



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

C. OTRAS DISPOSICIONES

AYUNTAMIENTO DE BOECILLO (VALLADOLID)

ACUERDO de 27 de enero de 2016, del Pleno del Ayuntamiento de Boecillo (Valladolid), por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en las parcelas 24 a 27 del Parque Tecnológico de Boecillo. Expte.: 2015/111/U.

Por Acuerdo del Pleno n.º 2 del Ayuntamiento de Boecillo, Valladolid, en sesión ordinaria celebrada el 27 de enero de 2016, se aprobó definitivamente el instrumento de planeamiento de desarrollo denominado «Estudio de detalle en las parcelas 24, 25, 26 y 27 del Parque Tecnológico de Boecillo» (Expte.–2015/111/U) cuyos términos del mismo se reproducen a continuación:

«PUNTO 2.– EXPEDIENTE 2015/111/U – APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 24 A 27 DEL PTB.»

Visto el instrumento de planeamiento denominado “Estudio de detalle. Parque Tecnológico de Boecillo. Parcelas 24, 25, 26, 27” promovido por D. Pascual Alonso Moreno y D. José Pedro Sacristán Martín en nombre y representación de IBÉRICA DE TECNOLOGÍA AVÍCOLA, S.A. y redactado por el Arquitecto D. Jorge E. Ramos Jular, que contiene:

A.– Memoria Vinculante:

1.– DATOS GENERALES:

- 1.1.– Objeto.
- 1.2.– Promotor.
- 1.3.– Redactores.
- 1.4.– Ámbito afectado: Situación y datos catastrales.
- 1.5.– Propietarios afectados durante los cinco años.
- 1.6.– Estado urbanístico de las parcelas. Ficha urbanística vigente.
- 1.7.– Descripción y preexistencias.
- 1.8.– Accesos e infraestructuras.
- 1.9.– Fotografías.

2.– PROPUESTA:

2.1.– Objetivo de la propuesta.

2.2.– Solicitud de ampliación de la superficie máxima de ocupación de la parcela.

2.3.– Justificación de la propuesta.

3.– JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: ORDENACIÓN VIGENTE Y LEGALIDAD:

3.1.– El Estudio de Detalle como instrumento para la modificación.

3.2.– Justificación de que la modificación no afecta a las condiciones de carácter general vigentes.

3.3.– Relación de las modificaciones respecto de la Ordenación Detallada establecida.

4.– OTRAS DISPOSICIONES LEGALES:

4.1.– Justificación de la no afección a la gestión de riesgos naturales y tecnológicos.

4.2.– Justificación de la no necesidad de trámite ambiental.

B.– Documentación Gráfica:

01.– Situación de P.P Sector Industrial «Parque Industrial» en término municipal de Boecillo.

02.– Situación de parcelas en P.P «Sector Industrial» Parque Industrial.

03.– Ficha catastral.

Antecedentes de Hecho

Primero.– El término de Boecillo cuenta con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL) aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo (CTU) de fecha 27 de diciembre de 2001, publicándose en el «B.O.P.» de 8 de marzo de 2002.

Dicho planeamiento general ha sufrido una primera modificación puntual aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de enero de 2004 («B.O.P.» 30.03.04); una segunda modificación puntual aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 29 de diciembre de 2004, publicándose en el «B.O.P.» de 23 de febrero de 2005; una Modificación Puntual n.º 4 aprobada definitivamente por acuerdo de la CTU de fecha 24 de febrero de 2009 y publicado en el «B.O.C. y L.» de fecha 6 de abril de 2009 dos modificaciones puntuales, a través de Estudios de Detalle, la n.º 5 y la n.º 6 aprobadas definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 23 de septiembre de 2010 y publicadas en el «B.O.C. y L.» el 20 de octubre de 2010 y una última modificación puntual, la n.º 7 aprobada por el Pleno del Ayuntamiento el 10 de

mayo de 2012 y publicada en el «B.O.C. y L.» el 7 de junio de 2012 y la n.º 8 aprobada por acuerdo de la Comisión Territorial de Fomento y Medio Ambiente de fecha 25 de junio de 2013 (Expte.–CTU 106/12) «B.O.C. y L.» 08.10.13.

Segundo.– El Plan Parcial del Sector Industrial «Parque Industrial» de Boecillo, fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid en sesión celebrada el 31 de julio de 1997 y sus modificaciones puntuales:

1. Modificación puntual del Plan Parcial del Sector Industrial «Parque Industrial» de Boecillo aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid el 31 de octubre de 2001.
2. Modificación puntual n.º 2 del Plan Parcial del Sector Industrial «Parque Industrial» de Boecillo aprobada por el Pleno del Ayuntamiento (n.º 56/2002) de 12 de noviembre de 2002 publicado en el «B.O.P. de Valladolid» el 18 de marzo de 2003.

