ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE VALLADOLID

MEMORIA

TEXTO REFUNDIDO Noviembre de 2003

1 LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE VALLADOLID. OBJETO DE LOS TRABAJOS.

1.1. Introducción.

La Constitución Española de 1978 realizó una organización territorial del Estado a la que dotó de contenidos mediante el reparto de competencias entre el Estado central y las Comunidades Autónomas, reconociendo, además, autonomía a las Entidades Locales en sus propias competencias.

En este reparto competencial lo relativo al derecho de propiedad, Procedimiento Administrativo, responsabilidad de las Administraciones Públicas y otros aspectos, quedó como competencia básica o exclusiva del Estado; la Ordenación del Territorio y el Urbanismo como competencia Autonómica.

El Poder Legislativo de la Nación promulgó la Ley 8/1990 (Texto Refundido 1/1992) de Régimen del Suelo y Valoraciones, a la que el Plan General de Valladolid se adaptó mediante la Revisión aprobada en 1996 y publicada en enero de 1997. En marzo del mismo año el Tribunal Constitucional declaró que el Estado había invadido competencias Autonómicas, puesto que en dicha Ley había regulado aspectos urbanísticos. Por ello el Estado promulgó en 1998 una nueva Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/98) restringida a sus competencias, dejando para las Comunidades Autónomas el legislar sobre los aspectos urbanísticos. Esto hicieron las Cortes de Castilla y León, que el 8 de abril de 1999 aprobaron la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, la cual otorga un plazo de cuatro años desde su entrada en vigor para adaptar el Plan General existente en los municipios de más de 20.000 habitantes de Castilla y León.

Además la Comunidad Autónoma de Castilla y León promulgó también su propia Ley de Ordenación del Territorio (Ley 10/98) y ha aprobado ya unas Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su Entorno (DOTVAENT) que habrán de ser observadas en la redacción del planeamiento urbanístico con diversos grados de vinculación.

Por lo anterior, el Municipio de Valladolid ha de adaptar su Plan General a la nueva Ley antes de los cuatro años de su entrada en vigor.

Las disposiciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León son en una parte coincidentes con las que establecía el Plan General de Valladolid; hay, no

obstante, otra parte novedosa. Esta Adaptación se centra en la segunda parte que ha debido adecuarse al nuevo marco normativo.

Como se expondrá más detalladamente en el lugar correspondiente de esta Memoria, no se trata de una Revisión del Plan General, sino de una adaptación al nuevo régimen legal ceñida a este fin en su mayor parte.

De forma resumida podemos adelantar que los principios que han variado desde 1996 a nuestros días son primordialmente los derivados de la liberalización del suelo, condiciones de planeamiento, y agilización del proceso urbanístico, tanto en beneficio de la gestión (ampliando los instrumentos) como de la transparencia y cercanía al administrado (otorgándole nuevas posibilidades de iniciativa e información), además del empleo de una nueva terminología acorde con los nuevos conceptos.

Esta adaptación ha tenido en cuenta tanto las determinaciones emanadas de las DOTVAENT como la consideración de las circunstancias específicas derivadas de la coyuntura en que se encuentra el desarrollo de la ciudad.

La consolidación del proyecto de cuñas y cinturones verdes en sentido radial, planteados desde un respeto a la tradición de la planificación urbanística en Valladolid, y que debe mantenerse como propuesta, no contradice, sino que complementa lo indicado en las DOTVAENT que espacialmente tiene un sentido más concéntrico en su formulación para la protección del Suelo Rústico.

Esto implica, en muchos casos, la consideración como Sistemas Generales y no como terrenos protegidos, de los suelos a defender frente a la fuerte presión inmobiliaria producida. Al mismo tiempo la llegada del Tren de Alta Velocidad, el soterramiento del ferrocarril y sus operaciones complementarias; el proceso liberalizador del suelo derivado de la legislación estatal y autonómica, han dado lugar a un cambio en la clasificación sistemática de los valores del medio físico y su categorización como espacios protegidos.

El estudio sistemático del medio físico para la definición de condiciones a los desarrollos de Suelo Urbanizable No Delimitado pasando de lo territorial extensivo a lo espacial concreto, exige la coordinación y especificación, en definitiva, de las determinaciones de las DOTVAENT con el modelo propuesto en el Plan.

Esta Memoria de la Adaptación del Plan General de Valladolid se estructura en tres bloques, con contenidos diferentes, tratando de describir el proceso de los trabajos mediante aproximaciones sucesivas.

El primero de estos tres capítulos, el presente, trata de exponer los motivos que han conducido a abordar este proceso de Adaptación, así como de describir cuál

es realmente su objeto: fundamentalmente de adaptación legal, territorial y de actualización. Se exponen también análisis más profundos de los cambios en el Marco Legal, de las Modificaciones incorporadas y de las sugerencias recibidas, así como la metodología seguida en la realización de los trabajos.

El segundo capítulo "Análisis del Grado de Cumplimiento de las Determinaciones del Plan Vigente y Diagnóstico de la Situación Actual" recorre, en puntos separados para cada uso (residencial, industrial, equipamientos, espacios libres, viario y servicios urbanos), las determinaciones del Plan de 1997, revisando lo logrado desde entonces, y diagnosticando la situación actual en estos aspectos.

El tercer capítulo, "Criterios Seguidos en la Adaptación y Principales Determinaciones Resultantes" es la parte sustancial de este documento, en la que se exponen los criterios seguidos para la adaptación de cada una de las determinaciones del Plan. En cuanto a la Ordenación General, como no podía ser de otra manera en un proceso de adaptación, se produce una total continuidad. La mayor carga de Adaptación se encuentra en los asuntos de índole normativa, mientras que la mayor carga de actualización se produce en los asuntos más "vivos", como el viario y los servicios urbanos. En tomo anexo se presenta un conjunto de fichas de actuaciones en materia de viario y servicios urbanos, que complementan en detalle lo expresado en este capítulo.

1.2. Objeto de este trabajo.

El alcance de los presentes trabajos se puede definir con una triple finalidad:

1. **Adaptar** el Plan General actual a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, desde una perspectiva tanto formal, conceptual y terminológica como material, en el sentido de incorporar los nuevos valores y principios, que con la nueva Ley adquieren plasmación legal, si bien en este último aspecto puede afirmarse que dichos valores y principios ya se encontraban en buena medida, de forma expresa o implícita, en el anterior Plan. Aspectos menores, como la adaptación terminológica, también se abordan en esta adaptación.
2. **Incorporar** las modificaciones aprobadas, corregir los errores y problemas detectados en la aplicación del Plan, así como incorporar las sugerencias recibidas en la medida que sean consideradas razonables y adecuadas por la Corporación.
3. **Actualizar**, armonizar y ajustar el Plan a las determinaciones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su Entorno (DOTVAENT) recientemente aprobadas, así como a las normas, programas,

planes y proyectos derivados de la planificación sectorial, teniendo en cuenta, en cada caso, su finalidad, grado de vinculación e incidencia sobre el vigente Plan, y la realidad del momento actual de la ciudad de Valladolid.

Los criterios políticos y técnicos que han condicionado los trabajos han sido la continuidad y reforzamiento de las decisiones de los planes de 1984 y 1997, aún siendo indudable que Valladolid camina firmemente hacia una transformación decisiva de su territorio. Esto exige la reconsideración de las actuaciones futuras, o ya en marcha, mediante la adaptación y actualización de un conjunto de determinaciones del planeamiento vigente bajo una óptica de conjunto a partir de los proyectos en marcha en toda la ciudad.

Sin querer ser conformistas, sí existen numerosos hechos para estar razonablemente satisfechos con el ritmo al que palpita la ciudad. Mantener y fomentar las iniciativas, dando continuidad al planeamiento vigente, buscar nuevas oportunidades, dar orden y coherencia a las existentes y estructurar todas esas fuerzas bajo un proyecto común y una idea de ciudad, es el verdadero objeto del presente trabajo y es el espíritu que se incorpora a la adaptación del Plan.

Se puede afirmar, pues, que los trabajos de adaptación del Plan se dan en un contexto que permite centrar el discurso en los criterios de calidad que ya defendía el Plan de 1997. Los procesos de rehabilitación, el cuidado del medio ambiente, la coordinación supramunicipal (a través de las determinaciones de las DOTVAENT), la preocupación por la movilidad como sistema orientado a la búsqueda de alternativas viables al transporte privado, la búsqueda de la mayor equidad social y el equilibrio espacial y cívico entre los barrios de la ciudad, o la preocupación por la sostenibilidad económica en términos de coste-beneficio y coste-eficacia, son algunos de los aspectos que se han conjugado en el presente documento.

Se ha optado, por tanto, por el proceso de adaptación y actualización mediante la correspondiente modificación, que no tiene carácter de revisión, puesto que no se altera la estructura general y orgánica prevista, sino que se planifica la transformación de los espacios interiores y la consolidación del área programada.

El método seguido en la redacción de esta Adaptación ha sido el propio de todo desarrollo urbanístico general, es decir:

- Primera fase: información y carga de datos, incluyendo el tratamiento informático y espacial de los mismos.
- Segunda fase: estudios y análisis sectoriales.
- Tercera fase: diagnóstico y análisis de la situación urbanística.

- Cuarta fase: definición de criterios generales y concretos.
- Quinta fase: elaboración material del Plan General: propuestas y producción del documento.

1.2.1. Fase de Información y Carga de Datos.

La información se ha tratado con el método que a continuación se resume:

1.2.1.1. Logística de la información: hardware y software.

La logística y organización de los medios disponibles, tanto por parte de la consultora como por parte del Ayuntamiento, se ha pretendido acorde con los futuros desarrollos informáticos, especialmente dirigidos hacia la utilización de un Sistema de Información Geográfica que permita:

- Integrar en una base común la información disponible desde diversas fuentes.
- Su tratamiento y actualización por quienes mejor y más directamente pueden acometer cada una de dichas tareas.
- La incorporación de los nuevos planes y proyectos.
- Su mejor difusión y puesta a disposición de los interesados.
- El mantenimiento de una memoria histórica de los cambios efectuados y su fecha.
- Su servicio a las distintas Áreas del Ayuntamiento, entre otras virtualidades de los citados sistemas.

1.2.1.2. Toma de Datos.

Fue recogida información sobre el grado de cumplimiento de los programas y acciones previstas, a través del análisis de las licencias, del desarrollo de las previsiones en suelos urbano y urbanizable (planes parciales, planes especiales, ámbitos de APEs y AOs, unidades de ejecución o actuación), con la que se obtuvo un mapa del grado de gestión y ejecución del Plan.

También se obtuvo información sobre los compromisos adquiridos a través de planes sectoriales y territoriales como el de movilidad, la Agenda Local 21, el Plan de Vivienda, los planes Directores de Abastecimiento y de la Red de Alcantarillado, el Plan de las ETAPs, el Plan Especial de las Riberas del Pisuerga o el estudio sobre el Ferrocarril y sus conclusiones más actualizadas.

1.2.1.3. Carga y Georreferenciación de la Información.

Se han incorporado dentro del Sistema Arc-View, tanto la cartografía como el planeamiento, las ortoimágenes, imágenes oblicuas, bases de datos geográficas actualizadas del IBI, del Padrón de Habitantes sin pormenorizar, y otras informaciones relevantes.

La experiencia acumulada en estos trabajos permitió hacer una carga muy rápida de los datos y realizar la georreferenciación de los mismos, y por tanto su análisis geoestadístico y espacial.

1.2.1.4. Tratamiento de la información espacial.

Se ha procedido al volcado de la cartografía base y actualización de la misma mediante los medios y la información disponible (ortofotos principalmente).

Se ha optado, no obstante, por realizar el volcado de la ordenación del Plan General sobre la cartografía existente, previéndose una renovación completa de la misma en próximas fechas, lo que facilitaría una mejora sustancial de los mapas existentes.

Se ha generado un modelo digital de elevaciones para el cálculo de subcuencas y de mapas clinométricos con vistas a su aplicación en los procesos de ordenación.

Se ha procedido también a la carga de información complementaria procedente de convenios o acuerdos con operadores, como Iberdrola, Agualid, etc.

Se han volcado los materiales procedentes de los estudios de campo (medio ambiente, topografía, usos, etc.).

Se han volcado las determinaciones al sistema informático, y se han grafiado las referentes a la calificación y estructura del planeamiento de desarrollo aprobado.

Se han analizado gráfica y alfanuméricamente las bases de datos del IBI, del Padrón y del IAE en la parte obtenida (diccionarios, georreferenciación, etc.) con los objetivos de:

a) Analizar densidades.

b) Definir la distribución espacial de la población.

c) Analizar la distribución y complejidad de los usos.

d) Efectuar análisis y diagnóstico de los procesos de ocupación de suelo.

e) Sustitución.

f) Otras utilidades diversas en el proceso de adaptación y actualización del Plan.

1.2.2. Fase de Estudios y Análisis Sectoriales.

Paralelamente se llevaron a cabo una serie de estudios como fueron:

1.2.2.1. Estudio Jurídico Normativo.

Se procedió a la elaboración de un conjunto de estudios jurídicos en relación a la legislación urbanística vigente: Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley de Urbanismo de Castilla y León, Ley de Ordenación del Territorio, Tabla de Vigencia de Reglamentos, proyecto del nuevo Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Ley 10/2002, etc.

Igualmente se procedió al análisis de la legislación sectorial vigente en relación a Infraestructuras y Medio Ambiente.

1.2.2.2. Análisis del Marco Territorial.

Consistente en un estudio de la planificación territorial: Plan Comarcal, Valladolid en la Encrucijada, Plan Estratégico, DOTVAENT, El Medio Ambiente en Valladolid.

Se analizaron también otros planes sectoriales y territoriales desde la perspectiva jurídica, para valorar sus posibilidades y limitaciones del marco planificado.

1.2.2.3. Nuevos parámetros de Sostenibilidad.

Se han tenido en cuenta las determinaciones de la Agenda Local 21, recientemente aprobadas, para la acotación de los principios de sostenibilidad.

1.2.3. Diagnóstico y análisis de la situación urbanística.

La forma de organizar el diagnóstico fue el análisis espacial de toda la información almacenada en el sistema y muy especialmente

a) Del Plan vigente.

b) Actualización de las propuestas ya ejecutadas.

c) Padrón de Habitantes (información sobre la localización de la población, el índice de alfabetización, la edad y el grado de envejecimiento, el índice de habitantes por vivienda, el sexo, etc.).

d) IAE (actividades económicas).

e) Las licencias concedidas y las solicitadas.

f) Cédulas urbanísticas en los últimos años.

g) IBI (usos, precios del suelo y edificación, superficie, estado de conservación, construcción, etc.).

En los Aspectos Urbanísticos se ha analizado, en primer lugar el estado de la ejecución y gestión del PGOU vigente. Su grado de desarrollo se ha estudiado sistemáticamente a través del número y calidad de las licencias solicitadas y ejecutadas tanto en actuaciones aisladas como en unidades integradas. El estudio ha permitido definir el estado de desarrollo y el balance económico de los sectores y áreas de planeamiento específico previstos en el Plan de 1997.

La difusión y publicación de los trabajos en curso implicó, de hecho, una apertura del proceso de participación que supuso la recepción de múltiples sugerencias y propuestas. Éstas han sido incorporadas en esta fase al proceso de diagnóstico.

Se ha de basar la valoración de los efectos directos e inducidos del Plan en la consideración de indicadores no exclusivamente económicos, sino también ambientales, ecológicos, de calidad de vida y perceptivos.

1.2.4. Definición de Criterios Generales y Concretos.

Simultáneamente a la fase de información, se acometió la definición de criterios. La información en gran medida quedaba cubierta por el conocimiento de los datos obrantes en este Ayuntamiento, convenientemente tratados. Se trata de un conocimiento ya existente de la situación real, que se sistematiza en función de las necesidades de este trabajo.

La fase consistió en el estudio más pormenorizado de los criterios con que habrían de realizarse las concretas variaciones del Plan vigente para llegar a adaptarlo a las nuevas exigencias legales. Esto conllevó el establecimiento de grupos de trabajo por temas y por clases de suelo, constituyéndose equipos de temas jurídico-conceptuales, de planeamiento (distinguiendo entre ciudad consolidada, ciudad en desarrollo, protección del patrimonio edificado y protección del patrimonio ambiental), y el campo de los servicios urbanos.

Esta fase de trabajo concluyó con el Documento de Criterios municipales como base para la elaboración de los diferentes documentos del Plan General.

1.2.5. Elaboración material del Plan General: Propuestas y Producción del Documento.

El documento que ahora se presenta se expuso al público para recibir alegaciones y sugerencias y es sometido a la aprobación provisional municipal y como tal se remitirá a la Junta de Castilla y León para su definitiva aprobación. Con su publicación y entrada en vigor se completaría este trabajo que, en consonancia entonces con el nuevo marco legislativo, daría lugar a su ejecución.

1.2.5.1. Memoria y Normas.

La redacción de esta Memoria, de la Normativa y del anexo de actuaciones propuestas ha sido realizada por el equipo municipal, corriendo a cargo de la empresa consultora la confección material de los demás documentos, especialmente de los planos. Forman parte de la Memoria del Plan también las anteriores de 1984 y 1996 en lo que ésta no las modifique.

1.2.5.2. Planos.

El conjunto de propuestas elaboradas ha sido volcado sistemáticamente sobre las capas correspondientes del fichero informático en que se fijan la ordenación y gestión del Plan.

Este volcado se hizo en paralelo al ajuste de algunas determinaciones e informaciones relevantes aún no incluidas en el sistema de información vigente, como es un catálogo sistemático, la delimitación de los entornos de los BIC, etc.

Con esta nueva información se han elaborado las nuevas series del Plan General, divididas en dos grandes grupos: planos de información y planos de ordenación. Del segundo grupo se señala la relación en las Normas Urbanísticas, diferenciando entre las series 0, 1, 2 y 3, que son de ordenación, y las restantes que tienen carácter de pauta de ordenación detallada y síntesis de las demás.

1.2.5.3. Estudio Económico y Financiero.

La actualización del Estudio Económico y Financiero recoge tanto las nuevas actuaciones propuestas, como los cambios que se han producido en el coste del suelo y de la construcción, como las nuevas técnicas y materiales de urbanización, adaptándolo a la nueva divisa europea.

1.2.5.4. Catálogos.

Hemos de tener en cuenta que el paso del tiempo hace que queden obsoletas algunas protecciones, y que nuevas perspectivas recomienden revisar las existentes, incluso al amparo de las determinaciones específicas del Plan para las parcelas catalogadas en materia de usos e intensidad. El Catálogo de bienes protegidos, de los yacimientos arqueológicos, de sus entornos, de los Bienes de Interés Cultural declarados y demás elementos han debido actualizarse para adecuarlos a la situación actual de los mismos.

1.3. Cambios del Marco Legal: La Adaptación.

Si bien, como ya se ha comentado en apartados anteriores, con carácter general puede decirse que el nuevo Marco Legal está constituido fundamentalmente por la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (6/98), la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, la Ley 10/98 de Ordenación del Territorio de Castilla y León, las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su Entorno, así como por la Legislación Sectorial con incidencia urbanística, en realidad los trabajos de adaptación efectuados lo son a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, puesto que en la misma se desarrollan y concretan los preceptos básicos de la Ley Estatal.

Las restantes normas, enunciadas simplemente, deben ser aplicadas en función de su contenido, alcance y grado de vinculación. Dicho de otro modo, se ha desarrollado una labor de adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, sin perjuicio de que se hayan tenido en cuenta las prescripciones establecidas en otras Normas, especialmente las relativas a la de Ordenación del Territorio y su concreto desarrollo en Valladolid (DOTVAENT).

Debe señalarse, por otra parte, que en el proceso de adaptación también se ha tenido en cuenta el proyecto de Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Normativa que aun cuando no entró en vigor con anterioridad a la fecha de aprobación provisional de esta Adaptación del Plan General, por su estado avanzado de elaboración ofrece importantes claves para afianzar criterios interpretativos sobre las distintas posibilidades que el texto legal nos ofrece en orden a dar cumplimiento a sus prescripciones en el momento de realizar y concretar la adaptación del planeamiento general.

El análisis del contenido de la Ley de Urbanismo, permite afirmar en idéntico sentido a lo expresado en su Exposición de Motivos, que es en buena medida

continuadora de la tradición Legislativa española en la materia, de tal forma que, aún cuando presenta importantes novedades a la vez que recoge y potencia determinados principios y valores que se han ido consolidando en nuestra cultura urbanística, no supone una ruptura con el ordenamiento urbanístico anterior, lo cual facilita enormemente tanto los propios trabajos de adaptación como el estudio y exposición de las modificaciones que contiene.

A continuación se pretende exponer sucintamente las variaciones más importantes que introduce la Ley de Urbanismo de Castilla y León respecto a la Legislación anterior, desde el punto de vista de su incidencia en el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid vigente, cuya consideración por una parte ha motivado materialmente la existencia de adaptación, y por otra ha servido de punto de partida y condición de los trabajos realizados.

1.3.1. Clasificación y Categorización del Suelo.

1.3.1.1. Clasificación de Suelo.

El Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, que motivó la elaboración y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, establecía unos criterios de clasificación del suelo en correspondencia sustancial con los de la Legislación anterior, que suponían la consideración del Suelo Urbano como reglado, al igual que el Suelo No Urbanizable de especial protección, mientras que el Suelo Urbanizable y el resto del suelo no urbanizable se clasificaba en función de las previsiones del propio Plan.

Así, debían clasificarse obligatoriamente como Suelo Urbano todos los terrenos en los que concurrieran los requisitos fácticos de urbanización o de consolidación fijados en la Ley.

Con idéntico alcance debían clasificarse necesariamente como Suelo No Urbanizable los terrenos que presentaran las características merecedoras, según la Ley, de una especial protección.

No sucedía lo mismo con el Suelo Urbanizable y el resto del No Urbanizable. En estos supuestos era el propio Plan el que decidía su inclusión en función del criterio de la adecuación. Si se declaraban adecuados para ser urbanizados, se clasificaban como urbanizables, constituyendo el no urbanizable los no incluidos en ninguna otra clase de suelo (suelo residual).

La Ley de Urbanismo de Castilla y León, recogiendo y desarrollando las líneas básicas marcadas por la Ley Estatal (6/98), cambia sustancialmente

los criterios de clasificación por lo que respecta al Suelo Urbanizable y al ahora denominado Suelo Rústico, manteniendo en lo fundamental los criterios aplicables al Suelo Urbano que continúa siendo reglado.

En lo que respecta al Suelo Urbanizable, ha pasado a constituirse en la única clase de suelo residual, de tal forma que van a ser definidos de forma negativa: los terrenos que no pueden ser considerados urbanos o rústicos tendrán la condición de urbanizables.

Por su parte, el Suelo Rústico tiene en la nueva regulación la característica de reglado, de tal forma que deben necesariamente clasificarse como tales todos los terrenos a preservar de los procesos de urbanización por estar incluidos en alguno de los supuestos establecidos en la Ley.

El carácter reglado del Suelo Urbano y del Suelo Rústico hace que tal carácter sea predicable asimismo del Suelo Urbanizable, ya que cualquier terreno que no reúna los requisitos para ser considerado urbano ni presente los valores y características del Suelo Rústico, necesaria y obligatoriamente ha de clasificarse como Urbanizable.

Aunque la afirmación anterior puede resultar obvia, conviene destacarla por los aspectos prácticos que conlleva, sobre todo respecto al Suelo Urbanizable No Delimitado, al que nos referiremos a continuación.

Asimismo conviene destacar que la formulación y criterios para la clasificación del Suelo Rústico (en la legislación básica estatal, Suelo No Urbanizable) ha variado sustancialmente, pasando de lo territorial extensivo a lo espacial concreto, lo que tiene efectos importantes a la hora de concretar dicha clasificación.

1.3.1.2. Categorías de Suelo.

Una de las novedades más importantes dentro de la materia que se analiza en este apartado es la de las categorías de suelo, anteriormente referidas solo al Suelo Urbanizable. Junto a los conceptos tradicionales de clasificación y calificación se ha introducido uno nuevo que podríamos denominar “categorización” y que va a jugar un papel fundamental dentro de cada clase de suelo a la hora de determinar el régimen aplicable y las condiciones para su desarrollo.

En Suelo Urbano se distinguen dos categorías en función del grado de urbanización que presenten los terrenos: Suelo Urbano Consolidado, constituido por aquellos terrenos que ya estén urbanizados o que puedan completar su urbanización mediante simples actuaciones aisladas; y Suelo

Urbano No Consolidado, integrado por aquellos otros terrenos urbanos que carecen de dicha urbanización, o en que es preciso sustituir la existente.

Necesario es resaltar la particularización que efectúa la Ley al establecer con carácter imperativo la prescripción de que los terrenos que requieran actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución, así como aquéllos en los que se prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, deben incluirse en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

En la adaptación por tanto se mantienen como Suelo Urbano No Consolidado una buena parte de las Unidades de Ejecución anteriores no ejecutadas, ya que su delimitación como tales se efectuó en atención precisamente a que requieren alguna de las actuaciones señaladas, (fundamentalmente de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones).

Por la misma razón pero en sentido contrario, se han suprimido, integrándose en el Suelo Urbano Consolidado (como Unidades de Normalización de Fincas o de licencia directa, con o sin "Área de Retranqueo"), aquellas Unidades de Ejecución delimitadas con otras finalidades o cuyas características no responden a las establecidas en la Ley para que puedan ser consideradas suelo no consolidado.

Por lo que se refiere al Suelo Urbanizable, en el que ya se contemplaban con anterioridad dos categorías, se distingue entre el Suelo Urbanizable Delimitado (SUD) y Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND) en atención a que se encuentren o no los terrenos clasificados como tales incluidos dentro de sectores definidos por el Plan General.

Esta distinción no se corresponde con la anterior división del Suelo Urbanizable en programado y no programado, en la que los terrenos incluidos en ambas categorías tenían la característica común de ser declarados por el Plan General de Ordenación Urbana como adecuados para ser urbanizados.

Con la Ley autonómica vigente, como ya se ha indicado, la clasificación de un suelo como urbanizable es residual, no dependiendo por tanto de sus aptitudes o adecuación a los fines de la urbanización, según las previsiones del Plan General.

Va a ser éste, precisamente, el elemento diferenciador entre ambas categorías, otorgándose la condición de Suelo Urbanizable Delimitado a

aquellos terrenos cuya urbanización se considera adecuada y está prevista en el planeamiento, quedando como categoría residual dentro del Suelo Urbanizable la de No Delimitado.

Este carácter imprevisto, que se debe predicar del Suelo Urbanizable No Delimitado, hace que su integración en la Estructura General no se contemple en el Plan y que, por tanto, deba ser precisamente dicha integración la condición fundamental, aunque no única, de cuyo cumplimiento dependa la posibilidad de que los terrenos así categorizados se transformen urbanísticamente y, en definitiva, puedan incorporarse a los procesos de urbanización.

Desde otra perspectiva, hay que destacar la finalidad a que responde el establecimiento de la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado, que no es otra que la de facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todos los terrenos que todavía no se han incorporado al proceso urbanizador, y en los que no concurran razones para su preservación, puedan considerarse como susceptibles de ser urbanizados.

Éste es el objetivo perseguido tanto por la Ley Estatal como por la Autonómica, y, expresada en los términos de la Exposición de Motivos de la primera de ellas, debe enmarcarse en el proceso de liberalización del suelo iniciado en 1997. Se traduce, en sus efectos prácticos, en la atribución a los propietarios de esta categoría de suelo del derecho a promover su transformación, previo cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos por el Plan General, o en su defecto por la Comunidad Autónoma. Se pretende con ello eliminar la discrecionalidad del planificador a la hora de concretar las ampliaciones del suelo inicialmente previsto, confiriéndose “ex lege” un derecho, cuyo ejercicio se debe modular desde el planeamiento general.

En lo que atañe a nuestro Plan General, lo anterior ha supuesto que, a partir de los análisis y diagnósticos que para ello se han efectuado, la categorización del Suelo Urbanizable Delimitado responda a las previsiones, estructura y modelo de desarrollo urbanístico adoptado por el Plan, mientras que la correspondiente al suelo no delimitado sea consecuencia directa de la aplicación a nuestro término municipal del nuevo modelo instaurado por la legislación a la que se adapta.

Puede decirse, en este sentido, que el Plan no contempla el desarrollo del Suelo Urbanizable No Delimitado que categoriza, sin perjuicio de que la iniciativa privada e incluso la pública pueda promover dicho desarrollo, en

cuyo caso deberá ajustarse y cumplir los criterios, condiciones y garantías que para ello se establecen.

Se puede entender así que en el Plan se clasifiquen grandes superficies de terrenos como Suelos Urbanizables No Delimitados, con independencia de que el análisis efectuado de la realidad demográfica, económica, urbanística etc., permita concluir, con escaso margen de error, su innecesariedad dentro del horizonte temporal propio de un Plan General.

Es preciso destacar, por otra parte, que la propia configuración, régimen y carácter residual del Suelo Urbanizable No Delimitado, pueden determinar la aplicación de una presunción favorable al reconocimiento del derecho enunciado a la hora de efectuar la clasificación y categorización del suelo.

Finalmente, por lo que hace referencia al Suelo Rústico, se distinguen tantas categorías de esta clase de suelo como valores o característica determinantes de su clasificación se contemplan en la Ley. La claridad con que se regulan en la misma sus diversos aspectos, hace innecesario un análisis pormenorizado de cada categoría, sin perjuicio de insistir en la variación de los criterios a aplicar para llevar a cabo la clasificación y categorización del Suelo Rústico. Por otra parte la distinción en diversas categorías de Suelo Rústico resulta fundamental para el establecimiento de las determinaciones de ordenación de cada una de ellas, en función del concreto motivo que conlleva su preservación de los procesos de urbanización.

1.3.2. Sistemas Generales.

La regulación de los Sistemas Generales contenida en la Ley representa pocas modificaciones de fondo. Se podría destacar la normalización terminológica que representa la definición de dotaciones como concepto genérico que abarca a todos los sistemas (vías públicas, equipamientos, servicios urbanos y espacios libres públicos) y la determinación concreta de lo que se considera que debe integrar cada uno de ellos, normalización que se debe aplicar tanto a los Sistemas Generales como Locales y que viene a poner fin al confusionismo en las denominaciones que en ocasiones se producía en la materia.

Por otra parte hay que indicar también que se ha suprimido la posibilidad de establecer Sistemas Generales privados, cuya existencia resulta incompatible con la propia caracterización de los Sistemas Generales como conjunto de dotaciones urbanísticas “públicas” al servicio de toda la población. Asimismo se ha suprimido la posibilidad anterior de que los Sistemas Generales no fuesen

objeto de clasificación específica de suelo, debiendo ahora estar cada uno de ellos incluido en alguna de las clases de suelo que contenga el Plan.

Por lo que se refiere a la determinación en el Plan de los Sistemas Generales correspondientes al Suelo Urbanizable delimitado, la Ley contiene una nueva formulación que, si bien en principio pudiera originar dudas sobre si supone o no un cambio de criterio en la materia, permite concluir que sustancialmente no varía el sistema anterior, ofreciéndose la posibilidad de que el Plan concrete su ubicación, superficie, etc., respecto de cada sector o bien se limite a señalar todas o alguna de sus características de forma genérica de manera que puedan concretarse en el momento en que se establezca la ordenación detallada, lo que permite mantener en lo fundamental el anterior sistema de adscripción de Sistemas Generales a los sectores.

Conviene precisar, respecto al Suelo Urbanizable No Delimitado, que en el mismo no puede propiamente hablarse de Sistemas Generales por cuanto, en otro caso, constituiría una contradicción que el Plan delimitara Sistemas Generales en un suelo cuya transformación urbanística no contempla a la hora de establecer la estructura general que propone.

Cuestión distinta es que, en consonancia con la propia naturaleza y características del suelo no delimitado, el Plan incluya entre los criterios que la Ley obliga a fijar para la ulterior determinación de Sistemas Generales, la definición de ámbitos que puedan presentar una mayor aptitud para su implantación, en función, por ejemplo, de su coherencia con la estructura existente o prevista, por sus propias características, etc.

A estos ámbitos esta Adaptación ha dado en llamarlos Zonas de Implantación Preferente de dotaciones (ZIPs).

Finalmente conviene aludir al incremento en la exigencia de un mínimo de Sistemas Generales que propone la Ley, mediante la extensión de la obligación de cumplir la “ratio” anterior de 5m² por habitante en el Sistema de Espacios Libres, ahora también al Sistema de Equipamientos, exigencia que, por otra parte, cumple holgadamente la ciudad de Valladolid.

- Sistemas Generales Espacios Libres: 1.970 has.- 57,95 m^2 por habitante.
- Equipamientos: 444 has.- 16,05 m^2 por habitante.

1.3.3. Programa.

Esta es una de las materias donde se aprecia una variación notable entre la anterior normativa y la que preside la presente adaptación. Resultan a éste

respecto muy expresivos del cambio de dirección que se ha producido, los comentarios que se incluyen en las Exposiciones de Motivos de ambas legislaciones (Textos Refundidos 92 y LRS y V, y LUC y L) de los que claramente se desprende la distinta conceptuación, alcance y efectos que los respectivos Textos articulados atribuyen a la programación.

> "*Para la correcta aplicación del esquema de configuración de las facultades urbanísticas que se establece en la nueva Ley, adquiere importancia primordial la programación que ha de contener el planeamiento. No es sólo que la utilización urbanística de un terreno exija la previa atribución de esta facultad por el planeamiento urbanístico, sino que la determinación de cuándo van a incorporarse efectivamente los terrenos afectados al proceso urbanización y edificatorio no puede condicionarse a la libre decisión de sus propietarios. Ha de ser el propio planeamiento urbanístico el que establezca los plazos que han de regir su ejecución, de suerte tal que la adquisición de las diversas facultades de contenido urbanístico sólo puede producirse si los deberes y cargas inherentes a dicha atribución se cumplen dentro de tales plazos. Más aún, una vez adquiridas, la falta de ejercicio durante los plazos fijados para ello, sobre la base de impedir la adquisición de otras posteriores según el proceso gradual de consolidación de derechos antes descrito, implica su pérdida o reducción con el alcance y efectos que en cada caso se señalan*" (TR 1992).
>
> "*El régimen urbanístico del suelo prescinde así de imponer a los propietarios un sistema de actuaciones programadas por la Administración, sin datos ni garantías efectivas que aseguren su ejecución, que ésta sólo está en condiciones de ofrecer en relación a sus propias actuaciones*" (LRSV).
>
> "*... nuevo tratamiento de la programación: mientras con la legislación anterior las actuaciones se programaban al clasificar el suelo, generando inmediatas rentas de monopolio y obstrucciones en caso de incumplimiento, ahora no habrá programación vinculante*" (LUCyL).

Puede decirse, por tanto, que mientras el TR del 92 reforzaba la importancia de la programación dentro del PGOU del 92, respecto del anterior de 1976, al ampliar los efectos de su incumplimiento a la pérdida o reducción de aprovechamientos, las Leyes estatal y autonómica del 98 y 99 invierten la tendencia suprimiendo el carácter vinculante de la misma.

Debe destacarse por otra parte que la Ley de Urbanismo de Castilla y León, regula como nuevos instrumentos de intervención en el mercado del suelo, los Programas Municipales del Suelo con la finalidad de facilitar la ejecución de las determinaciones de planeamiento y contribuir a la regulación del mercado inmobiliario. Dichos Programas van a tener por objeto el establecimiento de las previsiones técnicas, económicas y temporales en orden a la ejecución de dotaciones públicos y desarrollo de los Sectores de SUNC Y SUD que se consideren prioritarias. Su aprobación puede ser conjunta o independiente de la del PGOU, pero en cualquier caso su periodo de vigencia no puede exceder del mandato de la Corporación que lo aprueba.

Teniendo en cuenta lo señalado, cabe afirmar que la nueva normativa introduce cambios sustanciales en la materia en el sentido siguiente:

- La programación ya no puede considerarse uno de los contenidos fundamentales y obligatorios del Plan General. Su expresión documental, el programa, generalmente no constituye una parte del PGOU, en su caso, podrá acompañarlo con una muy distinta conceptuación y alcance, pero no forma parte del mismo.
- Las previsiones temporales que pudiera contener el Plan General, en orden a su ejecución no resultarán vinculantes para los propietarios de suelo ni pueden suponer un obstáculo añadido para el posible desarrollo tanto del SUD como del SUND.
- La programación de las actuaciones de la administración, se va a articular fuera del PGOU mediante Programas Municipales de Suelo que se conciben como instrumentos a través de los cuales las distintas Corporaciones pueden concretar sus prioridades en la ejecución del Planeamiento.

En definitiva puede concluirse que así como la anterior legislación concebía la programación como parte integrante y necesaria del PGOU7, con efectos vinculantes tanto para la Administración como para los particulares, la nueva normativa desvincula la programación del Plan para circunscribirla al ámbito de la Administración que la aprueba.

1.3.4. Ordenación General - Ordenación Detallada.

1.3.4.1. Novedad del Planeamiento.

La normativa anterior a la Ley a la que nos adaptamos basaba, desde el punto de vista jurídico, la relación entre el Planeamiento General y el

Planeamiento de Desarrollo, fundamentalmente en el principio de jerarquía, lo que traía como consecuencia que cualquier determinación contenida en el primero no podía ser modificada por el segundo. Este efecto de la regulación legal, si bien no se puede afirmar sin amplias matizaciones que operase de forma absoluta y en todo caso, sí venía a representar un serio obstáculo para la necesaria flexibilidad del planeamiento, considerada tanto desde un aspecto estático como dinámico. En este sentido venía a suponer un freno a las modificaciones por ajuste o adaptación del planeamiento general a la hora de desarrollarlo, dada la dificultad procedimental que suponía una modificación del Plan General para efectuar correcciones de escasa entidad. En otro caso, seguramente hubieran podido proponerse estas modificaciones, por ejemplo como consecuencia de la realización de unos análisis más detallados que los efectuados en el Plan General, o de circunstancias sobrevenidas que aconsejaran ajustes en la ordenación propuesta.

En definitiva, tal y como se encontraba estructurada la relación entre el planeamiento general y el de desarrollo, la necesaria capacidad de adaptación del primero a nuevas realidades o análisis se encontraba notablemente coartada, y ello sin que concurriese aparentemente ninguna razón sustancial que justificase dicha limitación.

Bien es verdad que la jurisprudencia había iniciado una línea doctrinal que abogaba por complementar el principio de jerarquía con el examen del objeto y contenido propio de cada instrumento de planeamiento de desarrollo para determinar el margen de variaciones del planeamiento general que podían alcanzar.

La resolución de esta problemática es una de las novedades más significativas que presenta la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Para ello utiliza la distinción entre lo que constituye la ordenación general del Plan, de aquello que debe considerarse ordenación detallada, para permitir a continuación la posibilidad de que los instrumentos de planeamiento de desarrollo puedan no sólo establecer y completar, sino también modificar la ordenación detallada determinada por el Plan General.

Este carácter novedoso de la distinción y las consecuencias de todo tipo que se derivan de su establecimiento, hacen de su plasmación concreta en todo Plan que se pretenda adaptar a la Ley una de las labores más importantes que deben realizarse, a partir de las especificaciones que sobre las

determinaciones de ordenación detallada y fundamentalmente, dada su trascendencia, de las de ordenación general establece la Ley.

Decimos a partir de las prescripciones legales, porque no puede entenderse que constituyan una relación cerrada y de interpretación restrictiva, de modo que los municipios, partiendo de su total cumplimiento, no pudieren modular y completar su contenido, a fin de perfilar en su Plan las determinaciones de ordenación general que vinieren a configurar de forma más exacta el modelo y la estructura de ciudad que pretendieren.

Lo contrario supondría, por una parte, negar el protagonismo de la Administración Local, que se reconoce mediante la atribución general de la competencia urbanística a los municipios en la Exposición de Motivos de la Ley; y por otra vendría a ocasionar importantes problemas de aplicación en la práctica, dado lo esquemático de buena parte de la regulación legal en conceptos que no cuentan con antecedentes legislativos y doctrinales claros que puedan permitir una interpretación correcta de los mismos, y al margen del desafortunado tránsito de una situación rígida a otra de desregulación que conllevaría.

A continuación se trata la determinación de ordenación general que, junto con la clasificación y categorización del suelo, tiene una mayor importancia por su novedad o alcance.

1.3.4.2. Aprovechamiento Medio Máximo (Equidistribución).

La Ley de Urbanismo ha introducido un nuevo concepto, Aprovechamiento Medio Máximo cuya significación debe ser precisada.

En principio resulta obvio, en sus propios términos, que se trate de un índice que no puede ser superado en el momento del establecimiento de las determinaciones de ordenación detallada por el Aprovechamiento Medio resultante en el Sector de que se trate (y en función de éstas). Su caracterización por tanto es sencilla y tautológica: se trata del máximo a que puede llegar el aprovechamiento medio.

A partir del Texto de la Ley y de los antecedentes legislativos pudiera resultar más difícil determinar el papel que debe jugar el Aprovechamiento Medio Máximo a la hora de plasmar en el planeamiento el principio de equidistribución.

Cabría pensar que, en correspondencia con el anterior Aprovechamiento Tipo, el Aprovechamiento Medio Máximo constituiría la piedra angular para la equidistribución entre sectores.

Nada más lejos de la realidad, no puede efectuarse equivalencia alguna entre ambos conceptos, puesto que así como el Aprovechamiento Tipo, junto con las áreas de reparto, constituía la técnica de referencia para la equidistribución entre Sectores, la nueva Ley no establece precepto, sistema o mecanismo alguno del que se derive la obligación de que dicha equidistribución se lleve a efecto, lo cual no significa, de ningún modo, que sus prescripciones impidan su consecución por el planeamiento. Es decir, la Ley no impone pero tampoco impide que el planeamiento articule las técnicas de equidistribución que estime oportunas.

En éste sentido, resulta altamente esclarecedora la Exposición de Motivos de la Ley en la que, se señala que:

> "... *esta Ley se limita a regular la actividad urbanística, proporcionando los instrumentos y técnicas para que la Administración competente, en primera línea la municipal, pueda desarrollar el modelo urbanístico que se ajuste a su propia experiencia y necesidades*".

Lo expuesto permite concluir que el Aprovechamiento Medio Máximo constituye una determinación de ordenación general que debe fijarse para cada Sector de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado, que funciona como límite de su respectivo aprovechamiento medio y que puede integrarse en el modelo de equidistribución que, en su caso, elijan los Planes Generales.

Establecida la inexistencia en la Ley de obligación de equidistribución entre Sectores, ésta se va a imponer preceptivamente dentro de cada uno de ellos, utilizando a tal fin el Aprovechamiento Medio, coeficiente que, si bien en su fórmula de cálculo resulta equivalente al Aprovechamiento Tipo anterior, difiere notablemente en su conceptuación. Dicha diferencia radica primordialmente en su finalidad; el primero se aplicará para la equidistribución dentro del Sector, mientras que el segundo articulaba la equidistribución entre Sectores de un mismo Área de Reparto (coincidente con cada cuatrienio en Suelo Urbanizable). Así mismo difieren tanto en las ponderaciones a efectuar (en el Aprovechamiento Medio se ponderan usos pormenorizados y en el Tipo usos globales) como en el instrumento de planeamiento que debe concretarlos (instrumento de desarrollo y Plan General respectivamente).

Sentado lo anterior, la adaptación de un Plan General aprobado conforme a las prescripciones del Texto Refundido de 1992, debe decidir, en primer lugar, si mantiene o no y, en su caso, en qué medida, la equidistribución

entre los Sectores anteriores de Suelo Urbanizable Programado pendientes de desarrollo, así como, de ser preciso, entre los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado que delimite.

En el caso concreto del Plan General de Valladolid, se ha optado por el mantenimiento de la equidistribución en los mismos parámetros que se derivaban de las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana que se adapta, sin que ello signifique, evidentemente, que las técnicas empleadas hayan sido las mismas. En otros términos, se pretende mantener inalterados los resultados, utilizando para ello otros mecanismos.

Para ello se ha considerado oportuno, en primer lugar, mantener como determinación de ordenación general el concepto de edificabilidad con contenido y alcance idéntico al que presenta en el Plan adaptado, si bien utilizando la terminología “edificabilidad absoluta” para remarcar que se trata de una edificabilidad límite cualquiera que sea la combinación de usos pormenorizados (salvada la excepción contemplada para viviendas con algún tipo de protección) en que se deba materializar, según la ordenación detallada que se establezca para cada sector.

En segundo lugar, así mismo, se mantiene inalterada la superficie de Sistemas Generales imputada a cada sector anterior. Para la determinación de la correspondiente a los sectores que carecían de imputación de Sistemas Generales (antiguos No Programados) se aplican porcentajes equivalentes a los que se deducen de los sectores que programaba el Plan, teniendo en cuenta sus usos globales y tomando como referencia para su cálculo los aprovechamientos tipo de los cuatrienios programados.

De esta forma los metros cuadrados que se pueden edificar son los mismos y se van a repartir entre propietarios de terrenos de una superficie idéntica, si bien el aprovechamiento medio que resulte de la ordenación detallada de cada sector puede ser distinto del anterior aprovechamiento tipo, como consecuencia de las diferencias señaladas.

Una vez determinada la edificabilidad y la imputación de Sistemas Generales, la fijación de los aprovechamientos medios máximos y de las densidades máximas se ajusta a los límites legales al objeto de que se pueda cumplir la finalidad pretendida de mantener los resultados prácticos que se derivaban de la aplicación de los mecanismos equidistributivos que recogía el Plan anterior, y que en otro caso podrían verse alterados.

En cuanto a la densidad edificatoria, la Modificación propuesta recoge el reiterado criterio jurisprudencial según el cual la necesidad de adaptar el planeamiento a las exigencias cambiantes del interés público justifica plenamente el ius variandi que en este ámbito se reconoce a la Administración, y por ello la modificación de un instrumento de planeamiento no puede, en principio, encontrar límite en la ordenación establecida en otro anterior, de igual o inferior rango jerárquico (STS 23 de abril de 1998). El planteamiento ha sido doble:

1. Por una parte el respeto a los límites marcados por la norma autonómica: el aprovechamiento medio máximo (AMM) de 1m²/m², como no podría haber sido de otro modo.

2. Por otra se han fijado los índices de edificabilidad absoluta (IEA) y de imputación de sistemas generales (IISG), con los cuales aseguramos que la edificabilidad resultante es la que anteriormente estaba prevista (en el Plan que ahora se adapta), puesto que, al corresponder la fijación de coeficientes de ponderación al instrumento que establezca la ordenación detallada, el AMM no aseguraría el objetivo de mantener los aprovechamientos del Plan antes de la adaptación.

En cuanto a la densidad de viviendas por hectárea, se ha visto conveniente establecerla no sólo dentro de los límites legales (lo cual era obligatorio) sino en su nivel máximo (lo cual es discrecional para el Ayuntamiento) en función de varias indicaciones:

- Recomendaciones que sobre el concepto de densidad y su distribución se realizan en múltiples documentos, como por ejemplo en la “Guía de Diseño Urbano”1.

  En este texto se señala de forma clara como recomendación el favorecer densidades residenciales entre 55 y 75 viviendas/Ha, en base a la importancia en “amortizar” el establecimiento de líneas de transporte público y la creación de las demandas que justifiquen servicios locales y reducen desplazamientos -sostenibilidad económica-

- Un estudio realizado hace años por este Ayuntamiento se llegó a la conclusión de que la misma superficie edificatoria residencial supone menor población si las unidades residenciales (viviendas) son menores.

[1] Publicada por la Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo en 1999.

Todo ello se apoya en el supuesto que los elementos comunes a toda vivienda merma o el aumento de superficie incluyen más en las piezas vivideras de es(cocina y servicios) tienen una dimensión similar en cada unidad, por lo que la tar y dormitorios, posibilitando mayor número de habitantes totales en viviendas de gran tamaño que en viviendas de pequeño tamaño.

Por ello, limitando las 70 viviendas por hectárea en suelo urbanizable (por poner un ejemplo) y la edificabilidad máxima en el caso extremo en 0,54m²/m², la edificabilidad residencial nunca superaría los 5.400 m²/Ha, que para igualar las 70 viviendas por hectárea exigiría una dimensión media de viviendas de 77m² edificados, lo cual es adecuado, puesto que disminuir la densidad no supondría ventaja alguna para el municipio, puesto que obligar a que las viviendas sean (de media) de dimensiones superiores no reduciría la población.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente ha pesado la consideración de optar por la máxima libertad posible para el diseño de los sectores, dentro del margen legal.

1.3.5. Criterios Legales Preceptivos.

La Ley de Urbanismo presenta como una novedad singular la definición de una serie de criterios a que se deben ajustar todos los instrumentos de planeamiento y por tanto también los Planes Generales. Estos criterios se refieren entre otras cuestiones a la orientación del crecimiento urbano, sostenibilidad, calidad urbana y cohesión social.

Resulta obvio decir, dado su carácter vinculante, que han sido tenidos en cuenta en el desarrollo de los trabajos de adaptación, si bien su incidencia y plasmación en el Plan son diferentes en atención a su diversa naturaleza y alcance (pautas, recomendaciones, límites, determinaciones,...) encontrándose implícita o explícitamente tratados en diversas partes del mismo, no siendo preciso, por tanto, analizarlos sistemáticamente en este apartado.

Parece oportuno, no obstante, aludir a las prescripciones relacionadas con la cohesión social que establece la Ley tendentes a lograr la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

Con esta finalidad regulaba la Ley, en su redacción originaria, la obligación de que el planeamiento fijara índices de variedad urbana expresivos de la necesaria presencia en cada sector de usos distintos al predominante. La modificación de la misma operada por Ley 10/2002 de 10 de julio ha venido a

ampliar dicha obligación introduciendo una importantísima novedad: la preceptiva reserva de un porcentaje de los aprovechamientos lucrativos para su destino a la construcción de viviendas de protección.

Parece por tanto que tras la reforma de la Ley puede distinguirse dentro de la variedad urbana un índice de variedad de usos y un índice de integración social.

Sin perjuicio de lo que se disponga definitivamente en el desarrollo reglamentario, que en todo caso una vez aprobado deberá ser observado al establecer la ordenación detallada en cada sector, en el Plan se regula la obligada y necesaria variedad de usos completando la definición de los usos globales, mediante la fijación junto al porcentaje mínimo anterior de uno máximo que no puede ser sobrepasado por los usos predominantes, garantizando así la presencia de otros usos compatibles en el sector.

Por lo que respecta a la implantación de un porcentaje obligatorio de viviendas de protección, el Plan ha optado por concretarlo en el veinte por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector que contenga dicho uso, sea o no el predominante, con lo que se cumple la prescripción legal. Esta fórmula se ha considerado la más adecuada teniendo en cuenta, por una parte, que en el Plan se recoge y potencia la variedad de usos posibilitando desarrollos residenciales en sectores con otros usos predominantes, y por otra, que en tanto no se establezca la ordenación detallada de todos los sectores residenciales no resulta posible calcular el “aprovechamiento lucrativo total” de los mismos.

Por último, debe aclararse que el porcentaje indicado no puede identificarse en modo alguno con el que cuantifica los excesos de aprovechamientos lucrativos que corresponden al Ayuntamiento, por cuanto no representa sino una obligación impuesta para la consecución y cumplimiento del criterio de la variedad urbana, lo que nada tiene que ver con el régimen del suelo.

1.3.6. La Adaptación de la Normativa del Plan General.

Las modificaciones operadas en el texto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Valladolid vigente desde 1997 a raíz de la presente Adaptación a la Ley de Urbanismo de Castilla y León responden a los siguientes motivos:

1.3.6.1. Adaptaciones Conceptuales.

A la nueva filosofía que inspira la legislación, especialmente tras los acontecimientos de 1997 (declaración de inconstitucionalidad de gran parte de la Ley del Suelo 8/90 y su Texto Refundido 1/92), y liberalización del suelo. Esto ha determinado una variación del contenido característico de cada clase de suelo, así como de su régimen. En el plano de la gestión se ha abierto más la iniciativa al urbanizador particular, incluso en el caso de no ser propietario de terrenos.

En el capítulo segundo de esta Memoria se pormenoriza todo el cambio conceptual, y en el tercero se concretan las medidas para llevar a cabo la adaptación con los criterios adoptados.

También se han adaptado los criterios derivados del Título IV de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, relativo a la Intervención en el uso del suelo (licencias).

1.3.6.2. Adaptaciones Estructurales.

Se ha producido en consecuencia una modificación en la estructura del documento, que sigue los criterios establecidos en los Artículos 41 y 42 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. Tras los Títulos relativos al Régimen, Gestión, Procedimiento e Intervención en el Uso del Suelo, se diferencia lo más claramente posible entre la Ordenación General y la Detallada dentro del Plan. Al mismo tiempo, se introduce una Sección relativa a los criterios de desarrollo para diversas áreas concretas a las que afectan las determinaciones del Plan.

