

**ANEXO I: COMPROMISO DE VINCULACIÓN**

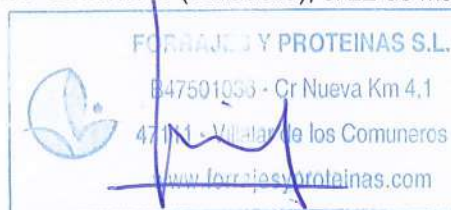
D. Rafael Rubio Navarro-Reverter, con NIF n.º 9.287.469-T y domicilio a efecto de notificaciones en Carretera Nueva, km 4.1, 47111, de Villalar de los Comuneros, (Valladolid), en nombre y representación de Forrajes y Proteínas S.L., con CIF n.º B47501036 y mismo domicilio a efecto de notificaciones, como PROMOTOR de la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico para ampliación de planta de transformación, almacenaje, granulación y deshidratación de forrajes y cereales, en la parcela 21 del polígono 10 de Villalar de los Comuneros (Valladolid)

**SE COMPROMETE**

Como solicitante de la Autorización de Uso Excepcional en Suelo Rústico, a VINCULAR REGISTRALMENTE LA PARCELA 21 DEL POLÍGONO 10 DE VILLALAR DE LOS COMUNEROS (VALLADOLID) AL USO AUTORIZADO, en el momento en que se conceda la Autorización de Uso Excepcional solicitada, y como condición previa a la obtención de licencia urbanística.

A tal efecto, se compromete asimismo a hacer constar dicha vinculación en el Registro de la Propiedad, especificando las limitaciones impuestas por la Autorización y, en su caso, la condición de parcela indivisible.

A lo que se compromete, en Villalar de los Comuneros (Valladolid), el 22 de marzo de 2023



Fdo. D. Rafael Rubio Navarro-Reverter

Forrajes y Proteínas SL



SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN  
DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA  
AMPLIACIÓN DE PLANTA DE TRANSFORMACIÓN,  
ALMACENAMIENTO, GRANULACIÓN Y  
DESHIDRATACIÓN DE FORRAJES Y CEREALES, EN LA  
PARCELA 21 DEL POLÍGONO 10 EN VILLALAR DE LOS  
COMUNEROS (VALLADOLID)

MARZO 2023

MV | MEMORIA VINCULANTE

PROMOTOR  
FORRAJES Y PROTEINAS S.L.

ARQUITECTO  
G-33 S.L.P.  
Gonzalo Alarcía Fernández

**G33**  
arquitectura y urbanismo

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO 1.</b>	<b>AGENTES INTERVINIENTES .....</b>	<b>3</b>
1.1.	PROMOTOR .....	3
1.2.	REDACTOR .....	3
<b>CAPÍTULO 2.</b>	<b>ANTECEDENTES.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 3.</b>	<b>OBJETO.....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO 4.</b>	<b>PARCELA: DESCRIPCIÓN Y EMPLAZAMIENTO .....</b>	<b>4</b>
<b>CAPÍTULO 5.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES.....</b>	<b>6</b>
<b>CAPÍTULO 6.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO Y DE LAS INSTALACIONES PROYECTADAS .....</b>	<b>9</b>
6.1.	ACCESOS, CERRAMIENTO, VIALES DE CIRCULACIÓN Y BÁSCULA .....	9
6.2.	CONSTRUCCIONES .....	9
<b>CAPÍTULO 7.</b>	<b>CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. ....</b>	<b>11</b>
7.1.	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .....	11
7.2.	PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE .....	13
7.2.1	<i>Régimen de suelo rústico común .....</i>	<i>13</i>
7.2.2	<i>Condiciones de edificación en Suelo Rústico Común .....</i>	<i>15</i>
7.2.3	<i>Condiciones de sostenibilidad .....</i>	<i>17</i>
<b>CAPÍTULO 8.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 21/2013, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, Y DEL DL 1/2015, DE 12 DE NOVIEMBRE, LEY PREVENCIÓN AMBIENTAL DE CASTILLA Y LEÓN .....</b>	<b>18</b>
<b>CAPÍTULO 9.</b>	<b>INCIDENCIA DE LA ACTIVIDAD EN EL MEDIO POTENCIALMENTE AFECTADO .....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO 10.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE SERVICIOS NECESARIOS .....</b>	<b>20</b>
10.1.	ACCESO Y PLATAFORMA INTERIOR .....	20
10.2.	ABASTECIMIENTO .....	20
10.3.	SANEAMIENTO .....	21
10.4.	SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA .....	21
<b>CAPÍTULO 11.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 10/2008, DE 9 DE DICIEMBRE, DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN .....</b>	<b>22</b>
<b>CAPÍTULO 12.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y EL INTERÉS PÚBLICO DE LOS USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN .....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO I.</b>	<b>COMPROMISO DE VINCULACIÓN</b>	
<b>PLANOS</b>		
1.- SITUACIÓN Y CATASTRO		
2.- PLANEAMIENTO VIGENTE		
3.1.- ORDENACIÓN DEL TERRITORIO: PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL “VALLE DEL DUERO”: PROTECCIÓN		
3.2.- ORDENACIÓN DEL TERRITORIO: PLAN REGIONAL DE ÁMBITO TERRITORIAL “VALLE DEL DUERO”: DESARROLLO		
4.- ESTADO ACTUAL. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA		
5.- EMPLAZAMIENTO		
6.1.- NAVES Y COBERTIZOS		
6.2.- OFICINAS Y VESTUARIOS		
7.- DOTACIÓN DE SERVICIOS		

## CAPÍTULO 1. AGENTES INTERVINIENTES

### 1.1. PROMOTOR

El promotor del presente documento es Forrajes y Proteínas S.L., con CIF n.º B47501036, representado por D. Rafael Rubio Navarro-Reverter con NIF n.º 9.287.469-T, y domicilio a efecto de notificaciones en Carretera Nueva, km 4.1, 47111, de Villalar de los Comuneros, provincia de Valladolid.

### 1.2. REDACTOR

El equipo redactor está dirigido por el arquitecto D. Gonzalo Alarcia Fernández, arquitecto colegiado n.º 3558, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Valladolid, con NIF n.º 12.416.446-B, actuando en representación de la sociedad de arquitectos G-33, SLP, con n.º de colegiación 00026, CIF n.º B-47364518 y domicilio en c/ Santa Fe n.º 7, 47013, de Valladolid.

## CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES

Las instalaciones de la industria agropecuaria existente sobre la parcela 21 del polígono 10 de Villalar de los Comuneros cuentan con las preceptivas autorizaciones de uso excepcional y las debidas licencias urbanísticas municipales.

La Comisión Territorial de Urbanismo ha otorgado las siguientes autorizaciones de uso excepcional:

- Con fecha 28 de noviembre de 2002, para una factoría de deshidratación, molienda y granulación de forrajes, ubicada en la parcela 13 del polígono 10 (que posteriormente se segregó en las parcelas 19 y 21 del mismo polígono), estando formada dicha factoría por tres naves y un edificio de oficinas y vestuarios, con una superficie construida de 5.613 m<sup>2</sup>.
- Con fecha 27 de noviembre de 2019, para ampliación de oficinas en industria de forrajes, con una superficie construida en 240,90 m<sup>2</sup>, y demolición del edificio de vestuarios de 60 m<sup>2</sup>.
- Con fecha 27 de noviembre de 2019, para legalización de área de trabajo cubierta en industria de forrajes, con una superficie de ocupación de 595,55 m<sup>2</sup>.
- Con fecha 28 de octubre de 2020, para la construcción de dos cobertizos en industria de forrajes, con una superficie de ocupación de 2.630,31 m<sup>2</sup>, y una superficie construida de 2.415,16 m<sup>2</sup>.

Por su parte, el Ayuntamiento de Villalar de los Comuneros, concedió las correspondientes licencias urbanísticas para construcción de la planta deshidratadora de alfalfa (marzo de 2003), almacén agrícola (agosto de 2003), secadero de maíz (junio de 2004), cobertizo de 1.800 m<sup>2</sup> (julio de 2016), área de trabajo cubierta y ampliación de oficinas (diciembre de 2019), y construcción de cobertizos (noviembre de 2020).

**Por lo tanto, la planta de forrajes y cereales existente en la parcela tiene, a día de hoy, una superficie de 9.588,56 m<sup>2</sup> construidos y una ocupación de parcela de 10.981,21 m<sup>2</sup>.**

## CAPÍTULO 3. OBJETO

El presente documento se redacta con el fin de solicitar una autorización de uso excepcional en suelo rústico común para la ampliación de la planta de transformación, almacenaje, granulación y deshidratación de forrajes y cereales que Forrajes y Proteínas S.L. mantiene en la parcela 21 del polígono 10, de Villalar de los Comuneros, provincia de Valladolid.

Esta industria agropecuaria está formada por una serie de instalaciones en las que se lleva a cabo su actividad, que consiste, básicamente, en el acopio de forraje y cereales para su deshidratación, prensado, almacenaje y posterior comercialización, así como la gestión correspondiente a todos los procesos llevados a cabo.



Con el presente documento se pretende posibilitar la ampliación de dichas instalaciones según se vaya incrementando el volumen de producción de la empresa, con el fin de aumentar la capacidad de almacenaje, para proteger de la intemperie las materias primas y el forraje, principalmente en épocas de mayor acopio; así como para mejorar las labores de trabajo y la calidad final de los productos obtenidos.

En concreto, la ampliación consiste en la construcción de unas edificaciones auxiliares a la actividad principal que son imprescindibles para el correcto funcionamiento de la planta: cobertizos para acopio de materias primas procedentes de las explotaciones agropecuarias de la zona, y para almacenamiento de los productos obtenidos o de los vehículos necesarios para desarrollar la actividad; y ampliación de las oficinas existentes, aumentando el espacio de gestión administrativa y del control de las materias primas y de la producción y mejorando las instalaciones de servicio a los trabajadores de la empresa.

Aunque la Autorización de Uso se solicita para el total de las ampliaciones previstas, las obras necesarias se ejecutarán según se vayan necesitando, conforme crezcan las necesidades de la producción.

## CAPÍTULO 4. PARCELA: DESCRIPCIÓN Y EMPLAZAMIENTO

La ampliación prevista se ubicará junto a las instalaciones de la planta de forrajes y cereales existente al sur del núcleo urbano de Villalar de los Comuneros, al oeste de la provincia de Valladolid.



*Situación de la parcela respecto al núcleo urbano de Villalar de los Comuneros*

Esta planta se ubica en la parcela 21 del polígono 10 de Villalar de los Comuneros, cuya referencia catastral es 47211A01000210001QA. La superficie de esta parcela es de 61.275 m<sup>2</sup>, según los datos procedentes de la cartografía catastral.



*Situación sobre plano catastral*



*Situación sobre ortofoto*

La parcela está delimitada al este por la carretera provincial VP-6702; al norte y oeste por la catastral 47211A010000130000MA, de uso agrario; al sur por un camino, que corresponde con la vía pecuaria "Cordel de la Travesía"; y al sur y oeste, por la parcela de referencia catastral 47211A010000200000MQ, donde se levanta la planta de fertilizantes de Fertifluid.

El acceso a la parcela se realiza desde el Cordel de la Travesía, que está pavimentado de hormigón en el tramo que discurre desde el acceso hasta la carretera VP-6702.

## CAPÍTULO 5. DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES EXISTENTES

En la industria de forrajes existente se realizan labores de **recepción, transformación, granulación, deshidratación, gestión y almacenaje de materia prima como paja, alfalfa, cereales, etc., procedente de las actividades agropecuarias de la zona para su posterior exportación y comercialización**, por parte de Forrajes y Proteínas, SL.

El acceso a la finca se realiza desde el camino “Cordel de la Travesía”, que tiene enlace directo con la carretera VP-6702 y que se encuentra pavimentado en este tramo debido a la afluencia de vehículos de grandes dimensiones que entran y salen.

La parcela se encuentra completamente vallada mediante un cerramiento es de 2,00 m de altura y de malla galvanizada abierta de simple torsión sobre postes en tubo de acero empotrados sobre dados de hormigón. Solamente en la zona del acceso el vallado consiste en un murete de bloques de hormigón color ocre y una puerta corredera metálica.

Los procesos que se llevan a cabo en esta actividad son el **presado, molienda, granulación, deshidratación y almacenaje de materias primas, principalmente cereales y forrajes, así como la gestión y comercialización de los productos obtenidos**, que se montan en camiones y contenedores para ser exportados.

De esta manera la planta cuenta con una serie de edificaciones y equipos que le permiten llevar a cabo los distintos procesos necesarios que se corresponden con la consecución de **líneas de trabajo que funcionan en cascada y por gravedad**. En términos generales, estas líneas constan de:

- Llegada: se reciben los vehículos agrícolas que llevan las materias primas, pesándolos en la báscula instalada a la entrada, junto a las oficinas.
- Admisión: donde se procede al picado y se ubican las cintas de conexión con la deshidratadora.
- Generación de calor: compuesta por depósito de combustible sólido, hornilla y cámara de combustión, ciclón decantador apagachispas, ventilador y conductos.
- Deshidratación: donde se ubica el Trommel, es decir, el cilindro de deshidratación.
- Presado: a través de una serie de cintas, enfriadores, arrastradores y roscas de transporte de finos, se prensa la materia.
- Molienda y granulación: compuesta por diversidad de equipos como molino, ciclón, filtros, elevadores, mezcladora, cintas de transporte, granuladora o maquinaria de limpieza.
- Purificación y recuperación: donde se procede a la purificación del aire y a la recuperación de los sólidos producidos donde los anteriores procesos.
- Almacenaje: Playas (plataformas al aire libre) o cobertizos donde se acopian las materias o productos a la espera de su tratamiento o comercialización.
- Gestión: todos los procesos se someten a la documentación y gestión desde las oficinas.
- Exportación: se comercializan los productos obtenidos, que van a ser recogidos por camiones, contenedores, etc. para su uso.

Es por tanto un complejo en el que se precisa de organización en las labores de trabajo ya que operan diversidad de vehículos en movimiento, desde tractores con remolques u otros vehículos agropecuarios que llevan las materias primas obtenidas en la zona, pasando por carretillas elevadoras o maquinaria específica para el transporte de las materias y productos dentro de la finca, hasta camiones y contenedores de carga de los productos obtenidos que son exportados.



Todos estos vehículos precisan de amplios radios de giro y maniobra, que se han tenido en cuenta a la hora de proyectar las instalaciones.

Como ya se ha visto en el apartado de antecedentes, se han sucedido una serie de autorizaciones y licencias a medida que se necesitaba ampliar o modificar las instalaciones de la finca desde el inicio, conforme iban aumentando las necesidades y la producción de la actividad.

A continuación, se describen las construcciones con las que cuenta la finca, por orden cronológico de construcción:

- **Nave 1:** La nave principal, en el centro de la parcela, es donde se produce la deshidratación de la materia prima una vez molida y prensada, del año 2000 y de 2500 m<sup>2</sup>.
- **Cobertizo 1:** ubicado al sureste, rectangular, abierto en sus cuatro lados y cubierto, para almacenaje. Del año 2000 y con 1275 m<sup>2</sup>.
- **Oficinas:** Edificio destinado a oficinas y vestuarios, reformado hace poco. El original data del año 2000 con 200 m<sup>2</sup>. Se derriba una parte y se construye una ampliación en el 2020 de 240,90 m<sup>2</sup>, sumando un total actualmente de 420,90 m<sup>2</sup>.
- **Nave 2:** Al este de la deshidratadora, se ubica una nave rectangular que cuenta con cerramiento en todos sus laterales, delante de la cual se ubica un silo. Sirve de almacenaje. Se construye en el 2006 y cuenta con 1800 m<sup>2</sup>.
- **Cobertizo 2:** Adosado a la nave 2 hay un cobertizo de un tamaño similar, cubierto y abierto en sus dos lados cortos y en el lateral largo libre. Es del año 2016 y cuenta con 1775 m<sup>2</sup>.
- **Cobertizo 3:** La deshidratadora cuenta con un cobertizo adosado donde se ubican las instalaciones auxiliares que se precisan para el funcionamiento de la deshidratadora. Es del año 2018 y de 580 m<sup>2</sup>.
- **Nave 3:** Una nave destinada a albergar materias primas sólidas como son la paja o la alfalfa donde son molidas y hay una prensa que permite el prensado de las mismas. Con proyecto en el año 2020 y 2200 m<sup>2</sup>.
- **Cobertizo 4:** Asociado a esta última nave y destinado a alojar un molino para la trituración de la materia prima. También del proyecto 2020 y con 430,31 m<sup>2</sup>.