Tercero.– Con fecha de registro de entrada el 29 de julio de 2015 se ha presentado en el Registro General del Ayuntamiento de Boecillo una solicitud de D. Pascual Alonso Moreno y D. José Pedro Sacristán Martín en nombre y representación de IBÉRICA DE TECNOLOGÍA AVÍCOLA, S.A., de tramitación de un Estudio de Detalle para modificar las determinaciones de ordenación detallada de las Parcelas n.º 24, 25, 26 y 27 del Parque Tecnológico de Boecillo, adjuntando un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo –Estudio de Detalle– redactado por el Arquitecto D. Jorge E. Ramos Jular.

Cuarto.– Dicho instrumento de planeamiento –Estudio de Detalle– propone al Ayuntamiento modificar la ordenación detallada de las citadas Parcela n.º 24, 25, 26 y 27 del Parque Tecnológico «Parque Industrial» de Boecillo, Valladolid, en concreto, conforme su Resumen Ejecutivo, aumentar la ocupación máxima de la parcela del 40% al 60%.

Quinto.– Que en cumplimiento del artículo 52, párrafo 4 de la Ley 4/2008 de 15 de septiembre de medidas sobre urbanismo y suelo, que modifica la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y del artículo 153 del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modifican por la disposición final primera del Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León («B.O.C. y L.» 3/07/2013) y teniendo en cuenta la ORDEN FOM/208/2011 de 22 de febrero, una vez dispuesto el instrumento de planeamiento de desarrollo para su aprobación inicial, se han recabado informes previos preceptivos adjuntando un ejemplar del instrumento de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, de la Diputación Provincial de Valladolid, y del Servicio Territorial de Fomento de la Comunidad Autónoma.

Sexto.– Que por Decreto de la Alcaldía n.º 405/2015 de fecha 24 de septiembre de 2015 se resolvió APROBAR INICIALMENTE el «Estudio de Detalle. Parque Tecnológico de Boecillo. Parcelas 24, 25, 26, 27» promovido por D. Pascual Alonso Moreno y D. José Pedro Sacristán Martín en nombre y representación de IBÉRICA DE TECNOLOGÍA AVÍCOLA, S.A. y redactado por el Arquitecto D. Jorge E. Ramos Jular.

Séptimo.– Que se abrió el preceptivo trámite de información pública señalado en el artículo 52.2 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL)

y en el Art. 155 del Decreto 22/2004 de 29 de enero que aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCYL), del «Estudio de detalle. Parque Tecnológico de Boecillo. Parcelas 24, 25, 26, 27» promovido por D. Pascual Alonso Moreno y D. José Pedro Sacristán Martín en nombre y representación de IBÉRICA DE TECNOLOGÍA AVÍCOLA, S.A. y redactado por el Arquitecto D. Jorge E. Ramos Jular, mediante la inserción de anuncios en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 193 de fecha 5 de octubre de 2015, en el diario «El Norte de Castilla» de fecha 30 de septiembre de 2015, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Boecillo (del 29 de septiembre de 2015 al 29 de octubre de 2015) y en la página web del Ayuntamiento (www.boecillo.es) desde el 29 de septiembre de 2015 hasta el 13 de enero de 2016, manteniéndose el instrumento de planeamiento en régimen de información pública por período de UN MES. Durante dicho plazo NO constan presentadas alegaciones y/o sugerencias a dicho instrumento de planeamiento.

Dado que el instrumento de planeamiento urbanístico en su página 13, epígrafe «4.1. *Justificación de la no afección a la gestión de los riesgos naturales y tecnológicos*» de la memoria justifica la ausencia de riesgos naturales y tecnológicos no fue preciso solicitar informe a la agencia de protección civil de acuerdo al artículo 12.1 de la Ley 4/2007 de 28 de marzo de Protección Ciudadana de Castilla y León, según redacción dada por la Ley 19/2010 de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León.

Octavo.— Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales solicitados:

Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Diputación de Valladolid el 6 de octubre de 2015, en el que no se plantean objeciones de ninguna clase al mismo y a su tramitación.

No consta informe del Servicio Territorial de Fomento de Valladolid, dentro del trámite del Art. 52.4 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y del Art. 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, informe que fue recabado por el Ayuntamiento el 22 de septiembre de 2015 y número de registro de salida 1069, no habiéndose recibido por esta Administración en el plazo de 3 meses otorgado por el Art. 52.d del La LUCyL, considerándose por tanto favorable. Señala así mismo dicho precepto que los informes notificados después de dicho plazo podrán no ser tenidos en cuenta.

Noveno.— Con fecha de registro 21 de octubre de 2015 tiene entrada respuesta del Jefe de Servicio de Evaluación Ambiental y Auditorías Ambientales de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente a la Consulta formulada por este ayuntamiento en el que se señala que el presente Estudio de Detalle no debe someterse a la evaluación ambiental estratégica establecida en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre.

Fundamentos Jurídicos

I.— Los Estudios de Detalle están regulados en los artículos 45 de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y en los artículos 131 a 136 del Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL).

II.— Los Estudios de Detalle tienen por objeto en suelo urbano consolidado completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada, de conformidad con el artículo 131.a del RUCyL.

III.– El presente Estudio de Detalle es coherente con el planeamiento general (artículo 132 del RUCyL) y contiene los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones (artículo 136 del RUCyL).

IV.– La tramitación del Estudio de Detalle se regula en los artículos 52 y siguientes de la LUCyL y en los artículos 153 y siguientes del RUCyL.