1.3.6.3. Adaptaciones de Hecho.

Las modificaciones de la realidad producidas desde la Actualización de 1997 tienen reflejo evidente en el Plan. Se tiene en cuenta el grado de desarrollo del texto anteriormente vigente. Además, se toman en consideración los criterios desarrollados en la práctica urbanística en este último período, a la vista de los informes de los diferentes Servicios Técnicos Municipales.

1.3.6.4. Adaptaciones con Origen en la Normativa Territorial y Sectorial.

Los instrumentos de ordenación del territorio vigentes (DOTVAENT) y las novedades en la legislación sectorial han sido tomados en consideración en la redacción del texto con objeto de adaptar las propuestas planificadoras a

los intereses supramunicipales que guardan proporción con la limitación de la libertad de ordenación urbanística que suponen para el municipio.

1.3.6.5. Adaptaciones Terminológicas.

La nueva Ley utiliza conceptos que difieren en parte de los manejados por la legislación anterior, por lo que utiliza para denominarlos términos distintos. Por ello han tenido que ser modificadas todas las referencias. Hablamos tanto de las clases y categorías de suelo, como de los instrumentos de gestión y de los ámbitos de actuación urbanística. La sustitución no ha sido totalmente automática, ya que la equiparación entre los conceptos de la legislación anterior y ésta no es de total equivalencia.

Se han aclarado también conceptos ya utilizados que según la experiencia acumulada lo precisaban. Así, por ejemplo, se utiliza sistemáticamente "recepción de la urbanización" para la que realiza el urbanizador del constructor; y "aceptación de la urbanización" como la que realiza el Ayuntamiento del urbanizador.

1.3.6.6. Otras Modificaciones.

Como conclusión a la serie de modificaciones planteadas, reseñamos que hay modificaciones concretas en algunas determinaciones, fundamentadas en la adaptación a normativas y criterios ecológicos, a alguna nueva condición de edificación, o por ajuste de criterios, corrección del régimen de los bienes catalogados, etc.

La Disposición Transitoria Primera, punto 1, obliga a que los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes se adapten a la Ley cuando procedan a la Revisión de su Plan General de Ordenación Urbana, y en cualquier caso antes de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. Puesto que la adaptación constituye una modificación del Plan General nos hallamos en el momento de recoger todas aquellas otras modificaciones que desde la entrada en vigor del Plan General en 1997 se han ido observando como convenientes, y que se relacionan más pormenorizadamente en otros lugares.

1.3.7. Carácter de este Proceso.

Optar por la Revisión o por la Modificación supone una diferencia de planteamiento fundamental, y que va íntimamente ligada al discurso anterior. La Revisión supone una total reconsideración de la ordenación general, siendo

el resto Modificación. La Revisión es, en definitiva, la variación sustancial del proyecto político común que se ha plasmado en el ámbito del Urbanismo.

Como tal, tiene unos rasgos novatorios evidentes, pero que nacen de la propia comunidad política que lo origina, esto es, del Municipio, siendo éste aspecto subjetivo determinante en su configuración. La Transitoria 1ª citada indica que en el caso de que se dé esta voluntad revisora, debe llevarse a cabo la Adaptación a la Ley. No deja de ser una redundancia que nos lleva a la siguiente tautología: a partir de la entrada en vigor de la norma, los actos sujetos a ella están sujetos a ella. No es correcto, en consecuencia, hablar de la Revisión del Plan como un instrumento para la adaptación a la norma, sino que la adaptación es una exigencia que por pura lógica se impone a todo proceso revisor.

En cambio, la modificación no supone una variación de esa voluntad global, sino un cambio de carácter parcial. No queremos decir que no pueda ser importante, entre otros, en términos económicos, pero la voluntad de la comunidad vecinal plasmada en la norma no se ve radicalmente modificada, por lo que no existe Revisión. Cuando la variación en las determinaciones del Plan viene impuesta por una entidad externa (la Comunidad Autónoma a través de la Ley) no podemos decir tampoco que haya Revisión, pues el elemento subjetivo fundamental en el concepto de ésta, el Municipio, como voluntad directora del cambio, no aparece necesariamente.

Llegados a este término, cabe destacar que la tramitación de la Revisión del Plan o de la Modificación del mismo, apenas difieren, y ofrecen al particular las mismas garantías jurídicas. Sin embargo, era necesario hacer en este punto este ejercicio de depuración conceptual, antes de continuar con la Adaptación del Plan General de Valladolid a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

1.4. Modificaciones que se Incorporan al Documento.

1.4.1. Corrección de Errores Materiales y Formales.

Durante el periodo de vigencia del Plan General, como consecuencia de la experiencia municipal derivada de su aplicación práctica, así como de las observaciones realizadas por particulares afectados, se han detectado algunos errores de tipo material en el citado documento que convenía solventar aprovechando la Adaptación a la Ley 5/1999 del mismo.

Este grupo de modificaciones ha versado, entre otros aspectos, sobre la información recogida en los centroides de los planos, que en algunos casos contenían datos erróneos en cuanto a las condiciones de edificabilidad, uso, o titularidad (público-privado). También existían algunos errores en la delimitación de diversos ámbitos, como Áreas Especiales, Unidades de Ejecución, zonas de Industria Urbana, que implicaban a propietarios que nada tenían que ver con el objeto de tales delimitaciones, por lo que fueron deslindados con mayor precisión estos ámbitos basándose en la morfología de parcela y no en las de edificaciones, caminos y otros elementos cartográficos que crearon confusión en su día a la hora de grafiarlos.

1.4.2. Modificaciones al Plan General Aprobadas Definitivamente.

En el proceso de Adaptación del Plan General vigente han sido incorporadas en un único documento refundido todas aquellas modificaciones puntuales que aún no se encontraban recogidas en el mismo, tanto aquéllas que tenían aprobación definitiva y eran por tanto ya aplicables, como otras más recientes en tramitación o cuya aprobación se aplazó directamente a la de la Adaptación, con objeto de unificar el proceso. De este modo en el documento del Plan se actualiza y unifica la información urbanística que se encontraba más dispersa.

1.4.3. Modificaciones Derivadas de Acuerdos por Convenios Urbanísticos.

También han sido incorporados al Plan General aquellos cambios que provienen de los acuerdos obtenidos por convenios urbanísticos que se han firmado en el periodo entre 1997 y 2002. Sin embargo, a diferencia de las modificaciones puntuales a que se refería el apartado anterior, en las que se solicitaba cambiar algún aspecto puntual de las determinaciones urbanísticas establecidas y en las que, por tanto, la situación urbanística final quedaba totalmente clara tras el acto mismo de resolución, en los convenios urbanísticos el Plan General no puede recoger con nitidez tal situación final, ya que generalmente el propio convenio va estableciendo pasos o fases de definición urbanística de los terrenos que a fecha de hoy no han concluido. Por ello el Plan recoge la ordenación general de estos suelos, pero no así su ordenación detallada ni su gestión, que seguirán el proceso propio establecido en cada convenio.

1.4.4. Modificaciones al Plan Especial de Casco Histórico Aprobadas Definitivamente.

El proceso de Adaptación del Plan General vigente también ha servido de medio para la incorporación de las modificaciones puntuales realizadas al Plan Especial del Casco Histórico, que tenían aprobación definitiva. Algunas de ellas coinciden con modificaciones al Plan General, por afectar simultáneamente a ambas figuras de planeamiento.

1.5. Sugerencias del Proceso Inicial de Participación Pública.

Desde el inicio de los trabajos de adaptación del Plan General y aún con anterioridad, numerosas han sido las iniciativas de Instituciones y particulares a través del Registro Municipal para aportar ideas al proceso de los trabajos.

Grupos políticos, asociaciones, promotores, propietarios de suelo, particulares afectados por la actividad urbanística, ciudadanos y otras personas y entidades han hecho un conjunto variado y amplio de solicitudes, recomendaciones o reclamaciones que hemos agrupado bajo la denominación de sugerencias, ya que no se realizan en el periodo en que está expuesta la Adaptación del Plan General y corresponde alegar.

1.5.1. Sugerencias Recibidas Durante el Proceso de Adaptación.

Estas sugerencias han sido resumidas, agrupadas por temas y resueltas. A continuación se exponen los tipos generales de sugerencias y los criterios considerados a la hora de asumir o no dichas sugerencias.

Las sugerencias al Plan General se han agrupado en trece tipos en función de su contenido principal, si bien éste podía no ser el único o no estar explícitamente expresado. Los tipos de sugerencias son:

1. Las referentes a aprovechamientos virtuales.
2. A la clasificación del suelo.
3. A la calificación.
4. A las condiciones de edificación.
5. A las condiciones de uso.
6. A las antiguas Unidades de Ejecución.
7. A la mejora integral de la ciudad o de los barrios.

8. A diversas delimitaciones.
9. A la descatalogación de edificios.
10. A propuestas de ordenación.
11. A la restauración de la Legalidad Urbanística.
12. A la normativa del Plan General.
13. A las referentes a otros aspectos no directamente vinculados al Plan General.

1. Respecto a las primeras, se solicitaba que el aprovechamiento que tenían reconocidos los propietarios, y aún no materializados, provenientes de las anteriores áreas de reparto del tipo tercero fuese materializado en sectores concretos que se proponían por diversas razones. La variación del régimen jurídico del suelo así como de las posibilidades y técnicas de equidistribución impiden considerar estas sugerencias en el proceso de adaptación del Plan, sin perjuicio de lo que se resuelva durante el periodo transitorio de conformidad con las nuevas disposiciones de la Ley introducidas en la modificación de la misma aprobada en Julio de 2002.
2. El segundo grupo lo constituyen aquellas sugerencias basadas en la reclasificación del suelo, con o sin propuesta de desarrollo urbanístico futuro. Son las más numerosas y la mayoría de ellas piden el cambio de clasificación de suelo no urbanizable de los tipos A, B, y N2 a Urbanizable Delimitado. Todas las sugerencias han sido estudiadas y contestadas, pero su existencia no ha influido directamente en la clasificación y categorización del suelo, sino que el método de clasificación se ha regido por criterios objetivos, como se explica en el apartado correspondiente de la presente Memoria, en base a la interacción del criterio de liberalización del suelo de la actual legislación con la clasificación del Plan vigente y las figuras de protección establecidas por las DOTVAENT (ASVEs Y APHAs).
3. En cuanto a las sugerencias que simplemente pedían el cambio de las condiciones de edificación sobre su parcela (Suelo Urbano), éstas suelen buscar una mayor edificabilidad total, o una altura mayor a la permitida. En general han sido desestimadas dado que se basaban en argumentaciones parciales o inadecuadas.
4. De carácter también muy concreto han sido las sugerencias que solicitaban el cambio de las condiciones de uso de determinadas

parcelas (Suelo Urbano). Suelen tener por objeto el cambio del carácter público por el de privado, ya que la titularidad la ostenta en la actualidad algún Organismo Público que no va a seguir desarrollando su actividad sobre el mismo, mientras que existen expectativas de venta a entidades privadas. El criterio para su consideración ha sido que cuando el cambio de carácter de la dotación pública no afecte a la distribución de las mismas estudiadas por el Plan, y se mantenga el uso dotacional (equipamientos y espacios libres), se estima favorablemente; mientras que se desestima cuando el carácter público de la dotación sea relevante en la distribución general o cuando este aspecto no sea fundamental para la citada compraventa.

5. Mayor casuística de contenidos se ha dado en aquéllas que afectan a las antiguas Unidades de Ejecución, ya que, si bien todas tenían en común pertenecer a esta figura, lo solicitado podía consistir en el cambio de la calificación, la modificación de los límites de la UE, o en la modificación de su ordenación. Como criterio general se han asumido aquellas propuestas cuya ordenación resultante era mejor que la establecida por el Plan, en términos de mejor resolución de los bordes, mayor superficie verde, mayor obtención de equipamientos, etc.; mientras que se han rechazado las que perseguían eludir las cesiones obligatorias o el procedimiento de gestión habitual en las Actuaciones Sistemáticas.

6. Otro grupo de sugerencias lo constituyen las que buscan la mejora integral de la ciudad o de los barrios. Parten de algún tipo de crítica a los criterios fundamentales del Plan General o al grado de cumplimiento del mismo.

   También contienen numerosas propuestas generales y específicas a los problemas detectados, y suelen provenir de partidos políticos, asociaciones de vecinos y otros colectivos sociales.

7. Los límites de dotaciones o de Áreas de Planeamiento Específico también han sido objeto de propuestas de modificación. No se consideran en este grupo los ya explicados errores gráficos en las delimitaciones, sino que aquí se incluyen las que, mediante el cambio de delimitación, van encaminadas a la mejora de la configuración de las dotaciones (consideradas favorablemente) o a conseguir una gestión más ágil del sector dada la falta de colaboración de otros propietarios (consideradas favorable o desfavorablemente según casos).

8. Un grupo reducido de sugerencias lo forman aquéllas que persiguen la descatalogación de edificios incluidos en el Catálogo del Plan General o del P.E.C.H. con algún grado de protección. En general se han aceptado estas sugerencias, ya que se refieren a edificios de escaso valor histórico-arquitectónicos fueron catalogados en su día por pertenecer a un conjunto en el que los otros edificios tienen realmente interés; o bien por estar amparadas en sentencias judiciales (casos de ruina).
9. Numeroso es, sin embargo, el grupo de sugerencias que contienen propuestas de ordenación divergentes con el Plan vigente, cuya modificación se solicita. El término "ordenación" tiene aquí un sentido amplio, que incluye las condiciones de edificación, uso y edificabilidad conjuntamente consideradas, el establecimiento de pautas de ordenación, nuevas alineaciones, esquemas de ordenación genéricos de amplias zonas, modificación de anchuras del viario, etc. La gran heterogeneidad de las propuestas no permite dar un criterio único de resolución de ellas, sino que se han considerado individualizadamente en base a criterios de viabilidad de la alternativa propuesta, de calidad resultante de la propuesta, de fundamentación jurídica de alguna de ellas, oportunidad del Plan para ajustar o modificar pequeños aspectos de ordenación, etc.
10. Asimismo, se han tramitado como sugerencias al Plan General algunas iniciativas referentes a la restauración de la legalidad urbanística. Si bien es cierto que el Planeamiento puede adaptarse a determinadas situaciones de irregularidad, los casos aquí estudiados contenían un grado tal de superación de las determinaciones urbanísticas que han hecho imposible su asunción, pues impedían establecer nuevos estándares de calidad que ordenaran una situación concreta, como se ha hecho en la presente Adaptación (por ejemplo: La Overuela).
11. Interesantes para el conjunto de la ciudad han sido las sugerencias presentadas sobre la modificación de la normativa del Plan, por lo que implican de propuesta de repercusión colectiva y concepción global, aspecto éste que comparten con las del tipo de "mejora integral de la ciudad o barrio". Han sido aceptadas en general por coincidir con el objetivo fundamental del Plan de sostenibilidad en el uso de la energía y la movilidad y el de calidad urbana.
12. Por último, también han sido tramitadas como sugerencias algunas quejas o peticiones al Ayuntamiento sobre la gestión del Plan sin

adaptar, que ha podido producir alguna situación que el solicitante estima perjudicial para sus intereses. Lamentablemente la Adaptación a la Ley 5/1999 no puede entrar a valorar este tipo de consideraciones, dado que no es su cometido principal.

1.5.2. Sugerencias Referentes al Plan Especial de Casco Histórico.

De forma análoga, se han recibido sugerencias y peticiones para que, en el marco de los trabajos de Adaptación del Plan General a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se efectúen cambios en algunas determinaciones del P.E.C.H. La mayoría consistía en la solicitud de la eliminación de la protección y su correspondiente exclusión del Catálogo de bienes protegidos. El resto solicitan desvincularse de las denominadas Unidades de Agrupación Obligatoria por razones funcionales. El grado de aceptación de las propuestas ha sido elevado por su racionalidad y fundamentación, manteniéndose la protección en todos aquellos casos en los que el elemento considerado tiene interés histórico-artístico.

1.5.3. Justificación de las Sugerencias Aceptadas.

Sugerencia 1: Corrección de errores en U.E. 73.

Tipo: Corrección de errores.

Expediente Ayto: 606/99 20/UE-73-CA 0.

Expediente: 0.

Solicitante(representante): Gallego Carbonell, Paz.

Solicitante (representado): Cooperativa "La Nube".

Ubicación: U.E. 73 Avda. Salamanca.

Descripción: Cambiar centroide de dotacional educativo privado (DO. Ec) por dotacional general privado (DO. Gc).

Hojas del Plan afectadas: 39-11.

Valoración: Se estima favorablemente dado que la solicitante ya hizo una alegación al Plan de 1997 y en su momento fue aceptada, pero no incorporada a los planos de ordenación.

Sugerencia 2: Comunidad de Propietarios en Paseo de San Vicente 15.

Tipo: Condiciones de Uso.

Expediente Ayto: 2311.

Expediente: 37.

Solicitante(representante): Vicente Alonso, Carlos.

Solicitante (representado): Comunidad de Propietarios Paseo San Vicente 15.

Ubicación: Paseo San Vicente 15.

Descripción: Se solicita que el patio abierto de manzana (Parques y Jardines) deje se grafiarse como público (- - . -a) ya que son de propiedad privada de la comunidad (- - . - c).

Hojas del Plan afectadas: 44-08.

Valoración: la sugerencia se estima. El error deriva de unos datos erróneos del Catastro. Por error en los datos que tiene de esta finca el Catastro, se había excluido de la misma el patio abierto de la manzana, espacio existente entre los tres bloques de edificación abierta, calificados con unas Condiciones de Edificación “EC: Edificación Consolidada” y unas Condiciones de Uso “R2: Residencial 2”.

Estos espacios entre edificaciones son propiedad de la Comunidad de Propietarios en Paseo de San Vicente 15 y están calificados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como (--,-a) es decir, “Espacios Libres. Parques, Jardines, Recreo y Expansión Públicos”. Sin embargo, desde el Servicio de Planeamiento se indica que puesto que el citado ámbito, dada su ubicación, no tiene vocación de poder dar servicio a otros ciudadanos que no sean los de la propia Comunidad, y puesto que no son de titularidad municipal, y su cesión no resulta prioritaria para este municipio por las razones antes expuestas, a parte de la circunstancia de figurar como espacio libre público por un error catastral, que los hace figurar como públicos, es por lo que se propone estimar esta sugerencia.

Por ello, el citado espacio mantiene como Condiciones de Edificación las que ya tiene, “Espacio Libre”, pero modificando el uso pormenorizado asignado de espacio libre público a privado. Por tanto, mantiene la calificación “Espacio Libre” cambiando únicamente la asignación de titularidad que propone el planeamiento de (-a) a (-c), es decir de “público” a “privado”.

Sugerencia 3: Hijosa Inversiones en Avda. Madrid.

Tipo: Condiciones de Uso.

Expediente Ayto: 21579.

Expediente: 18.

Solicitante(representante): Valladares González, Roberto.

Solicitante (representado): Hijosa Inversiones, S.L.

Ubicación: Avda. Madrid, nº A-42, parcela 5985504.

Descripción: Se solicita dejar de estar incluida en área especial con uso especial (AE.UE) a industria general (IG.IG) ya que su negocio es de almacén, venta y distribución de materiales de construcción y no tiene relación comercial ni de propiedad con FASA Renault, colindante con su parcela y de la que le viene dicha condición de uso.

Hojas del Plan afectadas: 49-12.

Valoración: la sugerencia se estima , es decir que dejaría de ser AE. UE "FASA" para pasar a la calificación de "IG.IG" (Industria General) ya que su negocio no tiene relación ni comercial ni de propiedad con FASA, a la que sin embargo aparece vinculado urbanísticamente. Se trata de una parcela colindante con FASA de la que le viene dicha condición de uso. Se trata de un error material del Plan de 1997 que proviene de que el Plan de 1984 aplicaba la misma trama a ambos tipos de industria. También se acepta volver al resto de condiciones que tenía, esto es, coeficiente de edificabilidad 0.75 m2/m2 y altura B+II.

Sugerencia 4: José Luis Benito en la UE 5.

Tipo: Delimitación Unidad de Ejecución.

Expediente Ayto: 200200004907.

Expediente: 32.

Solicitante (representado): Benito Panero, José Luis.

Ubicación: UE 5.

Descripción: Se solicita el cambio delimitación, que se le excluya de la U.E. una franja de 2 m ancho de su propiedad, externa a la Unidad de Ejecución.

Hojas del Plan afectadas: 34-03 y 34-04.

Valoración: la sugerencia se estima, se trata de un error gráfico del parcelario que se trasladó a la delimitación de la UE.

Sugerencia 5: Amable Villarpliego en C/ San Lázaro.

Tipo: Corrección errores.

Expediente Ayto: 13668.

Expediente: 15.

Solicitante (representado): Villarpliego Cañueto, Amable.

Ubicación: C/ San Lázaro 5, parcela 5839002 Bº La Victoria.

Descripción: Se solicita no ser calificado como EC: Edificación Consolidada ya que tiene sólo dos alturas (hay que tener tres como mínimo para poder aplicar las Condiciones de Edificación de Edificación Consolidada (EC) y pasar a ser B+III, EP-R2, Edificabilidad 2,90.

Hojas del Plan afectadas: 39-11.

Valoración: la petición se estima favorable ya que se trata de un error gráfico que la propia Normativa del Plan (Artículo 6) prevé y que ha de interpretarse en el sentido de esta sugerencia aceptada, al haber sido considerado este predio, por error según el PGOU de 1997 como Edificación Consolidada (EC), a pesar de no cumplir con las características propias que se le suponen a este tipo de edificaciones (no tiene tres alturas sino dos) (Artículo 192).

Esta modificación que se propone no pretende mas que corregir dicha deficiencia, para lo cual es preciso corregir las condiciones de edificación y edificabilidad. Por ello se propone establecer un área de movimiento calificada como “Edificación Perimetral. Residencial 2” (EP.R2) que coincida con toda la parcela dadas las dimensiones de la misma (fondo entre 15 y 16 metros únicamente).

Asimismo se deben establecer los parámetros urbanísticos propios que le corresponden a dicha corrección según la Actualización del PGOU de 1997, es decir, aplicando la tabla de cálculo de edificabilidad:

Edificabilidad aplicada al área de movimiento con fondo de:

Fondo de parcela	14	15	16	18	20
15		3,00			
16		3,00	2,80		

Por tanto, para “Edificación Perimetral con uso Residencial 2”, con un área de movimiento entre 15 y 16 metros (que coincide con el fondo de la parcela) a contar desde la alineación propuesta por el PGOU, calculado según las tablas para cálculo de índices de edificabilidad, de la modificación del PGOU, teniendo en consideración que según el PGOU de Valladolid de 1984 el solar estaba calificado como AR.R1, el índice de edificabilidad resultante estaría entre 2,80 m2/m2 y 3,00 m2/m2, es decir, 2,90 m2/m2, haciendo una media aritmética.

Al contar la calle con una anchura aproximada de 12 metros, la altura que debe asignarse según la tabla anterior sería:

Calles de 11 a 15 metros (B+III).

Sugerencia 6: Promotora luso-española en ELUP Pisuerga del Monasterio de La Flecha.

Tipo: Calificación.

Expediente Ayto: 56115 25.

Expediente: 25.

Solicitante(representante): López García, Manuel.

Solicitante (representado): Promotora luso-española de negocios.

Ubicación: EL-05 PRQ Sistema general de parque en la ribera del río Pisuerga, junto al monasterio de La Flecha.

Descripción: solicita pasar de SS.GG. a zona verde privada, segregándose por tanto del ámbito del P.E. Ribera del Pisuerga, para integrarlo en el jardín del hotel.

Hojas del Plan afectadas: 48-04.

Valoración: se considera la sugerencia parcialmente, del siguiente modo: sigue manteniéndose el SG en la banda cercana al río de unos 70 m. en el que se respeta el dominio público hidráulico y se desarrollará el Plan Especial Riberas del Pisuerga (se propone el mantenimiento del bosque de ribera, con predominio de chopos). El resto de la parcela de propiedad privada (desde el camino Arroyo-La Flecha hasta 75 m. de fondo) pasa a ser Parque y Jardín privado (--.-c) con aprovechamiento 0.00. En esta zona de la parcela y en la adyacente el Plan Especial Riberas del Pisuerga propone su tratamiento como Parque Urbano, por lo que puede ser jardín privado la zona objeto de la solicitud y pública la vecina (propiedad municipal que daría acceso al extremo sur de la ribera derecha y al teatro al aire libre que remata la intervención del P.E.O.P. en dicha margen.

Sugerencia 7: Ayuntamiento de Valladolid y Patrimonio en C/ Alamillos.

Tipo: Calificación.

Expediente Ayto:

Expediente: 59.

Solicitante (representado): Ayuntamiento de Valladolid / Comisión de Patrimonio.

Ubicación: C/ Alamillos 5 y 9, parcelas 7229803 y 7229804.

Descripción: Se pide liberar para uso público el patio de la parcela de C/ Alamillos 9 pasando de (PL.PL) a espacio libre público (- - .- a) y darle acceso desde la calle por una banda de 4m. que se abriría en el número 5, en el que parte es Patio Libre (PL.PL) y parte (EP.R2).

Hojas del Plan afectadas: 39-18 y 39-23.

Valoración: la sugerencia se estima favorablemente. El objetivo de dicha actuación es dejar la Iglesia de Las Huelgas exenta, es decir sin locales en planta baja que se anexan al edificio. Para ello se modifica la calificación del patio de la parcela de C/ Alamillos 9 pasando de “Patio Libre. Patio Libre” a “espacio libre público”. Además se introduce otro acceso desde C/ Alamillos 5, por una banda de 4 m (pasaje) en el que parte es Patio Libre (PL.PL) y parte Edificación Perimetral, Residencial 2 (EP.R2) estableciendo una “servidumbre de uso público”, al ser una propiedad privada. De esta forma, toda la Iglesia puede constituirse en una edificación exenta sin edificaciones anexas, y con entrada a este espacio libre público situado en el entorno desde la calle Alamillos por dos posibles accesos.

Sugerencia 8: Ayuntamiento de Valladolid en C/ José Garrote Tobar 113 (Parquesol).

Tipo: Calificación/corrección de errores.

Expediente Ayto:

Expediente: 61.

Solicitante (representado): Ayuntamiento de Valladolid.

Ubicación: C/ Jose Garrote Tobar 113, refpar 3506806 y 3506807, Parquesol.

Descripción: Se pretende ampliar el parque bajo el Instituto, incorporando parte de sus terrenos a él y dándole acceso desde dicha calle, lo que implica desplazar hacia el Este la parcela dotacional privada 10m para generar una banda libre, cambiar la calificación de la parte del dotacional privado a espacio libre público, y corregir la altura máxima del dotacional privado que estaba mal expresada (B+II) en vez de (B+VIII). Esto se gestionaría a través de una Normalización de Fincas.

Hojas del Plan afectadas: 43–19 y 43–24.

Valoración: la sugerencia se estima favorablemente. La parcela dotacional escolar posee un frente al parque de unos 340 metros. A su vez linda con otra parcela residencial de 130 metros de frente al mismo. Por tanto, se constituye una barrera de 470 metros que hace que el Parque no sea accesible desde la

calle Eusebio González Suárez ni desde el Colegio Público Manuel Bartolomé de Cossío e Instituto Educación Secundaria Julián Marías que ocupan esta parcela. Además, el Parque está ejecutado sobre una ladera, cuya topografía impide que pueda darse un acceso al mismo desde el vial del SG EL03. Por ello ha sido preferible separar las dos parcelas de equipamiento, la pública donde se ubican el colegio y el instituto, y la parcela de equipamiento privada libre de edificaciones, desplazando esta última hacia el sureste y manteniendo su superficie y dimensiones introduciendo entre ambas un vial de 10 metros de sección transversal. De esta forma se formaliza la posibilidad de realizar un acceso desde la calle Eusebio González Suárez al Parque situado detrás de la parcela de equipamiento escolar. Además se han corregido las alturas del dotacional privado erróneamente grafiadas (de B+VIII pasa a B+III).

Sugerencia 9: Defensa en Pza. del Ejército (I).

Tipo: Condiciones de Uso.

Expediente Ayto: 53756.

Expediente: 7.

Solicitante (representante): Benito Arranz, Raúl.

Solicitante (representado): Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa. Ministerio de Defensa.

Ubicación: Plaza del Ejercito, C/Arzobispo Marcelo González y C/ Toreros, parcela "DI".

Descripción: El Plan Especial de Reforma Interior redactado sobre el Área de Intervención A.I. 40 ordena los terrenos de esta parcela como parcela 3 con una superficie de 2.276 m2, una edificabilidad de 7.704 m2, alturas I, V y VI y uso dotacional institucional pública. El Proyecto de Compensación que sobre la unidad de actuación nº 2 del PERI se realiza, adjudica esta parcela al Estado, ramo Defensa. Se solicita la modificación de las condiciones de edificación y uso pormenorizado de esta parcela para que pase a ser “dotacional general privado” con el objeto de posibilitar una mayor compatibilidad de usos de carácter colectivo y puesto que la parcela no fue cedida al Ayuntamiento en su día, sino que es propiedad del Ministerio de Defensa, hecho que hace que el planeamiento deba recoger esta característica específica de la propiedad, calificando la misma como “dotacional general privada”.

Hojas del Plan afectadas: 44-11.

Valoración: la sugerencia se estima favorablemente y se propone la modificación de la calificación de dotacional institucional público a dotacional general privado por las razones expuestas en el apartado anterior y con el objeto de facilitar la adquisición por organismos o instituciones privadas que ejerzan un uso dotacional o colectivo sobre la parcela.

Sugerencia 10: Defensa en Pza. del Ejército (II).

Tipo: Condiciones de Uso.

Expediente Ayto: 57885.

Expediente: 24.

Solicitante (representante): Benito Arranz, Raúl.

Solicitante (representado): Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos de la Defensa. Ministerio de Defensa.

Ubicación: Plaza del Ejercito, c/Arzobispo Marcelo González y c/ Toreros, parcela "RC".

Descripción: Se solicita un cambio de las condiciones de uso del jardín delantero a la parcela dotacional anteriormente mencionada, con objeto de pasar de parques y jardines público a parques y jardines privado, por la misma razón anterior de facilitar la venta a organismos o instituciones privadas que ejerzan un uso dotacional sobre la parcela contigua y que se vendería conjuntamente al no estar interesado el Ayuntamiento de Valladolid en adquirirla para su sistema verde.

Hojas del Plan afectadas: 44-10.

Valoración: La parcela objeto de esta sugerencia es la parcela 5 que tiene una superficie de 1.148 m2, sin edificabilidad asignada y uso “Recreo y Expansión privados”, que según el Proyecto de Compensación que sobre la unidad nº 2 del PERI, es adjudicada al Estado, ramo Defensa.

La ubicación y emplazamiento de esta parcela de “recreo y expansión” entre la parcela dotacional (a la que se refiere la sugerencia anterior) y otros dos bloques residenciales de edificación abierta, y la titularidad de la misma, hace que únicamente pueda dar servicio a la parcela dotacional de forma conjunta, teniendo la vocación de ser los jardines privados de servicio del uso colectivo que haya de instalarse en ella.

El A.I. 40 ya tiene un espacio libre de carácter público en la parcela 2 (ZV 2) de 15.755 m2 que supone un 33 % de la superficie total del área de intervención

(AOE 24) que cumple sobradamente con el estándar de espacios libres públicos (de urbanización y cesión obligatoria).

Por todo lo anteriormente expuesto se propone lo siguiente: la sugerencia se estima favorablemente y se califica como parques y jardines privado (- - . - c).

Sugerencia 11: A. V. Los Almendros en la U.E. 158.

Tipo: U.E./ Ordenación.

Expediente Ayto:

Expediente: 68

Solicitante(representante): Sánchez San José, Pedro.

Solicitante (representado): A.V. Los Almendros - Bº las Flores.

Ubicación: U.E. 158, Barrio de Las Flores.

Descripción: Propuesta de conexión del nuevo vial en fondo de saco de la Unidad de Ejecución 158C con las calles Azalea y Azucena, atravesando el EL-08.

Hojas del Plan afectadas: 44-05 y 44-10.

Valoración: La Asociación de Vecinos Los Almendros solicita en la información pública del Proyecto de Urbanización de la UE 158-C que se proceda a la prolongación de la calle Clavel a través del Sistema General de Espacios Libres EL-08 y del vial que da servicio a la UE 158-C con el fin de dar una vía de salida solvente al Barrio Las Flores, ya que actualmente existe una única vía de entrada y salida a través de la calle Flor de Acebo. Esta alegación resulta de gran interés para el Barrio de Las Flores, resultando eso sí una modificación cualificada al realizar la apertura del vial a través del espacio libre local de la UE 158 C. Esta modificación cualificada se justifica en su correspondiente ficha. En cuanto al vial que se ordena a través del SG EL08, ello no supone una modificación cualificada al resultar el viario un uso básico perfectamente compatible con el uso global de “Espacios Libres” según el Artículo 130 de la Normativa de la Adaptación.

El informe del Servicio de Obras relativo a esta alegación (20/1/03) dice: “... procede, por tanto, tomar nota de esta solución, y dar traslado de la misma a la Adaptación del PGOU actualmente en trámite, de forma que pueda allí ser recogida para su posterior ejecución”. La sugerencia se estima favorablemente.

Sugerencia 12: Hepesa en Los Vadillos.

Tipo: Ordenación, condiciones de Edificación, de uso, edificabilidad, cambio de ordenación.

Expediente Ayto: 55844.

Expediente: 22, 77.

Solicitante(representante): Ares Alvarez, Oscar.

Solicitante (representado): Hepesa San Cristóbal.

Ubicación: c/San Rafael 8 y 10.

Descripción: El objeto de esta modificación que se solicita es la corrección de las condiciones específicas de la edificación y edificabilidad para los solares situados en el nº 8 y 10 de la calle San Rafael al haber sido consideradas por error según el PGOU de 1997 como Edificación Consolidada (EC) a pesar de no cumplir con las características propias que se le suponen a este tipo de edificaciones (no tiene tres alturas sino dos) (Artículo 192).

Este error fue detectado en su día por los servicios técnicos de este Área subrayando en las cédulas urbanísticas de dichas parcelas en el epígrafe correspondiente a Observaciones: "... caso de no haber edificio de tres alturas se trataría de un error del Plan General a subsanar". Además se solicita un retranqueo de la alineación oficial de la calle San Rafael en las parcelas de referencia adaptando su frente de fachada a la alineación más favorable ya existente en la calle para una mejora de las condiciones de ésta.

Hojas del Plan afectadas: 39-23.

Valoración: la sugerencia se estima favorable ya que la nueva alineación es posible con el actual Plan y se trata de dos parcelas que continúan abriendo la nueva alineación que tiene esta calle. La petición se estima favorable ya que se trata de un error gráfico que la propia Normativa del Plan (Artículo 6) prevé y que ha de interpretarse en el sentido de esta sugerencia aceptada, al haber sido considerado este predio, por error según el PGOU de 1997 como Edificación Consolidada (EC).

Esta modificación que se propone no pretende más que corregir dicha deficiencia, para lo cual es preciso corregir las condiciones de edificación y edificabilidad. Por ello se propone establecer un área de movimiento calificada como "Edificación Perimetral. Residencial 2" (EP.R2) de 18 metros de fondo y el resto de la parcela "Patio Ocupado".

Asimismo se deben establecer los parámetros urbanísticos propios que le corresponden a dicha corrección según la Actualización del PGOU de 1997, es decir, aplicando la tabla de cálculo de edificabilidad:

Edificabilidad aplicada al área de movimiento con fondo de:

Fondo de parcela	14	15	16	18	20
26	C/ San Rafael, 8			3,00	
30	C/ San Rafael, 10			3,20	

Por tanto, para “Edificación Perimetral con uso Residencial 2”, con un área de movimiento de 18 metros a contar desde la alineación propuesta por el PGOU, calculado según las tablas para cálculo de índices de edificabilidad, de la modificación del PGOU, teniendo en consideración que según el PGOU de Valladolid de 1984 el solar estaba calificado como AR.R1, el índice de edificabilidad resultante sería 3,00 m2/m2 para C/ San Rafael, 8 y 3,20 m2/m2 para C/ San Rafael, 10.

Al contar la calle con una anchura aproximada de 8,30 metros, una vez corregida la alineación con el objeto de adaptarse a la de los nuevos inmuebles de la calle, la altura que debe asignarse según la tabla anexa al cuadro anterior sería:

Calles de 7 a 11 metros (B+II).

En cuanto a la petición de modificación de la alineación de fachada que se propone decir que la calle San Rafael cuenta con dos anchuras de calle diferentes. Una, antigua, establecida en 6,57 metros, que resulta escasa, no sólo para la circulación de vehículos y personas, sino también para las condiciones de soleamiento y salubridad al estar constituidos sus márgenes por edificaciones consolidadas que en algunos casos alcanzan la altura de 5 plantas. Por otro lado, la calle cuenta además con un ancho nuevo, propuesto por la Modificación de PGOU de 1997, de 8,30 metros para los solares residenciales no consolidados, es decir, que previsiblemente serán renovados a lo largo de la vida del nuevo Plan, mejorando las condiciones habitables de la calle. Esta nueva alineación se formaliza en los predios colindantes a los que son objeto de esta sugerencia, por tanto resulta conveniente acceder a esta modificación de alineación por las razones expuestas.

Sugerencia 13: Parcela en C/ San José de Calasanz.

Tipo: Ordenación.

Expediente Ayto:

Expediente: 58.

Solicitante (representado): Ayuntamiento de Valladolid.

Ubicación: Delicias, C/ San José de Calasanz 27, refpar 7114621.

Descripción: se solicita la modificación de la calificación del fondo de parcela de Patio Ocupado a Edificación Perimetral, Residencial 2, al haber cambiado las condiciones de la misma por el desarrollo de la UE 288 en el Barrio de las Delicias, por el cual ha sido abierta la Plaza Millán Santos, desarrollo que ha posibilitado que el solar de referencia tenga frente a una calle y a una plaza, en lugar de solo a una calle como tenía con anterioridad.

Hojas del Plan afectadas: 44-13.

Valoración: se informa favorablemente esta sugerencia por las razones que seguidamente se exponen. La parcela de referencia posee un frente de aproximadamente 9 metros a la calle San José de Calasanz, y un frente de 33 metros a la plaza Millán Santos. En el PGOU de 1997 se calificaba un área de movimiento de unos 18 metros de fondo como Edificación Perimetral. Residencial 2 al que el plan asignaba un índice de edificabilidad de 2,80 m2/m2. El resto de la parcela se calificaba como Patio Ocupado con un índice de 0,30 m2/m2.

La UE 288 se ha gestionado y urbanizado a resultas de lo cual se ha ordenado una nueva plaza , por lo que actualmente el predio de referencia da frente a una calle y a una plaza en su parte posterior. Han cambiado pues las condiciones de partida de la citada parcela. La nueva plaza forma parte del sistema local de espacios libres dentro de la citada unidad de ejecución. Por tanto, ya no resulta idóneo desde el punto de vista de la ordenación el mantener los patios de las edificaciones que dan frente a la calle San José de Calasanz como tales, aunque ya solo queda el de esta parcela con un frente de 33 metros, sino que es preferible formalizar un frente de edificación que consolide el ya existente en la parcela colindante con frente a calle Delicias, y con vuelta a esta nueva plaza.

Por ello se propone una nueva calificación para el ámbito Patio Ocupado de la parcela, es decir nuevas condiciones de edificación y edificabilidad. Se propone establecer dos áreas de movimiento calificadas como “Edificación Perimetral.

Residencial 2" (EP.R2) de 12 metros de fondo (para los dos frentes de la parcela: San José de Calasanz y plaza Millán Santos) y el resto de la parcela "Patio Ocupado".

Asimismo se deben establecer los parámetros urbanísticos propios que le corresponden a dicha corrección según la Actualización del PGOU de 1997, es decir, aplicando la tabla de cálculo de edificabilidad.

Por tanto, para "Edificación Perimetral con uso Residencial 2", con un área de movimiento de 13 metros a San José de Calasanz y entre 10 y 13 metros a la plaza Millán Santos, calculado según las tablas para cálculo de índices de edificabilidad, de la modificación del PGOU, teniendo en consideración que según el PGOU de Valladolid de 1984 el solar estaba calificado como AR.R1, el índice de edificabilidad resultante sería 2,80 m2/m2 para cada una de las dos áreas de movimiento propuestas. En cuanto a la altura se propone mantener la que el PGOU asignó al ámbito EP.R2, es decir B+II para los dos ámbitos, a pesar de que las alturas de las nuevas edificaciones que dan frente a la plaza oscilan entre B+IV y B+III.

Sugerencia 14: Ayuntamiento de Valladolid en Arcas Reales.

Tipo: Ordenación.

Expediente Ayto:

Expediente: 62.

Solicitante (representado): Ayuntamiento de Valladolid.

Ubicación: Ctra. Arcas Reales, refpar 5894406 y 58944072.

Descripción: Se pretende resolver mediante Normalización de fincas la cesión de viario que hay determinada sobre la parcela para la Ronda Interior Sur. Las dos parcelas objeto de esta sugerencia están calificadas por la Actualización del PGOU de 1997 como equipamiento deportivo privado, a pesar de que sobre ellas se encuentran ubicadas diversas edificaciones residenciales de carácter unifamiliar.

Hojas del Plan afectadas: 49-6.

Valoración: la sugerencia se estima favorablemente al estimar que la calificación que otorga el PGOU a estas parcelas no se corresponde con el uso residencial al que al parecer siempre han sido destinados los terrenos aludidos. Se proponen como nuevas Condiciones de Edificación las de "Ciudad Jardín", y como uso pormenorizado el de "Residencial 1", con una altura máxima de B+I,

al igual que todas las parcelas que tienen esta calificación. La edificabilidad se regula en la Ordenanza de Ciudad Jardín.

Además se establece la necesidad de delimitar un ámbito a desarrollar mediante Normalización de Fincas (NF 316) con el fin de obtener los terrenos destinados a "viario y comunicación" (ampliación de la carretera de Arcas Reales) por cesión gratuita.

Sugerencia 15: Ayuntamiento de Valladolid en C/ Chopos.

Tipo: Ordenación.

Expediente Ayto:

Expediente: 63.

Solicitante (representado): Ayuntamiento de Valladolid.

Ubicación: C/ Chopos, polígono 4 parcela 7037 y 7008 de rústica, cali recno 4132.

Descripción: Ampliación del viario a costa de la reducción de una banda de 50x6m. de Patio Libre (PL.PL) y de 15x6m. de Parques y Jardines (- - . - a).

Hojas del Plan afectadas: 38-15.

Valoración: la sugerencia se estima favorablemente. El estrechamiento del vial propuesto se debía a que no se quería incluir dentro de la delimitación del APE La Cumbre otra parcela colindante para la obtención completa del vial de referencia en la que ahora se recorta dicho vial.

El interés general debe estar siempre por encima de la gestión. Por facilitar una operación y que sea más sencilla de gestionar se iba a una solución de ordenación mala.

Como resultado de la aceptación de esta sugerencia se produce una modificación cualificada que figura convenientemente justificada en el documento donde se recogen éstas.

Sugerencia 16: Ayuntamiento de Valladolid en C/ General Solchaga.

Tipo: Ordenación.

Expediente Ayto:

Expediente: 64.

Solicitante (representado): Ayuntamiento de Valladolid.

Ubicación: C/ General Solchaga (Ronda Interior Sur), parcelas 61956-16 y 61956-17.

Descripción: Propuesta de gestión mediante Normalización de Fincas de dichas parcelas, que han sido expropiadas para hacer la ronda y llevar su edificabilidad al resto de la parcela (Concesionario Ford).

Hojas del Plan afectadas: 49-7.

Valoración: las parcelas de referencia han sido expropiadas como consecuencia de la ejecución de la Ronda Interior Sur por lo que ya no tiene razón de ser la propuesta solicitada, que iba en el sentido de facilitar la obtención de las mismas en un momento dado.

Sugerencia 17: Mª Angeles Escribano en el Callejón de la Alcoholera.

Tipo: U.E.

Expediente Ayto: 32768.

Expediente: 84.

Solicitante(representante): Gorgaliza Sandoval, Eleuterio.

Solicitante (representado): Escribano Rodriguez, Mª Angeles.

Ubicación: Callejón de la Alcoholera A06, U.E. 235, refpar 44018012.

Descripción: El solicitante pide que la parcela en cuestión sea clasificada como Urbanizable Delimitado, siendo actualmente Area Especial con Uso Especial. Se recomienda que la modificación que se propone se realice a través del trámite de información pública presentando la oportuna alegación.

Hojas del Plan afectadas: 43-25.

Valoración: Efectivamente han sido presentadas las oportunas alegaciones durante el plazo de información pública, alegaciones que han sido parcialmente aceptadas, tal como se puede comprobar en el Plano de Ordenación.

Sugerencia 18: Promociones Burva en Pajarillos.

Tipo: U.E Ordenación.

Expediente Ayto:

Expediente: 56.

Solicitante(representante): Salvador Pelay, Francisco Javier.

Solicitante (representado): Promociones Burva.

Ubicación: Pajarillos, UE 125, refpar 8225401, 8225701 y 8325101 de subparcelas.

Descripción: Se solicita la concentración de la edificabilidad asignada a las parcelas B (4.030 m2), D (2.197 m2) y F (2.730 m2) en la parcela B que resultaría con una edificabilidad de 8.957 m2. La solución volumétrica para absorber esta edificabilidad, sería la de una edificación en altura, con una calificación de Edificación Perimetral en altura B+IV, calificación ésta ya existente en el entorno inmediato, dentro del mismo PERI, asignada a parte de la edificación de la parcela G.

Las parcelas desprovistas de edificabilidad se cederán al Ayuntamiento para el uso que el mismo disponga.

Hojas del Plan afectadas: 39-24 y 44-04.

Valoración: la presente propuesta no altera ni influye en la ordenación general del entorno, pues su planteamiento queda reducido al ámbito propio del Plan Especial, sin variar las condiciones de uso ni de densidad, se trata exclusivamente de una redistribución de las superficies a edificar dentro del PERI, sin variación resultante de densidades ni cambios de uso. A la parcela B se le asignarían las siguientes condiciones de edificación y uso: “Edificación Perimetral, Residencial 2” (EP.R2) con una altura máxima de B+IV y una edificabilidad total para el ámbito EP.R2 de 8.957 m2. Las parcelas D y F se califican como Equipamiento General Público, con una altura máxima de B+II.

Sugerencia 19: Consejería de Economía y Hacienda en el Hospital Militar.

Tipo: Descatalogación.

Expediente Ayto: 200200006361.

Expediente: 54.

Solicitante(representante): Silván Rodríguez, Antonio.

Solicitante (representado): Junta CyL Consejería de Economía y Hacienda.

Ubicación: Hospital Militar, refpar 5819001 de subparcelas.

Descripción: Se solicita la descatalogación del edificio de Laboratorios del antiguo Hospital Militar, de escaso valor arquitectónico, como se demuestra en el expediente.

Hojas del Plan afectadas: 44-06.

Valoración: El conjunto del "Hospital Militar" constaba principalmente con cinco pabellones, cuatro principales (a Paseo Zorrilla, a García Morato, a Paseo de Filipinos y a una paralela a éste, interior). Un quinto pabellón es el edificio de laboratorios, que tiene dos plantas y un semisótano sobre rasante, siendo la última una ampliación posterior. Esto se refleja tanto en la tipología de huecos de ventanas, cubierta con voladizo,... así como en los materiales empleados. El aumento de una altura se acompañó de una ampliación de la planta por el testero sur, para crear una escalera que comunica las tres plantas. En el testero norte existe otra escalera exterior de caracol, construida en perfiles de acero.

La fachada correspondiente a las plantas semisótano y baja mantiene la composición formal de los demás edificios del conjunto del antiguo hospital, pero ha sido modificada, cambiando materiales y detalles de acabado.

La descatalogación del pabellón de antiguos laboratorios, dada la deformación volumétrica sobre su situación original, y la pérdida de composición decorativa de pilastras en bajorrelieve persistente en otros pabellones, puede considerarse adecuada.

1.6. Modificaciones resultantes de la Exposición Pública tras la Aprobación Inicial.

Tras la información pública habida del documento aprobado inicialmente se han estudiado las 222 alegaciones presentadas en plazo y las 7 posteriores, tanto de organismos públicos como de particulares, y se han propuesto las correcciones necesarias de las deficiencias detectadas en el documento. Se han remitido al expediente correspondiente las presentadas como alegaciones a este documento pero que en realidad se referían a la Modificación del Plan General entre la Ronda Interior y Exterior, al Norte del Esgueva (Camino de Palomares) que la presente Adaptación no hace sino recoger.

Todo ello figura con detalle en el Informe de Alegaciones que conforma un bloque sistematizado, en el que se numera cada alegación (con apartados cuando son múltiples) y se numeran también las propuestas de modificación o corrección (con unas siglas relativas al tema y una numeración dentro de cada grupo). Cada unidad contiene la alegación o la propuesta, la contestación, y en caso de haberse considerado necesario, el material complementario utilizado, como pueden ser ficheros gráficos, informes anteriores sobre el mismo tema, u otros.

Además se han mantenido durante el periodo de exposición al público diversos encuentros con los colectivos con más relación al urbanismo, como son los funcionarios municipales de Servicios y Departamentos interesados, Colegios Oficiales de Abogados, de Arquitectos, etc., fruto de cuyos debates han surgido algunas de las mejoras introducidas en el documento.

1.6.1. Correcciones.

Se han analizado y realizado diversas propuestas de modificación o corrección de los diversos documentos aprobados inicialmente. Estas propuestas en su mayoría coinciden con alegaciones presentadas, reuniendo por tanto ambas iniciativas.

Gran parte de las modificaciones se han centrado en ajuste de antiguas unidades de ejecución, aclaración del alcance de algunos preceptos de las Normas, corrección de errores gráficos en planos, y compleción de la presente Memoria (como son, por ejemplo, estos apartados de nueva incorporación).

Algunos de estos temas merecen una explicación más detallada que se abordan a continuación:

1.6.1.1. Suelo Urbanizable.

En el suelo urbanizable delimitado se ha procedido a reconsiderar la clasificación del sector “Ribera de Santo Domingo” que pasa a ser suelo urbano en atención a las circunstancias que en el mismo concurren (Sistemas Generales pertenecientes a las mismas fincas con distinta programación, imposibilidad de edificar buena parte del anterior sector por estar afectado por la línea de máxima avenida, Unidad de Ejecución en suelo urbano en terrenos de finca incluida en el sector y vinculada a la ampliación de la Fábrica de Levaduras, etc.) y fundamentalmente teniendo en cuenta que presenta las características requeridas por la LUCYL para tener tal consideración de suelo urbano. Se clasifica así el sector “Ribera de Santo Domingo” en la categoría de no consolidado, reajustando sus parámetros (superficie, edificabilidad, etc.) pero manteniendo el mismo aprovechamiento resultante que el anterior sector de suelo urbanizable.

En el documento aprobado inicialmente se habían excluido dos de los sectores existentes en el Plan General del 97 por presentar determinados problemas de infraestructura (fundamentalmente de saneamiento).Ahora se han vuelto a incluir los suelos que antes pertenecían a los sectores de San Juan y al de Valdezoño como un único sector de suelo urbanizable delimitado, denominado “Sector 26 San Juan y Valdezoño”, al considerar

que no constituye razón suficiente para apartarse del criterio general expresado respecto de los anteriores sectores no programados, que uno de los servicios urbanos ofrezca una dificultad mayor que otros sectores teniendo en cuenta que dicha dificultad es resoluble técnicamente.

1.6.1.2. Sistemas Generales.

Se han reajustado las imputaciones de Sistemas Generales, fundamentalmente como consecuencia de la inclusión de los terrenos de San Juan y Valdezoño como Suelo Urbanizable Delimitado. Además se han recalculado los Índices de Imputación de Sistemas Generales de los Sectores, pues se habían detectado algunas desviaciones. Con este ajuste se ha cumplido lo que desde el principio se quiso realizar: mantener las cargas de los sectores según usos globales y antigua programación.

Se ha logrado con lo anterior recoger como Sistemas Generales en suelo urbanizable la práctica totalidad de los que ya antes lo eran, y sobre los Subconjuntos más adecuados a su situación anterior.

1.6.1.3. Áreas Homogéneas.

Sobre el régimen del nuevo Suelo Urbanizable No Delimitado se han planteado múltiples cuestiones, que se refieren fundamentalmente a tres cuestiones: dimensión mínima de los futuros sectores que puedan delimitarse; solución para los servicios urbanos necesarios como condición de delimitación; modificación de los usos globales.

A. Dimensión mínima.

El PGOU que se adapta a la Ley 5/99, ha establecido la regulación pertinente para la delimitación de sectores en Suelo Urbanizable No Delimitado:

El PGOU ha optado por definir Áreas Homogéneas (denominadas AH) diferenciándolas en función de las características de: cultivos y uso del suelo, estructura del parcelario, valor, etc.

