

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE “BLAPE RENTA S.L.” EN VALLADOLID

DOCUMENTO PARA TRAMITACIÓN

Marzo 2025

Promotor:
Blape Renta S.L.

Equipo redactor:
PLANZ
planeamiento urbano s.l.p.

MEMORIA	3
A. ENCUADRE.....	3
1. Antecedentes	3
2. Objetivo	5
3. Procedimiento de Autorización de Uso Excepcional.....	6
4. Promotor	7
B. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO	8
1. Situación y Límites.....	8
2. Accesos	10
3. Elementos medioambientales próximos y afecciones sectoriales.....	11
4. Descripción de usos y construcciones.....	15
5. Condiciones y régimen urbanístico vigente	25
C. DESCRIPCIÓN DEL USO SUJETO A AUTORIZACIÓN	35
1. Características generales del Uso Sujeto a Autorización	35
2. Descripción detallada de la actuación.....	37
D. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE LA AUE.....	46
1. Acreditación del Interés Público	46
2. Condiciones urbanísticas (art. 308.a)	48
3. Dotación de servicios y soluciones previstas (art. 308.b)	52
4. Compromisos de vinculación registral (art. 308.c).....	54
ANEXOS.....	55
A. ACUERDOS Y COMPROMISOS.....	55
1. Compromiso de vinculación registral.....	55
2. Inscripción de aprovechamiento de aguas subterráneas (C.H.D.).....	57
3. Informe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo	61
4. Respuesta de la Confederación Hidrográfica del Duero a la solicitud de informe sobre autorización de vertido de aguas pluviales.....	66
B. PLANOS	70
EQUIPO REDACTOR.....	76

MEMORIA

A. ENCUADRE

1. ANTECEDENTES

BLAPE Renta S.L, es una empresa especializada en el alquiler y venta de maquinaria, equipos y ferretería para la construcción, obra civil y servicios municipales. Ofrece además otros servicios técnicos especializados como montaje de andamios, apeos e instalaciones auxiliares de obra, demoliciones, perforaciones... formando parte del grupo Blape, constituido por cinco empresas: Blape S.L., Blape Renta S.L., Montajes Leoneses S.L., Blape Manutención S.L., Ingeniería Blape S.L. Cuenta para ello en Valladolid con unas instalaciones sitas en la Carretera de Burgos, en la que se localizan las oficinas y punto de venta, y, principalmente, un gran parque-almacén de maquinaria, vehículos y otros materiales y equipos.

Se trata de una instalación de gran entidad, plenamente consolidada, situada sobre terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid como suelo rústico, con unas especiales necesidades derivadas del tipo de maquinaria gestionada, de tipo pesado como grúas y plumas, las necesidades de accesibilidad directa a vía rodada con suficiente capacidad y la superficie de parcela disponible. No existe por ello en la actualidad alternativa viable para una instalación análoga a la existente en otro emplazamiento dentro del municipio de Valladolid, siendo por ello necesario dotar a dichas instalaciones de las condiciones requeridas para su consolidación.

El parque de maquinaria y almacenaje de materiales de construcción de BLAPE Renta S.L. en la Carretera de Burgos se implantó en los terrenos rústicos actuales en los años 80, ocupando inicialmente un conjunto de parcelas en su borde norte, donde se localizan actualmente las oficinas, y extendiéndose progresivamente hacia el sur, en paralelo a la vía rodada que le sirve de acceso, como respuesta a sus crecientes necesidades de terrenos y en la medida en que la sociedad adquiría los terrenos necesarios. A mediados de los años 2000 (2006 aproximadamente) las instalaciones alcanzaron su actual extensión, aunque han sido objeto de diferentes modificaciones en su organización interna.

A lo largo de sus más de tres década de presencia en los terrenos referidos, la actividad desarrollada por BLAPE Renta S.L. en la Carretera de Burgos ha sido objeto de diferentes intervenciones y autorizaciones para el desarrollo de la actividad, tanto relativas a la propia instalación como a los servicios e infraestructuras necesarios para el ejercicio de esta. Sin embargo, aunque se constata la existencia de autorizaciones parciales para varias de las actuaciones realizadas (vallados, plantaciones, muros, línea eléctrica...) no ha sido posible determinar la existencia de una autorización urbanística que dé soporte conjunto a los usos y construcciones existentes y que acredite su coherencia con el planeamiento vigente.

Dicha circunstancia motivó que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid clasificase parcialmente los terrenos del parque de maquinaria como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, categoría de suelo orientada a la regularización y consolidación de la situación de terrenos que han sido objeto de "ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento". La reciente Sentencia nº 686, de 2 de junio de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que interesa específicamente

a estos terrenos, apunta a que dichas actuaciones de regularización y consolidación pueden llevarse a cabo mediante el procedimiento ordinario de solicitud de Licencia Urbanística y Autorización de Uso Excepcional, no siendo exigible la previa existencia de un Plan Especial de Regularización para el área.

Atendiendo a lo anterior, se formula el presente documento que tiene por objeto desarrollar los contenidos técnicos necesarios para la solicitud y obtención de la autorización necesaria para acometer las obras e implantación de usos requeridos para consolidar los usos existentes, regularizando la situación de las instalaciones y proveyéndolas de los servicios necesarios para la continuidad de la actividad de forma coherente con el marco urbanístico en vigor.

2. OBJETIVO

Constituye el objetivo de esta memoria documentar técnicamente y establecer el adecuado encuadre urbanístico requerido para la regularización y consolidación de las actividades y construcciones existentes que integran el parque de maquinaria y almacenaje de materiales de construcción de BLAPE Renta S.L. localizado en la Carretera de Burgos, en el municipio de Valladolid.

El procedimiento completo para la regularización de las referidas instalaciones comprende diferentes actuaciones, entre las que se incluyen la solicitud de licencia de actividad y licencia urbanística, ambas competencia municipal. En relación a esta última, en tanto los usos y actividades a autorizar se localizan sobre terrenos clasificados como rústicos, no constituyendo usos ordinarios para esta clase de suelo, la obtención de la licencia urbanística requiere de la previa obtención de la Autorización de Uso Excepcional prevista en el artículo 58.1.b del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cuya competencia de otorgamiento corresponde también al Ayuntamiento de Valladolid, si bien para su obtención es necesario el seguimiento de un procedimiento reglado complementario al de la licencia propiamente dicha.

A tales efectos, las actividades y obras para las que se solicita autorización se encuadran dentro de los usos excepcional definidos en el artículo 57.g del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, teniendo la condición de "otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público". Una condición de interés público que, en el caso que nos ocupa, viene determinada por dos de los supuestos contemplados reglamentariamente: por una parte, se trata de una actividad que por sus requerimientos de ubicación, superficie, accesos... procede emplazar en suelo rústico (art. 57.g.2), manteniendo por tanto su localización actual; por otro, se trata de una actividad preexistente que, encontrándose en situación irregular urbanísticamente, conviene regularizar y consolidar, dotándola de los servicios necesarios para ello (art. 57.g.4).

La actividad industrial y de almacenaje de BLAPE Renta S.L. en el parque de maquinaria de Valladolid se desarrolla en las condiciones técnicas y espaciales que se describen en este documento, justificando su adecuación al marco normativo urbanístico y sectorial, motivando el interés público y la necesidad de su mantenimiento en los terrenos rústicos actuales. Se aborda asimismo en este documento el cumplimiento de los requerimientos establecidos tanto por el marco reglamentario como por el planeamiento vigente para la autorización del uso, condición requerida para el posterior otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas.

3. PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL

a) Documentación de la Autorización de Uso Excepcional

Esta Autorización de Uso Excepcional se tramita en el marco del procedimiento de solicitud de licencia urbanística municipal, incluyendo la documentación exigida por el artículo 307 del RUCyL, con el nivel de detalle necesario para describir el objeto y características del uso sujeto a autorización. En particular, este documento incluye:

- Descripción del emplazamiento propuesto.
- Descripción de los usos, construcciones e instalaciones ya existentes.
- Descripción de las características esenciales del uso solicitado
- Justificación del cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 308 del RUCyL.
- Planos del emplazamiento propuesto, con indicación de la situación, límites, accesos y construcciones, existentes y propuestas.

b) Procedimiento de la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico

El procedimiento de Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico debe atender al procedimiento de tramitación establecido en los artículos 58, 306, 307 y 308 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. En el caso del municipio de Valladolid, por tratarse de un municipio de más de 20.000 habitantes y que cuenta con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, la competencia para el otorgamiento de la Autorización de Uso Excepcional corresponde al propio Ayuntamiento (art 306.2 del RUCyL). Por ello, conjuntamente a la solicitud de licencia urbanística municipal se adjunta la documentación exigida en el artículo 307.2 del RUCyL para proceder a la tramitación de la Autorización de Uso Excepcional.

Esta documentación deberá ser sometido a un trámite de información pública por un periodo de veinte días, transcurrido el cual el Ayuntamiento de Valladolid resolverá de forma motivada la autorización de uso excepcional, otorgándola simplemente o con condiciones o bien denegándola, todo ello en un plazo máximo de tres meses desde la presentación de la solicitud ante el Ayuntamiento, entendiéndose en caso contrario que la autorización es otorgada por silencio. La autorización de uso excepcional debe ser notificada tanto al promotor de la actuación como a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo. La licencia urbanística vinculada podrá ser resuelta por el Ayuntamiento de forma simultánea o posterior a la obtención de la autorización de uso excepcional.

El siguiente cuadro resume los plazos legales establecidos para el otorgamiento de la Autorización de Uso Excepcional desde la presentación de la documentación requerida ante el Ayuntamiento de Valladolid.

TRAMITE	RESPONSABLE	PLAZO	OBSERVACIONES
Solicitud de licencia urbanística y Autorización de Uso excepcional	Promotor de la actuación		
Anuncio de Información pública	Ayuntamiento de Valladolid	1 mes desde la presentación de la documentación	Transcurrido el plazo, se podrá proceder al inicio del trámite por iniciativa privada.
Infomación pública	Ayuntamiento de Valladolid	20 días	
Resolución y comunicación de la Autorización de Uso Excepcional	Ayuntamiento de Valladolid	3 meses desde la recepción del expediente	
Otorgamiento de Licencia Urbanística	Ayuntamiento de Valladolid		Simultanea o posteriormente a la obtención de la Autorización de Uso Excepcional

c) Condiciones para el otorgamiento de la autorización de uso excepcional

El otorgamiento de la Autorización de Uso Excepcional en suelo rústico implicará, de acuerdo a lo establecido en el artículo 308 del RUCyL:

- La acreditación del interés público del uso objeto de autorización.
- Cumplimiento de las condiciones establecidas por los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos vigentes, asegurando el carácter aislado de las construcciones, el mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos y la compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
- Que se resuelve la dotación de los servicios que precise el uso, no perjudicando la capacidad y funcionalidad de los servicios e infraestructuras existentes.
- Compromiso de vinculación de los terrenos al uso autorizado, haciendo constar
 - La vinculación del terreno al uso autorizado.
 - Las limitaciones impuestas por la autorización
 - La condición de parcela indivisible

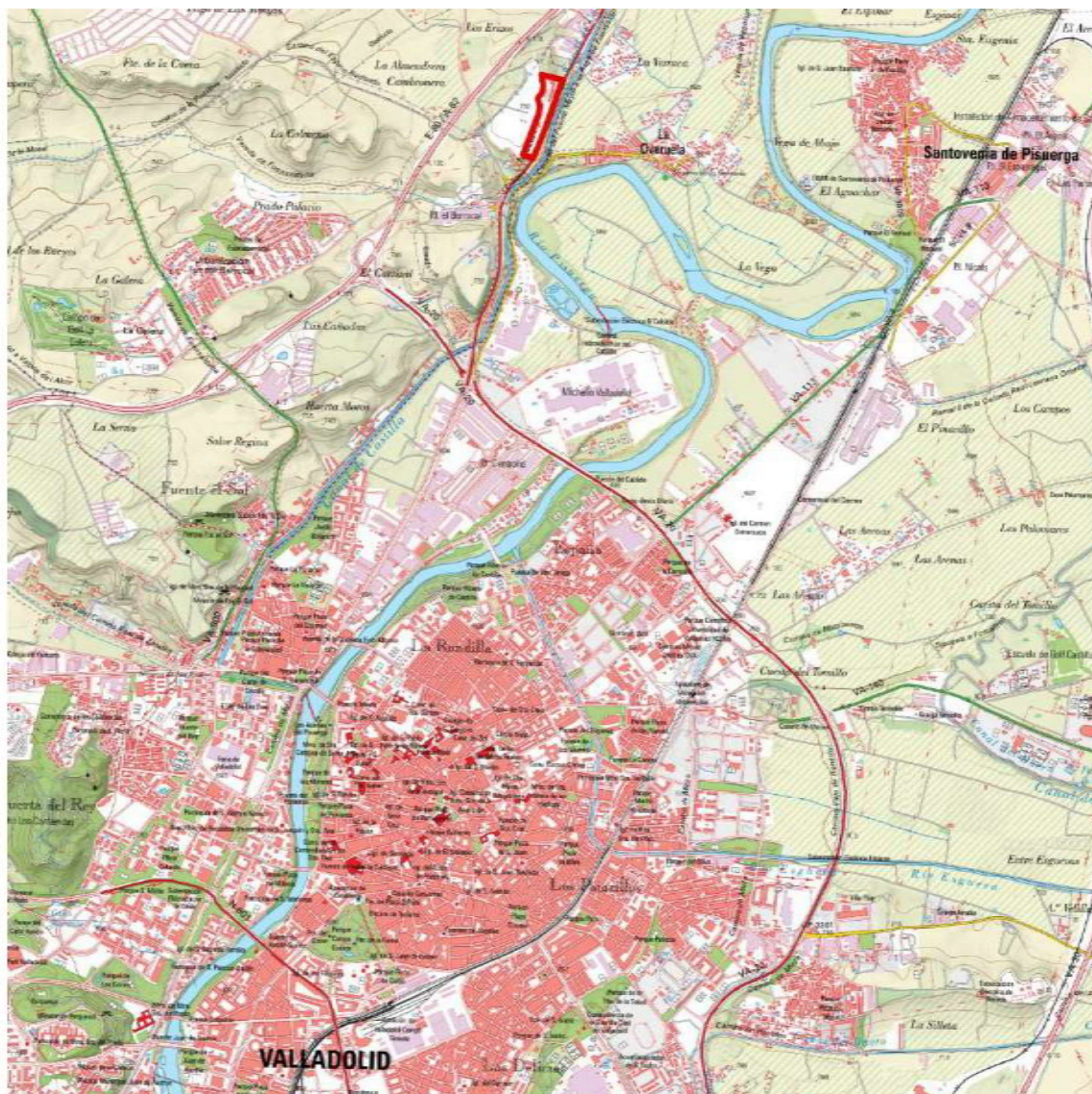
4. PROMOTOR

Esta Autorización de Uso Excepcional es promovida por la sociedad BLAPE Renta SL, con CIF B47299441 y domicilio fiscal en Valladolid, 47009, Ctra. Burgos – Portugal nº 119, representada por D. Felipe Blanco Hernando.

B. DESCRIPCIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

1. SITUACIÓN Y LÍMITES

El ámbito objeto de esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional se corresponde con los terrenos en los que actualmente BLAPE Renta S.L. desarrolla actividades de parque de maquinaria y almacenaje de materiales de construcción en el municio de Valladolid. Comprende terrenos con una superficie de 45.665 m² recayentes a la Carretera de Burgos (N-620a), vial desde el que se produce el acceso a la instalación y en cuya margen oeste se localizan asimismo otras instalaciones productivas y comerciales (C&D foods, Ryvama, BHC (bombeo de hormigones), Transportes Viana, Grúas Cigales, Ipes Ibérica, Scania Camiones, DenPe Motor S.L., Hostal Chema). Los terrenos se localizan al norte del núcleo de Valladolid, próximos tanto al río Pisuegra como al Canal de Castilla (esclusa nº 41), al oeste del meandro de La Overuela y el barrio del mismo nombre, que queda en la margen este de ambos elementos hidrológicos.



Localización de las instalaciones de BLAPE Renta S.L. en el municio de Valladolid

El ámbito referido se corresponde en la actualidad con seis parcelas catastrales, todas ellas titularidad de D. Felipe Blanco Hernando, presidente de la sociedad BLAPE Renta S.L., y cuyos datos de referencia se resumen en el siguiente cuadro.

REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUPERF. PARCELA (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (SEGÚN CATASTRO)	FINCA REGISTRAL
47900A002001410001UB	002	00141	18.849	1.636	790
47900A002001560001UD	002	00156	3.620	826	794
47900A002002750001UL	002	00275	13.445	210	791
47900A002002760001UT	002	00276	1.868	596	11.801
47900A002002770000YD	002	00277	3.098	-	792
47900A002002780001UM	002	00278	4.786	1.891	796
			45.665	5.159	

A los efectos de esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional se toma como ámbito de referencia el definido por la agrupación de parcela catastrales, sin perjuicio de que la exigencia de vinculación registral de los usos autorizados debe realizarse sobre las correspondientes fincas registrales.



Parcelas incluidas en el ámbito de la solicitud de Autorización de Uso Excepcional, sobre parcelario catastral

2. ACCESOS

El acceso a los terrenos sobre los que se solicita la Autorización de Uso Excepcional se realiza desde la denominada Carretera de Burgos (N-620a), aproximadamente en su punto kilométrico 119, en dirección a Valladolid. La vía rodada, anteriormente de titularidad estatal, se encuentra cedida al Ayuntamiento de Valladolid en la totalidad de su trazado dentro del municipio, desde el enlace con la A-62 hasta la glorieta sobre la VA-20. El punto de acceso se corresponde aproximadamente con las coordenadas UTM 357.275, 4.617.379.

La vinculación directa de las instalaciones a la carretera N-620a, que cuenta con dos carriles por sentido separados por una mediana y arcenes laterales, permite garantizar las condiciones de accesibilidad y movilidad requeridas para la gestión de algunos de los materiales y maquinaria depositados en el Parque de Maquinaria, tales como grúas de gran tonelaje, plumas... sin impactos negativos significativos ni sobre el tráfico ni sobre las condiciones de la infraestructura. Dicho tramo, por su conexión directa con la A-62 y la VA-20, permite además el rápido y directo acceso y salida del Parque de Maquinaria sin interferir en el sistema viario urbano, aunque también el acceso al núcleo (Avenida de Burgos) si fuera necesario.



Localización del acceso único al Parque de Maquinaria de BLAPE Renta S.L.

3. ELEMENTOS MEDIOAMBIENTALES PRÓXIMOS Y AFECCIONES SECTORIALES

a) *Afecciones sectoriales*

Los terrenos para los que se solicita Autorización de Uso Excepcional no se encuentran sujetos a afecciones de carácter ambiental relevantes, no existiendo coincidencia espacial con elementos de la Red de Espacios Naturales Protegidos, de la Red Natura 2000, Hábitats de Interés Comunitario, Montes de Utilidad Pública, Vías Pecuarias, o elementos hidrológicos. Se trata de terrenos que se encuentran además alterados y antropizados superficialmente como consecuencia de las actividades que en ellos se desarrollan desde hace más de tres décadas, por lo que no cuentan con elementos de vegetación o fauna sujetos a protección.

En relación con los anteriores elementos, debe hacerse referencia a algunas condiciones del entorno. El Parque de Maquinaria se localiza al oeste del curso del río Pisuerga y el Canal de Castilla, siendo este último elemento el más próximo a los terrenos objeto de la actuación. Esta infraestructura hidráulica histórica, además de estar sujeta a las limitaciones derivadas de la Ley de Aguas, se encuentra declarada Bien de Interés Cultural, por lo que se encuentra sujeta asimismo a las limitaciones derivada de la legislación en materia de Patrimonio Cultural. El ámbito de actuación se localiza a unos 30 metros del Canal de Castilla en su punto más próximo, por lo que no existe afección directa sobre los terrenos. No obstante, sobre el canal se encuentra vigente el Decreto 205/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla que define un Área de Entorno sobre la que se establecen algunas medidas reguladoras específicas, entre las cuales cabe señalar el requerimiento de recabar "Informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo de la provincia correspondiente, cuando permita cualquier obra de urbanización o edificación de más de una (1) planta o doscientos metros cuadrados (200 m²) de ocupación". Los terrenos sobre los que se solicita Autorización de Uso Excepcional se encontrarían fuera de las Áreas de Amojonamiento y Protección del Canal, pero sí dentro de la referida Área de Entorno. No se encontrarían afectados por el Entorno de Protección como Bien de Interés Cultural.



Tramo del Canal de Castilla más próximo a las instalaciones de BLAPE Renta S.L.



Redibujado sobre cartografía actualizada de las Áreas de Protección (Azul) y Entorno (Amarillo) del PRT Canal de Castilla

En relación con el río Pisuegra, este discurre a unos 180 metros al sureste del ámbito de actuación, fuera por tanto de su zona de policía. Consultado el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables se verifica asimismo que los terrenos objeto de esta Autorización de Uso Excepcional no están sujetos a riesgos de inundabilidad de probabilidad alta, media ni excepcional (T10, T100, T500) ni se encuentran dentro de la Zona de Flujo Preferente del curso fluvial.

En paralelo al Canal de Castilla, entre este y la Carretera de Burgos, discurre la vía pecuaria denominada “Cañada de Puente Mayor a la raya de Fuensaldaña”, que se encuentra deslindada, no afectando a terrenos objeto de esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional¹.