VI.– Las competencias concretas para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo, Estudio de Detalle, corresponden al Pleno, de conformidad con los artículos 22.2.c) y de la Ley 7/1985 de 2 de abril, en su nueva redacción dada por la Ley 8/2007 de 28 de mayo de suelo y por mayoría simple, de acuerdo al artículo 47.1 de la citada Ley 7/1985, en su redacción dada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre.

VISTOS el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León con sus modificaciones, el Decreto 22/2004 de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Plan General de Ordenación Urbana de Boecillo actualmente vigente («B.O.P.» de 8 de marzo de 2002), el Plan Parcial del Parque Tecnológico de Boecillo «Sector Industrial», la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma que resulte aplicable, la Ley 30/1992 modificada por la Ley 4/1999 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás disposiciones concordantes en la materia, de general y pertinente aplicación.

Visto el informe técnico del arquitecto municipal de fecha 13 de enero de 2016 favorable a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Por lo expuesto y en su virtud EL PLENO ACUERDA:

I.– *APROBAR DEFINITIVAMENTE* el «Estudio de Detalle. Parque Tecnológico de Boecillo. Parcelas 24, 25, 26, 27» promovido por D. Pascual Alonso Moreno y D. José Pedro Sacristán Martín en nombre y representación de IBÉRICA DE TECNOLOGÍA AVÍCOLA, S.A. y redactado por el Arquitecto D. Jorge E. Ramos Jular.

II.– Notificar el acuerdo a la Administración de la Comunidad Autónoma acompañando a esta última con la notificación un ejemplar completo y diligenciado del instrumento aprobado, junto con su soporte informático como condición previa a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva. Asimismo notifíquese también a la Administración del Estado, a la Diputación Provincial de Valladolid, al Registro de la Propiedad de Olmedo, a quienes se personaran durante el período de información pública, en su caso, y al promotor en cumplimiento de artículo 61.1 de la LUCyL y 174.b) y c) del RUCyL. A las tres primeras instancias citadas se remitirá un ejemplar del instrumento aprobado en soporte digital, para su publicidad y demás efectos que procedan en cada caso.

III.– Publicar el acuerdo de Aprobación Definitiva del «Estudio de Detalle. Parque Tecnológico de Boecillo. Parcelas 24, 25, 26, 27» de Boecillo, Valladolid, en el «Boletín Oficial de Castilla y León», haciendo constar al menos, los siguientes datos: Órgano que dicta el acuerdo; fecha del acuerdo; nombre completo del instrumento aprobado; ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia e identidad del promotor, y como anexo al acuerdo publíquese la memoria vinculante del instrumento aprobado; la normativa del instrumento aprobado, entendiéndose como tal exclusivamente las ordenanzas y demás documentos escritos de carácter normativo; y una relación de todos los demás

documentos, tanto escritos como gráficos. Publíquese asimismo en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Boecillo y en su página web (www.boecillo.es).

IV.– Notificar este acuerdo a los interesados en el expediente con los requisitos establecidos en los Arts. 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciéndose constar, que frente a la aprobación del Estudio de Detalle, disposición administrativa de carácter general, pueden los interesados interponer, de conformidad con el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la publicación, recurso contencioso-administrativo, en aplicación del Art. 10.1.b, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, según redacción dada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid, de conformidad con el Art. 46 de la citada Ley 29/1998.

El Alcalde declara aprobado el asunto por MAYORÍA SIMPLE. (Acuerdo de Pleno 2/2016)».

En Boecillo, Valladolid a 3 de febrero de 2016. Firmado electrónicamente.
LA ALCALDESA-PRESIDENTA. D.^a María Ángeles Rincón Bajo.

Aprobado con carácter definitivo el instrumento de planeamiento denominado «Estudio de detalle en las parcelas 24, 25, 26 y 27 del Parque Tecnológico de Boecillo», Valladolid por Acuerdo Pleno n.º 2 de fecha 27 de enero de 2016 (Expte.–2015/111/U) se publica como Anexo en cumplimiento de lo indicado en el artículo 61.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y 175.2 de su Reglamento:

A. MEMORIA VINCULANTE

1. DATOS GENERALES.

1.1. OBJETO.

La redacción del presente Estudio de Detalle (en adelante ED), tiene por objetivo **modificar las determinaciones de ordenación detallada de las parcelas 24-25-26-27** del Parque Tecnológico de Boecillo (Valladolid).

1.2. PROMOTOR.

El presente ED ha sido redactado por encargo de IBÉRICA DE TECNOLOGÍA AVÍCOLA - IBERTEC, S.A. con CIF A-47340138 y domicilio en C/ Diego Zúñiga, 206; Parque Tecnológico de Boecillo (Valladolid).

Actúa en representación, D. Pascual Alonso Moreno, con NIF 03.095.735-G.

El promotor manifiesta su interés en la ampliación de su actividad actual.

1.3. REDACTOR.

Redacta este ED el Arquitecto Jorge E. Ramos Jular, n.º colegiado 2.735 COACYLE, con domicilio en la C/ Saúco, 1, 4.º C, 47009 de Valladolid.

