÁCTER DEL PRESENTE PROYECTO:

El presente documento se ha redactado al amparo del artículo 45 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León (L.U.C.Y.L) (B.O.C.Y.L 15/04/99) y de la sección 1ª del capítulo IV Planeamiento de desarrollo, y del Reglamento de Urbanismo.

VIGENCIA:

El presente documento tiene vigencia indefinida, no obstante, si condicionamientos especiales, a juicio del Ayuntamiento, aconsejaren su revisión o modificación, ésta se tramitará en los mismos términos que el presente estudio.

El motivo de solicitar la modificación de las ordenanzas de parcela mediante estudio de detalle se debe al proceso productivo de la agroindustria.

C10.- ANALISIS DE RIESGOS

En relación al artículo 12 de la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León (modificada por la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de medidas financieras y de creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León)

Los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico general y sus revisiones serán sometidos a informe preceptivo del órgano competente en materia de protección ciudadana, en relación con las situaciones de riesgo que pueda provocar el modelo territorial adoptado en ellos. Los demás instrumentos de planeamiento urbanístico, así como las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico, se someterán también a dicho informe cuando afecten a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo. En otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria del instrumento de planeamiento.

y a la Orden FOM/208/2011, de 22 de febrero, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de

aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanísticos, en el apartado b del artículo 5

El informe de la Agencia de Protección Civil sólo es exigible cuando la modificación afecte a áreas sometidas a riesgos naturales o tecnológicos, que hayan sido delimitadas por la administración competente para la protección de cada riesgo (en otro caso, se hará constar la ausencia de afección en la memoria de la modificación).

Se exigirá informe previo de la Agencia de Protección Civil solo en el caso de que existan riesgos naturales o tecnológicos que hayan sido delimitados por la administración competente en cada caso. En el caso de la ausencia de afección de riesgos se hará constar en la memoria la justificación de esta ausencia.

Por lo que se analiza en este documento la afección de cada riesgo relativo al Estudio de Detalle para edificar en mayor altura en la parcela 42 del Polígono Industrial la Mora de La Cistérniga (Valladolid).

En relación con el Plan Territorial de Protección Civil de Castilla y León (PLANCAL) y la Ley 4/2007, de 28 de marzo, de Protección Ciudadana de Castilla y León, se analizan los riesgos, tanto naturales como tecnológicos, que puedan ser de afección debido a la modificación de la altura y eliminación del fondo edificable de la parcela en cuestión.

RIESGOS NATURALES

1. INUNDACIONES

Según el Plan de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Autónoma de Castilla y León en su anexo V donde se clasifican los núcleos de población en función del riesgo poblacional para La Cistérniga, el riesgo poblacional y la peligrosidad no se encuentra categorizados.

Y consultada la Cartografía de Peligrosidad y Riesgo de Inundaciones del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, el municipio de La Cistérniga no es un área de riesgo potencial significativo de inundación de origen fluvial (ni marítimo).

2. INCENDIOS FORESTALES

Según lo establecido en el Plan de Protección Civil ante emergencias por incendios forestales en Castilla y León (Infocal) y sus planos de Índice de peligrosidad y de Índice de Riesgo Local, el término municipal de La Cistérniga tiene índices de Bajo y Muy Bajo, respectivamente.

En el caso de incendios forestales no existe un incremento del riesgo el hecho del aumento de altura y eliminación del fondo edificable de esta parcela concreta.

3.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y DESPRENDIMIENTOS

La modificación que supone el estudio de Detalle no conlleva un aumento del riesgo de estas zonas ni el aumento de superficie con riesgo de deslizamiento.

RIESGOS TECNOLÓGICOS

4.- TRANSPORTE DE MERCANCIAS PELIGROSAS

La autovía A-11 (Valladolid-Tudela de Duero) está considerada como vía de transporte de mercancías peligrosas según el Mapa de la Red de Itinerarios para mercancías peligrosas (RIMP) y se considera un riesgo Medio. En cuanto al transporte por ferrocarril no se ha delimitado.

No hay ninguna relación en el aumento de riesgo por el tráfico de mercancías peligrosa con la modificación de la altura y eliminación del fondo edificable en esta parcela.

5.- ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS

El Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, tienen por objeto la prevención de accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas, así como la limitación de sus consecuencias sobre la salud humana, los bienes y el medio ambiente.

Según el listado publicado en la página web de Castilla y León de Establecimientos SEVESO ubicados en el territorio de Castilla y León no aparece ningún establecimiento ubicado en el término municipal de La Cistérniga ni aledaños.

Aún así el presente Estudio de Detalle que se plantea no modifica el riesgo existente en la actualidad.

6. - CONCLUSION

Se da por demostrado **la ausencia de riesgos**, tanto naturales como tecnológicos, derivados del estudio de detalle que se plantea en este documento.

D. CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto por el Técnico que suscribe, se estiman suficientes los datos aportados y justificados, para que por las diferentes Autoridades Municipales y Organismos Oficiales, se autorice el Estudio de Detalle.

No obstante, queda a disposición de las Autoridades Municipales y demás Organismos competentes en la materia para cuantas aclaraciones estimen oportunas.

En La Cistérniga, Septiembre de 2.016

EL ARQUITECTO

Carlos F. Velasco Rodríguez
Col. N° 3.312 COAVA