Aunque alterada y antropizada por las actividades productivas que se desarrollan en los terrenos, sobre las parcelas objeto de esta Autorización de Uso Excepcional se mantienen algunos elementos de vegetación vinculados por una parte a los bordes con la Carretera de

¹ El trazado de las vías pecuarias del término de Valladolid han sido recientemente modificado mediante ORDEN MAV/693/2023, de 24 de mayo (BOCyL de 31 de mayo de 2023), adecuando este a “los límites de edificación disponibles en el instrumento de ordenación urbana”.

La vía pecuaria “Cañada de Puente Mayor a la raya de Fuensaldaña” figura en esta orden entre las que son objeto de modificación de anchos y trazados, indicándose en la nueva descripción de esta que discurre por “el camino anexo a la carretera N-620a, coincidiendo con el GR-89, y en algunos tramos con la plataforma de la N-620a”, no existiendo por tanto superposición con los terrenos objeto de esta Autorización de Uso Excepcional.

Burgos, que actúan de barrera visual y acústica respecto a la vía rodada, y por otro en la parte posterior de las parcelas, coincidente con las zonas de mayor pendiente. La vegetación existente, de disposición irregular y espontánea, está formada mayoritariamente por monte bajo, arbustos, zarzales... y arbolado disperso de escaso valor, fundamentalmente algunos chopos y almendros, sin que se identifiquen ejemplares o formaciones vegetales que deban ser meritorias de protección. Sí resulta apreciable en los terrenos la existencia de una notable pendiente, resultado de procesos de antropización de los terrenos, cuyo potencial riesgo de erosión ayuda a controlar la vegetación existente así como algunas de las obras ya ejecutadas (consolidaciones, muros de contención, aterrazamientos, depósitos de materiales²...). En relación con esta ausencia de valores relevantes que merezcan protección se ha pronunciado expresamente la Sentencia nº 686, de 2 de junio de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que falló por ello que dichos terrenos debían ser clasificados como suelo rústico común.

En relación con la proximidad o afección derivada de la proximidad de infraestructuras, debe señalarse en primer lugar la directa vinculación a la Carretera de Burgos, antigua carretera nacional N-620a cuya titularidad y gestión ha sido transferida al Ayuntamiento de Valladolid³, no estando por tanto ya sujeta a las limitaciones derivadas de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, aunque sí a las de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León. La antigua condición de carretera de titularidad estatal sí motivó en el pasado la cesión parcial de terrenos al Estado así como la solicitud de autorizaciones previas para la ejecución de algunas obras, como el vallado y plantación de setos en el borde este de las fincas, autorizaciones que en la actualidad ya no serían necesarias.

La carretera sí se encuentra evaluada dentro del Mapa Estratégico de Ruido de la Aglomeración de Valladolid, que ha sido actualizado en el año 2022, señalando la existencia de unos niveles de ruido ambiental en la parcela, en situación día, de entre 60 y 65 dBA, que se reduce a los 55-60 dBA en la parte posterior de las fincas. Únicamente en la zona más próxima a la vía rodada, coincidente con la zona arbolada que sirve de barrera visual y acústica de los terrenos, se estiman niveles de ruido que pueden alcanzar los 70 dBA. Estos niveles de ruido se encontrarían en cualquier caso por debajo de los Objetivos de Calidad Acústica que la Ley 5/2009, de 4 de junio, del ruido de Castilla y León establece para ámbitos de uso industrial (áreas Tipo 4: Ruidosas).

² Los terrenos eran parte, antes de la implantación de los usos actuales, de un desmonte minero, tal como consta en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana vigente. En el año 2005 el Ayuntamiento de Valladolid otorgó licencia urbanística para su consolidación mediante un muro de tierra armada (10 de enero de 2005)

³ Así consta ya en la Información Geográfica de Referencia Redes de Transporte (IGR-RT) del Instituto Geográfico Nacional



Niveles de ruido de acuerdo con el MER de Valladolid (Fase 4, 2022)

El extremo sur del ámbito para el que se solicita Autorización de Uso Excepcional se encuentra cruzado por una Línea de Aérea de Media Tensión. Ninguno de sus apoyos se localiza sobre terrenos afectados por la solicitud.

b) Riesgos

De acuerdo con la información proporcionada por el Portal de Protección Civil de Castilla y León, el municipio de Valladolid está sujeto a los siguientes niveles de riesgo:

- Riesgo de inundación: Riesgo potencial poblacional alto. No obstante, se han consultado también los datos detallados del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio de Transición Ecológica, no identificándose riesgos específicos de inundabilidad en la zona de actuación.
- Riesgo de Incendios forestales: Peligrosidad de incendios forestales moderado/Riesgo local de incendios forestales bajo.
- Riesgos tecnológicos: a aproximadamente 1.350 metros al sureste del ámbito de esta Autorización de Uso Excepcional se localiza una industria incluida en el listado SEVESO, de nivel inferior: Michelin España-Portugal S.A.
- Riesgos en el transporte: La Autovía A-62 se encuentra calificada como de riesgo alto. Ni la VA-20 ni la N-620a tienen evaluado su nivel de riesgo relativo al transporte de mercancías peligrosas.

4. DESCRIPCIÓN DE USOS Y CONSTRUCCIONES

a) *Usos, construcciones e Instalaciones existentes*

El parque de maquinaria y almacenaje de materiales de construcción de BLAPE Renta S.L. en Valladolid se implantó en un conjunto de parcelas de suelo rústico común a comienzos de los años 90, inicialmente ocupando casi en su integridad las parcelas localizadas al norte, y extendiéndose progresivamente hacia el sur (parcelas 47900A00200141 y 47900A00200275) a medida que las mismas se iban incorporando a la propiedad y vinculando a la instalación, en expansión empresarial, por crecientes necesidades de espacio. En las ortofotografías siguientes se puede apreciar la ocupación de las instalaciones en 1999, ya consolidada en la mitad norte de la actual propiedad, y el inicio de su extensión hacia el sur en el año 2002. En el año 2006 las instalaciones ya tendrían la disposición definitiva, que han mantenido hasta la actualidad. En las imágenes se puede apreciar también la intensa transformación de la topografía y vegetación de su entorno inmediato, originalmente destinado a terrenos de cultivo.



Serie de ortofotografías históricas de las parcelas de BLAPE Renta S.L. De izquierda a derecha y de arriba abajo, fotografías de 1999, 2002, 2006 y 2017.

Esta dinámica de expansión empresarial continuada, derivada de una actividad económica evolutiva y creciente que incluye servicios para la construcción, la obra civil, el tratamiento de residuos... que por su amplia gama de prestaciones comerciales supone un elevado impacto económico, ha derivado en una progresiva ampliación espacial de las instalaciones, adaptándose a nuevas demandas, y su adecuación –disposición, permisos, dotación de servicios e infraestructuras...- hasta alcanzar una situación en la actualidad plenamente consolidada materialmente, con una disposición sobre las parcelas que se ha mantenido sin cambios significativos desde al menos el año 2006, tal como se aprecia en las imágenes adjuntas.

BLAPE Renta SL es un grupo empresarial con sede y oficinas centrales en el municipio de Valladolid (Avenida de Gijón), y que cuenta además del parque de maquinaria de Valladolid con otras instalaciones en la ciudad así como en Madrid (Parque empresarial Borondo, en Campo Real: 2,5 Ha.) y previsiones de implantación en Dueñas, para los que ya fue iniciada tramitación (instalación en suelo rústico común, de 3,1 Ha). La empresa mantiene actualmente una plantilla entre 75-80 trabajadores en Valladolid y unos 40 en Madrid, aunque ha llegado a tener más de 200 empleados solo en las instalaciones de Valladolid.

Las instalaciones de la Carretera Burgos-Portugal (N-620a) se destinan fundamentalmente a parque de maquinaria, con extensas zonas y plataformas organizadas sobre una estructura lineal –de calle central-, mayoritariamente al aire libre aunque con algunos elementos sotechados bajo cubiertas ligeras. En ella se disponen maquinaria pesada y ligera, grúas, andamiajes, camiones, contenedores, áreas de aparcamiento para empleados y un notablemente extenso espacio de almacenaje destinado a utillaje de obra, piezas y materiales para el alquiler y venta, actividad que constituye el objeto social y comercial de la compañía. Además de este amplio espacio de acopio y almacenaje de material, en la zona próxima al acceso se localizan algunas naves que albergan los espacios de oficina, zona de atención y venta al público (maquinaria y ferretería), talleres de reparación de maquinaria (mecánicos y eléctricos), zona de limpieza de utillaje y máquinas, así como algunos servicios auxiliares de la actividad.



Imagen de las instalaciones, mostrando la zona de talleres y almacenaje cubierto.

Se trata de un complejo de gran extensión, que ocupa aproximadamente 2,35 ha de las 4,5 ha que conforman la propiedad, que si bien presenta una ocupación por construcciones reducida (en torno a un 10%, parte de ellas con simple carácter de tejavanas, porticados o cubiertas

ligeras), sí se encuentra en elevados niveles de colmatación debido a las demandas de espacio de los materiales y maquinaria almacenados y, sobre todo, a las necesidades operativas y logísticas exigidas para su gestión y movimiento. Cabe en este sentido destacar que entre la maquinaria ofertada por BLAPE, y que se guarda en estas instalaciones, se encuentran grúas torre de grandes dimensiones (hasta 75 metros) o grúas autopropulsadas de hasta 250 toneladas que requieren una gran superficie de maniobra y aparcamiento.

Todas estas instalaciones requieren por sus condiciones de superficie, accesibilidad, maniobra, grado de incompatibilidad con otros usos urbanos y exigencias funcionales y ambientales, de su implantación en suelo rústico. Las actuales instalaciones de esta sede central de BLAPE, un espacio organizado y consolidado a lo largo de décadas, justifican su permanencia en este enclave, en el que además no generan impactos—ni de carácter visual ni paisajístico— ni riesgos propios de la actividad o del terreno, ni afecciones sobre las infraestructuras y redes urbanas, en tanto tienen resueltas sus necesidades funcionales —redes de agua y energía, tratamiento de residuos...-.

En el marco de las actuaciones que se están realizando para la regularización y consolidación de las instalaciones en su localización actual, en las cuales se enmarca esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional en suelo rústico como trámite requerido para el otorgamiento de licencia urbanística, se ha realizado un inventario detallado de los usos, construcciones e instalaciones que actualmente conforman el Parque de Maquinaria, y cuyas principales características superficiales se detallan en el siguiente cuadro:

EDIFICIO	USO	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)
Edificio 01	Oficinas (módulos prefabricados)	261,19	276,88
Edificio 02	Aparcamiento de clientes	173,47	177,05
Edificio 03	Ferretería	1334,22	1512,77
Edificio 04	Reparación de herramientas	499,55	518,95
Edificio 05	Talleres y almacenes	1427,17	1509,41
Edificio 06	Taller y almacén	308,36	313,20
Edificio 07	Almacén de materiales	216,00	219,61
Edificio 08	Almacén de materiales	589,04	593,01
Edificio 09	Almacén de materiales	468,00	473,29
Edificio 10	Aparcamiento de gruas	637,97	670,28
Edificio 11	Almacén de vestuario	93,61	96,43
Edificio 12	Almacén de materiales	171,38	197,38
		6179,96	6558,26

Además de las superficies anteriores de las edificaciones, los terrenos pertenecientes a BLAPE Renta S.L. en Valladolid cuentan con otras áreas donde se desarrollan usos ligados a la actividad, destinadas a almacenaje y parque de maquinaria.

- Zona 01: Se sitúa en la parte más al norte de la plataforma de la cota inferior, junto al lindero este hacia la carretera N601A, justo a la izquierda del acceso al recinto. Esta área sirve de aparcamiento para dumperes y vehículos multiservicio.
- Zona 02: Se sitúa a continuación de la zona 01, hacia el sur, también en esa plataforma de la cota inferior, junto al lindero este hacia la carretera N601A. Hay otro espacio de

características similares en la plataforma más alta del complejo, tras el edificio 04 y junto al edificio 03. En estas áreas se almacenan compresores neumáticos y hormigoneras.

- Zona 03: Está situada al sur de la zona 02, a continuación de ésta, también en esa plataforma de la cota inferior, junto al lindero este hacia la carretera N601A, enfrente del edificio 05. Hay otro espacio de características similares en la plataforma intermedia, uno al oeste de la rampa que accede a la plataforma intermedia y otro en la parte intermedia del complejo, entre el edificio 11 y el edificio 10. Estas áreas sirven de aparcamiento para plataformas aéreas de trabajo, como plataformas articuladas diésel o eléctricas, plataformas de oruga, o plataformas de tijera.
- Zona 04: Existen varios espacios con estas características. El primero de ellos se encuentra situado al sur de la zona 03, a continuación de ésta, también en esa plataforma de la cota inferior, junto al lindero este hacia la carretera N601A, enfrente del edificio 05 y al lado oriental de la rampa de acceso a la plataforma intermedia. Otro de estos espacios se encuentra en la plataforma intermedia, al sur del edificio 03, al oeste de la rampa de acceso a esta plataforma intermedia, enfrente del edificio 08. También hay otro espacio de estas características junto al edificio 09, frente a él. Finalmente, hay otra área similar en la parte intermedia del complejo, junto al edificio 11. Estos espacios se utilizan para el almacenamiento de encofrados de diversos tipos (para muros rectos, muros curvos, encofrados metálicos o tableros) y materiales auxiliares (puntales o entibaciones).
- Zona 05: Está situada en la plataforma intermedia, al oeste de la rampa que accede a esta plataforma intermedia, frente a la nave 09. Esta área se utiliza como almacenamiento de generadores diésel.
- Zona 06: Está situada en la plataforma intermedia, al oeste de la rampa que accede a esta plataforma intermedia y al sur del edificio 05, frente a la nave 09. También hay otro de estos espacios en la plataforma intermedia, en la posición de la grúa de esta plataforma, frente al edificio 06, al oeste del edificio 05, y otros dos espacios similares en la parte más al norte de la cubierta del edificio 05. Finalmente, hay otro de estos espacios en la posición de la grúa de la plataforma más elevada del complejo, en la esquina del edificio 04 y el edificio 05, y otra área en la plataforma más elevada del parque de maquinaria, al oeste del edificio 04. Estos espacios se utilizan para el almacenamiento de vallas y cerramientos de diversa naturaleza, como vallas electrosoldadas y tubulares, vallas opacas, o vallas New Jersey.
- Zona 07: Esta zona está distribuida en varias áreas. Varias de ellas se encuentran en la plataforma intermedia del complejo, como la situada al sur del edificio 10, o las dos áreas situadas al oeste del edificio 05, frente a las naves 06 y 07. Otros dos de estos espacios se encuentran en la cubierta del edificio 05, uno al norte y otro al sur. También hay otro de estos espacios en la cubierta del edificio 03. Finalmente, hay otros dos de estos espacios en la plataforma más elevada del parque, al sur del edificio 03. Estas áreas se utilizan para el almacenamiento de casetas y contenedores de obra, desde casetas modulares, contenedores de obra, o sanitarios portátiles.
- Zona 08: Está situada en la plataforma más elevada del parque, hacia el lindero oeste, al norte del edificio 06. Se utiliza para almacenar apeos y estabilizadores de fachada.
- Zona 09: Esta zona está distribuida en varias áreas. Dos de ellas se encuentran en la plataforma intermedia del complejo, junto a la grúa de la plataforma superior, entre el

edificio 04 y el edificio 05. Las otras dos áreas de este tipo se sitúan en la zona sur del complejo, a ambos lados del corredor central longitudinal. Estos espacios se utilizan para el almacenamiento de andamios convencionales y multidireccionales.

b) Dotación actual de servicios e infraestructuras

La instalación productiva y de almacenaje de BLAPE Renta S.L. resuelve en la actualidad de modo autónomo sus servicios, sin necesidad de conexión a las redes municipales. Cuenta así con una red de abastecimiento eléctrico propio, en alta tensión, y su propia estación transformadora, autorizada en 1991 por el Ministerio de Fomento. Gestiona además de modo autónomo su abastecimiento de aguas a través de una captación subterránea autorizada por la Confederación Hidrográfica del Duero también en 1991, gracias a la cual se sirven los usos de lavado de maquinaria, aseos, comedor y espacio de administración de la instalación. Se adjunta como anexo dicha autorización del organismo de cuenca. La gestión de aguas sucias se realiza mediante un pozo negro autogestionado. La industria cuenta además con acceso directo desde la carretera N-620a, autorizada por la administración titular de la infraestructura.

De acuerdo con la cartografía de redes de servicios incluida en el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, por el trazado de la N-620a a la que recaen las instalaciones no discurren infraestructuras de abastecimiento o saneamiento integrantes de la red municipal. Las conducciones de abastecimiento más próximas se encuentran a 350 metros al sur del Parque de Maquinaria, donde se produce la derivación de la red municipal hacia el barrio de la Overuela (ramal de función de 200 mm). En cuanto al saneamiento, discurre en paralelo a la red de abastecimiento, identificándose adicionalmente un ramal de acometida que sirve al grupo de viviendas colindantes por el sur con el Parque de Maquinaria. El extremo de dicho ramal, de hormigón de 500 mm, se localizaría a unos 125 metros al sur del límite del Parque de Maquinaria, por lo que de acuerdo al Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Valladolid no existiría obligación de conexión al mismo por parte de las instalaciones.

c) Usos, construcciones e instalaciones previstas

Las instalaciones del parque de maquinaria BLAPE Renta S.L. han funcionado correctamente para la actividad que se desarrolla en ellas desde hace varias décadas. Si bien, a lo largo del tiempo se fueron incorporando terrenos anexos y realizando diferentes modificaciones en su organización interna para adaptarse a las nuevas necesidades.

Al redactarse el Proyecto de Obras y Legalización ha surgido la necesidad de realizar algunas obras, de cara a cumplir las exigencias de la normativa vigente. Concretamente, estas obras están relacionadas con el vertido y la depuración de las aguas residuales del complejo. Estas obras se describen y justifican detalladamente en el Anejo I, "Estudio técnico de vertidos e instalaciones de depuración" realizado por CIM Ingeniería, que se incluye en el Proyecto Técnico de Obras y Legalización en el que se enmarca esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional. El alcance de estas actuaciones se resume en los siguientes apartados.

c.1 Aguas Residuales

Se propone la sustitución de la actual fosa séptica por la implantación de un tanque Imhoff, de 4 m³, que básicamente consiste en un equipo de decantación-digestión fabricado en poliéster reforzado con fibra de vidrio con resinas ortoftálicas según norma UNE-EN-12255-4.

Al tener una capacidad de retención superior a las 24 h, se produce una sedimentación de los sólidos en suspensión de en torno al >80%; igualmente está equipado con deflectores para la retención de flotantes.

Por otra parte, los sólidos sedimentables que se acumulan en la zona de digestión experimentan reacciones de degradación vía anaerobia, licuándose, reduciendo su volumen hasta en un 40% (EPA, 2002) y desprendiendo biogás, mezcla de metano y dióxido de carbono, principalmente.

Dicho tanque IMHOFF no estará equipado con un rebosadero conectado a la red de pluviales, ni estará conectado con un pozo de infiltración, únicamente almacenará y digerirá los vertidos hasta que sean retirados periódicamente por un Gestor Autorizado de residuos. Al carecer de redes de saneamiento próximas y no poder verter libremente a la cuneta de la N-620a, se opta por esta solución, puesto que los caudales de aguas residuales serán reducidos, principalmente derivados de la actividad de las oficinas, y se continuaría con el servicio existente actualmente con el Gestor Autorizado para el vaciado de la fosa séptica. Por tanto, se trataría de un almacenamiento temporal en este tanque, con una capacidad de 40 m³, con una previsión de vaciado semanal, y no habría infiltración al terreno ni vertido a la red de pluviales.

c.2 Aguas pluviales

Como se viene contando, a pesar de que las comprobaciones realizadas resultan ser suficientes para cubrir las necesidades en episodios de lluvias, se desea laminar estos vertidos, además de recoger los arrastres que se producen, con el único fin de minimizar los efectos a las infraestructuras existentes de la carretera.

Por ello se propone la implantación en las instalaciones de BLAPE de dos tanques de laminación, el primero de ellos para la plataforma 1 y el segundo para las restantes, que evacúe poco a poco las escorrentías con el fin de no sobrecargar las infraestructuras existentes evitando los desbordamientos que actualmente se producen.

Estos tanques de tormentas tendrán una capacidad de 50 m³ cada uno y estarán contruidos con hormigón armado. La cámara de laminación tendrá unas medidas de 8,00x5,00x1,30 m. La cámara de separación de grasas tendrá unas dimensiones de 2,90x5,00x1,50m.