1.4. ÁMBITO AFECTADO: Situación y datos catastrales de la parcela.

Las parcelas objeto del ED, identificadas con los n.º 24-25-26-27, están situadas en el Parque Tecnológico de Boecillo (Valladolid) entre las calles Diego Zúñiga, Tomás Cerdá, Juan de Herrera y Juan Pérez de Moya.

Su referencia catastral es **7283105UL5978S0001YL**, y con una superficie total de parcela de 10.000 m² y 4.447 m² construidos según Catastro.

1.5. PROPIETARIOS DURANTE LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS.

El titular de las parcelas afectadas por el presente ED, durante los últimos cinco años ha sido IBÉRICA DE TECNOLOGÍA AVÍCOLA - IBERTEC S.A. con CIF A-47340138.

1.6. ESTADO URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS. DETERMINACIONES ACTUALES.

Es de aplicación el documento de **Plan General de Ordenación Urbana** (Expte. CTU 74/01), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid en sesión celebrada el 27 de diciembre de 2001, con publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León» el 22 de febrero de 2002.

Es de aplicación el **Plan Parcial del Sector Industrial «Parque Industrial» de Boecillo (Valladolid)**, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Valladolid en sesión celebrada el 31 de julio de 1997 y publicado en el «Boletín Oficial de Castilla y León» el 11 de septiembre de 1997.

Las cuatro parcelas están clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, y se encuentran en suelo industrial dentro del USO INDUSTRIAL-TALLERES Y ALMACENES.

Las determinaciones de ordenación detallada actuales de las parcelas 24 a 27 son:

	PLANEAMIENTO	ESTADO ACTUAL
• Parcelación:	min. 2.500 m ²	10.000 m ² (4 parcelas)
• Ocupación máx.:	40%	3.958,55 m ² < 4.000 m ² (40%)
• Edificabilidad máx.:	0,5 m ² /m ²	4.321.35 m ² (< 0,5 m ² /m ²)
• Alturas:	B+I (9,00 m)	9,00 m. (Edif. Oficinas)
• Retranqueos.	mín. 5 m.	5 m (a C/ Juan de Herrera)

(A frentes, fondos y laterales)

Plano de situación según Plan Parcial «Parque Industrial» de Boecillo.

1.7. DESCRIPCIÓN Y PREEXISTENCIAS.

Las parcelas 24 a 27 se encuentran actualmente ocupadas por las instalaciones de la empresa IBERTEC, S.A., compuestas por la nave incubadora de producción y las oficinas de administración. Las instalaciones originales de la empresa IBERTEC, S.A. han ido ampliándose a lo largo de los años, fruto de diferentes proyectos de ampliación, adecuándose sucesivamente a las necesidades y requerimientos su actividad hasta colmatar prácticamente la ocupación máxima prevista en la normativa: 40% de la superficie de parcela.

Se trata de dos edificios anexos situados centrados y aislados dentro de la parcela, manteniendo los retranqueos mínimos que señala la normativa urbanística. Alrededor de la parcela se encuentra una franja de vegetación arbolada rodeada en tres de las cuatro fachadas por los viales de comunicación con los diferentes accesos a su interior.

La nave incubadora se presenta como un contenedor compacto y cerrado, desarrollado en una única planta, correspondiente a la zona de producción, de la que salen varios volúmenes anexos en donde se colocan la zona de personal, instalaciones y almacenes. Toda la nave incubadora presenta grandes controles de accesos debido a las características de su actividad, con las mínimas aberturas necesarias para su funcionamiento, siendo su cerramiento de panel de hormigón prefabricado en todo su perímetro.

El edificio de oficinas, desarrollado en dos alturas, se adosa a la fachada suroeste de la nave incubadora, con comunicación interna con ella. Este edificio contrasta en su aspecto exterior, ejecutado con panel de chapa perforada y panel fenólico, con la nave incubadora debido al carácter representativo y administrativo adecuándose al uso para el que está previsto.

Finalmente, alrededor de la nave de producción, localizadas exteriormente a ella en las fachadas norte y oeste, se encuentran diversas maquinarias y/o depósitos de apoyo al funcionamiento de ella. La mayor parte de ellas se han revestido de panel de chapa perforada similar al volumen de las oficinas para homogeneizar su presencia en el conjunto.

1.8. ACCESOS E INFRAESTRUCTURAS.

Las instalaciones de IBERTEC, S.A. disponen de cuatro accesos al vial público, uno por cada número de parcela. Hacia la calle Tomás Cerda se sitúa el acceso principal de las oficinas y dos accesos de camiones a los muelles de carga. Los otros dos accesos secundarios se sitúan en las calles Diego de Zúñiga y Juan Pérez de Moya, respectivamente.

Las parcelas reciben los servicios urbanos desde las redes instaladas en los viales con los que linda.

2. PROPUESTA.

2.1. OBJETIVO DE LA PROPUESTA.

Con el presente ED se pretende dar a las parcelas 24 a 27 de las características urbanísticas necesarias que permitan la ampliación de la actividad del Promotor del mismo.