En función de las características territoriales del término municipal se ha dividido el mismo en 15 AH que tienen una superficie que oscila entre 615 Has. de “Prado Palacio” y las menos de 11 Has de Zamadueñas.

Se han determinado una serie de condiciones para la delimitación y desarrollo de sectores en esa categoría de suelo (normativa del PGOU).

Se ha fijado una superficie mínima de cada sector que se deberá respetar.; esa superficie mínima es de 100 Has (1.000.000 m²) en

general; con la condición de que en los casos de aquellas AH que sean menores de 200 Has., la superficie mínima de delimitación de sectores será el 40% de la superficie de ese AH.

Listado de Zonas Homogéneas.

AH	Nombre	Sup. Tot.
AH01	Prado Palacio	662,95 Ha
AH02	Las Cañadas	332,52 Ha
AH03	La Lámpara	69,03 Ha
AH04	Arroyo Velilla	143,16 Ha
AH05	Páramo de San Isidro	158,23 Ha
AH06	Fuente Amarga	331,01 Ha
AH07	Las Riberas	387,47 Ha
AH08	Los Argales	419,50 Ha
AH09	La Vega	98,90 Ha
AH10	Valdechivillas	417,50 Ha
AH11	Prado Palacio – Berrocal	152,44 Ha
AH12	La Varga – Berrocal	102,96 Ha
AH13	Navabuena	89,69 Ha
AH14	La Mangadilla	37,24 Ha
AH15	Zamadueñas	10,86 Ha

Se han fijado para las mismas unas horquillas de densidades en función del uso global, como figura en normativa.

La densidad de población se acota entre las 70 viv /Ha y las 30 viv/Ha.

La densidad edificatoria se ha limitado a 10.000 m² de uso predominante por Ha.

A partir de estos parámetros se ha realizado una simulación teórica de desarrollo residencial de 100 Has con dos escenarios: las opciones de máximo y las de mínimo. Las cifras de resultado nos deben de servir para contrastar entre qué límites tendríamos estos desarrollos. Las cifras obtenidas pueden señalar la horquilla de referencia para evaluar las repercusiones de las conexiones a las infraestructuras (saneamiento, abastecimiento y conexión viaria).

Se podría indicar de forma orientativa la repercusión por vivienda de esas infraestructuras.

El primer escenario, hipótesis de máxima densidad posible, es un área residencial multifamiliar en altura, con densidad media; y un 50% de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

El resultado sobre 100 Ha. de Sector Total (incluidos SGE) es el siguiente:

- Porcentaje de uso residencial: 80%.
- Índice de imputación de Sistemas Generales:

$$IISG = IISG_B - \left(\frac{\%VP}{125}\right) \cdot \left(\frac{\%R}{100}\right) = 0.956859 - \frac{50}{125} \cdot \frac{80}{100} = 0.636859 m^2 SGE / m^2 SN$$

- Superficie de Sistemas Generales Externos: 38,91 Ha.
- Superficie de Sector Neto: 61,09 Ha.
- Edificabilidad total: 329.900 m^2 edificables.
- Módulo: 100 m² constr./viv.
- Número de viviendas generado: 2.639 viviendas.
- Densidad neta de población resultante: 43,2 viv./Ha.
- Densidad bruta de población resultante: 26,4 viv./Ha (SN + SSG).
- Sistemas locales: 66.000 m² de espacios libres públicos y una cantidad equivalente de equipamientos.

Tenemos un Índice de Edificabilidad Absoluta de 0,54 m²/m², y un Índice de Imputación Base de Sistemas Generales de 0,956859 m²SGE/m²SN.

En resumen, se trataría de un desarrollo capaz para una población aproximada de 6.000 habitantes (2,25 hab/viv).

El segundo escenario, hipótesis de mínima densidad posible, es un área residencial unifamiliar de ciudad jardín, con densidad media-baja y un 30% de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Tenemos un Índice de Edificabilidad Absoluta de 0,40 m²/m², y un Índice de Imputación de Sistemas Generales Base de 0,932700 m²SGE/m²SN.

El resultado sobre 100 Ha.de Sector Total (incluidos SGE) es el siguiente:

- Porcentaje de uso residencial 90%.

- Índice de imputación de Sistemas Generales:

$$IISG = IISG_B - \left(\frac{\%VP}{125}\right) \cdot \left(\frac{\%R}{100}\right) = 0.932700 - \frac{30}{125} \cdot \frac{90}{100} = 0.716700 m^2 SGE / m^2 SN$$

- Superficie de Sistemas Generales Externos: 41,75 Ha.
- Superficie de Sector Neto: 58,25 Ha.
- Edificabilidad total: cerca de 233.000 m² edificables.
- Módulo: 120 m² constr./viv.
- Número de viviendas generado: 1.748 viviendas.
- Densidad neta de población resultante: 30’0 viv./Ha SN.
- Densidad bruta de población resultante: 17’50 viv. /Ha (SN + SSG).
- Sistemas locales: 46.600 m² de espacios libres públicos y una cantidad equivalente de equipamientos.

En resumen, se trataría de un desarrollo capaz para una población aproximada de 4.400 habitantes (2,50 hab/viv).

B. Motivaciones para cumplir esta exigencia de tamaño en las superficies de desarrollo.

De acuerdo con los siguientes conceptos básicos, se ha establecido la permanencia de 100 has. de superficie mínima para cada sector en los AH conforme a los siguientes argumentos:

El concepto de Barrio y de Comunidad Urbana.

Existen numerosos autores que han establecido un umbral de referencia para la condición de barrio. Estos estudios inciden en los aspectos expuestos, considerando como necesario para una correcta calidad de vida de los ciudadanos la disponibilidad de servicios y equipamientos.

La idea de Unidad Vecinal desarrollada especialmente en los años 60 y 70 pervive en sus aspectos de lógica de prestación de servicios. Si bien desde el punto de vista sociológico ha sido criticada y recuperada de forma sucesiva, es aún un concepto de referencia para la organización de nuestras ciudades.

Racionalidad del sistema urbano.

La conformación de piezas "satélites" de forma inconexa con la ciudad implica una grave alteración de carácter territorial. Es necesario incidir en el impacto negativo que ese tipo de pequeños desarrollos tendría en el consumo del suelo; con consecuencias en la debilitación de otras actividades propias del suelo rústico.

Calidad de Vida de los ciudadanos residentes en ellas.

La disponibilidad de servicios de proximidad es un aspecto relevante en la definición de la calidad de vida de los ciudadanos. La necesidad de un nivel de comercio mínimo. La necesidad de desplazamiento no sólo con motivo de trabajo sino para otras necesidades más primarias (comercio primario, farmacia, etc.).

En consecuencia: es necesario un tamaño que supere el umbral en el que surge un comercio de abastecimiento mínimo.

Los costes en la gestión de la ciudad.

La prestación de servicios municipales se encarecen de forma relevante cuando se deben prestar a pequeñas comunidades aisladas. El desplazamiento de los vehículos de limpieza y recogida de basuras se procura alternar o distanciar en el tiempo para reducir costes. Respecto al servicio policial se da la paradoja de que los ciudadanos al tener mayor sensación de aislamiento demandan un nivel de patrulla incluso mayor que el equivalente.

Es necesario que los costes de gestión de la ciudad sean asumibles por los presupuestos; la exigencia de un tamaño mínimo para que los sobrecostes que se van a inducir en la prestación de servicios sea asumible al repercutir en una población suficiente.

La repercusión en la movilidad.

Las áreas inconexas de pequeño tamaño generan una dependencia funcional excesivamente fuerte. Las necesidades de desplazamiento se multiplican (ref. anterior) dándose la paradoja de la inviabilidad de cualquier modo de transporte público. Los desplazamientos por lo tanto se efectuarán casi de forma única en transporte rodado privado.

Este aspecto tiene consecuencias no sólo en los gastos de tiempo, energía y dinero de los habitantes de esta área sino que repercute de forma negativa en la ciudad, al demandar de ésta plazas de aparcamiento

en las áreas donde se concentran los puntos de llamada: trabajo, comercio, ocio, educación. Es necesario un tamaño que supere un umbral que pueda generar una demanda asumible por el transporte público con objeto de incrementar lo mínimo posible el uso de transporte privado para acceder a la ciudad.

La existencia de unos equipamientos mínimos.

Existe una serie de equipamientos que exigen un umbral de población mínimo. Así el sistema educativo con sus colegios de Infantil y Primaria, e incluso un centro de enseñanza secundaria sólo tienen sentido a partir de un umbral. En el sistema de asistencia médica el problema es análogo.

En resumen estos cinco aspectos inciden en la importancia del tamaño mínimo que se ha propuesto tanto para la calidad de vida del futuro habitante como para la sostenibilidad económica por parte de la administración local y administraciones sectoriales responsables de los diferentes servicios asistenciales.

C. Servicios urbanos.

Se han reformado los aspectos relativos a condiciones para la conexión al sistema general de servicios urbanos de los futuros sectores en suelo urbanizable no delimitado, en el artículo correspondiente.

Ya se había señalado en la aprobación inicial que cada sector que se delimite deberá resolver el saneamiento de aguas residuales o pluviales, si bien en aquel documento se señalaba de forma imperativa una única solución. Se ha reconsiderado, fundamentalmente en el debate habido con los colectivos profesionales implicados, llegándose a la conclusión de que el concepto queda mejor expresado permitiendo que la solución concreta pueda proponerse dentro de un abanico más amplio de posibilidades, cuales son:

1. Mediante la conexión de la red del sector, de forma autónoma e independiente de las redes locales existentes o previstas por el presente Plan General, a la Depuradora Municipal.
2. Mediante la construcción de una nueva depuradora, y vertido a un cauce público. Para evitar una excesiva proliferación de estas instalaciones, no se admitirán las unidades con un caudal de tratamiento menor de 20.000 hab/eq, y se planeará, en configuración y terrenos, su posible ampliación hasta una capacidad de tratamiento equivalente al caudal susceptible de ser vertido a ella.

3. Mediante otras soluciones técnicas viables, que no comprometan el estado de funcionamiento horizonte de las redes existentes o previstas por el presente Plan General.

En cuanto al abastecimiento de agua ya se preveía también que cada sector que se delimite deberá resolver de forma autónoma, e independiente de las redes locales, con una posible excepción en el anillo de diámetro 1.000mm., añadiéndose ahora entre otros aspectos que podrá conectar al Sistema General de abastecimiento de agua de la Ciudad: plantas potabilizadoras de Las Eras y San Isidro, depósito general del Cerro de las Contiendas o arteria perimetral de 1.000 mm de diámetro.

Respecto al resto de servicios se mantienen las anteriores especificaciones.

D. Usos globales.

Los usos globales que se han señalado para las distintas Áreas Homogéneas en la aprobación inicial no coincidían con las expuestas en el documento de criterios de 1 de julio de 2002, habiéndose detectado incongruencias entre el documento de criterios y el resultado documental.

Se han corregido las deficiencias detectadas, otorgando a cada una de las Áreas Homogéneas un uso global para sus posibles futuros sectores más adecuado para sus condiciones geográficas morfológicas y relacionales.

1.6.1.4. Transformación de usos pormenorizados.

Se han planteado diversas cuestiones relativas a la transformación de usos pormenorizados, especialmente en lo relativo al antiguo Artículo 97.2 de las Normas del Plan General, que literalmente indicaba, como posibilidad discrecional municipal, lo siguiente:

"2. La «industria urbana» puede transformarse en «residencial 1» cuando la actividad haya cesado al menos dos años antes. La transformación deberá ser objeto de autorización expresa previa acreditación de las circunstancias que dan origen a la misma, en la que se determinarán las condiciones.
Respecto a la edificabilidad se estará a lo dispuesto en el Artículo 24.2.
No se admiten los usos básicos comercio u oficina salvo en planta baja".

Como se puede apreciar imponía diversas condiciones para la transformación de un uso en otro (en este caso de IU a R1): inactividad industrial prolongada o traslado de la misma; ponderación de la edificabilidad según Artículo 24.2 (2m² industriales equivaldrían a 1m² residencial); no admisión de comercio u oficina salvo en planta baja.

Era ésta una excepción única, contemplada en el Plan General, lo cual permitía realizar (si se estimara conveniente) esa transformación mediante una tramitación específica, más sencilla que la modificación del propia Plan General, que era la necesaria para los demás cambios.

El marco legal ha cambiado. Uno de los pilares del nuevo sistema urbanístico consiste en la clara diferenciación de la ordenación general y de la ordenación detallada, de los instrumentos para su establecimiento, compleción o modificación, y de la tramitación de cada uno de ellos, a su vez en dependencia del tipo de municipio y, en su caso, del instrumento de ordenación general vigente y la clasificación del suelo.

Así, con la nueva legislación, la ordenación detallada puede ser establecida, completada o modificada mediante Estudio de Detalle en suelos urbanos, Plan Parcial en suelos urbanizables, y Plan Especial en cualquier clase de suelos.

Obviamente, dichas modificaciones, de producirse, habrán de cumplir los requisitos establecidos en la normativa urbanística vigente: cumplimiento de estándares, densidad edificatoria, densidad de población, sostenibilidad, cohesión social, variedad urbana, etc., además de los condicionantes que establezca el planeamiento general para estos casos.

En el caso que nos ocupa, nos hallábamos ante una particularidad: ya se establecía una de las ponderaciones en el propio Plan General. Pero ahora la ponderación es ordenación detallada.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se ha llegado a la conclusión de que la generalización de la posibilidad (que sigue siendo discrecional para el Ayuntamiento) de transformación de usos (y demás condiciones de ordenación detallada) mediante el planeamiento de desarrollo correspondiente, hace innecesario lo que antes era una excepción, y ahora no lo es; y además las exigencias legales para las modificaciones de ordenación detallada no son excepcionales, sino que habrán de cumplirse, si bien este cumplimiento se hará conforme a las equivalencias y ponderaciones que razonablemente proponga la ordenación

detallada, y que el Municipio habrá de estudiar en cada caso, atendiendo a las circunstancias particulares y concretas.

1.6.1.5. Categorización de las antiguas UEs.

Una de las alegaciones planteaba que la mayoría de las antiguas unidades de ejecución (las que no cumplan las condiciones de densidad y dotaciones establecidas para los sectores de SUNC por la Ley 5/99) fueran categorizadas como suelo urbano consolidado con las modificaciones de la ordenación detallada que procedan.

También algún particular solicitó que una determinada unidad se categorizará como SUC en lugar de SUNC en base a diversos argumentos, pero que sólo mostraban que el suelo había de clasificarse como urbano, pero no que hubiera de categorizarse como urbano consolidado.

En efecto, el Artículo 12 de la Ley 5/99 establece que habrán de categorizarse como SUNC, además de los que precisen cesiones, urbanización y equidistribución, los terrenos "sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente". Es el caso de la mayoría de los terrenos de las antiguas unidades de ejecución, en los que el planeamiento prevé una cesión de espacio libre público o equipamiento en el lugar donde ahora hay edificaciones con usos lucrativos, lo cual es, sin duda, un cambio sustancial.

Se han estudiado, como es lógico, detenidamente las implicaciones de la Adaptación a la Ley 5/99 para cada suelo, optándose por la solución reflejada en la aprobación inicial según el documento de criterios previos a la redacción, según las siguientes consideraciones:

A - Antiguas UEs que pasan a SUC.

Serán categorizados como SUC aquellas antiguas UEs en que no sea precisa urbanización, cesión o equidistribución más allá de las que pueden realizarse mediante actuaciones aisladas: pueden darse a su vez cuatro casos: desaparición del ámbito por innecesario (ámbitos que sólo incluían espacios destinados a dotaciones, que no precisan ámbito para obtenerse por alguno de los métodos previstos); AR: áreas de retranqueo, generalmente consistentes en una única parcela que ha de ceder y urbanizar una parte para viario; NF: normalización de fincas, con uno o varios propietarios, en los que no sea una simple cesión de viario, sino que sea oportuna una reordenación de las parcelas: por ejemplo porque también hayan de adquirir un sobrante de espacio público compensable con la

cesión, etc.; por último las UEA son antiguas unidades de ejecución asumidas, que han completado su gestión, incluida la urbanización conforme con el planeamiento, y que por imperativo de la Ley pasan a suelo urbano consolidado; no se ha querido eliminar ésta últimas, puesto que se optó por guardar memoria histórica de ellas y para dejar constancia de que los compromisos y obligaciones complementarios que pudieran existir no desaparecen sino con su cumplimiento.

B - Antiguas UEs que pasan a SUNC.

La mayoría de las antiguas Unidades de Ejecución, responde a los criterios específicos fijados en el Artículo 12 de la Ley (terrenos que precisan actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas que deban ser objeto de equidistribución, o cambios sustanciales de ordenación) por lo que contando ya con ordenación detallada establecida por el Plan, se han mantenido como SUNC. Hay que tener en cuenta a este respecto además que se trata de una categoría residual dentro del suelo urbano (los terrenos urbanos que no sean categorizados como SUC).

1.6.1.6. Modificaciones de los Catálogos.

No se han modificado los Catálogos del Plan General, si bien se ha variado el formato de las fichas, manteniendo la catalogación de cada elemento, pero reflejando en las fichas más datos (como el grado de catalogación) a efectos de facilitar su consulta.

Solo ha habido algunas actualizaciones derivadas de la situación real y de la plasmación en documento de las modificaciones previamente aprobadas desde 1997 hasta hoy.

Las modificaciones llevadas a cabo en los edificios catalogados por el Plan General, tanto en los ámbitos del PECH, como en el correspondiente al Catálogo de Bienes Protegidos, se justifican de una forma global y posteriormente se complementa dicha justificación analizando de un modo más pormenorizado cada edificio.

Justificación global.

Consideramos que pueden contemplarse soluciones técnicas diversas ante una eventual y sobrevenida “pérdida de valor” de los inmuebles catalogados

-entendida ésta en la más amplia acepción del término-, sin que ello suponga una vía de descatalogación manifiestamente viciada ab intio, ni una situación real de riesgo por el solo hecho de la modificación del grado de protección.

Así podemos constatar que, en los casos en que se ha modificado el grado de protección:

No se han descatalogado edificaciones con valores culturales, aunque no los tuvieran arquitectónicos.

No se ha olvidado que el concepto de valor cultural es más amplio del estrictamente material.

No se ha descatalogado ningún bien inmueble en detrimento de un conjunto de edificaciones que constituyeran el contexto de un edificio singular.

No se ha descatalogado ninguno de los supuestos valores culturales perdidos que pudieran ser recuperados.

No se justifica ninguna de las descatalogaciones sólo por su estado de ruina, demolición o pérdida de elementos valiosos, aunque también estos concurrieran, por lo que no existe el peligro de que se adopte un criterio peligroso.

Puede comprobarse cómo las catalogaciones son más que las descatalogaciones.

Justificación pormenorizada.

Con objeto de dar una respuesta más pormenorizada a lo descrito anteriormente, se adjunta la referencia a los cambios de descatalogación.

Para ello se han agrupado de la siguiente manera:

1. CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS NO PROTEGIDOS EN EL P.E.C.H. VIGENTE.
2. EDIFICIOS QUE DISMINUYEN SU GRADO DE PROTECCIÓN.
3. DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS EN EL P.E.C.H. VIGENTE.
4. EDIFICIOS QUE MODIFICAN SU GRADO DE PROTECCIÓN.

Aún no siendo necesario, se incluyen también aquellas modificaciones que ya han sido aprobadas anteriormente en expedientes independientes y que se señalan con (*).

CATALOGACIÓN DE EDIFICIOS NO PROTEGIDOS EN EL P.E.C.H. VIGENTE.

Los edificios relacionados a continuación no protegidos en el catálogo vigente justifican su nueva protección en base a sus valores arquitectónicos e históricos anteriormente no tenidos en cuenta, bien por descubrirse a través de actuaciones de rehabilitación que los han puesto al descubierto, bien por reconsideración de las características formales o ambientales de los mismos.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
1762702	Calle San Diego 6,8,10,11	NP	P4
2867203	Calixto Fernández de la Torre, 5	NP	P4
2867212	Pasión, 10	NP	P4
2965609	Cebadería, 7	NP	P4
3066507	Plaza del Corrillo, 2	NP	P4
3066510	San Francisco, 3/Manzana (2 fachadas)	NP	P4
3164310	Plaza de los Arces, 1	NP	P4
3165102	Leopoldo Cano, 4	NP	P4
3165104	Rúa Oscura, 3	NP	P4
3165124	Conde Ansúrez, 1	NP	P4
3465810	Bajada de la Libertad, 19	NP	P4
3465822	Rúa Oscura, 2 (*)	NP	P4
3466122	Platerías, 4	NP	P4
4567903	Pasión, 25	NP	P4
4771707	Claudio Moyano, 3	NP	P4
4971210	Santa María, 15	NP	P4
4971212	Claudio Moyano, 13	NP	P4
5170811	Regalado, 6 (*)	NP	P3
6550702	Gamazo, 8	NP	P3

(*) Aprobadas anteriormente en expedientes independientes.

EDIFICIOS QUE DISMINUYEN SU GRADO DE PROTECCIÓN.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
2966704	Plaza Mayor, 23	P3	P4

Con fecha 14 de febrero de 2001 se declara ruina parcial de las plantas superiores del edificio, ejecutándose bajo supervisión municipal las obras de demolición, con la salvedad de los escasos elementos estructurales catalogados que mantienen capacidad portante, concediéndose licencia de rehabilitación con fecha 19 abril de 2002.

A la vista de la práctica desaparición de elementos estructurales catalogados, y dado el escaso valor arquitectónico e histórico de los mismos, no se considera procedente aplicar la obligación de reproducirlos contemplada en el Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U., por lo que se propone la modificación de su catalogación de P3 a P4.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
2966705	Peso, 7	P3	P4

Se modifica su catalogación P3 (estructural) por el deficiente estado de sus elementos estructurales formados por entramado de madera y fábrica de ladrillo y adobe, así como de su muy escaso valor arquitectónico, que no justifican la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. referido a la posibilidad de obligar por parte del Ayuntamiento a la reproducción de ciertos elementos arquitectónicos, por lo que se propone el cambio de catalogación de P3 a P4.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
2966707	Plaza Mayor, 19	P3	P4
2966708	Plaza Mayor, 18	P3	P4
2966709	Correos, 2	P3	P4

Adaptan su catalogación a la modificación puntual de P.G.O.U. (Expte. 137/99).

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
3065726	Val, 2	P2	P3

Se propone la modificación de su catalogación de P2 a P3 por estimar que existía error en la actual consideración de P2 por estar restringida a edificios de elevados valores arquitectónicos, históricos y culturales, circunstancia ésta que no se corresponde con el presente edificio.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
3465806	Leopoldo Cano, 24	P3	P4

Se propone la modificación de su catalogación de P3 estructural, a P4 ambiental por estar declarado en ruina por sentencia judicial de fecha 6 de febrero de 2001 y considerar que los escasos valores arquitectónicos no justifican la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. referido a la posibilidad de obligar por parte del Ayuntamiento a la reproducción de ciertos elementos arquitectónicos.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
3466106-08	Bajada de La Libertad, 3	P3	P4

En el actual catálogo se encuentran catalogados por separado como P3, siendo el mismo edificio con elementos comunes de acceso y escalera de escasos valores estructurales, así como excesivo número de estancias interiores sin posibilidad de saneamiento y modificaciones al original, que no justifican su catalogación estructural ni la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la aplicación de la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos estructurales, por lo que se propone su modificación de P3 a P4.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
5070605	San Felipe Neri, 8 (fachadas y patio)	P3	P4

Se propone su modificación de catalogación por estar demolido a excepción de sus fachadas, por lo que se propone el cambio de catalogación de P3 a P4 con la condición de reconstruir el patio de columnas que anteriormente existía (Expte. 1007/1996).

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
5370414	Galera, 4	P4	P4/NP

Se mantiene catalogación P4 en fachada principal a Calle Galera, pero se descataloga la fachada lateral a patio interior de parcela, dado el mal estado de dicha fachada lateral y sus escasos valores arquitectónicos, alterados por actuaciones de diversas épocas y estilos.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
	Puente Colgante, 13	P3	P4

Se modifica el grado de P3 a P4 debido al estado derruido de la edificación a excepción de sus fachadas principales a Calle Puente Colgante y Calle de nueva apertura, además del escaso valor arquitectónico de su organización interior.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
7051407	Gamazo, 27	P4	P4/NP

Se mantiene la catalogación P4 existente a Calle Gamazo, entendiendo no catalogada su fachada a patio exterior posterior, hacia la Calle Muro, justificado por su muy deteriorado estado de conservación y las diversas actuaciones de modificación de su estado original con resultado de pérdida definitiva de elementos catalogados, especialmente carpinterías.

(*) Aprobadas anteriormente en expedientes independientes.

DESCATALOGACIÓN DE EDIFICIOS PROTEGIDOS EN EL P.E.C.H. VIGENTE.

Los edificios relacionados a continuación protegidos en el catálogo vigente, justifican su descatalogación en base a la pérdida de sus valores arquitectónicos estructurales o ambientales, bien por deterioro de sus elementos constructivos, bien por actuaciones deficientes de rehabilitación que han ocasionado la pérdida de sus valores, o bien por la desaparición total de los mismos por actuaciones de demolición o sustitución.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
0562210-11	IsidroPolo, 3	P4	NP

Se modifica su catalogación P4 (ambiental) por el deficiente estado de sus cerramientos de fachada que hacen prácticamente imposible su conservación, así como por su muy escaso valor arquitectónico que no justifican la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U., que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
0662520	IsidroPolo, 10 (DEMOLIDO)	P4	NP

Se propone su descatalogación por demolición del edificio, considerando su escaso valor arquitectónico que no justifica la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
2966501	Plaza de la Rinconada, 5 (DEMOLIDO)	P4	NP

Se propone su descatalogación por demolición del edificio considerando su escaso valor arquitectónico que no justifica la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos.

Código	Calle	Catalogación	Propuesta

		actual	
3264507	San Juan de Dios, 1 (DEMOLIDO)	P4	NP

Se propone su descatalogación por demolición del edificio considerando su escaso valor arquitectónico que no justifica la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
3368605	Esgueva, 10 (*) (RUINA)	P4a	NP

Se propone su descatalogación por declaración de ruina considerando su escaso valor arquitectónico que no justifica la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos (Expte 27041/00 modificación puntual P.G.O.U.).

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
3568312	Canovas del Castillo, 7 (DEMOLIDO)	P4a	NP

Se propone su descatalogación por declaración de ruina considerando su escaso valor arquitectónico que no justifica la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos (Expte. 3393/97).

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
3669103	Arzobispo Gandásegui, 4 (*) (F. ORDENACIÓN)	P4	NP

Se propone su descatalogación por fuera de ordenación considerando su escaso valor arquitectónico que no justifica la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos (Expte 765/98 28-05-99/ 16-12-99).

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
3669110	Plaza Portugalete, 7 (*) (F. ORDENACIÓN)	P4	NP

Se propone su descatalogación por fuera de ordenación considerando su escaso valor arquitectónico que no justifica la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos (Expte. 765/98 28-06-99 / 16-12-99).

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
5270704	Galera, 7	P4	NP

Se modifica su catalogación P4 (ambiental) por el deficiente estado de sus cerramientos de fachada de difícil conservación, así como por su muy escaso valor arquitectónico, que no justifica la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
5669320	Doncellas, 3	P4	NP

Se modifica su catalogación P4 (ambiental) por considerar errónea su actual protección al tratarse de un edificio de nueva construcción sin valores históricos o arquitectónicos.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
5669323	Doncellas, 7	P3	NP

Se modifica su catalogación P3 (estructural) por el deficiente estado de sus elementos estructurales formados por entramado de madera y fábrica de ladrillo y adobe, así como de su muy escaso valor arquitectónico, que no justifica la aplicación del Artículo 64.4 del vigente P.G.O.U. que posibilita la obligación por parte del Ayuntamiento de reproducir ciertos elementos arquitectónicos.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
5770007	Alonso Pesquera, 4	P4	NP

Se modifica su catalogación P4 (ambiental) por el deficiente estado de sus cerramientos de fachada que hacen prácticamente imposible su conservación, así como por su muy escaso valor arquitectónico, que no justifican las condiciones de conservación impuestas por la catalogación.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
7452620	Juan Agapito y Revilla, 3	P4	NP

Se modifica su catalogación P4 (ambiental) en sus dos primeras plantas por considerarse de escaso valor arquitectónico, debiendo considerarse por otro lado las modificaciones sufridas por el edificio al aumentar su altura con nuevas plantas y alterar el conjunto, estimándose un error su catalogación.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
7951604	Convento de Las Lauras (*) (DEMOLIDO)	P3	NP

Se recoge su descatalogación en la revisión del P.G.O.U. de 1996, incorporándose en el presente listado a los efectos de su incorporación en la revisión de la documentación del Plan Especial del Casco Histórico, donde figura como catalogado.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
3065703	Conde Ansúrez, 4	P4	NP

Se modifica su catalogación P4 (ambiental) por las modificaciones derivadas de las actuaciones ejecutadas en el edificio que alteran notablemente su valor arquitectónico e histórico (Expte. 445/99).

(*) Aprobadas anteriormente en expedientes independientes.

EDIFICIOS QUE MODIFICAN SU GRADO DE PROTECCIÓN.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
4971408	Montero Calvo, 7	P4a	P4

Se propone eliminar la catalogación de P4a por entender que altera la configuración arquitectónica del edifico sin justificación alguna en un entorno urbanístico que lo hace innecesario.

Código	Calle	Catalogación actual	Propuesta
6851719	Dos de Mayo, 9	P4	P4a*

(*) Se recuperará remate superior edificio.

Se propone la modificación de la catalogación para permitir el aumento de una planta sin alterar la configuración general del edificio a los efectos de regular las condiciones urbanísticas de la manzana.

1.6.1.8. Reajuste del Uso Global Residencial Ciudad Jardín.

Entre los criterios aprobados en el Plan General de 1996, relativos a aspectos relacionados con el tejido residencial estaba el admitir una variedad tipológica de viviendas y formas de agrupación permitiendo la mayor libertad posible de diseño compatible con unos niveles de calidad de vivienda.

Manteniendo este criterio se ha modificado la regulación de uno de los usos globales, el denominado Residencial Ciudad Jardín, como consecuencia de

determinadas alegaciones que inciden en este uso global. Se ha optado por un modelo de desarrollo urbano que recupere la tipología de vivienda en bloque abierto y torres aisladas de baja altura (cuatro plantas) con amplias zonas ajardinadas privadas, abandonando en buena parte (sin renunciar a ella) la utilización de una tipología de mayor tradición anglosajona, como es la vivienda unifamiliar en cualquiera de sus variantes (hilera, pareada o aislada), a la que se ha recurrido mayoritariamente en los últimos desarrollos realizados en la ciudad. Optando por estas otras tipologías se facilita un uso de las plantas bajas diferente al residencial contribuyendo a aportar cierta heterogeneidad al conjunto.

El carácter abierto de estas edificaciones posibilita la permeabilización de las parcelas de forma que el espacio público se integre con las zonas ajardinadas privadas y se consiga una introducción de la naturaleza en la ciudad, sin que ello impida la creación de calles y espacios públicos que desempeñen un papel significativo como elemento de relación.

Su edificación residencial se pretende que corresponda de forma predominante a tipologías de edificación aislada, aunque se sigue manteniendo la implantación de tipologías de “edificación unifamiliar” y “edificación perimetral”, esta última en una cantidad suficiente como para concentrar una mayor densidad y así generar algún foco de atracción donde puedan coexistir diferentes usos (comerciales, oficinas, hostelería, servicios,...) además del residencial. De esta forma se posibilita el establecer en la ordenación una diferente graduación de densidades según las zonas, disponiendo una correcta agrupación del uso residencial.

1.6.1.9. Uso Global Mixto.

Los usos globales ya estaban vigentes anteriormente, entendiéndose aprobados en los Planes Generales anteriores, y esta Adaptación no los modifica y, por tanto, no precisa aprobación en cuanto tal.

No obstante, sí se estima conveniente explicitar que los usos mixtos se concretan, en el caso de los sectores con ordenación detallada aprobada, en los usos pormenorizados asignados a cada parcela, y en los demás casos, como suma de porcentajes de otros usos globales, cada uno de los cuales tiene sus propias condiciones aplicables a su cuota parte.

Al hacerlo así se mantiene un índice de variedad urbana, siendo amplio el margen que se deja al diseño del planeamiento de desarrollo: esto no es una

consecuencia perniciosa, sino precisamente el objetivo perseguido con el establecimiento de usos mixtos.

1.6.2. Alegaciones de Organismos y Entidades.

Las alegaciones recibidas de diversos Organismos y Entidades, como Grupos Políticos, Asociaciones y Colegios Profesionales, etc., han sido estudiadas conjuntamente y analizadas con objeto de recoger lo que de sugerencia válida tenían. En muchas ocasiones más que una alegación, en el sentido estricto del término, se interesan por conocer con más detalle los motivos que han llevado a adoptar criterios o tomar decisiones en el trabajo realizado: en estos casos la respuesta se centra más en la exposición de dicho proceso desde el punto de vista conceptual que en la resolución de la aceptación o rechazo de la alegación, aunque se complete la tramitación reglamentaria al respecto.

1.6.3. Alegaciones de particulares.

Las alegaciones de los particulares se refieren en su inmensa mayoría a la defensa lo que entiende como su derecho, o a la solicitud de lo que entienden más favorable a sus intereses.

Se han aplicado dos criterios generales (con las lógicas acotaciones) que discriminan las alegaciones entre cuatro posibilidades:

Según el primer criterio, se ha contemplado si lo que solicitan afecta a la ordenación general o a la detallada, de forma que si es exclusivamente a la segunda se entiende que, al tratarse de una prescripción de ordenación detallada, podría tramitarse la solicitud independientemente como Estudio de Detalle con posterioridad a la aprobación de la presente Adaptación del Plan General, mediante la tramitación más específica de un expediente en que se completaran la documentación y acreditaciones (habitualmente insuficientes en la alegación) que justifiquen el interés general, y permitan analizar más pormenorizadamente el tema con los medios y tiempo precisos, sin que esto suponga ningún pronunciamiento previo ni a favor ni en contra respecto al fin que pudiere alcanzar dichas tramitaciones si llegaren a instarse.

Muchas de ellas propiamente no son alegaciones a la Adaptación del Plan General, puesto que ésta no modifica la calificación anterior del ámbito en cuestión.

El segundo criterio ha diferenciado según si lo solicitado fuera o no en beneficio de los intereses generales. A este respecto se ha hecho primar el interés de la ciudad frente al particular, si bien este segundo se ha entendido como parte del

mismo, por lo que también se han admitido las que guardan la necesaria proporción y no dañan el interés general.

1.6.4. Modificaciones que supongan incrementos de edificabilidad.

En todo el proceso de Adaptación del Plan General, que incluye las modificaciones referenciadas en esta Memoria, no se han producido modificaciones de la edificabilidad, con las precisiones que a continuación se señalan:

Se han corregido errores materiales, cuales eran el señalar en algunas parcelas la tipología EC a pesar de no disponer de edificación alguna de 3 ó más plantas. Se trata de un error evidente del Plan anterior, que definía la tipología EC como aquélla que se aplicaba a determinadas parcelas con edificación de más de dos alturas en la parcela correspondiente, y antigüedad superior a los 40 años. Se ha detectado sólo un caso en c/ San Lázaro 5, pero no se descarta que pudiera producirse algún caso más; en ellos se ha aplicado el sistema que preveía la Modificación de 1996, y que por error no se aplicó a las parcelas señaladas (sólo se ha detectado la señalada, pero nada impediría que existiera alguna otra no localizada, lo que sería excepcional, y arrastrado del Plan anterior).

Se han incorporado cinco Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado que anteriormente no existían, y se han suprimido dos que había en la misma zona (Inespal y Trancesa) como consecuencia de los criterios de reequilibrio hacia el Este, las previsiones supralocales del desvío ferroviario, la implantación del Puerto Seco de Santander. Esta nueva población potencial prevé en sí misma sus correspondientes estándares de sistemas generales (subconjunto D) y dotaciones locales (correspondientes a sectores de SUD), por lo que su aumento de edificabilidad lleva aparejados los mayores suelos dotacionales necesarios y en su mismo ámbito.

La transformación del sector de SUD de Ribera de Santo Domingo en sector de suelo urbano no consolidado no ha supuesto aumento de la edificabilidad total del sector. Han variado los índices, puesto que ahora se aplican sobre una superficie diversa, debido a que se ha reconsiderado la imputación de sistemas generales, y la nueva delimitación del Dominio Público Hidráulico, lo que ha provocado que se apliquen sobre una superficie diversa. Con ello el resultado es equivalente tanto en cuanto a edificabilidad como a aprovechamiento de los propietarios de terrenos iniciales.

2. ANÁLISIS DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN VIGENTE Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

2.1. El Plan General Vigente.

El planeamiento urbanístico general en el término municipal de Valladolid viene definido por la Actualización del Plan General, aprobado definitivamente por Orden del 12 de Diciembre de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, y que entró en vigor con fecha de 8 de enero de 1997.

Este Plan surgió como actualización del de 1984, y como tal su programa es continuación del de éste, programándose en él la tercera y la cuarta etapas (cuatrienios) correspondientes. En el mismo sentido, el Plan de 1997 asumió gran parte de las determinaciones del Plan del 84, considerando así el planeamiento entonces ya desarrollado o en vías de ejecución como planeamiento asumido.

En el presente apartado se tratará, de un modo sintético, de analizar cómo se han desarrollado las determinaciones del Plan en el periodo transcurrido desde su entrada en vigor, evaluando cuál ha sido el nivel de gestión alcanzado por éste y el grado de cumplimiento de sus previsiones. Este análisis permitirá, asimismo, realizar una interpretación del desarrollo urbano producido desde entonces, ayudando, en definitiva, a conocer mejor la situación de la que se parte a la hora de elaborar la presente Adaptación.

La realización de este tipo de análisis interpretativos previos a la elaboración de cualquier instrumento de planeamiento general siempre conlleva la recopilación y estudio de un número ingente de datos. En el caso del Plan General de Valladolid, esta labor se ha visto en gran medida facilitada por los trabajos de seguimiento del Plan elaborados desde el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valladolid.

Estos trabajos, además del alto valor intrínseco que encierran en sí mismos y del valor instrumental que representan para redactar la presente Adaptación, sirven para poner en evidencia la importancia de un seguimiento continuo de la evolución del planeamiento y su gestión, como clave para informar, a modo de retroalimentación, la misma actividad urbanística.

Esta cuestión resulta fundamental si se entiende el planeamiento como un marco claro y preciso capaz de orientar la transformación urbana y la evolución de la ciudad, pero que dada la misma naturaleza de estos procesos, habrá de ser a la vez flexible y adaptable a las diversas circunstancias que los condicionan.

Una realidad viva y compleja como la de la ciudad precisará de un planeamiento igualmente vivo. En este sentido el Plan General de 1997, a lo largo de su vigencia ha sido objeto de algunas modificaciones. De éstas, un total de 20 han sido ya aprobadas definitivamente, estando 9 actualmente en tramitación. Las modificaciones realizadas son de naturaleza bastante diversa en cuanto sus características, y si bien no nos ocuparemos aquí de ellas por estar tratadas en un apartado específico de esta Memoria, sí que se considerarán en el análisis a continuación expuesto.

Los datos en él empleados, tal y como se ha expresado antes, proceden básicamente de los trabajos de seguimiento del Plan recogidos mayoritariamente en el libro *El Planeamiento parcial. La actividad constructiva. 2001* de Ursula Grieder, dada su precisión y nivel de actualización. Complementándolos se han utilizado otras fuentes, además de los análisis y estudios específicamente realizados para la redacción de la presente Adaptación.[2]

2.2. La Actividad Económica Del Sector Inmobiliario Local En El Período 1997/2001.

El período considerado comienza coincidiendo con la aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (con Revisión del Programa de Actuación y adaptación al TR de la Ley del Suelo de 1992) por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 12 de diciembre de 1996, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León de 18 de diciembre de 1996.

[2] Tal y como queda expresado los datos de referencias al grado de ejecución del Plan General utilizados a lo largo de este capítulo 2 proceden del libro *El Planeamiento parcial. La actividad constructiva. 2001*, de Ursula Grieder Gröflin, editado por el Ayuntamiento de Valladolid en 2002. Por tanto, no se han incluido algunos de los datos correspondientes al año 2002 (especialmente aquellos relativos a actuaciones desarrolladas en el segundo semestre de ese año). No obstante lo anterior, de la lectura del documento inicial elaborado por la citada autora y correspondiente al año 2002 se observa el mantenimiento de las tendencias ya apuntadas en esta Memoria, con lo que puede afirmarse que el diagnóstico en ella incluido sigue siendo de plena validez y utilidad.

Este período arranca con cambio de tendencia en la actividad económica del sector inmobiliario local, manteniéndose éste a lo largo del mismo en niveles muy elevados.

El sector inmobiliario se manifiesta muy activo especialmente en el mercado de la vivienda en sus distintas tipologías, con un incremento continuado de las ventas, aunque los altos precios alcanzados hacen presagiar que estamos cerca de una estabilización o incluso de un cambio de tendencia de intensidad imprevisible.

Los factores que a lo largo del período han influido en este proceso son entre otros:

2.2.1. La situación económica.

La buena coyuntura económica general con un crecimiento anual del Producto Interior Bruto superior al 3% en los años considerados, ha generado beneficios empresariales orientados a la inversión en el sector inmobiliario, con importantes transacciones de compra de terrenos y solares, así como de construcción y promoción de inmuebles. Por otro lado, el crecimiento del empleo ha influido sobre la demanda de vivienda. Esta situación se mantiene en el momento actual (2002).

2.2.2. La financiación.

Las buenas condiciones financieras para adquirir inmuebles con unos tipos de interés estables en niveles bajos. Las referencias Mibor y Euribor para préstamos hipotecarios a interés variable han oscilado en el período entre el 3 y 5% con unos diferenciales fijos en torno al 1%, debido en parte a la fuerte competencia desatada entre las entidades financieras para captar clientes nuevos.

2.2.3. El ahorro.

La orientación del ahorro tradicional depositado en entidades financieras hacia el mercado inmobiliario, debido a las bajísimas rentabilidades de los depósitos bancarios, incluso con intereses reales negativos, y a partir de 2002, la situación de los mercados financieros como la Bolsa y la baja rentabilidad de los fondos de inversión.

2.2.4. La moneda única europea.

La implantación del euro a partir del 1 de enero de 2002 ha puesto capitales ocultos en los mercados de bienes muebles e inmuebles, en los años inmediatamente anteriores a dicha fecha.

2.2.5. Preferencia de la propiedad sobre el alquiler en los bienes inmuebles.

La preferencia de los consumidores por la vivienda en propiedad y en general de todos los demandantes de inmuebles respecto del alquiler, opción que se elige en situaciones de desplazamiento temporal a otra localidad por motivos laborales en el caso de la vivienda.

En el caso concreto de la ciudad de Valladolid, además de las circunstancias que se han descrito con carácter general, serán los proyectos urbanísticos ejecutados en estos años así como los iniciados y previstos para los próximos años, los que han atraído importantes inversiones públicas y privadas, así el cierre de las Rondas de Circunvalación, la nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales, los equipamientos culturales como el Museo de Arte Contemporáneo, el Aeropuerto, el Soterramiento del ferrocarril en un recorrido de algo más de 5 kilómetros a su paso por la ciudad, la llegada del Tren de Alta Velocidad, el tratamiento de las Riberas del Pisuerga, etc.

Consecuencia de lo anterior, los precios del suelo se han disparado afectando a los precios de los productos terminados, viviendas, edificios comerciales, de oficinas y naves industriales. Si en el año 1996 era posible encontrar una vivienda libre de tipo plurifamiliar en bloque, de unos 100m². con anejos en ubicaciones alejadas del centro (Planes Parciales) por 90.000/95.000€, hoy es difícil encontrar esa misma vivienda en la misma ubicación por menos de 150.000€.

La subida de los precios del suelo industrial ha sido importante en el Polígono de Argales debido a la escasez de parcelas disponibles y más moderada en el resto.

El Decreto 52/2002 relativo al Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009 y la puesta en el mercado por parte del Ayuntamiento de Valladolid directamente o a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda (V.I.V.A., S.L.) de parcelas residenciales en sectores como Villa de Prado, Los Viveros, Santos-Pilarica entre otros, para viviendas acogidas a alguna de las modalidades de protección que establece dicho Decreto, paliará el problema de un importante sector de población con recursos propios y capacidad de endeudamiento insuficiente para adquirir una vivienda en el mercado libre, contribuyendo previsiblemente a la estabilización de los precios.

La Administración Municipal dispone de indicadores objetivos de la actividad económica desarrollada por el Sector Inmobiliario de la ciudad de Valladolid en el período 1997/2001.

El nivel de actividad económica de este Sector tiene un fiel reflejo en los recursos (ingresos) del Ayuntamiento que proceden de los impuestos y tasas cuyo hecho imponible tiene que ver con dicha actividad. Así el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza Urbana (I.B.I.) que grava la propiedad de los mismos, y sobre todo el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) que grava la realización de las obras necesarias para la producción de los bienes inmuebles, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (I.I.V.T.) que grava la plusvalía que se genera en el momento de su transmisión y las Tasas por licencias urbanísticas (T.L.U.).

Como quiera que tratamos de analizar la actividad del Sector Inmobiliario Local en el período 1997/2001, la referencia tomada como base de comparación será la que nos facilita el período (cuatrienio) anterior 1993/1996.

La evolución de los ingresos presupuestados en el estado de ingresos de los Presupuestos Municipales de estos años y de los liquidados (derechos reconocidos netos) en el período 1993/2000, dividido en dos cuatrienios, 1993/1996 y 1997/2000 (se añade por estar disponible los datos del ejercicio 2001, aunque no se incluye en el período que debe ser cuatrienal para tener la misma amplitud que el de referencia), en pesetas corrientes de cada año y constantes de 1993 en el I.C.I.O., ha sido la siguiente en millones de pesetas:

TABLA 1.

Año	**1993**	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**
IBI: PD	3.335	3.732	4.030	4.275	4.650	4.945	5.200	5.500	6.050
DRN	3.593	3.876	4.086	4.658	4.735	4.940	5.130	5.397	5.933
ICIO: PD	990	990	990	1.000	1.000	1.080	2.000	1.350	1.510
DRN.(1)	769	973	900	818	1.516	1.551	592	2.201	1.548
DRN.(2)	769	929	821	721	1.308	1.316	491	1.765	1.198
IIVT: PD.	400	300	500	700	730	825	928	1.095	1.245
DRN	364	582	564	801	820	889	1.092	1.074	959
TLU: PD.	5	27	35	40	65	65	99	109	150
DRN	29	35	35	62	39	93	77	133	103

Siendo:

P.D.: Presupuesto definitivo.

DRN.: Derechos reconocidos netos.

DRN.(1): Derechos reconocidos netos del ICIO en pesetas corrientes.

DRN.(2): Derechos reconocidos netos del ICIO en pesetas constantes de 1993.

La evolución de los ingresos marca una tendencia creciente en todos los conceptos impositivos expuestos, en general los derechos reconocidos netos han superado las previsiones de los Presupuestos de los años considerados.

En la tabla 2 se reflejan los valores medios de cada cuatrienio y las variaciones porcentuales (no se incluye el I.B.I. por ser el menos representativo en lo que actividad económica empresarial se refiere).

TABLA 2

VALORES MEDIOS			
	Primer Cuatrienio 1993/1996 (m. de ptas.)	**2º Cuatrienio 1997/2000 (m. de ptas.)**	**Variación %**
I.C.I.O.			
P.D.	993	1.357	37
D.R.N.	865	1.465	70
I.I.V.T.			
P.D.	475	895	88
D.R.N.	578	969	68
T.L.U.			
P.D.	27	85	214
D.R.N.	40	86	115

La recaudación del I.C.I.O., constituye un indicador fiable del nivel de actividad del sector inmobiliario, al constituir la base imponible del mismo "... *el coste real y efectivo de la obra*..." lo que significa al aplicar un tipo de gravamen fijo que el incremento de la recaudación es directamente proporcional al del volumen de obra ejecutada.

La evolución de las previsiones de ingresos y los derechos reconocidos netos en pesetas corrientes y en pesetas constantes de 1993 (año de inicio del período de referencia) de la tabla 1, refleja el cambio de tendencia en la actividad económica producida en el año 1997 y su mantenimiento a lo largo del período 1997/2000.

En el primer cuatrienio, aún manteniéndose sin incremento las previsiones de los presupuestos en los tres primeros ejercicios (la media para el cuatrienio es de 993 millones de pesetas), los derechos liquidados se mantienen inferiores (con una media de 865 m. de ptas.), es decir no se recauda lo que se presupuesta.

A partir de 1997 se produce un fuerte incremento de los derechos reconocidos netos (más de un 50% sobre la previsión presupuestaria), pasando de los 818 m. de ptas. de 1996 a 1.516 m. de ptas. en dicho año. La media de los

derechos reconocidos netos en el cuatrienio (1.465 m. ptas.) superó a la media de las previsiones que se situó en 1.357 m. de ptas. La excepción del año 1999 con una fuerte caída de la recaudación fue debida a un cambio en la gestión del impuesto quedando compensada en 2000.

En el I.C.I.O., el incremento en la media de las previsiones presupuestarias fue del 37%, mientras que la de los derechos reconocidos netos en pesetas corrientes ascendió al 70%.

Respecto de los otros conceptos impositivos que gravan las actividades del Sector, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana (I.I.V.T.) recaudó un 68% más en el segundo cuatrienio, teniendo en cuenta que las previsiones presupuestarias se incrementaron en un 88% y que los derechos reconocidos netos superaron en ambos cuatrienios a las previsiones.

Los derechos reconocidos netos por Licencias Urbanísticas superaron a las previsiones presupuestarias en ambos cuatrienios, creciendo como media un 115% y las previsiones presupuestarias un 214%.

Se concluye a la vista de los datos aportados en las tablas, que el Sector inmobiliario local ha crecido de manera importante en los años 1997/2000.

Respecto a la evolución en los próximos años, se observa una ligera disminución en los ingresos del año 2001 (incluidos en la Tabla 1), excepto en el I.C.I.O. que sigue creciendo, lo que en principio no se puede interpretar como el inicio de un cambio de tendencia a la baja hasta que se disponga de los datos de 2002, siendo previsible una estabilidad en los próximos años con el mantenimiento de la actividad económica en unos niveles más o menos elevados.

2.3. El Suelo Residencial.

2.3.1. Sectores de Suelo Urbanizable Residencial: Planeamiento para su Desarrollo y Actividad Constructiva.

El suelo residencial clasificado como urbanizable por el PGOU vigente quedaba comprendido por un total de 33 sectores con uso global residencial (13 asumidos, 12 programados en 3ª etapa, 4 en 4ª etapa y 4 no programados) y tres sectores, Residencial Pinar de Jalón, Carretera de Burgos, y Tres Hermanos, con un uso global mixto, en el que el uso básico residencial entraba en unos porcentajes del 80%, 50% y 30% respectivamente.

De los 13 sectores asumidos, 4 se encuentran totalmente ejecutados. Éstos son Ribera de Castilla, Caño Morante 4ª fase, Covaresa y San Adrián Sur–Valparaíso.

Los restantes están en ejecución, habiendo sido ya aprobados sus correspondientes instrumentos de gestión (si bien no para la totalidad del Sector en los casos del Palero y Las Villas Norte) y quedando en ellos aún algunas parcelas por edificar.

El número de éstas es relativamente escaso, puesto que de las 21.985 viviendas previstas para el conjunto de los sectores asumidos ya se han edificado 18.492, cantidad que supone cerca de un 84% del total.

Se puede afirmar en consecuencia que el grado de ejecución de estos sectores es bastante alto.

El Plan General vigente preveía 12 sectores programados en 3º etapa. Todos ellos (salvo La Florida y Ribera de Santo Domingo) cuentan ya con planeamiento de desarrollo aprobado, estando la mayoría, el 60 %, en ejecución. Si a lo anterior añadimos la reciente aprobación inicial del proyecto de urbanización del Sector 8, Villa del Prado, el más importante de todos ellos en lo que a número de viviendas previstas se refiere, podemos afirmar que una vez concluido el 3er cuatrienio programado en el Plan (1997-2000) sus previsiones se han cumplido de forma mayoritaria, estando el desarrollo de estos sectores bastante avanzado. Estimaciones realizadas a partir de los datos disponibles permiten asimismo esperar que durante el año 2002 se inicie la construcción de unas 1.000 viviendas en estos de sectores.