Las principales características de las actuaciones previstas son las siguientes:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| ○ Tiempo de retención | 20 minutos |
| ○ Precipitación periodo de retorno | 2 años |
| ○ Volumen de retención | 20 m ³ /Ha |
| ○ Regulación de salida | Válvula Vortex |
| ○ Volumen de cada tanque (2,5 Has) | 50 m ³ |

Además, cada tanque estará equipado, para dar cumplimiento a las indicaciones que realiza la Confederación Hidrográfica del Duero en su escrito en referencia al tratamiento de las aguas pluviales con los siguientes elementos:

Eliminación de grasas:

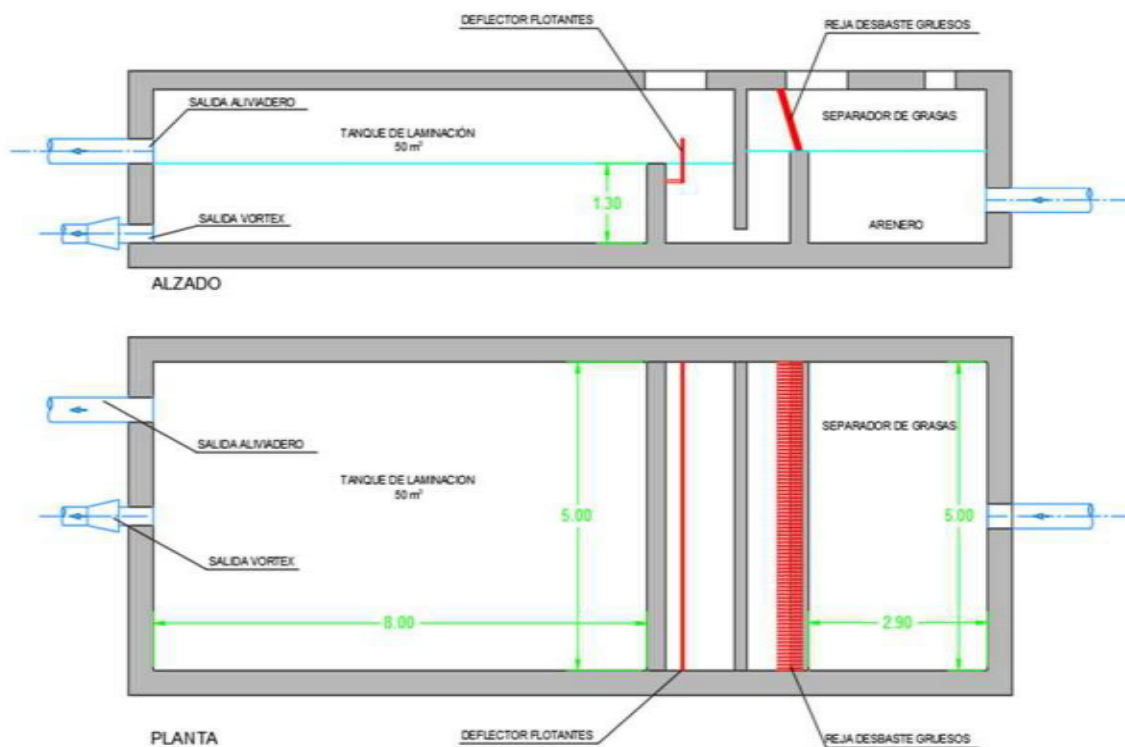
Entrada tanqueSeparador de grasas

Eliminación de Sólidos gruesos:

Elementos de retención:.....Reja de desbaste y arenero

Eliminación de Flotantes:

Rebosadero Deflector de flotantes



Esquema tanque de laminación pluviales

Estos tanques de tormentas únicamente recogerán y almacenarán temporalmente aguas pluviales, y se irán vaciando lentamente. A la entrada de cada tanque de tormentas se instalará un separador de grasas, que retirará las grasas y aceites en caso de existir, con un volumen total de 21,75 m³. Los residuos líquidos quedarán almacenados temporalmente en estos separadores hasta que el gestor de residuos autorizado los recoja para su tratamiento. La periodicidad de vaciado de estos depósitos variará en función de las precipitaciones, pero siempre tras un periodo de lluvia. Tras los depósitos separadores habrá una arqueta de registro y control, para que los servicios municipales puedan tomar las muestras que estimen oportunas para la comprobación de las características de las aguas que se vierten. Finalmente, tras esta arqueta de control, se realizará el vertido hacia la cuneta de la N-620a, la cuál vierte a su vez en el arroyo Pozo Moza.

c.3 Lavadero

Actualmente el agua del lavado se recoge en una arqueta central en la que se decantan los barros, previamente a su vertido a la red de pluviales.

Se da la circunstancia de que, del lavado de estos vehículos y maquinaria, además de los barros, se pueden recoger trazas de grasas y aceites, bien mezclados con barros o en suspensión.

Con el fin de evitar que estos vertidos vayan finalmente al arroyo Pozo Moza, se propone la inserción entre la arqueta arenero y el tanque de tormentas, infraestructura que se utilizará previa al vertido a la cuneta de la N-620a, de un tanque separador, que bien puede ser el actual de recogida de los vertidos de los hidrocarburos ubicado próximo a la entrada, ya que este quedará disponible al emplearse un depósito de retención para tal fin.

En cualquier caso, el tanque separador debe tener una capacidad de filtración superior a $1 \text{ m}^3/\text{h}$, que es el volumen que suministra el equipo de lavado. Se trata de un separador modelo YH1502E de TECHNEAU, con una capacidad de filtración de 2 l/s y un volumen total de 659 litros. Los residuos líquidos quedarán almacenados temporalmente en este separador hasta que el gestor de residuos autorizado los recoja para su tratamiento. La periodicidad de las recogidas de estos residuos oscila en función del tiempo que tarde en llenarse el depósito, rondando las 2 semanas.

c.4 Surtidores de gasóleo

Lo primero que hay que tener en cuenta es que los vertidos de hidrocarburos que se puedan producir en cualquier caso van a ser mínimos. No obstante, la forma de gestionarlos consiste en almacenarlos en un depósito de retención, sin mezclar en la medida de lo posible con otro tipo de vertidos, y tratándose posteriormente en gestor de residuos.

Para ello se propone rodear la zona de afección de estos vertidos con una canaleta perimetral que recoja las aguas pluviales, de manera que estas no se mezclen con los restos de carburante, ya que se pretende dar tratamientos diferentes. Estas aguas pluviales recogidas se trasladarán hacia los tanques de tormentas.

Por otra parte, los restos de hidrocarburos recogidos en la canaleta interior, destinada a tal fin, se conducirán a un depósito de retención próximo de 1 m^3 de capacidad. Habrá un depósito de este tipo en ambas zonas de surtidores de gasóleo. En estos depósitos no se produce la depuración de los vertidos, sino que se almacenan temporalmente hasta que el gestor de residuos autorizado los va a recoger para su tratamiento. La periodicidad de las recogidas de estos residuos oscila en función del tiempo que tardan en llenarse los depósitos. Dada la escasa cantidad de estos vertidos que se prevé, se estima que cada 4 semanas se produzca su retirada por parte de un gestor autorizado.

c.5 Almacén de productos químicos

En los casos relacionados con anterioridad, tanto para la zona de mantenimiento de vehículos como para la zona de limpieza de encofrados se propone la misma solución, que consiste en una canaleta de recogida de los posibles vertidos para ser conducidos a un depósito de retención de 1 m^3 de capacidad. En este depósito no se produce la depuración de los vertidos, sino que se almacenan temporalmente hasta que el gestor de residuos autorizado los va a

recoger para su tratamiento. La periodicidad de las recogidas de estos residuos oscila en función del tiempo que tarde en llenarse el depósito, rondando las 2 semanas.

Asimismo, con la aplicación de esta medida se cumple con la normativa de almacenamientos de productos químicos APQ. De esta manera los residuos que se puedan recoger serán tratados íntegramente en gestor de residuos.

Las instalaciones de depuración y vertido se recogen en la documentación gráfica adjunta tanto de esta Autorización como del Proyecto de Legalización (Plano P-I-18).

c.6 Instalaciones de protección contra incendios

Con el fin de completar las infraestructuras protección contra incendio actuales, adaptándolas a los requerimientos del CTE DB-SI y del RSCIEI, y respondiendo a las exigencias del SEISPC y del SEPI del Ayuntamiento de Valladolid, se proponen las siguientes actuaciones:

Al tratarse de edificios con configuraciones tipo C y con niveles de riesgo intrínseco BAJO 1 ó 2, no se precisa la instalación de un sistema de BIEs.

Por indicaciones del Servicio de Extinción de Incendios, Salvamento y Protección Civil por un lado, y por el Servicio de Espacio Público e Infraestructuras por otro lado, al tratarse de una instalación industrial en suelo rústico, con depósitos de carburantes y almacenes de maquinaria, se deben tomar medidas preventivas en caso de que se declare un incendio y que este Servicio tuviera que intervenir. Una de las actuaciones que se van a ejecutar en la fase de obras a realizar en el parque de maquinaria para su legalización es la construcción, junto al tanque de tormentas próximo al acceso al parque industrial, de un depósito de hormigón armado con una capacidad de 30 m³, que estará siempre lleno con agua procedente del sondeo que abastece el complejo, con una calidad adecuada. Este depósito estará siempre disponible para que pueda ser utilizado de forma inmediata, mediante un sistema de aspiración, por los servicios de extinción de incendios en caso de que se produzca una situación de incendio en alguna de las instalaciones del parque de maquinaria.

Este depósito tendrá instalada una tubería fija de acero de Ø nominal 100 mm para aspiración, que tendrá su último tramo de forma horizontal y llevará en su zona exterior un racor normalizado Storz de Ø110 mm a una altura de 500 mm del nivel del suelo y a una distancia inferior a los 6 m de la zona en que se pueda ubicar un vehículo de lucha contra incendios que realice la aspiración. La tubería, en el interior, no llegará al fondo del depósito para evitar el aspirado de sedimentos e impurezas y contará con una rejilla metálica de filtración convenientemente fijada. La profundidad máxima de aspiración deberá ser inferior a los 3 m en todo caso.



Actuaciones propuestas, plano resumen

5. CONDICIONES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

a) Marco urbanístico general

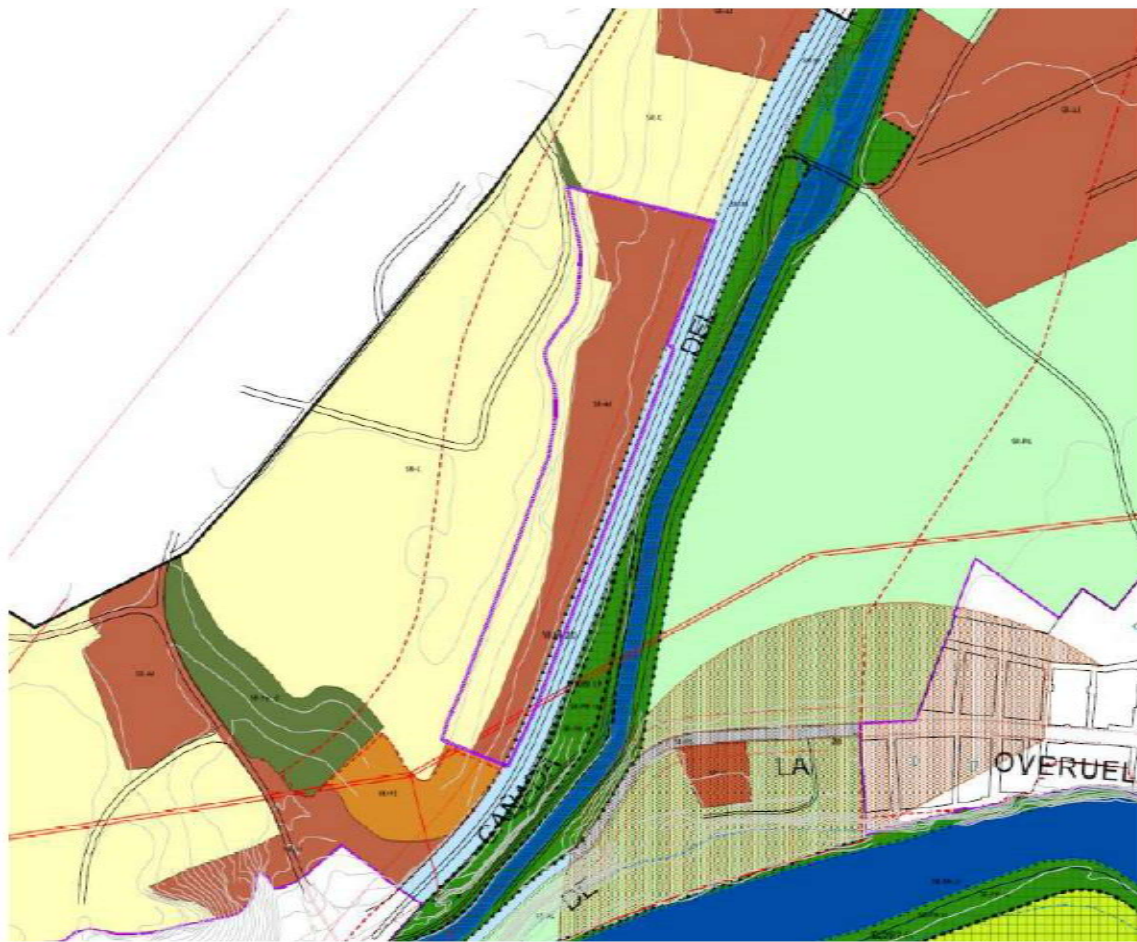
El marco urbanístico general en el municipio es el establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, aprobado definitivamente mediante ORDEN FYM/468/2020, de 3 de junio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (BOCyL de 19 de junio de 2020), con aprobación posterior de ámbitos suspendidos mediante ORDEN FYM/331/2021, de 17 de marzo (BOCyL de 30 de marzo de 2021). El instrumento de planificación general ha sido objeto posterior de varias modificaciones, tanto por iniciativa particular (2) como obligadas por la ejecución de sentencias contrarias a algunas determinaciones del instrumento de planificación general.

A este respecto, interesa a los efectos de la presente solicitud de Autorización de Uso Excepcional el fallo de la Sentencia nº 686, de 2 de junio de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en tanto por una parte resolvió que una parte de los terrenos objeto de la presenta solicitud debían ser clasificados como Suelo Rústico Común y no como Suelo Rústico con Protección Natural, categoría que establecía el PGOUVa; y por otra anula determinados artículos normativos que establecían la regulación de la categoría de suelo que afecta mayoritariamente a los terrenos, Suelo Rústico de Asentamiento Irregular.

Sobre los terrenos objeto de esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional concurren por ello tres categorías de suelo rústico. Por una parte, los terrenos se encuentran mayoritariamente clasificados como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, categoría de suelo vinculada reglamentariamente a la ordenación de terrenos que han sido objeto de "parcelación urbanística u ocupación por la edificación mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento" sobre los que resulta necesario acometer actuaciones de regularización, consolidación y/o dotación de servicios, cuestiones que motivan esta solicitud de autorización de uso excepcional.

La zona posterior de las fincas se encuentra clasificada como Suelo Rústico Común en aplicación del fallo de la sentencia referida, en la que se señala que "debemos declarar y declaramos la nulidad de pleno derecho de la Orden FYM/468/2020 (...) exclusivamente en cuanto asigna la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural a parte de los terrenos a que se refiere este pleito y de los que es dueño el Sr. Blanco Hernando (un 29% de la superficie donde tiene sus instalaciones industriales y de almacenaje de maquinaria la sociedad actora), que queda con la clase y categoría de suelo rústico común".

Adicionalmente, se encuentran clasificada como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras una estrecha banda de terreno, de entre 4 y 7 metros, recayente a la N-620a, que da continuidad a la banda de protección de la carretera. Los terrenos así clasificados, aunque mantienen su vinculación a las parcelas catastrales objeto de esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional, se encuentran claramente localizados fuera de las instalaciones del Parque de Maquinaria, física y funcionalmente vinculados a la carretera (arcenes), no siendo estos objeto de la presente solicitud (el uso de infraestructuras, ya consolidado, es un uso directamente autorizado en dicha categoría de suelo).



Clasificación del ámbito de la Autorización de Uso Excepcional, según PGOUVa vigente, tras Sentencia nº 686, de 2 de junio de 2022

Desde el punto de vista de la regulación normativa y a los efectos de esta solicitud de autorización de uso excepcional, el régimen aplicable a los terrenos de carácter rústico será el definido para cada una de las categorías de suelo en el instrumento de planeamiento general, para lo cual es necesario considerar dos situaciones muy diferentes. Por una parte la de los terrenos clasificados como suelo rústico común (aproximadamente el 29 % del ámbito de actuación), para los que el régimen de usos es desarrollado en los artículos 261 y 262 de la normativa del PGOUVa.

Sección 2. Condiciones específicas para el suelo rústico común

Artículo 261. Suelo rústico común (SR-C).

1. Se consideran usos ordinarios conformes a la naturaleza del suelo rústico común cualquier uso no constructivo vinculado a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética, así como las actividades culturales, científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico.

2. Son usos permitidos en suelo rústico común:

a. Los realizados en construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.

b. Obras públicas e infraestructuras previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

1. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

II. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

III. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

IV. El saneamiento y depuración de aguas residuales.

V. La recogida y tratamiento de residuos.

VI. Las telecomunicaciones.

VII. Las instalaciones de regadío.

VIII. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

c. Los equipamientos públicos o privados, incluso los relacionados con el punto número 1 de este artículo, con una ocupación de suelo edificado sobre y bajo rasante no superior al treinta por ciento (30%).

3. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional:

a. Actividades extractivas, entendiéndose incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento y al tratamiento in situ de la materia prima extraída.

b. Actividades extractivas de rocas y minerales industriales, minería metálica, rocas ornamentales, productos de cantera y aguas minerales y termales, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a todas las citadas.

c. Minería energética y demás actividades extractivas no citadas en el apartado anterior, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

d. Obras públicas e infraestructuras no previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiéndose como tales:

I. El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial.

II. La producción, transporte, transformación, distribución y suministro de energía.

III. La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua.

IV. El saneamiento y depuración de aguas residuales.

V. La recogida y tratamiento de residuos.

VI. Las telecomunicaciones, con las excepciones previstas en la legislación sectorial vigente en la materia.

VII. Las instalaciones de regadío.

VIII. Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial.

e. Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluida su rehabilitación y reconstrucción con uso residencial, dotacional o turístico, así como las construcciones e instalaciones necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del asentamiento.

f. Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que resulten necesarias para el funcionamiento de alguno de los demás usos citados en este artículo.

g. Obras de rehabilitación, reconstrucción, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación, para su destino a su anterior uso o a cualquiera de los demás usos citados en este artículo.

h. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

I. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

II. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

III. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

IV. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

4. Son usos prohibidos:

- a. Los no citados anteriormente, incluida la vivienda unifamiliar aislada no ligada a los usos autorizables.

Artículo 262. Condiciones de las obras, construcciones o instalaciones permitidas en suelo rústico común SR-C.

1. Las condiciones de edificación (sobre y bajo rasante) de construcciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca son las siguientes:

- a. La superficie construida de nuevas instalaciones agrícolas estará en función de la naturaleza de la explotación y ha de justificarse en un estudio razonado del funcionamiento de la misma y resolver los accesos e infraestructuras pertinentes.
- b. Si se trata de vivienda asociada a una explotación agrícola o ganadera:
- I. El destino de la vivienda ha de ser residencia permanente.
 - II. Parcela superior a la unidad mínima de cultivo.
 - III. Altura máxima de fachada de siete con setenta y cinco (7,75) metros.
- c. En el entorno de cada nueva edificación han de plantarse al menos un árbol por cada 20 m² construidos.
- d. En caso de ampliaciones de construcciones agrícolas existentes en una finca, éstas se ubicarán preferentemente adosadas a ellas siempre que respeten las determinaciones fijadas en las letras anteriores.
- e. La edificación se retranqueará diez (10) metros a linderos laterales y trasero y siete (7) metros al lindero frontal.
- f. La altura máxima de fachada para las edificaciones agrícolas o ganaderas será de siete con setenta y cinco (7,75) metros. Se permiten alturas mayores si se justifican por el sistema constructivo y por los condicionantes de la actividad agropecuaria.

2. Las instalaciones ganaderas que deban realojarse en este tipo de suelo procedentes del suelo urbano o urbanizable, podrán ocupar superficies menores que la unidad mínima de cultivo.

3. Las condiciones de las obras, construcciones o instalaciones destinadas a dotaciones: equipamientos, servicios urbanos e infraestructuras, públicos o privados y resto de usos sujetos a autorización, serán las siguientes:

- a. Ocupación máxima (sobre y bajo rasante) de la parcela del treinta por ciento (30%).
- b. Superficie mínima de parcela la existente o tres (3) hectáreas.
- c. Las construcciones habrán de separarse veinte (20) metros de los linderos de la finca.
- d. La altura máxima de fachada no podrá rebasar los siete con setenta y cinco (7,75) metros. Se permiten alturas mayores si se justifican por el sistema constructivo y por los condicionantes de la actividad.

Los terrenos para los que se solicita Autorización de Uso Excepcional, y en los que efectivamente se desarrollan las actividades constructivas de tipo industrial y de almacenaje vinculadas a la sociedad BLAPE Renta S.L. (65,70 % del ámbito), se clasifican como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, cuyo marco regulador se desarrolla en los artículos 263 y 411 de la normativa del PGOVa, cuya redacción quedó modificada por el fallo de la Sentencia nº 686, de 2 de junio de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en la que específicamente se señala que:

Debemos declarar y declaramos la nulidad de pleno derecho de la Orden FYM/468/2020, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, que aprobó definitivamente de forma parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid promovida por su Ayuntamiento de acuerdo con el documento aprobado en el Pleno Municipal celebrado el 4 de febrero de 2020, exclusivamente en cuanto asigna la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural a parte de los terrenos a que se refiere

este pleito y de los que es dueño el Sr. Blanco Hernando (un 29% de la superficie donde tiene sus instalaciones industriales y de almacenaje de maquinaria la sociedad actora), que queda con la clase y categoría de suelo rústico común, y en la regulación que del Suelo Rústico de Asentamiento Irregular se contiene en los artículos 263.2 y 411.2 inciso final de su Normativa, preceptos que respectivamente disponen que "En tanto no se apruebe el plan especial citado, solo se permitirán los usos derivados de los derechos ordinarios en suelo rústico según el RUCyL y no se permitirá ni autorizará ningún uso excepcional en esta categoría de suelo" y que "En particular en el suelo rústico de asentamiento irregular (SR-AI) habrá de redactarse y aprobarse, previo a cualquier actuación de nueva edificación o de reforma de las existentes, un plan especial que especifique sus condiciones particulares" y que se anulan y dejan sin efecto.