- Ámbito de la solicitud de Autorización de Uso Excepcional
- Parcelas catastrales
- Accesos
- Punto de toma de las fotografías
- Edificaciones existentes
- Otros equipos e instalaciones

**LEYENDA DE EDIFICACIONES EXISTENTES**

- N1. NAVE 1: Deshidratación
- N2. NAVE 2: Almacén
- N3. NAVE 3: Almacén de materias primas y prensado
- C1. COBERTIZO 1: Almacén de alfalfa
- C2. COBERTIZO 2: Almacén de alfalfa
- C3. COBERTIZO 3: Instalaciones auxiliares de nave 1
- C4. COBERTIZO 4: Molino
- OF. OFICINAS Y VESTUARIOS

**LEYENDA DE OTROS EQUIPOS EXISTENTES**

- A. DEPÓSITO DE AGUA PCI
- B. BÁSCULA
- C. TRANSFORMADOR ELECTRICIDAD
- D. DIGESTOR QUÍMICO

Extracto del Plano 04, Estado actual.



Por lo tanto, la finca ya cuenta con una serie de edificaciones destinadas a actividad, sumando **un total de 10.981,21 m<sup>2</sup> de ocupación y 9.588,56 m<sup>2</sup> construidos**, que se resumen en las siguientes instalaciones, expresadas en m<sup>2</sup> de ocupación:

SUPERFICIES DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	
Uso del espacio	Superficie ocupada (m <sup>2</sup> )
Nave 1:	2.500 m <sup>2</sup>
Nave 2:	1.800 m <sup>2</sup>
Nave 3:	2.200 m <sup>2</sup>
Cobertizo 1:	1.275 m <sup>2</sup>
Cobertizo 2:	1.775 m <sup>2</sup>
Cobertizo 3:	580 m <sup>2</sup>
Cobertizo 4:	430,31 m <sup>2</sup>
Oficinas	420,90 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE OCUPADA EXISTENTE</b>	<b>10.981,21 m<sup>2</sup></b>

Como ya se ha descrito anteriormente, la planta cuenta con otros equipos auxiliares necesarios para el desarrollo de la actividad, como son la báscula o maquinaria auxiliar para el transporte prensado y deshidratación.

Cabe destacar que se trata de una actividad que depende en gran medida de las provisiones obtenidas por los agricultores de la zona de Villalar de los Comuneros y alrededores, que a su vez viene condicionada por las condiciones climatológicas anuales que son las determinan el exceso o la escasez del cereal o forraje. En consecuencia, hay épocas de mayor abundancia de materia prima que en muchas ocasiones acaba depositada en las playas, es decir, en las plataformas o espacios libres del complejo, a falta de unas instalaciones acordes a la capacidad que puede acumular, transformar y almacenar.

### Instalaciones

Esta planta industrial cuenta ya con red de abastecimiento, saneamiento de aguas residuales y pluviales, y electricidad, que se han recogido en las anteriores proyectos y solicitudes de autorización de uso presentadas.

Existe un depósito de agua cilíndrico de 16m de diámetro y 3,20m de altura con una capacidad para 205 m<sup>3</sup>, según proyecto. Desde este depósito de agua, que se abastece mediante una captación y equipos de bombeo, se distribuye el agua a las instalaciones sanitarias del edificio administrativo y vestuarios, así como a la instalación de protección contra incendios, que consiste en un conjunto de BIEs e hidrantes. También cuentan con extintores homologados.

Para el servicio de las oficinas y vestuarios cuenta con una fosa depuradora activa de aguas residuales, por oxidación total, (digestor químico) enterrada en el terreno con tapas de acero sobre solera de hormigón.

La evacuación de las aguas pluviales existente consiste una serie de canalizaciones que recogen el agua de lluvia tanto de las cubiertas inclinadas como de las plataformas gracias a un sistema de caz formado en la soleta, desaguando en las instalaciones colindantes, pertenecientes a Fertifluid, SL, según acuerdo formalizado entre ambas empresas.

La energía eléctrica llega a la parcela por medio de una línea aérea que se deriva hasta un transformador, desde el que parte la red hasta las distintas instalaciones. Cuenta asimismo con un sistema de iluminación eficiente en aquellas instalaciones que lo requieren.

## CAPÍTULO 6. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL USO Y DE LAS INSTALACIONES PROYECTADAS

La ampliación consistiría, en términos generales, en la previsión de aquellas edificaciones destinadas al almacenaje, gestión o mejora de las instalaciones de los trabajadores, así como la ampliación de las dotaciones existentes que se ven afectadas por la dicha ampliación.

A continuación, se describen las instalaciones previstas para la ampliación de estas edificaciones auxiliares que darán apoyo a las instalaciones principales donde tienen lugar los procesos de transformación, deshidratación y granulación.

### 6.1. ACCESOS, CERRAMIENTO, VIALES DE CIRCULACIÓN Y BÁSCULA.

Las nuevas construcciones se ubicarán en la parte interior de la parcela, por lo que el acceso actual será el mismo que el existente. Por ello, no se proyecta un nuevo vallado; se mantiene el existente perimetral de 2,00 m de altura y de malla galvanizada abierta de simple torsión sobre postes en tubo de acero empotrados sobre dados de hormigón.

Estas instalaciones estarán conectadas con las actuales, de tal modo que, aparte de los elementos necesarios para dotarlas de su correspondiente electricidad, saneamiento, etc., se precisará de una serie de actuaciones de urbanización del resto de la parcela para conectar las zonas ya pavimentadas con estos nuevos almacenes y permitir el correcto movimiento de los vehículos en el interior de la parcela.

Por lo tanto, se prevén unos viales y zonas de maniobras, se ejecutarán mediante un pavimento formado por 20 cm de zahorra artificial sobre el terreno compactado preparado en el movimiento de tierras y capa de rodadura de hormigón para firmes tipo HF-3,5, de 20 cm de espesor.

### 6.2. CONSTRUCCIONES

Actualmente gran parte del forraje se ve obligado a estar a la intemperie ante la falta de un espacio cubierto donde poder ser almacenado. Esto implica que la producción se pueda ver afectada por las condiciones climatológicas, llegando a ser paralizada y perjudicando negativamente a las labores de trabajo, a la industria y a los trabajadores de la zona que confían en esta empresa para su tratamiento y distribución.

Por tanto, la finalidad de estas naves es apilar y dar cobertura a las materias primas con las que se trabaja y al forraje obtenido tras todo el proceso. También servirán para alojar maquinaria o herramientas utilizadas en el proceso, así como dar cobijo a los distintos vehículos que se utilicen en los trabajos.

La ampliación propuesta pretende aprovechar el espacio libre existente en la parcela, distribuyendo la ubicación de las edificaciones especificadas por el promotor para el almacenamiento de sus productos asociados al proceso, en cinco cobertizos de diversas dimensiones, pero similares a las existentes en sus características.

Todos se caracterizan por estar formados por una serie de pórticos metálicos sobre zapatas de hormigón armadas y conectadas por zunchos a lo largo del perímetro; por constituir un espacio totalmente diáfano y abierto; por tener la cubierta inclinada de chapa; y con el único cerramiento vertical de triángulo que forman los hastiales laterales, con los mismos paneles de chapa.

- **Cobertizo 5:** Nuevo cobertizo de 2.200,00 m<sup>2</sup>, exento y diáfano, sin cerramiento de fachada, cubierta inclinada a dos aguas; altura de cornisa de 9,00m; altura de cumbre de 13,41 m; ubicado a 42,55 m al oeste de nave 3 y a 18m del cierre de la parcela.
- **Cobertizo 6:** Nuevo cobertizo de 2.200,00 m<sup>2</sup>, exento y diáfano, sin cerramiento de fachada, cubierta inclinada a dos aguas; altura de cornisa de 9,00m; altura de cumbre de 13,41 m; ubicado 10,00 m al sur del cobertizo 5 y a 18m del vallado de la parcela en ese lado.
- **Cobertizo 7:** Nuevo cobertizo de 303,41 m<sup>2</sup>, en el espacio restante entre los cobertizos 3 y 4, y adosado a la Nave 3. Cubierta inclinada a un agua, altura de cornisa de 8,54 m, y altura de cumbre de 9,04 m.

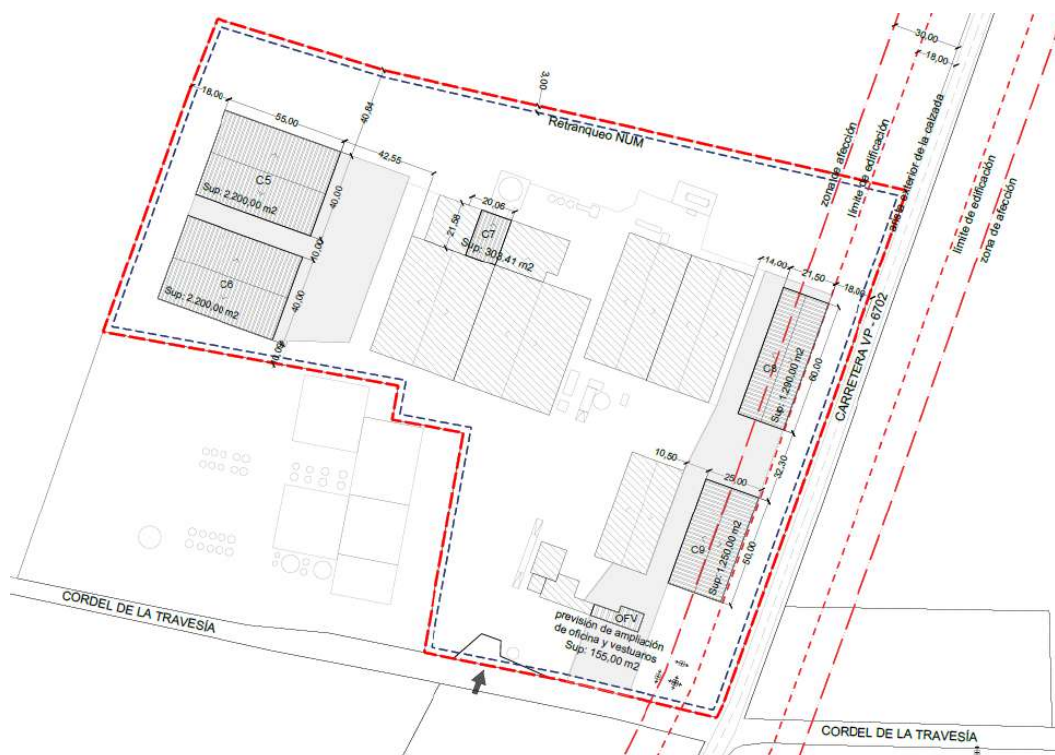
- **Cobertizo 8:** Nuevo cobertizo de 1.290,00 m<sup>2</sup>, exento y diáfano, sin cerramiento de fachada, cubierta inclinada a dos aguas; altura de cornisa de 9,00 m; altura de cumbre de 13,41 m; y ubicado 14,00 m al este del cobertizo 2.
- **Cobertizo 9:** Nuevo cobertizo de 1.250,00 m<sup>2</sup>, exento y diáfano, sin cerramiento de fachada, cubierta inclinada a dos aguas; altura de cornisa de 9,00m; altura de cumbre de 13,41 m; y ubicado 10,50 m al este del cobertizo 1.
- **Ampliación de edificio administrativo y de servicios de los trabajadores:** de 155,00 m<sup>2</sup>. Tendrá características similares al edificio existente, que tiene una estructura formada mediante muros de fábrica y vigas metálicas; cimentación conformada mediante zapatas corridas de hormigón armado; acabado exterior de fachada de paneles cerámicos sobre rastreles metálicos; y acabado interior de trasdosado de yeso laminado.

Si bien las construcciones proyectadas en la presente autorización de uso excepcional se plantean como cobertizos, sin cierres laterales, son susceptibles de cerrarse en una o varias caras, según la necesidad de la actividad, hasta cerrarse completamente (tipo nave) sin que ello afectase a la presente autorización de uso, ya que no supondría un aumento de la ocupación de la parcela.

Las instalaciones proyectadas se resumen en la siguiente tabla:

SUPERFICIES DE LAS EDIFICACIONES PREVISTAS	
Uso del espacio	Superficie ocupada (m <sup>2</sup> )
Cobertizo 5	2.200,00 m <sup>2</sup>
Cobertizo 6	2.200,00 m <sup>2</sup>
Cobertizo 7	303,41 m <sup>2</sup>
Cobertizo 8	1.290,00 m <sup>2</sup>
Cobertizo 9	1.250,00 m <sup>2</sup>
Ampliación de oficina/vestuarios	155,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE OCUPADA</b>	<b>7.398,41 m<sup>2</sup></b>

La ampliación supone un incremento de la superficie de 7.398,41 m<sup>2</sup> de ocupación y 3.776,71 m<sup>2</sup> construidos.



Extracto del Plano 05, Emplazamiento



En suma, el conjunto de las instalaciones de la contará, en total con las siguientes construcciones, que suponen 18.379,62 m<sup>2</sup> de ocupación y 13.365,27 m<sup>2</sup> construidos:

SUPERFICIES DE LAS EDIFICACIONES FINALES	
Uso del espacio	Superficie (m <sup>2</sup> )
Nave 1	2.500
Nave 2	1.800
Nave 3	2.200
Cobertizo 1	1.275
Cobertizo 2	1.775
Cobertizo 3	580
Cobertizo 4	430,31
Oficinas	420,90
Cobertizo 5	2.200
Cobertizo 6	2.200
Cobertizo 7	303,41
Cobertizo 8	1.290
Cobertizo 9	1.250
Ampliación de oficinas y espacios de servicio a los trabajadores	155
<b>TOTAL SUPERFICIE OCUPADA</b>	<b>18.379,62 m<sup>2</sup></b>

La implantación de las instalaciones previstas en esta solicitud se realizará de forma paulatina a lo largo del tiempo, según se vayan incrementando las necesidades de la empresa y la disponibilidad de inversión necesaria.

La ubicación de las nuevas edificaciones en la parcela es indicativa, siendo en todo caso de cumplimiento obligatorio las condiciones de retranqueos, el respeto al límite de edificación de la Ley de Carreteras de Castilla y León, y la ocupación máxima prevista.

## CAPÍTULO 7. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

Como ya se ha concretado anteriormente, los usos previstos se plantean sobre una parcela situada al sur del núcleo urbano de Villalar de los Comuneros, colindante con la carretera provincial VP-6702.

Los usos y edificaciones proyectados con coherentes con lo dispuesto en los instrumentos de ordenación del territorio y cumplen las determinaciones del planeamiento general vigente, en los términos que se detallan a continuación.

### 7.1. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El Plan Regional de Ámbito Territorial del Valle del Duero (PRT-VD), aprobado por Decreto 21/2010, de 27 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, incluye el término municipal de Villalar de los Comuneros en su ámbito de aplicación.

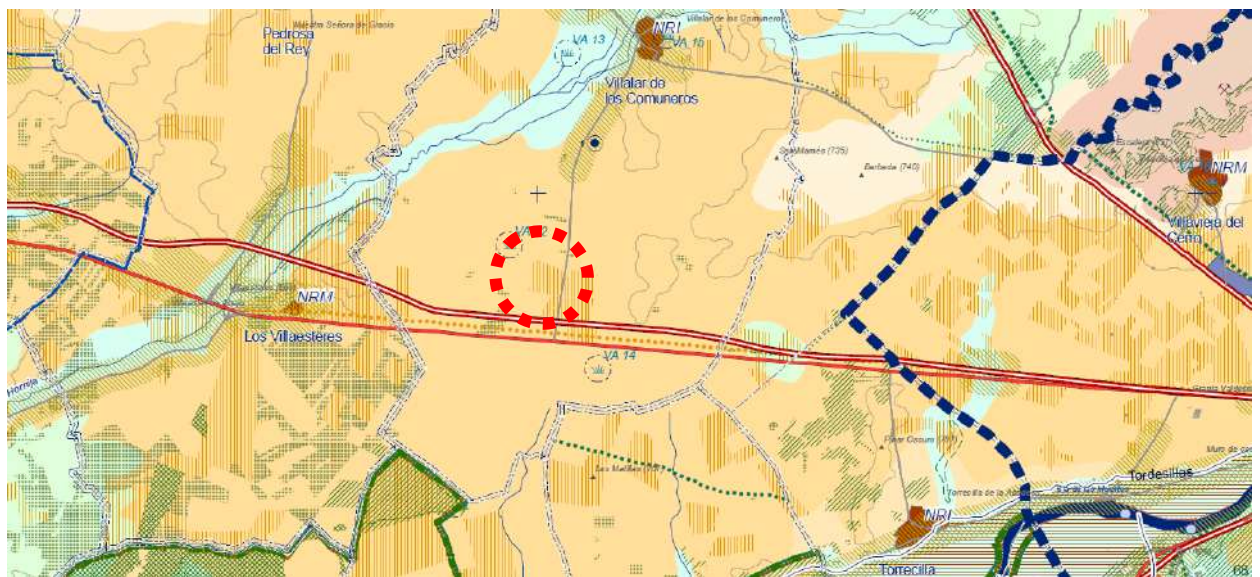
De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, las determinaciones del PRT-VD son de aplicación plena (vinculante para administraciones públicas y particulares), básicas (vinculantes en cuanto a sus fines) y orientativas.