Por lo que se refiere a los sectores programados en 4ª etapa (2001-2004), el grado de cumplimiento de las previsiones del Plan resulta también importante, habida cuenta que a la fecha de redacción del presente documento, se encuentran en tramitación la mitad de los planes parciales correspondientes a sectores con uso global residencial, y la totalidad de los correspondientes a sectores con uso mixto, y carácter básicamente residencial: Sector Nº 5 Carretera de Burgos y Sector Nº 38 Pinar de Jalón.

Es previsible que en un tiempo relativamente corto, con el desarrollo de estos sectores y su ejecución, se ofrezca una importante partida de suelo inmediatamente disponible para la construcción de nuevas viviendas durante los próximos años.

Por último señalamos que de los sectores residenciales no programados[3] que el Plan contempla, el Nº 47, Doctrinos, cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente, habiéndose iniciado su gestión en fechas recientes.

El intenso nivel de ejecución alcanzado por el Plan General en Suelo Urbanizable residencial, antes apuntado, ha ido acompañado con una también intensa actividad edificatoria. Así durante el periodo 1997-2001 se han concedido licencias para edificar sobre este tipo de suelo 8.178 viviendas nuevas, cifra relevante en términos absolutos, pero también en términos relativos, en la medida en que representa un 56,7% del total de las viviendas construidas en Valladolid durante ese mismo periodo. Complementando lo anterior, se puede señalar cómo el numero de viviendas, en suelo urbanizable, para el que se ha concedido licencia en años como 1998 o 2000 (mas de 2.500 en cada uno de ellos), supera al número total de viviendas nuevas producidas en el conjunto de la ciudad en algunos años de la pasada década.

Si la actividad edificatoria desarrollada en sectores de carácter residencial es altamente significativa, cuantitativamente hablando, lo es aún más si la analizamos desde un punto de vista cualitativo. Así de las 2.458 viviendas unifamiliares promovidas en la ciudad entre 1997 y 2001, un total de 1.915, esto es el 77,9%, se localiza en dichos sectores, siendo la tipología utilizada de un modo mayoritario la unifamiliar adosada, con un total de 1.584 viviendas.

Algo similar se observa si se utiliza como criterio de análisis el tipo de promoción, comprobándose que en el mismo periodo un 48% de las viviendas de promoción pública (VPP) y un 75,2% de las viviendas de protección pública (VPO, VPT y VPC) realizadas se encuentran situadas dentro de estos ámbitos.

El número de licencias concedidas en el periodo analizado sobre sectores urbanizables residenciales es de 169 (22,2% del total de las concedidas en la Ciudad), resultando un tamaño medio de las promociones en estos ámbitos de 48,4 viviendas, la más elevada de todos los tipos de ámbito considerados en este análisis.

En cuanto a la distribución espacial de estas viviendas dos zonas de la ciudad acogen más de la mitad del total. Por un lado está el entorno de la Avda. de Salamanca (que incluye sectores como El Palero, Parquesol, con 147 y 2.687 viviendas promovidas, respectivamente), sobre la que se localiza un porcentaje cercano al 35 % del total de las promovidas sobre sectores residenciales.

[3] La programación del Suelo Urbanizable ha desaparecido, y se ha iniciado la gestión de numerosos Sectores, independientemente de la etapa en la que se encontraban.

Por otro tenemos la Corona Residencial Sur, Zona que incluye sectores como Covaresa, Parque Alameda, Santa Ana y Villas Sur. Sobre ella se han emplazado otras 2.800 nuevas viviendas.

De todo lo anterior se puede obtener como conclusión parcial, que los sectores residenciales previstos en el Plan han cumplido más que eficazmente con su misión, habiéndose verificado sobradamente en ellos las previsiones de desarrollo planteadas.

Recientemente con la Modificación del PGOU entre las Rondas al Norte del Esgueva, tres nuevos sectores residenciales se han incorporado a los ya mencionados. Éstos abarcan una superficie total de 247,51 Ha., que repartiéndose entre los sectores de Los Santos 2 (35,49 Ha.), Residencial Las Arenas (95,19 Ha.), y el Sector Residencial Ciudad Jardín Conde Reinoso 2 (116,83 Ha.), vendrán a reforzar la zona Este de la Ciudad de acuerdo con el principio equilibrador ya apuntado por el Plan en 1997.

La incorporación del suelo de la zona Este al otro lado de la Ronda Interior como nuevos Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, responde a la decisión de ubicar el nuevo trazado del ferrocarriles como la necesidad de generar nuevos suelos industriales pata talleres, puerto seco, instalaciones al servicio de la red ferroviaria y de transportes...

Igualmente se deberá tener en cuenta las indicaciones que desde el Plan General en su Adaptación y de las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su Entorno (DOTVAENT), de establecer un equilibrio de los sectores del Este en relación con los desarrollos del Sur, además la decisión de delimitar nuevos sectores esta justificada por el grado de cumplimiento del Programa correspondiente al Plan General 1997 con un desarrollo del 80% de los sectores del tercer cuatrienio y del 50% de los sectores residenciales del cuarto cuatrienio. Por lo que se considera necesario la delimitación de nuevos sectores tanto residenciales (3) como industriales (2), lo que posibilitaría mantener las posibles transformaciones de suelo para los próximos años.

2.3.2. Suelo Urbano Residencial: Desarrollo y Actividad Constructiva.

Suelo Residencial en Areas de Planeamiento Específico - APE.

El Plan General de 1997, define un total de 27 APEs de carácter residencial, 12 asumidas, 8 programadas en 3ª etapa, 4 programadas en 4ª etapa, y 3 sin programar.

Entre 1997 y 2001 se han promovido sobre Áreas de Planeamiento Específico 1.203 viviendas, que suponen un 8,3% de las promovidas en Valladolid en ese periodo. El tamaño medio de la promoción es de 25,1 viviendas por proyecto.

La actividad constructiva descrita se ha concentrado de forma mayoritaria en las APEs asumidas (que a la entrada en vigor del Plan General ya contaban con planeamiento aprobado), si bien la citada actividad se distribuye de forma desigual. Así de las 12 APEs asumidas, en el periodo antes citado, únicamente 7 registran actividad edificatoria, concentrándose un 88% de las viviendas construidas sobre ámbitos de este tipo (852 de 965), en tan solo 4 de ellas (un tercio del total). De entre éstas últimas, el APE 12, (Huerta del Rey fase II), recoge (quizás gracias a la superficie vacante de partida y a la construcción de viviendas protegidas en las parcelas enajenadas por la Junta de Castilla y León), 489 de las citadas 852 viviendas. Estas viviendas protegidas del APE Huerta del Rey fase II (355), representan no sólo una parte importante de todas las promovidas dentro del conjunto de las APEs, sino también un porcentaje significativo[4] (22,2%) del número total de viviendas protegidas realizadas en la ciudad en el periodo analizado.

Del conjunto de las 8 APEs programadas en 3ª etapa, tres ya tienen aprobados sus correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión (Nº 7 La Maruquesa, Nº 25-2 CAMPSA y Nº 18 Almacenes Cámara), habiéndose construido en el año 2000 238 viviendas sobre la Nº 18. Cabe añadir a esto que 4 de las 5[5] restantes (44% del total), han iniciado ya su tramitación, encontrándose ésta en algunos casos bastante avanzada.

Al analizar el desarrollo de las restantes APEs encontramos que mientras ninguna de las programadas en 4ª etapa, (constituidas en gran medida por suelo semi-consolidado), ha iniciado aún su tramitación, todas las no programadas ya lo han hecho, contando las Nº 10 y Nº 20 con instrumentos de planeamiento aprobados y estando en tramitación sus correspondientes instrumentos de gestión.

Cabría pues concluir, de modo análogo a lo hecho para los sectores de Suelo Urbanizable residenciales, que también las Áreas de Planeamiento Específico pensadas desde el Plan General han cumplido adecuadamente su papel. Se ha

[4] En APEs y Sectores Residenciales, se ubica un 97% de las viviendas protegidas promovidas entre 1997 y 2001.

[5] Están pendientes de desarrollo las APEs Nº 25-1 y Nº 21, si bien en esta última, y ante los particulares condicionantes que le afectan, el Ayuntamiento está estudiando la redacción de oficio de un PERI.

cumplido pues lo previsto para ellas, existiendo motivos para pensar que así siga ocurriendo en años venideros.

Suelo Residencial Incluido en Unidades de Ejecución.

Además de las 5 UEs incluidas en las Areas de Planeamiento Específico ya tratadas en el apartado anterior, el PGOU vigente plantea 225 Unidades de Ejecución con uso residencial. De ellas 108 están situadas dentro los Ámbitos de Ordenanza Específica (A.O.), que recogen los PERIs asumidos por el Plan de 1997, encontrándose las 117 UEs restantes fuera de ellos.

UEs incluidas en Ámbitos de Ordenanza Específica (A.O.).

A Julio de 2002, de las 108 UEs incluidas en Ámbitos de Ordenanza Específica, contempladas en el Plan General vigente, 51 están ya completamente gestionadas y 13 están tramitándose, representando la suma de ambos grupos un 59,25% del total. El 40,75% restante (44 UEs) están aún pendientes de gestión.

Si analizamos espacialmente la gestión de las 108 Unidades citadas se observa que en los Ámbitos situados en las zonas Sur y Oeste de la ciudad la relación entre UEs gestionadas y pendientes de gestión, es prácticamente idéntica a la de la media antes apuntada. En la zona Este (Belén, Pilarica, etc.) la proporción de unidades gestionadas es ligeramente mayor (68%), mientras que en la zona Norte ocurre lo contrario con un porcentaje de unidades gestionadas de un 32%. Este hecho resulta básicamente imputable al escaso grado de desarrollo de las Unidades del Barrio España, donde de las 19 UEs existentes, 14 no han iniciado aún su gestión. Esto se puede atribuir a las dificultades existentes para conjugar la edificabilidad asignada con las aperturas viarias muchas veces exigidas, además de una estructura de la propiedad bastante compleja.

Caso excepcional es el del A.O. San Nicolás, único situado en la zona centro, y en el que el 85% de las UEs están gestionadas, pudiendo atribuirse el hecho, además de a la situación ya apuntada, a unas condiciones tipológicas que la diferenciarían del resto de los A.O.

El número de viviendas promovidas en las UEs aquí tratadas durante el periodo 1997-2001 es de 969 (un 6,7% del total de las promovidas en la ciudad), siendo el tamaño medio de promoción de 29 viviendas por proyecto.

En lo relativo a su distribución se observa que en las zonas Sur y Oeste la actividad constructiva marcha en paralelo al nivel de gestión medio antes comentado, habiéndose promovido, durante el periodo 1997-2001, 166

viviendas en la primera (17%), y 107 en la segunda (11%). En el caso de la zona Este, con un nivel de gestión superior al de la media se localizan 499 nuevas viviendas (51%), que representarían más de la mitad de las viviendas promovidas en estos ámbitos. Por último, resulta interesante observar cómo en la zona Norte en la que el nivel de gestión era algo más bajo que en las demás se han promovido 197 viviendas (21% del total), confirmándose así lo ya apuntado respecto a las UEs del Barrio España.

UEs no incluidas en Ámbitos de Ordenanza Específica.

El nivel de gestión alcanzado en las 117 UEs no incluidas en Ámbitos de Ordenanza Específica, y contempladas en el Plan General vigente, resulta porcentualmente bastante parecido al logrado en las incluidas en los citados ámbitos y ya descrito en el apartado anterior. Así 55 (el 47%) están ya completamente gestionadas y 13 (el 11,1%) están tramitándose, representando la suma de ambos grupos un 58,1% del total. El 41,9% restante (49 UEs), está aún pendiente de gestión.

Realizada una posible división de la ciudad en 5 zonas, se observa que el nivel de gestión en cada una de ellas se corresponde al nivel medio del conjunto antes señalado, pudiendo indicarse como zona más avanzada, la Sur, con un 69% de sus unidades gestionadas.

El número de viviendas promovidas en las UEs aquí tratadas durante el periodo 1997-2001 es de 1.575 (un 10,95% del total de la ciudad), siendo el tamaño medio de promoción de 34,2 viviendas por proyecto, sin duda uno de los más altos de los tipos de ámbito analizados.

La homogeneidad detectada al analizar el nivel de gestión alcanzado en las cinco zonas urbanas antes citadas, se extiende, matizada, a la distribución geográfica de las viviendas promovidas en estas UEs. Así en las zonas Este, Sur y Centro, el número de viviendas promovidas está entre las 294 (C), y las 337 (O), con un porcentaje del total similar al 20% en los tres casos. Deviándose de estos valores están las zona Oeste, con 420 viviendas (26%), y la zona Norte con 202, que suponen un 12,8% dentro del conjunto.

A modo de conclusión de lo hasta ahora expuesto acerca de las Unidades de Ejecución de carácter residencial se puede decir que, sin llegar a los niveles de ejecución y gestión alcanzados en los Sectores de suelo Urbanizable y las APEs, el grado de cumplimiento de las previsiones del Plan sobre ellas resulta satisfactorio. La relativa homogeneidad detectada a la hora de analizar su distribución por zonas de la ciudad, hace pensar que factores como la mayor o

menor complejidad asociada a la estructura de la propiedad o intereses específicos de los propietarios, han sido los que han motivado el desarrollo de unas u otras unidades.

Actuaciones Sujetas a Licencia Directa.

La actividad edificatoria de carácter residencial realizada con el Plan vigente, y descrita hasta el momento, se completa con las viviendas promovidas en Suelo Urbano sujetas a la concesión de licencia directa. Éstas suman 2.493, representando esta cifra una cantidad importante del total de las viviendas promovidas en la ciudad en el periodo aquí considerado.

De cara a efectuar su análisis, esta actividad edificatoria se puede dividir en función de los distintos ámbitos de planeamiento en los que realiza, resultando los siguientes grupos.

A. Suelo Urbano.

Entre 1997 y 2001, se han concedido licencias para construir de 1.238 viviendas, que suponen un 3,64% del total de las viviendas promovidas en la ciudad, resultando una media de 7,5 viviendas por proyecto.

En cuanto a su distribución geográfica, cabe destacar cómo dos zonas (Este y Bordes del PECH) acogen mayoritariamente la actividad edificatoria, localizándose en ellas un 73,8% del total de las viviendas promovidas dentro del grupo aquí analizado. En la zona Este (Barrio de las Delicias), se sitúan 649 de las 1.238 viviendas citadas (el 52,4%), y en los Bordes del PECH, y más concretamente en el entorno de las Plazas Circular, Vadillos y Batallas, están otras 265 viviendas.

B. Ámbito PECH.

En este ámbito, entre 1997 y 2001, se han concedido licencias para construir 526 viviendas, que suponen un 8,6% del total de las viviendas promovidas en la ciudad, y, lo que puede resultar más significativo, cerca del 25% de las promovidas mediante licencia directa. La media de viviendas por proyecto en este grupo (7,3) es muy similar a la del anterior.

Las cifras anteriores resultan especialmente interesantes si se comparan con las correspondientes a los años inmediatamente anteriores a 1997, concluyéndose que en el periodo 1997-2001 el número de intervenciones en edificios del Casco histórico se ha duplicado. A la hora de explicar este hecho, hay que tener en cuenta que, si bien la aprobación de un instrumento de planeamiento especialmente pensado para este ámbito ha

tenido gran influencia en los resultados alcanzados, éstos no habrían sido seguramente tan claros de no haber mediado las acciones de apoyo directas (programas de rehabilitación municipales para ámbitos concretos del PECH), o indirectas (como son las intervenciones de recalificación de los espacios públicos), acometidas con gran acierto desde el Ayuntamiento.

C. Ámbitos de Ordenanza Específica (A.O.).

En estos ámbitos entre 1997 y 2001, se han concedido licencias para construir 629 viviendas, que suponen un 4,3% del total de las viviendas promovidas en la ciudad, resultando una media de 3,24 viviendas por proyecto.

En cuanto a su distribución geográfica, y tal como ocurría para el caso de las UEs incluidas en este tipo de ámbitos, la Zona Este vuelve a asumir un papel protagonista con 355 viviendas, que suponen un 56,4% del total. Si a ella, añadimos la zona Sur, con 178 viviendas nuevas (28,2%), obtenemos un 84,6% del total de las viviendas consideradas en este grupo.

2.3.3. Suelo Residencial: Diagnóstico de la situación actual.

A modo de conclusión de todo lo dicho hasta el momento sobre el desarrollo del suelo residencial contemplado en el Plan y el cumplimiento de las previsiones de éste al respecto, podemos señalar las siguientes cuestiones:

- El desarrollo de los ámbitos que precisaban instrumentos de planeamiento y gestión ha cumplido en buena parte lo previsto en el Plan. Cabe matizar cómo el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable ha sido mayor que el de las APEs, siendo el de éstas a su vez algo mayor que el de las Unidades de Ejecución. Parece confirmarse pues, además del acierto del Plan a la hora de definir unas adecuadas condiciones de desarrollo para los ámbitos de mayor escala, la preferencia del mercado por ellos. Los siempre hipotéticos motivos de esta preferencia están en la oferta de unos espacios de calidad (en lo que se refiere a espacios libres, fundamentalmente), las características diferenciales desde le punto de vista tipológico y, quizás, y esto sería más evidente para el caso de los sectores, un factor precio a veces inversamente proporcional a la centralidad de los ámbitos desarrollados.
- En este sentido, las APEs se han mostrado especialmente interesantes con su nivel de gestión, y en cuanto a sus dimensiones se aproximan a

los sectores en algunas de las "ventajas competitivas" antes citadas y más propias de aquéllos, a la vez que por sus características de áreas semi-consolidadas gozan de un mayor grado de centralidad. Además, al coincidir muchas de las APEs definidas con áreas obsoletas, con su desarrollo se propicia la necesaria regeneración urbana de las zonas de la periferia consolidada en las que se ubican.

- El relevante aumento de las intervenciones en el Casco Histórico, pone de manifiesto, de acuerdo con lo antes expuesto, la importancia de una adecuada política (expresada a través de incentivos, medidas de acompañamiento, etc.) como complemento, muchas veces necesario, para garantizar la adecuada gestión del planeamiento.
- El Plan del 97 apostaba por un desarrollo preferente de la Zona Este de la ciudad, buscando así un mayor equilibrio dentro del sistema urbano. En principio la mayoritaria proporción de viviendas construidas mediante licencia directa en esta zona parece ir en este sentido, si bien parece más importante al respecto el desarrollo, por iniciativa municipal, de Sectores como Campo de Tiro, el Pato o Los Santos-Pilarica.

Durante el periodo transcurrido desde la aprobación hasta 2002, se han concedido licencias para edificar 14.421 viviendas nuevas en el término municipal de Valladolid, resultando la cifra total de viviendas existentes en la ciudad de 140.358. El Plan de 1997 planteaba suelo residencial capaz de acoger un total de 161.900 viviendas. Considerando estos datos y teniendo en cuenta que el grado de gestión del Plan ha sido el previsto, o incluso algo superior, parece razonable pensar que no sean precisos demasiados reajustes. La consideración de lo anterior, unida a las posibilidades que desde el nuevo marco legal se abren a través de la inserción en el sistema urbano de los sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado, permite afirmar que Valladolid puede afrontar con relativa tranquilidad los desarrollos residenciales que se produzcan en años venideros.

2.4. El Suelo Industrial.

2.4.1. Sectores Industriales de Suelo Urbanizable: Planeamiento para su Desarrollo y Actividad Constructiva.

El Plan General del 97, además de asumir el Area de Transportes del Cabildo (Sector 6) contemplaba un total de 11 sectores industriales en Suelo

Urbanizable, además de tres de carácter mixto, uno de los cuales, Nº 4 Tres Hermanos, es de carácter netamente industrial.

Programados en 3ª etapa (1997-2000) estaban dos (con un total de 476.297m² edificables), habiendo iniciado ambos su tramitación en fechas recientes.[6] De los 4 sectores programados en 4ª etapa, resulta interesante observar cómo únicamente los 2 de carácter mixto (Pinar de Jalón y Carretera de Burgos, con un total de 104.153,9m² edificables de uso industrial) han comenzado a gestionarse.

Respecto a los 7 no programados, 2 de ellos han iniciado su gestión, resultando significativo que uno de ellos, Carrascal (ampliación de San Cristóbal), sea de iniciativa pública. El desarrollo de este sector es especialmente importante habida cuenta de su dimensión (442.586,55m² edificables), y estratégica localización.

Con la reciente Modificación del PGOU entre las Rondas al Norte del Esgueva, dos de los sectores no programados (Trancesa e Inespal) han quedado absorbidos dentro de la nueva plataforma logística conformada a partir de los nuevos sectores de Industrial Las Arenas (vinculado al Puerto Seco y las nuevas instalaciones derivadas del desvío ferroviario) y del Sector Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares.

En lo referente a la actividad constructiva vinculada a un uso industrial, es fácil concluir, a la vista de lo anteriormente expuesto, que sobre este tipo de suelo ésta ha sido prácticamente inexistente, pudiendo reseñarse durante el periodo analizado únicamente lo realizado en el Area de Transportes del Cabildo.

De todo lo dicho parece claro que a diferencia de lo que ha ocurrido con los sectores residenciales, en el Suelo Urbanizable industrial el nivel de gestión ha sido bastante reducido, no habiéndose cumplido las previsiones del Plan al respecto.

2.4.2. Suelo Urbano Industrial: Desarrollo y Actividad Constructiva.

La gestión de Suelo Urbano de uso industrial, si bien no se aparta demasiado en términos generales de la tendencia antes observada para el Suelo Urbanizable, resulta algo más positiva.

[6] Cabe apuntar que el suelo correspondiente a ambos sectores ya estaba previsto como zona industrial en el Plan de 1984.

El Plan vigente contempla 9 APES de carácter industrial. Tres de ellas, Industrial Soto de Medinilla, Argales y San Cristóbal, se consideraron asumidas, programándose las 6 restantes en 3ª etapa.

El grado de gestión alcanzado en estas últimas ha sido mayor que el correspondiente a los sectores urbanizables de tipo industrial, habiéndose iniciado ya la gestión de la mitad, y estando dos de ellas (Antiguo Pozuelo Alto 1 y Antiguo Pozuelo Alto 2) completamente gestionadas y en ejecución.

No ocurre lo mismo con las UEs industriales, de las que el 73% (14), no han iniciado aún su tramitación, repitiéndose lo ya dicho sobre los sectores de este tipo. De las 5 restantes, dos han concluido su tramitación y 3 están en fase de gestión.

Desde el punto de vista de las actuaciones edificatorias vinculadas a un uso industrial, señalamos que ha sido sobre el Suelo Urbano sobre el que se ha desarrollado la práctica totalidad de éstas,[7] destacándose la registrada en los Polígonos de Argales y San Cristóbal, en los que se concentra más de la mitad. Cabe señalar sin embargo que esta "actividad" citada es reflejo únicamente de las licencias municipales concedidas para muy diversos fines y no se corresponde normalmente con la implantación de nuevas industrias. De hecho según el informe de la consultora IDOM, de junio de 2000, la capacidad de estos polígonos se encontraba absolutamente agotada ya en 1999.[8]

Además conviene matizar que, si bien en estos casos se habla de un modo genérico de usos industriales, en la práctica entre las naves construidas abundan, además de pequeñas industrias de transformación, almacenes y otras actividades de carácter básicamente terciario. Esta desviación hacia usos comerciales es más evidente en el caso del Polígono de Argales, dada su posición de centralidad dentro del sistema urbano.

2.4.3. Suelo Industrial: Diagnóstico de la situación actual.

A modo de diagnóstico, de todo lo dicho hasta el momento sobre el desarrollo del suelo industrial contemplado en el Plan y el cumplimiento de las previsiones de éste al respecto, se puede concluir lo siguiente:

Se constata que no existe suficiente suelo industrial ya urbanizado en el término municipal de Valladolid, lo que ha encarecido los precios de suelo y

[7] Con la salvedad de lo ya reseñado para el Área del Cabildo y de las 4 licencias concedidas en Suelo Rústico, vinculadas al sector agropecuario.

[8] Según el citado informe ni en el Polígono de San Cristóbal, ni en el de Argales, ni en el del Berrocal había suelo disponible en 1999.

naves que salen al mercado. Sin embargo sí que existe suelo calificado por el PGOU para albergar usos industriales pero no se desarrolla por la iniciativa privada al tener menor rentabilidad frente a los sectores residenciales. Esto último ha supuesto un retraso en la programación prevista por el PGOU, alcanzándose precios lo suficientemente altos como para animar a promotores de pequeños sectores a desarrollar su suelo.

Es en consecuencia necesaria una mayor cantidad de suelo industrial en el mercado a un precio razonable para evitar la fuga de industrias limpias y de I+D que se implantan fuera de Valladolid tras analizar la capital como primera opción y no encontrar nada que dé respuesta a sus expectativas.

2.5. Equipamientos y Espacios Libres Públicos.

2.5.1. Sistemas Generales Dotacionales.

2.5.1.1. Sistemas Generales de Equipamientos.

Durante el periodo de vigencia del Plan se ha obtenido una importante cantidad del suelo destinado por éste a Sistemas Generales de Equipamientos siendo significativa también la ejecución de algunos de ellos, a lo largo de estos años. De entre éstos últimos, cabe reseñar dentro de los Sistemas Generales, (SSGG), adscritos a sectores asumidos los correspondientes al Museo de la Ciencia, (cuyo estado de ejecución está bastante avanzado), las instalaciones correspondientes al área deportiva de Fuente de la Mora, y las nuevas dependencias e instalaciones realizadas en el Área Dotacional de “Santa Ana” para la prestación de diversos servicios municipales correspondientes a dicho Sistema General.

En el mismo periodo se han adscrito cerca de 19,8 Ha., de los Sistemas Generales de Equipamientos, correspondientes a sectores programados en 3ª etapa en el Plan vigente, esto es el 80,1% de la superficie total de estos sistemas, estando de ellas adscritas provisionalmente 5,7 Ha., que representan el 23% de la citada superficie. Dentro del suelo adscrito están los 48.562m², (38.460m², esto es el 44,1% pendientes aún de adscripción), de la parcela de la “Villa Romana del Prado”, (sobre la que el Plan prevé un posible parque arqueológico), y 57.467m², (de los que 24.695m² están adscritos provisionalmente, quedando 9.320m² pendientes aún de adscripción), del Área Deportiva de “San Isidro”. Junto a ellos, y completando el listado de SSGG de este tipo que contempla el Plan de 1997 están los cerca de 59.128m² adscritos del Recinto Ferial, (estando ya

obtenida así la totalidad del suelo de este Sistema General) y los 33.280m², provisionalmente adscritos del "Área Deportiva de La Florida". Por último conviene señalar que los Sistemas Generales "Area Institucional Entrepuentes", (que abarca los 55.650m² de la Nueva Sede de las Cortes de Castilla y León, proyecto éste ya en marcha), y "Centro Integrado del Norte-Los Viveros", han pasado a formar parte del suelo de los sectores Viveros y Villa del Prado, al estar incluidos íntegramente en ellos.

Quedan pendientes de adscripción aproximadamente los cerca de 28.000m² correspondientes al 4º cuatrienio que el Plan prevé para una nueva sede institucional en San Quintín y, los 260.000m² adscritos a suelo no programado, del Nuevo Centro de "Instalaciones Ferroviarias de Argales" centro que por los cambios introducidos en la red arterial ferroviaria ha sido reconsiderado como espacio libre público e integrado en la cuña verde de Arcas Reales.

Por lo que se refiere a los Sistemas Generales en Suelo Urbano, apuntamos que son pocos los que quedan por ejecutar en esta clase de suelo, pudiéndose destacar, además, el progreso de las obras de los Centros Integrados Sur y Este. La finalización y puesta en servicio de éstos últimos contribuirá de una forma decisiva a la recalificación de las áreas de la periferia consolidada sobre las que se ubican.

A lo anterior hay que añadir que con la Modificación del PGOU entre las Rondas al Norte del Esgueva, aparece un nuevo sistema general dotacional, con una superficie de 20.000m², incluido en el sector Industrial Las Arenas y necesario para realizar la Nueva Estación de Mercancías.

Se puede concluir que el suelo destinado a Sistemas Generales, aún por adscribir, supone una importante reserva que permitirá a la ciudad responder con eficacia a la demanda que generen futuros crecimientos urbanos. Asimismo la ejecución de estos Sistemas Generales permitirá a Valladolid incrementar su nivel de equipamientos de escala urbana, propiciando una mejora cualitativa, que necesariamente ha de acompañar al cambio cuantitativo implícito al desarrollo urbano que se produzca en los próximos años. Es más, habida cuenta del nivel de gestión alcanzado hasta la fecha en el Suelo Urbanizable residencial, y considerando que las cargas que afectan al suelo industrial no suponen la adscripción de demasiado suelo para sistemas generales, ha parecido razonable reconsiderar la superficie de éstos, especialmente en lo que se refiere a los adscritos en suelo no programado.

2.5.1.2. Sistemas Generales Destinados a Espacios Libres.

Desde la aprobación del Plan vigente, significativa ha sido también la cantidad de suelo de los sistemas generales destinados a espacios libres, (Sistema de Parques), que ha resultado adscrita, así como la ejecución de algunos de ellos. Respecto a esto último señalaremos cómo la práctica totalidad de los que corresponden a sectores asumidos, se encuentran ya ejecutados, siendo de esperar que la aprobación del Plan Especial de Protección y Ordenación de las Riberas del Pisuerga impulse la ejecución de aquellos Sistemas Generales de este tipo situados en los bordes del río que aún no lo estaban. Lo dicho sobre los Sistemas correspondientes a sectores asumidos puede hacerse extensivo a los situados en Suelo Urbano, entre los que merece mención aparte la gestión de la nueva plaza de las Delicias.

Para los Sistemas Generales destinados a espacios libres correspondientes a sectores programados en 3ª etapa se han adscrito, durante el mismo periodo, cerca de 197 Ha., esto es aproximadamente un 97% de su superficie. De ellas están adscritas provisionalmente 24 Ha., que representan casi un 12,2% del total, quedando pendientes de adscripción cerca de 6 Ha., esto es aproximadamente el 3%. Conviene distinguir en todo caso, dentro de este conjunto de Sistemas Generales, dos grupos relativamente diferenciados. Por un lado, están los que cuentan con un grado de gestión elevado, como los Parques de “Fuente el Sol” y “Las Contiendas” (275 Ha. y 70,5 Ha. adscritas respectivamente a partir de los sectores aquí considerados), el Recorrido de las Arcas Reales, adscrito en su totalidad, (7 Ha.), el SSGG Cuesta del Tomillo (con cerca de 11,5 Ha., esto es casi la práctica totalidad de su suelo, ya adscrita de forma definitiva o provisional), y las Riberas del Pisuerga en el Soto de Medinilla, con casi 62 Ha. adscritas de las que 11,3 lo están solo provisionalmente.

Por otro lado están aquéllos con una gestión menos avanzada. Tal es el caso del Parque Casasola con 1,07 Ha. aún no adscritas (39%) o de las Riberas del Pisuerga en la zona más próxima a la Ronda Norte con cerca de 4 Ha. sin adscribir que representan casi un 23% del total de este sistema. En todo caso cabe observar, dada la relativamente pequeña superficie que representan estos Sistemas con relación a los antes citados, que el nivel de “gestión” global de los Sistemas Generales correspondientes a la 3ª etapa es más que aceptable.

Respecto a los Sistemas Generales destinados a espacios libres correspondientes al 4º cuatrienio únicamente se ha adscrito una parte, que

corresponde a 33,6 Ha. del Pinar de Jalón Norte y 13,6 Ha. de la Cuña de las Arcas Reales, quedando aún pendientes cerca de 51 Ha., en las que se incluyen los Parques Lineales de Protección de Polígonos y Rondas.

Por último de los Sistemas Generales correspondientes a Suelo Urbanizable No Programado que contempla el Plan de 1997, la cuña verde del Cerro de San Cristóbal está incluida en el Sector 46, quedando pendiente la inmensa mayoría de los demás que supone una cantidad de aproximadamente 200 Ha.

A lo anterior añadiremos que con la Modificación del PGOU entre las Rondas al Norte del Esgueva, aparece un nuevo sistema general destinado a espacios libres, incluido en los nuevos sectores residenciales de esta zona, y correspondiente a las Cuñas Verdes del Esgueva, Canal del Duero y Carretera de Renedo, y que cuenta con una superficie de 54,1 Ha.

También para los sistemas generales de espacios libres cabe apuntar lo ya señalado al hablar de sus homólogos dotacionales. Conviene además señalar cómo con las nuevas cuñas verdes antes citadas el conjunto de sistemas para espacios libres se ve mejorado significativamente desde un punto de vista cualitativo al posibilitarse la conexión entre la ciudad y el Valle del Esgueva a través de un recorrido de cierto interés paisajístico (Río Esgueva y Canal del Duero) que discurre por espacios públicos adecuadamente acondicionados para un ocio ciudadano en contacto con la Naturaleza.

2.5.2. Sistemas Locales y Análisis por Usos de los Equipamientos

El nivel de ejecución de los sistemas locales previstos en el Plan vigente puede calificarse sin duda como exitoso. Desde 1997 la ciudad ha visto cómo sus equipamientos se han reforzado y mejorado de forma general, al tiempo que sobre los desarrollos residenciales de nueva creación se incorporan los correspondientes parques, jardines y demás espacios libres públicos, además de los necesarios centros educativos, asistenciales, sanitarios o culturales.

Buena muestra de esto último se obtiene analizando los estándares de equipamientos y espacios libres reales de los que disponen algunas de las zonas de la ciudad que mayor actividad edificatoria han registrado durante el periodo de vigencia del Plan. Así si consideramos la que podemos denominar como Corona Residencial Sur (Zona que incluye entre otros los sectores de Covaresa, Parque Alameda, Santa Ana y Villas Sur), se observa que cada habitante dispone de una media de 17,45m² de equipamientos ya ejecutados.

De forma análoga en la Zona del Entorno de la Avenida de Salamanca (zona en la que se incluyen los sectores de El Palero y Parquesol) se obtiene una media de 11,65m² de equipamientos ejecutados por habitante. Datos éstos que además de corroborar lo ya expuesto, vienen también a reafirmar lo adecuado de las previsiones del Plan en lo referente a esta cuestión.

Desde un punto de vista más cualitativo resulta interesante analizar qué tipo de equipamientos ha sido ejecutado en el periodo analizado.

Para ello se usarán como referencia (tal y como se ha venido haciendo a lo largo de todo este capítulo), los datos del libro "*Plan General del 97 - Su Planeamiento Parcial, la Actividad Constructiva*[9], en el que se recogen las licencias concedidas para la construcción de edificios dotacionales.

Según estos datos desde 1997 hasta 2001 se han construido un colegio-residencia y tres nuevos colegios de educación infantil o primaria, ampliándose otros dos y un instituto. A estas actuaciones sobre equipamientos de carácter educativo se unen los edificios de la Facultad de Educación, de la Escuela Superior de Ingeniería en Telecomunicaciones y de la Facultad de Humanidades y las intervenciones de rehabilitación o remodelación de tres centros docentes más.

Más numerosas son las actuaciones correspondientes a equipamientos asistenciales, cosa por otra parte lógica habida cuenta de las actuales tendencias demográficas. Entre ellas están 7 nuevas residencias para ancianos, 7 nuevos centros de salud, y otros tantos nuevos centros asistenciales de diferente carácter (disminuidos, inmigrantes, etc.). A estas actuaciones se suman 4 intervenciones de rehabilitación, reforma o ampliación de edificios asistenciales ya existentes.

Por lo que se refiere al resto de los equipamientos, reseñamos que se han concedido licencias para 6 nuevos equipamientos deportivos, 3 nuevos equipamientos religiosos, 1 centro de ocio y 2 edificios sociales. Se han concedido además 5 licencias para la ampliación o rehabilitación de edificios institucionales.

A todos los equipamientos anteriores hay que añadir los nuevos equipamientos construidos por el Ayuntamiento, siendo especialmente importantes los de carácter deportivo, y cívico o cultural. Entre los últimos mención aparte merece el recientemente inaugurado Museo Español de Arte Contemporáneo, por la

aportación que supone a la hora de reforzar y consolidar el perfil de Valladolid como ciudad vinculada al arte y la cultura.

2.6. El Viario y La Movilidad.

El aumento de la movilidad urbana producida en los últimos años en la ciudad de Valladolid, unido a un mayor porcentaje de viajes en vehículo privado, ha provocado un aumento constante de la intensidad de vehículos que circulan por las vías urbanas y una demanda de estacionamiento que sobrepasa la oferta de plazas de aparcamiento. La Intensidad Media Diaria (IMD) se mide en las principales vías de nuestra ciudad mediante un sistema de medición del flujo de vehículos al pasar por los detectores instalados. Esta medición nos permite apuntar, por ejemplo, que la IMD del año 2000 es de 78.500 vehículos en el cruce del Paseo Zorrilla con la Calle García Morato, de 67.500 vehículos en el cruce del Paseo de Isabel La Católica a la altura de la Plaza del Poniente o de 51.500 vehículos en el paso elevado del Arco de Ladrillo sobre la Calle Puente Colgante, entre otros.

El aumento del tráfico rodado ha traído como consecuencia:

a) *Un aumento de los índices de congestión, llegando a situaciones de atasco cuando aparecen factores meteorológicos adversos o cuando se realizan obras o pruebas deportivas.*

b) *Una disminución de la velocidad media de circulación con el consiguiente aumento de los tiempos de recorrido, incluyendo a los vehículos de transporte colectivo de viajeros.*

c) *Un aumento en el consumo de combustible y, por tanto, de la contaminación. De hecho, el tráfico rodado constituye la principal fuente de contaminación acústica y atmosférica.*

d) *Un incremento del número de accidentes entre vehículos y, entre éstos y peatones.*

Los intentos para solucionar los problemas originados por el tráfico rodado mediante grandes inversiones en infraestructuras viarias suponen un coste muy elevado, y la experiencia demuestra que la mejora de la infraestructura viaria en la ciudad consolidada genera un incremento en el tráfico rodado y

[9] *Plan General del 97. Su Planeamiento Parcial, la Actividad Constructiva 2001*, Ursula C. Grieder Gröflin, Ed. Ayuntamiento de Valladolid, 2001.

traslada los problemas a otros puntos de la red viaria (Agenda Local 21, introducción al Programa 1 "Mejora de la Movilidad").

Las posibles soluciones deben ir encaminadas a la reducción de la necesidad de movilidad mediante estrategias en la ordenación territorial y en el planeamiento urbano, a la disminución del uso del vehículo privado, unido al fomento de los sistemas de transporte público colectivo y a mejorar la movilidad a pie y en bicicleta.

2.6.1. La Movilidad en Vehículo Privado.

2.6.1.1. El Sistema de Rondas.

Uno de los aspectos donde resultó más evidente la incidencia del Plan de 1984 y su adaptación de 1997 fue el que se refirió a la construcción de las Rondas Interiores. Con ellas concluidas se ha definido un modelo de circulación periférica acorde con los planteamientos de aquel Plan. Abrazando la Ciudad, este sistema de rondas interiores Norte, Este y Sur, tratadas como viario urbano, con cruces a nivel, es el elemento clave en la distribución del tráfico rodado vallisoletano. Se cierran por el Oeste a través de la Avenida de Salamanca, en su tramo comprendido entre los puentes del Cabildo y el de la Hispanidad, constituyendo un anillo interior cerrado.

Más hacia el exterior, con un carácter netamente interurbano, de autovía o autopista, se viene configurando un nuevo anillo. Al Oeste, la variante se ha constituido en un tramo del corredor del Pisuerga. Con el proyecto constructivo ya aprobado se encuentra un arco entre la carretera de Soria y la autovía de Castilla, la Ronda Exterior Sur, que recoge por el Sur las principales carreteras para enlazarlas con las de Burgos y León. Al Este y Norte avanza la definición de la Ronda Exterior Este, con la reciente aprobación del proyecto de trazado del tramo comprendido entre la Carretera de Soria y la de Palencia - Burgos.

La ejecución de este segundo anillo exterior de rondas permitirá descargar las interiores del tráfico interurbano de paso, para el que no están preparadas, por su configuración urbana, semaforizada y sin enlaces a distinto nivel.

2.6.1.2. El Viario Urbano.

Para el interior del continuo urbano incluido entre las rondas, el Plan de 1984 y su actualización de 1997 apenas abordaban una mínima ordenación de la

movilidad rodada, confiando en que aquel sistema de rondas resolviese muchos de sus problemas de congestión y escasa funcionalidad.

Las propuestas realizadas en este asunto se pueden resumir en las siguientes:

- Tratamiento de las vías de acceso a la Ciudad, recalcando el carácter de estos viales, intentando, en lo posible, que cuenten con carril bici segregado y con arbolado. Reajuste (reducción) de las medidas y el número de carriles rodados en estas vías, para adecuar la capacidad de tráfico rodado posible en ellas a la de la red local.
- Mejora de la comunicación entre las dos orillas del Pisuerga, al Norte del Puente Mayor, mediante la construcción de dos nuevos puentes.
- Configuración, a largo plazo, de un entramado de calles en el que exista continuidad y jerarquía, mediante la definición de estas circunstancias en los nuevos desarrollos, y la modificación de alineaciones, incluso con apertura de calles en ciertos enclaves estratégicos del viejo tejido.

De forma particular, se definía nuevo viario urbano de entidad en los siguientes casos:

- Trama entre San Cristóbal y Argales, y hacia FASA.
- Para los planes del Este, el vial paralelo a la Ronda Interior y Circunvalación (Juan Carlos I), "la Quinta Cuerda".
- El entramado del Sudeste se forma como condicionamiento a los nuevos planes parciales y modificación o enlaces claros con los grandes ejes estructurantes.
- Igualmente en el Sudoeste, en la zona del Camino Viejo de Simancas, se intenta relacionar todos los planes de manera coherente, jerarquizada y bajo dominantes ortogonales.

Las determinaciones anteriores se encuentran en el siguiente grado de ejecución:

- No se ha llevado a cabo prácticamente ningún tratamiento de las vías de acceso, principalmente por problemas de titularidad, problemas que debieran superarse con la eficacia de los Convenios de cesión de travesías con el Ministerio de Fomento y con la Junta de Castilla y León.

- Se ha construido uno de los dos nuevos puentes previstos entre La Rondilla y La Victoria (Condesa Eylo).
- Sigue sin lograrse una clara jerarquización y esquema del viario, con una continua mezcla de tráficos locales y de largo recorrido, usos volcados sobre las vías principales, vías locales con fuerte tráfico de paso...
- La trama prevista entre Argales y San Cristóbal necesita de la pieza básica que constituye el Sector “La Florida”.
- Se ha comenzado el trazado efectivo de la Quinta Cuerda, a través de los sectores ejecutados sobre la misma: Campo de Tiro, El Pato y Canterac. Se ha concretado su previsión en otros sectores con planeamiento aprobado, pero cuyas obras aún no han empezado.
- La trama del Sudeste se ha concretado en el planeamiento, pero no se ha materializado aún.
- La trama prevista en el Sudoeste sí está en camino de ser materializada, en los sectores desarrollados recientemente en el Camino Viejo de Simancas: Villas Sur y El Peral.

En este apartado resulta imprescindible mencionar la redacción del Plan Integral de Movilidad Urbana (PIMU), ya que sus estudios y diagnósticos resultan aquí de plena aplicación, y sus conclusiones deberán ser integradas, cuando se elaboren, en el proceso de creación de Ciudad.

2.6.1.3. Aparcamiento.

Queda por comentar el tema de los aparcamientos, en el que se impone una distinción previa entre los rotatorios y disuasorios, y los de residentes:

- Los de residentes surgen en el Plan de 1984 como solución a un problema heredado de un momento en el que no se previeron suficientes plazas de aparcamiento en sótano ligadas a la construcción de nuevas viviendas: el despegue inmobiliario de los años 60 que construyó La Rondilla, Delicias, Pajarillos, etc., utilizó una tipología de 4 ó 5 plantas sin garaje.
- Los rotatorios y disuasorios principalmente cubren la demanda de aparcamiento que generan las actividades comerciales y de servicios existentes en el centro de la Ciudad.

En ambos casos, cuando se trata de ocupación de espacio público, se dan problemas comunes: condicionamiento de la superficie superior, plantaciones, flexibilidad de usos, accesos, etc. En resumen, conflictos propios de los desajustes entre la vocación pública de estos espacios y el uso privativo que realmente supone su utilización como aparcamiento. Sin embargo, cubren una demanda que resulta imprescindible satisfacer, por lo que el Plan de 1997 facilita su construcción, en principio, en cualquier emplazamiento, creando fuertes exigencias objetivas y de tramitación, para minimizar los inconvenientes mencionados. Además se señalan una serie de emplazamientos considerados en principio, más favorables.

La localización de los aparcamientos rotatorios, que se considera debe ser más cuidadosa por su posible efecto de atracción de tráfico privado al centro, y congestión de las vías de acceso, si éstas no son de suficiente entidad, se proponía en los siguientes puntos:

- Los existentes en 1997.
- Hospital Clínico.
- Plaza principal de Parquesol.
- San Benito - San Agustín.
- Paseo Isabel la Católica (entre el Puente del Cubo y el Poniente).
- Paseo de Las Moreras.

De los anteriores, se ha construido el del Paseo de Isabel la Católica, ya inaugurado, y se ha desechado la construcción del de San Benito - San Agustín, por tratarse de zona arqueológica, y haberse localizado allí la entrada al Museo de Arte Contemporáneo y un futuro Parque Arqueológico.

Otros estudios realizados bajo la Acera de Recoletos y la Plaza de Portugalete también han concluido de manera negativa, encontrándose, sin embargo, en avanzado estado de estudio uno localizado bajo la Plaza de Zorrilla.

El Plan de 1997 contiene, además, unas Normas que permiten la máxima flexibilidad en los espacios privados, admitiendo, con unas mínimas condiciones, el establecimiento de aparcamientos casi en cualquier lugar privado de la Ciudad.

2.6.2. Otros Tipos de Movilidad.

El Plan de 1997 proponía un modelo de movilidad que podría denominarse "ecológica", asumiendo los consejos en este sentido de la Carta Urbana Europea, de 1992.

Se ponían en primerísimo plano los modos peatonal y ciclista, con un planteamiento ordenado tanto de la relación con el territorio circundante como de la organización del viario interior. Se adoptaban una serie de medidas, que en unos casos eran de actuación directa y en otros complementaria. La atención a los modos peatonal y ciclista se hacía también a través de un reparto de la sección de la calle.

2.6.2.1. Movilidad Peatonal.

Se proponía en 1997 la construcción de horquillas para favorecer el acceso peatonal al campo circundante, separando una vía peatonal de la de gran tráfico en determinadas salidas de la Ciudad.

Los ejes de acceso marcaban una de las pautas para la organización interior. Las vías de acceso confluyen en los ejes de centralidad y determinan su carácter. El sistema de antiguas cañadas y los caminos tradicionales sugieren recorridos internos para el modo peatonal. La peatonalización de calles se proponía con un criterio de continuidad de recorridos.

Por otra parte se ha indicado la posibilidad de construir pasos peatonales sobre el río en las zonas de las Moreras, el Palero y en Arturo Eyríes.

Las anteriores pautas se han venido desarrollando, aunque de manera no sistemática, en la ejecución de obras municipales y en los nuevos sectores. En todo caso, ya desde el propio Plan de 1997, se consideraba más importante multiplicar las actuaciones puntuales, con soluciones variadas e imaginativas en ocasiones, ajustadas a las necesidades de cada parte de la Ciudad, sin esperar a tener un esquema definitivo de organización global. Se trataba de aplicar en cada nueva pavimentación o reforma estos nuevos criterios, aplicando el punto de vista del peatón en cada nuevo proyecto municipal o de los particulares.

Las pasarelas peatonales propuestas no han sido aún construidas, si bien se contemplan dentro de los trabajos del Plan Especial de las Riberas del Río Pisuerga.

2.6.2.2. Movilidad Ciclista.

A las horquillas mencionadas se incorporó la propuesta de itinerarios ciclistas, definida a partir de la estudiada por la Concejalía de la Juventud de Valladolid y por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística en julio de 1994, en la que primaba la vertiente recreativa frente a la puramente deportiva o traslacional.

Se consideraba imprescindible que la red ciclista accediese al centro de la Ciudad, sistematizando algunos recorridos prioritarios. Una cruz virtual se proponía como el arranque de esta sistematización.

Las principales actuaciones en esta materia desde entonces han sido, aparte de los carriles bici asociados al desarrollo de Planes Parciales, la materialización del recorrido del Río Esgueva y el denominado “carril bici universitario”, desde la Plaza de la Universidad hasta el Campus Miguel Delibes, a través del Prado de la Magdalena y el Camino del Cementerio, y el carril bici a Puente Duero, recientemente prolongado hasta Simancas.

Se han apreciado ciertos problemas en el uso de estos carriles bici, que el Plan ha de tratar de corregir, revisando el carácter recreativo de algunos de ellos, y pensando en los mismos como un medio de transporte alternativo al motorizado, medio que tiene unas exigencias de trazado y velocidad, que deben determinar un diseño distinto al actual.

2.6.2.3. Transporte Público.

Para el transporte público se disponían en 1997 ciertas sugerencias:

- Ante todo, cambiar el espíritu de este transporte: fluido, cómodo y masivo, aumentando su frecuencia, reduciendo el número de paradas, distanciándolas...
- Evitar pasos innecesarios por la plaza Mayor para los largos recorridos, potenciando ejes alternativos de centralidad.
- Empezar a pensar en los carriles bus específicos.
- Eliminar el paso a través del Casco del tráfico rodado en general, pero no el de los autobuses.

El transporte público mediante autobuses ha disfrutado en estos años de un fuerte impulso, con una gran renovación de la flota. Se está llevando a cabo un primer ensayo de carril específico en Isabel la Católica.

2.6.3. La Operación Ferroviaria.

Aunque la operación ferroviaria en su conjunto, previendo incluso la posibilidad del soterramiento, ya estaba incluida en la ordenación general de 1997, algunas decisiones recientes exigen su incorporación en el nuevo Plan.

El Plan de 1997 proponía una serie de actuaciones para garantizar la permeabilidad entre los barrios a uno y otro lado del ferrocarril, ya que, si bien cualquier actuación en ese sentido se consideraba íntimamente ligada a la alternativa final que se adoptara en relación con el paso del ferrocarril por la Ciudad, los largos plazos que en aquel momento se manejaban aconsejaban no descuidar cualquier medida que, a corto plazo, permitiera una mayor permeabilidad y adecentamiento de los bordes, aunque se propiciara el soterramiento del ferrocarril.

De las abundantes medidas programadas sólo se han materializado los nuevos pasos elevados ligados a la construcción de la Ronda Interior Sur, que acaban de entrar en servicio.

Entre las medidas que permitieran el soterramiento del ferrocarril, el Plan de 1997 proponía la delimitación de un Área de Planeamiento Específico a desarrollar mediante Plan Especial, que se debía haber redactado en el primer cuatrienio, que propusiera soluciones al ámbito del FF.CC. La operación ferroviaria debía concretarse en dos actuaciones fundamentales:

- Construcción de una variante totalmente alejada del casco urbano, para la línea de tráfico ferroviario Madrid - Irún.
- Integración dentro de la ciudad de las actuales instalaciones ferroviarias:
  - Estación de La Esperanza.
  - Estación del Campo Grande.
  - Taller Central de Reparaciones.
  - Pasillo ferroviario.

En este momento ya está decidido el soterramiento de la línea ferroviaria a su paso por el casco urbano (entre Daniel del Olmo y la Avenida del Valle Esgueva), y de igual modo se ha decidido el trazado de la variante Este de ancho ibérico, así como el traslado de la Estación de Mercancías de La Esperanza y del Taller Central de Reparaciones de la terminal de contenedores de Argales a la zona de Palomares, al Nordeste de la Ciudad. Con todo ello se concretan las previsiones del año 1997 de una forma que obliga a reformar el Planeamiento aprobado entonces, para facilitar la consecución de sus propios

objetivos. Estas modificaciones se están llevando a cabo mediante un proceso coordinado con la presente Adaptación, habiéndose optado por esta solución dada la urgencia en establecer y aprobar el planeamiento preciso que posibilite la gestión y ejecución de la operación ferroviaria en los plazos marcados por las administraciones implicadas.

Los cinco nuevos sectores de la zona del Camino de Palomares, que sustituyen a los dos antiguos de Trancesa e Inespal, que no llegaron a desarrollarse, obedecen, por tanto, a criterios sobrevenidos por intereses en parte supramunicipales, pero no por ello hemos de entender que hayan modificado la voluntad municipal más allá de lo aceptable. Antes bien han resultado coincidentes las pretensiones supramunicipales y las establecidas por el Ayuntamiento, y recogidas reiteradamente en el planeamiento general, dentro de los criterios de reequilibrio de la ciudad hacia el Este, tan deseado y explicitado entre los objetivos municipales.