Queda claro, a partir de la Sentencia citada, sus resoluciones y motivación, que no es una exigencia obligada la redacción de un Plan Especial de Regularización, para esta categoría de suelo, y que estos instrumentos deberán prescribirse a las áreas de Asentamiento Irregular así categorizadas en la clasificación del suelo rústico del PGOUVa, cuando concurren las condiciones y se deban garantizar los objetivos que reglamentariamente definen este tipo de planes especiales. Así, según el art. 146 bis.

1. Los Planes Especiales de Regularización tienen por objeto ordenar los terrenos de suelo rústico de asentamiento irregular incluidos en áreas de regularización, a fin de:

- a) Corregir los efectos negativos de la ocupación.*
- b) Proteger el medio ambiente y prevenir riesgos en materia de salubridad, tráfico, incendio e inundación.*
- c) Regularizar y consolidar el asentamiento, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos necesarios para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.*

En el caso que nos ocupa las condiciones urbanísticas no justifica la necesidad de reordenar o resolver una situación de complejidad urbanística o ambiental que requiera medidas ni determinaciones reguladoras específicas ni generar nuevas dotaciones o accesos para el funcionamiento. Antes bien, se trata de regularizar una situación consolidada, de una actividad autónoma en sus condiciones funcionales y resolución de servicios, de propiedad privada única, para lo cual se justificarán específicamente sus condiciones y efectos en los capítulos que estructuran los contenidos de este documento de solicitud de Autorización de Uso excepcional.

Por tanto, la redacción actual de los referidos artículos del PGOUVa, aplicables a los terrenos, quedaría, como resultado de la referida sentencia, como sigue.

Sección 3. Condiciones específicas para el suelo rústico de asentamiento irregular

Artículo 263. Suelo rústico de asentamiento irregular (SR-AI).

1. Se redactará uno o varios planes especiales que estudien en detalle los asentamientos irregulares en suelo rústico, establezcan su régimen de usos y propongan en cada caso medidas de regularización, restauración territorial, integración paisajística o declaración como fuera de ordenación.

Artículo 411. Condiciones específicas de la ordenación detallada.

1. En suelos urbanos o urbanizables, y para los sistemas generales en cualquier clase de suelo, se estará a lo que dispone este PGOU y/o los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos.

2. En suelo rústico la regulación de la edificación se realiza de acuerdo con las condiciones de la categoría a que pertenezca cada área. A todas ellas afecta la regulación sobre condiciones de formación de nuevos núcleos de población.

En relación con la redacción anterior, la regulación del Suelo Rústico de Asentamiento Irregular en el PGOUVa carece en la actualidad tanto de una definición del régimen de usos como de la edificación, por lo que, en ausencia de precisiones por parte del instrumento de planificación general, debe entenderse como directamente aplicable el régimen mínimo de protección que para dicha clase de suelo establece el marco legal y reglamentario vigente, no siendo necesario para su aplicación, tras la resolución judicial referida, contar con un previo Plan Especial de Regularización. En la propia sentencia se establece que para el ejercicio de los derechos en suelo rústico, sean estos ordinarios o excepcionales, no resulta necesaria la previa aprobación de su ordenación por parte del instrumento de planeamiento urbanístico. Por tanto, el régimen aplicable en ausencia de una ordenación específica debe ser el establecido en el artículo 61 bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Artículo 61 bis. Régimen del suelo rústico de asentamiento irregular.

En suelo rústico de asentamiento irregular se aplica el siguiente régimen mínimo de protección:

a) Son usos sujetos a autorización los citados en el artículo 57, entre los cuales podrá incluirse la edificación en uso residencial cuando responda al supuesto previsto en el apartado 4º del artículo 57.g).

b) Son usos prohibidos los no citados en los artículos 56 y 57.

Serían, por tanto, usos sujetos a autorización todos los citados en el artículo 57 del texto reglamentario, incluyendo todos los recogidos en su epígrafe g.

Artículo 57. Derechos excepcionales en suelo rústico.

Además de los derechos ordinarios establecidos en el artículo anterior, en suelo rústico pueden autorizarse los siguientes usos excepcionales, en las condiciones establecidas en los artículos 58 a 65 para cada categoría de suelo, atendiendo a su interés público, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial:

(...)

g) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:

1º. Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.

2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

3º. Por estar vinculados a la producción agropecuaria.

4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.

Los usos, construcciones e instalaciones, tanto existentes como previstos, pueden encuadrarse dentro de los derechos excepcionales en suelo rústico establecidos en el artículo 57 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dentro de su epígrafe g, correspondiente a "otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público", estando dicha condición acreditada por dos de los supuestos previstos en el referido artículo:

- **2º. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.**

Circunstancia que es acreditada en esta memoria en atención a las necesidades de superficie requeridas para el almacenaje de maquinaria pesada, la necesidad de acceso directo a una vía de alta capacidad o la preexistencia de la instalación.

- *4º. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios*

Interés que ha sido manifestado al clasificar los terrenos como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, orientado a establecer “medidas de regularización, restauración territorial, integración paisajística” para las actividades existentes, que no han sido declaradas fuera de ordenación.

Estos usos tienen la condición de **Usos Autorizables** en las dos categorías de suelo rústico con las que se clasifican los terrenos, común y de asentamiento irregular, **estando por ello sujetos al procedimiento reglado de Autorización de Uso Excepcional**.

Consideración diferente debe realizarse en relación con las condiciones de edificación, que desde el artículo 411 se remite genéricamente a “las condiciones de la categoría a que pertenezca cada área” que, en el caso particular del PGOVA se hace directamente a través de un artículo específico como en el caso del suelo rústico común (art. 262) o indirectamente por remisión, en algunos casos matizada, al referido artículo 262 en las categorías de suelo rústico con protección. No sucede así con el Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, categoría para la que el PGOUVa no establece ninguna de las determinaciones exigibles en aplicación del artículo 90.2 del RUCyL.

Artículo 90. Ordenación general en suelo rústico.

*1. En suelo rústico, el Plan General de Ordenación Urbana debe establecer las normas de protección que procedan en función de los criterios que hayan justificado su clasificación y la categoría en la que hayan sido incluidos, procurando **salvaguardar la naturaleza rústica del suelo, asegurar el carácter aislado de las construcciones e instalaciones que se permitan y evitar la formación de nuevos núcleos de población.***

*2. Para cada categoría de suelo rústico, el Plan General debe establecer los parámetros y condiciones aplicables a los usos permitidos y sujetos a autorización, de forma que se garantice su adaptación al entorno, incluyendo al menos los siguientes: **parcela mínima, ocupación máxima de parcela, altura máxima de las construcciones, y distancias mínimas al dominio público y a las parcelas colindantes.***

En esta situación debe entenderse que los terrenos objeto de esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional, aunque han sido objeto de clasificación de suelo, cumpliendo con ello previsto en el artículo 82 del RUCyL (obligación derivada del artículo 80.1.a.2), para esta categoría específica de suelo no se ha atendido a la obligación de establecer las determinaciones detalladas en el artículo 90 (derivadas del artículo 80.1.d). Respecto a este particular debe por ello entenderse que, en tanto no se proceda a la subsanación de dicha carencia, se trata de terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico. Ello no imposibilita, tal como ha reflejado expresamente la Sentencia nº 686, de 2 de junio de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que se puedan seguir ejerciendo los derechos ordinarios y excepcionales sobre suelo rústico, sino que, tal y como sucede con el régimen de usos, las determinaciones aplicables serán las genéricas establecidas reglamentariamente.

El propio Reglamento de Urbanismo de Castilla y León establece un marco general para situaciones en su Capítulo V del Título II, y en particular para el suelo rústico en los artículos 72 y siguientes, de los que cabe destacar lo previsto en el artículo 74.

Artículo 74. Otras condiciones en suelo rústico.

En los terrenos sin determinaciones de planeamiento urbanístico que tengan la condición de suelo rústico, las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, deben respetar las siguientes normas, y las que en su desarrollo establezcan los instrumentos citados en el artículo 21.2:

a) La altura máxima es de dos plantas sobre la rasante natural del terreno, incluidos áticos, plantas bajo cubierta, plantas bajas y semisótanos que sobresalgan más de un metro de cualquiera de las rasantes, excepto para:

1º. Las construcciones e instalaciones de uso no residencial que justifiquen la necesidad técnica de superar dicha altura máxima. En particular, las construcciones e instalaciones destinadas a dotaciones urbanísticas pueden alcanzar tres plantas.

2º. La reforma, rehabilitación o ampliación de construcciones o instalaciones existentes, cuya altura máxima es la existente, salvo cuando los instrumentos citados en el artículo 21.2 señalen otra, no superior a dos plantas, para adaptarse al entorno.

b) Debe exigirse la adaptación a las características del entorno inmediato y del paisaje circundante en cuanto a situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, así como el respeto de la vegetación y de los perfiles naturales del terreno.

c) Para las construcciones con uso de vivienda se aplican las siguientes reglas:

1º. Se admite únicamente la vivienda unifamiliar con acceso directo al exterior.

2º. Se prohíben los edificios de vivienda colectiva, entendidos como aquellos que dispongan de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

3º. Las características de toda construcción residencial deben ser afines a las tradicionales en el Municipio por su altura, volumen, color, composición o materiales exteriores.

Además de las anteriores, serían de aplicación los deberes urbanísticos genéricos establecidos en los artículos 14 y siguientes del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en cuanto a dotación de servicios (art. 16), adaptación al entorno (art. 17), prevención de riesgos (art. 18) y deber de conservación (art. 19), y los específicos del suelo rústico en lo que sean de aplicación: prevención de riesgos (art. 52), prohibición de parcelaciones urbanísticas (art. 53), protección de vías públicas (art. 54) y prohibición de obras de urbanización (art. 55). Ello se derivaría en las siguientes condiciones en relación con las exigencias del artículo 90.2.

Parcela mínima	Art. 53	La existente. En caso de división, la Unidad Mínima de Cultivo, con las excepciones previstas en la legislación agraria.
Ocupación máxima		No se establece
Altura máxima	Art. 74	2 plantas. Se podrá superar, justificadamente, para construcciones e instalaciones de uso no residencial
Distancias mínimas al dominio público	Art. 54	Tres metros desde el límite exterior de las carreteras, caminos, cañadas y demás vías públicas
Distancias mínimas parcelas colindantes		No se establece. Debe, en todo caso, garantizarse la no formación de nuevo núcleo de población.

b) Instrumentos de ordenación del territorio

En el ámbito para el que se solicita esta Autorización de Uso Excepcional resultan de aplicación, además de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León (Ley 3/2008, de 17 de junio, BOCyL de 24 de junio de 2008), tres instrumentos de ordenación del territorio que establecen, en su respectiva escala, determinaciones de carácter espacial.

- Plan Regional de Ámbito Territorial (PRT) "Valle del Duero" (Decreto 21/2010, de 27 de mayo; BOCyL de 2 de junio de 2010)
- Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno (DOTVaEnt) (Decreto 206/2001, de 2 de agosto; BOCyL de 8 de agosto de 2001)
- Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla (Decreto 205/2001, de 2 de agosto; BOCyL de 8 de agosto de 2001)

Las determinaciones de dichos instrumentos de ordenación del territorio han sido ya traspuestas al instrumento de planificación general, lo que garantiza su cumplimiento. No obstante a lo anterior, procede realizar una breve reseña de algunas de sus determinaciones en tanto puedan ser de aplicación sobre la actuación objeto de Solicitud de Autorización de Uso Excepcional.

El Plan Regional de Ámbito Territorial "Valle del Duero" es un instrumento que, aunque establece determinaciones espaciales, presenta un perfil predominantemente estratégico, sin introducir determinaciones de carácter urbanístico que puedan ser de directa aplicación sobre los terrenos objeto de esta memoria. Ni su modelo de Protección ni en su modelo de Desarrollo, ni en las series de síntesis del PRT, se aprecian determinaciones o directrices que supongan condiciones específicas para los usos objeto de esta Autorización de Uso Excepcional.

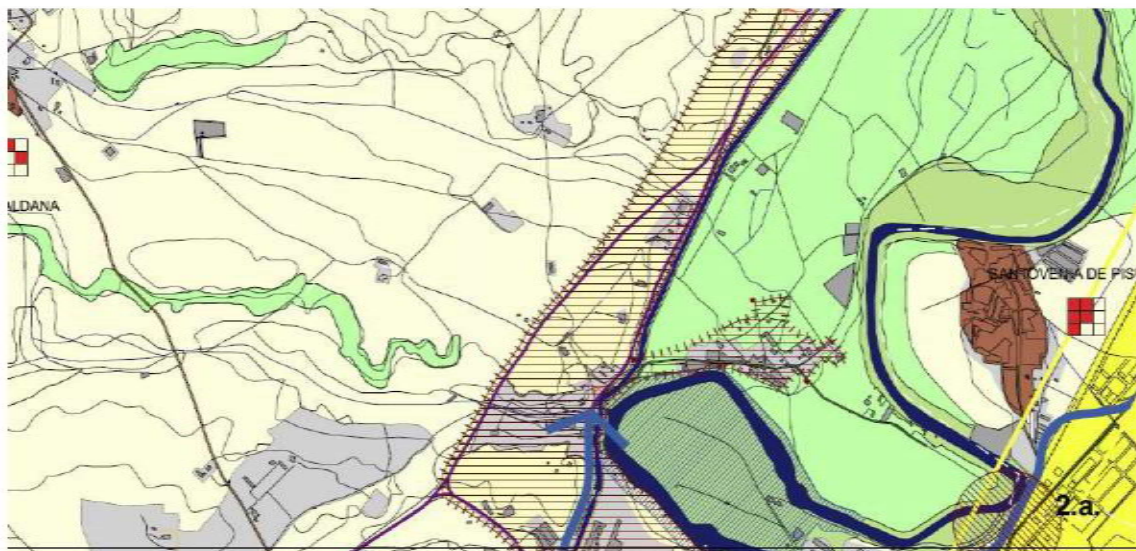
Tratamiento análogo reciben los terrenos en las Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno (DOTVaEnt), aunque con algunos matices. En primer lugar, la serie de desarrollo de las DOTVaEnt sí identifican los terrenos recayentes a la N-620a como un Área de Urbanización Saturada, condición que es desarrollada en el artículo 37 de su texto normativo, en la que se prescribe lo siguiente:

Las Áreas de Urbanización Saturadas (P)

1. Estas Directrices definen como Áreas de Urbanización Saturadas los espacios que concentran congestivamente los desarrollos en curso más relevantes. Sin negar su potencial para el desarrollo, es preciso el control de los efectos que las nuevas actividades tengan en las existentes y en las infraestructuras disponibles. En particular, la autovía CN-620 es límite del sistema urbano continuo, fuera del cual todo desarrollo tendrá la condición de autónomo, y por tanto deberá resolver todas las infraestructuras asociadas y conectarse con el sistema urbano continuo a su costa.

(...)

2. En estos corredores, las Administraciones públicas tendrán en cuenta, para autorizar la instalación de actividades clasificadas o sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental, los efectos acumulativos negativos. Asimismo, en los sectores urbanizables los refuerzos exigibles sobre las infraestructuras generales tendrán en cuenta los efectos de contigüidad o yuxtaposición con los espacios urbanos consolidados de su entorno. No se tolerarán sectores sin tamaño específico para resolver sus infraestructuras y los planes de desarrollo garantizarán las infraestructuras exigibles, especificando sus condiciones técnicas y de entrada en servicio.



Detalle de la Serie de Desarrollo de las DOTVaEnt, mostrando el área de actuación

En relación con el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla, si bien se trata de un instrumento que aborda fundamentalmente la ordenación de esta infraestructura hidráulica histórica, como se ha señalado previamente también define en torno a la misma unas Áreas de Protección (30 metros) y de Entorno (200 metros) para las que establece determinaciones urbanísticas particulares. Si bien el ámbito de actuación no se encontraría ni directamente afectado por el amojonamiento de la infraestructura ni por su zona de Protección, sí formarían parte de la Área de Entorno definida en su artículo 13.

Área 3. De Entorno: Será aquella comprendida en una franja de 200 m medida desde las márgenes del Canal, excluidos los terrenos que conforman las Áreas 1 y 2. Se excluyen de esta Área de Entorno los suelos clasificados por el planeamiento general, vigente a la aprobación definitiva de este Plan Regional, como suelos urbanos o urbanizables en ejecución (Plan Parcial aprobado inicialmente).

Para estos suelos el Plan Regional no se establecen condiciones para su clasificación, manteniendo las competencias del planeamiento municipal, aunque sujetando a informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo (art. 15.2.3) la autorización de edificaciones de más de una altura o 200 m² de ocupación, justificando la ausencia de impacto y el cumplimiento de las condiciones estéticas y de protección ambiental establecidas por el Plan Regional (que para el caso del área de entorno son prescripciones de carácter general, ya subsumidas en su mayor parte en el cuerpo del instrumento de planificación general).

Este informe ha sido recabado, por medio del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura, Ordenación del Territorio y Urbanismo, al que la CTU remitió la solicitud, y se adjunta como anexo.

C. DESCRIPCIÓN DEL USO SUJETO A AUTORIZACIÓN

1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL USO SUJETO A AUTORIZACIÓN

a) Descripción general de la actuación

El objeto de este documento es la solicitud de Autorización de Uso Excepcional para la consolidación y regulación de las instalaciones que conforman el Parque de Maquinaria de la empresa BLAPE Renta S.L. en la Carretera de Burgos, en el municipio de Valladolid. Se trata de un conjunto de construcciones, espacios abiertos de almacenaje e infraestructuras que comenzaron su implantación sobre terrenos de carácter rústico a finales de los años 80 (adquiriendo la configuración actual en torno a 2006), y que han sido objeto de diferentes procedimientos parciales de autorización. Carecen sin embargo, a pesar de su implantación consolidada en los terrenos, de una autorización que acredite el encuadre general de la instalación en el marco urbanístico vigente, permitiendo con ello garantizar la continuidad de la actividad.

Esta Autorización de Uso Excepcional, que acompaña a la documentación requerida para el otorgamiento de licencia urbanística, encuadra dos tipos de actividades. Por una parte, describe el conjunto de instalaciones, constructivas y no constructivas, existentes en la parcela, dotando a las mismas de su adecuado encuadre dentro de la normativa en vigor (uso excepcional en suelo rústico) al objeto de permitir su regularización desde el punto de vista urbanístico; por otro, aborda las necesidades de intervención necesarias para adecuar las instalaciones actuales al marco urbanístico y sectorial de aplicación, particularmente en lo referente a la garantía de dotaciones y servicios requeridos para el funcionamiento de la actividad y el cumplimiento de las condiciones de utilización, salubridad, seguridad, ornato reglamentariamente exigibles.

a) Uso Excepcional para el que se solicita autorización

Los usos para los que se solicita autorización comprenden actividades de tipo industrial, de almacenaje y comerciales, vinculadas al alquiler y venta de maquinaria, equipos y ferretería para la construcción, obra civil y servicios municipales, actividades que constituyen el objeto social de BLAPE Renta S.L.

Estos usos se encuadran urbanísticamente dentro de la categoría de "otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público" previstos en el artículo 57.g del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, derivando su condición autorizable de dos de los supuestos previstos en el referido artículo: "porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos" (art. 57.g.2); y "por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios" (art. 57.g.4).

b) Ámbito de la solicitud de Autorización de Uso Excepcional

El ámbito para el que se solicita Autorización de Uso Excepcional comprende la totalidad de los terrenos titularidad de BLAPE Renta S.L. en el municipio de Valladolid directamente vinculados

al desarrollo de su actividad empresarial (Parque de maquinaria) recayentes a la Carretera de Burgos, y que se corresponden con las siguientes parcelas catastrales.

REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	SUPERF. PARCELA (m2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (SEGÚN CATASTRO)	FINCA REGISTRAL
47900A002001410001UB	002	00141	18.849	1.636	790
47900A002001560001UD	002	00156	3.620	826	794
47900A002002750001UL	002	00275	13.445	210	791
47900A002002760001UT	002	00276	1.868	596	11.801
47900A002002770000YD	002	00277	3.098	-	792
47900A002002780001UM	002	00278	4.786	1.891	796
			45.665	5.159	

Los terrenos objeto de la actuación tienen naturaleza rústica, encontrándose clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en distintas categorías (común, de asentamiento irregular, con protección de infraestructuras), encontrándose desde principios de los años noventa ocupados por las actividades de tipo industrial y almacenaje que son, a través de esta Autorización de Uso Excepcional, objeto de consolidación y regularización. Los terrenos mantienen en sus límites este y oeste zonas con presencia de vegetación y arbolado disperso, sin valor ambiental reseñable, que no son en la actualidad utilizados por la actividad productiva, actuando como barrera natural, visual y acústica, frente a la carretera N-620a y el entorno.

Sobre los terrenos no concurren valores ambientales reseñables ni afecciones sectoriales que imposibiliten la implantación de los usos objeto de autorización, si bien deben ser tenidas en consideración las afecciones legales derivadas de la proximidad de la referida carretera N-620a (actualmente de titularidad municipal) y los condicionados que pueden derivarse de la cercanía (entorno de 200 metros) del Canal de Castilla. La atención a de dichas condiciones es justificado en el epígrafe correspondiente a la justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas aplicables.

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

a) Objeto principal de la actuación

El objeto principal del proyecto para el que se solicita licencia urbanística, y en el marco del cual se integra la presente solicitud de Autorización de Uso Excepcional, es la legalización de la actividad de un establecimiento industrial compuesto por varias naves dedicadas a alquiler, venta y reparación de maquinaria de construcción.