Dichas características suponen la modificación apenas de la determinación de **Ocupación máxima**, manteniéndose el resto (edificabilidad, retranqueos, alturas máximas, etc.) según las especificaciones urbanísticas actuales, y por tanto siendo preceptivo su cumplimiento.

2.2. SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Tal como se ha especificado anteriormente, en la actualidad la ocupación máxima de la parcela está establecida en el 40% de su superficie.

Debido a las características constructivas de las edificaciones existentes, en donde casi toda la superficie construida se desarrolla en una única planta, en la actualidad las instalaciones de la empresa IBERTEC, S.A. colmatan la totalidad de la superficie de ocupación permitida, 4.000 m² (40%) máximos: 3.958,55 m² actuales más 41,45 m² correspondientes a la ampliación del volumen de personal para dotar de más vestuarios (Proyecto visado con fecha 19/09/2014 por el COACYLE).

Se solicita la ***ampliación del porcentaje de la ocupación máxima de parcela al 60%***.

2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

2.3.1. Actividad del Promotor.

IBERTEC se dedica a la multiplicación genética aviar, concretamente a la producción de pollitas ponedoras de un día y para ello contamos con las siguientes instalaciones:

- Una planta de incubación en el Parque Tecnológico de Boecillo
- 6 granjas de aves reproductoras en la provincia de Valladolid
- 2 granjas de aves reproductoras en la provincia de Burgos
- 1 granja de aves reproductoras en la provincia de Salamanca

2.3.1.1. Procesos.

En la planta de incubación de Boecillo se reciben los huevos incubables procedentes de todas nuestras granjas. Los huevos se desinfectan y almacenan a la espera de su introducción en el proceso de incubación. Este proceso dura 21 días: Los huevos pasan 18 días en máquinas de incubación y 3 días en máquinas nacedoras. En el día 18 de producción se realiza la transferencia de los huevos de las máquinas de incubación a las máquinas de nacimiento y en ese momento se realiza también la retirada de los huevos claros o sin embrión que hay.

Tras el nacimiento, las aves son sexadas, vacunadas, contadas y embaladas. Si hay que realizar algún tratamiento específico solicitado por el cliente, se hace en este momento del proceso, antes de la expedición de las pollitas.

Todos los equipos de la planta de incubación están en el interior de la misma nave de producción ubicada en las parcelas 24, 25, 26 y 27 del Parque Tecnológico, a excepción de un centro de limpieza y desinfección de vehículos que está en el exterior de la nave.

2.3.1.1. Certificaciones y acreditaciones. Gestión de la calidad y la seguridad alimentaria.

Un aspecto muy importante en la gestión de IBERTEC es la implantación, seguimiento y mantenimiento de estándares de gestión y de calidad que nos permiten tener un producto de máxima calidad asegurando la trazabilidad, la bioseguridad y el bienestar animal. Prueba de ellos son las acreditaciones y autorizaciones que tenemos:

- Sistema de gestión de la calidad según la norma UNE-EN-ISO 9001
- Sistema de gestión de la seguridad alimentaria según la norma UNE-EN-ISO 22000
- Certificación de pollitas de un día libres de Salmonella y Micoplasma

IBERTEC tiene implantada una Política de Bienestar Animal y periódicamente realizamos auditorías internas y externas para comprobar y asegurar el seguimiento de las directrices marcadas por la Dirección.

Además, uno de los pilares de nuestra filosofía de trabajo es la bioseguridad. Para su consecución y mantenimiento realizamos analíticas de todos nuestros productos, instalaciones y operarios con el fin de asegurar un estado sanitario óptimo.

2.3.2. Necesidades y requisitos de crecimiento.

En el último año la actividad de IBERTEC se ha visto incrementada notablemente ya que hemos implantado una nueva línea de negocio: La exportación de aves reproductoras de un día de vida fuera de los países de la Unión Europea. Se trata de una actividad de alto valor añadido y mayor status sanitario que nuestra actividad habitual.

Esta nueva línea de negocio ha supuesto un incremento en la actividad diaria de IBERTEC que tiene como consecuencia la necesidad de mayor espacio productivo del que actualmente disponemos.

Ahora mismo IBERTEC no puede abastecer a todos sus clientes debido a que el actual espacio de almacenamiento de huevo incubable es insuficiente para abarcar toda la cantidad de huevo necesaria para abastecer el proceso productivo.

Por otro lado, la plantilla se ha incrementado en el último año y se prevé seguir creciendo, por lo que las zonas comunes de vestuarios, aseos y duchas son insuficientes para la plantilla actual.

Debido a este incremento de la actividad productiva y del número de empleados, nos vemos en la necesidad de incrementar el porcentaje de ocupación que tenemos asignado para poder seguir atendiendo los pedidos de nuestros clientes, crecer en el mercado internacional y mantener nuestros estándares de calidad y bioseguridad.

2.3.2.1. Objetivos.

El doble objetivo que persigue IBERTEC es, por un lado afianzarse en el mercado peninsular manteniendo su posición de liderazgo en el sector de gallinas comerciales y, por otro, crecer en el mercado internacional de suministro de aves reproductoras.