Su normativa establece una serie de determinaciones de carácter territorial en las áreas de Infraestructuras, Medio Ambiente, Poblamientos, Paisaje, Administración y Gestión, que tienen como finalidad la definición de un modelo territorial articulado por el equilibrio entre la protección del medio ambiente y el patrimonio y el desarrollo económico y social.

Este Plan Regional define nueve Unidades Homogéneas de Gestión Paisajística (UHGP), en las que se define una trama formada por los principales espacios de interés ambiental y natural, conectados por una serie de corredores ecológicos. Las determinaciones de cada UHGP aparecen reflejadas en los planos de ordenación, con dos series, desarrollo y protección, de aplicación básica, es decir, vinculantes en cuanto a sus fines.

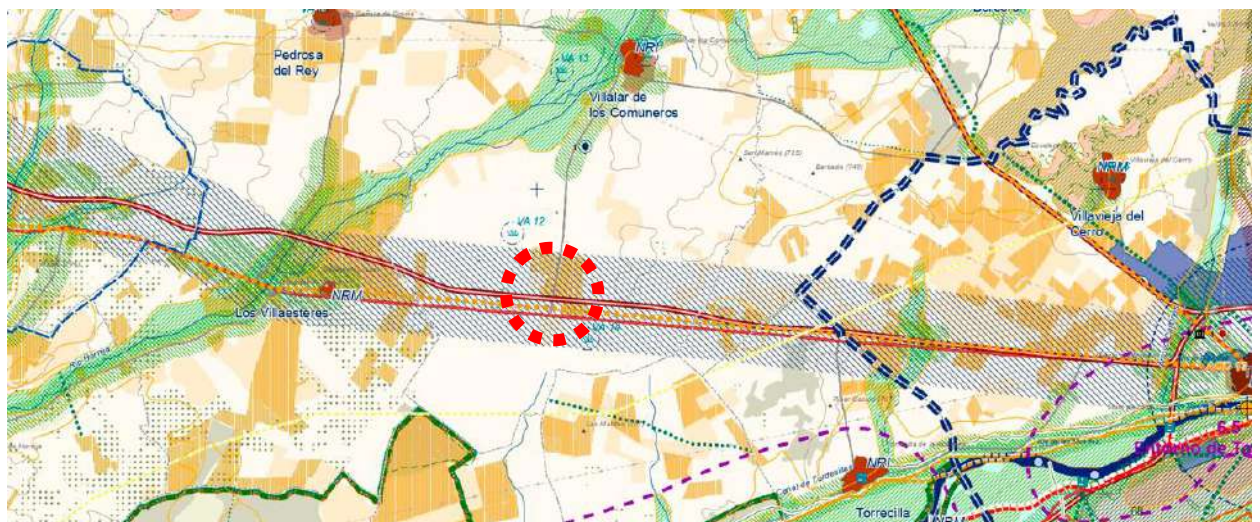
El ámbito de la Solicitud está incluido en la UHGP n.º 7, Riberas del entorno de Toro, en la que se incluye esta zona de Villalar de los Comuneros.

Concretamente, y dentro de los planos de la serie de "Protección de espacios", los terrenos pertenecientes a la finca objeto de la Solicitud de Autorización de Uso Excepcional figuran incluidos dentro de de las campiñas, y de regadío subterráneo, sin ningún tipo de protección específica, como se ve en el plano.



*Detalle del plano de ordenación, Serie de Protección, del PRT Valle del Duero*

Por su parte, en los planos de desarrollo, los terrenos objeto de este documento figuran dentro de la infraestructura de transporte "Eje del Duero", trama en líneas azul oscuro, referente a la Autovía A-11; y como espacio no urbanizado destinado a cultivo de regadío.



*Detalle del plano de ordenación, Serie de Desarrollo, del PRT Valle del Duero*



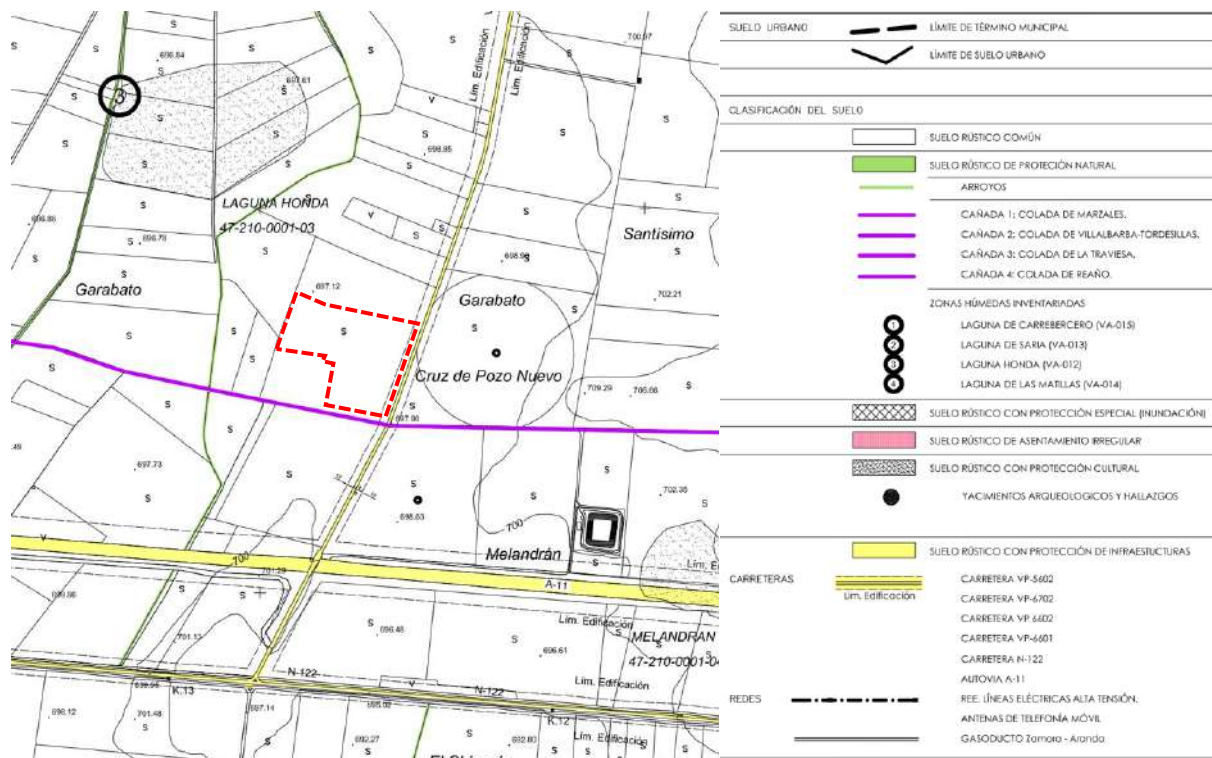
Los usos previstos de almacenamiento de productos y maquinaria agrícolas y de oficinas constituyen una ampliación de los usos ligados a una industria agropecuaria existente, por lo que no son incompatibles con las determinaciones del PRT Valle del Duero.

## 7.2. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en el municipio son las Normas Urbanísticas Municipales de Villalar de los Comuneros, aprobadas definitivamente por Acuerdo de 24 de julio de 2012, de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid, y publicadas en el BOCyL el 08 de agosto 2012.

Posteriormente se redactó una Modificación Puntual de las NUM, referida a la altura máxima permitida en la ordenanza de suelo rústico, que fue aprobada definitivamente el 25 de junio de 2014 y publicada el 8 de mayo de 2015.

La parcela 21 del polígono 10 está clasificada por las NUM de Villalar de los Comuneros como **Suelo Rústico**, dentro la **categoría de Suelo Rústico Común**. Aunque es colindante con la carretera VP-6702, no está afectada por la categoría de Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras, que incluye únicamente la banda de anchura correspondiente con la zona de dominio público de la carretera, según lo dispuesto en el artículo 24 de la Normativa de las NUM. No obstante, las edificaciones previstas quedan todas fuera del límite de edificación de la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León, como se justifica más adelante en esta misma memoria.



Detalle del plano de Clasificación de suelo del término municipal. En rojo, la parcela 21.

### 7.2.1 RÉGIMEN DE SUELO RÚSTICO COMÚN

Los usos existentes cuentan con una primera autorización de uso excepcional sobre suelo rústico, de 2002 al corresponderse con los contemplados en el artículo 23.2.g) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; mientras que las sucesivas ampliaciones fueron autorizadas en virtud de



los derechos excepcionales en suelo rústico contemplados en el artículo 57.f del RUCYL según lo dispuesto en el artículo 59.b de la misma norma.

Asimismo, los usos que se proponen en el presente documento son autorizables en virtud del artículo 59.b del RUCyL, al estar contemplados en el artículo 57.f) del RUCyL, *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.*

El régimen de suelo rústico común establecido en el RUCyL se ha recogido en el artículo 23, Ordenanza del Suelo Rústico Común, de las NUM vigentes. Esta ordenanza establece las condiciones de aquellos terrenos que no precisan de protecciones específicas, pero que aún así cuentan con una regulación que los preserve de la urbanización:

**Art.23.2. Usos permitidos.**

*Se consideran usos conformes a la naturaleza del suelo rústico común y por lo tanto permitidos, los siguientes:*

- a) Construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética.*
- b) Obras públicas e infraestructuras en general siempre que estén 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...*

**La actividad que se desarrolla en la finca no se trata de una explotación agrícola sino de una industria agropecuaria existente, y los usos que se pretenden son una ampliación de los existentes, por lo que nos encontramos en el caso de los usos sujetos a autorización contemplados en el artículo 23.3.e) de las NUM:**

**Art. 23.3 Sobre los usos autorizables en suelo rústico común:**

- 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.*
- b) Obras públicas e infraestructuras en general que no estén previstas en la planificación sectorial o en instrumentos de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico.*
- c) Construcciones e instalaciones propias de los asentamientos tradicionales, incluidas las necesarias para la obtención de los materiales de construcción característicos del propio asentamiento.*
- d) Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada que no formen un nuevo núcleo de población.*
- e) Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que no estén declaradas fuera de ordenación.***
- f) Otros usos, sean dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:*

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

*2. 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.*

Además, en el apartado 11 de esta Memoria se acredita de forma pormenorizada el interés público del uso sujeto a autorización y la necesidad de su implantación en suelo rústico, ya que se trata de una ampliación de unas instalaciones existentes, autorizadas en virtud del artículo 23.2.g) de la LUCyL, como "usos que puedan considerarse de interés público por estar vinculados a cualquier forma de servicio público, por estar vinculados a la producción agropecuaria o porque se aprecie la necesidad de su ubicación en suelo rústico, a causa de sus específicos requerimientos o de su incompatibilidad con los usos urbanos".

Por otro lado, según el artículo 23.3.2 de las NUM, “para la implantación de los usos autorizables será necesario, según el procedimiento de autorización de uso reglado en los arts. 23 y 25 de la LUCyL y para los usos considerados en cada clase de suelo como excepcionales, a lo establecido en los artículos 58 a 65 del RUCyL:

- a) Informe previo favorable del Órgano de la Administración Estatal o Autonómica con competencias plenas o delegadas en la actividad sectorial a que se refiera el uso propuesto.
- b) Justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- c) Justificación de que el uso propuesto carece de impacto ambiental negativo.
- d) El informe previo emitido por el órgano competente, deberá, en su caso, calificar, o bien su condición de instalaciones al servicio de las obras públicas, o en su caso, la utilidad pública o el interés social de las instalaciones y su necesidad de ubicarse en el medio rural.”

**El uso que se propone** de almacenamiento es una ampliación de los existentes y está al servicio de los mismos, ya que servirá para proteger los acopios de materias primas y la producción de la industria de forrajes de la degradación que sufrirían al estar a la intemperie; por lo que indudablemente **tiene que desarrollarse al lado de las instalaciones actuales, fuera de las áreas urbanas**. Igualmente, la ampliación de las oficinas propuestas necesariamente debe realizarse en continuidad de las existentes, mejorando así su funcionamiento.

**Los usos de almacenamiento y oficinas/vestuarios que se proponen no ocasionarán ningún impacto ambiental negativo**, como se justifica en el apartado 8 de esta Memoria, ya que no suponen nuevos procesos industriales ni una mayor producción de residuos contaminantes, más allá de las aguas residuales derivadas de la ampliación de los servicios y vestuarios, que no son significativas y se depurarán en el digestor químico existente.

Por consiguiente, y dado que **los usos aquí propuestos son usos autorizables en suelo rústico común al corresponderse con los contemplados en el artículo 23.3.e de las NUM y en el artículo 57.f del RUCyL**, conforme con el artículo 58 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, es preceptiva la solicitud de una Autorización de Uso que respalde la compatibilidad de la instalación con los valores protegidos por la legislación sectorial, atendiendo al interés público, a la dotación de servicios y al cumplimiento de las condiciones establecidas en los instrumentos de ordenación del territorio y en la normativa urbanística.

De acuerdo con el artículo 306.2 del RUCyL, la competencia para otorgar la autorización de uso excepcional en suelo rústico corresponde a la Comisión Territorial de Medio ambiente y Urbanismo; ya que el municipio de Villalar de los Comuneros tiene una población inferior a 20.000 habitantes y no cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, sino con Normas Urbanísticas Municipales. Por ello, se presenta ante el Ayuntamiento el siguiente expediente, solicitando que se tramite conforme a lo dispuesto en el artículo 307 del RUCyL.

Posteriormente, y una vez autorizados los usos excepcionales solicitados, se solicitarán el resto de los permisos pertinentes, como son la licencia urbanística de obras (con el correspondiente proyecto técnico) y la ulterior comunicación ambiental, así como todos cuantos fueran necesarios ante los correspondientes organismos.

## 7.2.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO COMÚN

En el apartado 5 del artículo 23, Edificaciones permitidas en Suelo Rústico, se regulan las condiciones de cerramiento de las parcelas, que *mantendrán en todo caso una distancia mínima al límite exterior de caminos y vías de 3 m. y no tendrán fábricas opacas de altura superior a 1,5 m.*

**La ampliación prevista no afecta al cerramiento existente, ya autorizado y que cuenta con las licencias pertinentes.**

En este mismo apartado se indica que *para cualquier clase de edificación en suelo rústico, su volumetría, condiciones figurativas y materiales serán condicionadas por la adaptación al suelo en que se ubican y por su bajo impacto ambiental y paisajístico.*

La volumetría de los cobertizos responde a las necesidades específicas de la actividad que se desarrolla, sin cerramiento vertical, completamente abiertos y diáfanos; y con cubierta a dos aguas de panel de chapa simple grecada de 0,6 mm de espesor, y acabados similares a las ya existentes en la propia finca y de tipologías de nave agropecuaria. Por lo tanto, **no causarán impacto ambiental ni paisajístico en el entorno en el que se insertan.**

**Las condiciones de edificación que son de aplicación para la ampliación que se propone vienen reguladas en el Art.23.6.-** Condiciones de la edificación destinada a usos tradicionales agropecuarios, de la Normativa de las NUM vigentes.

- A) *Casetas destinadas a aperos.*
- B) *Invernaderos.*
- C) *Establos y criaderos de animales.*
- D) *Almacenes de materias y productos derivados o vinculados a la explotación agropecuaria.*
- E) **Instalaciones de industria agropecuaria: Aquellas explotaciones agropecuarias de gran tamaño que por sus características no puedan ubicarse en suelo urbano deberán cumplir las siguientes condiciones:**
  - a) **Separación a linderos: 3 mts.**
  - b) **Altura máxima: 8,50 metros, con carácter general debiéndose justificar la necesidad técnica de superar dicha altura.**
  - c) **Ocupación máxima: 30%**
  - d) **La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.**
  - e) **Resolver autónomamente todas las acometidas y tratamiento de residuos.**

En nuestro caso, se trata de unas edificaciones que van a formar parte de una industria agropecuaria, acopia, transforma, granula, deshidrata, almacena y comercializa materia del sector primario agrario procedente de la zona de Villalar de los Comuneros, por lo que son de aplicación las condiciones establecidas en el apartado E).

La propuesta presentada cumple con estas condiciones de edificación, tal y como se justifica a continuación:

- **Separación a linderos**

Como se comprueba en el plano 05, *Emplazamiento*, de esta Solicitud, las diferentes edificaciones estarán todas situadas a una distancia a los linderos de parcela superior a los 3,00 m fijados en las NUM, y respetando en todo caso el límite de edificación establecido en la Ley de Carreteras de Castilla y León en el lindero colindante con la carretera provincial VP-6702.