La actividad que se desarrolla en los terrenos es de tipo industrial, compuesto por varias naves dedicadas a alquiler, venta y reparación de maquinaria de construcción, ubicado en la carretera de Burgos-Portugal, km 119A, en Valladolid. Este complejo de naves forma un establecimiento industrial independiente, y está aislado de otras parcelas a una distancia superior a 3 metros.

El complejo se emplaza en un total de seis parcelas, ubicadas en una zona con una pendiente importante, en la ladera entre el páramo y la ribera del Canal de Castilla y del río Pisuerga. El conjunto tiene una forma alargada, sensiblemente trapezoidal, y la fuerte pendiente que se comentaba está en su dirección transversal. De esta manera, a lo largo del eje longitudinal es donde se van encontrando las edificaciones industriales, mientras que en los extremos se encuentran zonas de ladera con vegetación. El parque cuenta con un único acceso, que se encuentra en el extremo norte, desde la Carretera de Burgos-Portugal.

b) Descripción de edificaciones

En el complejo se pueden identificar un total de 12 edificaciones, cada una con una función determinada:

b.1 Edificio 01

Se encuentra al lado derecho del acceso al complejo, junto a este. Se trata de una edificación destinada a oficinas. Está compuesta por la unión de varios módulos contenedor, apoyados sobre una losa de hormigón. El cerramiento perimetral exterior de las oficinas está compuesto por panel sándwich de chapa. Sobre estos módulos contenedor existe una subestructura metálica para conformar la pendiente de la cubrición de paneles de chapa. En su interior existen unos aseos y está acondicionado térmicamente mediante equipos de bomba de calor y unidades emisoras tipo "Split". El suelo de las oficinas tiene un acabado de laminado de madera sobre el tablero del suelo de los contenedores.

b.2 Edificio 02

Se encuentra al lado derecho del acceso al complejo, junto al edificio de oficinas. Se trata de una edificación destinada a aparcamiento, con un pequeño almacén. Está abierto al exterior, careciendo de dos fachadas. Tiene una estructura metálica tipo marquesina, compuesta por tres pórticos de perfiles de acero laminado, y una cubierta a un agua de paneles de chapa fijados sobre correas metálicas en "C" conformadas en frío. Las dos fachadas que tiene son de paneles de chapa fijados sobre una subestructura metálica. El pequeño almacén está cerrado, y cuenta con una cubierta de panel de chapa. Sus cuatro cerramientos verticales también son de chapa, fijados sobre una subestructura metálica. El suelo es una solera de hormigón armado.

b.3 Edificio 03

Se encuentra frente a la entrada al complejo, junto al edificio 02. Se trata de una edificación en la que se pueden distinguir dos zonas: un previo que tiene en la planta baja una especie de amplio vestíbulo, una zona de almacén, unos aseos de personal y unas escaleras, y una planta primera con almacenes y oficinas; y una zona destinada a ferretería, con uso comercial para la venta de herramientas y materiales de construcción. La edificación tiene un cerramiento perimetral de hormigón armado, con gruesos muros de contención. La estructura de esta edificación está compuesta por pórticos metálicos de vigas y pilares de acero laminado, que soportan la estructura horizontal de los forjados suelo y techo de planta primera de estructura mixta de acero-hormigón, con viguetas y pequeñas cerchas metálicas, chapa colaborante, y losa de hormigón armado. Tanto en el previo como en la ferretería, a lo largo del eje longitudinal de la nave, existe un espacio amplio de doble altura. La cubierta es plana, y sus faldones vierten las aguas hacia los laterales, a través del mortero de pendiente y la impermeabilización instalados sobre el forjado de cubierta. El espacio de la ferretería está acondicionado térmicamente mediante una gran estufa de leña, mientras que la zona de oficinas de la planta primera del previo dispone de equipos de bomba de calor y unidades emisoras tipo "Split". El suelo está formado por una solera de hormigón armado con acabado semipulido.

b.4 Edificio 04

Se encuentra al lado izquierdo del acceso al complejo, junto al edificio de la ferretería y enfrente de la marquesina 03. Se trata de una edificación destinada a taller mecánico, para la reparación de máquinas y herramientas. Tiene una planta rectangular, y está distribuido en planta baja y una zona de altillo a la que se accede por unas escaleras. También tiene adosada una pequeña edificación anexa sin uso. La nave principal está realizada con una estructura metálica a base de pilares, vigas y correas metálicas. Tiene una cubierta a dos aguas de paneles de chapa con algunos paneles de policarbonato para iluminar el interior. La nave está cerrada en sus cuatro fachadas, que son de muro de fábrica de bloques y de panel de chapa fijados sobre una subestructura metálica. El forjado del altillo tiene una estructura de pilares metálicos que soportan vigas y viguetas de acero laminado sobre las que se fija un tablero de madera. La edificación anexa está compuesta por la unión de varios módulos contenedor, apoyados sobre una losa de hormigón. Sobre estos módulos-contenedor existe una subestructura metálica para conformar la pendiente de la cubrición de paneles de chapa. El suelo de este anexo tiene un acabado de laminado de madera sobre el tablero del suelo de los contenedores.

b.5 Edificio 05

Se encuentra al lado izquierdo del acceso al complejo, junto al edificio 04, colocado en el eje longitudinal del complejo. Se trata de una edificación dividida en varias zonas, destinadas a distintos usos, como lavadero, taller mecánico, carpintería, almacenes, limpieza, o taller de pintura. Tiene una planta rectangular, y está distribuido en una única altura de planta baja. Tiene un muro de hormigón en toda su longitud de contención del terreno, salvando la diferencia de alturas entre las distintas zonas del complejo. La estructura del edificio es de marquesina, compuesta por pórticos de pilares metálicos y vigas metálicas apoyadas en los pilares y en el muro de hormigón, que soportan un forjado mixto de cubierta compuesto por

correas metálicas, chapa colaborante y una losa de hormigón armado. La cubierta es plana, y sus faldones vierten las aguas hacia un lateral, a través del mortero de pendiente y la impermeabilización instalados sobre el forjado de cubierta. Los espacios de lavado y limpieza están abiertos, careciendo de una de sus fachadas, mientras que el resto tienen su fachada cerrada por medio de paneles de chapa fijados sobre una subestructura metálica. El suelo está formado por una solera de hormigón armado.

b.6 Edificio 06

Se encuentra en el segundo nivel del parque, a una cota más alta, el edificio más al norte de este nivel, detrás de la marquesina 05. Está colocado paralelo al eje longitudinal del complejo, pero hacia la parte trasera. Se trata de una edificación destinada a almacén de carpintería metálica. Tiene una planta rectangular, y está distribuido en planta baja. La nave está realizada con una estructura metálica a base de pilares, vigas y correas metálicas. Tiene una cubierta a dos aguas de paneles sándwich de chapa con algunos paneles de policarbonato para iluminar el interior. La nave está cerrada en sus cuatro fachadas, que son de panel sándwich de chapa fijados sobre una subestructura metálica. El suelo está formado por una solera de hormigón armado.

b.7 Edificio 07

Se encuentra en el segundo nivel del parque, detrás de la marquesina 05. Está colocado a continuación de la nave 06, en dirección hacia el sur. Se trata de una edificación destinada a almacén de materiales. Tiene una planta rectangular, y está distribuido en planta baja. La nave está realizada con una estructura metálica a base de pilares, vigas y correas metálicas. Tiene una cubierta a dos aguas de paneles sándwich de chapa con algunos paneles de policarbonato para iluminar el interior. La nave está cerrada en sus cuatro fachadas, que son de panel sándwich de chapa fijados sobre una subestructura metálica. El suelo está formado por una solera de hormigón armado.

b.8 Edificio 08

Se encuentra en el segundo nivel del parque, detrás de la marquesina 05, al sur de la nave 07. Tiene una planta rectangular, y está distribuido en planta baja. La nave está realizada con una estructura metálica a base de pilares, vigas y correas metálicas. Tiene una cubierta a dos aguas de paneles de chapa con algunos paneles de policarbonato para iluminar el interior. La nave está cerrada en sus cuatro fachadas, que son de panel de chapa fijados sobre una subestructura metálica. El suelo está formado por una solera de hormigón armado.

b.9 Edificio 09

Se encuentra en el segundo nivel del parque, a continuación de la nave 08 en dirección hacia el sur, y también al sur de la marquesina 05. Se trata de una edificación destinada a almacén de materiales. Tiene una planta rectangular, y está distribuida en planta baja. La nave está realizada con una estructura metálica a base de pilares, vigas y correas metálicas. Tiene una cubierta a dos aguas de paneles sándwich de chapa con algunos paneles de policarbonato para iluminar el interior. La nave está cerrada en sus cuatro fachadas, que son de panel sándwich de chapa fijados sobre una subestructura metálica. El suelo está formado por una solera de hormigón armado.

b.10 Edificio 10

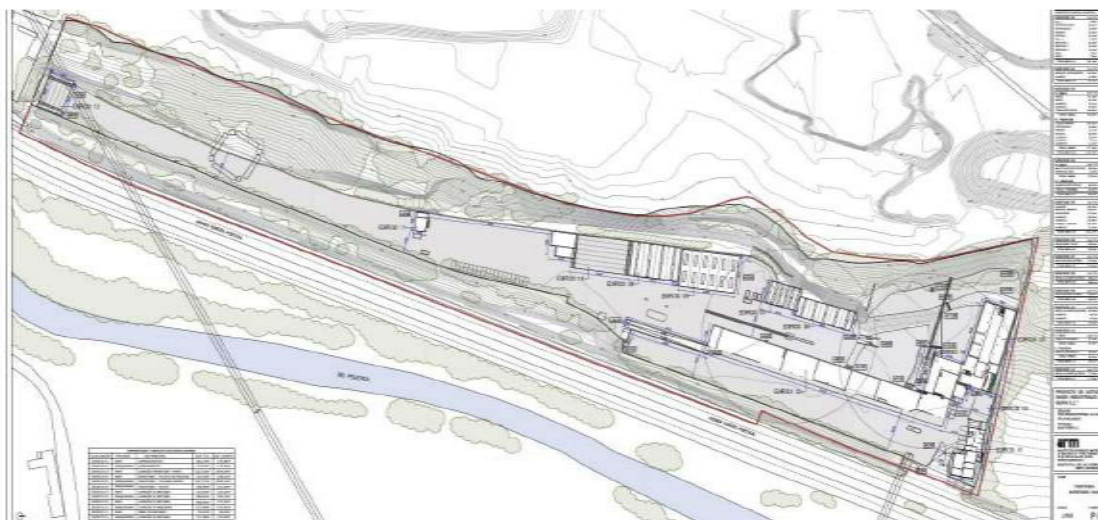
Se encuentra en el segundo nivel del parque, a continuación de la nave 09 en dirección hacia el sur, y también al sur de la marquesina 05. Se trata de una edificación destinada a almacén de maquinaria. También tiene adosada una pequeña edificación anexa destinada a almacén de materiales. El volumen principal tiene una planta rectangular, distribuida en planta baja, con una estructura metálica modular tipo "andamio". Tiene una cubierta a dos aguas de paneles de chapa. La nave está adosada a un muro de contención de tierra armada en su fachada oeste, mientras que es su fachada norte está adosada a la nave 09. Hacia la fachada sur se encuentra la edificación anexa y el resto de esta fachada está cubierta con panel de policarbonato. Hacia el este el edificio se encuentra abierto, no tiene fachada. La edificación anexa está compuesta por la unión de varios módulos contenedor, apoyados sobre una losa de hormigón. Sobre estos módulos-contenedor existe una subestructura metálica para conformar la pendiente de la cubrición de paneles de chapa.

b.11 Edificio 11

Se encuentra también en el segundo nivel del parque, aislado del resto de edificios, en una posición central del complejo, al sur de la marquesina 10. Se trata de una edificación destinada a taquillas y descanso del personal. Tiene una planta rectangular, y está distribuido en planta baja y una planta primera a la que se accede por unas escaleras exteriores. Está compuesta por la unión de varios módulos contenedor, los de la planta baja apoyados sobre una losa de hormigón y los de la planta primera sobre los anteriores. Sobre estos módulos-contenedor existe una subestructura metálica para conformar la pendiente de la cubrición de paneles de chapa. El suelo tiene el acabado del tablero de los contenedores.

b.12 Edificio 12

Se encuentra también en el segundo nivel del parque, aislado del resto de edificios, en la posición más al sur del complejo, justo al extremo opuesto del acceso. Se trata de una edificación destinada a almacén de materiales. El edificio tiene una planta rectangular, distribuida en planta baja, con una estructura metálica modular tipo "andamio". Tiene una cubierta a dos aguas de paneles de chapa. Se trata de una edificación abierta que carece de fachadas. El suelo está formado por una solera de hormigón armado.



Edificaciones en el complejo del Parque de Maquinaria de BLAPE Renta S.L.

c) Obras y actuaciones propuestas

Las instalaciones del parque de maquinaria BLAPE Renta S.L. han funcionado correctamente para la actividad que se desarrolla en ellas desde hace varias décadas, si bien a lo largo del tiempo se han ido incorporando terrenos anexos y realizando diferentes modificaciones en su organización interna para adaptarse a las nuevas necesidades. Surge, a efectos de la regularización y la consolidación de estas actividades, la necesidad de realizar algunas obras de cara a cumplir las exigencias de la normativa vigente, particularmente sobre la red de servicios y los sistemas de saneamiento, que se relacionan sintéticamente a continuación. Concretamente, en cuanto a las obras relacionadas con el vertido y la depuración de las aguas residuales del complejo, dichas obras se describen y justifican detalladamente en el Anejo I, "Estudio técnico de vertidos e instalaciones de depuración" realizado por CIM Ingeniería y en el "apartado II – Proyecto Básico y de Ejecución de las obras pendientes de realizar" del documento del Proyecto de Obras y Legalización que acompaña esta Autorización de Uso y forma parte del expediente.

- **Águas residuales**

Se propone la sustitución de la actual fosa séptica por la implantación de un tanque Imhoff, de 4 m³, que básicamente consiste en un equipo de decantación-digestión fabricado en poliéster reforzado con fibra de vidrio con resinas orto-ftálicas según norma UNE-EN-12255-4.

Al tener una capacidad de retención superior a las 24 h, se produce una sedimentación de los sólidos en suspensión de en torno al >80%; igualmente está equipado con deflectores para la retención de flotantes.

Por otra parte, los sólidos sedimentables que se acumulan en la zona de digestión experimentan reacciones de degradación vía anaerobia, licuándose, reduciendo su volumen hasta en un 40% (EPA, 2002) y desprendiendo biogás, mezcla de metano y dióxido de carbono, principalmente.

Dicho tanque IMHOFF no estará equipado con un rebosadero conectado a la red de pluviales, ni estará conectado con un pozo de infiltración, únicamente almacenará y digerirá los vertidos hasta que sean retirados periódicamente por un Gestor Autorizado de residuos. Al carecer de redes de saneamiento próximas y no poder verter libremente a la cuneta de la N-620a, se opta por esta solución, puesto que los caudales de aguas residuales serán reducidos, principalmente derivados de la actividad de las oficinas, y se continuaría con el servicio existente actualmente con el Gestor Autorizado para el vaciado de la fosa séptica. Por tanto, se trataría de un almacenamiento temporal en este tanque, con una capacidad de 40 m³, con una previsión de vaciado semanal, y no habría infiltración al terreno ni vertido a la red de pluviales.

- **Aguas pluviales**

Como se viene contando, a pesar de que las comprobaciones realizadas resultan ser suficientes para cubrir las necesidades en episodios de lluvias, se desea laminar estos vertidos, además de recoger los arrastres que se producen, con el único fin de minimizar los efectos a las infraestructuras existentes de la carretera.

Por ello se propone la implantación en las instalaciones de BLAPE de dos tanques de laminación, el primero de ellos para la plataforma 1 y el segundo para las restantes, que

evacúe poco a poco las escorrentías con el fin de no sobrecargar las infraestructuras existentes evitando los desbordamientos que actualmente se producen.

Estos tanques de tormentas tendrán una capacidad de 50 m³ cada uno y estarán contruidos con hormigón armado. La cámara de laminación tendrá unas medidas de 8,00x5,00x1,30 m. La cámara de separación de grasas tendrá unas dimensiones de 2,90x5,00x1,50m.

Las principales características de las actuaciones previstas son las siguientes:

- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| ○ Tiempo de retención | 20 minutos |
| ○ Precipitación periodo de retorno | 2 años |
| ○ Volumen de retención | 20 m ³ /Ha |
| ○ Regulación de salida | Válvula Vortex |
| ○ Volumen de cada tanque (2,5 Has) | 50 m ³ |

Además, cada tanque estará equipado, para dar cumplimiento a las indicaciones que realiza la Confederación Hidrográfica del Duero en su escrito en referencia al tratamiento de las aguas pluviales con los siguientes elementos:

Eliminación de grasas:

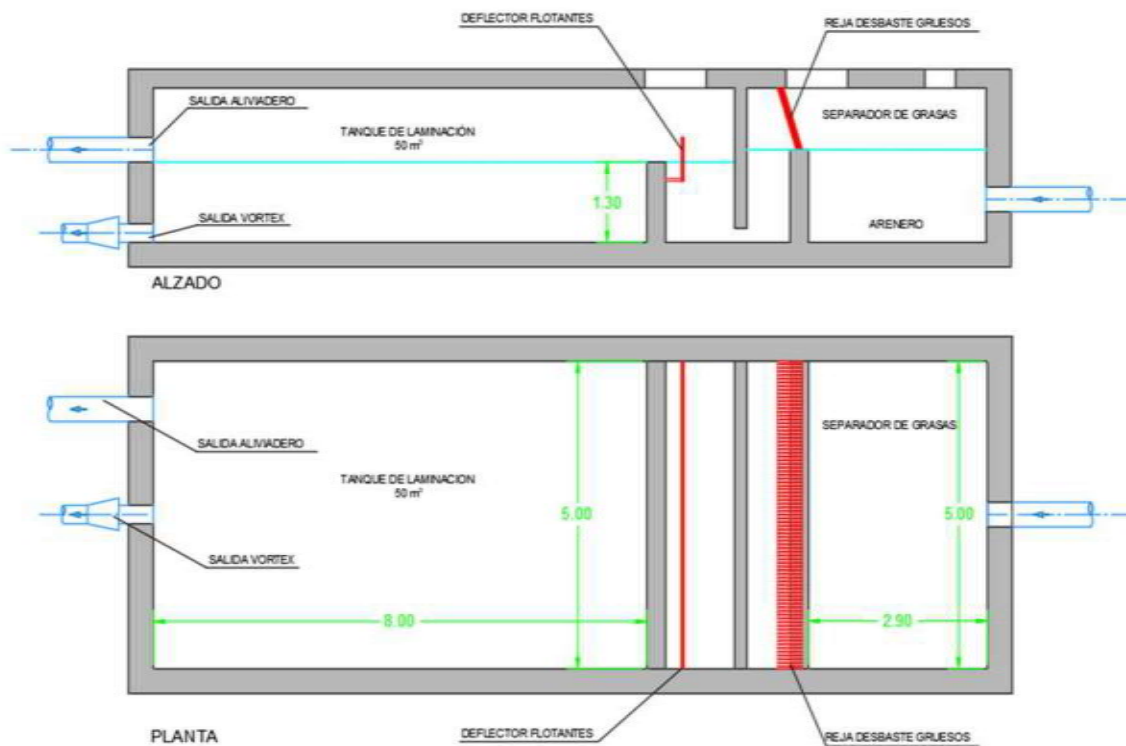
Entrada tanqueSeparador de grasas

Eliminación de Solidos gruesos:

Elementos de retención:.....Reja de desbaste y arenero

Eliminación de Flotantes:

RebosaderoDeflector de flotantes



Esquema tanque de laminación pluviales

Estos tanques de tormentas únicamente recogerán y almacenarán temporalmente aguas pluviales, y se irán vaciando lentamente. A la entrada de cada tanque de tormentas se

instalará un separador de grasas, que retirará las grasas y aceites en caso de existir, con un volumen total de 21,75 m³. Los residuos líquidos quedarán almacenados temporalmente en estos separadores hasta que el gestor de residuos autorizado los recoja para su tratamiento. La periodicidad de vaciado de estos depósitos variará en función de las precipitaciones, pero siempre tras un periodo de lluvia. Tras los depósitos separadores habrá una arqueta de registro y control, para que los servicios municipales puedan tomar las muestras que estimen oportunas para la comprobación de las características de las aguas que se vierten. Finalmente, tras esta arqueta de control, se realizará el vertido hacia la cuneta de la N-620a, la cuál vierte a su vez en el arroyo Pozo Moza.

- Lavadero

Actualmente el agua del lavado se recoge en una arqueta central en la que se decantan los barros, previamente a su vertido a la red de pluviales.

Se da la circunstancia de que, del lavado de estos vehículos y maquinaria, además de los barros, se pueden recoger trazas de grasas y aceites, bien mezclados con barros o en suspensión.

Con el fin de evitar que estos vertidos vayan finalmente al arroyo Pozo Moza, se propone la inserción entre la arqueta arenero y el tanque de tormentas, infraestructura que se utilizará previa al vertido a la cuneta de la N-620a, de un tanque separador, que bien puede ser el actual de recogida de los vertidos de los hidrocarburos ubicado próximo a la entrada, ya que este quedará disponible al emplearse un depósito de retención para tal fin.

En cualquier caso, el tanque separador debe tener una capacidad de filtración superior a 1 m³/h, que es el volumen que suministra el equipo de lavado. Se trata de un separador modelo YH1502E de TECHNEAU, con una capacidad de filtración de 2 l/s y un volumen total de 659 litros. Los residuos líquidos quedarán almacenados temporalmente en este separador hasta que el gestor de residuos autorizado los recoja para su tratamiento. La periodicidad de las recogidas de estos residuos oscila en función del tiempo que tarde en llenarse el depósito, rondando las 2 semanas.