Los objetivos y criterios en los que se encuadra esta propuesta son coincidentes con los desarrollados en la propia Memoria del Plan, y que se exponen de forma explícita en la Memoria del Plan General. Así en el punto 3.1.1 “Mantenimiento y Consolidación del Modelo Urbano” se describe la justificación de la demanda de suelo urbanizable en base al grado de desarrollo del suelo urbanizable. Asimismo se justifica en el punto 3.1.2 “Mantenimiento y Consolidación de la Forma Urbana” en base al objetivo -ya histórico del planeamiento- de potenciar el crecimiento al este para procurar un equilibrio respecto a los crecimientos sur y oeste.

No se vulneran, por tanto, valores anteriores, salvo aquéllos de reducida importancia que han quedado sobrepasados por nuevos y superiores valores, también municipales.

2.7. Servicios Urbanos.

2.7.1. El Ciclo del Agua.

2.7.1.1. La Distribución de Agua Potable.

Abandonadas ya por la adaptación de 1997 las políticas de servicio sin tasa de las demandas crecientes de abastecimiento de agua potable (que situaron en 1984 la dotación prevista en 400l/h·d), hoy empezamos a ver los frutos: mientras que en 1978 la dotación era de 336l/h·d, pero el consumo facturable apenas superaba un 50% de esa cantidad (185l/h·d, el resto se repartía entre las bocas de riego, cámaras de descarga, centros públicos,

consumos clandestinos y pérdidas de la red); la demanda existente en la actualidad es de unos 328l/h·d, con un consumo facturable mucho mayor. Los beneficios: un ahorro económico y una mejor protección ambiental al evitar el despilfarro de agua.

Es aún moderadamente preocupante que se calculen unas pérdidas en la red entre el 17 y el 20%, siendo éste un componente poco sostenible sobre el que se debe intervenir.

A corto plazo, se impone profundizar en las distintas políticas de ahorro, como la implantación de una red separada de riego, que se comenta más adelante, o la actuación sobre los consumos municipales (12% en Valladolid frente a una media nacional del 7%), y de aumento de la eficacia de la red, eliminando pérdidas y consumos no registrados.

La capacidad de producción de las plantas potabilizadoras de Valladolid es de 259.000m³ al día en verano, aunque durante el año 2000 se potabilizaron una media diaria de 102.000m³, no pareciendo por tanto perentoria una ampliación de importancia de la capacidad de potabilización.

Las actuaciones previstas por el Plan General de 1997 se encuentran actualmente en el siguiente grado de desarrollo:

- La arteria perimetral de 1.000mm. ha sido completamente cerrada por el Norte, uniendo las dos plantas.
- Por el Sur, sin embargo, faltan aún por completar dos tramos: el de la Carretera de Madrid, en ejecución, y el de la Avenida de Salamanca, que se podrá acometer tras la eficacia del Convenio de Cesión de este tramo de travesía con el Ministerio de Fomento.
- De los depósitos previstos, se ha construido el de Las Contiendas (100.000m³), que ha entrado en servicio recientemente. Se mantiene pendiente el aumento de volumen de almacenamiento del sistema de San Isidro.
- Se prosigue con las obras de sustitución y ampliación de las redes secundaria y terciaria: está a punto de concluirse la construcción del abastecimiento a Puente Duero, desde la red principal, con la construcción de un nuevo depósito, los nuevos Planes Parciales en ejecución han aumentado de modo importante la longitud total de la red.

Un factor importante en este campo, que el Plan General de 1997 no podía prever, ha sido la firma del Convenio Marco de Colaboración de la Junta de Castilla y León, y los ayuntamientos de Valladolid, Arroyo de la Encomienda, La Cistérniga, Fuensaldaña, Mucientes, Renedo, Santovenia, Simancas, Villanubla y Zaratán en materia de abastecimiento de agua, firmado el 5 de febrero de 1999, que contempla el suministro de agua potable desde Valladolid Capital a los municipios de su alfoz mencionados. En desarrollo de este Convenio Marco, ya se han ejecutado las obras de conexión de Arroyo de la Encomienda, Zaratán y La Cistérniga, y se encuentran en marcha las de Fuensaldaña y Mucientes.

Los problemas que se detectan actualmente en la red de distribución se pueden clasificar en los siguientes tipos:

- Motivados por obsolescencia de la red: algunas tuberías y acometidas, en función de su antigüedad y del material en que fueron construidas, provocan un estado de funcionamiento deficiente, con numerosas fugas y pérdidas de agua, incrustaciones que disminuyen la sección útil, roturas frecuentes...
- Insuficiencia de caudal o presión en zonas determinadas de la red: motivada por problemas de cota o insuficiencia de sección. Se detectan estos problemas en el Polígono de Argales, zonas de la Carretera de Madrid y la de Segovia, Cuesta de la Maruquesa y Subida a Fuente el Sol, el Barrio del Pinar de Antequera, y las partes más altas de Girón, Parquesol y las Flores.
- Atendiendo a la calidad del agua: el conjunto de la red proyectada y construida en los últimos años lo ha sido con unas hipótesis de caudal contra incendios, de riego y de consumo muy elevadas, lo que hace que para el suministro normal diario la red se encuentre sobredimensionada, produciéndose velocidades muy escasas, con los consiguientes problemas de sedimentaciones y pérdida de cloro.
- Derivados de la necesidad de un control efectivo del abastecimiento: en la actualidad es complicado conocer los parámetros necesarios para una óptima explotación de la red, como son los caudales inyectados a distintas zonas de la Ciudad, y las condiciones de presión y calidad instantáneas que se suministran. Es necesaria la implantación de una vigilancia efectiva de la red, mediante su sectorización y telecontrol.

Otro factor a tener en cuenta es la creciente demanda ciudadana de mejores características organolépticas en el agua de la red, unida a las cada vez mayores exigencias en las normativas de calidad, que conducen a la necesidad de optimizar los procesos de tratamiento del agua.

La respuesta del Plan a todas estas cuestiones, así como al previsible crecimiento de la red para el suministro al Suelo Urbanizable Delimitado, son las actuaciones previstas en materia de abastecimiento de agua potable.

Una última cuestión debe apuntarse. Unas políticas de ahorro y mejora de la calidad como las indicadas exigen tender hacia unas tarifas de consumo que reflejen el coste real del agua. Sólo así serán eficaces las medidas que se adopten para racionalizar su consumo. Evidentemente su diseño debe tener en cuenta la situación desigual de los grupos de demanda para evitar impactos regresivos no deseados, y no olvidar que su destino ha de ser la reinversión en el ciclo del agua.

2.7.1.2. La Red de Riego.

La política emprendida para el riego, sustituyendo el agua potable por el agua del río, indica uno de los caminos a seguir para un uso más sostenible del agua. La racionalización del consumo de agua potable, impone la utilización de agua sin tratar para el riego de zonas verdes y ajardinadas.

En desarrollo de esta política, se han venido desarrollando actuaciones desde la adaptación de 1997, cuando se planeó la ampliación de algunas tomas y redes existentes, así como la ubicación de nuevas tomas. Desde entonces:

- Se ha ampliado la toma en la Margen Derecha del Río Pisuerga a la altura de los Puentes del Cabildo.
- Se ha construido la toma en la Margen Izquierda a la altura del Sector Nº 9 (Soto de Medinilla).
- Se ha construido la toma en la Margen Derecha del Pisuerga, a la altura del Sector Nº 23 (El Palero).
- Se ha ampliado la toma en la Margen Derecha del Río Pisuerga, a la altura del Puente de García Morato.
- Se ha proyectado la toma planeada en la Margen Izquierda del Río Pisuerga, al Sur del Puente de la Ronda Interior Sur y al Norte del Sector Nº 39 (Santa Ana).

- Se encuentra en construcción, si bien con una capacidad reducida a la necesaria para el riego en la Ronda Interior Sur, la toma planeada al final de la Ronda Interior Este.

Estas tomas mencionadas, en unión con las existentes anteriormente, deben servir para disminuir de forma apreciable el consumo de agua potable, con la consiguiente economía en los gastos de explotación, y beneficios ambientales.

Se debe, por tanto, profundizar esta política, no solo concluyendo las tomas pendientes, ya previstas en 1997, según sean demandadas por las grandes zonas regables de los nuevos desarrollos en urbanizable, sino procurando instaurarla en zonas regables de menor entidad del núcleo Urbano Consolidado.

Otra posibilidad, ya apuntada por algunos planes de desarrollo recientes como el del Sector 16 “Los Santos - Pilarica” o el del APE 10 “La Cumbre”, es la aplicación del riego no dependiente de la red de agua potable a las zonas regables de las parcelas privadas. Esto implicaría la necesidad de ordenanzas para poder regular y cobrar este servicio.

2.7.1.3. El Saneamiento.

Las propuestas y recomendaciones del Plan General de 1984, así como de la adaptación de 1997, respecto al saneamiento de la Ciudad atendían a:

- La necesidad de introducir un sistema de depuración de las aguas sucias (una o dos depuradoras).
- La construcción de emisarios - interceptores en ambas márgenes del Pisuerga, para reconducir estas aguas hacia su depuración.
- La mejora y ampliación de la red primaria.
- El acondicionamiento de la red secundaria.

La actuación de estos años ha sido acorde con estos planteamientos, aunque en su ejecución se hayan modificado los trazados y soluciones concretas dibujadas entonces:

- Se han construido los dos emisarios interceptores, y el sifón de cruce del Pisuerga, a la altura de la Calle Mazuecos.
- Se ha llevado a cabo la construcción y puesta en servicio de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), única y situada en la Margen Izquierda (Camino Viejo de Simancas, km. 3).

- Para la zona Sur se han construido colectores por la Ronda Interior Este y Ronda Interior Sur.
- Se prosigue con las obras de sustitución y ampliación de las redes secundarias, habiendo aumentado de manera importante la longitud total de la red.

Las obras de los emisarios y la EDAR fueron contempladas en el Plan de Infraestructuras Hidráulicas Urbanas, mediante la firma en 1992 de un Convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Valladolid.

En 1992 se redactó un proyecto básico del emisario general y de la estación de bombeo de la Margen Izquierda, que sirvió de base para la realización de un concurso de proyecto y obra, que modificó significativamente el proyecto básico (que concebía la ejecución del emisario mediante hinca de tubos) para ejecutarlo entre 1994 y 1996 con una máquina escudo de presión de tierras compensada.

A finales de 1996 fue adjudicada la obra de la EDAR. Las obras se iniciaron en abril de 1997, prolongándose su construcción durante 25 meses hasta terminar en mayo de 1999. Tras un periodo de cuatro meses destinado a realizar las pruebas y puesta a punto de los equipos y del proceso de tratamiento, las instalaciones entraron en explotación, ya a pleno rendimiento.

El importe de las obras ascendió a 30 millones de euros para el colector interceptor y 50 millones para la EDAR, con una financiación compartida a través del Convenio entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento de Valladolid del 60 y 40% respectivamente.

El colector interceptor se construyó con un diámetro interior de 2.800mm. y pendientes comprendidas entre 2 y 3mm/m, lo que le da una capacidad de transporte de 14.600l/s en cabecera y 18.000l/s en su parte baja (ocupación 75%), capacidades totalmente sobradas para transportar el caudal que se le exige: el correspondiente a un grado de dilución de 1 a 5 del caudal medio futuro de aguas residuales, estimado en 2.557l/s.

Este colector termina en una elevación de cerca de 19m. mediante un grupo de bombeo compuesto por un total de diez bombas sumergidas de 365kw de potencia nominal, y una capacidad de elevación de 1.125l/s a la altura de trabajo cada una. De las bombas anteriores solo han sido instaladas siete, dejando las otras tres para una futura ampliación.

El desfase existente entre el caudal que es capaz de transportar el interceptor (18.000l/s) y el caudal que es capaz de elevar el grupo de bombeo (11.250l/s) se cubre mediante la movilización de la capacidad de almacenamiento del propio emisario interceptor. Efectivamente, se trata de un "tanque" cilíndrico de 2'8m. de diámetro y 5.800m. de longitud, con lo que su volumen es superior a 35.000m³, suficiente para almacenar más de hora y media de este desfase máximo de caudales.

Por otra parte, la planta de tratamiento ha sido diseñada para un caudal máximo de 8.750l/s (dispone también de un tanque de tormentas de 7.500m³ para almacenar puntas y emergencias).

Para el diseño del tratamiento biológico se consideraron unos caudales actuales en tiempo seco de 2'47m³/s (medio) y 3'05m³/s (punta), y unos caudales futuros obtenidos aumentando los anteriores un 25%.

Desde el primer momento, se estuvo de acuerdo en dotar a la ciudad de un sistema de saneamiento que obtuviera los más altos rendimientos en depuración del agua y un fango con unas características que permitieran una evacuación y una disposición sencilla y económica.

Así se estableció que el rendimiento en la depuración debía igualar o superar los siguientes valores:

Reducción de DBO5	$\geq$ 90 %
Reducción de DQO	$\geq$ 75 %
Reducción de SS	$\geq$ 90 %
Reducción de NTK	$\geq$ 70 %
Reducción de PT	$\geq$ 80 %
Reducción de volátiles fango	$\geq$ 40 %
Sequedad del fango	$\geq$ 90 %

Asimismo se establecieron los siguientes valores máximos en el efluente, coherentes con la Directiva 91/271 CEE sobre tratamiento de las aguas residuales urbanas:

DBO5 en el efluente	< 25g/m³
DQO en el efluente	< 125g/m³
SS en el efluente	< 35g/m³
NTK en el efluente	< 0'3 x NTK en el afluente

Los elevados costes de mantenimiento de la Depuradora hicieron pensar en 1997 en el sistema separativo para los nuevos proyectos de saneamiento allá donde fuera factible. Algunas de las actuaciones previstas por el Plan General como ampliación de la red primaria fueron modificadas por esta razón. La experiencia adquirida, y un estudio más profundo de los factores ambientales, técnicos y económicos implicados, han llevado al abandono de la construcción de redes separadas (modificación del antiguo Artículo 247 de la Normativa, con aprobación definitiva de fecha 4/12/2001).

Se ha iniciado, sin embargo, la construcción de tanques de tormenta que eviten el vertido al río de las primeras aguas de lluvia, fuertemente contaminadas, mejorándose ampliamente, de este modo, la protección ambiental de los cauces naturales.

Los problemas que se detectan actualmente en la red de saneamiento se pueden clasificar en los siguientes tipos:

- Motivados por obsolescencia de la red: algunas tuberías y acometidas, en función de su antigüedad y del material en que fueron construidas, provocan un estado de funcionamiento precario o deficiente, con numerosas pérdidas o intrusiones de agua por falta de estanqueidad, asentamientos (alteraciones de la pendiente), depósitos que disminuyen la sección útil, roturas con colapso, corrosión de elementos metálicos...
- Insuficiencia de capacidad hidráulica: por no adecuarse las condiciones de servicio actual de la red a sus condiciones iniciales de diseño (sección y pendiente), por haber sido utilizadas sin refuerzo de su capacidad para el desarrollo de nuevas zonas. Cuando se producen precipitaciones de cierta importancia, esta insuficiencia genera desbordamientos en la red de alcantarillado, y, por tanto, inundaciones. Estos fallos, además de dañar seriamente la imagen de la Ciudad y provocar grandes pérdidas materiales, pueden entrañar riesgos para las personas. Las zonas en las que se han constatado desbordamientos son, principalmente: algunas calles del Barrio de Parva de la Ría, la Plaza de San Bartolomé y aledaños del Barrio de la Victoria y Huerta del Rey, parte baja del Barrio de Girón, Huerta del Rey (entre José Luis Arrese y Juan de Austria), Calle Valle de Arán y alrededores, Cardenal Torquemada y Portillo de Balboa en la Rondilla, Plaza de San Nicolás y Mirabel, Barrio de Belén (C/ Navidad y Reyes Magos), zona del Prado de la Magdalena, algunas partes del Barrio de

Pilarica, el entorno de la Antigua, El Paseo de Isabel la Católica, a la altura del Poniente, Pajarillos Bajos (Cigüeña, Salud, Tórtola, Grupos de Ibáñez...), Calle Estación y alrededores (Padre Claret, Asunción, Niña Guapa, Labradores...), parte del Barrio de las Delicias (Caamaño, Vegafría, Tranque, Canarias...), gran parte del Polígono industrial de Argales (quizá sea la zona más problemática de la Ciudad), y algunas calles concretas del de San Cristóbal (Pirita, Cromo, Magnesio y Kriptón).

- Aportes atípicos: son incorporaciones de caudal debidas a la presencia de aguas subterráneas o al vertido de cauces naturales directamente sobre el alcantarillado, con el consiguiente incremento de caudal transportado y tratado innecesariamente, generando importantes sobrecostes e insuficiencia de la red. Los principales aportes superficiales detectados son: el Arroyo del Caño Morante, que desagua en el Colector de la Avenida de Salamanca, frente a la calle Francisco Mendizábal; el Arroyo de Espanta, que se incorpora al alcantarillado sobre el colector de San Cristóbal, pasadas las instalaciones de FASA; y el drenaje del Pago de los Hoyos, a través de la C/ Páramo de San Isidro.
- Existencia de ciertos vertidos directos a los cauces naturales: aún quedan algunos, y son incompatibles con las exigencias actuales de calidad en el medio receptor. Es necesario mencionar los generados por los núcleos de La Overuela y Puente Duero, así como otros de menor entidad: C/ Antonio Lorenzo Hurtado, C/ Juan Altisent, Pso. Juan de Austria (Éstos dos últimos en obras de eliminación)...

Un tema que tarde o temprano deberá ser abordado: el saneamiento de los municipios limítrofes. Los casos de Zaratán y La Cistérniga como problemas más acuciantes, al verter en la actualidad, de hecho, a la red de saneamiento de la Capital, pero también los problemas de contaminación del Pisuerga, aguas arriba de Valladolid, ilustran sobre los límites de las actuaciones aisladas. Se hace imprescindible la cooperación intermunicipal y, por lo tanto, el desarrollo inevitable de un plan de conjunto.

Otro asunto en el que se debe seguir trabajando es en el control efectivo de los vertidos que se introducen en la red, especialmente los de tipo industrial, mediante la reforma de la estructura de la tasa de saneamiento, en el sentido de tener en cuenta no solamente el volumen vertido, sino también el

grado de contaminación aportado, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Saneamiento Integral, así como mediante policía de vertidos.

2.7.2. El Suministro Energético y las Comunicaciones.

2.7.2.1. La Red Eléctrica.

El Plan General resaltaba en 1997 como cuestión pendiente, respecto al suministro y distribución de la energía eléctrica, la integración en la ciudad de los elementos principales de la red. La Subestación de La Olma, inmersa en el ensanche residencial de Huerta del Rey - Villa del Prado, las servidumbres que imponen las líneas aéreas de transporte de alta tensión que abastecen y derivan de la misma, etc., se calificaban de serio inconveniente para el desarrollo urbanístico de estas áreas. El Plan recogía, por tanto, las siguientes previsiones:

- Por entonces ya estaba en marcha el traslado paulatino de la transformación 220/44 desde La Olma a un nuevo emplazamiento en el término municipal de Zaratán, que permitiría suprimir la mayor parte de las líneas de transporte e interconexión a ella ligadas.
- La Olma se mantendría, reducida, como estación transformadora y distribuidora de tipo secundario; alimentada por las dos líneas actuales de 220kv y una línea de reserva desde La Mudarra, aprovechando el trazado de la actual de 132kv.
- Los anillos perimetrales de 44kv, existentes en torno a la Ciudad enlazados con la Subestación de Renedo se cerrarían en torno a la nueva Subestación de Zaratán.
- Se crearían nuevos centros de transformación y distribución.
- Se ejecutarían varias modificaciones de trazado o paso a subterráneas de líneas de 44 y 20kv.

Desde entonces, la actuación del Ayuntamiento y la Compañía Suministradora ha ido siguiendo, con pocas variantes, las directrices acordadas:

- La ejecución de Planes Parciales ha producido, en no pocas ocasiones, importantes desvíos y enterramientos de líneas que dificultaban el desarrollo urbanístico programado. Al amparo de la legislación vigente, la empresa concesionaria ha trasladado los costes de estas obras a los promotores de la urbanización.

- Por parte de la Compañía se ha planteado la posibilidad técnica de reducir (compactar) la superficie ocupada por La Olma.
- Se ha ejecutado el nuevo tendido de las líneas de 220kv que alimentan a la Subestación, en subterráneo, por un pasillo paralelo a la calle del Padre José Acosta.
- Con la creación de una nueva subestación de transformación junto a Nicas (STR de Santovenia), alimentada desde la Subestación de Renedo, ha sido posible eliminar las líneas de 132kv que servían a Nicas y Refinalsa-Inespal.
- Se ha constatado que es preferible la ubicación de la STR prevista en el Plan Parcial de Covaresa en el Sistema General al Sur del Sector "El Peral".

2.7.2.2. Gas.

La red de gas se ha venido desarrollando mediante una programación autónoma, en relación estricta con las previsiones de su demanda. La única intervención del planeamiento en este campo debe ser la imposición de su inclusión en los nuevos desarrollos, por ser una fuente energética limpia y eficaz, y por los graves trastornos e inconvenientes que implica su implantación a posteriori.

2.7.2.3. Telefonía y Otras Redes de Comunicaciones.

Las diferentes compañías telefónicas y de telecomunicaciones desarrollan sus redes en relación estricta con la realidad y previsiones de su demanda, en el nuevo marco legal de liberalización de este mercado.

En estas circunstancias, diversas compañías, como Retecal, Airtel o Jazztel están desplegando sus redes por la Ciudad consolidada, en paralelo a las previamente existentes de Telefónica.

Las prescripciones del planeamiento en este campo deben ir en una doble dirección: maximizar el acceso a estas tecnologías de la información, llegando a imponer su implantación en los nuevos desarrollos, o, al menos, previendo las canalizaciones que permitan su posterior implantación, y a la vez tratar de reducir la servidumbre que su reproducción sin tasa impone a la vía pública, forzando el empleo de canalizaciones únicas compartidas.

2.7.3. Recogida y Tratamiento de Basuras.

Las previsiones de la adaptación del Plan General de 1997 en esta materia se limitaban a la localización de dos "centros urbanos de aportación voluntaria de residuos reciclables" en Suelo Urbanizable, a ambos lados de la Ciudad, así como a una posible ampliación del vertedero municipal situado en el Noroeste del Término Municipal.

La evolución de la conciencia ecológica y el mayor peso que van adquiriendo los condicionantes medioambientales han hecho que, en este campo concreto, se hayan mejorado sensiblemente las previsiones:

- Se han construido, y se encuentran en funcionamiento, cinco “Puntos Limpios” repartidos por la Capital (Cabildo, Camino Viejo de Simancas, Estadio, Valle de Arán y San Cristóbal) que permiten la recogida de residuos valorizables y peligrosos de origen doméstico. Habiéndose alcanzado, por tanto, una dotación de un punto limpio por cada 65.000 habitantes, que se considera, en principio, suficiente.
- Se ha construido una gran planta de “recuperación y compostaje” de residuos urbanos, que ha entrado recientemente en servicio. Se encuentra emplazada al Sur del vertedero municipal. Su capacidad de tratamiento asciende a 210.000Tm/año y cubre una población de cálculo de 495.690 habitantes.

La planta ha coincidido con la iniciación (a partir del año 2000) de un plan de implantación de recogida selectiva de residuos. Dicho Plan pretende seleccionar a partir de unos números absolutos (datos del año 2000) de 115.000Tm en la Capital y unas 72.000Tm en el resto de la provincia los residuos generados y transformarlos en residuos orgánicos (30.000Tm/año), papel (25.000Tm/año) y cartón (32.000Tm/año), residuos de envases y vidrio (10.000Tm/año) además de la producción de 3.000.000 de kwh de electricidad al año, suficientes para iluminar más de 3.600 farolas durante todo un año.

El tratamiento implantado consiste en una primera recepción en grandes fosos; la alimentación y rotura automática de bolsas y recuperación de residuos voluminosos, cartones y plásticos; la separación por medio de cribas en dos fracciones; la recuperación de plásticos, envases de cartón aluminio, papel y cartón, metales férricos y aluminio; el prensado y embalado automático de los productos recuperados; el compostaje por medio de fermentación y maduración acelerada en túneles cerrados; la fermentación anaerobia para la obtención de metano para cogeneración; el afino de la fracción madurada y la eliminación de

impurezas por medio de cribas y separadores densimétricos y el transporte y eliminación de la fracción de residuos no aprovechables (denominados rechazos) al actual vertedero.

El funcionamiento de la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos y la Recogida Selectiva van a permitir, contando con la ampliación ya prevista en 1997, un importante incremento de la vida útil del vertedero municipal, incremento que podría ser mayor si se solucionase otro problema pendiente: los escombros (procedentes de demoliciones o residuos de la construcción), que actualmente deben ir directamente al vertedero. Debe pensarse en su reutilización, para lo que sería necesaria la construcción de una planta específica para el tratamiento de escombros.

3. CRITERIOS SEGUIDOS EN LA ADAPTACIÓN Y PRINCIPALES DETERMINACIONES RESULTANTES.

3.1. Ordenación General.

Siguiendo la línea marcada por el Plan de 1997, parece conveniente comenzar esta exposición aproximándonos a lo que aquél llamaba "la imagen urbana subyacente al conjunto del Plan", o si se prefiere al modelo urbano desde él propuesto.

En este sentido y a modo de premisa de lo que a continuación se expone cabe señalar que la ordenación general que ahora se establece en la presente Adaptación viene a dar continuidad a la estructura general y orgánica, y al correspondiente modelo urbano definidos en 1997.

3.1.1. Mantenimiento y Consolidación del Modelo Urbano.

Se puede afirmar que Valladolid sigue optando básicamente por un modelo urbano que da continuidad a la tradición urbanística del municipio, y más concretamente al modelo definido por el PGOU de 1997.

En cuanto al establecimiento de un Modelo Territorial que exige la Ley de Urbanismo como objetivo fundamental, recordamos que dicho precepto legal se expresa únicamente en dos lugares: en la exposición de motivos, y en el punto 4 del Artículo 52. Transcribimos ambos, y a continuación exponemos los criterios con los cuales se da cumplimiento a lo exigido:

"*Procede en este sentido incorporar a la Ley la reflexión sobre el modelo territorial deseable para Castilla y León: hoy en día existen en su interior más de 6.500 núcleos de población, que forman un sistema de asentamientos humanos bien afianzado en el territorio. Dotar a estos núcleos de servicios urbanos ha costado y cuesta aún un notable esfuerzo de inversión pública, esfuerzo que habrá de mantenerse en el futuro para su ineludible conservación y mejora. Parece por ello lo más racional propugnar que las nuevas construcciones se realicen como norma general en los núcleos existentes, tanto para rentabilizar las inversiones públicas como para mantener la estructura territorial y demográfica, ya muy debilitada en extensas áreas de la región.*

En la regulación del suelo urbano, el criterio de la existencia de servicios, que obviaba a menudo su insuficiencia para la edificación futura, se

subordina al citado modelo territorial de la Comunidad, exigiéndose que los terrenos formen parte de un núcleo de población. Además se reconoce la variedad de situaciones, distinción ya conocida en la práctica pero no bien reflejada en las leyes: así, será suelo urbano consolidado el que haya culminado el proceso de urbanización; es decir, donde no sea preciso delimitar ámbitos para una posterior ordenación detallada ni para el cumplimiento conjunto de deberes urbanísticos. Normalmente este suelo tendrá la consideración de solar, aunque no cabe excluir del mismo parcelas que puedan alcanzar dicha condición mediante actuaciones aisladas para completar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes. De hecho, como se verá al hablar de la gestión urbanística, las actuaciones aisladas en suelo consolidado se diseñan como instrumento ordinario para la mayor parte de las situaciones comunes en los pequeños municipios. El resto del suelo urbano se considerará suelo urbano no consolidado; pero además de su definición negativa, se insiste en sus características propias: así en nuestra concreta realidad esta figura se adapta a los suelos deficientemente urbanizados de las periferias y a los suelos en transformación donde se plantea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Conforme a la legislación del Estado, el suelo urbanizable será el que no se clasifique como urbano o rústico. La Administración podrá utilizarlo para orientar el crecimiento urbano, delimitando los sectores cuyo desarrollo se considere más oportuno: será el suelo urbanizable delimitado. En el resto, el carácter imprevisto de una eventual actuación justifica mayores exigencias en cuanto a urbanización y procedimiento, incluyendo la necesaria evaluación de impacto ambiental".

"*Artículo 52. Aprobación inicial e información pública.*

4. Respecto del documento dispuesto para su aprobación inicial, previamente al acuerdo el Ayuntamiento deberá recabar los informes exigidos por la legislación sectorial del Estado y de la Comunidad Autónoma, informe de la Diputación Provincial e informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, éste último vinculante en lo relativo al modelo territorial definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunican al Ayuntamiento antes de la finalización del período de información pública. Asimismo, una vez aprobados inicialmente los instrumentos de planeamiento urbanístico,

el Ayuntamiento deberá remitir un ejemplar de los mismos al Registro de la Propiedad para su publicidad".

Se propugna que las nuevas construcciones se realicen como norma general en los núcleos existentes, de forma que los sectores delimitados son preexistentes o están todos ellos en continuidad con un núcleo urbano preexistente (o ambos a la vez), y los que se llegaren a delimitar en un futuro, si alguno hubiere, en suelo urbanizable no delimitado, tendrán condiciones más fuertes (especialmente como áreas de urbanización autónoma) que si lo hacen en continuidad, tanto para rentabilizar las inversiones públicas como para mantener la estructura territorial y demográfica. Además se establece que cada sector nuevo en SUND debe permitir el desarrollo de los sectores posibles futuros que deban atravesarlo para conectar con el continuo urbano, y además deben resolver sus conexiones y servicios urbanos de forma autónoma, aunque en continuidad con el casco, y en cuantía suficiente para el conjunto de la operación y sin condicionar las futuras.

En cuanto al suelo urbano, el criterio de la existencia de servicios se subordina al citado modelo territorial de la Comunidad, exigiéndose que los terrenos formen parte de un núcleo de población, como se ha hecho en esta Adaptación del Plan General.

Conforme a la legislación del Estado, el suelo urbanizable ha sido clasificado como el que no se clasificó como urbano o rústico. El Ayuntamiento lo utiliza para orientar el crecimiento urbano, delimitando los sectores cuyo desarrollo se considera más oportuno: es el suelo urbanizable delimitado, que recoge los sectores anteriores más los provenientes del reequilibrio al Este. En el resto, el carácter imprevisto de una eventual actuación justifica mayores exigencias en cuanto a urbanización y procedimiento (recogido en los criterios anteriores), incluyendo la necesaria evaluación de impacto ambiental.

En el cuadro siguiente se realiza una sinopsis entre los principales indicadores referidos al Plan de 1984, a su Revisión de 1997 y a la Adaptación objeto del presente trabajo. Éstos se refieren a los parámetros básicos para definir los rasgos que caracterizan al modelo urbano, y recogen datos relativos a Población, Superficie del Término, Suelo Ocupado, Crecimiento Previsto, Densidad de Población, Número de Viviendas, Densidad de Vivienda, Tamaño Familiar, Espacios Libres Públicos existentes o previstos, y Equipamientos existentes o previstos.

En el citado cuadro los datos del Plan de 1997 se han tomado corregidos, señalándose en la columna de la derecha las obligaciones legales aplicables, o las observaciones que resulten pertinentes.

La población de cálculo, en primer lugar, se ha estimado considerando las tendencias asociadas al actual fenómeno de metropolización, con la consiguiente recuperación de población por parte de la ciudad central, y a los fenómenos inducidos por el Tren de Alta Velocidad. Sin embargo, más relevantes aún, desde un punto de vista urbanístico, que la citada recuperación de población serían las consecuencias de otra serie de factores de índole socioeconómica y sobre todo las de una constante disminución del tamaño familiar, o, si se prefiere, del número de habitantes por vivienda. Esta disminución hace que, permaneciendo invariable, o incluso disminuyendo la población urbana total, se produzca un aumento en el número de viviendas existente en la ciudad.

Teniendo en cuenta lo apuntado anteriormente se ha verificado que el suelo contemplado en el Plan resulta suficiente para absorber las previsibles demandas que se generen en los próximos años no solo en lo que a la vivienda, se refiere, sino también en lo relativo al suelo necesario para la implantación de actividades económicas, (industriales o de servicios), o nuevos equipamientos y espacios libres públicos.

Si bien lo referente a la distribución espacial del suelo previsto para el crecimiento será analizada posteriormente, cabe señalar aquí como observación de carácter general que éste sigue situándose en continuidad con la ciudad existente, de forma coherente con un modelo de ciudad compacta avalado desde diferentes foros e instituciones como referente para una forma urbana sostenible. Por otro lado, el índice de ocupación del término municipal es expresivo del margen de la ciudad de Valladolid para poder operar urbanísticamente dentro de él a largo plazo.

Centrándonos en lo referente al desarrollo residencial se pueden realizar varias observaciones que esbozaremos a continuación.

		PGOU '84		PGOU '97 (Corr.)		PGOU '03		
1.	**Población**							
	Población inicial de derecho (Po)	320.903	Hab ('81)	331.345	Hab ('97)	318.916	Hab ('01)	
	Población de cálculo (P)	377.193	Hab ('90)	333.450	Hab ('01)	326.484	Hab ('11)	Maxima población previsible en la fecha objetivo
2.	**Superficie del Término**							
	Superficie total (St)	19.703	Ha	19.703	Ha	19.703	Ha	
	Excluyendo enclaves (Se)	14.200	Ha	14.200	Ha	14.200	Ha	Excluyendo Navabuena y Rebollar
3.	**Suelo ocupado**							
	Al inicio del Plan (So), urbano	2.380	Ha	2.900	Ha	3.033	Ha	Suelo urbano, consolidado y no consolidado
	Superficie de crecimiento prevista (Sc)	1.805	Ha	1.524	Ha	1.873	Ha	Suelo urbanizable, delimitado (o programado)
	Superficie de reserva (Sr)	0	Ha	330	Ha	3.421	Ha	Suelo urbanizable no programado / no delimitado
	Suelo rústico, o no urbanizable (Sn)	15.518	Ha	14.949	Ha	11.376	Ha	Suelo rústico común o con protección
4.	**Crecimiento previsto**							
	Índice de crecimiento (Sc/So)	0,758		0,526		0,618		
	Suelo previsible urbano (Sp=So+Sc)	4.185	Ha	4.424	Ha	4.906	Ha	
	Total suelo susceptible de ser urbano (Sp+Sr=Se-Sn)	4.185	Ha	4.754	Ha	8.327	Ha	
5.	**Densidad de población**							Incluyendo Sistemas Generales
	Densidad inicial (Do=Po/So)	134,83	Hab/Ha	114,26	Hab/Ha	105,15	Hab/Ha	
	Densidad de cálculo (D=P/Sp)	90,13	Hab/Ha	75,37	Hab/Ha	66,55	Hab/Ha	
	Índice de evolución de la densidad (D/Do)	0,668		0,660		0,633		
6.	**Número de viviendas**							
	Al inicio del Plan (No), existentes	-		125.937	Viv	140.358	Viv	
	En la superficie de crecimiento prevista (Nc)	-		32.303	Viv	28.627	Viv	
	Total de viviendas posibles en el Plan (Nt=No+Nc+Nr)	-		158.240	Viv	168.985	Viv	
5.	**Densidad de vivienda**							Incluyendo Sistemas Generales
	Densidad inicial (Vo=No/So)	-		43,43	Viv/Ha	46,28	Viv/Ha	
	Densidad de cálculo (V=Nc+No/Sp)	-		35,77	Viv/Ha	34,44	Viv/Ha	
	Índice de evolución de la densidad (V/Vo)	-		0,824		0,744		
7.	**Tamaño familiar**							
	Tamaño familiar inicial (To=Po/No)	-		2,63	Hab/Viv	2,27	Hab/Viv	
	Tamaño familiar final (T=P/No+Nc)	-		2,11	Hab/Viv	1,93	Hab/Viv	
8.	**Espacios libres públicos existentes o previstos**							
	En sistemas generales	-		1.815	Ha	1.892	Ha	
	En sistemas locales	-		241	Ha	301	Ha	
	SS.GG. Espacios libres públicos por habitante	-		54,43	m²/Hab	57,95	m²/Hab	Mínimo según LUCyL 5,00 m²/Hab
9.	**Equipamientos existentes o previstos**							
	En sistemas generales	-		-		524	Ha	
	En sistemas locales	-		-		294	Ha	
	SS.GG. Equipamientos por habitante	-		-		16,05	m²/Hab	Mínimo según LUCyL 5,00 m²/Hab

El Plan aprobado en 1997 preveía suelo capaz de acoger 158.240 viviendas,[10] siendo el número de nuevas viviendas previstas en él cercano a las 32.000.[11] Desde su aprobación hasta la fecha de redacción de esta Memoria, el número de viviendas promovidas ha sido de cerca de 14.000, siendo el número de viviendas existentes actualmente de 140.358. Con la presente adaptación, y de acuerdo con lo expuesto anteriormente, el número total de viviendas se actualiza, desde la idea de mantener el modelo urbano previsto en el Plan de 1997, estimándose una capacidad total próxima a las 170.000 viviendas,[12] con 30.000 posibles viviendas nuevas.

Este mantenimiento de las previsiones de crecimiento residencial total, en lo que a número de viviendas se refiere, viene acompañado por una regulación del Aprovechamiento, que sigue la línea del anterior Aprovechamiento Tipo, marcando unas cargas de sistemas generales similares a las existentes en el Plan de 1997, y haciéndolas extensivas al Suelo Urbanizable No Delimitado.

Así, en el nuevo marco legal, definir el alcance de las propuestas derivadas de la Adaptación y de las modificaciones aprobadas, supone tener en consideración lo anterior para el Suelo Urbanizable No Delimitado, en el supuesto que se desarrollare, pero regulando con precisión su situación de “no previsto” y el proceso para su incorporación al sistema urbano existente.

De forma consecuente con todo lo señalado hasta ahora, resulta una densidad, tanto de población como de viviendas, que, va descendiendo progresivamente. Los motivos principales del citado descenso se encuentran fundamentalmente en la ya apuntada reducción del tamaño familiar medio, y en la mayor cantidad de espacios libres, tanto públicos como privados, asociados a los nuevos desarrollos residenciales.

Si bien puede decirse que la referida densidad en términos generales sigue siendo coherente tanto con las previsiones del 97 como, lo que resulta más significativo, con lo que podría considerarse asumible desde la perspectiva de un desarrollo urbano sostenible, se ha estimado necesario corregir la tendencia apuntada con la intención de mantener los parámetros de sostenibilidad de partida.

Para ello se han establecido mecanismos que comportan un incremento imitado de edificabilidad en SUD, en función del porcentaje de viviendas de

[10] No están incluidas en esta cifra las 3.600 viviendas que el Plan preveía en Suelo Urbanizable No Programado.
[11] Ídem.
[12] No están consideradas en esta cifra las viviendas que puedan desarrollarse sobre los Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado.

protección que se prevean en cada sector. Con estos incrementos que se encuentran dentro de parámetros asumibles próximos a las preexistente y muy por debajo de los máximos legales(1), se pretende además lograr otro de los objetivos propuestos antes mencionado, la equiparación de los aprovechamientos resultantes de la adaptación con los del anterior Plan, equiparación que de no producirse modificación en algunos de los parámetros determinantes del aprovechamiento (Imputación de Sistemas Generales o Edificabilidad), no podría efectuarse a partir de la señalada, obligación de incluir un determinado porcentaje de viviendas de protección, novedad que directamente venía a disminuir el aprovechamiento de los sectores por la menor rentabilidad de este tipo de viviendas respecto de las libres con el SUD.

En SUND se ha optado por la reducción, asimismo dentro parámetros limitados y asumibles, de la imputación de sistemas generales dado que una vez compensados suficientemente los déficit históricos de la ciudad consolidada con los Sistemas Generales previstos, el mantenimiento de la misma proporción en esta categoría de suelo resulta poco razonable desde el punto de vista del desarrollo sostenible.

En definitiva con la medida propuesta, dentro del mantenimiento sustancial de modelo urbano anterior, se pretende el logro de un triple objetivo, afianzar el desarrollo sostenible que se deduce del Plan anterior, mantener sustancialmente los aprovechamientos de los sectores de Suelo Urbanizable e impulsar y fomentar la construcción de viviendas de protección oficial.

En cualquier caso, desde el mismo Plan General se establece una densidad mínima para los sectores de Suelo Urbanizable a desarrollar, (delimitados o no), de 30 viviendas por hectárea, cantidad muy por encima de lo que sería el umbral del despilfarro, entendido este último tanto en términos ambientales como en términos económicos.

Una vez analizadas las cifras globales que vienen a caracterizar al modelo urbano propuesto, realizaremos a continuación un estudio más pormenorizado de las relativas al número de nuevas viviendas previsto.

El número de viviendas pendientes de construcción en los Sectores de Suelo Urbanizable Asumidos sin Ejecutar, de la presente Adaptación, es de aproximadamente 15.000. Es previsible que, habida cuenta de lo ya observado en el Capítulo 2 de esta Memoria, respecto al estado de la ejecución y gestión de estos sectores, a corto y medio plazo se edifique una parte importante del número de viviendas antes citado.

Dentro de los Sectores de Suelo Urbanizable contemplados inicialmente en 1997 y considerados como Suelo Urbanizable Delimitado sin Desarrollar en la

presente Adaptación, se prevén cerca de 6.000 viviendas. Algo más de 2.000 de ellas se sitúan sobre sectores que ya han iniciado su tramitación, por lo que es de esperar que se cumpla en ellas lo ya apuntado anteriormente al hablar de los sectores asumidos. A medio y sobre todo a largo plazo es previsible que se vaya produciendo la construcción del resto de las 6.000 viviendas antes citadas, (aproximadamente unas 4.000), a las que hay que añadir las nuevas viviendas previstas en los Sectores resultantes de la reciente Modificación del Plan General entre las Rondas al Norte del Esgueva.

Es conveniente observar cómo el número de estas últimas viviendas, no contempladas en 1997, (entre 9.000 y 10.000), viene a reponer las 8.178 viviendas promovidas en los Sectores de Suelo Urbanizable durante el periodo 1997-2001.

De lo anterior se puede concluir que con la presente Adaptación, se mantiene y actualiza tanto lo previsto en el Plan de 1997 respecto al Suelo Urbanizable residencial como el modelo urbano propuesto en dicho Plan. Esto último viene a confirmarse en la medida en que con el desarrollo de las viviendas previstas en la mencionada Modificación del Plan General se incide en la necesidad de promover un sistema urbano más equilibrado fomentando el desarrollo del Este de la Ciudad frente a la tendencia de expansión hacia el Sur.

Por otro lado hay que tener en cuenta que, si bien, y tal como se ha venido produciendo recientemente, sean seguramente los Sectores de Suelo Urbanizable los que acojan la mayor parte de las viviendas realizadas, la cantidad de suelo urbano con uso residencial aún pendiente de ejecución o desarrollo, (APEs, UEs, etc.), sigue siendo significativa a la hora de dar cabida a las necesidades de vivienda que puedan plantearse en los próximos años.

Resultan especialmente relevantes en este sentido las APEs y más concretamente aquéllas aún sin desarrollar. Su relevancia viene dada no sólo por la capacidad de acoger una importante proporción de las previsibles nuevas viviendas, sino también por la posibilidad de emplazar éstas en zonas interiores de la ciudad consolidada o bordes de ésta. Con su desarrollo se logrará tanto la recuperación de áreas obsoletas y vacíos urbanos actualmente indefinidos, (con la consiguiente recualificación espacial de los entornos en los que se ubican), como el refuerzo de un modelo urbano que hace de la valoración y revitalización de la ciudad consolidada una de las claves de la sostenibilidad de la ciudad.

Importante es en este mismo sentido (revitalizar la ciudad existente a la vez que localizar sobre ella una parte considerable de los futuros desarrollos residenciales) el papel a desempeñar por la transformación de áreas

ferroviarias o industriales en desuso, o la rehabilitación emprendida en algunos barrios de la periferia consolidada como los de Rondilla y Pajarillos.

Respecto a la valoración de las previsiones del Plan en lo que se refiere al suelo industrial, apoyándonos en lo ya analizado en el Capítulo 2, se puede concluir que la superficie de este tipo de suelo contemplada en el Plan resulta, por su extensión, más que holgada para afrontar las necesidades que surjan durante los próximos años. De acuerdo con lo también expuesto en el citado capítulo se plantea ahora la necesidad de favorecer su desarrollo y gestión.

En este sentido, las posibilidades que se abren desde el Plan harán más rentables los sectores industriales, y se convertirán sin duda en un importante aliciente para su desarrollo[13], por permitir a los sectores industriales una convivencia con otro tipo de usos: residencial, comercial, dotaciones privadas, etc., (dando por otra parte así cumplimiento a los principios de "variedad urbana" citados en el Artículo 38 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León), contemplando reservas de suelo para usos no predominantes.

Complementando lo anterior parece necesario postular la intervención pública en el mercado del suelo industrial, con la doble finalidad de contener los precios y paliar los déficits que puedan producirse en la oferta de este tipo de suelo ya urbanizado, en función de la coyuntura económica que en cada momento se presente. El mecanismo de intervención de que dispone el Ayuntamiento, para la consecución de los objetivos señalados, no puede ser otro que la utilización de los bienes, fondos adscritos e ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo, debiendo tenerse en cuenta a tal efecto que las actuaciones municipales que se prevean sobre el suelo industrial, mediante la gestión del patrimonio público, deben desarrollarse en coordinación con la política municipal de viviendas y de gestión y ejecución de dotaciones urbanísticas públicas.

3.1.2. Mantenimiento y Consolidación de la Forma Urbana.

Valladolid es una "ciudad fluvial" con cinco ríos en su término. Asociada al encuentro de los ríos Esgueva y Pisuerga, es además la "capital del Duero" por su situación estratégica en el desarrollo de este río. Esta característica indudablemente marca su paisaje viéndose determinada por tres grandes elementos diferenciadores: los valles, las cuestas y laderas, y los páramos. Es en los primeros donde la ciudad crece, en las cuestas la ciudad es observada desde lo alto y su urbanización siempre requiere una especial atención y respeto al paisaje; laderas y páramos se protegen de la urbanización salvo en

[13] Lo aquí apuntado ha tenido ya buen reflejo en el caso del Plan Parcial Industrial Jalón.

contadas excepciones donde la disposición de algunas infraestructuras o su fácil accesibilidad recomiendan la previsión de instalaciones, equipamientos o lugares para la expansión y el ocio.

Valladolid es una ciudad isótropa, sin barreras infranqueables. Esta "independencia" de su topografía le garantiza la posibilidad de solucionar sus accesos y su movilidad. Desde esta posición su desarrollo ha sido eminentemente radiocéntrico a partir de un núcleo inicial de fuerte impronta en torno a la Plaza de San Miguel. Dicho desarrollo en estrella se caracteriza, sin embargo, por algunos matices:

- El mayor desarrollo del eje Norte Sur derivado del dominio de la N-620, con el río, y del ferrocarril dividiendo la ciudad en tres franjas claramente identificadas.
- El incipiente desarrollo hacia el Norte y el Este se apoya en una menor presión urbanística y una cierta debilidad infraestructural (faltaban conexiones con la ciudad central y variantes en el Este). La consolidación de los proyectos viarios y ferroviarios hará de esta zona una alternativa al crecimiento hacia el Sur, pero requerirá un fuerte impulso institucional (vivienda protegida, dotaciones, etc.).
- Aunque la urbanización es más compleja y seguramente menos adecuada, Valladolid está ocupando cuestas como El Goterón (Parquesol) o las cuestas de La Galera (Berrocal y La Galera) en su crecimiento hacia los páramos del Oeste. Se pretende continuar con los crecimientos previstos garantizando su estabilidad y bloquear cualquier actuación que pueda continuar en la línea de dicho modelo.

Para consolidar este crecimiento, la adaptación y modificación del Plan General opta por una serie de acciones:

- Reforzar las actuaciones al Norte y el Este con la operación de Finca Palomares donde se propone un nuevo área donde equilibrar una nueva oferta productiva con vivienda y servicios (modificación puntual paralela al proceso de adaptación de este Plan).
- Condicionar el crecimiento hacia el Sur como garantía de la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos mediante la inclusión de condiciones necesarias y suficientes para un crecimiento sostenible.
- El proceso en marcha consolida la estructura general y orgánica propuesta por el Plan de 1997 identificando las oportunidades surgidas de la materialización de los proyectos previstos en el mismo como las rondas o los grandes equipamientos, como el soterramiento, que permitirán

rediseñar el papel o la funcionalidad del sistema viario y redefinir las centralidades.

Los elementos que componen el desarrollo de la ciudad apenas han cambiado. La apuesta por la transformación lleva consigo una modificación paralela en lo que respecta a Talleres de RENFE y terrenos aledaños. También se activan igualmente las áreas de CAMPSA, ENERTEC, Piensos CIA y Azucarera EBRO como zonas de reforma interior en el corazón de la ciudad.

En cuanto a los sectores en SUD se delimita todo el suelo incluido en las etapas 3, 4 y 5 (NP) del Plan Vigente y los sectores derivados de la modificación de Palomares.

Respecto a las centralidades se incorporan dos nuevas cuerdas: una del soterramiento, la otra como previsión en el desarrollo del Este fortaleciendo así la idea de “la lira” que apuntó el Plan de 1997 (ahora serán siete cuerdas).

Esta adaptación ha tenido en cuenta tanto las determinaciones emanadas de las DOTVAENT como la consideración de las circunstancias específicas derivadas de la coyuntura territorial en que se encuentra el desarrollo de la ciudad.

Desde el punto de vista ambiental se consolidan las ideas de cinturón verde, de cuñas verdes y de sistema urbano de parques, con la extensión de dichos elementos a través de los nuevos espacios de protección.

La consolidación del proyecto de cuñas y cinturones verdes en sentido radial, planteados desde un respeto a la tradición de la planificación urbanística en Valladolid, y que debe mantenerse como propuesta, no contradice, sino que complementa lo indicado en las DOTVAENT que espacialmente tiene un sentido más concéntrico en su formulación para la protección del Suelo Rústico.

Esto implica en muchos casos, la consideración como Sistemas Generales y no como terrenos protegidos, de los suelos a defender frente a la fuerte presión inmobiliaria producida.

Al mismo tiempo, la llegada del Tren de Alta Velocidad, el soterramiento del ferrocarril y sus operaciones complementarias; y el proceso liberalizador del suelo derivado de la legislación estatal y autonómica, han dado lugar a un cambio en la percepción sistemática de los valores del medio físico y su categorización como espacios protegidos.

Este es uno de los aspectos donde más claramente se aprecia el cambio sustancial que determina la nueva legislación urbanística que ha venido a incidir notablemente en la clasificación y categorización del suelo.

En el Plan que se adapta, siguiendo el proceso lógico derivado de los criterios legales anteriores, en primer término se establecía, previos los análisis necesarios y teniendo en cuenta los suelos que en todo caso debían ser especialmente protegidos (fundamentalmente N1) qué terrenos iban a tener la consideración de urbanizables, constituyendo el resto el suelo no urbanizable. A partir de esta determinación se fija un concreto régimen para cada una de las categorías que se establecen en función de las peculiaridades que las mismas presentan, con la pretensión de preservarlas de procesos de degradación al margen de los crecimientos urbanos previstos.

Se comprende así que terrenos con el mismo o incluso mayor valor agrícolas que otros categorizados como N2 fuesen clasificados como urbanizables[14] (Por ejemplo, Suelos en el entorno del antiguo cauce del Esgueva, Sector de La Pilarica y Sectores a ambos lados del Camino Viejo de Simancas).

En definitiva se trataba de que una vez definida la opción del Plan sobre las zonas donde se debían concretar los nuevos crecimientos urbanos, se establecían medidas para el resto de los suelos tendentes a evitar que desarrollos incontrolados afectasen a elementos dignos de protección. En otros términos estos elementos no eran determinadas de la clasificación, pero una vez considerados no urbanizables, se consideraba necesario su preservación.

La perspectiva legal, como se ha señalado reiteradamente, ha cambiado de forma notable, los suelos a proteger deben presentar valores en sí mismos y no por referencia a las previsiones del planeamiento., Por otra parte asimismo ha variado sensiblemente la estructura productiva constatándose el progresivo abandono del uso agrícola en el entorno urbano de Valladolid.

Todo ello ha venido a constituir, junto con los estudios y determinaciones de las DOTVAENT, el punto de partida para la clasificación de suelo que se establece ene el Plan, según se expone y concreta en otro apartado de esta Memoria.

Debe destacarse, además, que en esta Adaptación se pone especial énfasis en la prevención de los elementos singulares valioso (pasando de lo territorial extensivo a lo espacial concreto), a los que en primer término se les va a aplicar el régimen del suelo rústico así como, su futura consideración como Sistemas Generales[15] o locales, a través de los criterios de protección ambiental a tener en cuenta en el supuesto de que se produzcan desarrollos en

[14] En los DOTVAENT en el mismo sentido, se prevén desarrollos urbanísticos en diversas zonas que el anterior Plan clasificaba como suelo no Urbanizable N2.