- **Altura máxima**

La altura máxima de edificación de las NUM es de 8,50 m. a cornisa, superable de forma justificada.

Las naves previstas tendrán una altura mayor, de 9,00 m a cornisa, superando las dimensiones permitidas por las NUM. Sin embargo, esta altura **queda justificada desde el punto de vista de las necesidades interiores de volumen y de espacio que requiere la actividad:**

- Por un lado, se precisa ampliar las instalaciones para dar cabida al alto volumen de materias primas y forraje con el que se trabaja, derivado de la actividad agraria de la zona;
- Por otro lado, para albergar tales volúmenes, se utilizará el almacenaje por apilación, por lo que se precisa de espacios diáfanos, con zonas donde poder maniobrar de forma segura y cómoda a la hora tanto de almacenar los productos, de grandes dimensiones, como para su posterior carga en camiones o contenedores para su exportación.

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima establecida en las NUM es del 30%, que sobre la superficie total de la finca supondría un total de  $61.275 \times 30\% = 18.382,50 \text{ m}^2$ .



Las edificaciones existentes ocupan 10.981,21 m<sup>2</sup> de superficie, que se corresponde con una ocupación del 17,92%; a la que se sumarían los 7.398,41 m<sup>2</sup> previstos, **ocupando en total una superficie de 18.379,62 m<sup>2</sup>**, que no superan la ocupación máxima permitida en Suelo Rústico Común:

**Oc. prevista: 18.379,62 m<sup>2</sup>** (29,99% de 61.275 m<sup>2</sup>) < **Oc. máxima: 18.382,50 m<sup>2</sup>** (30 % de 61.275 m<sup>2</sup>).

- **Parcela mínima**

La Parcela 21 del polígono 10 tiene más de la superficie mínima, cumpliendo sobradamente:

**Sup. de parcela: 61.275 m<sup>2</sup> > 5.000 m<sup>2</sup>.**

- **Acometidas y tratamiento de residuos**

Los servicios se resuelven de forma autónoma, mediante las dotaciones existentes o su conexión con las mismas. La resolución de la dotación de los servicios se justifica más adelante, en el apartado 10 del presente documento.

En la tabla siguiente se resume el cumplimiento de las distintas condiciones de edificación de las NUM vigentes:

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN		
	NUM	Autorización de Uso Excepcional
Volumetría y materiales	Adaptación al suelo donde se ubican, bajo impacto ambiental y paisajístico	Construcción típica de nave agrícola a dos aguas, diáfana y abierta, de similares características a las existentes.
Cerramiento de parcela	3,00 m a lim. Ext. Caminos Fábricas opacas >1,50 m	El existente
Retranqueo mínimo	3,00 m	>3,00 m; respetando en todo caso el límite de edificación de la Ley de Carreteras de Castilla y León
Altura máxima a cornisa	8,00m 7,00m (viviendas vinculadas a construcciones agrícolas)	Naves 5,6,8, y 9: 9,00 m Nave 7: 8,54 m Ampliación de oficinas: 4,00 m
Ocupación máxima de parcela	30% x 61.275 m <sup>2</sup> 18.382,50 m <sup>2</sup>	18.379,62 m <sup>2</sup> (29,99%)
Parcela mínima	5.000 m <sup>2</sup>	61.275 m <sup>2</sup>
Acometidas y tratamiento de residuos	Resolver autónomamente	Se resuelven de forma autónoma mediante las dotaciones existentes

## 7.2.3 CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD

El artículo 37 de las NUM define las condiciones de sostenibilidad que deben cumplir las edificaciones en todo el término municipal. El apartado uno menciona que toda edificación de nueva construcción, ampliación o reforma de uso no residencial deberá aplicar criterios de sostenibilidad en su ejecución, que deberán ser justificados en el correspondiente proyecto de ejecución.

Esos criterios hacen referencia a:

- El empleo de energías renovables limitando el uso de combustibles fósiles a casos excepcionales en cuyo caso se deberá cubrir al menos un 40% de la demanda energética total con otros sistemas como la energía solar térmica.*
- Limitar la demanda energética mejorando el aislamiento de las edificaciones, eliminando puentes térmicos, estudiando la utilización de la energía solar pasiva...*
- Verificar anualmente el rendimiento de las instalaciones térmicas según el RITE debiendo contar cada edificio con contrato de mantenimiento por empresa homologada.*

*d. En los edificios con demanda de agua caliente sanitaria, una parte de las necesidades energéticas se cubrirán mediante la incorporación de sistemas de captación, acumulación y utilización de energía solar térmica. Al menos un 40% del ACS, el 60% en caso de piscinas climatizadas cubiertas y 100% en piscinas exteriores.*

*e. La instalación de dispositivos que faciliten el control y ahorro energético como programadores de calefacción, temporizadores o detectores de presencia para el alumbrado, inodoros con tanque de doble descarga...*

*f. El empleo de materiales reciclables y reciclados.*

*g. La alimentación de las baterías de iluminación de emergencia y señalización deberá cubrirse con energía solar fotovoltaica.*

Los cobertizos previstos no requerirán del uso de combustibles fósiles, puesto que son espacios de almacenaje; y tampoco existe demanda energética de calefacción ni refrigeración ni de agua caliente sanitaria, dado el uso y las características constructivas, pues se encuentran abiertos. De este modo, no se proyectan sistemas térmicos asociados y tampoco requiere de materiales reciclados, de modo que no se aumentan las demandas o requisitos previstos para las instalaciones ya existentes.

En cuanto a la pequeña edificación prevista como ampliación de oficinas y vestuarios, cumplirá en todo caso con las normas de edificación del CTE, que ya prevé las condiciones de sostenibilidad anteriores.

En resumen, **tanto las edificaciones previstas como al uso al que van a ser destinadas cumplen tanto con los instrumentos de ordenación del territorio como con el planeamiento urbanístico vigente.**

## **CAPÍTULO 8. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 21/2013, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL, Y DEL DL 1/2015, DE 12 DE NOVIEMBRE, LEY PREVENCIÓN AMBIENTAL DE CASTILLA Y LEÓN**

Primero, **teniendo en cuenta que se trata de la ampliación de la industria de forrajes y cereales existente**, es de aplicación el apartado 7.2.c de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que dice que serán objeto de evaluación de impacto ambiental simplificada "cualquier modificación de las características de un proyecto del anexo I o del anexo II, distinta de las modificaciones descritas en el artículo 7.1.c) ya autorizados, ejecutados o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente. Se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:

1. *Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.*
2. *Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.*
3. *Incremento significativo de la generación de residuos.*
4. *Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.*
5. *Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.*
6. *Una afección significativa al patrimonio cultural."*

La actividad no se encuentra englobada en ninguno de los anexos de los Proyectos sometidos a Evaluación Ambiental simplificada, y las ampliaciones previstas no implican un aumento de ninguno de los aspectos indicados ya se tratará de cobertizos de almacenamiento de materias, productos, vehículos, maquinaria y herramientas necesarias para el desarrollo de la actividad o gestión de los procesos. **No supondrán efectos adversos sobre el medio ambiente por lo que la Evaluación de Impacto Ambiental no es necesaria.**

Por otro lado, de acuerdo con el artículo 42 del DL 1/2015, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León, y por el Decreto 8/2018, de 5 de abril, por el que se modifica el Anexo III de la Ley de Prevención Ambiental; las ampliaciones previstas para la Planta de

transformación, almacenaje, granulación y deshidratación de forrajes y cereales se englobarían dentro del apartado **2.7) Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas.**

Sin embargo, por tratarse de una ampliación de una instalación que ya cuenta con su licencia correspondiente, es de aplicación primero el **artículo 45 sobre las modificaciones de las actividades o instalaciones**, que categoriza las modificaciones para las actividades o instalaciones sujetas a autorización ambiental, a licencia ambiental o a comunicación ambiental como sustancial o no sustancial.

El segundo apartado del mencionado artículo dice que *“se considerará que se produce una modificación sustancial de las actividades o instalaciones sujetas a autorización ambiental de acuerdo con los criterios establecidos en la normativa básica estatal y, en todo caso, si el titular de la instalación debe adquirir la consideración de gestor de residuos para el tratamiento in situ.”*

Como ya se ha mencionado para la Ley de Evaluación Ambiental, las ampliaciones previstas no suponen ningún efecto adverso.

Además, según los criterios de modificación sustancial establecidos en el artículo 14 del *Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación*, se considerará que una modificación es sustancial cuando *“represente una mayor incidencia sobre la seguridad, la salud de las personas y el medio ambiente”* y concorra en una serie de criterios citados en el artículo.

Las ampliaciones previstas en el presente documento no aumentan ni generan nuevos residuos, vertidos, emisiones a la atmósfera, o precisan de un aumento de la utilización de los recursos de agua, materias primas o energía. Tampoco implican el aumento de la producción de la instalación ni la incorporación de nuevos procesos o productos, ya que, al contrario, el objetivo es dar cobertura con estas edificaciones auxiliares a la producción actual, mejorando así tanto el proceso y las condiciones de trabajo como el almacenaje y la seguridad de las materias, productos y vehículos utilizados.

Por lo tanto, la ampliación se considera NO sustancial, por lo que no es necesaria la actualización ni modificación de la Licencia Ambiental ya obtenida por Forrajes y Proteínas S.L.

## CAPÍTULO 9. INCIDENCIA DE LA ACTIVIDAD EN EL MEDIO POTENCIALMENTE AFECTADO

La implantación de las nuevas edificaciones vinculadas a la actividad que ya se lleva desarrollando en la parcela años, no producirá impactos en el entorno en el que se van a situar.

Este complejo ya cuenta con unas instalaciones autorizadas en el medio en el que se encuentra, y aunque el terreno donde se van a colocar no cuenta con ninguna protección ni elemento paisajístico reseñable, se comprueba que no existen riesgos para la protección del medio ambiente ni para el entorno urbano.

Debido a la orografía del terreno y las características de las instalaciones previstas, no se llevarán a cabo movimientos de tierra, más allá de los necesarios para la cimentación de las instalaciones.

Los usos de almacenaje no precisan de consumo de agua, ni de electricidad ni de climatización, al ser unos cobertizos abiertos que sólo sirven para cubrir los productos y material almacenados derivados de la actividad, y no se van a generar más residuos sólidos.

Tampoco se alterará la calidad de las aguas, puesto que los únicos vertidos son los procedentes de las aguas pluviales que se derivarán a la red de saneamiento existente, siendo estas aguas completamente limpias.

Desde el punto de vista de los posibles impactos visuales, el complejo ya contaba con otras edificaciones con las mismas características, asimilables a las de su entorno agropecuario, según lo previsto en la normativa, y las nuevas no se posicionan dispersas por el paisaje, sino que se aglutinan en una misma finca junto a las otras y dando servicio a las mismas.



Hay que tener en cuenta que se trata de unos cobertizos para almacenaje, lo que facilitará la organización de las materias y productos que en épocas de exceso se encontrarían acumuladas en el espacio libre de la parcela, por lo que el impacto visual de unas instalaciones correctamente gestionadas siempre es positivo.

Todas las construcciones están ubicadas fuera de la zona de afección de la carretera, como se justifica más adelante en esta Memoria y se puede comprobar en el plano de emplazamiento.

Por consiguiente, los nuevos cobertizos no generarán impactos negativos en el entorno en el que va a implantarse. Al contrario, hay que tener en cuenta que sirven para mejorar y facilitar el desarrollo de la actividad dentro de la instalación, ya ligada al medio rural y ayudando en la conservar el medio natural.

Con respecto a la ampliación de las oficinas y vestuarios previstos, el incremento de consumo de agua de abastecimiento es tan pequeño que es totalmente asumible por la captación existente. Las aguas residuales que se produzcan serán tratadas en la depuradora existente. Por lo tanto, este uso tampoco generará impactos ni ambientales ni visuales sobre el entorno, al ser una pequeña edificación que se adosará a la existente.

## **CAPÍTULO 10. JUSTIFICACIÓN DE LA DOTACIÓN DE SERVICIOS NECESARIOS**

Para la construcción de estos cobertizos y de la ampliación de las oficinas se precisa una serie de servicios de acuerdo con lo establecido en la normativa.

A continuación, se describen esos servicios y dotaciones, así como su procedencia:

### **10.1. ACCESO Y PLATAFORMA INTERIOR**

El acceso a la parcela es el existente, desde el camino "Cordel de la travesía" que se encuentra totalmente asfaltado desde la carretera. La puerta metálica corredera también es la existente. No se proyecta por tanto ningún nuevo acceso.

Se precisará de una ampliación de la plataforma existente para el acceso de los vehículos a los nuevos cobertizos, facilitando su llegada y maniobra. Se proyectan como capa de rodadura de hormigón para firmes tipo HF-3.5 de 20 cm de espesor, sobre capa de 20 cm de zahorra sobre el terreno compactado.

### **10.2. ABASTECIMIENTO**

Las edificaciones destinadas a naves y cobertizos no precisan de ningún tipo de abastecimiento de agua destinada a los usuarios.

El complejo ya cuenta con un depósito de agua que abastece a las instalaciones sanitarias que se encuentran en el edificio de oficinas y vestuarios, utilizadas por los usuarios y trabajadores y sirve como tanque de protección contra incendios.

Se prevé estas instalaciones administrativas puedan ser ampliadas dado el volumen de trabajo que está conllevando el aumento de las instalaciones y en consecuencia se necesiten en un futuro dotar nuevas superficies destinadas a los vestuarios y sanitarios. Dado el desarrollo de la actividad, no se prevé un aumento significativo del suministro existente que pueda implicar la modificación de las instalaciones existentes, por lo que las nuevas ampliaciones podrán conectarse a la red de abastecimiento existente en dichas edificaciones.

Se prevé la ampliación de la dotación de la instalación contra incendios con la ampliación de nuevas BIEs (Bocas de Incendio Equipadas) de 45mm, que se alimentarán del depósito de agua y de los circuitos existentes a tales fines en el resto de naves y cobertizos ya edificados. Su dimensionado final corresponderá la fase de proyecto.

### 10.3. SANEAMIENTO

Las aguas residuales de la parcela son únicamente las provenientes del edificio de oficinas y vestuarios presente en la misma, y se depuran pasando por un digestor químico ubicado próximo a estas edificaciones. Este digestor será suficiente para absorber el incremento de volumen de aguas residuales generado por la ampliación del edificio administrativo.

Las nuevas edificaciones agrícolas solo sirven de almacenamiento y por tanto no precisan de ninguna red de saneamiento de aguas residuales ya que por su uso no se van a generar.

Solo se precisa de la recogida y derivación del agua de pluviales procedente de las cubiertas inclinadas y de las nuevas plataformas, por tanto, aguas limpias, que se conectará a la red ya existente. Consistirá en el mismo sistema ya utilizado, la formación de caz en las soleras, que conducen las aguas hasta la red de saneamiento existente que se conecta a la red de la parcela colindante, propiedad de Fertifluid S.L., quien ya ha autorizado que las instalaciones de Forrajes y Proteínas S.L. puedan evacuar a través de sus instalaciones.

A continuación, se predimensiona la red de saneamiento de aguas pluviales, para un índice de intensidad pluviométrica de 0,90, que es el de Valladolid.

A continuación, se ofrece una relación de las instalaciones previstas mínimas para la recogida y evacuación del agua de lluvia de los cobertizos proyectados:

Edificación	Canalón	Bajante
Cobertizo 5	4 x 250 mm	4 x 125 mm
Cobertizo 6	4 x 250 mm	4 x 125 mm
Cobertizo 7	1 x 250 mm	4 x 110 mm
Cobertizo 8	4 x 200 mm	4 x 125 mm
Cobertizo 9	4 x 200 mm	4 x 110 mm

Dadas las grandes superficies, se prevé que los colectores que deriven hasta la instalación existente sean de al menos 250 mm de diámetro.

### 10.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Las oficinas se conectarán a la red eléctrica existente; al igual que los cobertizos, de ser necesario.



Extracto del Plano 07, Dotación de servicios

## CAPÍTULO 11. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY 10/2008, DE 9 DE DICIEMBRE, DE CARRETERAS DE CASTILLA Y LEÓN

La carretera VP-6702, CN-122 a Villalar de los Comuneros, es una vía perteneciente a la Red de Carreteras de la Diputación Provincial de Valladolid. El tramo de la carretera que colinda con la finca en la que se pretende instalar el complejo agropecuario está situado al sur del núcleo urbano de Villalar de los Comuneros.



*Situación de la finca junto a la carretera VP-6702*

### Acceso

El acceso a la parcela se realiza desde el camino "Cordel de la travesía" que se encuentra totalmente asfaltado desde su conexión con la carretera VP-6702. No se modifica el acceso existente.