- Surtidores de gasóleo

Lo primero que hay que tener en cuenta es que los vertidos de hidrocarburos que se puedan producir en cualquier caso van a ser mínimos. No obstante, la forma de gestionarlos consiste en almacenarlos en un depósito de retención, sin mezclar en la medida de lo posible con otro tipo de vertidos, y tratándose posteriormente en gestor de residuos.

Para ello se propone rodear la zona de afección de estos vertidos con una canaleta perimetral que recoja las aguas pluviales, de manera que estas no se mezclen con los restos de carburante, ya que se pretende dar tratamientos diferentes. Estas aguas pluviales recogidas se trasladarán hacia los tanques de tormentas.

Por otra parte, los restos de hidrocarburos recogidos en la canaleta interior, destinada a tal fin, se conducirán a un depósito de retención próximo de 1 m³ de capacidad. Habrá un depósito de este tipo en ambas zonas de surtidores de gasóleo. En estos depósitos no se produce la depuración de los vertidos, sino que se almacenan temporalmente hasta que el gestor de residuos autorizado los va a recoger para su tratamiento. La periodicidad de las recogidas de

estos residuos oscila en función del tiempo que tardan en llenarse los depósitos. Dada la escasa cantidad de estos vertidos que se prevé, se estima que cada 4 semanas se produzca su retirada por parte de un gestor autorizado.

- Almacenamiento de productos químicos

En los casos relacionados con anterioridad, tanto para la zona de mantenimiento de vehículos como para la zona de limpieza de encofrados se propone la misma solución, que consiste en una canaleta de recogida de los posibles vertidos para ser conducidos a un depósito de retención de 1 m³ de capacidad. En este depósito no se produce la depuración de los vertidos, sino que se almacenan temporalmente hasta que el gestor de residuos autorizado los va a recoger para su tratamiento. La periodicidad de las recogidas de estos residuos oscila en función del tiempo que tarde en llenarse el depósito, rondando las 2 semanas.

Asimismo, con la aplicación de esta medida se cumple con la normativa de almacenamientos de productos químicos APQ. De esta manera los residuos que se puedan recoger serán tratados íntegramente en gestor de residuos.

Las instalaciones de depuración y vertido se recogen en la documentación gráfica adjunta tanto de esta Autorización como del Proyecto de Legalización (Plano P-I-18).

- Instalaciones de protección contra incendios

Con el fin de completar las infraestructuras protección contra incendio actuales, adaptándolas a los requerimientos del CTE DB-SI y del RSCIEI, y respondiendo a las exigencias del SEISPC y del SEPI del Ayuntamiento de Valladolid, se proponen las siguientes actuaciones:

Al tratarse de edificios con configuraciones tipo C y con niveles de riesgo intrínseco BAJO 1 ó 2, no se precisa la instalación de un sistema de BIEs.

Por indicaciones del Servicio de Extinción de Incendios, Salvamento y Protección Civil por un lado, y por el Servicio de Espacio Público e Infraestructuras por otro lado, al tratarse de una instalación industrial en suelo rústico, con depósitos de carburantes y almacenes de maquinaria, se deben tomar medidas preventivas en caso de que se declare un incendio y que este Servicio tuviera que intervenir. Una de las actuaciones que se van a ejecutar en la fase de obras a realizar en el parque de maquinaria para su legalización es la construcción, junto al tanque de tormentas próximo al acceso al parque industrial, de un depósito de hormigón armado con una capacidad de 30 m³, que estará siempre lleno con agua procedente del sondeo que abastece el complejo, con una calidad adecuada. Este depósito estará siempre disponible para que pueda ser utilizado de forma inmediata, mediante un sistema de aspiración, por los servicios de extinción de incendios en caso de que se produzca una situación de incendio en alguna de las instalaciones del parque de maquinaria.

Este depósito tendrá instalada una tubería fija de acero de Ø nominal 100 mm para aspiración, que tendrá su último tramo de forma horizontal y llevará en su zona exterior un racor normalizado Storz de Ø110 mm a una altura de 500 mm del nivel del suelo y a una distancia inferior a los 6 m de la zona en que se pueda ubicar un vehículo de lucha contra incendios que realice la aspiración. La tubería, en el interior, no llegará al fondo del depósito para evitar el aspirado de sedimentos e impurezas y contará con una rejilla metálica de filtración

convenientemente fijada. La profundidad máxima de aspiración deberá ser inferior a los 3 m en todo caso.

D. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE LA AUE

1. ACREDITACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

La empresa BLAPE Renta S.L. cuenta en el municipio de Valladolid, recayente a la Carretera de Burgos (N-620a), con un conjunto de instalaciones destinadas al desarrollo de su actividad de alquiler y venta de maquinaria destinada a la construcción y obra civil. Dichas instalaciones, que incluyen zonas de almacenaje al aire libre, marquesinas, edificaciones destinadas a talleres almacenes y oficinas, etc. comenzaron su implantación a comienzos de los años noventa y se han ido consolidando a lo largo de más de tres décadas hasta alcanzar, ya en torno a 2006, la situación actual.

Durante este dilatado periodo, durante el cual BLAPE Renta S.L. ha desarrollado sobre los terrenos diversas intervenciones y solicitado autorizaciones a diferentes organismos, también se han producido modificaciones sustanciales en el marco urbanístico municipal, e incluso en el marco legal, que han afectado a la consideración de los terrenos, desde un origen como suelo no urbanizable a su integración en un ámbito de suelo urbanizable no delimitado que derivó posteriormente en un retorno sobrevenido a la situación de suelo rústico común, hasta llegar al recientemente aprobado Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (ORDEN FYM/468/2020, de 3 de junio) que define las condiciones urbanísticas actuales de los terrenos.

Este azaroso periplo ha dado lugar a que, aunque las instalaciones se encuentren perfectamente consolidadas, empleando en la actualidad a entre 75-80 personas (habiendo llegado en determinados momentos a las 200 personas trabajadoras), y aun contando algunos de sus elementos con autorizaciones parciales, no se disponga de un marco de autorización único que permita dar cobertura urbanística al conjunto del complejo dentro del marco regulador vigente. Es precisamente esta situación la que indirectamente reconoce el propio instrumento de planificación general municipal al clasificar los terrenos ocupados por la actividad como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, señalando con ello la existencia de un proceso de ocupación de los terrenos que no se ajusta al marco normativo vigente pero que, en tanto no son declarados fuera de ordenación, pueden ser objeto de actuaciones destinadas a su regularización y consolidación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid orientaba en su redacción original hacia un procedimiento específico para abordar estas actuaciones de regularización, la de redacción de un Plan Especial de Regularización, que fue objeto de cuestionamiento judicial que se resolvió mediante Sentencia nº 686, de 2 de junio de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en la que si bien se valida la fórmula propuesta por el PGOUVa, se pronuncia expresamente sobre la posibilidad de que dichos procedimiento sean abordados también a través del procedimiento reglado de Autorización de Uso Excepcional en suelo rústico de acuerdo al régimen de dichos suelos, sin necesidad de previa aprobación de instrumento de ordenación urbanística específico. Y apunta específicamente a su encuadre dentro del epígrafe 57.g.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que contempla los usos y actuaciones necesarias para "regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios". Dicha necesidad, que queda reconocida por el PGOUVa, de desarrollar medidas orientadas a la "regularización, restauración territorial, integración paisajística" de las

actividades y construcciones existentes (art. 263.1 del PGOUVa), constituye por sí misma una acreditación del interés público de acometer la actuación que se detalla en este documento.

Las actividades y usos que se desarrollan en los terrenos cumplen además, por sí mismas, con las condiciones requeridas para acreditar el interés público para su autorización como uso excepcional. Se trata de actividades de tipo industrial y de almacenaje (con incorporación de pequeños usos comerciales) que deben necesariamente ser localizados en suelo rústico y, dentro de los terrenos así clasificados urbanísticamente, en aquellos que cumplan determinadas condiciones específicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la instalación, que son satisfechas por los terrenos en los que actualmente se localiza BLAPE Renta S.L.

Entre estas condiciones cabe destacar por una parte los requerimientos superficiales de la actividad, no menores de 25.000 m², que permitan el almacenamiento ordenado de materiales (andamios, cimbras y encofrados...) y, sobre todo, de maquinaria pesada como grúas (autogrúas, grúas torre, automontantes) que requieren además de espacio propio dentro del complejo⁴. A este respecto, las necesidades constructivas de la actividad (talleres, oficinas, naves...) son relativamente reducidas en relación con las necesidades de espacio no edificado para circulación, maniobra, aparcamiento y operaciones de carga y descarga. Unas necesidades de superficie que, en el municipio de Valladolid, no pueden ser directamente satisfechas por otros suelos que aquellos con condición de suelo rústico.

Un condicionante adicional, si cabe más relevante, es la vinculada a la accesibilidad de los terrenos. La actividad diaria desarrollada por BLAPE Renta S.L. de gestión de materiales y maquinaria pesada requiere, por sus particulares características dimensionales y de cargas, de un acceso directo e inmediato a una vía rodada de alta capacidad apta para su transporte (en algunos casos con condiciones de transporte especiales). La posición de los terrenos, recayentes a la antigua carretera nacional N-620a, que posibilita además el enlace con la A-62 y la VA-20, garantiza el cumplimiento de dicho requerimientos.

A mayores de lo anterior, constituye una justificación básica para la implantación de la actividad en suelo rústico y, en particular, en los terrenos para los que se solicita la Autorización de Uso Excepcional, su condición de usos preexistentes, consolidados desde hace más de tres décadas, que ya cuentan con infraestructuras y servicios requeridos para su uso. La autorización de los usos, con la actuaciones que en su caso sean necesarias para su adecuada regularización, permitirá su consolidación, actuación cuyo impacto en términos ambientales, económicos, sociales, etc. resulta más positiva que la localización en una ubicación alternativa (posibilidad que, como se ha señalado, no resulta viable en el municipio de Valladolid).

Por tanto, las instalaciones requieren por sus condiciones de superficie, accesibilidad, maniobra, grado de incompatibilidad con otros usos urbanos y exigencias funcionales y ambientales, de su implantación en suelo rústico, como uso excepcional amparado por la legislación vigente. Las actuales instalaciones de esta sede central de BLAPE, un espacio organizado y consolidado a lo largo de décadas, justifican su permanencia en este enclave, en el que además no generan impactos--ni de carácter visual ni paisajístico-- ni riesgos propios de

⁴ Tomando como referencia otras instalaciones similares de la misma empresa, las instalaciones en Madrid ocupan 2,5 hectáreas (Parque empresarial Borondo, en Campo Real) y las de Dueñas hasta 3,1 has, en suelo rústico común.

la actividad o del terreno, ni afecciones sobre las infraestructuras y redes urbanas, en tanto tienen resueltas sus necesidades funcionales básicas de forma autónoma.

Cabe además subrayar que este procedimiento de Autorización de Uso Excepcional en suelo rústico, vinculado a la solicitud de licencia urbanística, se enfoca a la regularización y consolidación de este asentamiento, procurando la dotación de los servicios necesarios y las medidas de cumplimiento normativo en usos y edificaciones, conforme desarrollan las actuaciones previstas en el Proyecto de Legalización adjunto a este procedimiento, lo que incide en la justificación del interés público de esta autorización de uso excepcional conforme al artículo 57.g.4º del RUCyL.

Debe señalarse además en relación con los impactos sociales y económicos de la actividad su capacidad de generación de empleo, con 75-80 puestos de trabajo actuales y un potencial, ya alcanzado, de hasta 200 empleos (año 2008), y su incidencia económica relevante sobre el municipio, en el que casi el 10% de las empresas y 16.000 empleos se encuentran vinculadas al sector de la construcción, dependiente en buena medida de los servicios ofertados por BLAPE Renta S.L. como proveedor de materiales y maquinaria especializada. La facturación media de BLAPE Renta S.L. durante los últimos dos años fue de 11.000.000 €, con expectativas de incrementarse al menos un 10% durante el presente ejercicio económico. La inversión media en los últimos 3 años se sitúa en torno a los 900.000 €. La magnitud económica de la empresa, sus características de explotación y funcionamiento de la actividad, y sus derivadas en términos de empleo e inversión, son muy notables, máxime por su posicionamiento en tan concurrido sector y en la compleja coyuntura económica actual. Su condición de empresa vallisoletana y su compromiso local en la política mantenida de radicación, empleo e inversiones, subrayan el valor e importancia de su consolidación en la actual implantación.

Todo ello acredita sobradamente el interés público de las instalaciones objeto de esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional, siendo necesario su otorgamiento para garantizar la viabilidad de una empresa familiar local que durante décadas ha impulsado un importante negocio con inversiones millonarias de gran entidad, generadoras de empleo local en un segmento de mercado muy competido y sujeto a fuertes conmociones, el de la construcción.

2. CONDICIONES URBANÍSTICAS (ART. 308.A)

El artículo 308.a del RUCyL establece la necesidad de acreditar, para el otorgamiento de Autorización de Uso Excepcional, el cumplimiento de las condiciones definidas por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico. A este respecto, serían de aplicación fundamentalmente las determinaciones que para los suelos afectados establece el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y, complementariamente, los instrumentos de ordenación del territorio aplicables, todos ellos previos al instrumento de planificación general y que, por tanto, ya han integrados los contenidos de estos instrumentos en sus determinaciones: Plan Regional de Ámbito Territorial "Valle del Duero", Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno, y Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla.

Los usos para los que se solicita Autorización de Uso Excepcional son usos de tipo industrial, de almacenaje y comerciales, vinculados al alquiler y venta de maquinaria, equipos y ferretería para la construcción, obra civil y servicios municipales. Constituyen un uso encuadrable dentro

del grupo "otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público" previstos en el artículo 57.g del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, cumpliendo dos de las posibles condiciones previstas para su autorización. Se trata, por una parte, de actividades que por sus exigencias de superficie y accesibilidad deben ser localizadas en suelo rústico, procediendo en particular el mantenimiento de las instalaciones existentes en el lugar en el que se hallan implantadas desde hace más de tres décadas (art. 57.g.2). Por otra parte, procede la autorización de los usos señalados al objeto de regularizar y consolidar una instalación preexistente, dotándola de los servicios necesarios para ello (art. 57.g.4).

En relación al primero de los puntos (art 57.g.2), la actividad propuesta es de carácter industrial, orientada al estacionamiento y guarda de maquinaria y materiales de construcción que por sus demandas superficiales y requerimientos de accesibilidad precisa de su instalación en suelo rústico y próxima a una vía rodada de alta capacidad. Se trata además, como ya se ha señalado a lo largo del documento, de una instalación consolidada, ubicada en los terrenos desde hace más de tres décadas, por lo que no procede ubicación alternativa. Sí procede no obstante, y en tal sentido se encuadra la actuación también en el artículo 57.g.4 del RUCyL, la adopción de medidas orientadas a la regularización y consolidación de la actividad preexistente, así como a dotarla de servicios. Las referidas medidas son desarrolladas de forma pormenorizada en el proyecto técnico que acompaña esta Autorización de Uso Excepcional dentro del correspondiente procedimiento de solicitud de licencia urbanística, y expuestas sumariamente en el epígrafe C.2 de esta Memoria. Asimismo se muestran en el plano de proyecto que acompaña a este documento.

La autorización se solicita para terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid como Suelo Rústico de Asentamiento Irregular y Suelo Rústico Común (tras Sentencia nº 686, de 2 de junio de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León), categorías ambas en las que los usos excepcionales previstos en el artículo 57.g tienen condición de Autorizables. Si bien las parcelas objeto de la solicitud, de acuerdo con su delimitación catastral, se encuentran asimismo parcialmente clasificadas como Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, no se solicita autorización de uso excepcional para la implantación de los usos industriales y de almacenaje referidos sobre los terrenos así clasificados, que mantendrán su uso actual vinculado a la carretera N-620a.

La siguiente tabla sintetiza el cumplimiento del régimen de uso del suelo establecido por el planeamiento vigente.

CATEGORÍA DE SUELO	MARCO URBANISTICO	RÉGIMEN DE USOS	GRADO DE CUMPLIMIENTO
Suelo Rústico Común	PGOU Valladolid (Art 261)	3. Son usos sujetos a autorización de uso excepcional: h. Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público: (...) II. Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos. (...) IV. Por la conveniencia de regularizar y consolidar los asentamientos irregulares, y de dotarles con los servicios necesarios.	COMPATIBLE
Suelo Rústico de Asentamiento Irregular	Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (art. 61.bis) (Por ausencia de regulación detallada del régimen de usos aplicable en el PGOUVa)	a) Son usos sujetos a autorización los citados en el artículo 57, entre los cuales podrá incluirse la edificación en uso residencial cuando responda al supuesto previsto en el apartado 4º del artículo 57.g).	COMPATIBLE

En relación con los parámetros y condiciones aplicables a los usos sujetos a autorización, deben asimismo diferenciarse dos situaciones: por una parte, los usos y construcciones localizados en suelo rústico común se deben sujetar directamente a los parámetros establecidos en el artículo 262 del PGOUVa. En el caso de los usos localizados en Suelo Rústico de Asentamiento Irregular, en ausencia de regulación específica de dichas condiciones en el instrumento de planificación general son de aplicación las condiciones genéricas establecidas por el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El cumplimiento de estas condiciones se resume en el siguiente cuadro.

CATEGORIA DE SUELO	PARÁMETRO	NORMA	PROYECTO	GRADO DE CUMPLIMIENTO
Suelo Rústico Común (Según PGOUVa)	Parcela mínima	Existente o 3 ha	Se mantiene parcelario existente	CUMPLE
	Ocupación máxima	30 %	0 % (no se prevén construcciones en terrenos clasificados como SR-C)	CUMPLE
	Altura máxima	7,75 m (permitiéndose)	No se prevén	CUMPLE

CATEGORIA DE SUELO	PARÁMETRO	NORMA	PROYECTO	GRADO DE CUMPLIMIENTO
	de las construcciones	justificadamente alturas mayores)	construcciones en terrenos clasificados como SR-C	
	Retranqueos	20 m a linderos	No se prevén construcciones en terrenos clasificados como SR-C	CUMPLE
Suelo Rústico de Asentamiento Irregular (Según RUCyL)	Parcela mínima	Existente (UMC en caso de división)	Se mantiene parcelario existente	CUMPLE
	Ocupación máxima	No se establece	19 % sobre ámbito SRAI 12,5 % sobre ámbito AUE	CUMPLE
	Altura máxima de las construcciones	2 plantas (permitiéndose justificadamente alturas mayores)	2 plantas (9,95 metros) (Edificio 3, Edificio 4, Edificio 11)	CUMPLE
	Retranqueos	3 m a Dominio Público de carretera, caminos...	5,2 m (Edificio 1)	CUMPLE

En relación con la coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio, en tanto todos los instrumentos vigentes (Plan Regional de Ámbito Territorial "Valle del Duero", Directrices Subregionales de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno, y Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla) son previos al Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, el instrumento de planificación general local ya integra entre sus determinaciones las emanadas por las referidas directrices y planes regionales, y son contempladas en esta solicitud de Autorización de Uso Excepcional. En particular, las actuaciones previstas garantizan la autonomía en la resolución de servicios establecida por las DOTVaEnt para "Áreas de Urbanización Saturada" (condición necesaria para el otorgamiento de la AUE) y está sujeta a los procedimientos de autorización derivados del Plan Regional de Ámbito Territorial del Canal de Castilla.

En relación con las prescripciones genéricas establecidas por el marco legal y reglamentario en materia de urbanismo, los usos para los que se solicita Autorización de Uso Provisional no son susceptibles de formación de nuevo núcleo de población, afectado exclusivamente a usos y construcciones ya implantadas y consolidadas en el territorio. Las construcciones existentes en los terrenos mantienen su condición aislada y su funcionamiento autónomo, resolviendo sus necesidades de servicios básicos a partir de infraestructuras propias, tal como se describe en el epígrafe siguiente. No se proponen tampoco parcelaciones o divisiones del terreno, manteniéndose la estructura de fincas rústicas actual, y conservando los terrenos su condición rústica.

3. DOTACIÓN DE SERVICIOS Y SOLUCIONES PREVISTAS (ART. 308.B)

La instalación productiva y de almacenaje de BLAPE Renta S.L. resuelve en la actualidad de modo autónomo sus servicios, sin necesidad de conexión a las redes municipales. Cuenta así con una red de abastecimiento eléctrico propio, en alta tensión, y su propia estación transformadora, autorizada en 1991 por el Ministerio de Fomento. Gestiona además de modo autónomo su abastecimiento de aguas a través de una captación subterránea autorizada por la Confederación Hidrográfica del Duero también en 1991, gracias a la cual se sirven los usos de lavado de maquinaria, aseos, comedor y espacio de administración de la instalación. La gestión de aguas sucias se ha realizado hasta el presente mediante un pozo negro autogestionado. La industria cuenta además con acceso directo desde la carretera N-620a, autorizada por la administración titular de la infraestructura.

Verificada la situación de las redes de servicio municipales, y en particular las vinculadas al ciclo del agua, se comprueba que no existen en la actualidad elementos de la red de abastecimiento ni saneamiento situados a menos de 100 metros de los terrenos para los que se solicita autorización de uso excepcional, por lo que de acuerdo con el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Valladolid no existiría obligación de conexión a estos por parte de las instalaciones, pudiendo seguir resolviendo sus necesidades de servicios en la forma en que consuetudinariamente se viniera realizando, estableciendo las medidas de control que fueran necesarias.

Para la resolución del abastecimiento se dispone de una captación principal autorizada por la Confederación Hidrográfica del Duero con fecha de 27 de diciembre de 1990 (Expediente IP-0596/1990 (1497/1990); Código 8900840), mediante un pozo de 25 cm de diámetro y 100 metros de profundidad. Suministra un caudal máximo de 0,29 litros por segundo (medio de 0,072 litros por segundo), con un volumen anual autorizado del 2.999.50 m³.