[15] En consecuencia con el tratamiento que los DOTVAENT dan a las Áreas de Interés Paisajístico, Rústico y Agrícola (APHA) donde se tiene en cuenta que la proximidad a las áreas urbanas viene a justificar su posible tratamiento como Sistema General o locales.

el SUND. El Estudio del medio físico para la definición de condiciones a los desarrollos de Suelo Urbanizable No Delimitado, o que exige la coordinación y especificación, en definitiva, de las determinaciones de las DOTVAENT con el modelo propuesto en el Plan.

3.1.3. Mantenimiento y consolidación de la densidad urbana.

En cumplimiento de lo estipulado en el Artículo 36 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, y con el objetivo de controlar la densidad de población y la edificatoria, se ha elaborado el presente Anexo. Para ello, se ha evaluado la densidad actual en los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado del cual -en cumplimiento de lo descrito en el Apartado e) del mismo artículo-, se han excluido las superficies de referencia de los terrenos reservados para Sistemas Generales.

Las áreas resultantes son necesariamente heterogéneas debido a la variedad de situaciones que se dan en la ciudad existente. La obligatoriedad de excluir el Suelo Urbano No Consolidado y los Sistemas Generales con diversidad de tamaños, formas, áreas y funciones, da como resultado unas áreas y zonas con múltiples discontinuidades y vacíos.

Se ha optado por dividir la ciudad en ámbitos geográficos que responden a elementos importantes de su estructura y a la división en cuadrantes que coinciden con determinados ejes históricos de salida y conexión desde el centro histórico. De la misma manera, se han utilizado como límites entre zonas a elementos relevantes de la estructura urbana y como base para la determinación definitiva de los ámbitos o zonas, las delimitaciones de las secciones y distritos censales.

Una vez definidos los ámbitos (seis en total), se ha realizado la evaluación de los parámetros a partir de los datos del IBI referidos tanto a metros cuadrados construidos de todos los usos (que no se han ponderado), como al número de viviendas.

Los ámbitos definidos y los datos de densidad de población y edificatoria de los mismos son los siguientes:

- Zona 1. Circular y Barrios del Páramo de San Isidro.

  Este ámbito tiene por eje la Carretera a Soria hasta el centro histórico. Está limitado por la Esgueva al Norte y la Carretera de Segovia al Oeste.

  Los parámetros de esa área son de 1,08 m^2/m^2 y 61,78 viv./ha.

- Zona 2. Entorno del Pisuerga y salida a Cabezón.

  Se trata de un ámbito que se articula teniendo por eje el camino histórico a Palencia, desde el mismo corazón histórico. De forma complementaria y transversal lo articula la Esgueva en su nuevo y actual trazado.

  Este barrio ha sido tradicionalmente considerado en el planeamiento como ámbito de desarrollo preferente y en él centra sus previsiones el planeamiento actualmente en relación, fundamentalmente, con la llegada de la alta velocidad y la nueva operación de Palomares. Engloba los Barrios de España, Las Flores, San Pedro Regalado y la zona Universitaria hasta el límite con el término municipal de Santovenia de Pisuerga.

  Los parámetros de esa área son de 0,79 m^2/m^2 y 47,05 viv./ha.

- Zona 3. Noroeste industrial y Barrios históricos del Norte y Este.

  Se trata de un ámbito que se articula teniendo por eje la Carretera a León, incluye los barrios históricos de La Victoria y San Nicolás. Son sus límites la Avenida de Rondilla de Santa Teresa y la C/ Portillo de Balboa.

  Se corresponde con la salida del Puente Mayor y los crecimientos a él asociados en el proceso histórico de conformación del Área Noroeste de la ciudad (San Nicolás, La Rondilla, La Victoria, etc...).

  Los parámetros de esa área son de 1,23 m^2/m^2 y 83,20 viv./ha.

- Zona 4. Río Pisuerga y Avenida de Salamanca.

  Esta área está articulada por el Río Pisuerga en su margen izquierda y el Paseo de Zorrilla como elemento estructurante. Sus límites están muy bien definidos por dos elementos significativos de la estructura urbana: el Paseo de Zorrilla y su prolongación con el Callejón de la Alcoholera, y la Avenida de Salamanca.

  Los parámetros de esa área son de 1,36 m^2/m^2 y 75,38 viv./ha.

- Zona 5. Paseo Zorrilla y Barrios del Sur.

  Se trata de un área en forma de cuña. Se articula en torno al desarrollo histórico de la ciudad hacia el Sur desde la transformación decimonónica de crecimiento hacia la Estación del Norte. Comprende el espacio entre el Paseo de Zorrilla y el trazado de las Arcas Reales. Su conformación deriva de los procesos de crecimiento urbano y de la posición del corredor ferroviario. Incluye la cuña industrial histórica ligada al propio ferrocarril y el Barrio de Las Delicias.

Los parámetros de esa área son de 1,05 m^2/m^2 y 50,79 viv./ha.

- Zona 6. Poblados del Sur: Puente Duero y Pinar.

  Se trata de dos ámbitos exteriores a la ciudad con un desarrollo histórico autónomo e independiente. Sus características son, asimismo, claramente diferenciadas.

  Los parámetros de esa área son de 0,15 m^2/m^2 y 6,02 viv./ha.

Para el cómputo de estos ámbitos no se han incluido aquellos sectores de Suelo Urbanizable que se consideran como asumidos y sin ejecutar. En cualquier caso, durante el sucesivo proceso de ejecución de los mismos y a los efectos de la definición de ámbitos de densidad, se considerará a cada uno de los sectores como un ámbito de densidad.

El Plano 5.08 de la Serie 5 "Ámbitos de densidad" recoge de forma gráfica los límites de cada uno de estos ámbitos y los parámetros resumen de densidad de los mismos.

3.1.4. La Sostenibilidad y la Calidad de Vida como paradigma de los valores del Plan.

La ciudad sostenible es según Richard Rogers:[16]

"*Una ciudad justa, donde la justicia, los alimentos, el cobijo, la educación, la sanidad y las posibilidades se distribuyan debidamente y donde todos sus habitantes se sientan partícipes de su gobierno.*

Una ciudad bella, donde el arte, la arquitectura y el paisaje fomenten la imaginación y remuevan el espíritu.

Una ciudad creativa, donde la amplitud de miras y la experimentación movilicen todo el potencial de sus recursos humanos y permita una más rápida capacidad de respuesta ante los cambios.

Una ciudad ecológica, que minimice su impacto ecológico, donde la relación entre espacio construido y paisaje sea equilibrada y donde las infraestructuras utilicen los recursos de manera segura y eficiente".

La sostenibilidad, o más bien quizás el desarrollo sostenible, es un paradigma sintético a la par que ambiguo. Une bajo un único concepto aspectos sociales, económicos, medio ambientales, y otros. La palabra deriva de análisis macroeconómicos como el primer Informe del club de Roma sobre los límites

[16] *Ciudades para un pequeño Planeta*. Richard Rogers y Philip Gumuchdjian. Gustavo Gili, Barcelona 2000, primera edición Cities for a small Planet publicada por Faber and Faber Limited, Londres en 1997. Prologada por Pasqual Maragall.

del crecimiento donde se hablaba de “ecodesarrollo” y “equilibrio ecológico” y en realidad se tendía un puente entre los desarrollistas y los ambientalistas. A partir de estas propuestas el término ha venido adaptándose a los distintos sectores del conocimiento con mayor o menor acierto.

En cuanto a la sostenibilidad se debe tener en cuenta el espíritu de los criterios aprobados en la propuesta de iniciación del expediente entendiendo que una ciudad sostenible será aquélla en la que exista una justa equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento; donde el arte, la historia, la cultura y el patrimonio estén integrados dentro del proyecto global de la ciudad; donde se sepan aprovechar las oportunidades derivadas de la nueva sociedad informacional con creatividad, eficacia e imaginación; Igualmente donde se minimice el impacto ambiental y ecológico y la relación entre la naturaleza y la ciudad sea equilibrada y estudiada en parámetros no solo cuantitativos sino cualitativos y paisajísticos; donde el impacto del transporte privado se minimice mediante la mejora del público y la mejor distribución de los usos en el plano del suelo; donde se atienda a la defensa de los valores ecológicos y ambientales mediante un perfecto equilibrio entre compacidad y centralidad; una Ciudad, en definitiva, diversa y plural que sepa aprovechar lo mejor de su identidad respetando sus capacidades y recursos y proyectándolos en un marco de globalización y en una nueva economía mundial.

Mirar al futuro y pensar en la expansión y el crecimiento no significa renunciar a la ciudad existente sino que una política equilibrada y sostenible exige también reconsiderar el patrimonio edificado, los equipamientos, las infraestructuras y demás valores existentes para revalorizar la ciudad consolidada.

Los procesos de participación abiertos durante el desarrollo del proceso de Adaptación a través de los distintos instrumentos diseñados para su organización y desarrollo han servido para organizar el Plan hacia la consecución de los valores colectivos de la Sociedad Vallisoletana de este inicio de siglo.

La definición de los límites y la propuesta de vías flexibles para su desarrollo son los objetivos máximos del Plan: la capacidad de carga de los espacios (especialmente de aquéllos aún no incorporados a la urbanización) expresada en términos económicos, temporales, de conservación de los servicios, urbanísticos y, cómo no, medio ambientales forman las principales condiciones impuestas. La flexibilidad es necesaria para adaptar en cada momento el Plan a las oportunidades y a los cambios en los valores de nuestra sociedad.

No obstante lo dicho, el Plan busca garantías, y para ello anticipa criterios y normas que con carácter preventivo y determinante pretenden evitar los riesgos

derivados de los rápidos procesos de cambio que viven nuestras sociedades y de las que Valladolid no es ajena.

El Plan de 1997 que se adapta presta una especial atención, en este sentido, al arbolado como elemento singular, a las riberas y vías pecuarias, y da prioridad al tratamiento de los espacios libres públicos (incluido el río Esgueva, el canal del Duero, las Arcas Reales, etc.); atenciones que se mantienen y actualizan.

Especial importancia han tenido en el proceso de adaptación los contenidos de la Agenda Local 21, como documento municipal en el que se concreta según sus propios términos la pretensión de una ciudad cercana a los objetivos de sostenibilidad, una ciudad moderna y dinámica, que desarrolle un entorno atractivo y saludable desde el punto de vista ambiental.

En este sentido en la adaptación se pretende la concreción de los objetivos tanto generales como específicos y de las principales actuaciones propuesta por la Agenda en buena parte coincidentes con los principios básicos de la LUCyL.

Especialmente se ha tenido en cuenta el programa 2 “Urbanismo sostenible”, recogiéndose en el Plan entre otros sus actividades 2 C 3 a 2 C 8, si bien en los aspectos relacionados con la movilidad no debe olvidarse que va a tener una gran importancia el PIMV cuyos criterios y objetivos básicos avanzados se incorporan a la adaptación, estando prevista, asimismo su integración una vez que se produzca su aprobación.

3.1.5. La Dimensión Temporal: Protección del Patrimonio.

Los principios de intervención en un Patrimonio tan extenso, variado y rico como el de nuestra Ciudad se ha de basar en unos principios generales que quedan perfectamente descritos en el articulado de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español:

> “*En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.*
>
> *Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una*

evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas".

Dichos principios generales han de inspirar no sólo la intervención sobre los Bienes de Interés Cultural sino también, por extensión, sobre la totalidad del Patrimonio Catalogado. Para ello, en los Catálogos (Arquitectónico y Arqueológico) del Plan se delimitan con precisión los valores a proteger, que deben enlazarse con las acciones a emprender en aras a fomentar una actitud activa ante el Patrimonio y su consideración sistémica dentro del proyecto o del "pensamiento" de la ciudad de Valladolid.

3.2. Aspectos Normativos.

Tal como se ha expuesto en los capítulos anteriores, la promulgación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León supone en algunos aspectos una continuidad con las determinaciones de que ya disponía el Plan General de Valladolid; pero en otros aspectos supone una novedad. El trabajo de adaptación del Plan ha consistido fundamentalmente en determinar cuáles son estos segundos aspectos y proponer su variación para dar cumplimiento a las nuevas exigencias legales.

No se trata por tanto de una Revisión del Plan General; ni siquiera de la modificación del mismo en el sentido de ejercer la potestad que los Ayuntamientos tienen de promover modificaciones de su normativa urbanística, sino que este trabajo se centra en adaptar al nuevo régimen legal el Plan General en aquello que la Ley exige.

Pero se hace preciso adaptar el Plan General de Valladolid a la nueva legislación urbanística, de una parte, y a la realidad actual de la sociedad vallisoletana de otra. Esto conlleva la redacción de una nueva normativa que sea reflejo y guía para el desarrollo urbano conforme a la planificación que se propone.

El análisis de la situación actual exige la adopción de medidas para potenciar los valores y virtualidades y evitar o contrarrestar los aspectos negativos. Ante cada aspecto se ha constatado que son múltiples las posibilidades de reacción a través del presente instrumento de planeamiento.

Para lograr la adecuación de las propuestas a los objetivos señalados se han establecido unos criterios para elegir aquellas posibilidades más idóneas entre las analizadas.

En concreto en este tercer capítulo de la Memoria se exponen, además de los criterios empleados, los objetivos y propuestas como consecuencias del análisis de la situación que se ha resumido en la segunda parte de la Memoria.

3.2.1. Criterios de Adaptación.

Los criterios para la adaptación se han apoyado en dos principios

- La interpretación más correcta de la nueva legislación, analizando la adecuación a la Ley de cada posible interpretación, y las repercusiones concretas que su aplicación conllevaría.
- El mantenimiento máximo posible de la ordenación general de la ciudad de Valladolid y su término municipal, puesto que se trata de una adaptación del Plan a la nueva situación legislativa, no de una revisión del planeamiento, sin que esto haya sido óbice para la actualización de aquellos aspectos menores y concretos (que ahora pertenecen a la ordenación detallada) que han quedado obsoletos, se han demostrado inadecuados, o se han detectado como erróneos a lo largo de estos seis años de vida del Plan que se adapta.

Se estructura esta parte de la Memoria, relativa a los Criterios utilizados para la Adaptación del Plan General de Valladolid, en bloques, según lo relativo a Régimen y Procedimiento, a las determinaciones de Ordenación General según las distintas clases de suelo (urbano, urbanizable y rústico) en que se clasifica todo el término municipal, según exige la Ley, y según la Ordenación Detallada de aplicación general a los suelos en que la establece este Plan General o como subsidiaria de la establecida por instrumentos de planeamiento de desarrollo asumidos por él.

3.2.1.1. Criterios de Adaptación en Suelo Urbano.

A. Criterios Sobre Determinaciones De Ordenación General.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León establece las determinaciones de ordenación general que habrá de fijar el Plan General, entre las cuales son aplicables a todo el Suelo Urbano las que a continuación enumeramos y posteriormente desarrollamos:

a) Formulación de los **objetivos y propuestas** generales.

b) **Clasificación** de todo el término municipal, según las características del territorio.

c) Previsión de **sistemas generales**, que son el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población.

d) **Catálogo** de los elementos con valores naturales o culturales.

e) **Delimitación de sectores**.

Además se tratará, en un punto f), lo relativo a plazos para el desarrollo de planeamiento en los sectores que carezcan de él.

a) Objetivos y Propuestas.

Los objetivos y propuestas se formulan a partir del análisis y diagnóstico de las circunstancias urbanísticas del Municipio, y de forma que sean compatibles con la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento de los Municipios limítrofes.

Estos objetivos y propuestas se justifican y contienen en esta Memoria, ya que se trata precisamente en ella de recoger lo que la nueva normativa aplicable, tanto de legislación urbanística, como de ordenación del territorio y sus instrumentos en vigor, como sectorial, han aprobado para su aplicación en el término municipal de Valladolid, siendo precisamente aquéllas las que aseguran que la presente adaptación sea compatible con el planeamiento de los Municipios limítrofes, que en virtud del mismo mandato también han de ser conformes con la ordenación territorial y sectorial establecida.

b) Clasificación.

La adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid a la actual legislación urbanística exige que se clasifiquen como Suelo Urbano los terrenos que cumplan las condiciones de que formando parte de un núcleo de población, cumplan además alguna de las siguientes condiciones:

a) Que cuenten con acceso rodado integrado en la malla urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, en condiciones adecuadas.
b) Que estén ocupados por la edificación en al menos la mitad de los espacios aptos.
c) Que estén urbanizados conforme al planeamiento urbanístico.

Según lo anterior, se adoptó el criterio general de clasificar como Suelo Urbano el que ya tenía tal clasificación antes de la adaptación del Plan, más el que estaba clasificado como urbanizable y ha sido urbanizado conforme al planeamiento urbanístico correspondiente, con las adaptaciones a la realidad que se conocen por mejora de los datos cartográficos y las exclusiones debidas a la variación del Dominio Público Hidráulico y zonas inundables.

Se entiende a tal respecto que han sido urbanizados aquellos Sectores cuya urbanización ha sido realizada correctamente y aceptada definitivamente por el Ayuntamiento, y se asume su ordenación propia, distinguiendo aquellos aspectos que son de ordenación general de los que corresponden a la ordenación detallada.

c) Categorías.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León exige que dentro del Suelo Urbano se diferencien (cuando las haya) dos categorías de suelo, según los criterios que la misma ley expresa:

a) **Suelo Urbano Consolidado**, constituido por los solares y demás terrenos aptos para su uso inmediato, así como por los terrenos que puedan alcanzar dicha aptitud mediante actuaciones aisladas.

b) **Suelo Urbano No Consolidado**, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como Suelo Urbano, y que a efectos de su consolidación se agruparán en ámbitos denominados sectores. En particular, se incluyen en esta categoría los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución entre los afectados, así como aquéllos sobre los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente.

Según lo anterior, tomamos en principio el criterio de entender como SUC todo aquél que se encuentra en el actual Plan General fuera de ámbitos de actuación, y como SUNC al que pertenezca a las antiguas Unidades de Ejecución del Plan actual, salvo que éstas hayan sido gestionadas y urbanizadas correctamente, es decir, aquéllas cuya urbanización haya sido aceptada definitivamente por el Ayuntamiento.

Este criterio se adopta, además, como preferente respecto a otros derivados de él, puesto que la clasificación y la categorización son tratadas en la Ley a que nos adaptamos con mayor fuerza (con amparo en la legislación básica estatal además de estar señaladas en la autonómica) que otros aspectos derivados de ellas.

Se estimó muy conveniente mantener información de la delimitación de los ámbitos anteriores, también de los que ya habían cumplido su función al menos en gran parte, y especificar que las obligaciones derivadas de la gestión de dichos ámbitos no desaparecen sino con su cumplimiento, aunque se entienda ya como Suelo Urbano Consolidado el respectivo terreno.

Además, y como siempre en cumplimiento de la referida Ley 5/99, en Suelo Urbano Consolidado se ha procedido a la comprobación de la densidad máxima, de forma que en la delimitación de los ámbitos de comprobación de densidad, se constata que en ningún caso ésta es superior a 100 viviendas o a 15.000 m²/Ha. en ninguno de los casos.

d) Sistemas Generales.

Se han previsto los sistemas generales señalados en la Ley, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos.

Los sistemas generales pueden pertenecer a alguno de los usos siguientes:

1º Sistema general de vías públicas.

2º Sistema general de servicios urbanos.

3º Sistema general de espacios libres públicos.

4º Sistema general de equipamientos.

Dada la nueva regulación normativa se opta por calificar los equipamientos privados como locales en el ámbito del Suelo Urbano, por lo cual la Catedral y otras edificaciones religiosas que la antigua legislación permitía entender como sistema general quedarán como dotaciones de ámbito local.

Tal como ya hacía el Plan que ahora se adapta, se ha indicando para cada uno de los sistemas generales (existentes o no) los criterios de diseño y, para los no existentes, los criterios de ejecución y el sistema de obtención de los terrenos. En Suelo Urbano la casi totalidad están conseguidos por algún organismo público o de derecho público que permite que se cumplan las finalidades perseguidas de servicio al conjunto de la población.

A este respecto se señalan en plano de ordenación y en la normativa su relación, en plano la ubicación de cada uno de los

citados elementos, y en varios documentos del Plan sus condiciones de uso: los citados de Vías Públicas, Servicios Urbanos, Equipamiento, y Espacios Libres Públicos, cada uno de los cuales abarca uno o varios usos pormenorizados.

En cuanto al diseño, se señalan:

- Para las Vías Públicas sus alineaciones y rasantes y, en su caso, si han de ser peatonales, de coexistencia, arboladas, rodadas, etc.
- Para los Servicios Urbanos se ha recogido en normativa este uso como específico, y se ha regulado de acuerdo con las condiciones de la normativa de aplicación sectorial y las instrucciones respectivas.
- Para los Equipamientos, sus condiciones de edificación en función de los servicios que han de prestarse en ellos según la ley (sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios).
- Para los Espacios Libres Públicos su carácter, si admiten o no aparcamiento bajo rasante los que tienen el uso Parques y Jardines, y además se comprueba que cumplen lo especificado en la Ley: que se ubiquen en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; que en sectores con uso predominante industrial, se destinen preferentemente a arbolado perimetral; y que en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no sea inferior al 50 por 100.

En cuanto a los modos de obtención de los sistemas generales en el Suelo Urbano (aunque son pocos los que aún faltan por obtener en esta clase de suelo), serán los previstos en la legislación, tanto urbanística (ocupación directa, expropiación y cesión), como civil y administrativa (a través o no de convenio).

e) Los Catálogos.

Desde el punto de vista de la adaptación no sufre grandes variaciones con excepción de confirmar su rango de “ordenación general”. De forma muy similar a la anterior, los Catálogos han de contemplar los elementos valiosos que deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan para ello.

El Plan General que ahora se adapta ya dispone de dos Catálogos de los elementos, espacios, construcciones e instalaciones de interés, el primero, y arqueológico el segundo,

por lo que se asumen, en general, los Catálogos vigentes, tanto en la parte correspondiente al Plan Especial del Casco Histórico (como instrumento asumido) como al resto del suelo del término municipal (en volúmenes específicos de este Plan General), y tanto respecto a elementos edificados como espacios libres o elementos menores urbanos, como de yacimientos arqueológicos.

Estos Catálogos se actualizan, adaptándolo a la realidad existente en el momento presente, ya que durante el paso de los años se han producido algunas variaciones en los elementos catalogados que hace innecesario, inconveniente o incluso contraproducente, el mantenimiento de algunas pocas especificaciones singulares de algunos de dichos elementos.

f) Delimitación de Sectores.

En virtud de la letra e) citada al principio, y aplicable ahora sólo al SUNC, ha de realizarse como determinación de ordenación general, también, la delimitación de sectores, indicando su aprovechamiento medio máximo, la densidad máxima, los usos predominantes, compatibles y prohibidos, y los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidos. A este respecto se han tomado los siguientes criterios:

1. En los ámbitos en que la ordenación detallada queda preterida a un futuro Estudio de Detalle o Plan Especial se especifican los parámetros señalados para el Sector completo. En principio estos ámbitos son las anteriores APE (áreas de planeamiento específico) carentes de la ordenación detallada, en los cuales se previó realizar un Plan Especial o un Estudio de Detalle para completar la ordenación.
2. En los ámbitos en que el Plan General fija ordenación detallada, se ha realizado dicha delimitación mediante la de las Unidades de Actuación, y la determinación de cuáles de ellas pertenecen a un mismo Sector de SUNC.

La ordenación general de estos sectores está señalada en este Plan General, y los que la tienen específica, en los correspondientes artículos en que individualizadamente se concretan. En plano se refleja también la parte conveniente de dichas condiciones.

La ordenación detallada se establece o por remisión al instrumento que la estableció (Estudio de Detalle o Plan Especial, y excepcionalmente Modificación Puntual del Plan General en los APE de Puente Duero); o bien queda establecida en este Plan General. Este segundo caso es el de las antiguas Unidades de Ejecución, que por fuerza de las determinaciones legales han de ser Suelo Urbano, pero en las que ha de realizarse aún la gestión correspondiente para equidistribuir derechos y cargas, realizar las cesiones pertinentes, y urbanizar lo que les corresponde.

Las Unidades de Ejecución que formaban parte de Áreas de Reparto heterogéneas del tipo tercero ya han sido desarrolladas en cuanto a la equidistribución, aunque no hayan completado aún su urbanización. Se mantienen (al igual que las demás UE y APE en esta situación) como Suelo Urbano No Consolidado.

Todos los casos anteriores se han resuelto mediante la delimitación de un sector por cada antiguo Área de Reparto, coincidente con cada APE o Unidad de Actuación, salvo aquéllas en que explícitamente se señala que forman un Sector entre varias, como es el caso de las antiguas UE-60, 61 y 216. Esta Delimitación de Sector y el señalamiento de sus condiciones de ordenación general completan para ellos la misma.

Algunas antiguas APE o Unidades de Ejecución, además de disponer de su ordenación detalla han llegado a realizar la urbanización correctamente, y ésta ha sido aceptada por el Ayuntamiento, señalándose en este Plan como Suelo Urbano Consolidado.

Otro caso es el de aquellas Unidades de Ejecución cuyo objeto era delimitar ámbitos de expropiación, lo cual con la nueva situación no es preciso para obtener las dotaciones precisas, pues la calificación como tales ya habilita para obtener los suelos señalados por alguno de los medios previstos. En estos casos se ha suprimido la antigua Unidad de Ejecución, manteniéndose su memoria como “Área de Retranqueo” en los casos en que su única finalidad era conseguir ampliaciones de las vías públicas existentes.

Otra situación de las Unidades de Ejecución era la de aquellas parcelas, individuales o agrupadas, que debían realizar una reorganización de sus linderos, pero sin que se vieran precisadas

a realizar la actuación completa prevista para las Unidades de Actuación. Éstas han sido adaptadas mediante su redelimitación como “Unidades de Normalización de Fincas” en Suelo Urbano Consolidado.

En todo este segundo grupo de situaciones, en que se categorizan como Suelo Urbano Consolidado, han desaparecido los ámbitos que podrían haber dado lugar a sectores, por lo que ninguno de ellos lo constituyen.

En cuanto al señalamiento de usos de cada sector, se adopta el método de explicitar el uso global. Entre los usos globales se añade la definición del Residencial CJ (con tipología de Ciudad Jardín), que antes se utilizaba pese a carecer de dicha definición.

Para el establecimiento de Índices de Variedad de Usos, se han señalado no sólo mínimos del uso predominante en los usos globales, sino que también se han señalado máximos que aseguren un mínimo de otros usos compatibles.

g) Señalamiento de Plazos para el Desarrollo de Sectores.

En el caso de Sectores sin ordenación detallada, se establece un plazo de ocho años para establecerla, perdiendo sus propietarios tras él, en caso de incumplimiento, el derecho indemnizatorio correspondiente si el planeamiento decidiera cambiar sus determinaciones.

B. Criterios Sobre Determinaciones De Ordenación Detallada.

a) Suelo Urbano Consolidado.

La Ley establece que el Plan General tiene diversas obligaciones según la categoría del Suelo Urbano de que se trate. En concreto establece las siguientes determinaciones de ordenación detallada para todo el Suelo Urbano Consolidado:

a) **Calificación**, entendida como la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria, para cada parcela, o bien por manzanas u otras áreas homogéneas.

b) **Regulación** detallada **del uso**, la intensidad de uso y la tipología edificatoria asignados, así como de las demás condiciones, características y parámetros de la urbanización y la edificación.

c) Previsión de los **sistemas locales**, o conjunto de dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, indicando al menos para cada uno de sus elementos no existentes su carácter público o privado, sus criterios de diseño y ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.

d) Relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren **fuera de ordenación** por su disconformidad con las determinaciones del Plan General.

e) Señalamiento de **plazos** para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

f) Delimitación, cuando proceda, de **áreas de tanteo y retracto**.

Los criterios adoptados para cada una de las anteriores determinaciones se exponen a continuación por el mismo orden:

b) Calificación.

Se ha realizado respetando la existente, fuera por remisión a instrumento asumido o por hallarse establecida en el Plan General que se adapta, salvo en los casos que a continuación se exponen y justifican. Se trata por tanto también más de actualización que de adaptación:

1. En el caso de la ordenanza para las zonas EC (edificación consolidada) se han detectado diversos casos en que los resultados de su aplicación no son los razonables por la inexistencia de edificación de más de dos alturas en la parcela correspondiente, o antigüedad superior a los 40 años. Se ha procedido a corregir estos errores mediante la calificación de EP con la edificabilidad correspondiente según bandas, tal como se ha hecho reiteradamente desde el Plan General de 1984. En caso de que apareciera aún alguna parcela en este supuesto, se trataría de un hecho no deseado, erróneo, y por lo tanto se corregiría con el mismo criterio. Para facilitar esta improbable pero posible situación se señala entre las condiciones de EC que en caso de darse esta circunstancia se calculará la edificabilidad por bandas tal como se calcularon las

edificabilidades de las zonas EP en la Revisión y Adaptación del Plan General en 1996.

2. En el caso de la ordenanza CJ (ciudad jardín), durante la aplicación del Plan que se adapta se han producido también diversas dificultades que se han paliado parcialmente mediante interpretaciones de la normativa y la redacción de Estudios de Detalle, mediante los cuales se habilitaban viarios particulares, y la consideración de que la normativa había de aplicarse a las subparcelas en régimen de propiedad horizontal en lugar de a la parcela total. Ahora se mantiene la misma edificabilidad que antes tenían, pero se especifica la posibilidad de delimitación de subparcelas en régimen de propiedad horizontal, siendo éstas las que deben también cumplir las condiciones dimensionales y de frente a viario (que puede ser particular) y en cada una de las cuales se podrán edificar hasta dos viviendas (tal como hasta ahora se venía haciendo). Además se ha dado una redacción más clara al modo de calcular la edificabilidad, sobre todo para el caso de que la parcela existente sea superior a los 1.500m², que con la antigua redacción exigía una complicada interpretación.

3. En cuanto a las áreas de reparto del tipo tercero, en su mayor parte constituidas por Suelo Urbano no incluido en ámbitos de gestión, se ha constatado en primer lugar su incompatibilidad con la nueva situación legislativa, si bien la reciente Ley 10/2002 que modifica parcialmente la Ley 5/99 ha dado una solución.

   Se han adoptado los siguientes criterios: el nuevo sistema de equidistribución de beneficios y cargas no resulta compatible con las áreas de reparto en Suelo Urbano Consolidado, entendiendo como tal el no incluido en los citados ámbitos de equidistribución. Sin embargo la situación real es que existen unos derechos reconocidos, tanto a propietarios particulares de aprovechamientos como al mismo Ayuntamiento, cuya ubicación para ser materializados aún no ha sido señalada de forma concreta, sino sólo que ha de serlo dentro del conjunto del área de reparto respectiva.

Con las nuevas disposiciones transitorias legales se reconoce al Ayuntamiento como titular del derecho no perteneciente al propietario del terreno cuyo aprovechamiento materializable objetivo es superior al patrimonializable o subjetivo. Puesto que no se establece ningún nuevo instrumento específico para hacer efectivos los derechos resultantes a favor del Ayuntamiento, en principio se entiende que ha de ser la reparcelación (en este caso sobre el mismo terreno) el instrumento adecuado para efectuar la correspondiente gestión. Por lo tanto las parcelas que estaban señaladas como pertenecientes a alguna de las 8 áreas de reparto del tipo tercero en el Plan que se adapta, y que siendo excedentarias respecto a los derechos de sus propietarios aún no adquirieron los aprovechamientos correspondientes corresponden a la Administración. En el anexo a esta Memoria se relacionan dichos predios y los aprovechamientos excedentarios.

4. Respecto a las condiciones de exteriorización de viviendas cuando dan al interior de manzanas o patios de parcela, se ha comprobado que las condiciones impuestas son en algunos casos excesivas, por lo que podrán suavizarse mediante el correspondiente Estudio de Detalle que lo justifique, ya que con la nueva Ley es éste un aspecto de ordenación detallada, que puede ser completado o modificado con este instrumento. Para los casos más sencillos se acepta también que los espacios libres privados a que den fachada no hayan de ser forzosamente de su exclusiva y misma propiedad, siendo también válida la servidumbre convenientemente inscrita en el Registro de la Propiedad.

5. Se completa y regula la información urbanística que el Ayuntamiento presta, adaptando las informaciones más específicas a la Ley 5/99: la emisión de la Cédula Urbanística y la Consulta previa para Suelo Urbanizable No Delimitado, sobre lo que se volverá en el lugar correspondiente.

   En éste mismo sentido se ve conveniente la normalización de las fuentes de información, por lo que se prevé la posibilidad de intercambio de información digital que facilite

el trabajo, siendo ésta obligatoria al menos en los términos señalados en las Normas Urbanísticas de éste Plan General, o en su caso, según la instrucción que al respecto se dicte.

6. Los criterios sobre ponderaciones han seguido la formulación genérica señalada al principio: serán los existentes en los sectores cuya ordenación detallada recoge este Plan General; los genéricos para el Suelo Urbano en la normativa anterior para aquéllos sobre los que la establece ex novo; los que fije el instrumento que establezca la ordenación detallada para los que carezcan de ella.

   No obstante, en virtud de la Ley 10/2002 se exige que cuando se utilice como uso obligatorio el de vivienda con algún tipo de protección pública (lo cual es siempre obligado en los sectores de Suelo Urbanizable en que se prevea edificabilidad del uso residencial) haya de ponderarse específicamente dicho uso.

   Se reconoce que los coeficientes de ponderación no habrán de ser únicos para cada sector, puesto que la legislación no especifica los criterios sobre la diversidad de sus significados (por otra parte evidentes) según sea su finalidad:

   - Si se tratare de equidistribución (económicas, aprovechamiento medio) se utilizarán los coeficientes de homogeneización en función de la rentabilidad económica de cada uso y tipología establecidos por el planeamiento.
   - Si se tratare de estándares, es decir, de la determinación de las necesidades dotacionales en un ámbito, serán fijados los coeficientes en función de las que requieran los usos previstos; por último,
   - Si se tratare de hallar las densidades, será en función de la ocupación permanente prevista de los espacios según los usos diversos establecidos por el planeamiento.

7. Se fija el aprovechamiento medio máximo de cada sector y, manteniendo los sistemas de cálculo del Plan General que se adapta, se fija una edificabilidad total máxima para la

superficie del sector excluida la de los sistemas generales del mismo (salvo especificación en contrario) mediante el Índice de Edificabilidad Absoluta; con ello se calculará el aprovechamiento medio con el instrumento de ordenación detallada y los coeficientes de ponderación que éste fije, pero sin superar ninguno de los parámetros fijados como máximos por la Adaptación del Plan General, debiendo respetar el citado límite de edificabilidad además del resto de prescripciones aplicables.

8. Del mismo modo se han fijado los siguientes criterios sobre ponderación de la localización en ocupaciones directas: en virtud de lo señalado en la Ley 6/98 respecto a valoraciones, salvo pérdida de vigencia o inexistencia de valores catastrales, será la proporción entre dichos valores en las parcelas de origen y destino de los aprovechamientos el factor de localización utilizado, lo cual no impedirá la aplicación de otros coeficientes de ponderación si fueren razonablemente necesarios (como la diferencia de uso de la zona de origen y destino, etc.).

9. También se establece el criterio sobre parámetros y nomenclatura en ordenación detallada de utilizar siempre que sea posible en el planeamiento de desarrollo los que establece la presente Adaptación del Plan General, si bien, justificadamente, pueden utilizarse otros, en cuyo caso habrán de mantener el nivel de calidad urbana señalada en sus determinaciones, además de quedar claramente diferenciados, de forma que se evite la posibilidad de confusión o equívoco.

10. Respecto a la definición de zonas de control de usos, en el Plan General que se adapta, ésta ha resultado problemática, e incluso se ha hecho en la práctica inaplicable en cuanto al seguimiento o equidad entre los diversos interesados, llegando a ser contraproducente en cuanto a la terciarización del casco, ya que las zonas de control de usos, en lugar de evitarla, la han impulsado. Por ello se ha replanteado su idoneidad, adoptándose el criterio de restablecer el control de usos por parcelas, si bien podrán permitirse usos hoteleros en casco mediante la modificación de la ordenanza correspondiente, y usos

homogéneos industriales en las zonas RM cuando el tamaño de la parcela desaconseje aplicar el porcentaje mínimo residencial.

11. Asimismo se adopta el criterio de definir los usos básicos y pormenorizados de forma más acorde al nuevo marco legal, o con perfeccionamiento de los existentes:

    a) Desagregando Espacios Libres en los tres básicos Parques y Jardines, Recreo, Ocio y Expansión, y Deportivo abierto.

    b) Incluyendo el uso “Servicios Urbanos”.

    c) Contemplando el uso básico Deportivo tanto dentro del Equipamiento como de los Espacios Libres.

    d) Distinguiendo el residencial familiar del residencial colectivo de forma clara.

12. Otro criterio general ha sido potenciar el tratamiento de los “fragmentos urbanos” como singularidades que aumentan la riqueza urbanística, de acuerdo con los criterios de variedad urbana impuestos por la legislación urbanística. Además se ha constatado que dicho criterio se hallaba ya recogido entre las determinaciones del suelo con ordenación detallada.

13. Se ha seguido también el criterio que se ha estado aplicando en este Ayuntamiento en caso de disparidad de mediciones de superficies, según el cual se realizarán los nuevos cálculos de las edificabilidades y la adscripción de sistemas generales según las mediciones reales más exactas de las que se disponga, pudiendo el Municipio efectuar las comprobaciones que estime precisas para su confrontación, según la definición de derechos de los propietarios de suelo de la legislación a que nos adaptamos. La aplicación de este criterio se ha materializado en el establecimiento de estas magnitudes mediante índices sobre la superficie del sector excluidos los sistemas generales.

14. Se utiliza el criterio de ampliar la exigencia, en la solicitud de licencia, de alzados conjuntos de la edificación

propuesta con las adyacentes en cualquier caso, y no sólo cuando se trate de casco histórico.

15. Dada la exigencia de ordenación detallada para realizar la ocupación directa, se adopta el criterio de dotar de dicha ordenación a todas las dotaciones que lo requieran, tanto de sistemas generales como locales, siendo válida para la ocupación directa, por ello, la ordenación de la Adaptación del Plan General, si bien en cualquier caso puede establecerse, completarse o modificarse con el instrumento de planeamiento de desarrollo específico.
16. Se adoptó del mismo modo el criterio de explicitar que entre los Espacios Libres Públicos con calificación de Parques y Jardines se cumplan unos índices de permeabilidad y superficies de plantaciones vegetales generosas, permitiendo en Deportivo o de Recreo, Ocio y Expansión menores índices, al objeto de facilitar su uso específico y su gestión (plazas, zonas de aparcamiento subterráneo, etc.).
17. Igualmente se adoptó el criterio de señalar siempre en los planos de ordenación todos aquellos ámbitos que determinan especificaciones urbanísticas de aplicación: por ejemplo las áreas arqueológicas 148 y 149, el Entorno de la Circular, el ámbito declarado BIC en la zona del casco histórico, etc.
18. También se siguió el criterio de realizar un plano de información histórico señalando los diversos ámbitos que ha habido, con todos los nombres o numeraciones que hayan tenido, completando este documento con la indicación normativa de que la desaparición de un determinado ámbito, por no ser ya necesario en el planeamiento o la gestión, no supone eximir a los propietarios de las obligaciones o compromisos contraídos.
19. Aunque puede entenderse suficientemente clarificado en la Ley, se estima, no obstante, necesario explicitar en la Adaptación del Plan General que sufragar los costos de las conexiones con los servicios urbanos de los sectores corresponde a sus propietarios, especificando el modo de

gestión de las mismas, también en los de Suelo Urbano No Consolidado.

20. En este mismo grupo de criterios genéricos, se ha propuesto que se regulen en normativa los parámetros que se empleen en las cartografías de la documentación gráfica de la Adaptación del Plan General:
    1. Plantillas de tramas.
    2. Equivalencias.
    3. Definición de colores con pantones.
    4. Rótulos dentro del ámbito correspondiente.
    5. Centroides en todas las hojas según escala que se utilice.
    6. Definición de datos a imprimir según escala.
    7. Compendio de todos los planos en uno solo, variando los datos según serie, pero con una idéntica y única base.
    8. Obligatoriedad de presentación de los instrumentos de planeamiento o gestión urbanísticos según la instrucción que se señale al respecto, etc.

c) Regulación Detallada del Uso, y Tipología Edificatoria.

El criterio adoptado ha sido el de mantener las condiciones de uso, intensidad de uso, tipología edificatoria y demás regulación, como ordenación detallada de aplicación general, de forma que en ausencia de declaración expresa en contra, dicha regulación se aplique a todo el Suelo Urbano, en ambas categorías y al urbanizable en lo que no especifiquen sus instrumentos de desarrollo asumidos, en su caso.

d) Previsión de los Sistemas Locales.

En cuanto a las dotaciones urbanísticas al servicio de los ámbitos objeto de ordenación detallada, se ha indicando para cada uno de sus elementos (existentes o no) su carácter público o privado, sus criterios de diseño y, para los no existentes, los criterios de ejecución y el sistema de obtención de los terrenos para los de carácter público.

A este respecto se señala en plano de ordenación y en la normativa la ubicación de cada uno de los citados elementos, sus condiciones de uso (Vías Públicas, Servicios Urbanos, Equipamiento, Espacios Libres Públicos, cada uno de ellos abarcando uno o varios usos básicos), señalando “a” para los de carácter público y “c” para los privados, tal como ya hacía el Plan que se adapta.

En cuanto al diseño, y manteniendo de forma idéntica a lo establecido en el Plan General antes de su adaptación, se señalan:

- Para las Vías Públicas sus alineaciones y rasantes y en su caso si han de ser peatonales, de coexistencia, arboladas, rodadas, etc.
- Para los Servicios Urbanos que han de cumplir las condiciones expresadas en la normativa de aplicación y las instrucciones respectivas.
- Para los Equipamientos sus condiciones de edificación en función de los servicios que han de prestarse en ellos según la ley (sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y otros que sean necesarios) y su carácter público o privado.
- Para los Espacios Libres Públicos su carácter, y, en el caso de tener el uso pormenorizado de parques y jardines, si admiten o no aparcamiento bajo rasante, y además se comprueba que cumplen lo especificado en la ley: que sea en áreas adecuadas para su uso, evitando las zonas residuales; que en sectores con uso predominante industrial, se destinen preferentemente a arbolado perimetral; que en todo caso el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie que haya de destinarse a la plantación de especies vegetales, no sea inferior al 50 por 100.

En cuanto a los sistemas de obtención, en el Suelo Urbano Consolidado, serán los previstos en la legislación, tanto urbanística (ocupación directa, expropiación, cesión), civil y administrativa (a través o no de convenio).

e) Relación de los Usos, Construcciones e Instalaciones que se Declaran Fuera de Ordenación.

Se adopta el criterio, para la adaptación del Plan, de acuerdo con la Ley 5/99, de declarar expresamente fuera de ordenación, con carácter transitorio o definitivo, los usos, construcciones e instalaciones que siendo anteriores a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, sean disconformes con las determinaciones del mismo por alguno de los siguientes motivos:

a) Albergar usos distintos del propuesto por el planeamiento, y emplazados en terrenos que en virtud del nuevo planeamiento urbanístico deban ser objeto de cesión o expropiación, o en construcciones o instalaciones para las que se haya dispuesto expresamente su demolición.

b) Aquella edificación no compatible con las alineaciones oficiales.

c) Los incluidos dentro del Dominio Público Hidráulico.

En virtud de la Ley, el resto de los usos, construcciones e instalaciones anteriores a la aprobación definitiva de este Plan General, disconformes con las determinaciones del mismo, pero no incluidos en la enumeración anterior, se considerarán usos disconformes con el planeamiento urbanístico.

Se mantienen los criterios del Plan General que se adapta de que la inclusión en el Catálogo impide la declaración de fuera de ordenación; y que en los inmuebles en los que se establece la protección del espacio libre público se deberán conservar como tal los patios o espacios abiertos así recogidos. Las construcciones interiores que en estos espacios existan se declaran expresamente fuera de ordenación, no así las tapias o verjas, ni el arbolado.

f) Señalamiento de Plazos para el Cumplimiento de Deberes Urbanísticos.

En virtud de la Ley 5/99, se establece un plazo genérico de 8 años para el cumplimiento de los deberes definidos en la mencionada ley (cesión, equidistribución, urbanización y edificación), con el señalamiento de plazos menores en el siguiente caso:

En Suelo Urbano Consolidado, las parcelas de uso lucrativo no edificadas, o con edificaciones inutilizables para alguno de los fines establecidos en el planeamiento, o en ruina, habrán de cumplir dichos deberes en el plazo de dos años, salvo que la declaración de ruina establezca un plazo menor.

g) Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

No se establecen áreas de tanteo y retracto.

3.2.1.2. Suelo Urbano No Consolidado.

La Ley 5/99 señala que el Plan General podrá también establecer las determinaciones de ordenación detallada citadas en el apartado anterior en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, con las siguientes particularidades:

a) En los sistemas locales de espacios libres públicos y equipamientos se preverán al menos 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

b) Se preverán dos plazas de aparcamiento, al menos una de ellas de uso público, por cada 100 metros cuadrados construibles en el uso predominante.

c) Se delimitarán las unidades de actuación para la gestión urbanística en el ámbito de cada sector, señalando de forma indicativa el sistema de actuación más adecuado.

Se ha seguido el criterio de exigir estos estándares a los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de los sectores, pudiendo concluir su desarrollo los sectores que se encuentren ya en ejecución a la aprobación de la presente Adaptación del Plan General según sus propias determinaciones y en los supuestos contemplados por las Disposiciones Transitorias de la Ley 5/99.

Por último, en cuanto al resto de los aspectos de la ordenación detallada, en las Unidades en que ésta se establece completa, se han tomado los criterios señalados anteriormente para el SUC con las especificaciones que allí se hicieron más las que se señalan a continuación:

A. Previsión de los Sistemas Locales.

En cuanto a los modos de obtención, en el SUNC será siempre la cesión libre y gratuita, y con la urbanización ejecutada, si bien esto no impedirá que se utilicen los demás medios previstos en la legislación cuando el interés público lo requiera, tanto urbanísticos (ocupación

directa, expropiación, etc.) como civiles o administrativos, o la imposición de cánones o garantías de urbanización cuando sean convenientes según lo prevé la ley.

Se contempla que se puede establecer la obligación de que el mantenimiento haya de realizarse por una entidad urbanística colaboradora.

B. Señalamiento de Plazos para el Cumplimiento de Deberes Urbanísticos.

Los sectores de SUNC cuya ordenación detallada se establece en esta Adaptación del Plan General habrán de cumplir dichos deberes en el plazo de cuatro años.

C. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

No se ha previsto delimitar este tipo de áreas en SUNC.

3.2.1.3. Criterios en Suelo Urbanizable.

La legislación de Urbanismo tanto nacional como regional es clara y taxativa en el sentido del mantenimiento del Suelo Urbanizable y en su carácter residual. Delimitado el urbano y el rústico el resto deberá ser urbanizable.

Éste a su vez deberá ser categorizado en delimitado y no delimitado.

Se ha definido, además, la obligatoriedad legal de disponer de un cierto porcentaje de viviendas con algún tipo de protección, como se señalará más adelante.

A. Criterios en Suelo Urbanizable Delimitado.

El criterio general es el mantenimiento del Suelo Urbanizable existente en el Plan como Suelo Urbanizable Delimitado en la Adaptación. Dicho suelo tiene la capacidad suficiente para absorber el crecimiento previsto de la ciudad en los próximos años. La reciente modificación del Plan General que se adapta, la cual delimita los sectores de Palomares por las exigencias derivadas de la operación ferroviaria, ha completado la oferta de suelo, especialmente (pero no exclusivamente) industrial.

El suelo Urbanizable Delimitado queda compuesto por los sectores sin desarrollar y los asumidos cuya urbanización aún no ha sido realizada o no es conforme a planeamiento y no ha sido, por tanto, aceptada por el Ayuntamiento. Los sectores sin ordenación detallada son:

1. Tres Hermanos (Sector 4).
2. Cenicero (Sector 4bis).
3. Carretera de Burgos (Sector 5).

4. Industrial Las Cerámicas (Sector 10).
5. Conde Reinoso (Sector 13).
6. Industrial Cuesta del Tomillo (Sector 15).
7. Industrial Casasola (Sector 20).
8. San Isidro (Sector 24).
9. San Juan y Valdezoño (Sector 26).
10. Las Raposas 2 (Sector 27-2).
11. La Florida (Sector 28).
12. Ribera de Santo Domingo desclasificado (Sector 31); pasa a SUNC.
13. Industrial Jalón (Sector 44).
14. Industrial La Ronda (Sector 45).
15. Industrial Las Arenas. (Sector 48).
16. Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares (Sector 49).
17. Los Santos 2 (Sector 50).
18. Residencial Las Arenas (Sector 51).
19. Conde Reinoso 2 (Sector 52).

El resto de los sectores, que cuentan con planeamiento definitivamente aprobado, serán considerados como de planeamiento asumido junto con los que en la actualidad tienen ese carácter:

1. Fuente Berrocal (Sector IA-1).
2. La Galera (Sector IA-2).
3. La Victoria (Sector IA-8).
4. Soto de Medinilla (Sector IA-9).
5. Viveros (Sector IA-12).
6. Los Santos (Pilarica) (Sector IA-16).
7. Villa del Prado (Sector IA-18).
8. El Pato (Sector IA-19).
9. Campo de Tiro (Sector IA-21).
10. Parquesol (Sector IA-22).
11. El Palero (Sector IA-23).
12. Canterac (Sector IA-25).
13. Las Raposas 1 (Sector 27-1).
14. Zambrana (Sector IA-29).
15. La Flecha (Sector IA-32).
16. Arcas Reales (Sector IA-34).
17. Villas Norte (Sector IA-36).
18. Parque Alameda (Sector IA-37).
19. Pinar de Jalón (Sector IA-38).

20. Santa Ana (Sector IA-39).
21. Paula López (Sector IA-40).
22. Villas Sur (Sector IA-41).
23. El Peral (Sector IA-42).
24. El Carrascal (Sector IA-46).
25. Doctrinos (Sector IA-47).

Con la excepción, ya apuntada, de aquéllos que cuentan con urbanización recibida que pasan a ser Suelo Urbano. Son los siguientes:

1. Industrial Cabildo Sur (Sector-IA 6).
2. Ribera de Castilla (Sector-IA 11).
3. Caño Morante 4ª fase (Sector-IA 17).
4. San Adrián Sur - Valparaíso (Sector-IA 33).
5. Covaresa (Sector-IA 43).

Para los dos primeros grupos serán de aplicación los siguientes criterios:

- Las delimitaciones precisas de los sectores: La adaptación ha previsto la continuidad del modelo propuesto y mantiene las delimitaciones de sectores existentes en el Plan vigente.
- Aprovechamiento medio máximo: no puede ser sobrepasado por el coeficiente de aprovechamiento medio del sector cuando se establezca su ordenación detallada. Se mantiene la referencia básica y única del Plan anterior, el antiguo aprovechamiento tipo de 0,277949m² de uso residencial en tipología multifamiliar de vivienda libre por m² de sector (incluidos sistemas generales) para los Sectores del antiguo 3er cuatrienio, y los correspondientes para el 4º y para los sectores sin programar. Para ello se utiliza el criterio ya expresado para otras clases de suelo de fijar la edificabilidad y la adscripción de unas superficies de sistemas generales que den como resultado el equivalente al aprovechamiento anterior, si bien para ello se eleva el Aprovechamiento Medio Máximo para que el Aprovechamiento Medio (que calculará cada Plan Parcial con los coeficientes de ponderación que él mismo establezca) no impida que sea equivalente el resultado real al que ha sido antes de la presente Adaptación.
- Densidad máxima de edificación: sus límites establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Artículo 36.1c, 1º) son

10.000 metros cuadrados por hectárea, y no se restringen más en este Plan General.

- Densidad máxima de población: sus limites son 70 viviendas por hectárea (Artículo 36.1c, 1º) y se mantiene el máximo legal en esta Adaptación, si bien con los parámetros fijados será un límite difícilmente alcanzable.
- Usos predominantes, compatibles y prohibidos, y edificabilidad los señalados en los correspondientes artículos de sectores vigentes. Se establece para ello el uso global y las compatibilidades e incompatibilidades de los pormenorizados y básicos que los componen, con la adaptación y la actualización que a continuación señalamos:

La concreción de la obligación de reserva entre el 10% y el 50% del aprovechamiento de los Sectores Residenciales para viviendas con algún tipo de protección, se efectúa de la siguiente forma:

1.- Aplicándolo a todos los sectores como uso pormenorizado residencial (aunque no sea predominante).