*Acceso existente al Camino Cordel de la Travesía desde la VP-6702*

### Zonas de uso y defensa de la carretera VP-6702

En los planos 5, *Emplazamiento*, y 7, *Dotaciones urbanísticas*, de esta Solicitud se grafía la zona de afección y la línea límite de edificación de la carretera VP-6702, según lo dispuesto en la Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de Carreteras de Castilla y León.

Como se puede comprobar en la imagen siguiente, todas las edificaciones e instalaciones previstas respetan el límite de edificación de la Ley de Carreteras.

### Zonas de dominio público y servidumbre:

La zona de dominio público de esta carretera comprende una franja de terreno a cada lado de la vía de 3m, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista. En esta zona no se prevé ninguna actuación por parte de la propiedad.



La zona de servidumbre incluye dos franjas de terreno a ambos lados de la vía a 8 metros de la arista exterior de la explanación, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. En esta zona no se prevé ninguna actuación.

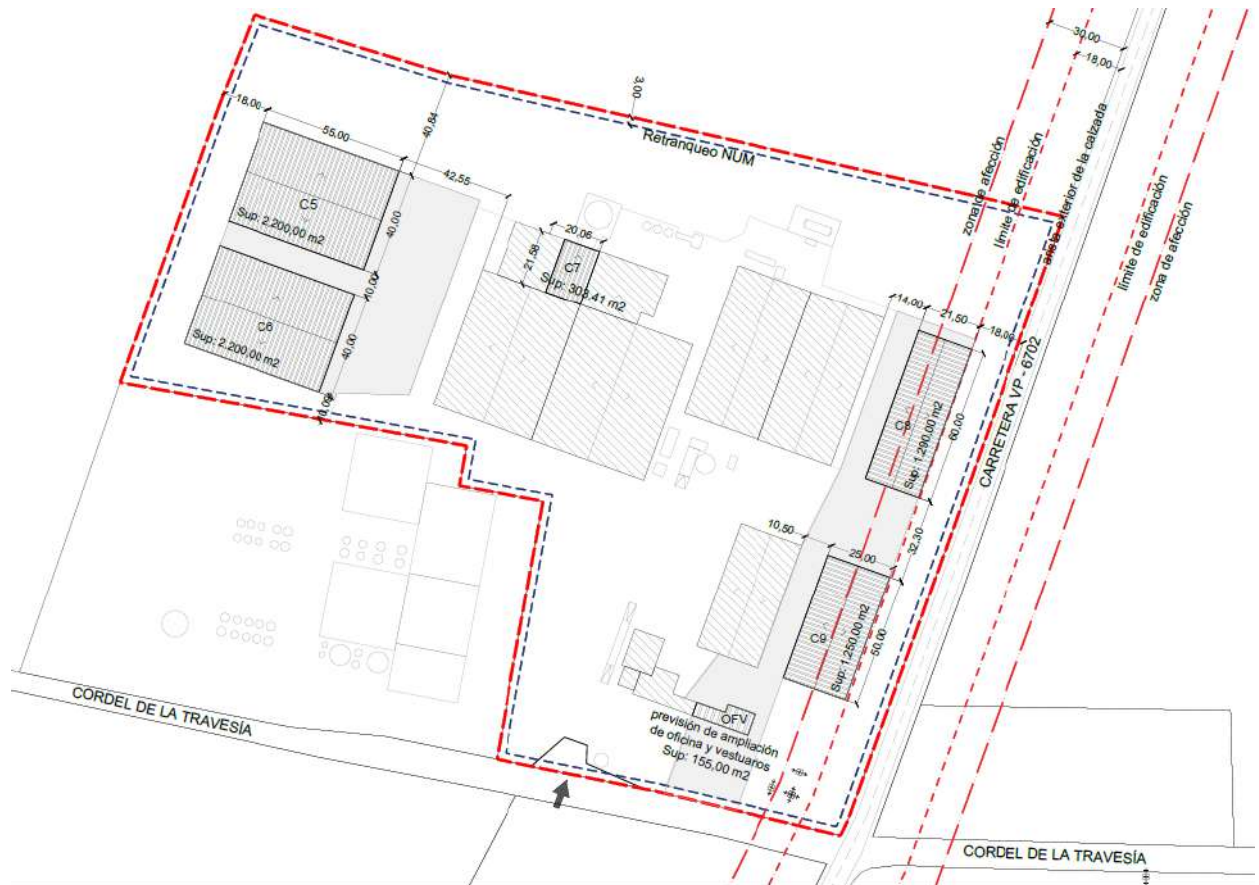
Zona de limitación a la edificación:

Todas las edificaciones que se contemplan están situadas a más de 18 m de la línea exterior de la calzada de la carretera VP-6702, como se puede ver en los planos de la Solicitud.

Zona de afección:

La zona de afección está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la calzada, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 30 metros, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

**Por lo tanto, todas construcciones propuestas se situarán fuera del límite de la edificación. Solo los cobertizos C8 y C9 se encuentran dentro de la zona de afección de la carretera VP-6702, por lo que en su momento se tendrá que solicitar la autorización correspondiente al órgano titular de la carretera.**



Detalle del plano 5, Emplazamiento, con las zonas de uso y defensa de la carretera VP-6702

## CAPÍTULO 12. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y EL INTERÉS PÚBLICO DE LOS USOS SUJETOS A AUTORIZACIÓN

El incremento de producción de la planta de transformación, almacenamiento, granulación y deshidratación de cereales y forrajes de la empresa Forrajes y Proteínas S.L., ubicada en suelo rústico, requiere de la ampliación de sus edificaciones auxiliares que sirven de apoyo a las instalaciones existentes y vinculadas a la



explotación agropecuaria de la zona; usos ya autorizados dentro del suelo rústico común, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.2.g de la LUCyL.

En su momento ya se justificó el interés público de una industria agropecuaria que necesariamente debía ubicarse en suelo rústico ya que su objetivo era encargarse de la transformación de los productos procedentes de los extensos cultivos tanto de secano como de regadío de la zona facilitando su gestión y reduciendo los tiempos de transporte desde los campos hasta la planta encargada de su transformación y comercialización.

Los nuevos usos previstos son usos de almacenaje y administrativos que se llevarán a cabo mediante la ampliación de las edificaciones auxiliares de la actividad principal que se realiza en la finca. Como se ha justificado anteriormente, son usos excepcionales sujetos a autorización por estas contemplados en el artículo 57.f) *como 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.*

La necesidad de ampliar las presentes instalaciones situadas en suelo rústico viene por tanto derivada del incremento de la producción, que se hace patente principalmente en la época de la cosecha, cuando las materias primas procedentes de la agricultura llegan a la planta para su transformación. En estos momentos las instalaciones existentes se encuentran al límite de sus capacidades, no del proceso de transformación, sino de la capacidad de recepción de materias que deben ser correctamente almacenadas a la espera de su tratamiento o de los productos obtenidos a la espera de su comercialización. Por ello, en vez de encontrarse organizados, seguros y resguardados, los cereales y forrajes terminan acumulados a la intemperie, y el riesgo de pérdidas por múltiples motivos aumenta, tanto para la propia empresa como para los agricultores de la zona. La ampliación aquí prevista se irá realizando según se vaya incrementando la producción y de acuerdo con la disponibilidad económica de la empresa para realizar las inversiones necesarias.

El interés público de los usos propuestos se justifica en su vinculación con la industria agropecuaria existente, ya que son necesarios para garantizar un mejor funcionamiento de las instalaciones, al aumentar las superficies de almacenaje y las destinadas a las labores de administración, gestión y servicio de los trabajadores.

Esta ampliación permitirá el crecimiento de una industria que está vinculada a la principal actividad de la zona, que es la agricultura, principal motor socioeconómico de Villalar de los Comuneros y de los municipios aledaños y uno de los sectores estratégicos de la política industrial de Castilla y León.

Por todo lo anterior, se considera justificado el cumplimiento del régimen de protección del suelo por parte de los usos e instalaciones previstas, atendiendo al carácter de las construcciones, a su conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, a su interés público y a su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.

Asimismo, se incluye como Anexo I de esta Memoria un documento de COMPROMISO DE VINCULACIÓN DEL TERRENO AL USO AUTORIZADO, firmado por el promotor.

En Villalar de los Comuneros, marzo de 2023



Firmado digitalmente por  
ALARCIA FERNANDEZ  
GONZALO - 12416446B  
Fecha: 2023.03.29 10:39:09  
+02'00'

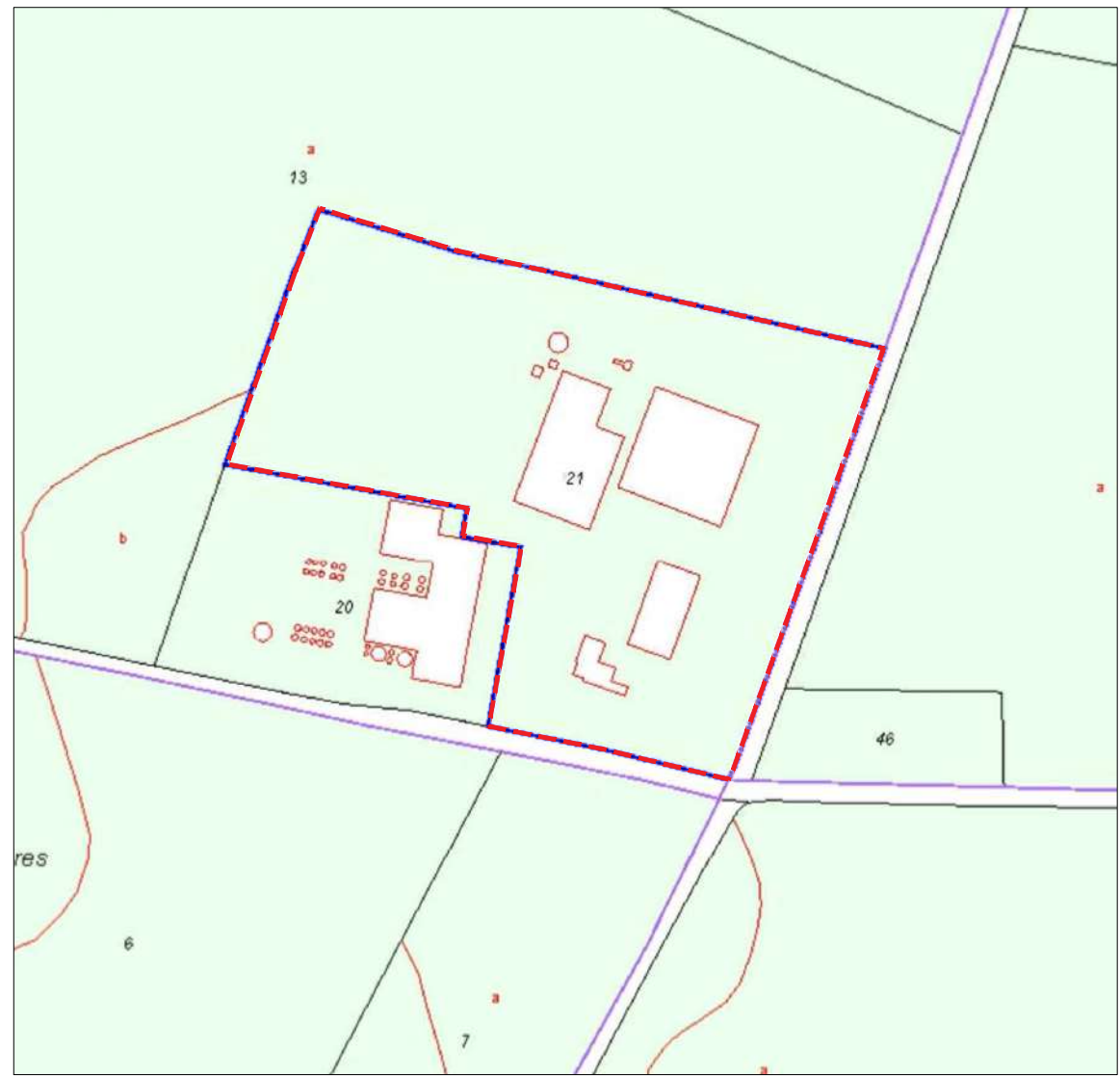
Fdo.: G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo

P.P.: D. Gonzalo Alarcia Fernández





SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL SOBRE PLANO DEL IGN



PARCELA CATASTRAL 47211A010000210001QA



SITUACIÓN DE LAS PARCELAS SOBRE ORTOFOTO DEL VISOR IDECyL

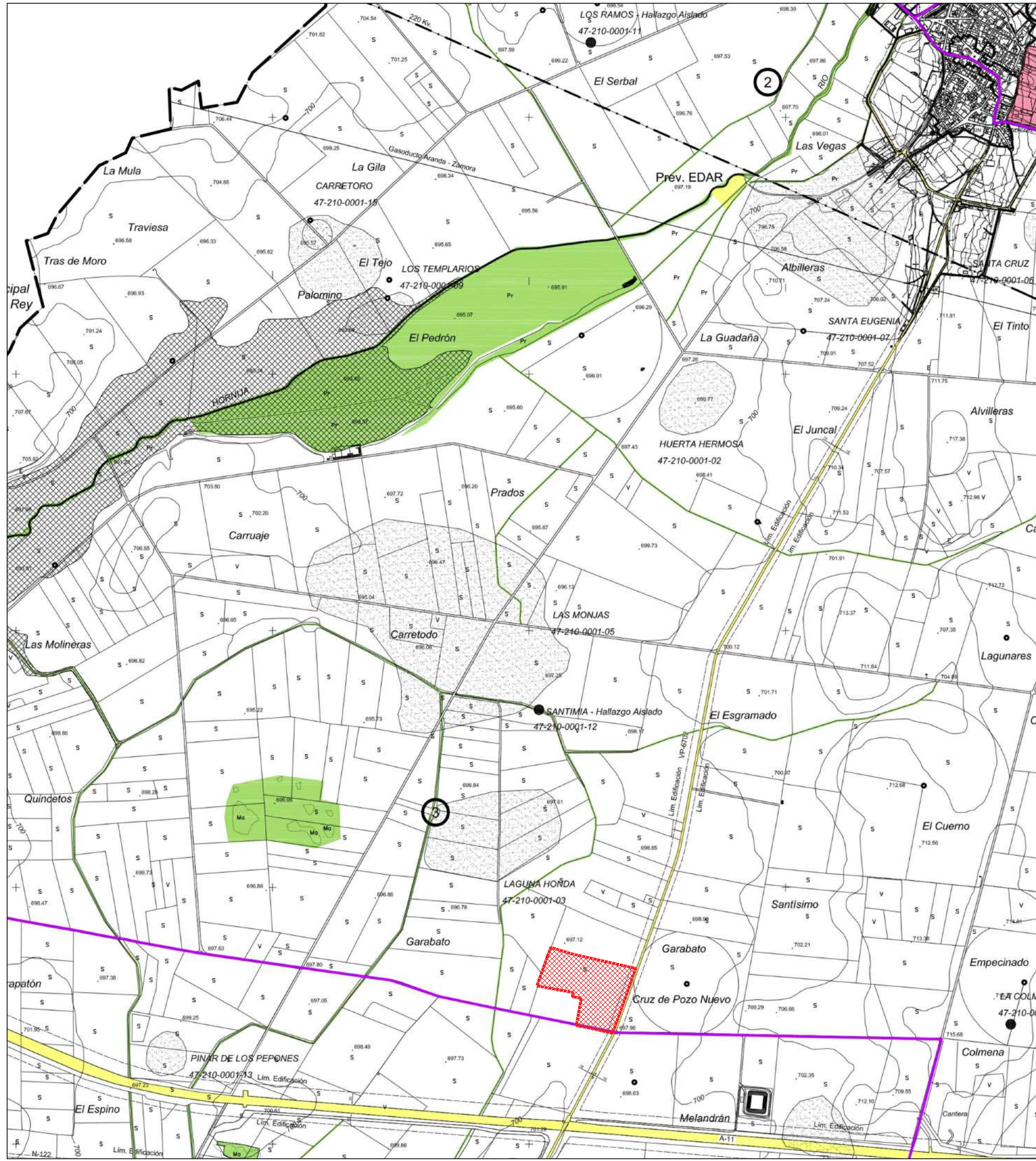
SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA AMPLIACIÓN DE PLANTA DE TRANSFORMACIÓN, ALMACENAJE, GRANULACIÓN Y DESHIDRATACIÓN, EN PARCELA 21 POLIGONO 10 EN VILLALAR DE LOS COMUNEROS (VALLADOLID)

ARQUITECTO  
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ  
G-33, S.L.P.

PROMOTOR  
FORRAJES Y PROTEÍNAS S.L.