Para el saneamiento se ha contado hasta la actualidad con una fosa séptica, que va a ser sustituida por un tanque Imhoff. Se dispone además de puntos de recogida independientes para residuos tales como aceites y anticongelantes al objeto de limitar la contaminación de las aguas residuales. Estos puntos de recogida se encuentran vinculados a la recogida separativa de algunos residuos especiales tales como cartón, chatarras, filtros, aerosoles... para su posterior tratamiento por gestor autorizado. En el marco de este procedimiento de autorización se prevé la ejecución de nuevos puntos de depósito destinados al almacenamiento temporal específico de los vertidos residuales que se producen en las zonas de almacenamiento y servicio de combustibles, que serán vaciados periódicamente por gestor autorizado, así como nuevas arquetas para la recogida de aguas pluviales, que serán recogidas en dos depósitos de laminación de próxima construcción, como se ha descrito en apartados anteriores. El desagüe en dos puntos al exterior, conforme ha organizado el proyecto de legalización, se realizará mediante los oportunos sistemas de filtros y control, arqueta incluida de toma de muestras, que garanticen la condición de aguas limpias del vertido bajo las condiciones establecidas por Informe del organismo de cuenca, (informe de la C.H.D. adjunto a este documento).

Complementariamente, se ejecutará también un depósito con la finalidad exclusiva de almacenaje de agua, procedente de la captación del complejo, para su uso en caso de incendio.

El suministro energético es resuelto mediante un transformador propio de 100 kVA, de tipo intemperie, situado junto al acceso al complejo, que se alimenta mediante una línea aérea de 13,2 kV y 111 metros de longitud que cruza la carretera N-620a y el Canal de Castilla hasta conectar con una Línea de Media Tensión titularidad de IBERDROLA. Ambas infraestructuras titularidad de BLAPE Renta S.L. fueron autorizadas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en agosto de 1991. La distribución interior de la energía se realiza a tensiones de 380 y 220 Voltios.

Complementariamente, en el año 2022 se ha solicitado autorización para una instalación fotovoltaica de autoconsumo sin excedentes sobre los Edificios 06 y 07 del complejo, con una potencia nominal de 51.000 W (producción anual de 74.600 kWh). La instalación está conformada por 120 paneles fotovoltaicos situados sobre la cubierta de las naves preexistentes, con una distribución de la energía a 230/400 V y 50Hz., realizandose una conexión canalizada hasta el punto de conexión final, situado en el Edificio 01 (Taller de Electricidad).

4. COMPROMISOS DE VINCULACIÓN REGISTRAL (ART. 308.C)

Atendiendo a lo dispuesto en el Art 308.c del RUCyL, con carácter previo a la obtención de la licencia urbanística en el marco de la cual se solicita Autorización de Uso Excepcional se deberá proceder a la **vinculación registral del uso autorizado a los terrenos objeto de la actuación**.

Esta vinculación se llevará a cabo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, que deberá ser acreditada ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia, y que incluirá expresamente las siguientes indicaciones:

- Que las fincas objeto de la presente solicitud de autorización de uso excepcional se destinan al uso autorizado.
- Que las **fincas quedarán vinculada legalmente a la citada actividad**, incluyendo las obras, construcciones e instalaciones necesarias para su uso y mantenimiento.
- Que las **fincas tendrán condición de indivisibles** mientras los citados usos permanezcan vigentes, no pudiendo ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Asimismo se incluirán cuantas prescripciones y/o limitaciones sean impuestas por el Ayuntamiento de Valladolid para la concesión de la Autorización de Uso Excepcional.

Se adjunta como anexo a este documento un compromiso de vinculación.

ANEXOS

A. ACUERDOS Y COMPROMISOS

1. COMPROMISO DE VINCULACIÓN REGISTRAL

COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO

D. David Blanco Vicente, con D.N.I. 09337642X, en nombre y representación, como Consejero Delegado de la sociedad BLAPE Renta S.L., con CIF B47299441, y dirección a efectos de notificaciones en Carretera de Burgos – Portugal nº 119 (47009 Valladolid), designado el escritura de elevación a público de acuerdos sociales de 31 de diciembre de 2012, protocolo 2862 de la Notaría de Valladolid de D. José Manuel Silvestre Logroño, cargo que sigue vigente e inscrito en el Registro Mercantil de Valladolid (Tomo 977, Libro 0, Folio 133, Hoja VA-1742), siendo Blape Renta SL la promotora del Proyecto de Regularización de las Instalaciones de “BLAPE Renta S.L, en Valladolid”, que comprende la solicitud de licencia municipales de actividad así como, por su localización en suelo rústico, de Autorización de Uso Excepcional.

DECLARA

- I. Que, en cumplimiento de las condiciones impuestas en el apartado c) del artículo 308.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la sociedad BLAPE Renta S.L. se compromete, como condición previa a la obtención de la licencia urbanística, a vincular los terrenos de referencia, cuyas parcelas catastrales se listan en el cuadro adjunto, al uso una vez autorizado (uso industrial, de almacenaje y comerciales vinculadas a la venta de maquinaria, equipos y ferretería para la construcción, obra civil y servicios municipales)

REFERENCIA CATASTRAL	POLIGONO	PARCELA	FINCA REGISTRAL
47900A002001410001UB	002	00141	790
47900A002001560001UD	002	00156	794
47900A002002750001UL	002	00275	791
47900A002002760001UT	002	00276	11.801
47900A002002770000YD	002	00277	792
47900A002002780001UM	002	00278	796

- II. Que dicha vinculación se llevará a efecto haciendo constar las actuaciones siguientes en el Registro de la Propiedad competente:
- La vinculación del terreno al uso autorizado.
 - Las limitaciones impuestas por la autorización.
 - La condición de parcela indivisible, salvo cuando su superficie sea igual o superior al doble de la parcela mínima, o en su defecto al doble de la unidad mínima de cultivo, según lo dispuesto en la Orden de 27 de mayo de 1958, por la que se fija la superficie de las unidades mínimas de cultivo para cada uno de los términos municipales de las distintas provincias españolas.
- III. Que, una vez obtenida la correspondiente Autorización de Uso Excepcional en suelo rústico emitida por el Ayuntamiento de Valladolid, se hará constar en el Registro de la Propiedad pertinente.

Valladolid, a 31 de julio de 2023

Firmado por ***3764** DAVID BLANCO (R: ****9944*)
el día 27/07/2023 con un certificado emitido por
AC Representación

Fdo: D. David Blanco Vicente
Consejero Delegado de BLAPE Renta S.L.

2. INSCRIPCIÓN DE APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS (C.H.D.)



CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

Valladolid, 5 de Septiembre de 1991

S/R:

N/R: I.P.20.091-VA.



Destinatario:

D. Felipe Blanco Hernando
C/ Carcel, 1
47005 VALLADOLID

ASUNTO: INSCRIPCION DE UN APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRANEAS POR DISPOSICION LEGAL (Sección B).

Examinado el expediente incoado a instancia de D. Felipe Blanco Hernando, en solicitud de Inscripción en el Registro de Aguas de un aprovechamiento de aguas subterráneas, en el Término Municipal de Valladolid, con destino a usos industriales, se ha comprobado que a la solicitud se acompañan los datos, planos y documentos oportunos para definir el aprovechamiento y la correspondiente acreditación del Título del derecho al uso de tales aguas.

Efectuado el reconocimiento según consta en el acta levantada, evacuado el informe-propuesta de los servicios correspondientes de la Comisaría de Aguas y observado que en la tramitación se han cumplido las prescripciones reglamentarias.

ESTA CONFEDERACION HIDROGRAFICA, ha resuelto proceder a la Inscripción solicitada, con arreglo a las siguientes características:
FECHA DE REGISTRO: 27 de Diciembre de 1.990.

ACUIFERO: nº 6.

CLASE Y AFECCION DE APROVECHAMIENTO: Se pretende realizar un sondeo de 100 m. de profundidad y 0'25 m. de diámetro, mecanizado y destinado a abastecimiento de naves y parque de maquinaria.

NOMBRE DEL TITULAR Y D.N.I.: D. Felipe Blanco Hernando - 12.173.155.

LUGAR, TERMINO MUNICIPAL Y PROVINCIA DE LA TOMA: Parcela al pago del Berrocal, en el Tº.M. de Valladolid.



CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

C O N D I C I O N E S :

1ª.- Las obras se ajustarán a la documentación que ha servido de base a la petición, no pudiendo situarse a menos de 100 m. de cauce público, así como para caudales inferiores a 0'15 lts/sg. las distancias mínimas entre pozos y manantiales deberá ser de 10 m. en suelo urbano y 20 m. en suelo no urbanizable, y las de 100 m. en caso de caudales superiores al mencionado.

2ª.- Las obras empezarán en el plazo de tres meses a partir de la recepción de esta resolución y deberán quedar terminadas en el mes siguiente.

3ª.- El peticionario queda obligado a remitir una vez finalizadas las obras el corte estatigráfico de los terrenos atravesados y los resultados del aforo efectuado y situación de niveles, así como las características de los medios mecánicos empleados en el aprovechamiento.

4ª.- Caducará esta inscripción por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones, y en los casos previstos en las disposiciones vigentes declarandose la caducidad, según los tramites señalados en la Ley de Aguas 2-8-1.985 y Reglamento Dominio Público Hidráulico de 11-4-1.986.

Lo que comunico a Vd. para su conocimiento, y a los efectos legales correspondientes, pudiendo interponerse recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de DOS MESES ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, previo el de Reposición ante este Organismo en el plazo de UN MES, a contar desde la notificación de la presente.

EL PRESIDENTE,



Edo.- José María de la Guía Cruz.

33/633.-



CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO

CAUDAL MAXIMO EN LITROS POR SEGUNDO: 0'29 lts/sg.

CAUDAL MEDIO EQUIVALENTE EN LITROS POR SEGUNDO: 0'072 lts/sg.

POTENCIA INSTALADA Y MECANISMO DE ELEVACION: Bomba de 3 C.V. de potencia.

VOLUMEN MAXIMO ANUAL EN METROS CUBICOS: 2.999'5 m³.

SUPERFICIE REGABLE EN HECTAREAS: ---

TITULO QUE AMPARA EL DERECHO: usos privativos por disposición legal según lo previsto en el Art. 52.2 de la Ley de Aguas.

OBSERVACIONES

PRIMERA.- La Administración se reserva el derecho de exigir al titular de la captación, las instalaciones o dispositivos de control - en la toma que permitan asegurar que sólo se derivarán los caudales y volúmenes inscritos siendo por cuenta del titular las remuneraciones y gastos que se originen por este concepto.

SEGUNDA.- No pueden variarse ninguna de las características de este aprovechamiento, ni modificarse sus obras e instalaciones, ni dedicarse a otro uso o fin distinto del actual, sin obtener previamente la necesaria autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Duero, incurriendo en caducidad en caso de incumplimiento. El caudal fijado tiene el carácter de máximo, no respondiendo del mismo - la Administración sea cual fuere la causa de su disminución.

TERCERA.- Su buena conservación y explotación están bajo la -- inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Duero, de -- vengando este Organismo las tasas reglamentarias en cada momento por -- los gastos y remuneraciones inherentes a cuenta del usuario.

CUARTA.- Esta Inscripción queda sujeta de acuerdo con lo establecido en el Art. 52.2 de la Ley de Aguas y en la Sección 7ª "USOS -- PRIVATIVOS POR DISPOSICION LEGAL" del Título II del Reglamento, a los efectos previstos de volumen total, uso del agua, características del aprovechamiento, cambios en la titularidad de la finca que afecte al -- aprovechamiento y distancias.

QUINTA.- El derecho al uso privativo de que se trata, se extinguirá en los casos previstos en el Art. 64.2 y el Art. 89 del Reglamento, previo expediente tramitado de acuerdo con lo previsto en el citado artículo y concordantes del citado Reglamento.

3. INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, RELATIVO A UNA AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO, PARA LA REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE “BLAPE RENTA S.L.” EN VALLADOLID

Se recibe una solicitud de informe remitida por el Servicio Territorial de Movilidad y Transformación Digital de Valladolid, con fecha de 25/10/2024, en relación con la tramitación de una autorización de uso excepcional en suelo rústico (AUESR) y licencia urbanística para la “*legalización de parque de maquinaria y uso excepcional de suelo rustico, en la carretera Burgos-Portugal km 119 A*”, promovido por la mercantil Blape Renta S.L.

Se remite a este Centro indicando que la competencia nos corresponde; debe señalarse que no es así, puesto que el Decreto 205/2001, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla (PRCC en adelante) establece en su artículo 15, la competencia es de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid (Artículo 15.1. 3.c.); así se han emitido otros informes de aplicación el PRCC, en la provincia de Palencia.

*“c) Suelo Rústico: En el Suelo Rústico (o en su caso No Urbanizable) se estará a lo que establezca el planeamiento vigente, **siendo preceptivo no obstante el Informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo** de la provincia correspondiente previo a la autorización de cualquier obra de urbanización o de edificación de más de Una (1) Planta o doscientos metros cuadrados (200 m2) de ocupación. En este caso, deberá justificarse la ausencia de impacto y cumplir con las condiciones estéticas y de protección ambiental que se impongan desde este Plan Regional.”*

En este expediente, la AUESR corresponde al Ayuntamiento de Valladolid, de acuerdo con el artículo 306.2.a. del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL); pero en este ámbito, también resulta de aplicación el citado Decreto 205/2001, siendo preceptivo el informe y la competencia es establecida en un órgano concreto, que actualmente es la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid (CTMAyU en adelante).



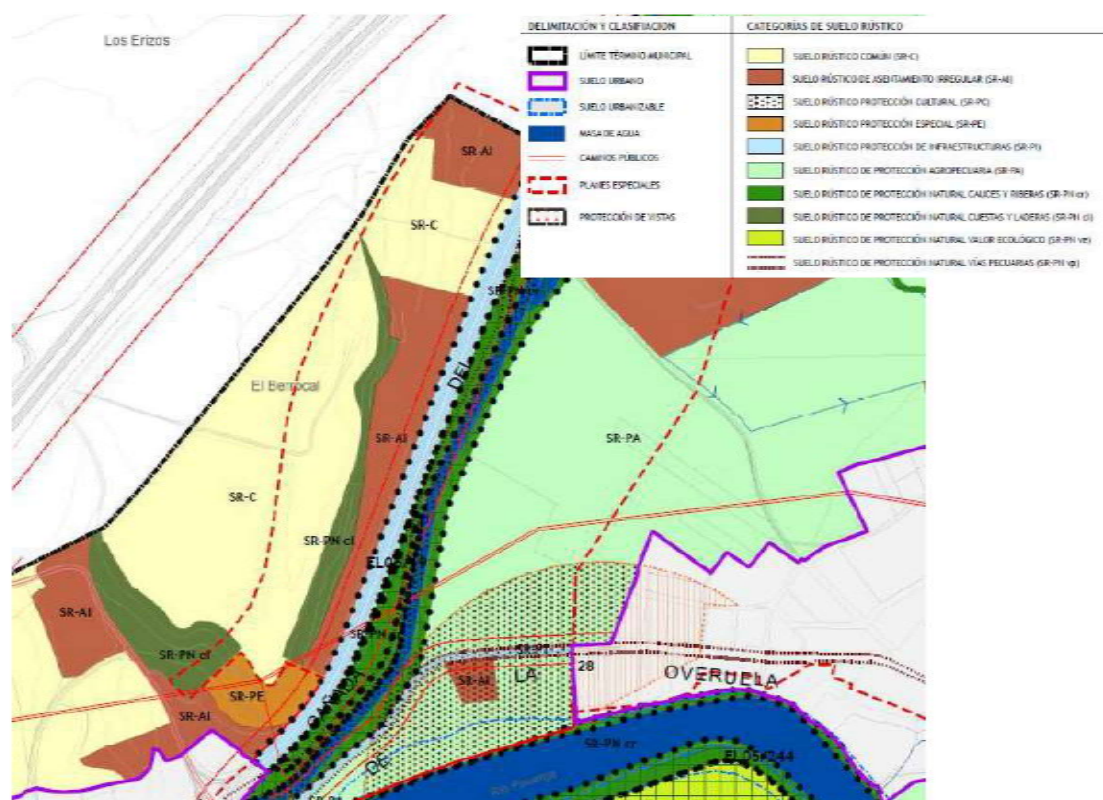
Situación de las instalaciones (en rojo), sobre los planos del ámbito del Plan Regional del Canal de Castilla (en verde, el Área de Entorno definida)

No obstante, existen cuestiones que pueden generar alguna duda, por lo que **se emite este informe facultativo de interpretación**, para el órgano que tiene la competencia. Nos referiremos a la aplicación del citado instrumento territorial, pero también al Plan General de Ordenación Urbana (PGOU en adelante) de Valladolid, como instrumento que establece las determinaciones urbanísticas de uso del suelo rustico del municipio; este instrumento, al ser un municipio mayor de 20.000 habitantes, que nos correspondió instruir, que finalizó mediante la Orden FYM/468/2020, de 3 de junio, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, que aprobó definitivamente de forma parcial la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (PGOU, en adelante).

Posteriormente, la ordenación del PGOU en este ámbito, fue impugnada mediante un Recurso Contencioso-Administrativo, que fue estimado parcialmente mediante Sentencia de 02/06/2022, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, que declaró lo siguiente:

*"Que estimando parcialmente el presente recurso contencioso administrativo ..., en nombre y representación de la mercantil BLAPE RENTA, S.L. y ..., y registrado con el número 536/2020, debemos declarar y **declaramos la nulidad de pleno derecho de la Orden FYM/468/2020, ..., exclusivamente en cuanto asigna la categoría de Suelo Rústico con Protección Natural a parte de los terrenos a que se refiere este pleito y de los que es dueño el Sr. Gumersindo (un 29% de la superficie donde tiene sus instalaciones industriales y de almacenaje de maquinaria la sociedad actora), que queda con la clase y categoría de suelo rústico común, y en la regulación que del Suelo Rústico de Asentamiento Irregular se contiene en los artículos 263.2 y 411.2 inciso final de su Normativa**, preceptos que respectivamente disponen que "En tanto no se apruebe el plan especial citado, solo se permitirán los usos derivados de los derechos ordinarios en suelo rústico según el RUCyL y no se permitirá ni autorizará ningún uso excepcional en esta categoría de suelo" y que "En particular en el suelo rústico de asentamiento irregular (SR-AI) habrá de redactarse y aprobarse, previo a cualquier actuación de nueva edificación o de reforma de las existentes, un plan especial que especifique sus condiciones particulares" y que se anulan y dejan sin efecto."*

La ordenación del PGOU (Plano PO-B1 de categorías de suelo rústico, hoja 124-111), estableció en ese ámbito 2 categorías (suelo rústico de protección natural de cuevas y laderas: SR-PN cl, y suelo rústico de asentamiento irregular: SR-AI) y también un ámbito de Planes Especiales:



Rigoberto Cortejoso, 14 - 47014 Valladolid - Tel. 983 419 000 - Fax 983 419 999



Por tanto, de acuerdo con la sentencia:

- La categoría de SR-PN ha sido anulada, pasando a ser suelo rústico común -SRC-.
- El artículo 263 de la Normativa del PGOU, pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 263. Suelo rústico de asentamiento irregular (SR-AI).

1. Se redactará uno o varios planes especiales que estudien en detalle los asentamientos irregulares en suelo rústico, establezcan su régimen de usos y propongan en cada caso medidas de regularización, restauración territorial, integración paisajística o declaración como fuera de ordenación.

2. En tanto no se apruebe el plan especial citado, solo se permitirán los usos derivados de los derechos ordinarios en suelo rústico según el RUCYL y no se permitirá ni autorizará ningún uso excepcional en esta categoría de suelo.

- El artículo 411 de la Normativa del PGOU, pasa a la siguiente redacción:

Artículo 411. Condiciones específicas de la ordenación detallada.

1. En suelos urbanos o urbanizables, y para los sistemas generales en cualquier clase de suelo, se estará a lo que dispone este PGOU y/o los instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos.

2. En suelo rústico la regulación de la edificación se realiza de acuerdo con las condiciones de la categoría a que pertenezca cada área. A todas ellas afecta la regulación sobre condiciones de formación de nuevos núcleos de población. En particular en el suelo rústico de asentamiento irregular (SR-AI) habrá de redactarse y aprobarse, previo a cualquier actuación de nueva edificación o de reforma de las existentes, un plan especial que especifique sus condiciones particulares.

La sentencia estima parcialmente lo solicitado; se desestimó que todo el suelo se descategorizara como suelo rústico de asentamiento irregular, tampoco que no se redacte un plan especial (apartado 1 del artículo 263, ni la propia definición gráfica de los ámbitos de planes especiales del Plano PO-B1, que en su caso puedan elaborarse.

Podría hacerse un Plan Especial, porque aún se dice en el PGOU, también en el RUCYL, y de acuerdo con la sentencia, aún se mantiene el ámbito y los fines:

"...el SR-AI es el constituido por terrenos parcelados u ocupados por edificaciones mediante procesos ajenos al marco normativo vigente en su momento, debe indicarse que ninguna duda hay de que los terrenos litigiosos se encuentran en tal situación..."

"... sin que por lo demás se haya acreditado que en dicho suelo, el de autos, no estén presentes las necesidades cuya satisfacción persigue la categoría elegida, o sea, la corrección de los efectos negativos de la ocupación, la protección del medio ambiente y la prevención de riesgos o la regularización del asentamiento, en especial en cuanto a la dotación de servicios y accesos, finalidades todas para las que puede no ser suficiente una simple autorización de uso excepcional."