Es nuestra intención el introducirnos en cuatro áreas estratégicas para nosotros:

- Federación Rusa
- Sudamérica
- Norte de Africa
- Euroasia

La actividad normal de IBERTEC es la producción de 12.000.000 - 15.000.000 de gallinas comerciales al año para lo que introducimos en nuestro proceso de incubación entre 30.000.000 y 37.500.000 de huevos incubables. Previa a la introducción en las máquinas de incubación, los huevos son almacenados con temperatura y humedad controlada con el objetivo de homogeneizar sus condiciones y que todos lleguen al proceso de incubación en las mismas condiciones.

La actividad de exportación de aves reproductoras ha supuesto el incremento de la producción en 1.500.000 reproductoras al año para cuya producción debemos introducir en el proceso unos 4.200.000 de huevos incubables. Este incremento de huevo incubable se traduce en que debemos tener un mayor espacio de almacenamiento ya que las instalaciones actuales no son capaces de albergar esta cantidad a mayores de la cantidad habitual de huevo incubable.

2.3.2.2. Requisitos para la ampliación.

En primer lugar, hemos de destacar que la actividad productiva de la empresa no permite el crecimiento en altura ni el aprovechamiento de la totalidad de la altura de la nave existente, por lo que es necesario una ampliación de superficie útil en planta.

Además, por cuestiones operativas es necesario que las ampliaciones que necesitamos se ubiquen a continuación de las instalaciones actuales con el fin de aprovechar las instalaciones generales de agua, luz, sistema de refrigeración, etc., así como los servicios de control de calidad, bioseguridad y administrativos, no siendo viable, por tanto, la implantación de las nuevas instalaciones en otro terreno o parcela en las inmediaciones.

2.3.3. Beneficios para la comunidad. Interés público.

2.3.3.1. Desarrollo económico de la región.

IBERTEC es un referente a nivel nacional y regional en la producción de gallinas ponedoras de alto rendimiento. Poseemos contactos con distintas Universidades y Centros Tecnológicos de la región y llevamos a cabo proyectos conjuntos de investigación y desarrollo que revierten en el tejido económico y empresarial de la región.

El crecimiento y desarrollo de la compañía y la implantación de la nueva línea de negocio de exportación de aves reproductoras hacen que sean necesarios nuevos técnicos y especialistas, sobre todo en ramas técnicas y científicas, que suelen proceder de la región y que colaboran activamente en el desarrollo de diferentes proyectos que favorecen la expansión de la empresa y contribuyen al crecimiento y al mantenimiento del status de calidad y bioseguridad.

2.3.3.2. Creación de empleo.

IBERTEC actualmente da trabajo a 52 empleados directos y contribuye al mantenimiento de al menos 20-25 empleos indirectos en la región entre personal para el cuidado de las aves en las granjas, transportistas de ganado y de pienso, personal de limpieza y mantenimiento, etc.

La nueva línea de negocio dedicada a la exportación de aves reproductoras requiere, para un óptimo funcionamiento, personal que cuide a las aves en las granjas de puesta, personal de gestión e incubación de huevo incubable, un técnico de calidad que asegure las condiciones de bioseguridad y sanidad animal y un técnico de exportación para realizar todo el trabajo administrativo que conlleva el realizar una exportación.

Está prevista la contratación de nuevo personal para el negocio de exportación de aves reproductoras. Por otro lado, el aumento de la productividad llevará asociado un incremento de las necesidades de trabajo en los puestos comunes de la empresa como administración, logística, calidad, mantenimiento, etc.

2.3.3.3. Formación e internacionalización del personal.

IBERTEC tiene un plan de formación integral que contempla la formación de personal de la plantilla tanto de forma interna como de forma externa.

Todo el personal de la empresa recibe formación básica en materia de calidad, bienestar animal y prevención de riesgos laborales así como formación específica para el puesto de trabajo que vaya a desarrollar.

La pertenencia de IBERTEC a un grupo internacional de empresas de avicultura con presencia en los cinco continentes permite a nuestros trabajadores una formación a nivel internacional ya que habitualmente recibimos visitas en nuestras instalaciones de personal extranjero formador y nuestros empleados asisten a jornadas de formación y seminarios en el extranjero organizados por empresas del grupo.

2.3.3.4. Apertura de nuevos mercados a nivel regional y nacional.

La nueva línea de actividad de IBERTEC dedicada a la producción de aves reproductoras (actividad que nos exige la ampliación de nuestras instalaciones productivas) para su exportación a diferentes áreas del mundo ha permitido la apertura de nuevos mercados a nivel tanto regional como nacional. En muchos casos nuestros clientes extranjeros están localizados en países con los que no se tienen acuerdos sanitarios en vigor y a los que ninguna empresa española puede exportar aves o huevos.

Dado que se trata de exportaciones de animales vivos, es obligatoria la adopción y el cumplimiento de una serie de requisitos sanitarios que se plasman en unos Certificados Sanitarios aprobados por el Ministerio de Agricultura y firmados por la Junta de Castilla y León.