SITUACIÓN Y CATASTRO





SUELO URBANO		LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
		LÍMITE DE SUELO URBANO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO		
		SUELO RÚSTICO COMÚN
		SUELO RÚSTICO DE PROTECCIÓN NATURAL
		ARROYOS
		CAÑADA 1: COLADA DE MARZALES.
		CAÑADA 2: COLADA DE VILLALBARBA-TORDESILLAS.
		CAÑADA 3: COLADA DE LA TRAVIESA.
		CAÑADA 4: COLADA DE REAÑO.
ZONAS HÚMEDAS INVENTARIADAS		
		LAGUNA DE CARREBERCERO (VA-015)
		LAGUNA DE SARIA (VA-013)
		LAGUNA HONDA (VA-012)
		LAGUNA DE LAS MATILLAS (VA-014)
		SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN ESPECIAL (INUNDACIÓN)
		SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO IRREGULAR
		SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN CULTURAL
		YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y HALLAZGOS
		SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
CARRETERAS		CARRETERA VP-5602
		CARRETERA VP-6702
		CARRETERA VP 6602
		CARRETERA VP-6601
		CARRETERA N-122
		AUTOVIA A-11
REDES		REE. LÍNEAS ELÉCTRICAS ALTA TENSIÓN.
		ANTENAS DE TELEFONÍA MÓVIL
		GASODUCTO Zamora - Aranda
		Parcela 47211A01000210001QA

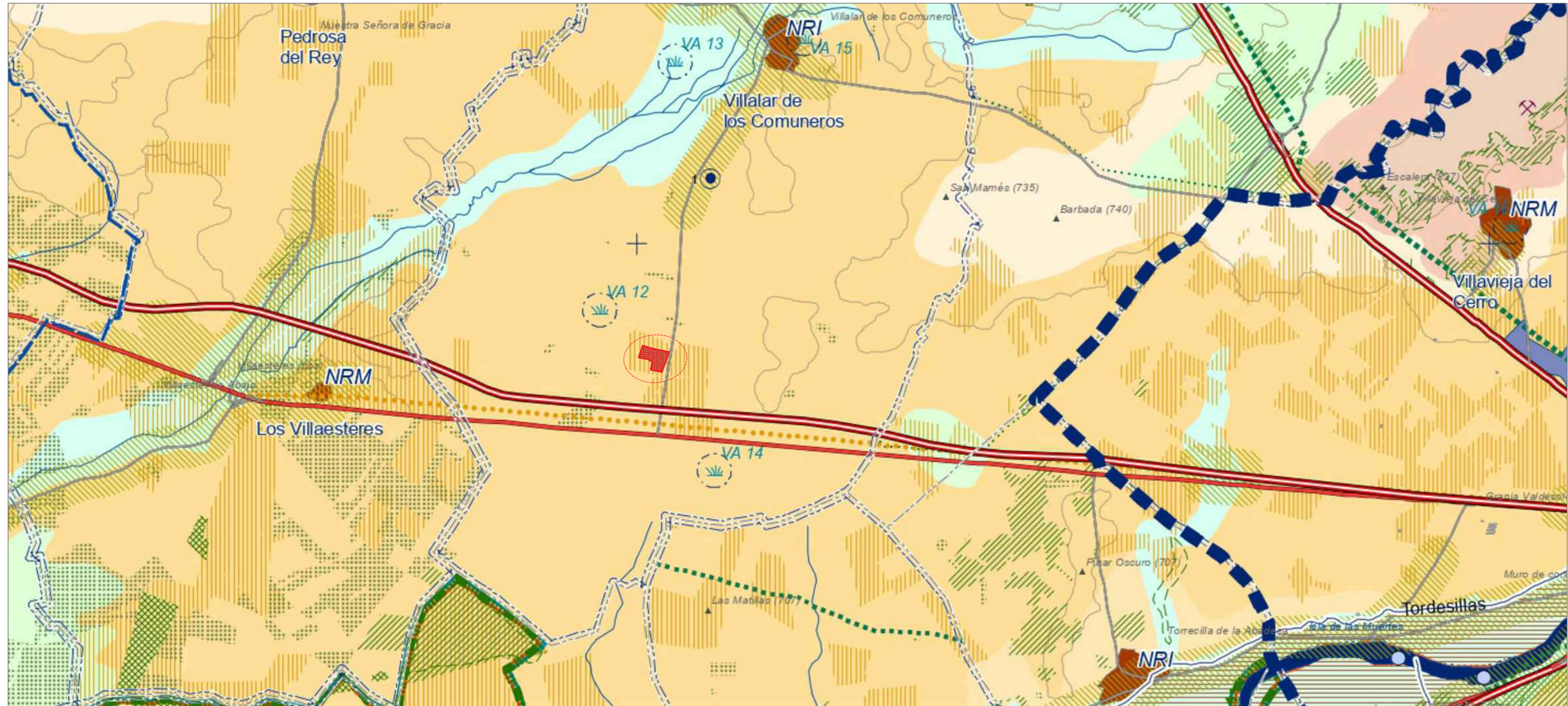
**SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA AMPLIACIÓN DE PLANTA DE TRANSFORMACIÓN, ALMACENAJE, GRANULACIÓN Y DESHIDRATACIÓN, EN PARCELA 21 POLIGONO 10 EN VILLALAR DE LOS COMUNEROS (VALLADOLID)**

**PLANEAMIENTO VIGENTE: NUM**  
Detalle Plano 01 Clasificación del Término Municipal

Firmado digitalmente por ALARCIA GONZALO - 121464468 Fecha: 2023.03.29 10:40:00 -0200  
**ARQUITECTO**  
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ  
G-33, S.L.P.

**PROMOTOR**  
FORRAJES Y PROTEÍNAS S.L.





**STD DE INFRAESTRUCTURAS**

**STD-TR DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE DEL DUERO**

- Autopistas, Autovías (Existentes o en ejecución)
- Red General del Estado
- Red Regional
- Otras (Red Diputación; Red Local...)
- Ferrocarriles
- Ferrocarril Alta Velocidad
- Ferrocarril Altas Prestaciones (Existentes o en ejecución)
- Carreteras Paisajísticas
- Aeropuertos

**STD-EN DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS DEL DUERO**

- Azud
- Cerradas
- Presa

**STD AMBIENTALES**

**STD-CE DE CORREDORES ECOLÓGICOS DEL DUERO**

**STD-PA de los Paisajes del Duero**

**Áreas de Enlaze**

- Áreas Hidrológicas
- Corredores de Enlaze
- Cuestas y laderas
- Vías Pecuarias
- Áreas de Restauración Ecológica
- Yacimientos mineros

**STD-FO FORESTAL DEL DUERO**

- Coníferas
- Quercinas
- Especies Singulares
- Estructuras Singulares

**STD DE POBLAMIENTOS**

**STD-RU DE LA RED URBANA DEL DUERO**

**Clasificación Funcional de Núcleos**

- NUP: Nudo Urbano Primario
- NUS: Nodos Urbanos Secundarios
- NRS: Nucleo Rural de Servicio
- NRI: Nucleo Rural Intermedio
- NRM: Nucleo Rural Menor

**STD-PT DEL PATRIMONIO DEL DUERO**

- Conjunto Histórico
- Zona Arqueológica
- Monumento
- Castillo
- Rollo de Justicia
- Otros Bienes de Interés Cultural
- Caminos Jacobeos
- Calzadas Romanas
- Conjuntos Románicos (STP-Soria Románica - STP-Zamora Románica)

**STD DE PAISAJES**

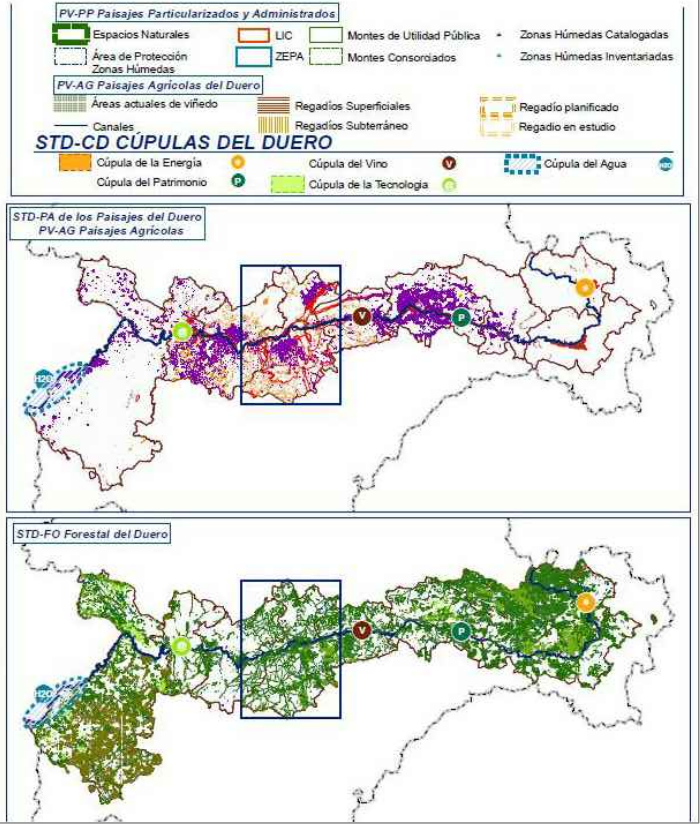
**STD-PA DE LOS PAISAJES DEL DUERO**

**Morfotipos**

- RIBERA
- VEGA
- CAMPIÑAS
- CUESTAS Y LADERAS
- PARAMOS
- PENILLANURAS
- ARRIBES DEL DUERO
- SERREZUELAS Y PARAMERAS
- SIERRAS

**AIP Áreas de Interés Paisajístico**

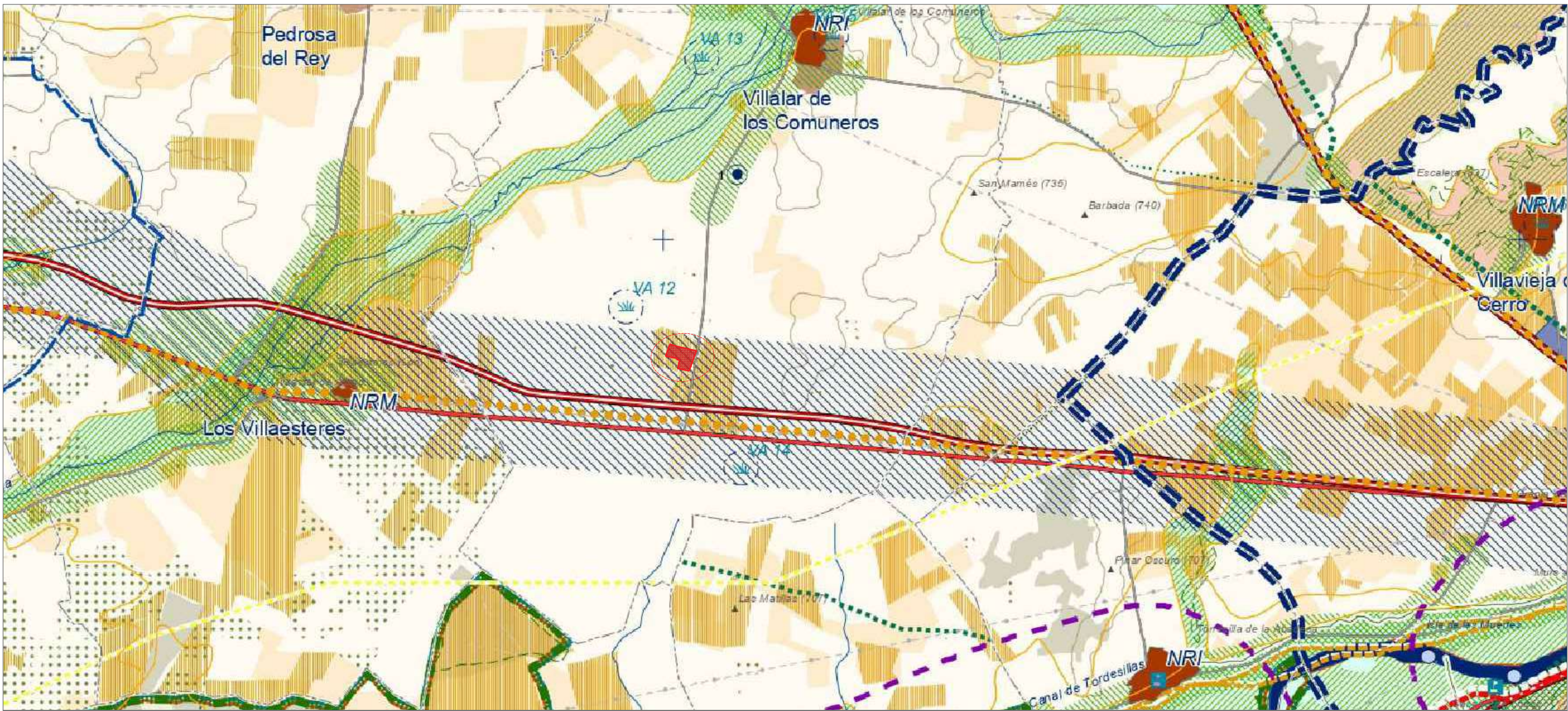
**AIP - Paisajes Valiosos**



SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE LA SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL

Parcela 21, Pol. 10  
PARCELA CATASTRAL  
47211A010000210001QA





### STD DE INFRAESTRUCTURAS

#### STD-TR DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE DEL DUERO

**Infraestructuras Logísticas**

- Autopistas, Autovías, Escuelas o en ejecución
- Red General del Estado
- Red Regional
- Enclave CYLOG
- Puerto asociado Red CYLOG

**Propuestas de Intervención**

- Autovía-Desdoblamiento
- Nueva carretera
- Ferrocarril Altas Prestaciones
- Variantes
- Áreas de Transporte Metropolitano
- Ámbitos Zonales para la Movilidad Sostenible (AZMS)

#### STD-EN DE INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS DEL DUERO

- Gran Hidroeléctrica
- Hidroeléctrica
- ETAP
- Infraestructuras de Gestión de Residuos
- Planta Residuos Peligrosos
- Centro de Tratamiento de Residuos
- Planta de Transferencia de Residuos

### USOS DEL SUELO

ESPACIOS URBANIZADOS	ESPACIOS NO URBANIZADOS	ZONAS FORESTALES
Zonas industriales y grandes equipamientos	Cultivos de regadío	Bosque
Tejido urbano	Cultivos de secano	Matorral y Monte bajo
Zonas verdes urbanas	Cultivos mixtos	ÁREAS HIDROLÓGICAS
		Áreas hidrologicas

### STD AMBIENTALES

#### STD-EC ECOLÓGICO DEL DUERO

**Propuestas de Intervención**

- Yacimientos mineros Inactivos
- Graveras

### STD-AG AGRARIO DEL DUERO

**Propuestas de Intervención**

- Regadío planificado
- Regadío en estudio
- Áreas de Regadío preferente
- Áreas de Modernización de regadío
- Áreas actuales de viñedo
- Áreas libres de Interés Agrícola

### STD-FO FORESTAL DEL DUERO

**Propuestas de Intervención**

- Morfotipo cuevas y laderas
- Morfotipo ribera
- Montes de Utilidad Pública
- Montes Consorciados
- Áreas de Forestación preferente
- Áreas libres de Interés Forestal

### STD DE POBLAMIENTOS

#### STD-RU DE LA RED URBANA DEL DUERO

Castilla y León, Límites provinciales, Términos Municipales, Núcleos de Población, Conjuntos Históricos

**Clasificación Funcional de Núcleos**

- NUP: Nudo Urbano Primario
- NUS: Nodos Urbanos Secundarios
- NRS: Nucleo Rural de Servicio
- NRI: Nucleo Rural Intermedio
- NRM: Nucleo Rural Menor

**Propuestas de Intervención**

- Áreas de Oportunidad del Duero

#### STD-PT DEL PATRIMONIO DEL DUERO

- Conjunto Histórico
- Zona Arqueológica
- Monumento
- Castillo
- Rollo de Justicia
- Otros Bienes de Interés Cultural
- Calzadas Romanas
- Caminos Jacobos

**Propuestas de Intervención**

- Arqueología Urbana
- Yacimientos Relevantes
- Investigaciones Arqueológicas
- Otras Zonas Arqueológicas

#### STD-SI DE SUELOS SINGULARES DEL DUERO

- Suelo industrial

### STD DE PAISAJES

#### STD-CV CORREDORES VERDES DEL DUERO

**Elementos tractoras - Nodos**

- STD-PA de los Paisajes del Duero
- AIP - Áreas de Interés Paisajístico
- Paisajes Valiosos
- PV-PP Paisajes Particularizados y Administrados
- PV-FO Otros Paisajes de Interés Forestal
- Paisajes Singulares
- STD-PT del Patrimonio del Duero
- STD-CD Cúpulas del Duero