2.- Fijando la obligación en el 20% de la edificabilidad residencial de cada Sector.

Con esta concreción se cumple la prescripción legal, si bien referido a la edificabilidad residencial y no a los aprovechamientos lucrativos totales que no se pueden conocer hasta que no se establezca la ordenación detallada de cada Sector, puesto que se aplica un porcentaje doble al mínimo legal y sobre la totalidad de los Sectores sean o no residenciales, dado que en estos últimos los usos globales permiten porcentajes de uso residencial.

La fijación de un mínimo obligatorio va acompañada de la articulación de un sistema de cálculo de edificabilidad pensado para fomentar la construcción de este tipo de viviendas, con lo que se considera suficientemente cumplida la finalidad directa pretendida por la misma: favorecer la cohesión social.

Por otra parte se pretende incidir notablemente desde el propio Plan en la resolución del problema de la vivienda, a la vez que se contribuye a la construcción de una ciudad más sostenible conforme a lo indicado con anterioridad.

- Inclusión cuando proceda de sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas. Esta inclusión se realiza con el índice

correspondiente que permite la consecución de dos finalidades perseguidas: por una parte fijar que el aprovechamiento medio resultante, sea su magnitud ponderada la que fuere, será equivalente al aprovechamiento que la aplicación de la técnica del aprovechamiento tipo en las áreas de reparto aplicaba a los propietarios de los terrenos; por otra parte mantener la proporcionalidad de dotaciones en el caso de que la medición real del sector sin sistemas generales fuera distinta de la prevista.

- En el Suelo Urbanizable Delimitado se ha seguido el criterio de mantener los sistemas generales previstos en el Planeamiento anterior sin concretar su adscripción, tal y como se encuentran en la actualidad. Para ello se han delimitado cuatro subconjuntos de sistemas generales, correspondientes a los antiguos cuatrienios 3º y 4º, a los antiguos sectores no programados, y a la modificación de Palomares, estableciéndose la necesidad de adscribir a cada sector sistemas del subconjunto correspondiente, con objeto de mantener también los derechos de los propietarios de suelos destinados a estos sistemas generales. No obstante en los necesarios ajustes los suelos sobrantes en cada subconjunto desplazarán a otros del siguiente, siendo los sobrantes del tercer subconjunto, en lo que no se precisen para Palomares, incluidos en Zonas de Implantación Preferente en Suelo Urbanizable No Delimitado, según criterios de alejamiento de la trama consolidada.

3.2.1.4. Criterios en Suelos Rústico y Urbanizable No Delimitado.

A. Criterios Generales.

El cambio propuesto por la legislación urbanística supone el reconocimiento de la existencia de nuevos valores a proteger y a desarrollar en Suelo Rústico, hasta el punto de que no podrán clasificarse como tal los terrenos sin algún tipo de protección. El resto será el Suelo Urbanizable No Delimitado, que en tanto no se sectorice tendrá un régimen similar al del Suelo Rústico. En esquema:

- Se apoyan básicamente los valores productivos del suelo en detrimento de otros valores.
- Se reconoce que la presión urbanística y los valores establecidos por el mercado, pueden cambiar la disposición territorial de un lugar.

- Se apuesta por conseguir el reconocimiento de los valores del medio territorial rural, no de un modo extensivo y zonal, sino de un modo concreto por ser valores singulares y geográficos.

Lo que supone en principio la necesaria adaptación de los modelos de protección extensivos por valores concretos y productivos.

B. Criterios y Propuestas Concretos en Suelo Rústico.

1. Se establecieron los siguientes criterios concretos en razón de la adaptación de la aplicación de la Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León.

   1.1. Clasificar como Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN) el suelo clasificado como rústico de protección N1 en el Plan General vigente.

   En consecuencia:

   - La serie 2 de Ordenación de Suelo no urbanizable y urbanizable del Plan vigente adapta la simbología de los planos a la nueva categoría de la SRPN.
   - En la normativa Plan General se han adaptado los antiguos Artículos 283 y 285 a la nueva clasificación y condiciones.
   - Dado que en dicho articulado se expresaban de modo genérico los usos y condiciones posibles para el SRPN, se incorporan las prescripciones necesarias en función de los valores ambientales concretos en este tipo de suelo.

   1.2. Se categoriza como Suelo Rústico de Protección Agropecuaria (SRPA) el suelo clasificado como rústico de protección N3 en el Plan General vigente. Esta clase de suelo aparecía protegida por sus valores agrológicos y productivos en el Plan General vigente, y mantienen su protección en razón de esos valores y en razón de su localización y emplazamiento.

   Estos suelos se encuentran situados en el lugar de Navabuena salvo una zona entre las carreteras antigua y la variante prevista que se clasifica y categoriza como SUND. El lugar de El Rebollar que presentaba también esta calificación de N3, pasa su calificación a las nuevas categorías de suelo SRPA y SRPN en razón de los convenios sobre reforestación de suelos rústicos con la Junta de Castilla y León.

En consecuencia:

- En la serie 2 de Ordenación de Suelo No Urbanizable y Urbanizable del Plan vigente se adapta su lenguaje y simbología a la nueva categoría de SRPA.
- En el lugar de El Rebollar se modifica la actual clasificación de N3 en la nueva categoría de SRPN.
- En la normativa del Plan General se adapta el contenido de los antiguos Artículos 283 y 287 a lo propuesto anteriormente y se recogen en dicha regulación las condiciones de uso y edificación previstas en la Ley 5/99 para esta categoría de suelo.
- Excepcionalmente, en el lugar de Navabuena, se denomina con la nueva categoría de suelo que más adelante detallaremos, el área de apoyo al centro logístico del aeropuerto propuesto en las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su entorno (DOTVAENT). Dicha zona está localizada en el límite Sur del término de Valladolid en Navabuena, en su contacto con el aeropuerto, y se clasifica y categoriza dicho suelo como Suelo Urbanizable No Delimitado.

1.3. Se clasifica como Suelo Urbanizable No Delimitado el suelo clasificado en el actual Plan General como Suelo Rústico Común, en sus dos tipos A y B (SNUA y SNUB), en razón de aplicación de lo previsto en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

La regulación de dicho suelo aparece descrita en el Apartado 3 de este documento.

En consecuencia:

- En la serie 2 de Ordenación de Suelo No Urbanizable y Urbanizable del Plan vigente, se adapta el lenguaje y simbología a la nueva categoría de SUND.
- Se regula dentro de la normativa del Plan General, las condiciones de ordenación general de esta categoría de suelo adaptándose a los criterios expresados y que más adelante se completan en este documento.

1.4. Con la excepción de aquellos que por su localización deban ser clasificados como urbanos o urbanizables, se categorizan como Suelo Rústico de Protección de Infraestructuras (SRPI), los actuales suelos destinados a las mismas y cualesquiera otros que se propone destinar a dichos usos: rondas, variantes, redes de conducción de gas o electricidad, en su caso zonas de defensa de carreteras, y redes de abastecimiento, saneamiento y telefonía, en razón de su adaptación a la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Se incluyen en esta categoría de suelos, los restos de Suelo Rústico que es limítrofe entre la red de rondas (Norte - Oeste, Sur interior y exterior y Ronda Este) y el límite de término municipal, quedando como restos de suelo que por su tamaño mínimo y su proximidad a las rondas, no puede categorizarse de otro modo.

Para ello:

- Se adapta y modifica la simbología y lenguaje de la serie 2 de los planos del Plan General a esta nueva categoría.
- Se regula con un nuevo artículo en las Normas del Plan General las condiciones y de protección de esta categoría de suelo.

1.5. Se categorizan determinados suelos de Valladolid que presentan algún riesgo natural o tecnológico incompatible con su urbanización, como Suelos Rústicos de Protección Especial (SRPE). Tal como señala la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, se incluyen en esta categoría las siguientes zonas:

— Antiguo vertedero de la Carretera de León.

1.6. En aquellas zonas donde se han efectuado extracción de áridos y presentan riesgos de desprendimientos, deberán localizarse los correspondientes Planes de Restauración de laderas, apareciendo dicha indicación en los planos.

— Cerro de San Cristóbal (Planos de la Serie 1-49-14 y Serie 2. Nº 49).

— Cerro del Águila (Planos de la Serie 2. Nº 50).

2. Criterios a tener en cuenta respecto a Modificaciones correspondientes al Plan General vigente.

El suelo clasificado como no urbanizable y protegido en el Plan General del 96, como áreas de Protección N2 (tanto las grandes fincas como el resto de los suelos), pasarán a clasificarse como Suelo Urbanizable con la categoría de No Delimitado por los siguientes motivos:

Los suelos clasificados y calificados en su momento por el Plan General de 1997 como N2, en los cuales los valores que se protegían han quedado ampliamente superados por nuevos valores emergentes, como ya se ha justificado anteriormente respecto a esta categoría de suelo. (Apartado 3.1.2 de la Memoria).

Es éste uno de los aspectos más novedosos en la propuesta de adaptación del PGOUV a la Ley 5/99. Independientemente de que debe respetarse la discrecionalidad latente en el modelo fisico que dibuja el Ayuntamiento de Valladolid en su propuesta en relación con el Suelo Urbanizable no Delimitado (SUND) por diversas razones, esta decisión no es arbitraria, puesto que se basa en las siguientes motivaciones y criterios:

2.1. Dentro del marco legal el Municipio de Valladolid tiene la facultad, al amparo del principio constitucional de la autonomía local, de definir el modelo de Ciudad que pretende. Dibujar su crecimiento es la decisión política más importante que puede adoptarse, decisión que sólo puede condicionarse en instancias supralocales por estrictas razones de legalidad, nunca de oportunidad.

2.2. Desde hace algunos años se han impuesto, con buen criterio, estrategias liberalizadoras y de flexibilización en materia de suelo, superando doctrinas de corte estatalista que generaron conductas especulativas, demoras irrazonables o complejidades gratuitas. La adaptación del PG de Valladolid está imbuida, como la Ley 5/99, de ese nuevo espíritu de flexibilización. Este espíritu común es el que explica y justifica la clasificación que el PGOUV contiene del SUND.

2.3. El marco legal al que venimos aludiendo configura, como es sobradamente conocido, esta categoría de suelo como residual respecto a los suelos urbano y rústico. No estamos, en consecuencia, propiamente ante el ejercicio de una potestad administrativa meramente discrecional, como

algunos pudieran pretender, sino ante exigencias y consecuencias propias de la técnica de los conceptos jurídico indeterminados, cuyo grado de abstracción juega, es cierto, en estos ámbitos bajo parámetros de gran plasticidad. Las consecuencias jurídico-administrativas clásicas de la doctrina relativa a esta noción refuerzan la decisión adoptada en el PGOUV en relación con esta cuestión.

2.4. El objetivo de incrementar la oferta de suelo por parte del ordenamiento jurídico actual no persigue, como pudiera pensarse de forma apresurada, una conquista irreflexiva y poco prudente de esos espacios. Pretende objetivos de hondo calado jurídico, social y económico. De un lado, se trata de reforzar el haz de facultades derivado del derecho de propiedad a través del reconocimiento de la facultad de promover la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado, frenando, de este modo, la descorporeización que este derecho había experimentado en este ámbito.

2.5. De otro lado, no podemos obviar el beneficioso influjo que la clasificación de este suelo como urbanizable no delimitado ha de tener en el futuro en el plano socio-económico. No resultará fácil ofrecer soluciones a la pérdida progresiva de población en nuestra Comunidad Autónoma si no se abordan políticas audaces de suelo y vivienda. En este orden de consideraciones, el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León enumera entre sus Objetivos y Estrategias la transformación del suelo urbanizable en suelo urbanizado y apto para la edificación. El propio Plan reconoce que el logro de este objetivo redundará en un abaratamiento de los precios de la vivienda para el usuario final, pues el incremento de oferta de suelo permitirá reducir su repercusión sobre el coste de la vivienda, siempre que haya un seguimiento del sector público hasta que el producto final llegue a sus usuarios finales.

A mayor abundamiento, la reducción del suelo urbanizable no delimitado implicaría una pérdida futura de volumen de edificación de viviendas con cualquier régimen de protección, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 38.2.b) de la Ley 5/99 en su redacción dada por la Ley 10/2002.

2.6. Acabamos de indicar que no concurre en la adaptación de este PGOUV una conquista imprudente de la periferia, juicio que formulamos a la vista, por ejemplo, de las siguientes determinaciones del citado Plan General:

2.6.1. El establecimiento de una densidad mínima para los sectores de Suelo Urbanizable a desarrollar de 30 viviendas por Ha., cifra muy por encima de lo que sería el umbral del despilfarro del suelo.

2.6.2. La propuesta de los promotores deberá contemplar aspectos tales como la viabilidad de la implantación y el mantenimiento de los servicios públicos municipales.

2.6.3. El establecimiento de 100 hectáreas de superficie mínima para cada sector en las Áreas Homogéneas como forma de asegurar la idea de Unidad Vecinal que garantiza, entre otras cosas, el surgimiento de un comercio de abastecimiento mínimo o una demanda asumible por el transporte público.

2.6.4. El tamaño mínimo propuesto asegura la calidad de vida del futuro habitante y la sostenibilidad económica de la prestación de los servicios.

A mayor abundamiento de lo expuesto en la primera razón citamos la reiterada jurisprudencia (entre otras las SSTS 23 de abril, 19 de mayo y 20 de abril de 1998, y más recientemente la STSJCYL de 30 de enero de 2003) que añade al ius variandi de toda Administración municipal en el planeamiento general fundamentado en razones de interés público, la potestad innovadora de ejercicio discrecional, que no arbitrario. Esto nos sitúa, por tanto, en una coyuntura de desarrollo y crecimiento, en un escenario de oportunidad técnica cuya trazabilidad se pone de manifiesto en el seguimiento de una serie de objetivos y estrategias municipales cuyo proceso de formación, elaboración y redacción consideramos manifestación del básico principio de Autonomía Local.

La propuesta que se somete a aprobación supone el ejercicio de adaptación a una normativa autonómica que, a su vez, manifiesta en su exposición de motivos la "*... necesidad de adaptar los instrumentos legales a nuestras peculiaridades,*

> *entre las que destaca el protagonismo de la Administración Local, que se reconoce mediante la atribución general de la competencia urbanística*". Es por tanto la propia Administración municipal la que desarrolla el modelo urbanístico que se ajusta a su propia experiencia y necesidades, a través del instrumento facilitado para ello: el Plan General.
>
> La Adaptación que se realiza establece criterios, pero no previsiones, puesto que lo prohíbe la ley al definir como Suelo Urbanizable no Delimitado aquél cuyo desarrollo no prevé el planeamiento general. Evidentemente, al no preverlo no se sitúa territorialmente, puesto que se establecen criterios universales, atemporales y no ubicados en concreto.

Los suelos clasificados y calificados en su momento por el Plan General de 1997 como N2, tenían su referente y fundamento en el valor que les otorgaba el Estudio de Medio Físico realizado (1982) previamente a la aprobación del Plan General 1984.

Estos suelos se protegieron como rústicos conforme a los criterios y tendencias del Planeamiento sobre el grado de protección de dichos suelos, vigente a partir de la Ley 19/1975 de 2 Mayo de reforma de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y de acuerdo con los criterios urbanísticos que por primera vez se planteaban en la Reforma y Modificación De Plan General de 1970, sobre protección para el suelo rústico; en estos suelos se reconocía la existencia de un valor en razón de la situación paisajística y ambiental.

En el Plan General de 1997, se mantienen los criterios establecidos en el Plan General de 1984,como ya se indica en el Apartado 3.1.2 de la Memoria. Cuando se acomete en el año 2002, la Adaptación del Plan General, han ocurrido diversos hechos que deben tenerse en cuenta en la categorización del suelo:

1. El cambio de la Legislación Urbanística estatal a una Legislación autonómica (Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León) en razón de las transferencias de competencias, legislación que plantea abiertamente una liberalización del suelo, así como un enfoque diferente en el modo de proteger los suelos agrícolas ya que se protegen éstos, más en razón de su productividad real que de su productividad potencial

1.1. La entrada en vigor de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y Entorno (DOTVAENT) que identifican claramente los suelos valiosos para el cultivo, diversidad y riqueza ecológica, calidad visual y existencia de estructuras agrarias históricas con valor patrimonial y paisajístico (Areas de interés Paisajístico, Histórico y Agrícola, APHAs).[17]

2. El cambio en la estructura económica productiva de Valladolid y su entorno, donde el Sector Industrial y el Sector Servicios han pasado a tener un peso incuestionable en detrimento del Sector Agropecuario. El cambio en los valores de protección, que en el caso del suelo agropecuario ha pasado a plantear con mayor énfasis la protección paisajística y ambiental que la protección del uso y producción agrícola.

3. Un cambio en el modelo territorial y de ocupación que se apoya en tres hechos.

   - Cambio en los limites del "continum" urbano. Se han desarrollado o están en ejecución las rondas interiores y exteriores y el trazado del FFCC., lo cual indica la existencia de nuevos límites urbanos, más flexibles y cambiantes y mas alejados con lo que la presión urbana es mas exterior y los fenómenos de "periurbanización" mas alejados.

   - El desarrollo y colmatación en algunos casos de los sectores urbanizables de la zona sur, este y oeste previstos en el Plan General de 1984, ha dado lugar a la desaparición de extensas zonas de regadío en la cabecera de la red de canales y acequias en razón de un menor valor productivo y de un abandono de suelo, con lo que éstas han perdido su valor de uso agrícola adquiriendo estas redes mayor valor como líneas de organización territorial de carácter paisajístico y ambiental.

   - La consolidación dentro de la estructura urbana de Valladolid en las ultimas décadas de grandes zonas de uso de comercio y ocio y dotaciones previstas por el Plan General de 1997 en éste tipo de suelos y especialmente en la zona Sur, que se han situado de un modo intercalado y disperso

[17] Las DOTVAENT contemplan la posibilidad de situar en suelos calificados como APHAs (Artículo

entre los usos agrícolas ya residuales, desestructurando cualquier tipo de explotaciones agrícolas y de paisajes de carácter tradicional extensivo e intensivo.

4. El abandono del uso agrícola en el entorno urbano, es un hecho incuestionable, tanto por su situación en el territorio, como por las expectativas urbanísticas generadas.
5. Finalmente nuestra integración en la Unión Europea que ha venido desarrollando una Política Agrícola que incentiva las mejoras en la producción y la mayor especialización en las líneas de cultivo frente al mantenimiento de los cultivos de regadío o de secano tradicionales.

   En consecuencia, seguir manteniendo los niveles de protección establecidos en el Estudio de Medio Físico citado, en que importaba más la protección extensiva del suelo, que la protección de elementos concretos del paisaje, es cuando menos difícil.

Como consecuencia de todo lo anteriormente citado se establece lo siguiente:

- Los planos correspondientes a la Serie 2 de Suelo Urbanizable y no Urbanizable del Plan General se modifican en aquellos suelos clasificados como N2 pasando a denominarse SUND excepto en las siguientes zonas que se categorizan como SRPA y delimitan como APHAS.
  - En los suelos al otro lado del Río Duero en el término de Valladolid sobre suelos de alto valor agrológico y productivo actual.
  - En suelos situados al Norte de La Overuela por las mismas razones.
  - Yen la finca que es Centro de Interpretación de la Naturaleza de Castilla y León en la zona Sur.

C. Otros Criterios Correspondientes a Suelo Rústico.

1. Respecto de las Vías Pecuarias se indica lo siguiente:

   En el Plan General que se adapta, se denominan “Cañadas” a las Vías Pecuarias y se regulaban por el Artículo 339 de las antiguas

20.a) Sistemas Generales y Locales.

Normas Urbanísticas; dicha calificación se mantiene en los planos del Plan General.

Además, en las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno, se denominan Vías Pecuarias las situadas en Suelo Rústico de Protección Natural (SRPN), y pueden ser, de acuerdo con la Ley de Vías Pecuarias, de tres clases:

1. Cañadas.
2. Veredas.
3. Cordeles.

Se sigue el siguiente criterio:

- En los planos y la normativa de la Adaptación del Plan General se denominan "Vías Pecuarias" las antes denominadas "Cañadas", sobre suelo de categoría SRPN, apareciendo delimitadas por la polilínea correspondiente a los corredores verdes de las DOTVAENT.
- Cuando las cañadas atraviesan suelo rústico se clasifican y categorizan como SRPN.
- Cuando las cañadas atraviesan suelos clasificados y categorizados como SUND se clasifican como ZIP.

2. Resulta necesario regular la localización de las antenas correspondientes a la telefonía móvil en SR, teniendo en cuenta los siguientes criterios:
   - Distancia respecto a usos dotacionales y otros equipamientos.
   - Necesidad de localización en zonas topográficamente altas.
   - Necesidad de tener cuencas visuales amplias a su disposición.

   En consecuencia:

   - Para su localización se establecen cuatro zonas con categoría de SRPI: En el Cerro de San Cristóbal, el Cerro del Águila, borde del Pinar de Antequera en su zona Norte y borde de la Ronda Exterior en el límite con Santovenia. Al margen de establecer su regulación específica en SUD y SUND.

3. Asimismo se estimó necesario regular la localización de los campos de aerogeneradores para la producción de energía eólica en el pago de Navabuena, por lo que se establecen las medidas de protección desde esta Adaptación del Plan General junto con las propias de la legislación ambiental.

D. Criterios Concretos en Suelo Urbanizable No Delimitado.

La Ley 5/99 establece las condiciones y características propias del SUND en el que se incluyen suelos que en el anterior Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid estaban clasificados como No Urbanizables pero sin protección, es decir, suelos NUA y NUB. Dichos terrenos pasan a clasificarse como SUND, junto con algunos suelos que estaban calificados como N2; como ya se ha justificado anteriormente respecto a esta categoría de suelo, se establecen los siguientes criterios:

a) Hasta tanto no se promueva la urbanización de los mismos, tendrán el régimen de Suelo Rústico Común (SRC).

b) Dentro del SUND se estructuran ámbitos que se denominan Áreas Homogéneas (AH).

c) La configuración de estas AH se efectúa en función de criterios de situación y localización territorial, en el que se han correlacionado características topográficas y geográficas, y donde se reconocen unidades ambientales homogéneas en orden a criterios de medio físico (suelo, morfología, unidades biogeográficas), y valores geobotánicos, así como determinados tipos de actuaciones preferentes de infraestructuras.

d) En anexo a esta Memoria de la Adaptación del Plan General se justifican una serie de actuaciones en materia de viario y movilidad que corresponden a diferentes categorías de suelo. Las correspondientes a los SUND, y que así aparecen señaladas en su ficha respectiva, se consideran vinculadas a la ejecución de cada Sector que se delimite, como condiciones de su desarrollo.

e) Los ámbitos de las AH son continuos salvo zonas ZIP (Zonas de Implantación Preferente de Sistemas Generales o Sistemas Locales) y vienen definidos por sistemas generales u otras clases o categorías de suelo, de tal manera que son coherentes en relación con el espacio territorial que ocupan.

f) Se proponen de modo general los siguientes parámetros superficiales para la delimitación de sectores:

   - Superficie mínima, 100 Ha.
   - En el supuesto de que la superficie de la AH sea inferior a 200 Ha. se podrán definir siempre varios sectores, por lo que la superficie mínima será el 40% de la superficie del AH, debiendo justificarse en todo caso adecuadamente la solución adoptada.

g) La propuesta de delimitación de sectores deberá tener en cuenta, en su caso, la red de caminos y corredores verdes que estructuran y conforman territorialmente las AH, debiendo adaptarse, dentro de lo posible, a las preexistencias de dicha red.

h) Se establecen de modo general los siguientes parámetros en relación con el aprovechamiento medio máximo, densidad y edificabilidad, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, potenciación de desarrollos de tipo compacto, y economía de costes de urbanización y mantenimiento, sobre la base de los parámetros fijados en el vigente Plan General sobre la parte del sector que no sea sistemas generales:

   - Densidad de viviendas:
     a) Mínimo 30 viviendas/Ha.
     b) Máximo 70 viviendas/Ha.
   - Índice de Edificabilidad Absoluta:
     a) 0,54 m²/m² para uso residencial.
     b) 0,40 ó 0,42 m²/m² para uso residencial CJ (en tipología ciudad jardín).
     c) 0,45 ó 0,48 m^2/m^2 para uso industrial.
   - Aprovechamiento medio máximo:

   Resultante con los criterios establecidos de forma genérica para todos los sectores. Se establece la edificabilidad mediante el Índice de Edificabilidad Absoluta y se señalan igualmente los sistemas generales con su propio índice. En este caso se introduce un matiz interesante en función del interés público de adelantar la consecución de algunas dotaciones frente a otras; así se permite que la cantidad de superficie de terrenos de sistemas

generales que supere la mínima establecida legalmente pueda ser compensada con una inversión equivalente en equipamientos del sector o en sistemas generales de otras zonas del término municipal, adelantando por tanto la construcción de éstas, y postergando la obtención de los suelos compensados. Por tanto, el Ayuntamiento no renuncia a esos terrenos de sistemas generales, sino que tan sólo pospone su consecución a la disposición de los equipamientos. La inversión municipal será equivalente puesto que sería al Ayuntamiento al que le correspondería, en otro caso, el costo de las edificaciones de equipamientos que realizara el urbanizador del Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado.

i) Se determinan usos predominantes, característicos o mayoritarios para cada AH, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

   - Su localización y situación en relación con los suelos urbanos y urbanizables delimitados.
   - Fortalecimiento del desarrollo urbanístico de las zonas Este y Norte con preferencia a la zona Sur por el principio de reequilibrio territorial de la ciudad que se ha mantenido como herencia urbanística en los pasados años.
   - Integración y variedad entre los diferentes usos mediante el establecimiento de la convivencia de usos residenciales, industriales y otros usos dentro de una misma AH.

   En consecuencia, se señala la siguiente localización de usos para Áreas Homogéneas:

   - En el Oeste y Noroeste usos residenciales CJ y de ocio en razón de su localización y medidas de protección ambiental.
   - En Este y Nordeste usos industriales y residenciales en razón de posibles ubicaciones de transporte e industria propuestas por las DOTVAENT.
   - En el Sur usos residenciales CJ y dotacionales adecuadas a su localización más allá de la ronda exterior y en zonas próximas al ASVE Pinar de Antequera.
   - En el Sudeste, zonas con usos de industria.

j) Para el desarrollo de los Planes Parciales en las AH, los promotores deberán presentar una propuesta ajustada a los

criterios anteriores y que además deberá contemplar los siguientes aspectos:

- Servicios urbanos necesarios para el posible futuro desarrollo de cada AH y de su conexión exterior con los existentes, tanto en sus dimensiones como en la economía de su mantenimiento.
- Estas infraestructuras deberán ser suficientes e indivisibles en razón de sus características y de las determinaciones legales para esta categoría de suelo.
- Propuesta de ubicación de las dotaciones necesarias para cada sector.
- Estudio de viabilidad de la implantación y mantenimiento de los servicios públicos municipales (transporte público, recogida de basuras, etc.).
- Acciones prioritarias de infraestructuras viarias a incluir en cada sector con su evaluación económica y programación.

k) En los artículos correspondientes a cada AH se señalan las determinaciones generales correspondientes, que a su vez quedan reflejadas en los planos correspondientes de la serie 2.

l) En relación con la delimitación de los sectores se señala que:

- Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa urbanística, habrán de tenerse en cuenta los siguientes criterios:

  a) La superficie mínima de cada sector, incluidos sistemas generales, será de 100 hectáreas excepto en las Áreas Homogéneas menores de 200 hectáreas en que será del 40% de la superficie de dicho Área Homogénea.

  b) No se admitirá una delimitación que genere restos en el Área Homogénea cuyo desarrollo resulte inviable por su superficie u otros motivos.

  c) La delimitación deberá reservar espacios para las posibles conexiones de comunicaciones y de servicios urbanos de los futuros posibles desarrollos del mismo Área Homogénea.

Se debe justificar su integración en la estructura general del municipio, manteniendo paralelismo y coherencia con las

estrategias globales de desarrollo sostenible del territorio. *l)*

Criterios para el desarrollo de cada sector:

- El Aprovechamiento medio máximo en SUND no podrá exceder del promedio de los fijados para los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.
- Densidad de población en SUND.
  1. La densidad máxima será de 70 viviendas/hectárea.
  2 La densidad mínima será de 30 viviendas/hectárea en los sectores de uso global residencial ó residencial CJ.
- Densidad máxima edificatoria en SUND: La densidad máxima será de 10.000m² en el uso predominante por hectárea.
- Asignación de usos en SUND.
  1. Los usos globales serán los definidos en estas Normas.
  2. Cada sector tendrá el uso global señalado para su Área Homogénea en el cuadro de la Sección 5ª.
- Porcentaje de Viviendas con algún tipo de Protección en SUND.
  1. Cada Plan Parcial que desarrolle un Sector, habrá de reservar para viviendas con algún tipo de Protección Pública al menos el 30% del total de la edificabilidad dedicada a usos residenciales en el mismo.
  2. Los Planes Parciales que desarrollen estos Sectores podrán incrementar esta reserva mínima, hasta el 50% de su edificabilidad residencial.

  La reducción de aprovechamiento provocada por las reservas anteriores, será compensada mediante un decremento del Índice de Imputación de Sistemas Generales aplicable al Sector, según lo establecido en la Sección siguiente.

  Se repartirán proporcionalmente las parcelas destinadas a viviendas con algún tipo de protección entre las diferentes unidades de actuación que en su caso se establezcan para la gestión del Plan Parcial, de forma que se asegure la

construcción simultánea de estas viviendas con el resto de la edificación.

- Índice de edificabilidad absoluta en SUND.

  1. El índice de edificabilidad absoluta IEA (tal como se define para el Suelo Urbanizable Delimitado) de cada Sector que se delimite será igual o inferior al correspondiente de los que se fijan para cada Área Homogénea en el cuadro de la Sección 5ª.

  2. En Suelo Urbanizable No Delimitado no es aplicable el método de incremento del índice de edificabilidad absoluta de los Sectores Delimitados, puesto que la reducción de aprovechamiento provocada por las reservas de VP, ya es compensada mediante un decremento del Índice de Imputación de Sistemas Generales aplicable al Sector, según lo establecido en la Sección siguiente.

m) Criterios para la determinación de sistemas generales y dotaciones de carácter local.

- Criterios para determinar la cuantía de sistemas generales en la delimitación de sectores.

  1. La superficie total de sistemas generales que habrá de incluirse en la delimitación de cada Sector, será el resultado de aplicar a su superficie neta el Índice de Imputación de Sistemas Generales (IISG) resultante de aplicar la fórmula señalada en la Normativa Urbanística

  2. La superficie resultante habrá de respetarse al menos en la cuantía establecida como mínima para Sistemas Generales en la normativa urbanística, siendo el resto susceptible de su compensación por inversiones proporcionales en equipamientos públicos locales del sector o sistemas generales, según convenio urbanístico.

- Definición de las Zonas de Implantación Preferente.

  1. Las Zonas de Implantación Preferente son ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado destinados exclusivamente a sistemas generales o dotaciones locales cuando se delimite el sector correspondiente y comience el proceso de transformación urbanística.

2. A los efectos del apartado anterior, se consideran ámbitos contenidos dentro de las Zonas de Implantación Preferente las Áreas de interés Paisajístico, Histórico y Agrícola definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su Entorno, los corredores verdes definidos en estas Directrices, las prolongaciones de los Cinturones y de las Cuñas Verdes y otras zonas determinadas en el Plano de Ordenación.
3. La ordenación de las Zonas de Implantación Preferente procedentes de determinaciones de las DOTVAENT, deberá ajustarse a lo dispuesto en las mismas.

n) Criterios para la inclusión de sistemas generales en la delimitación de sectores.

1. Los sistemas generales se situarán prioritariamente dentro de las Zonas de Implantación Preferente del Área Homogénea correspondiente.
2. Los terrenos que se sitúen fuera de las Zonas de Implantación Preferente habrán de ser adecuados a los usos a que se destinen.
3. Serán de aplicación otros criterios, como la protección medioambiental y la inexistencia de asentamientos irregulares en el terreno propuesto.

- Condiciones para la conexión al sistema general viario.

1. Cada sector deberá realizar la conexión al sistema viario urbano de carácter principal o colector-distribuidor, a través de al menos dos itinerarios completamente diferenciados.
2. Deberán disponer de fácil acceso a alguno de los enlaces previstos en el sistema de rondas cumpliendo las acciones de viario previstas en este Plan General.
3. Habrá de reforzar, en su caso, los viarios existentes que utilice, para que sean capaces de absorber los nuevos tráficos (rodados, peatonales y de otros medios) generados.
4. Habrá de observarse lo que disponga el Estudio de Tráfico y Movilidad vigente en cada caso.

- Condiciones para la conexión al sistema general de servicios urbanos.

  1. Cada sector que se delimite deberá resolver el saneamiento de aguas residuales o pluviales de alguna de las siguientes formas:

     a) Mediante la conexión de la red del sector, de forma autónoma e independiente de las redes locales existentes o previstas por el presente Plan General, a la Depuradora Municipal.

     b) Mediante la construcción de una nueva depuradora, y vertido a un cauce público. Para evitar una excesiva proliferación de estas instalaciones, no se admitirán las unidades con un caudal de tratamiento menor de 20.000 hab/eq, y se planeará, en configuración y terrenos, su posible ampliación hasta una capacidad de tratamiento equivalente al caudal susceptible de ser vertido a ella.

     c) Mediante otras soluciones técnicas viables, que no comprometan el estado de funcionamiento horizonte de las redes existentes o previstas por el presente Plan General.

  2. Cada sector que se delimite deberá resolver de forma autónoma, e independiente de las redes locales y depósitos periféricos existentes o previstos por el presente Plan General, la conexión de su red de abastecimiento de agua potable al Sistema General de abastecimiento de agua de la Ciudad: plantas potabilizadoras de Las Eras y San Isidro, depósito general del Cerro de las Contiendas o arteria perimetral de 1.000 mm. de diámetro.

  3. La red de riego de estos sectores será autónoma, mediante la construcción de tomas superficiales o profundas.

  4. Para la conexión de los servicios urbanos no se permitirán tendidos aéreos, salvo causa debidamente justificada.

En consecuencia se proponen las siguientes AH:

ÍNDICES DE IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

No.	Sector	Subconjunto	Uso Global	Índice de Edificabilidad Absoluta	Antiguo Aprovecha-miento Tipo	Coeficiente de Ponderación	Índice de Imputación de SS.GG.
1	Posible Sector en AH 1, Prado Palacio	ND	Residencial CJ	0,40	0,27595242	1,33333333	0,932700
2	Posible Sector en AH 2, Las Cañadas	ND	Residencial CJ	0,40	0,27595242	1,33333333	0,932700
3	Posible Sector en AH 3, La Lámpara	ND	Residencial CJ	0,40	0,27595242	1,33333333	0,932700
4	Posible Sector en AH 4, Arroyo Velilla	ND	Residencial	0,54	0,27595242	1,00000000	0,956859
5	Posible Sector en AH 5, Páramo de San Isidro	ND	Residencial	0,54	0,27595242	1,00000000	0,956859
6	Posible Sector en AH 6, Fuente Amarga	ND	Residencial	0,54	0,27595242	1,00000000	0,956859
7	Posible Sector en AH 7, Las Riberas	ND	Residencial CJ	0,42	0,27595242	1,33333333	1,029335
8	Posible Sector en AH 8, Los Argales	ND	Residencial CJ	0,42	0,27595242	1,33333333	1,029335
9	Posible Sector en AH 9, La Vega	ND	Industrial	0,48	0,27595242	0,66666667	0,159620
10	Posible Sector en AH 10, Valdechivillas	ND	Residencial	0,54	0,27595242	1,00000000	0,956859
11	Posible Sector en AH 11, Prado Palacio - Berrocal	ND	Industrial	0,48	0,27595242	0,66666667	0,159620
12	Posible Sector en AH 12, La Varga - Berrocal	ND	Industrial	0,45	0,27595242	0,66666667	0,087144
13	Posible Sector en AH 13, Navabuena	ND	Industrial	0,48	0,27595242	0,66666667	0,159620
14	Posible Sector en AH 14, La Mangadilla	ND	Residencial CJ	0,40	0,27595242	1,33333333	0,932700
15	Posible Sector en AH 15, Zamadueñas	ND	Industrial	0,48	0,27595242	0,66666667	0,159620

Siendo:

IEA: Índice de Edificabilidad Absoluta.

IISG: Índice de Imputación de Sistemas Generales.

SAH: Superficie Total del Área Homogénea, incluidos ZIP.

SZIP: Superficie de Zonas de Implantación Preferente de Usos Dotacionales, incluida dentro del AH.

ñ) Las demás condiciones de cada una de las áreas son las siguientes:

- AH 1. Prado Palacio.

  Espacios Libres:
  - Banda verde entre la Ronda Oeste y Arroyo Berrocal.
  - Zona de cesión de Cooperativa San Cristóbal en Berrocal.
  - Zona verde de defensa del vertedero. La Cardincha.
  - Sistema de cañadas, Corral de los Bueyes y la Espada.

- AH 2. Las Cañadas.

  Espacios Libres:
  - Banda verde al Oeste de la Ronda Oeste en las cuestas de Bambilla.
  - Banda verde al Sur de La Galera hasta la Ronda Oeste.
  - Espacio de la antigua vereda de Bambilla y Don Eugenio.
  - Cuestas y espacios arbolados de Los Prados y Cuesta Conejos.
  - Cañada de Zaratán en la subida de Palomín.
  - Zona verde defensa del vertedero. La Cardincha.
  - Cañadas y veredas de Bambilla y Don Eugenio.

  Equipamientos:
  - Reserva para la ubicación de instalaciones de Telecomunicaciones.

- AH 3. La Lámpara.

  Espacios Libres:
  - La Overuela: Cinturón Verde en la colada de La Asperota a Vega Cuende. APHA.
  - Reserva de conexión de espacios libres entre Berrocal y La Overuela. APHA.

- AH 4. Arroyo Velilla.

  Espacios Libres:
  - APHA. Cuña Verde Arroyo Velilla. Ribera del Esgueva.
  - Zona Sur de La Esgueva en Puente La Reina en el meandro del Canal del Duero. APHA.
  - Zona de protección del Canal del Duero y cuña verde de La Silleta.

- AH 5. Páramo de San Isidro.

  Espacios Libres:

  - Zona de protección del Canal del Duero y cuña verde del Cerrojo al Sur de Las Flores.
  - Cuña Verde San Juan y Valdezoño.

- AH 6. Fuente Amarga.

  Espacios Libres:

  - APHA de Casasola.

  Equipamientos:

  - Zona de Reserva en cuesta para depósito de regulación en La Corba.

- AH 7. Las Riberas.

  Espacios Libres:

  - APHA en el entorno de las acequias del Sur. Finca Los Álamos.
  - APHA Granja Roquines.
  - Zona verde en las casas del Gabillán. APHA.

  Equipamientos:

  - Protección de entorno de los Viveros Forestales de la JCYL.

- AH 8. Los Argales.

  Espacios Libres:

  - Cuña verde Los Argales.
  - Villa Leonor y Lagar del Canónigo. APHA.
  - Cuña verde de las Acequias del Sur. Norte Lasa Hotel. Sur Lasa Hotel.
  - Reserva By-pass ferroviario- Conexión Sur.
  - Subida al Pinar. Cuesta del Ave María y entorno de las acequias del Sur. APHA.
  - Cuña verde Los Argales. APHA.

- AH 9. La Vega.

- AH 10. Valdechivillas.

  Espacios Libres:

  - Cuña verde, Finca María Eugenia. APHA.
  - APHA. Zona Norte del Esgueva en Puente La Reina en el meandro del Canal del Duero.

- AH 11. Prado Palacio – Berrocal.

  Espacios Libres:

- Banda verde al Sur de la Ronda Oeste entre Cuesta de Conejos y carretera de Fuensaldaña.
- Ampliación del espacio libre de Fuente el Sol.

- AH 12. La Varga - Berrocal.

  Espacios Libres:
  - Parque Norte del Polígono del Berrocal.
  - Parque Sur del Polígono del Berrocal.

- AH 13. Navabuena.

- AH 14. La Mangadilla.

  Espacios Libres:
  - APHA.
  - Ribera de Duero.
  - La Mangadilla.

- AH 15. Zamadueñas.

3.3. Actualización de las Determinaciones en Materia de Viario y Servicios Urbanos.

Las determinaciones del Plan en materia de viario y servicios urbanos (referido sólo a los de competencia municipal exclusiva: abastecimiento de agua potable, saneamiento y riego), se han actualizado, concretando y definiendo las propuestas por la Adaptación de 1997, y recogiendo las previsiones de los Planes Directores redactados en materia de Abastecimiento y Red de Alcantarillado.

Estas determinaciones se han plasmado en un conjunto de fichas, una para cada actuación o condición y figuran como Anexo a la presente Memoria.

Estas fichas están divididas en cuatro bloques, según la materia que traten:

- Bloque 1: 128 actuaciones y condiciones previstas en materia de viario y movilidad, referentes a movilidad rodada, peatonal y ciclista.
- Bloque 2: 247 actuaciones previstas en materia de abastecimiento de agua potable.
- Bloque 3: 57 actuaciones previstas en materia de saneamiento.
- Bloque 4: actuaciones previstas en materia de riego con agua no potable.

3.3.1. Generalidades: Interpretación de las Fichas.

3.3.1.1. Contenido de las Fichas.

Las fichas se encuentran identificadas por un código alfanumérico único, con tres letras para el tipo de actuación o condición y un número correlativo para las del mismo bloque.

Los códigos empleados son los siguientes:

- Actuaciones y condiciones en materia de viario y movilidad:
  - Pasos para peatones y bicis:

    PPE: construcción de nuevo paso peatonal o de bicicletas sobre una vía existente.

    PPI: construcción de nuevo paso peatonal o de bicicletas bajo una vía existente.
  - Pasos rodados para vehículos, sin enlace:

    PRE: construcción de un nuevo paso rodado sobre una vía existente.

    PRI: construcción de un nuevo paso rodado bajo una vía existente.
  - Enlaces e intersecciones viarias:

    NEN: construcción de un nuevo enlace.

    REN: reforma de enlace existente.

    NRI: construcción de nueva rotonda o intersección a nivel.

    RRI: reforma de rotonda o intersección a nivel existente.
  - Puentes:

    PUP: construcción de una nueva pasarela peatonal sobre un curso de agua.

    PUR: construcción de un nuevo puente rodado sobre un curso de agua.
  - Avenidas o arterias:

    NVI: construcción de una nueva vía urbana.

    DES: desdoblamiento de vía urbana existente.

    VSE: implantación de vías de servicio en vía existente.

Todas las actuaciones correspondientes a este bloque de viario y movilidad se encuentran grafiadas en los planos de la Serie 4.

- Actuaciones en materia de abastecimiento de agua potable:

  AAD: actuaciones de adecuación de la red existente, por problemas de falta de calidad, presión...

  AAM: actuaciones de ampliación de la red para servir a nuevas demandas.

  ARE: actuaciones de renovación de la red motivadas por obsolescencia.

- Actuaciones en materia de saneamiento:

  SAD: actuaciones de adecuación de la red existente, por problemas de falta de capacidad, vertidos, reboses...

  SAM: actuaciones de ampliación de la red para servir a nuevas demandas.

  SRE: actuaciones de renovación de la red motivadas por obsolescencia.

- Actuaciones en materia de riego con agua no potable:

  RAT: ampliación de una toma existente.

  RND: construcción de nuevo deposito de riego.

  RNT: construcción de nueva toma de un cauce natural.

Cada una de las fichas se encuentra dividida en tres partes principales:

- Localización: con coordenadas UTM de localización y vía pública en la que se encuentra emplazada, así como observaciones de índole general.
- Descripción general: se concretan los objetivos que se pretenden con la obra, así como el tipo de solución y la solución concreta que se proponen. Se anota también el documento del que parte originariamente la actuación.
- Financiación: se estima la fuente principal de financiación de la actuación, pública o privada, y si es mixta, los porcentajes de la misma, así como una estimación del coste total de la obra.

3.3.1.2. Tipos de Acciones por su Financiación.

Se han considerado tanto actuaciones privadas como públicas, y entre éstas últimas tanto las que corresponden al Ayuntamiento de Valladolid, con cargo, lógicamente, a los presupuestos municipales, como algunas de las ya previstas en sus propios planes por otras Administraciones Públicas (Junta de Castilla y León, Ministerio de Fomento...) en ejercicio de sus competencias, por ser consideradas importantes para la consecución de la estructura urbana de la Ciudad.

Entre las actuaciones con financiación fundamentalmente privada, se distinguen:

- Las condiciones para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado, que aparecen tan solo en materia de viario y movilidad, pretenden establecer unas pautas de conexión a la red viaria principal de los sectores que se delimiten. Por la propia naturaleza del Suelo Urbanizable No Delimitado, su ejecución depende del desarrollo de sectores sobre el mismo, por lo que, en el escenario más probable, solo un pequeño porcentaje de las mismas se materializará a medio plazo.
- Las actuaciones financiadas por los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, que constituyen pautas para su ordenación detallada, y que están legalmente obligados a costear, en el porcentaje indicado en la ficha, por constituir conexiones, ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales a su servicio.

Las fichas vienen a reemplazar, en este último caso, las tablas de reparto existentes en la memoria del Plan General de 1997.

3.3.2. La Red Viaria y la Movilidad.

3.3.2.1. Visión General de La Movilidad y el Transporte en un Valladolid Sostenible.

El sistema de Movilidad Urbana de cualquier ciudad queda influido por las políticas, criterios y valores con los que dicha ciudad mira a su interior. El mismo no puede, ni debe, ser ajeno a las decisiones en materia de medio ambiente, distribución y localización de las actividades y usos del suelo, distribución y localización de los sistemas generales de áreas verdes, localización de grandes equipamientos (culturales, sanitarios, educativos, etc.), cuidado y respeto al paisaje urbano, etc.

El problema del transporte, en este inicio de siglo no es un problema aislado. Las decisiones se han de tomar de forma colegiada y actuando conjunta y solidariamente a otros instrumentos complementarios como son, en el caso de Valladolid, la Agenda 21, las Directrices de Ordenación del Territorio y otros planes, proyectos y programas locales o supramunicipales de ámbito sectorial o general que puedan influir no sólo en sus determinaciones directas sino también en aspectos como la multifuncionalidad, la mejora ambiental y otros.

Las soluciones deben pues orientarse hacia decisiones estratégicas como la orientación de los planes hacia la multifuncionalidad, la promoción de nuevas formas de vida (especialmente en la estructura morfológica residencial) y en la ubicación adecuada (y consideración específica de los accesos) de los grandes equipamientos y grandes áreas de servicios (centros comerciales, hospitales, etc.).

El ideal es reducir el tiempo de transporte, ya que éste es tiempo improductivo y ocio insatisfactorio. Para ello, lo mejor es que el trabajo y la vivienda estén cerca.

Aunar pues la mejora de la circulación bajo los criterios básicos de eficacia en el transporte, ahorro de tiempo, ahorro energético, mejora de la seguridad vial, protección del medio ambiente y la reducción de la contaminación son criterios de una nueva forma de entender la movilidad y el transporte.

3.3.2.2. Evolución de la Estructura Viaria.

La evolución de la estructura viaria en el tiempo es una de las perspectivas más atractivas del Plan:

- Las primeras modificaciones sustanciales en el funcionamiento viario vienen con la finalización de la Ronda Interior. La conclusión de la ronda por el Sur posibilitará un cambio en el carácter de las vías urbanas de alta capacidad (carretera de Madrid o accesos de la carretera de León) hacia una mayor calidad ambiental. Esto permitiría descongestionar en parte la Avenida de Salamanca, Arco de Ladrillo y la conexión entre ellos (“Y invertida” que atraviesa la ciudad). Por otro lado, ofrecerá alternativas a los viajes desde los barrios periféricos de la zona Oeste - Sur - Este de la ciudad.
- El segundo hito es el soterramiento del Ferrocarril. La creación de una vía urbana sobre el actual trazado del ferrocarril permitirá reducir la presión sobre las vías importantes de los barrios cercanos, pasando éstas a un rango local. Eliminará, además, los cuellos de botella que se

producen en los pasos subterráneos bajo la vía y dotará de un nuevo eje de centralidad a la ciudad Norte - Sur que comunique los barrios apoyando la carretera de circunvalación que tiene una posición exterior.

- Con las Rondas Sur y Este Exteriores finalizadas y la previsible urbanización en el entorno de la Ronda Interior cambiará el carácter de ésta hacia un corredor más urbano derivando los tráficos de mayor intensidad, de paso o de mercancías peligrosas fuera del área urbana.

3.3.2.3. Jerarquización de la Red Viaria.

La jerarquía del viario es la base fundamental, tanto para su diseño y consideración urbanística y constructiva, como para su posterior utilización y funcionalidad. Por ello es de vital importancia la coordinación en este aspecto de los trabajos de elaboración del Plan de Movilidad con los de éste.

Un buen sistema es aquél en que las calles de barrio alimentan las vías colectoras-distribuidoras, o arterias, que a su vez alimentan las vías principales, o avenidas. En un plano diferente se sitúa la red interurbana, que desemboca en la urbana, y la rodea mediante el sistema de rondas exteriores, rápidas y donde se produce una segregación entre tráficos de modalidades diferentes.

Se opta, por tanto, por la siguiente jerarquización:

Se debe pretender, en cada actuación sobre el viario existente, aproximar sus condiciones a las ideales expresadas en el cuadro anterior, correspondientes a su propia jerarquía, así como a las especificaciones presentadas en los artículos correspondientes de la Normativa.

Se ha llevado a cabo una primera aproximación a la clasificación del viario de Valladolid con arreglo a la jerarquía anterior, cuyos resultados se presentan en los planos de la Serie 4; primera aproximación que, seguramente, deberá ser matizada y corregida con los resultados del PIMU.

3.3.2.4. Permeabilidad Peatonal y Movilidad Ciclista.

La Agenda Local 21 de Valladolid, en su programa número 1 “Mejora de la movilidad” contiene varias actividades encaminadas a fomentar la movilidad en medios alternativos al transporte motorizado, actividades que se encuentran en una fuerte consonancia con las propuestas del Plan de 1997 en este sentido en la mayoría de los aspectos:

Tipo de vía				*Sección mínima (Calzada+mediana+arcenes)*		*Cruces y giros*	*Aparcamiento*
VIARIO INTERURBANO Y PERIURBANO							
1.-	GRAN CAPACIDAD - VÍAS RÁPIDAS	AUTOPISTAS Y AUTOVÍAS	*NUEVAS*	24,00	2 carriles/sentido c/mediana	Distinto nivel	Prohibido
			EXISTENTES	20,00	2 carriles/sentido c/mediana	Preferentemente distinto nivel	Prohibido
*	*(Incluye Rondas Exteriores)*						
2.-	BAJA CAPACIDAD	CARRETERAS	*NUEVAS*	11,00	1 carril/sentido c/arcén	Glorietas, excepcionalmente a nivel sin semaforizar	Prohibido
			EXISTENTES	9,00	1 carril/sentido	A nivel sin semaforizar	Prohibido
VIARIO URBANO							
1.-	VÍAS PRINCIPALES	AVENIDAS	*NUEVAS*	15,20	2 carriles/sentido c/mediana (2x7'00+1'20)	Glorietas partidas semaforizadas en zona densa, glorietas enteras sin semaforizar en zona periurbana. Concentración de giros a la izquierda.	Prohibido, salvo vías servicio.
			EXISTENTES	13,00	2 carriles/sentido (2x6'50)	Glorietas partidas semaforizadas en zona densa, glorietas enteras sin semaforizar en zona periurbana.	Admitido en línea.
2.-	VÍAS COLECTORAS	ARTERIAS	*NUEVAS*	13,20	2 carriles/sentido c/mediana (2x6'00+1'20)	A nivel semaforizadas en zona densa, glorietas enteras sin semaforizar en zona periurbana. Giros a la izquierda solo con carril y fase reservada.	Admitido en línea.
			EXISTENTES	6,50	1 carril/sentido ó 2 c 1 sentido	A nivel semaforizadas. Giros a la izquierda permitidos.	Admitido en línea o en diagonal.
3.-	VÍAS LOCALES	CALLES					
	SEGREGADAS		*NUEVAS*	3,10	1 carril	A nivel sin semaforizar	En línea, diagonal o batería.
			EXISTENTES	2,80	1 carril	A nivel sin semaforizar	En línea, diagonal o batería.
	COEXISTENCIA		*NUEVAS*	5,00	Sección 5 m	A nivel sin semaforizar	En general no se admite.
			EXISTENTES	4,00	Sección 4 m	A nivel sin semaforizar	En general no se admite.
4.-	VÍAS PEATONALES		*NUEVAS*	0,00	No		No
			EXISTENTES	0,00	No		No

Tipo de vía				*Vel.*	*Cruce de peatones y bicis*	*Ancho total mínimo*	*Tipo de tráfico*
VIARIO INTERURBANO Y PERIURBANO							
1.-	GRAN CAPACIDAD - VÍAS RÁPIDAS	AUTOPISTAS Y AUTOVÍAS	*NUEVAS*	100-120	Prohibido a nivel. Pasos reservados a distinto nivel.	24,00 m	Largo recorrido o en tránsito.
			EXISTENTES	100-120	Prohibido a nivel. Pasos reservados a distinto nivel.	20,00 m	Largo recorrido o en tránsito.
*	*(Incluye Rondas Exteriores)*						
2.-	BAJA CAPACIDAD	CARRETERAS	*NUEVAS*	80-100	Con precauciones a nivel, posibilidad de pasarelas.	11,00 m	Largo recorrido o en tránsito.
			EXISTENTES	80-90	Con precauciones a nivel.	6,00 m	Largo recorrido o en tránsito.
VIARIO URBANO							
1.-	VÍAS PRINCIPALES	AVENIDAS	*NUEVAS*	50	Canalizado en pasos semaf.	27,60 m	Medio y largo recorrido. Presencia de tráfico en tránsito.
			EXISTENTES	50	Canalizado en pasos semaf.	18,00 m	Medio y largo recorrido. Presencia de tráfico en tránsito.
2.-	VÍAS COLECTORAS	ARTERIAS	*NUEVAS*	50	Canalizado en pasos semaf.	23,20 m	Medio y largo recorrido. Presencia de tráfico local.
			EXISTENTES	50	Canalizado en pasos, generalmente semaforizados.	12,00 m	Medio y largo recorrido. Presencia de tráfico local.
3.-	VÍAS LOCALES	CALLES					
	SEGREGADAS		*NUEVAS*	30 a 50	Generalmente canalizado.	8,10 m	Local.
			EXISTENTES	30 a 50	Generalmente canalizado.	5,80 m	Local.
	COEXISTENCIA		*NUEVAS*	10 a 30	Coexistencia de tráficos.	5,00 m	Local, escasa entidad.
			EXISTENTES	10 a 30	Coexistencia de tráficos.	4,00 m	Local, escasa entidad.
4.-	VÍAS PEATONALES		*NUEVAS*	0	Tráfico exclusivo.	3,00 m	Excepcional de acceso o descarga.
			EXISTENTES	0	Tráfico exclusivo.	2,50 m	Excepcional de acceso o descarga.