IBERTEC, en continua cooperación con los Servicios Veterinarios Oficiales de la Junta de Castilla y León y con la Subdirección General de Acuerdos Sanitarios y Control en Fronteras del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente está consiguiendo

la apertura de nuevos mercados a los que hasta ahora no era posible exportar desde España. Este es el caso de los siguientes países a los que antes no era posible exportar e IBERTEC ha contribuido a que se llegue a un acuerdo sobre los requisitos sanitarios a cumplir entre España y esos países para la exportación / importación de aves y huevos:

- Benín
- Etiopía
- Ghana
- Malasia
- Siria
- Tanzania
- Túnez

Está en previsión de IBERTEC abrir próximamente los siguientes mercados de exportación:

- Zambia
- Zimbabue
- Corea del Sur
- Tailandia
- Uganda
- Comunidad Andina: Bolivia, Colombia, Ecuador y Perú
- Rusia
- Sri Lanka

2.3.4. Alternativas.

El proyecto de ampliación que contemplamos tiene previsto compartir instalaciones con las ya existentes. El proyecto se desarrollará como único y no se contempla la segregación en partes. El proyecto contempla el uso de accesos comunes y la utilización de equipamiento y acometidas existentes para las nuevas instalaciones, lo que hace que la inversión sea menor que en el caso de que se hiciera en una parcela independiente donde habría que invertir en mayor superficie, equipos de servicios, accesos, etc.

Desgraciadamente, las necesidades de superficie se ven sobrepasadas en cuando a los límites permitidos para las parcelas propiedad de la empresa.

No existe alternativa a la implantación del proyecto en las instalaciones de IBERTEC en el parque tecnológico ya que, por motivos de bioseguridad y operativos sería inviable la ubicación de un almacén de huevo incubable fuera de las instalaciones actuales. Así mismo, no tiene sentido el ampliar la zona de vestuarios y servicios comunes para los operarios en una ubicación distinta a la del resto de instalaciones actuales.

3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: ORDENACIÓN VIGENTE Y LEGALIDAD.

3.1. EL ESTUDIO DE DETALLE COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARA LA MODIFICACIÓN

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) establece en su artículo 131 las posibles finalidades de un Estudio de Detalle, definiendo en el punto a): «*En suelo urbano consolidado, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.*»

Por tanto, cuando la modificación de un Instrumento de ordenación general sólo afecta a algún parámetro de ordenación detallada, es posible resolverla mediante un Estudio de Detalle.

El RUCyL exige además, a los Estudios de Detalle, la coherencia con la ordenación general, definida en el artículo 132.1: «*No pueden aprobarse Estudios de Detalle en ámbitos que carezcan de planeamiento general en vigor.*»

Y en el artículo 132.2 dice: «*Los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación general vigentes.*»

Por tanto, el Estudio de Detalle es el instrumento previsto por la legislación urbanística autonómica vigente para el cambio propuesto, en relación con la ordenación detallada de las parcelas 24-25-26-27 del Plan Parcial del Sector Industrial «Parque Industrial» de Boecillo (Valladolid).

3.2. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MODIFICACIÓN NO AFECTA A LAS CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL VIGENTES.

En el artículo 80 del RUCYL se indica textualmente que: «*El Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las siguientes determinaciones de ordenación general:*

Para todo el término municipal (Art. 81 a 84).

- 1 a.– Objetivos y propuestas de Ordenación.
- 2 a.– Clasificación del suelo.
- 3 a.– Sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- 4 a.– Catalogación de los elementos que deban ser protegidos conservados o recuperados, con las normas de protección que procedan.

En suelo urbano consolidado: División en unidades urbanas (Art. 85).

Ninguna de estas determinaciones se modifica en el presente ED, cumpliéndose, por tanto, el artículo 132 del Reglamento de Urbanismo, y en particular, su apartado 4.

3.3. RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ESTABLECIDA.

Según el artículo 133 del RUCYL, en el suelo urbano consolidado los Estudios de Detalle deben limitarse a establecer las determinaciones de ordenación detallada necesarias para completar o modificar las que hubiera establecido el instrumento de Planeamiento General de entre las previstas en los artículos 92 a 100 para los municipios con Plan General de Ordenación Urbana.

En consecuencia, se pueden variar o completar:

- Calificación urbanística (Art. 94)
- Sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos (Art. 95)
- Ámbitos de Planeamiento de desarrollo (Art. 96)
- Unidades de normalización (Art. 97)
- Usos fuera de ordenación (Art.98)
- Plazos para cumplir los deberes urbanísticos (Art. 99)
- Áreas de tanteo y retracto (Art. 100)

El presente ED modifica la calificación urbanística de la parcela, incrementando el total de m² de **ocupación máxima de parcela**.

No se solicita la modificación de ninguna otra determinación urbanística actual, y por tanto siendo preceptivo su cumplimiento.

La modificación propuesta no afecta a la categoría del suelo, el cual continúa siendo Suelo Urbano Consolidado.

3.4. GARANTÍA DE DOTACIONES.

La parcela objeto de ED proviene de terrenos clasificados como suelo urbanizable, los cuales mantienen sus estándares dotacionales, incluso tras convertirse, en su día, en suelo urbano consolidado.

Lo que se hace constar a efectos de cumplimiento del Art. 106 bis del RUCyL.