**Corredores Verdes**

- Nivel 1: GR14 - Corredor del Duero, GR14 - Propuestas y Alternativas, Elapas, Otras GR's
- Nivel 2: Cañada, Cordel, Vereda, Colada, Caminos a Santiago, Calzadas Romanas, Caminos de sirga
- Nivel 3: Área de Ordenación Paisajística (AOP), AZCV - Ámbitos Zonales para la Red de Corredores Verdes

#### STD-PA DE LOS PAISAJES DEL DUERO

**AIP - Áreas de Interés Paisajístico**

**Paisajes Valiosos**

- PV-PP Paisajes Particularizados y Administrados
- ESpacios Naturales
- Área de Protección Zonas Húmedas
- Paisajes de Interés
- Paisajes Singulares
- Otros lugares de Interés

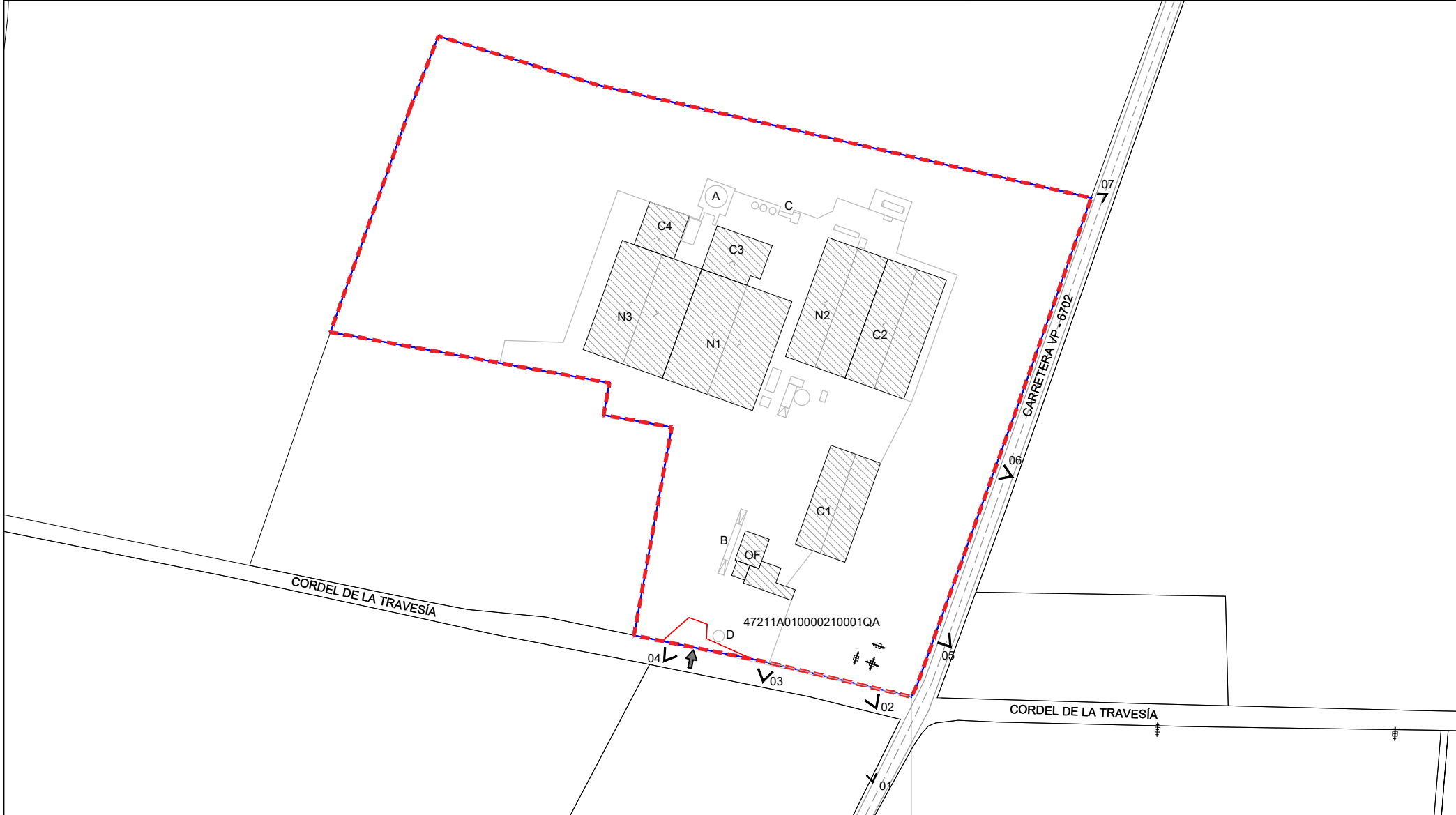
**STD-CD CÚPULAS DEL DUERO**

- Cúpula de la Energía
- Cúpula del Patrimonio
- Cúpula del Vino
- Cúpula de la Tecnología
- Cúpula del Agua
- Zonas Húmedas Catalogadas
- Zonas Húmedas Inventariadas
- Árboles Singulares
- LIC
- ZEPa
- PSPN - Poblaciones Singulares
- PSED - Enclaves del Duero
- PSMR - Micropaisajes
- Mirador

SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE LA SOLICITUD DE USO EXCEPCIONAL

Parcela 21, Pol. 10  
PARCELA CATASTRAL  
47211A010000210001QA





Ámbito de la solicitud de Autorización de Uso Excepcional



Parcelas catastrales



Accesos



Punto de toma de las fotografías



Edificaciones existentes



Otros equipos e instalaciones

LEYENDA DE EDIFICACIONES EXISTENTES

- N1. NAVE 1: Deshidratación
- N2. NAVE 2: Almacén
- N3. NAVE 3: Almacén de materias primas y prensado
- C1. COBERTIZO 1: Almacén de alfalfa
- C2. COBERTIZO 2: Almacén de alfalfa
- C3. COBERTIZO 3: Instalaciones auxiliares de nave 1
- C4. COBERTIZO 4: Molino
- OF. OFICINAS Y VESTUARIOS

LEYENDA DE OTROS EQUIPOS EXISTENTES

- A. DEPÓSITO DE AGUA PCI
- B. BÁSCULA
- C. TRANSFORMADOR ELECTRICIDAD
- D. DIGESTOR QUÍMICO



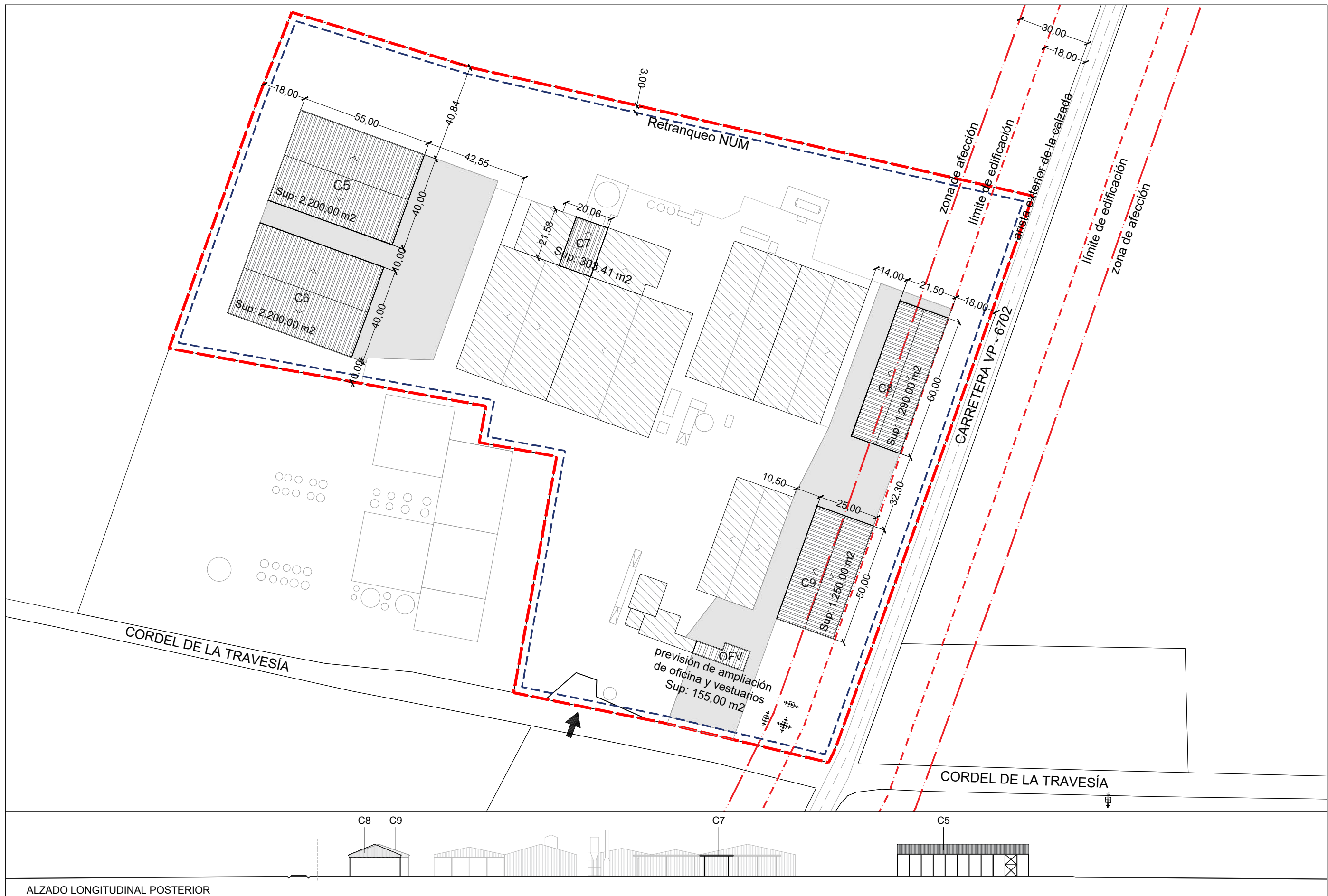
SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE USO EXCEPCIONAL EN SUELO RÚSTICO PARA AMPLIACIÓN DE PLANTA DE TRANSFORMACIÓN, ALMACENAJE, GRANULACIÓN Y DESHIDRATACIÓN, EN PARCELA 21 POLIGONO 10 EN VILLALAR DE LOS COMUNEROS (VALLADOLID)

ARQUITECTO  
GONZALO ALARCIA FERNÁNDEZ  
G-33, S.L.P.

ESTADO ACTUAL  
DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

PROMOTOR  
FORRAJES Y PROTEÍNAS S.L.





ALZADO LONGITUDINAL POSTERIOR

- Finca actual: 61.275 m<sup>2</sup>
- Base Catastro Suelo Rústico Común
- Acceso a parcela

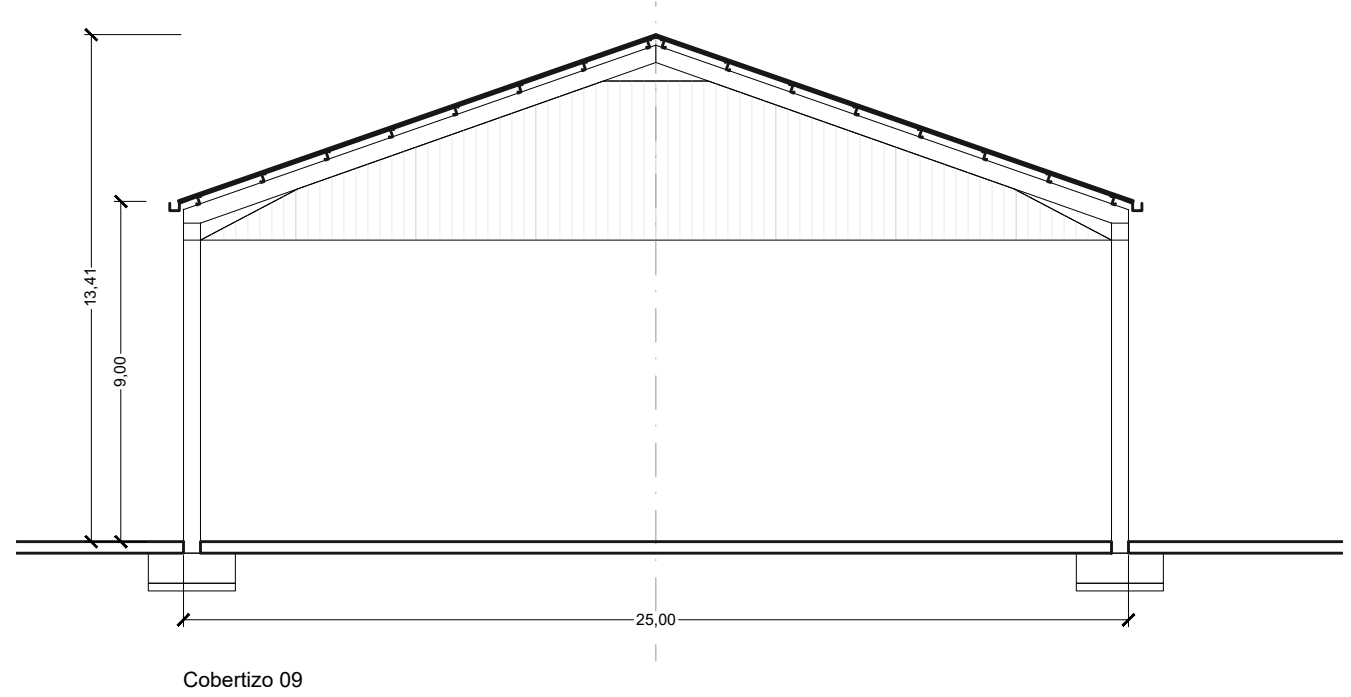
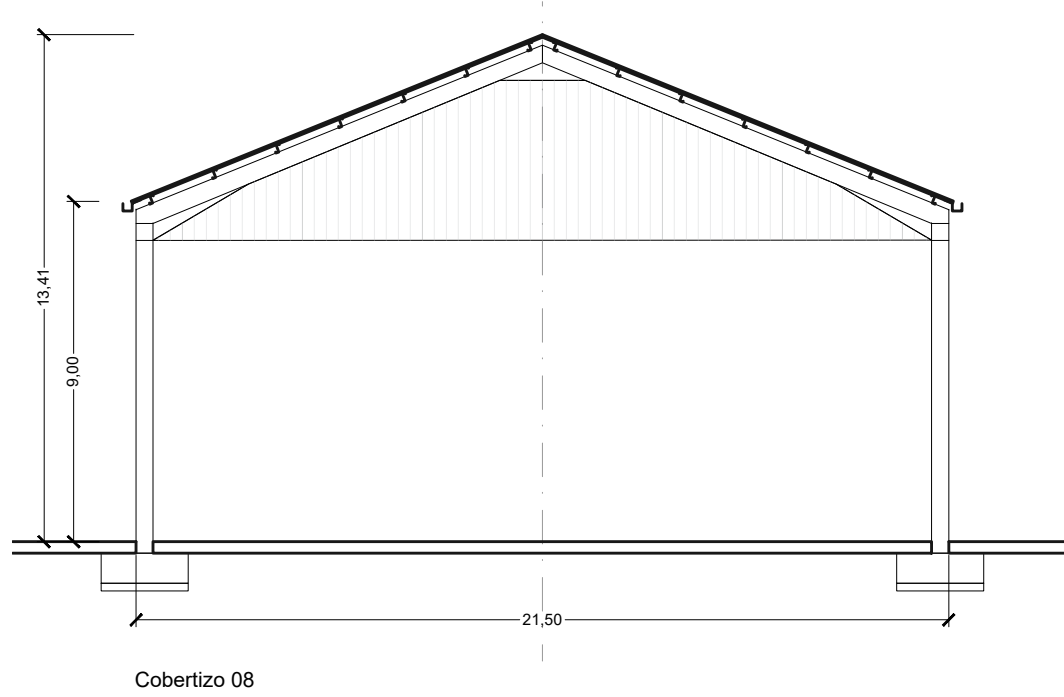
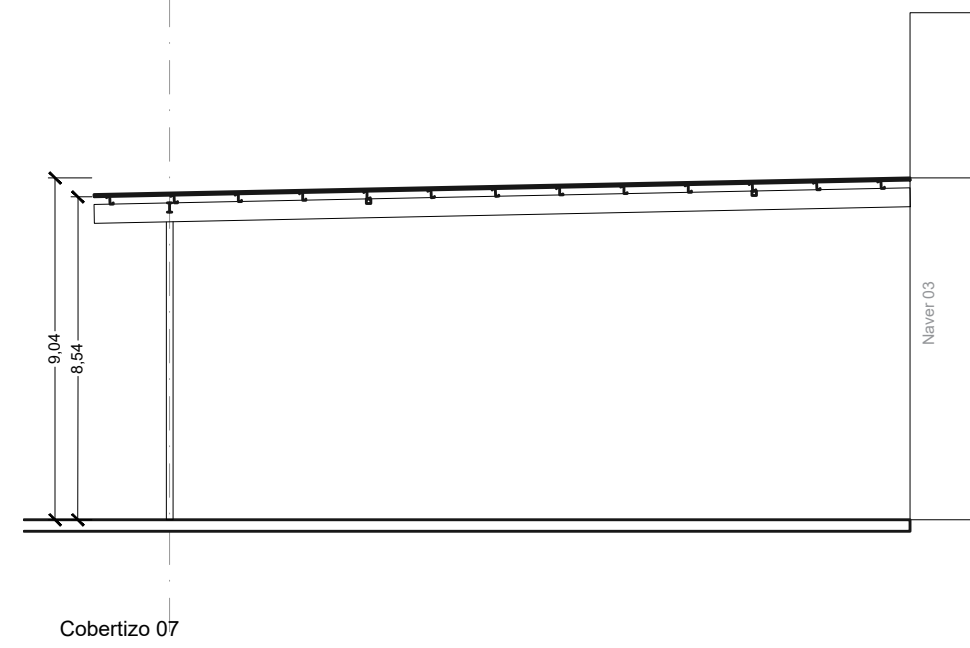
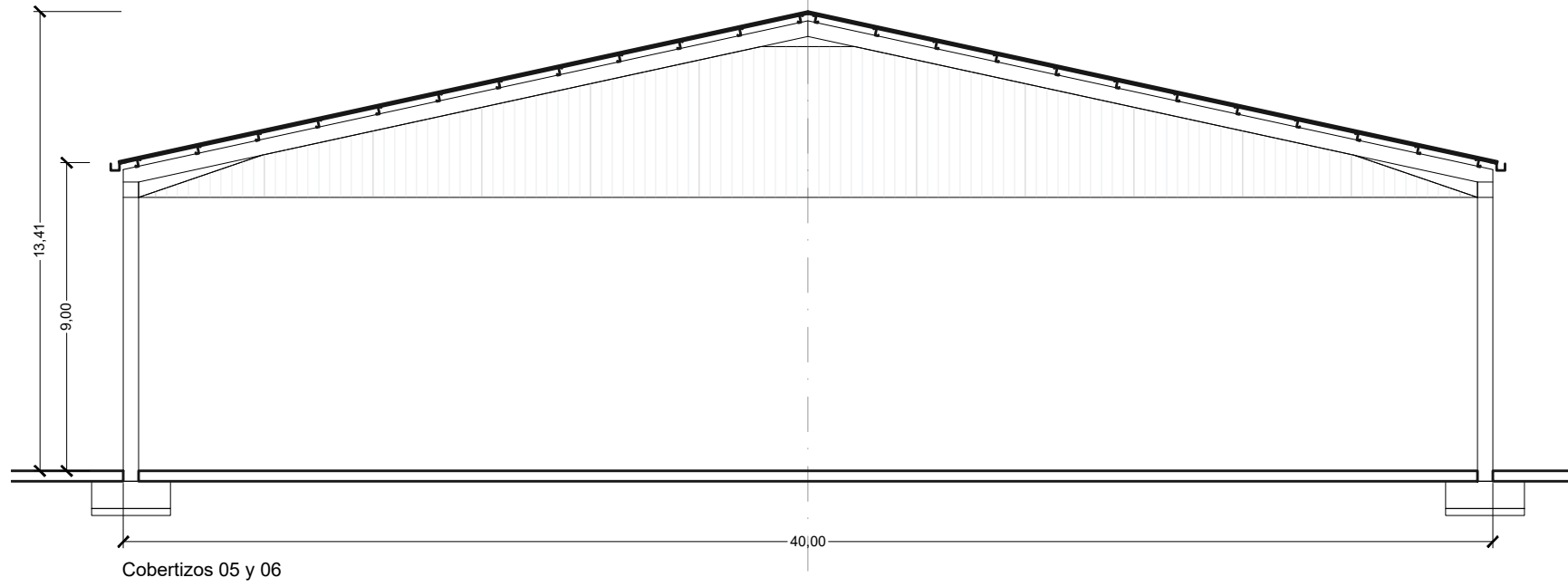
- Retranqueo a linderos
- Límite de edificación Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.
- Zona de afección Ley 10/2008, de 9 de diciembre, de carreteras de Castilla y León.