No siendo preciso redactar un Plan Especial de Regularización para esta autorización, el documento presentado para la legalización podría incluir otras medidas de integración, en concreto a los accesos, o si hay instalaciones que puedan fuera de ordenación (apartado 1 del artículo 263, no anulado); o algunas edificaciones en la línea límite de edificación de la carretera "N-620 a" de acuerdo con el PGOU vigente; pero en el PGOU no hay parámetros sobre usos/condiciones en el PGOU para el SRAI a diferencia del resto de



categorías en que sí remiten al artículo 262, que regula el SRC (no remite el artículo 263 al 262, en la parte no anulada).

En todo caso, respecto a la competencia de la Comunidad Autónoma establecida en el PR, tampoco existen condiciones concretas para la autorización de usos en ese Area de Entorno del Canal de Castilla, sino una exigencia genérica sobre *"justificar ausencia de impacto y cumplir con las condiciones estéticas y de protección ambiental"*, que por otro lado no se definen en el PR.

Desde el ejercicio de nuestra competencia territorial, no debe imponerse condición expresa alguna (así ha sido aprobado el PGOU de Valladolid) debido a la tipología de estas instalaciones, que resultan funcionalmente adecuadas para el uso existente, para poder mantener esta actividad económica estable desde 1980 (según el Catastro), 20 años antes del Plan Regional.

La AUESR o licencia deberá ser completada (en su caso), con otros informes que resulten preceptivos por razón de la zona de lo afección del BIC y si fuera necesaria la evaluación de impacto ambiental, que también podrían imponer otras condiciones propias, distintas de las citadas en el PR.

En conclusión, **se informa favorablemente en cuanto al impacto, condiciones estéticas y de protección ambiental del Plan Regional de ámbito territorial del Canal de Castilla**, para la *"legalización de parque de maquinaria y uso excepcional de suelo rustico, en la carretera Burgos-Portugal km 119 A"* promovido por la mercantil Blape Renta S.L.; si bien el informe preceptivo debe ser emitido por el órgano competente (la CTMAyU de Valladolid).

Valladolid, a fecha de la firma,

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO,

Francisco Pablos Álvarez.

Firmado por PABLOS ALVAREZ FRANCISCO - ***4924** el día 17/12/2024 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

4. RESPUESTA DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL DUERO A LA SOLICITUD DE INFORME SOBRE AUTORIZACIÓN DE VERTIDO DE AGUAS PLUVIALES

Oficina:	O.A.M.R. de la Confederación Hidrográfica del Duero - O00005470
Fecha y hora de registro en	18/10/2024 13:32:12 (Horario peninsular)
Fecha presentación:	18/10/2024 13:32:11 (Horario peninsular)
Número de registro:	REGAGE24s00079645611
Tipo de documentación física:	Documentación adjunta digitalizada
Enviado por SIR:	No

NIF:	B47299441	Razón Social	Blape Renta SI
País:	España	Municipio:	Valladolid
Provincia:	Valladolid	Dirección:	C/ Ctra. Burgos – Portugal, 119v
Código Postal:	47009	Teléfono:	
Canal Notif:	Comparecencia electrónica	Correo	josealberto@cimingenieria.com
		Observaciones:	

Tipo Asiento:	Salida
Resumen/Asunto:	Contestación sobre necesisad de AV de pluviales al terreno
Unidad de tramitación origen/Centro directivo:	Confederacion Hidrografica del Duero - EA0043420 / Confederacion Hidrografica del Duero - EA0043420
Ref. Externa:	248497_89217
Nº. Expediente:	AG-1973/2024

Nombre:	Contestación sobre necesisad de AV de pluviales al terreno.xsig.pdf
Tamaño (Bytes):	363.347
Validez:	Copia
Tipo:	Documento Adjunto
Hash:	B28B2703EA94E62662B210D9620D2D4E7C62B83119D2E8F8C84B4770B0265C9531395A49A822594EA81A7B1725D3C6EE428F7A4518399922D68FBA3238A233F4
Observaciones:	

Título:

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley 39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil. Podrán consultar el estado de su registro en Carpeta ciudadana. <https://sede.administracion.gob.es/carpeta/> La documentación adjunta estará disponible para su consulta y descarga durante un periodo de un año.

<u>ÁMBITO-PREFIJO</u>	<u>CSV</u>	<u>FECHA Y HORA DEL DOCUMENTO</u>
GEISER	GEISER-eef7-0500-c414-4194-bfcd-1aed-3094-a918	18/10/2024 13:32:12 (Horario peninsular)
<u>Nº REGISTRO</u>	<u>DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN</u>	<u>VALIDEZ DEL DOCUMENTO</u>
REGAGE24s00079645611	https://sede.administracionespublicas.gob.es/valida	Original



O F I C I O

N/REF **AG-1973/2024**



BLAPE RENTA S.L.
CTRA. BURGOS – PORTUGAL 119V
47009 - VALLADOLID

Aca/CTA

ASUNTO **SOLICITUD INFORME SOBRE NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN DE VERTIDOS N-620 (VALLADOLID)**

Con fecha 9 de octubre de 2010 ha tenido entrada en esta Confederación Hidrográfica del Duero escrito remitido por BLAPE RENTA S.L., en el que informa que, en los procedimientos de tramitación de Licencias de Obras y Licencia Ambiental para Legalización de Parque de Maquinaria y Uso Excepcional de suelo rústico, en Carretera de Burgos – Portugal Nº 119 (47009 Valladolid), promovidas por la sociedad BLAPE Renta S.L., se ha presentado un proyecto para la legalización de obras para la ejecución de una nueva instalación de tratamiento y vertido de aguas y para la autorización de uso excepcional en suelo rústico, todo ello relativo a un establecimiento destinado al alquiler y venta de maquinaria, equipos y ferretería para la construcción, obra civil y servicios municipales.

Así mismo, señala que, para la resolución adecuada del saneamiento, al no existir red de saneamiento municipal (el emplazamiento se sitúa en suelo rústico) y ser muy pequeño el volumen de agua residual generada, se ha optado por la construcción de un recinto estanco formado por un tanque Imhoff para almacenar las aguas de la red de aguas fecales de aseos y vestuarios. Periódicamente estas aguas residuales serán retiradas por Gestor Autorizado de residuos.

Existen en el complejo industrial otros depósitos de retención de vertidos, por tratarse de sistemas de almacenamiento temporal, de pequeña capacidad, sujetos a una gestión de limpieza y vaciado (empresa exterior), y dotados de separadores de grasas e hidrocarburos que garantizan el control de los vertidos junto a las pluviales. Para la resolución de dichos vertidos, mayoritariamente de aguas pluviales, se proyecta su paso a través de dos tanques de tormentas, desde los que se lamina y vierte directamente en dos puntos a la cuneta del tramo de la antigua N-620.

En el procedimiento de tramitación administrativa ante el Ayuntamiento de Valladolid se han recibido notificaciones basadas en los informes de diversos servicios técnicos municipales, que a modo de requerimiento plantean diversas subsanaciones, entre ellas la ausencia de **autorización de vertidos**

C/ MUÑOZ, 5
47004 VALLADOLID
TEL: 983 215 400

FIRMADO POR:

PABLO SEISDEDOS FIDALGO - JEFE AREA - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 17/10/2024 14:50:55

CSV: MA0021T2EUTZXT+9MDW7BDIROE1729147883 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>



del organismo de la Confederación Hidrográfica del Duero para proceder a la legalización solicitada

Dadas las condiciones del vertido controlado y puntual a unas cunetas, se solicita de este Organismo un informe al respecto sobre la necesidad o no de obtener la autorización de vertido.

De acuerdo a la solicitud realizada, se hacen las siguientes consideraciones:

- El punto de vertido de las aguas pluviales no se considera cauce público, correspondiendo al titular de la infraestructura al cual se evacúan dichas aguas otorgar el correspondiente permiso o autorización para la evacuación de las mismas. En todo caso, se informa que las aguas a evacuar deberán tener la consideración de aguas pluviales limpias, sin incorporación de sustancias susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico. A este respecto, se considera que el propietario de la infraestructura/terreno en el que se prevé la evacuación de estas aguas debe exigir la eliminación de sólidos gruesos, grasas y sustancias flotantes procedentes de la superficie drenada antes de su vertido.
- Tal como se ha puesto de manifiesto en el párrafo anterior, la autorización de vertido de las aguas pluviales no es competencia de este Organismo de cuenca, por lo que **deberá dirigir la solicitud de autorización para el vertido de este flujo al titular de la carretera, que es a su vez el titular de la red de drenaje de dicha vía.**
- Finalmente, se recuerda que las aguas pluviales evacuadas no deberán incorporar parámetros contaminantes, quedando expresamente prohibida la conexión a los colectores de drenaje de aguas pluviales de cualquier desagüe de aguas residuales domésticas o industriales.

En caso de producirse vertido al dominio público hidráulico sin la correspondiente autorización, se incoarán las actuaciones que en derecho procedan, incluida la apertura de expediente sancionador conforme a la legislación vigente.

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA
DEL DUERO, S.A.

FIRMADO POR:

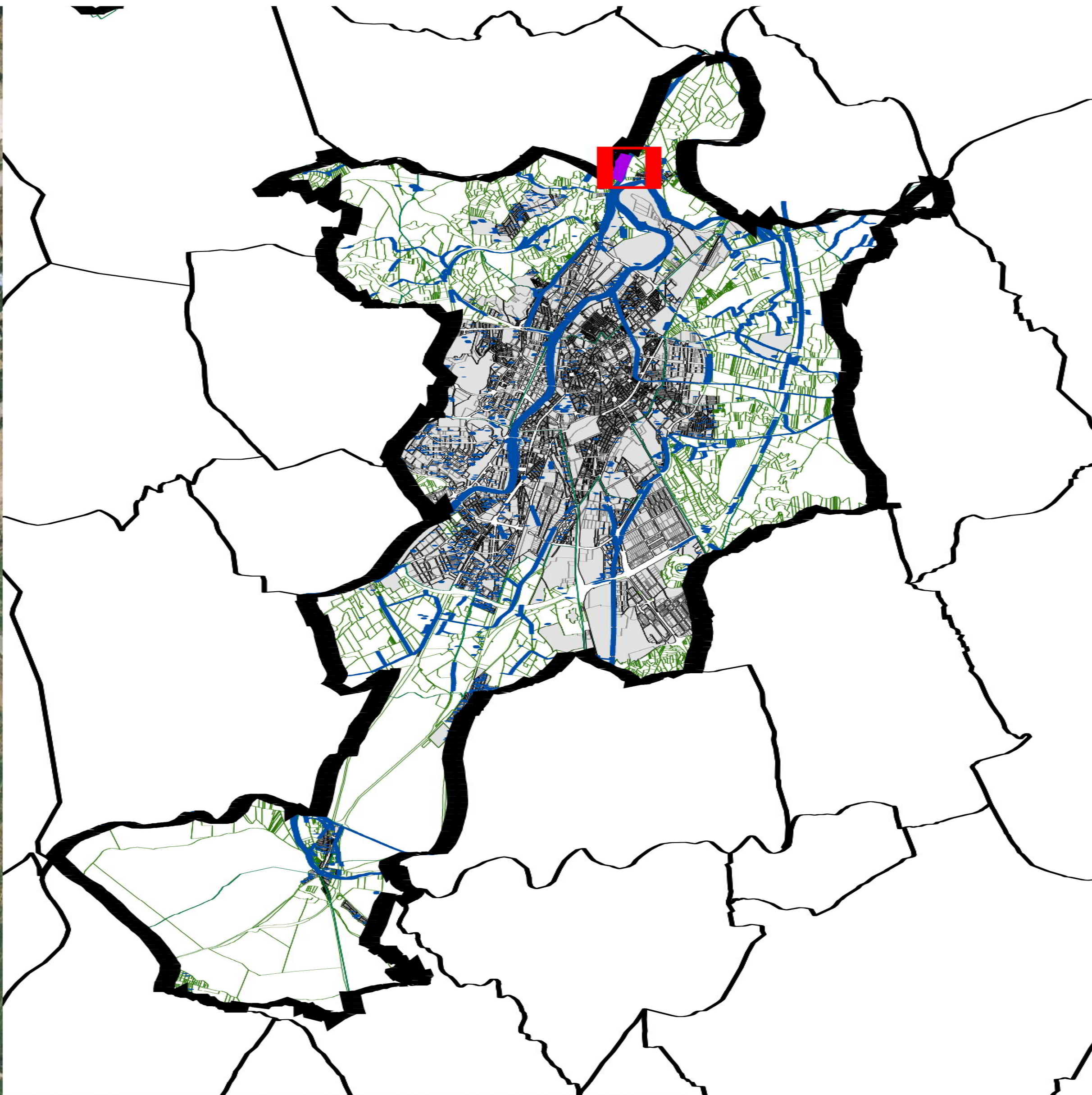
PABLO SEISDEDOS FIDALGO - JEFE AREA - CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL DUERO - 17/10/2024 14:50:55

CSV: MA0021T2EUTZXT+9MDW7BDIROE1729147883 - URL de verificación: <https://sede.miteco.gob.es/portal/site/seMITECO>



B. PLANOS

- Plano 1 → Situación y emplazamiento. 1:75.000 / 1.500
- Plano 2 → Preexistencias y afecciones. 1:1.000
- Plano 3 → Planeamiento vigente. 1:1.500
- Plano 4 → Proyecto de actuaciones en las instalaciones. 1:1.250
- Plano 5 → Parcelas incluidas. 1:1.000



Ámbito de la Autorización de Uso Excepcional

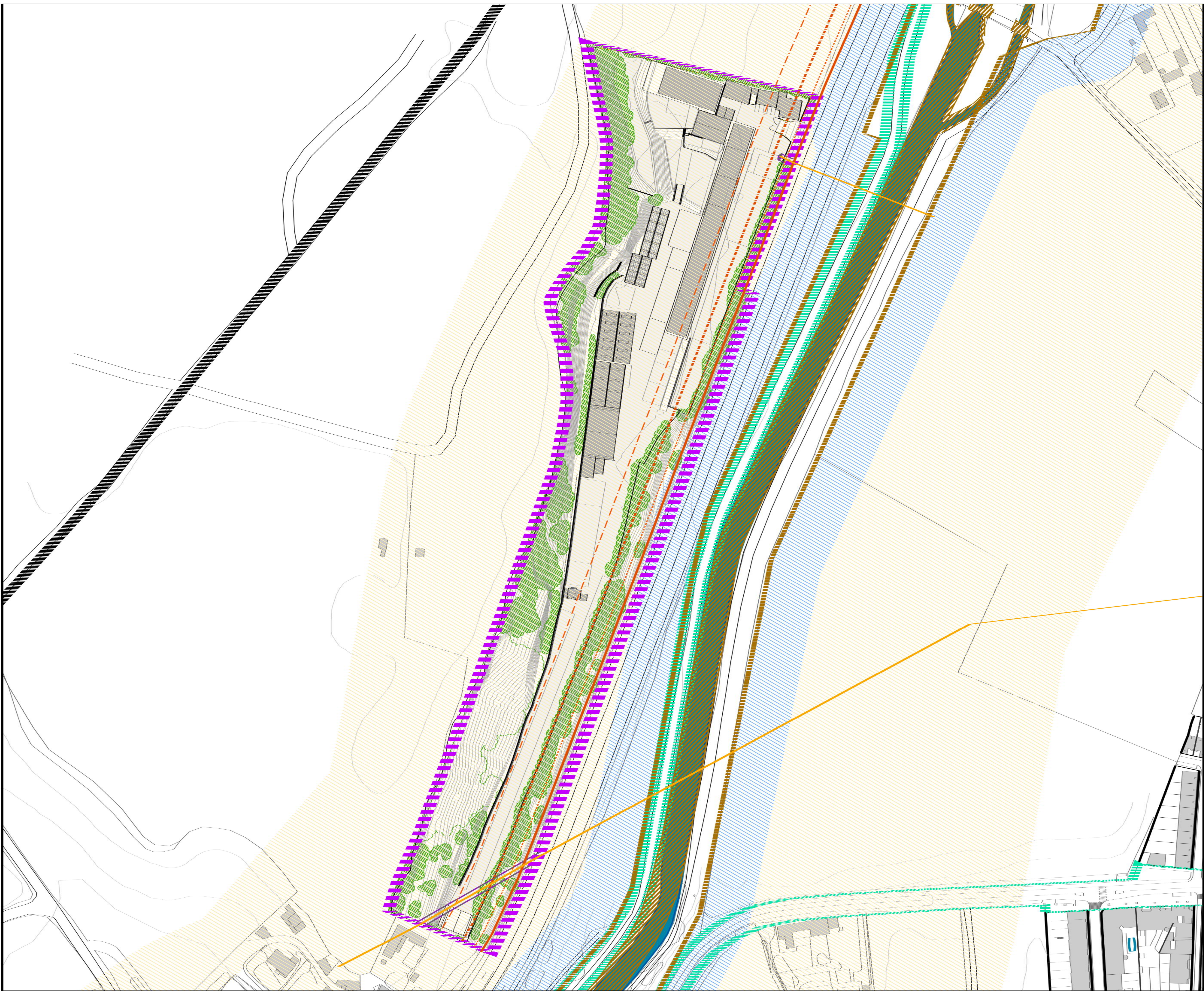
Plano 1. Situación y emplazamiento

1:75.000 / 1:1.500

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA LA
REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE
"BLAPE RENTA S.L." EN VALLADOLID

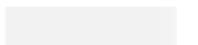
promotor
BLAPE Renta S.L.

equipo redactor
PLAN Z



 Ámbito de la Autorización de Uso Excepcional

USOS Y CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES

-  Construcción preexistente
-  Proyección de cubierta
-  Zona pavimentada
-  Arbolado
-  Muro

AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES

-  Elementos hidrográficos
-  Vía Pecuaria

AFECCIONES PATRIMONIO CULTURAL

-  Bien de Interés Cultural
-  Entorno de Protección BIC (Área de Amojonamiento PRT Canal de Castilla)

PRT CANAL DE CASTILLA

-  Área de Protección
-  Área de Entorno

AFECCIONES INFRAESTRUCTURAS

-  Línea Aérea de Alta Tensión
-  Carretera N-620A Ley 10/2008 de carreteras de Castilla y León
-  Zona de Servidumbre (8 metros)
-  Límite de edificación (18 metros)
-  Zona de Afección (30 metros)

Plano 2. Preexistencias y afecciones

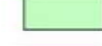
1:1.000



 Ámbito de la Autorización de Uso Excepcional

PLANEAMIENTO VIGENTE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALLADOLID (2020)

CATEGORÍAS DE SUELO RÚSTICO

-  SUELO RÚSTICO COMÚN (SR-C)
-  SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR (SR-AI)
-  SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN CULTURAL (SR-PC)
-  SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN ESPECIAL (SR-PE)
-  SUELO RÚSTICO PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SR-PI)
-  SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN AGROPECUARIA (SR-PA)
-  SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL CAUCES Y RIBERAS (SR-PN cr)
-  SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL CUESTAS Y LADERAS (SR-PN cl)
-  SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL VALOR ECOLÓGICO (SR-PN ve)
-  SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL VÍAS PECUARIAS (SR-PN vp)

Plano 3. Planeamiento vigente

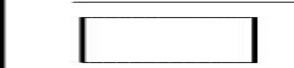
1:1.500

AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA LA
REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE
"BLAPE RENTA S.L." EN VALLADOLID



 Ámbito de la Autorización de Uso Excepcional

 Parcelas incluidas en Autorización de Uso Excepcional

 Parcelario catastral

Plano 5. Parcelas incluidas
1:1.000

**AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL PARA LA
REGULARIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE
"BLAPE RENTA S.L." EN VALLADOLID**
promotor **BLAPE Renta S.L.** equipo redactor **PLAN Z**

EQUIPO REDACTOR

El redactor del presente documento de Autorización de Uso Excepcional en suelo Rústico para la Regularización de las Instalaciones de "BLAPE Renta S.L." en Valladolid es el equipo de PLANZ Planeamiento Urbanístico SLP, dirigido por el arquitecto urbanista Gregorio Vázquez Justel. El documento se elabora por encargo conjunto de la sociedad BLAPE Renta S.L., representada por D. Felipe Blanco Hernando, a PLANZ SLP y al abogado D. José Antonio Garrote Mestre.

Este documento forma parte de la solicitud de licencia urbanística, de obras y de actividad, para las instalaciones de BLAPE Renta S.L., cuyos documentos técnicos y anexos de legalización han sido elaborados por ARM Arquitectos Rodríguez Martín S.L.P. La información sobre vertidos procede del Estudio y Justificación Técnica de Vertidos e instalaciones de depuración, realizado por CIM Ingeniería.

09294433H GREGORIO
JESUS VAZQUEZ (R:
B47508783)

Firmado digitalmente por 09294433H GREGORIO JESUS
VAZQUEZ (R: B47508783)
Nombre de correo electrónico (DN): 2.5.4.13=Reg-47515 /
Rojas VA-14188 / Tomas 1017 / F06086 / Fecha 10/04/2006 /
Unidad GAD3 / www.planza.es / 0025-00000000
Diferencia=GREGORIO JESUS, cn=JESUS VAZQUEZ JUSTEL,
c=09294433H GREGORIO JESUS VAZQUEZ (R:
B47508783), 2.5.4.43=ANTES-B47508783, n=PLANZ
PLANEAMIENTO URBANISTICO SLP, o=ES
Fecha: 2025.03.03 08:54:41 +01'00'



Fdo.: Gregorio Vázquez Justel –PLANZ SLP-
En Valladolid, Marzo de 2025