4. OTRAS DISPOSICIONES LEGALES.

4.1. Justificación de la no afección a la gestión de los riesgos naturales y tecnológicos.

La gestión de los riesgos naturales en materia de urbanismo comporta dos perspectivas estrechamente asociadas. De un lado, el concepto de la peligrosidad refiere al análisis de los procesos físicos y de las actividades humanas atendiendo a su frecuencia e intensidad, y corresponde llevarlos a cabo a estudios sectoriales o de ordenación general con el fin de discriminar los espacios más vulnerables a su dinámica

y funcionamiento, respectivamente. De otro lado, la valoración de la exposición considera los escenarios previstos con el desarrollo y la transformación urbanística, en función de posibles afecciones sobre la población, sus construcciones y sus bienes.

Sobre este segundo aspecto, en el escenario previsto por el presente ED, podemos considerar que no existen condiciones urbanísticas de las que vaya a derivarse un incremento de la exposición de la población y, por tanto, del riesgo, con respecto a la situación actualmente vigente. Es propio de la naturaleza y función de este tipo de instrumentos acometer operaciones de detalle que no introducen cambios en la dinámica natural de los procesos.

Por otra parte, tampoco del presente Estudio de Detalle se derivan unas condiciones de ocupación o explotación del terreno que puedan generar afecciones vinculadas a estos procesos u a otros con origen humano ya existentes en el territorio. En este espacio, integrado en la trama del Parque Tecnológico, la ordenación prevista se ajusta a la estructura de aquél, en coherencia con el destino habitual de las parcelas, de modo que espacial y urbanísticamente no existen circunstancias que introduzcan o agraven posibles afecciones por riesgos naturales o tecnológicos.

En atención a lo dispuesto por la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León sobre las condiciones de confort y calidad sonora del aire, tampoco se prevén impactos apreciables sobre los objetivos municipales de calidad acústica con origen en las propuestas de este ED.

La ordenación propuesta no introduce nuevos emisores acústicos asociados a los usos y actividades previstas de los que se puedan derivar ruidos o vibraciones en el ambiente que, superando los valores límites de referencia, impliquen molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza.

En definitiva, la materialización del proyecto, debido a su naturaleza y configuración, no va a generar, en ningún modo, efectos significativos sobre la calidad del aire, en particular, y sobre las características del medio ambiente urbano, en general.

4.2. Justificación de la no necesidad de trámite ambiental.

En la misma línea que ya se ha apuntado, si el Estudio de Detalle no tiene implicaciones sobre los procesos naturales que puedan generar un riesgo, tampoco los tiene en aquellos que evidencien cualidades ambientales. El presente ED desarrolla una superficie reservada ya para asentamientos industriales de alta tecnología, por lo que en ningún caso alcanza la significación suficiente para alterar las condiciones del medio existentes en su entorno.

La aprobación del ED no va a suponer impactos ambientales nuevos, ni tampoco efectos apreciables que puedan generar un perjuicio sobre la calidad ambiental del entorno, ya que no va más allá de incorporar parámetros y condiciones que permitan completar los usos industriales previstos para este ámbito. Ni por su naturaleza, ni por su cometido, ni por los cambios introducidos, ni por la entidad superficial o restricciones del ámbito en el cual se interviene, se van producir efectos adversos de entidad sobre el medio.

En tales circunstancias, el presente ED carece de efectos ambientales significativos que exijan llevar a cabo su tramitación ambiental, conforme tiene establecido la legislación específica en la materia.

5. RESUMEN EJECUTIVO DE LA PROPUESTA.**5.1. Ámbito afectado.**

Parcelas 24-25-26-27, con fachada a las calles Diego de Zúñiga, Juan Pérez de Moya, Juan de Herrera y Tomás Cerda.

5.2. Condicionantes urbanísticos.

De todos los condicionantes urbanísticos aplicables a la parcela, únicamente se modifican los relativos a Ocupación máxima, quedando como sigue:

- **Ocupación máxima: 60%.**

5.3. Delimitación área de suspensión de licencias.

Se concreta exactamente en la propia parcela objeto del presente ED.

5.4. Plazo de suspensión de licencias.

En aplicación de lo establecido en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (09/07/2009), artículo 156.5.b), se establece la suspensión del otorgamiento de licencias en el ámbito afectado por el presente Estudio de detalle, desde el día siguiente al de la publicación oficial de la aprobación provisional y hasta su aprobación definitiva o, de no producirse ésta, hasta un año después de la fecha de inicio de la suspensión.

Boecillo, julio de 2015.

Fdo. Jorge E. Ramos Jular

Fdo. D. Pascual Alonso Moreno en representación de IBERTEC, S.A.

**RELACIÓN DE TODOS LOS DEMÁS DOCUMENTOS (ESCRITOS Y GRÁFICOS)
QUE INTEGRAN EL INSTRUMENTO APROBADO****B.– DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.**

- 1.– Plano de Situación de P.P. Sector Industrial «Parque Industrial» en término municipal de Boecillo.
- 2.– Situación de parcelas en P.P. Sector Industrial «Parque Industrial».
- 3.– Ficha Catastral.