- Edificaciones existentes
- Otros equipos e Instalaciones existentes

- Edificaciones proyectadas  
Sup ocupación total: 7.398,41 m<sup>2</sup>
- Plataforma pavimentada proyectada

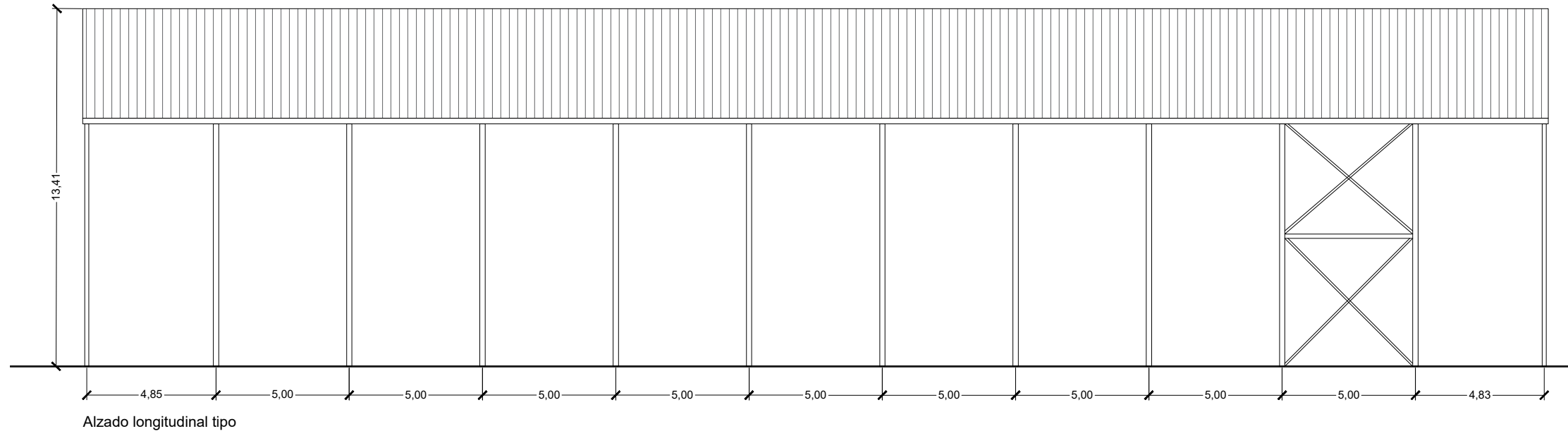
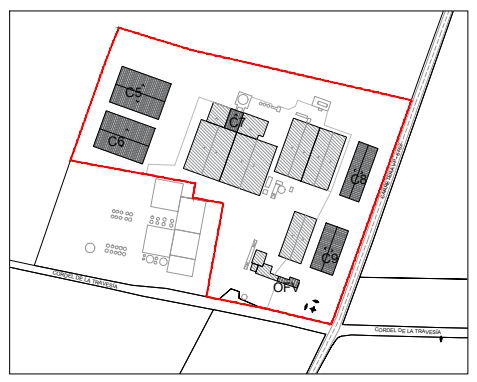
- LEYENDA DE EDIFICACIONES PROYECTADAS
- |                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| C5. COBERTIZO 5 | C8. COBERTIZO 8        |
| C6. COBERTIZO 6 | C9. COBERTIZO 9        |
| C7. COBERTIZO 7 | OFV. OFICINA/VESTUARIO |



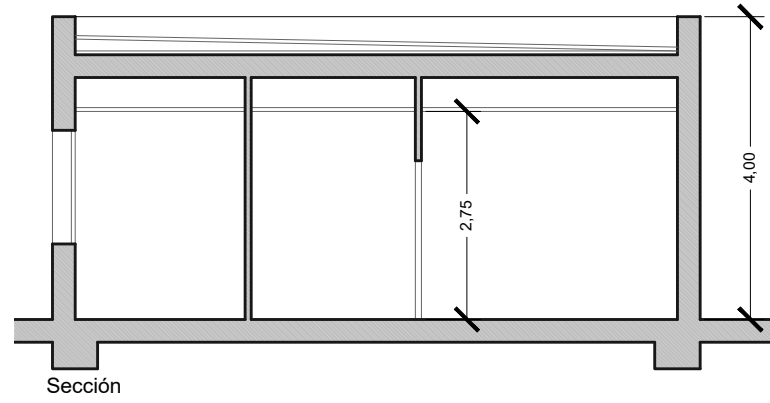


LEYENDA DE EDIFICACIONES PROYECTADAS

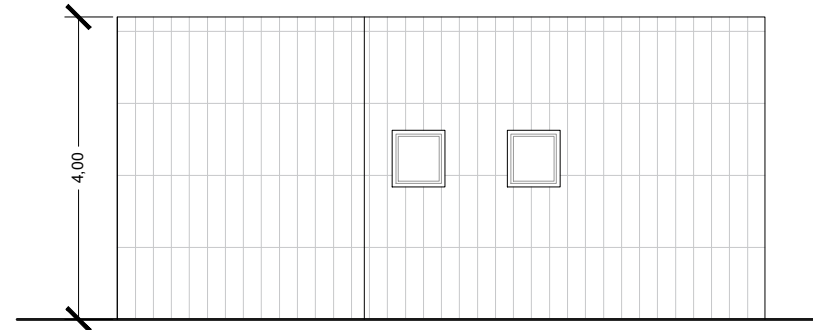
- C5. COBERTIZO 5
- C6. COBERTIZO 6
- C7. COBERTIZO 7
- C8. COBERTIZO 8
- C9. COBERTIZO 9
- OFV. OFICINAS/VESTUARIOS



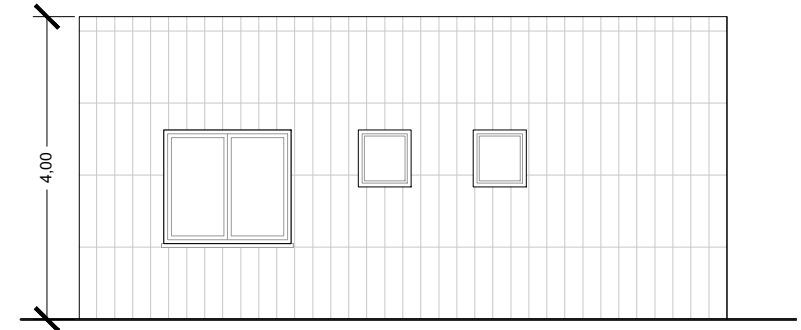




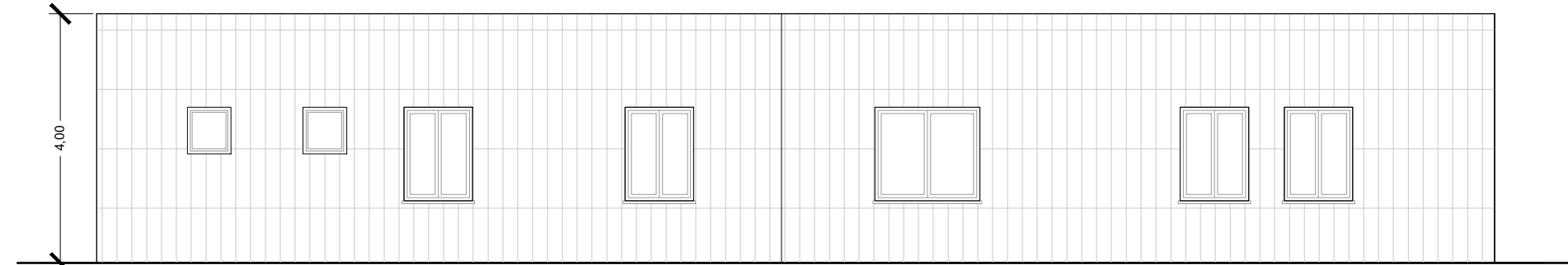
Sección



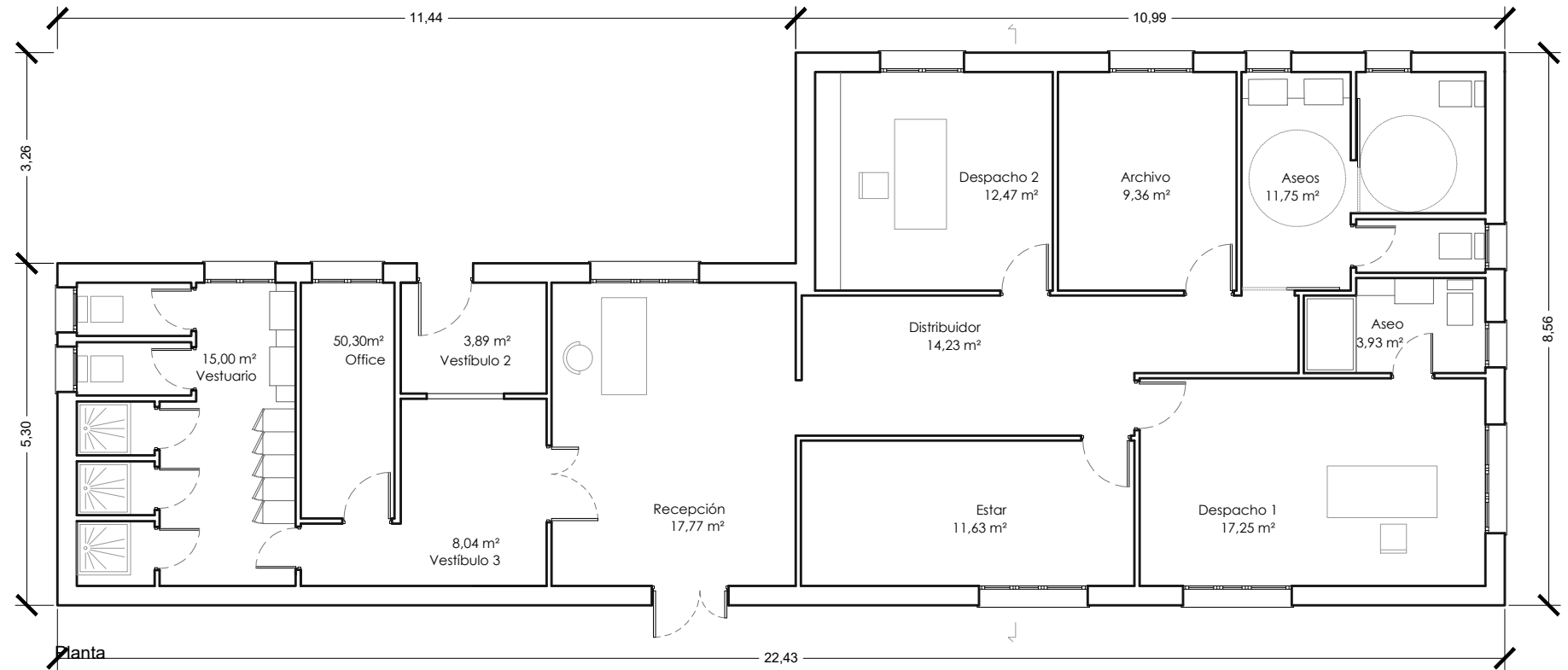
Alzado noroeste



Alzado sureste



Alzado noreste



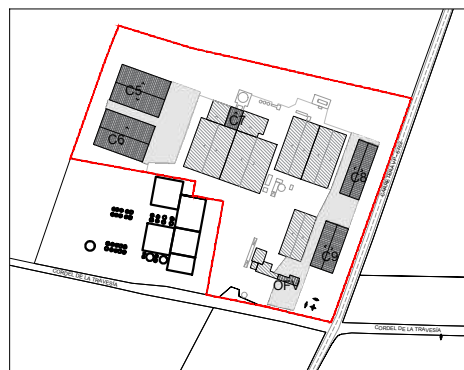
Planta



Alzado suroeste

LEYENDA DE EDIFICACIONES PROYECTADAS

- C5. COBERTIZO 5
- C6. COBERTIZO 6
- C7. COBERTIZO 7
- C8. COBERTIZO 8
- C9. COBERTIZO 9
- OFV. OFICINAS/VESTUARIOS





Finca actual: 61.275 m <sup>2</sup>	Edificaciones existentes	Red de pluviales existente	BIE existente	Red de saneamiento	Abastecimiento PCI previsto
Base Catastro Suelo Rústico Común	Otros equipos e Instalaciones existentes	Red de saneamiento existente	Transformador existente	Red de evacuación de aguas pluviales	BIE a instalar
Acceso a parcela	Edificaciones proyectadas	Abastecimiento PCI existente	Digestor químico existente	Bajante aguas pluviales	0 25 50 m