"*1.C.2.- En el primer semestre de 2002 se habrán realizado los estudios necesarios para poner en marcha un programa municipal experimental de bicicletas, como nueva alternativa de transporte público, similar a la iniciativa adoptada en otras ciudades europeas.*

1.C.6.- En 2001 habrán finalizado los estudios necesarios para proceder a cerrar al tráfico algunas calles de la ciudad los días festivos.

1.C.7.- En el segundo semestre de 2003 se habrá realizado la ampliación de calles peatonales y de coexistencia en una longitud total de 3.500 metros, produciéndose una reducción de 200 plazas de aparcamiento como mínimo y destinando otras 400 para el uso exclusivo de residentes.

1.C.8.- En el segundo semestre de 2003 se habrá generalizado la instalación de sistemas automáticos de control de acceso a calles peatonales.

1.C.9.- En el periodo comprendido entre 2003 y 2006 se producirá una nueva ampliación de calles peatonales y de coexistencia, con una reestructuración de las plazas de aparcamiento, que será cuantificada en el segundo semestre de 2003.

1.C.16.- En el segundo semestre de 2003 se habrán construido 20 km. de carril bici, incluyendo las calles de coexistencia, buscando fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte".

Se difiere, no obstante, en la forma de entender el uso de la bicicleta en la Ciudad: mientras que para el Plan de 1997 este uso debe ser fundamentalmente recreativo, con recorridos amenos entre la ciudad y el campo, sin mayores implicaciones en la movilidad obligada, la AL21 busca directamente "fomentar el uso de la bicicleta como medio de transporte". Para permitir este salto en la concepción de las bicicletas (de elemento de ocio y recreo a medio de transporte urbano rápido y eficaz), es necesario un cambio en el diseño de los carriles, cambio que se ha pretendido implementar en la Normativa.

Se recoge, con mínimas correcciones la red de itinerarios ciclistas propuesta por el Plan de 1997 en los planos de la Serie 4.

3.3.2.5. Aparcamiento.

Los objetivos de la Agenda Local 21 de Valladolid son muy claros en este aspecto:

"*1.C.1.- En el primer semestre de 2002 se habrá concluido un Plan Integral de Movilidad que contemple no solamente el casco urbano de la ciudad sino la relación de éste con los municipios de su entorno. Asimismo, se definirá el denominado "centro de la ciudad" y, además, el Plan Integral de Movilidad contará con un programa específico de estacionamiento de vehículos, que se ejecutará los siguientes años.*

1.C.13.- En el segundo semestre de 2002 se habrán puesto en marcha medidas para potenciar e incentivar el uso de aparcamientos disuasorios en lugar de los aparcamientos de rotación del centro de la ciudad y su entorno. Los aparcamientos disuasorios estarán alejados del centro de la ciudad y de las áreas con mayor congestión de tráfico, y estarán conectados con el centro de la ciudad mediante vehículos de transporte público.

1.C.14.- En el segundo semestre de 2003 se habrán puesto en funcionamiento nuevos aparcamientos en el centro de la ciudad, para residentes de hecho, dotados, al menos, con 250 plazas.

1.C.15.- En el segundo semestre de 2003 se habrán construido unas 1.200 nuevas plazas de aparcamiento subterráneo de rotación en el entorno del centro de la ciudad, con el fin de mantener la oferta total de plazas de aparcamientos (superficie ORA + aparcamientos subterráneos)".

La intención resulta clara: se trata de cubrir las demandas de aparcamiento del centro urbano, posibilitando los usos existentes, sin que se produzca una progresiva desertización del mismo, pero sin atraer artificialmente tráfico privado, que el angosto viario del centro histórico no es capaz de absorber.

Para ello se deben cubrir las necesidades de los residentes en el propio centro (entendido no como casco histórico, sino comprendiendo los barrios de los '60 y '70, con fuertes déficits de plazas en los edificios). Es importante, además, no agravar el problema de estas zonas con nuevas edificaciones y usos deficitarios en plazas, por lo que cualquier nuevo edificio en una zona consolidada debe dotar generosamente de estacionamientos a sus propios usos.

Las plazas destinadas a los usuarios rotatorios, sin embargo, se deben emplazar en la periferia del centro, y apoyadas en vías principales o colectoras, para evitar la congestión de sus accesos.

Se consideran emplazamientos idóneos para estacionamientos rotatorios los accesibles directamente desde la primera corona de viario de cierta entidad

que rodea el Casco, compuesta por la Avenida de Isabel la Católica, San Ildefonso, Paseo de Zorrilla, Filipinos, Estación, San Luis, Don Sancho, Huelgas, Alamillos, Real de Burgos, Gondomar y Avenida de Santa Teresa.

Así, por ejemplo, de las posibilidades que se han venido barajando repetidamente, se consideran de especial interés la Avenida de Isabel la Católica (tanto el tramo ya construido como el del Poniente al Puente Mayor), la explanada posterior del Hospital Clínico, la delantera del de Pío del Río Hortega, o la calle de San Luis.

La necesidad de estacionamientos disuasorios, más alejados, parece quedar cubierta con las explanadas de la Feria de Muestras y de Usos Múltiples.

Se recogen en los planos de la Serie 4 los aparcamientos en suelo público, tanto existentes como propuestos, clasificados en las siguientes categorías:

- De residentes.
- Rotatorios.
- De uso mixto (rotatorios/residentes).
- Disuasorios en superficie.

Los emplazamientos señalados son considerados idóneos para las diferentes categorías, pero, es necesario recordar, que según las reglas de compatibilidad de usos marcadas, es posible la construcción de aparcamientos en cualquier emplazamiento del viario que se considere técnicamente apto.

3.3.3. Los Servicios Urbanos Asociados al Ciclo Integral del Agua.

3.3.3.1. Abastecimiento de Agua Potable.

El abastecimiento de agua potable a la ciudad queda planificado con la incorporación de los criterios e ideas generales establecidos en *el Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable de Valladolid* y el *Plan Director de Estaciones de Tratamiento de Agua Potable* en el presente documento del Plan General encaminadas a optimizar las condiciones de funcionamiento de las captaciones, de las instalaciones de tratamiento de agua potable y de la red de distribución.

La Agenda Local 21 de Valladolid programa una actividad encaminada a la sostenibilidad del suministro, concretamente:

"*10.C.3.- Con la aprobación de la AL21 se potenciarán las campañas permanentes de conservación y renovación de la red de distribución de*

agua potable, con el fin de controlar el volumen de pérdidas debidas a fugas y salideros".

De esta forma, las propuestas de actuación sobre la red de abastecimiento quedan establecidas y clasificadas en cinco clases:

- Renovación de redes y acometidas: se refiere a todos los problemas que derivan de la antigüedad de las redes y del deterioro de sus materiales, cuya solución radica en la renovación planificada de las tuberías. Se incluyen aquí las acometidas de esas redes, que se renovarán a la vez que ellas.
- Adecuación de la red: son las actuaciones que deben acometerse sobre las redes existentes, para poder hacer frente a los nuevos problemas que de otra forma surgirían con la evolución de la demanda de abastecimiento.
- Ampliación de la red: comprende las redes de nueva construcción que abastecerán, principalmente a los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado y a los municipios cercanos incluidos en el acuerdo de cesiones de caudal.
- Sectorización: aquí se encuadran las actuaciones tendentes a lograr la sectorización (zonificación) del abastecimiento, como paso indispensable para mejorar la calidad del servicio y la gestión de la red a través del control de sus caudales. Estas actuaciones son clasificadas junto con las de adecuación.
- Modernización de potabilizadoras: en este apartado se incluyen las actuaciones cuya finalidad es adaptar las ETAP existentes a las exigencias de calidad actuales, incorporando los avances tecnológicos a la optimización de los procesos de depuración. Estas actuaciones son clasificadas junto con las de adecuación.

La principal actuación en el apartado de modernización de potabilizadoras consiste en la incorporación al proceso de depuración de ambas estaciones de tratamiento de agua potable de una etapa de adsorción con filtros de carbón activo para mejorar la calidad del agua servida a la población, tal y como se recoge ya en el convenio suscrito entre la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento de Valladolid como prestatario del servicio y los diversos Ayuntamientos del área metropolitana beneficiarios.

Para la optimización de los procesos productivos se propone la implantación de un sistema de control centralizado de las plantas, que posibilite la

optimización de los mismos en aspectos energéticos y de calidad del servicio.

De esta forma, las propuestas de actuación sobre las plantas potabilizadoras quedan establecidas y clasificadas en cuatro clases:

- Renovación: se agrupan en este criterio todos los problemas que derivan de la antigüedad de los elementos y del deterioro de sus materiales, cuya solución radica en la renovación planificada.
- Adecuación: son las acciones que deben acometerse en las instalaciones existentes en el futuro, para poder hacer frente a los nuevos problemas que de otra forma surgirían con la evolución del abastecimiento.
- Ampliación: comprende los incrementos de capacidad de producción y almacenamiento necesarios para abastecer a las zonas de nuevo desarrollo urbano y a los municipios cercanos incluidos en el acuerdo de cesiones de caudal.
- Optimización: aquí se encuadran las actuaciones tendentes a lograr la mejora de la calidad del servicio y la gestión a través del control de sus parámetros principales, incorporando los avances tecnológicos a los procesos de producción, almacenamiento e impulsión. Estas actuaciones son clasificadas junto con las de adecuación.

La enumeración y concreción de cada una de las actuaciones propuestas en esta materia, tanto en la red como en las Plantas, se encuentra en el anexo de fichas de esta Memoria, en su segundo bloque de fichas.

La asignación de porcentajes de imputación del coste de cada actuación se ha efectuado a cada sector o zona urbana en función de la dotación de consumo estimada y demandada por el mismo. Dicho porcentaje de asignación figura en cada una de las fichas y existen tablas explicativas de su cálculo al final del bloque de fichas.

3.3.3.2. Saneamiento.

El saneamiento de la Ciudad queda planificado con la incorporación de los criterios e ideas generales establecidos en *el Plan Director de la Red de Alcantarillado de Valladolid* en el presente documento del Plan General, encaminadas a optimizar las condiciones de funcionamiento de la red de alcantarillado.

La Agenda Local 21 de Valladolid programa también varios objetivos específicos y actividades encaminadas a la sostenibilidad de este servicio:

"*10.C.4.- A partir de la aprobación de la AL21 se impulsarán las campañas permanentes de conservación de la red de alcantarillado (limpieza de sumideros y colectores), al objeto de evitar inundaciones y vertidos innecesarios por aliviado al río.*

10.C.9.- En 2001 se habrá concluido un estudio para la construcción de nuevos tanques de tormenta o laminación que eviten el vertido al río de las primeras aguas de lluvia, fuertemente contaminadas, debiendo contener una programación para su construcción efectiva, teniendo como límite máximo el año 2005.

10.C.12.- En 2001 habrá concluido la implantación efectiva del control de vertidos a la red de alcantarillado".

De esta forma, las propuestas de actuación sobre la red de saneamiento quedan establecidas y clasificadas en tres clases:

- Actuaciones de renovación: Se refieren a la necesaria renovación de las redes obsoletas, que por su antigüedad presentan problemas de falta de estanqueidad, insuficiencia para el servicio normal, incrustaciones, estado deteriorado, etc. En estas actuaciones se comprenden la renovación de los colectores, acometidas y elementos accesorios como pozos, tapas, pates de acceso, etc.
- Actuaciones de adecuación: Este tipo de actuaciones es consecuencia de la necesidad de adecuar la red a las problemáticas que los sucesos climatológicos provocan sobre un sistema de alcantarillado el cual debe ser capaz de resolverlos adecuadamente. Estas actuaciones se encaminan a dar soluciones a problemas en las zonas consolidadas, principalmente en el centro de la ciudad, entendido como núcleo extenso; especialmente aquéllos que se plantean durante los episodios pluviométricos más intensos. Sin estas actuaciones es difícil poder atenuar las consecuencias que se vienen sufriendo en los últimos años. Además se plantean de forma que sean útiles en futuras ampliaciones de la ciudad, por lo que están dotadas de la capacidad suficiente. Consisten fundamentalmente en:
    - Ejecución de nuevos emisarios interceptores para descargar las zonas sobresaturadas.
    - Desdoblamiento o sustitución de los colectores que no sean capaces de atender las demandas a las que se van a ver sometidos.

- Ejecución de depósitos de retención en las zonas consolidadas, consiguiendo los efectos de laminación deseados.
- Finalmente, desvíos de los cauces naturales que en la actualidad vierten al alcantarillado, tratando de que fluyan hacia otros cauces naturales.

- Actuaciones de ampliación: Las actuaciones que se contemplan van íntimamente ligadas a las proposiciones que se realizan de adecuación, dado que éstas deben ser capaces de asumir los vertidos que las nuevas zonas que están en previsión. Por ello y dadas las peculiaridades de la red de alcantarillado en Valladolid, son actuaciones necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las redes existentes y la efectividad de las actuaciones encaminadas a evitar las inundaciones provocadas en los sucesos de lluvias, y no sólo las posibilidades de crecimiento sostenido de la ciudad. Atienden principalmente a la demanda de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

La enumeración y concreción de cada una de las actuaciones propuestas en esta materia se encuentra en el anexo de fichas de esta Memoria.

La asignación de porcentajes de imputación del coste de cada acción se ha efectuado a cada sector o zona urbana en función del área impermeable incluida en el mismo. Dicho porcentaje de asignación figura, asimismo, en el anexo de fichas de esta Memoria y existen tablas explicativas de su cálculo al final del bloque de fichas.

3.3.3.3. Riego.

Este apartado se refiere al empleo de agua sin potabilizar para el riego de los espacios libres públicos ajardinados.

Ésta es una acción en marcha desde el Plan anterior, y que viene respaldada por su programación en varios objetivos específicos y actividades de la Agenda Local 21, concretamente:

"*10.C.5.- A partir de la aprobación de la AL21 no se autorizarán nuevas urbanizaciones que no prevean el riego de jardines públicos o privados con agua no procedente de la red de abastecimiento.*

10.C.15.- En 2003 se regará con agua procedente del río el 80%, al menos, de la superficie de parques públicos, tendiendo a la eliminación del uso de agua potable para el riego de jardines públicos y generalizándose la implantación de sistemas de riego de bajo consumo.

11.B.1.- En 2003 se regará con agua procedente del río el 80%, al menos, de la superficie de parques públicos.

11.B.2.- En 2003 se habrá reducido en un 20% la cantidad de agua de riego por m².

11.C.1.- Tras la aprobación de la AL21 y durante los años 2001 al 2006 se continuará con la realización y remodelación de parques con criterios de biodiversidad, así como con técnicas y criterios de uso en xerojardinería.

11.C.2.- Asimismo, en el mismo periodo, se priorizará utilizar progresivamente elementos vegetales de poca necesidad hídrica, realizando los nuevos riegos y la mejora de los existentes según las demandas en las estaciones meteorológicas.

11.C.3.- En 2001 concluirá la realización del bombeo, depósito y distribución de riego para la zona Oeste de la ciudad.

11.C.5.- En el primer semestre de 2002 finalizará la realización de captación y distribución de riego para zona Norte de la ciudad.

11.C.8.- En el primer semestre de 2003 concluirá la captación del Canal del Duero y la distribución del riego en la zona Este de la Ciudad.

11.C.10.- En el primer semestre de 2003 concluirá la realización del bombeo, depósito y distribución de riego para la zona Sur de la ciudad".

Para abordar esta cuestión, el primero de los aspectos que se analiza es la capacidad de la red de riego, tanto existente como prevista en el Plan de 1997, para dar el servicio correcto a las zonas regables existentes en la actualidad y a las previstas. La distribución de las distintas zonas verdes y ajardinadas en cada una de las tomas de agua contempladas se ha efectuado empleando criterios de distancia y topología.

Se ha considerado el suelo regable Urbano Consolidado en su totalidad, así como el estándar mínimo para los Sectores, tanto en Suelo Urbano No Consolidado como en Urbanizable Delimitado, así como una cierta proporción de los distintos sistemas generales afectos, proporción determinada en virtud de su naturaleza a efectos de riego.

La enumeración y concreción de cada una de las actuaciones propuestas en esta materia, que coinciden fundamentalmente con las propuestas ya por el Plan de 1997, en tomas nuevas o ampliadas, se encuentra en el anexo de fichas de esta Memoria.

La asignación de porcentajes de imputación del coste de cada acción se ha efectuado a cada sector, sistema general o zona urbana en función del área regable incluida en el mismo. Dicha asignación figura, asimismo, en el anexo de fichas de esta Memoria existen tablas explicativas de su cálculo al final del bloque de fichas.

3.3.4. Recogida y Tratamiento de Basuras.

Valladolid ha de continuar consolidando sus infraestructuras básicas y ambientales, y garantizando su extensión al entorno metropolitano en base a futuros convenios y acuerdos con los municipios del entorno que garanticen la eficacia del sistema urbano en su conjunto y garantizando la extensión de los principios de calidad a los municipios vecinos.

Las principales actividades con relevancia urbanística de la Agenda Local 21 son los siguientes en este campo:

"*7.C.3.- En los seis meses siguientes a la aprobación de la AL21 se alcanzará la implantación de un Punto Limpio por cada 70.000 habitantes.*

7.C.4.- En 2001 se procederá a la puesta en actividad de la planta de clasificación y compostaje.

7.C.7.- En el segundo semestre de 2003 se habrán iniciado las obras de una planta de tratamiento de escombros".

Los dos primeros (7.C.3. y 7.C.4.) pueden considerarse cumplidos, mientras que se asume el tercero, con un emplazamiento que debe ser, evidentemente, colindante con el actual vertedero municipal.

Para todos los fines anteriores se han previsto las necesarias reservas, en el entorno del actual vertedero municipal y planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos en la adaptación.

3.4. Los Espacios Libres y los Equipamientos.

3.4.1. Espacios Libres Públicos, Sistemas Generales y Locales de Parques y Jardines.

Existen básicamente tres tipos de sistemas generales de espacios libres, relacionados con la forma general de la ciudad, y estableciendo su particular relación con el medio natural que la rodea:

- El cinturón verde, concebido como un entorno que rodea el asentamiento y evita su crecimiento posterior. Tiene relación con el concepto de tamaño óptimo de la ciudad y el sistema de núcleos satélites. Son muy difíciles y

costosos de mantener, por la presión urbanística en la periferia inmediata y requieren la colaboración de los municipios del entorno en la línea ya marcada por las DOTVAENT e implementada por la adaptación del presente Plan General.

- Las cuñas verdes permiten conectar el espacio abierto exterior casi hasta el centro de la ciudad, acercando en mayor medida las zonas residenciales al campo. No bloquea el crecimiento hacia el exterior de la periferia, por las vías de comunicación. Se relaciona directamente con la forma de la ciudad estrellada. Estas cuñas verdes se pueden apoyar en accidentes topográficos tales como los ríos. El diseño de la cuña ha de ir variando conforme se aleja del centro de la ciudad.
- La red urbana abierta, estrechamente relacionada con la forma de la ciudad permite la equidistribución del espacio libre.

En Valladolid pueden ser aplicables los tres modelos básicos, pero con un sentido y escala algo diferente:

Las **cuñas verdes** se adaptan mejor a la forma tradicional de Valladolid, tendente a crecer en estrella desde un núcleo central densificado, si bien este esquema no es muy claro por las constantes discontinuidades de la periferia de grandes instalaciones productivas y algunos desarrollos urbanísticos incontrolados. La idea de emplear estas cuñas ya proviene del Plan de 1997 que se adapta, si bien se plantea ahora una prolongación de las mismas a través del Suelo Urbanizable No Delimitado como ZIP (Zonas de Implantación Preferente de Sistemas Generales y Locales), por ser esta forma la adecuada en SUND. Estas cuñas varían su carácter según se alejan del centro de la Ciudad: se constituyen mediante sistemas generales en el entorno urbano, pasan a ser ZIPs en el SUND, pudiendo quedar como Suelo Rústico de Protección lejos de la zona urbanizada.

El **cinturón verde** podría desarrollarse como complemento al sistema de cuñas, apoyándose en el trazado de las rondas exteriores y funcionando a su vez como colchón para reducir el impacto de estas infraestructuras y controlando el desarrollo en sus márgenes. Se implanta, casi en su totalidad mediante el tramado de ZIPs.

La **red urbana abierta** se compone de plazas y paseos arbolados existentes y puede establecerse como parte de la ordenación detallada de los nuevos desarrollos, configurándose con los sistemas locales de espacios libres. La red urbana debe solucionar las necesidades cotidianas de espacios libres, y permitir una red de movilidad no rodada que mejore las condiciones de percepción de la ciudad.

Principales objetivos específicos y actividades con relevancia urbanística programadas por la Agenda Local 21 en el campo de los espacios libres, que se asumen:

"*11.B.3.- En 2003 la biodiversidad de los espacios verdes públicos habrá alcanzado a todas las especies arbóreas y arbustivas de Castilla y León.*

11.B.4.- En 2003 se habrán alcanzado los 10 m²/habitante en parques públicos urbanos.

11.B.5.- En 2006 se habrán conectado con pasillos peatonales arbolados las zonas Este y centro de la ciudad.

11.C.1.- Tras la aprobación de la AL21 y durante los años 2001 al 2006 se continuará con la realización y remodelación de parques con criterios de biodiversidad, así como con técnicas y criterios de uso en xerojardinería.

11.C.2.- Asimismo, en el mismo periodo, se priorizará utilizar progresivamente elementos vegetales de poca necesidad hídrica, realizando los nuevos riegos y la mejora de los existentes según las demandas en las estaciones meteorológicas".

El objetivo 11.B.3. y las actividades 11.C.1. y 11.C.2. se han tratado de trasladar a normativa, en las condiciones de ordenación detallada de este uso.

3.4.2. Equipamientos.

El nuevo hospital, los espacios museísticos y los grandes contenedores administrativos se encuentran en un grado avanzado de consolidación y ejecución y las nuevas demandas, que aún no se han producido, deberán concretar primero sus condiciones y luego los espacios en los que se desarrollen. El planeamiento marca la ubicación preferente de los equipamientos, cuyas características precisarán con exactitud los proyectos concretos o los planes especiales que los desarrollen.

La mayor flexibilidad de las determinaciones normativas aplicables a los equipamientos ha de permitir su reutilización y recuperación para otros usos y así garantizar los estándares, ajustándolos a las demandas sociales derivadas de nuevos patrones y de una nueva estructura social.

La consolidación de los centros integrados de equipamiento demuestra la idoneidad de la propuesta y exige la compleción de dicho sistema con la construcción del centro de Villa del Prado a los pies del cerro de las Contiendas y el de Viveros que servirán para equilibrar el desarrollo de la zona Oeste y consolidar el crecimiento residencial en la ciudad tradicional. Esta idea puede ser válida en los terrenos no delimitados, por lo que se debe proponer su

extensión sobre el modelo futurible del SUND, dotándolos de una buena accesibilidad en base a la nueva jerarquía de viarios, integrándolos en las centralidades previstas y mejorando, en la medida de lo posible su espacio inmediato.

No se ha definido la ubicación de los nuevos equipamientos en SUND, con el objeto de dar un mayor margen de flexibilidad al planeamiento de desarrollo y a los procesos de sectorización (en caso de producirse) en relación a las políticas sectoriales y a las actuaciones de otras Administraciones en el ámbito municipal.

El comercio y servicios en las determinaciones del Plan se organizan en torno a los principios de centralidad, fomentando el papel de las agrupaciones y asociaciones y dando oportunidades al comercio tradicional, orientando su localización.

4. ANEXO ANTIGUAS ÁREAS DE REPARTO TIPO 3.

Las parcelas en que se da el supuesto contemplado en la Ley 10/2002 de Modificación de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, Disposición Transitoria a) 1ª, por pertenecer a las antiguas áreas de reparto heterogéneas del tipo tercero, y cuyos excesos de aprovechamiento pertenecen al Ayuntamiento, son los siguientes:

Gamazo 22	793,00 m²
Alamillos 5 y 7	1.074,00 m²
Avda. de Segovia 1 a 9	93,11 m²
Colmenares 4-6	1.199,00 m²
Gamazo 20 y 26	3.145,00 m²
Paseo Zorrilla 82	147,00 m²
Dos de Mayo 7-9	1.265,00 m²
Felipe II 5- San Blas 8	675,00 m²
Gamazo 30	485,00 m²
Nicolás Salmerón 7	690,00 m²
Panaderos 40	115,00 m²
Puente Colgante 22	275,00 m²
Puente Colgante 8	900,00 m²
Panaderos 38	297,00 m²
Puente Colgante 18, 20 y 22	816,89 m²
Santiago 27	407,00 m²
Nicolás Salmerón 1	975,00 m²
Plaza de la Universidad 6	436,00 m²
Unidad de Ejecución 8 (La Overuela)	246,22 m^2
TOTAL	14.034,22 m²

Los excesos cuantificados en este Anexo pertenecen al Ayuntamiento y se establecen como una carga urbanística que tienen estas parcelas, carga derivada de la mayor asignación de edificabilidad realizada por el PGOU/96, a estas parcelas, para la materialización de edificabilidad que correspondía a propietarios de parcelas en otros ámbitos de la ciudad.

Esto se refleja en la documentación gráfica (Serie 1) de acuerdo con la siguiente leyenda:“Ver Anexo 4 de la Memoria”

Igualmente queda regulado en la Normativa en el Artículo 445 “Zona de Edificación Perimetral” conforme con el siguiente texto:

3. En los predios en los que aparece la leyenda “Ver Anexo 4 de la Memoria” se establece una carga urbanística a favor del Ayuntamiento, la cual viene derivada de la mayor asignación de edificabilidad realizada por el Plan General/1997.

5. ANEXO: CÁLCULO DEL ÍNDICE DE IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, ASÍ COMO DE LOS POSIBLES SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Aunque la nueva Ley de Urbanismo no impone al Plan un determinado sistema de equidistribución entre sectores, como sí hacía la legislación anterior con el sistema del Aprovechamiento Tipo, la equidistribución de beneficios y cargas sí es uno de sus principios inspiradores. Además, ha sido uno de los criterios fundamentales de la presente Adaptación mantener en lo fundamental la estructura general, y dentro de ella la imputación de sistemas generales de cada Sector.

El sistema articulado en la presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para el cálculo del volumen de sistemas generales adscritos a un determinado Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, método extensible a cualquier nuevo sector en Suelo Urbanizable No Delimitado teniendo en cuenta que el índice de imputación de Sistemas Generales se denomina en este caso IISG', se fundamenta en la aplicación de un Índice de Imputación de Sistemas Generales (IISG), expresado en metros cuadrados de Sistemas Generales externos a la delimitación del Sector en Plano, por metro cuadrado de Sector, incluidos los posibles Sistemas Generales internos a la delimitación en Plano del mismo. Llamaremos a la superficie de Sistemas Generales externos a adscribir a un sector "SGE"; y a la superficie del sector delimitada en Plano (sector neto), con sistemas generales internos pero no externos: "SN". Por tanto:

$$IISG = \frac{SGE}{SN}$$

Este índice ha de ser calculado de forma que de su aplicación directa se origine la misma carga de Sistemas Generales externos que se habría originado de mantenerse el sistema de cálculo anterior.

Para ello es necesario partir únicamente de tres datos:

A. El Índice de Edificabilidad Absoluta del Sector (IEA').

Expresado en metros cuadrados de edificabilidad total, sin ponderación alguna, por metro cuadrado de Sector neto (SN). Este Índice coincide, para los sectores preexistentes, con la Edificabilidad anterior.

B. El antiguo Aprovechamiento Tipo del Sector (AT).

Índice que refleja el anterior derecho de los propietarios del suelo (tanto de Sector Neto como de Sistemas Generales), y que se pretende mantener sustancialmente:

- 0'27794900 m²/m² de uso residencial y tipología multifamiliar de vivienda libre para el tercer cuatrienio, para el subconjunto A.
- 0'32874700 m²/m² de uso residencial y tipología multifamiliar de vivienda protegida para el cuarto cuatrienio, equivalentes a 0'27395583 m²/m² de uso residencial y tipología multifamiliar de vivienda libre, para el subconjunto B.
- 0'27595242 m²/m² de uso residencial y tipología multifamiliar de vivienda libre para los sectores no programados del Plan de 1997, para el subconjunto C y para el subconjunto D (procedentes de la Modificación de Palomares), y para los sectores que se delimiten en Suelo Urbanizable No Delimitado. Este índice es la media aritmética simple de los dos anteriores.

C. El Uso Global del sector.

Como coeficiente de ponderación (C_P) se han empleado los mismos que empleaba el Plan de 1997. Éstos son, tomando como Uso Global predominante el residencial de vivienda libre y tipología multifamiliar:

Residencial multifamiliar, vivienda libre: 1'00000000.

Residencial multifamiliar, vivienda protegida: 0'83333333.

Residencial CJ: 1'33333333.

Industrial: 0'66666667.

Mixto: en función de los usos que se mezclen.

El Aprovechamiento Tipo de un sector se calculaba como el cociente entre el aprovechamiento lucrativo total del mismo, homogeneizado al uso predominante según coeficientes que fijaba el Plan General del 97 (ALT_{HPG}) y la superficie total del ámbito o sector total "ST" (SN+SGE):

$$AT = \frac{ALT_{HPG}}{SN + SGE}$$

El Aprovechamiento Medio (AM) de un sector se calculará como el cociente entre el aprovechamiento lucrativo total del mismo, homogeneizado al uso predominante según coeficientes que fijará el Plan Parcial (ALT_{HPP}) y la superficie total del ámbito o sector total "ST" (SN+SGE):

$$AM = \frac{ALT_{HPP}}{SN + SGE}$$

Evidentemente, si los coeficientes de homogeneización variaran (lo que es casi seguro, pues en el primer caso se homogeneizan usos globales, y en el segundo usos pormenorizados), los aprovechamientos Tipo y Medio no coincidirían.

Por ello, para mantener el derecho de los propietarios aplicaremos el nuevo IEA' al SN y lo haremos coincidir con al AT aplicado al ST.

El aprovechamiento total del Sector lo calculamos como el producto de su superficie SN por su Índice de Edificabilidad Absoluta IEA' y por su coeficiente de ponderación C_P:

$$ALT_{HPG} = SN \cdot IEA' \cdot C_p$$

Sustituyendo y despejando:

$$\frac{SN \cdot IEA' \cdot C_p}{SN + SGE} = AT$$

$$\frac{IEA' \cdot C_p}{1 + \frac{SGE}{SN}} = AT$$

$$IEA' \cdot C_p = AT + AT \cdot \frac{SGE}{SN}$$

$$\frac{IEA' \cdot C_p - AT}{AT} = \frac{SGE}{SN} = IISG$$

o lo que es lo mismo: $IISG = \frac{IEA' \cdot C_p}{AT} - 1$

Tenemos así, por ejemplo, para el Sector número 2 "La Galera":

IEA' = 0,29 m²/m².

AT = 0,27794900 m²/m² en uso residencial de tipología multifamiliar, vivienda libre (Subconjunto A, antiguo Tercer Cuatrienio).

C_P = 1,33333333 (Correspondiente al uso del Sector: residencial CJ).

$$IISG = \frac{IEA' \cdot C_p - AT}{AT} = \frac{0{,}29 \times 1{,}33333333 - 0{,}27794900}{0{,}27794900} = 0{,}391142 \text{ m²SGE/m²SN}$$

Se adjunta a continuación tabla con el cálculo para la totalidad de los sectores.

ÍNDICES DE IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES							
No.	**Sector**	**Subconjunto**	**Uso Global**	**Índice de Edificabilidad Absoluta: IEA'**	**AT: Antiguo Aprovechamiento Tipo**	**Coeficiente de Ponderación**	**Índice de Imputación de SG**
1	Fuente Berrocal	X	Residencial CJ	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
2	La Galera	A	Residencial CJ	0,29	0,27794900	1,33333333	0,391142
3	Trancesa	-	-	-	-	-	-
4	Tres Hermanos	C	Mixto 70% I 30% R	0,50	0,27595242	0,66666667	0,207938
4b	Cenicero	C	Residencial CJ	0,32	0,27595242	1,33333333	0,546160
5	Carretera de Burgos	B	Mixto 50% I 50% R	0,48	0,27395583	0,83333333	0,460089
6	Industrial Cabildo Sur	X	Industrial	0,00	0,00000000	0,66666667	XXXXXXX
7	Inespal	-	-	-	-	-	-
8	La Victoria	X	Residencial	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
9	Soto de Medinilla	X	Terciario	0,00	0,00000000	0,00000000	XXXXXXX
10	Las Cerámicas	C	Industrial	0,60	0,27595242	0,66666667	0,449525
11	Ribera de Castilla	X	Residencial	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
12	Los Viveros	A	Residencial	0,48	0,27794900	1,00000000	0,726936
13	Conde Reinoso	B	Residencial CJ	0,36	0,27395583	1,33333333	0,752107
15	Cuesta del Tomillo	B	Industrial	0,50	0,27395583	0,66666667	0,216741
16	Los Santos (Pilarica)	A	Residencial	0,50	0,27794900	1,00000000	0,798891
17	Caño Morante (4ª fase)	X	Residencial	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
18	Villa del Prado	A	Residencial	0,50	0,27794900	1,00000000	0,798891
19	El Pato	A	Residencial	0,48	0,27794900	1,00000000	0,726936
20	Industrial Casasola	C	Industrial	0,50	0,27595242	0,66666667	0,207938
21	Campo de Tiro	A	Residencial (VP)	0,54	0,27794900	0,83333333	0,619002
22	Parquesol	X	Residencial	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
23	El Palero	X	Residencial	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
24	San Isidro	B	Residencial (VP)	0,42	0,27395583	0,83333333	0,277578
25	Canterac	A	Residencial	0,48	0,27794900	1,00000000	0,726936
26	San Juan y Valdezoño	C	Residencial	0,48	0,27595242	1,00000000	0,739430
27,1	Las Raposas 1	A	Industrial	0,50	0,27794900	0,66666667	0,199261

ÍNDICES DE IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES							
No.	**Sector**	**Subconjunto**	**Uso Global**	**Índice de Edificabilidad Absoluta: IEA'**	**AT: Antiguo Aprovechamiento Tipo**	**Coeficiente de Ponderación**	**Índice de Imputación de SG**
27,2	Las Raposas 2	C	Industrial	0,50	0,27595242	0,66666667	0,207938
28	La Florida	A	Residencial	0,48	0,27794900	1,00000000	0,726936
29	Zambrana	B	Residencial (VP)	0,42	0,27395583	0,83333333	0,277578
30	Valdezoño	-	-	-	-	-	-
31	Ribera de Santo Domingo	-	-	-	-	-	-
32	La Flecha	A	Residencial CJ	0,36	0,27794900	1,33333333	0,726936
33	Valparaíso	X	Residencial	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
34	Arcas Reales	B	Residencial (VP)	0,48	0,27395583	0,83333333	0,460089
36	Villas Norte	X	Mixto	0,00	0,00000000	0,00000000	XXXXXXX
37	Parque Alameda	X	Residencial	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
38	Pinar de Jalón	B	Mixto 20% I 80% R	0,48	0,27395583	1,00000000	0,752107
39	Santa Ana	X	Residencial CJ	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
40	Paula López	X	Residencial	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
41	Villas Sur	A	Residencial	0,48	0,27794900	1,00000000	0,726936
42	El Peral	A	Residencial CJ	0,36	0,27794900	1,33333333	0,726936
43	Covaresa	X	Residencial	0,00	0,00000000	1,00000000	XXXXXXX
44	Industrial Jalón	A	Industrial	0,50	0,27794900	0,66666667	0,199261
45	La Ronda	B	Industrial	0,70	0,27395583	0,66666667	0,703438
46	El Carrascal	C	Industrial	0,50	0,27595242	0,66666667	0,000000
47	Los Doctrinos	C	Residencial CJ	Según PAU	0,27595242	1,33333333	0,000000
48	Industrial Las Arenas	D	Industrial	0,50	0,27595242	0,66666667	0,207938
49	Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares	D	Industrial	0,50	0,27595242	0,66666667	0,207938
50	Los Santos 2	D	Residencial	0,50	0,27595242	1,00000000	0,811907
51	Residencial Las Arenas	D	Residencial	0,50	0,27595242	1,00000000	0,811907
52	Conde Reinoso 2	D	Residencial CJ	0,35	0,27595242	1,33333333	0,691113

ÍNDICES DE IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES							
				IEA	AT	Cp	IISG'
No.	Sector	Subconjunto	Uso Global	Índice de Edificabilidad Absoluta	Antiguo Aprovechamiento Tipo	Coeficiente de Ponderación	Índice de Imputación de SS.GG.
1	Posible Sector en AH 1, Prado Palacio	ND	Residencial CJ	0,40	0,27595242	1,33333333	0,932700
2	Posible Sector en AH 2, Las Cañadas	ND	Residencial CJ	0,40	0,27595242	1,33333333	0,932700
3	Posible Sector en AH 3, La Lámpara	ND	Residencial CJ	0,40	0,27595242	1,33333333	0,932700
4	Posible Sector en AH 4, Arroyo Velilla	ND	Residencial	0,54	0,27595242	1,00000000	0,956859
5	Posible Sector en AH 5, Páramo de San Isidro	ND	Residencial	0,54	0,27595242	1,00000000	0,956859
6	Posible Sector en AH 6, Fuente Amarga	ND	Residencial	0,54	0,27595242	1,00000000	0,956859
7	Posible Sector en AH 7, Las Riberas	ND	Residencial CJ	0,42	0,27595242	1,33333333	1,029335
8	Posible Sector en AH 8, Los Argales	ND	Residencial CJ	0,42	0,27595242	1,33333333	1,029335
9	Posible Sector en AH 9, La Vega	ND	Industrial	0,48	0,27595242	0,66666667	0,159620
10	Posible Sector en AH 10, Valdechivillas	ND	Residencial	0,54	0,27595242	1,00000000	0,956859
11	Posible Sector en AH 11, Prado Palacio – Berrocal	ND	Industrial	0,48	0,27595242	0,66666667	0,159620
12	Posible Sector en AH 12, La Varga – Berrocal	ND	Industrial	0,45	0,27595242	0,66666667	0,087144
13	Posible Sector en AH 13, Navabuena	ND	Industrial	0,48	0,27595242	0,66666667	0,159620
14	Posible Sector en AH 14, La Mangadilla	ND	Residencial CJ	0,40	0,27595242	1,33333333	0,932700
15	Posible Sector en AH 15, Zamadueñas	ND	Industrial	0,48	0,27595242	0,66666667	0,159620

6. ANEXO LOS CRITERIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL CORRESPONDIENTES A LOS SUELOS CLASIFICADOS Y CATEGORIZADOS COMO SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Los criterios de Protección Ambiental correspondientes a los suelos clasificados y categorizados como Suelo Urbanizable No Delimitado se resumen y concretan a continuación, debiendo tener el valor de determinaciones básicas en el desarrollo de las correspondientes Áreas Homogéneas a las que afectan:

A) La consideración de los valores ambientales y paisajísticos.

La nueva definición de los suelos rústicos en la Ley 5/99 vinculados a un suelo reglado y por lo tanto buscando una delimitación positiva, conforme a los valores a proteger (entorno urbano, y asentamientos tradicionales); ha significado plantearse una reconsideración de los valores protegibles en suelo urbanizable y rústico.

Esto significa que el suelo urbanizable será un suelo residual, es decir el que no se clasifica como urbano o rústico, de esta forma se podrá utilizar para orientar el crecimiento urbano delimitando los sectores cuyo desarrollo se considera oportuno, bien porque corresponda a sectores asumidos del anterior planeamiento, bien porque corresponda a antiguos sectores programados o no programados.

En el resto de los suelos urbanizables en los que las circunstancias de urbanización aparecen menos justificados como indica la Ley 5/99: "*... el carácter imprevisto de una eventual actuación justifica mayores exigencias en cuanto a urbanización y procedimiento, incluyendo la necesaria evaluación de impacto ambiental*".

En el modelo ciudad que se propone en la Adaptación del Plan General 2003, se clasifica y categoriza un conjunto de suelos como Suelo Urbanizables No Delimitados. De acuerdo con los argumentos expuesto en los capítulos anteriores estos suelos pueden corresponder a:

a) Suelos clasificados y calificados en el Plan General 97 como NUA y NUB.

b) Suelos clasificados y calificados en el Plan General 97 como suelos N2.

En el primer grupo de suelos se encuentran aquellos que no presentaban ningún tipo de protección “como suelo residual” de carácter ambiental paisajístico o de uso agrario en Plan General de 1997.

En el segundo grupo de suelos se encuentran aquellos que aún presentando algún valor, bien productivo, bien ambiental o bien paisajístico han perdido esta situación, por las circunstancias y argumentos expresados en los documentos de criterios y en esta Memoria, en suma como consecuencia de un cambio en la coyuntura económica y en la estructura productiva de la ciudad.

Esto no impide que los valores paisajísticos y ambientales deban seguir siendo protegidos en estos nuevos suelos.

B) <u>La territorialidad de los valores ambientales y paisajísticos:</u>

En el desarrollo de las Áreas Homogéneas (AH) la propia Ley prevé en el Artículo 46.4.A.

> “*.... Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable no delimitado deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollo el sector... Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno de forma compatible con la protección del medio ambiente...*”.

Igualmente la Normativa del Plan General prevé que entre la documentación de los Planes Parciales deban de incluirse de modo general los Estudios de Impacto Ambiental.

En ellos deberán de señalarse de modo concreto los estudios y análisis necesarios para diagnosticar con precisión los valores paisajísticos y ambientales a proteger, en todo caso se deberán tener en cuenta las siguientes prescripciones ambientales, en el desarrollo de las Áreas Homogéneas siguientes:

B.1) Zona Norte y Oeste desde las cuestas de Fuensaldaña y Villanubla hasta las de Zaratán.

Este territorio se caracteriza por ser una zona suavemente alomada en la que aparecen arboledas de pinos y carrascos en las cuestas y laderas y donde se mantienen hileras de almendros correspondientes a los caminos rurales.

Al mismo tiempo las grandes líneas de ordenación del territorio vienen marcadas bien por la Ronda Oeste y la Carretera de

Fuensaldaña, bien por los viejos trazados de las cañadas y veredas.

Se proponen las siguientes prescripciones ambientales para los desarrollos de la AH 1 y 2 con el criterio de mantener el sentido de protección paisajista y ambiental a los suelos urbanizables no delimitados de este territorio:

AH 1 Prado Palacios.

- En los ZIPs del entorno de El Berrocal:
  - Extender el parque formando una banda de protección del suelo urbanizado.
  - Extensión del parque periurbano hacia la autovía mediante la implantación de vegetación forestal y enlace con las cuestas y suelos protegidos situados entre la urbanización y la ciudad.
- Mantenimiento de las hileras de almendros existentes en los caminos rurales.
- Creación de enlaces verdes de suelo en las zonas de laderas desde el actual Centro de Tratamiento de Residuos, cuestas de Valdecarros, Cerro Calderón, La Galera y La Colmena.
- Integración de las cañadas con los usos permitidos en la legislación vigente como corredores verdes y ecológicos.
- Integración como elemento estructurante de un sistema de espacios libres (sistema General y/o Sistema Local) en el entorno del Arroyo de Valdecarros.
- Extensión del parque periurbano del entorno de Valdecarros por las cuestas y en el sentido de la pendiente hasta enlazar con el cinturón verde.

AH 2 Las Cañadas.

- Establecer enlaces verdes entre los diferentes parques de AH.
- Propiciar medidas por revegetar las cuestas.
- Mantenimiento de las hileras de almendros.
- Extensión del parque periurbano por las cuestas en el sentido de la pendiente hasta contactar con la Ronda Exterior.

- Se procurará ejecutar una red continua de senderos y circuitos de bicicleta que enlace con el resto de estas instalaciones en el municipio.
- Creación y mantenimiento de los caminos rurales y cañadas que unan desde el actual Centro de Tratamiento de Residuos, cuestas de Valdecarros, cerro Calderón, La Galera y la Colmena.
- Integración de las cañadas con los usos permitidos en la legislación vigente como corredores verdes.

B.2) Las zonas situadas entre la Ronda Exterior Oeste y el Canal de Castilla.

Es una zona en la que se salpican usos industriales y urbanos y en las que la actividad agrícola ha dejado de tener importancia, lo que ordenar territorialmente esta zona es el mantenimiento de las cuestas y laderas DOTVAENT existentes como zonas a vegetar e intentar conectar a tramos de corredores verdes y zonas arboladas, buscando así estructurar el territorio en base a estas líneas.

Al mismo tiempo y en clara concordancia con los criterios del Plan Especial del Canal de Castilla potenciar la forestación del mismo y el mantenimiento de las infraestructuras del mismo (caminos de sirga, esclusas, taludes).

AH 11 Prado Palacio- Berrocal.

- Bandas de vegetación que conecten las cuestas y los parques periurbanos, según la localización de los ZIPs.
- Mantenimiento de las hileras de almendros en los caminos y lindes.
- Integración de las cañadas como corredores verdes de acuerdo con la legislación vigente.

AH 12 La Varga-Berrocal.

- Mantenimiento de paisajes en las zonas de cornisas libres de edificaciones (en lo posible).
- Apantallamiento vegetal de los ámbitos a transformar.
- Concordancia con las actuaciones previstas para todas las áreas Homogéneas del Oeste en cuanto a reforestación y conexión de los ZIPs.

AH 3 La Lámpara.

- Buscar la conexión con Soto de Medinilla e integración con el Canal de Castilla a través de Zamadueñas, reforestando los bordes del Canal.
- Se buscará la continuidad espacial de la banca vegetal ribereña, manteniendo la estructura arbórea con chopos lombardos o fresnos o, si esto fuera imposible, desarrollando bandas continuas de setos enmarañados con espino albar, endrinos, rosales silvestres, frutales silvestres, clemátides y otras trepadores. En el caso de desarrollos urbanísticos, en la zona en que esto pueda hacerse, el arbolado de calle y las bandas perimetrales de vegetación recibirán un tratamiento similar.
- Los tratamiento sobre las riberas incluirán acciones para garantizar la continuidad de la vegetación asociada y potenciar su anchura.
- Acondicionamiento del actual vial como carril-bici y zona del paseo.
- Integración del Canal como corredor hídrico en el SUND.
- Y restauración de las Riberas.

AH 15 Zamadueñas.

- Mantenimiento de los Criterios y condiciones establecidos por el Plan Especial del Canal de Castilla.
- Potenciación de las zonas arboladas y reforestación en su caso.

B.3) Las zonas Este y Norte del Municipio.

La modificación concreta del Plan General en la Zona de Palomares ha extendido la ciudad hacia el NE y se ha establecido un límite entre el Ferrocarril y el Término Municipal, en este territorio distarán tres líneas territoriales que conviene fortalecer desde el punto de vista paisajístico y ambiental.

- El Canal del Duero.
- El Río Esgueva.
- El interfluvio, Río-Canal del Duero como prolongación “Cuesta de las Flores”.
- Las Cuestas de Santovenia.

Es una zona tradicional de secano, donde solo el regadío que aporta el Canal en su zona Noreste sigue siendo el eje de las "cuñas verdes" que sirven de conexión entre el suelo urbano y urbanizable; el valle del Esgueva y la zona de Casasola y el arco del ferrocarril sigue siendo un límite fijo.

AH 10 Valdechivilla.

- Continuidad con el parque líneas próximas al FF.CC., y actuaciones en el SUND del Este (ZIPs).
- Creación de una amplia mancha de vegetación de ribera que acolche la intersección Canal-Esgueva.
- Potenciación de los dos corredores verdes del Río Esgueva y Canal.
- Circuito de bici y paseo con el suelo urbano y urbanizable.
- Diseño de la permeabilidad y conectividad del río con respecto a la ronda Exterior y by-pass ferroviario de tal manera que se garantice el paso de animales entre el este y el oeste de esta infraestructura.
- Mantenimiento o integración en los espacios libres de las alineaciones de frutales y almendros con referentes paisajísticos destacados.
- Apantallamiento vegetal de las transformaciones urbanizables previsibles.

AH 4 Arroyo Velilla.

- Restauración de las infraestructuras del Canal y revegetación del borde.
- Diseño de un parque lineal hasta el cruce con el canal, completando los circuitos-bici de Esgueva-Canal, vertebrándose con el río y con vegetación de ribera.
- Extensión del área de parque y zona ajardinada hasta el canal por un lado y la subestación al Norte y al Sur de la cuesta por otro lado.
- Creación de una pantalla arbolada, dominada por quejigos, encinas y piñoteros en torno a la subestación eléctrica.

- Continuidad de circuitos de caminos, senderos y carril-bici de La Esgueva.
- Estudio de la creación de una ancha banda de protección y reforestación con especies de ribera en torno a la Esgueva.

AH 5 Páramo de San Isidro.

- Continuidad con el parque lineal y actuaciones del AH 4, como extensión de las cuñas verdes.
- Creación de una amplia mancha de vegetación de ribera que acolche la intersección Canal - Esgueva.
- Potenciación de los dos corredores verdes en las zonas ZIPs.
- Continuidad de los circuitos bici paseo con los ya existentes en suelo urbano y urbanizable.
- Diseño de permeabilidad y continuidad del río con respecto a la ronda Exterior y by-pass ferroviario de tal manera que se garantice el intercambio de animales entre el este y el oeste de esta infraestructura viaria.

AH 6 Fuente Amarga.

- Conexión con el canal y los parques fluviales a través de corredores y espacios libres siempre que sea posible.
- El enlace con el Canal del Duero a través de Casasola debe efectuarse mediante bandas de vegetación arbolada y manchas entrelazadas de matorrales rastreros y praderas.
- Establecimiento de corredores entre las cuestas y el canal, siguiente las veredas y cañadas.
- Estudio de la recuperación de las edificaciones como enclaves de futuros equipamientos de las riberas en el supuesto de transformación del área.
- Continuidad con el parque lineal y actuaciones del AH 4.
- Creación de una amplia mancha de vegetación de ribera que acolche la intersección Canal-Esgueva.
- Potenciación de los dos corredores verdes en las zonas ZIPs.
- Continuidad del circuito del carril-bici y de la zona de paseo con los ya existentes en suelo urbano y urbanizable.

- Diseño de la permeabilidad y conectividad del río con respecto a la ronda Exterior y by-pass ferroviario de tal manera que se garantice el intercambio de animales entre el este y el oeste de esta infraestructura.

B.4) La Zona Sur.

Esta zona está comprendida entre el Río Pisuerga, la Carretera de Madrid por el Este y el Pinar de Antequera al Sur.

Las líneas que ordenan el territorio, vienen señaladas por las siguientes líneas territoriales-

- Camino Viejo de Simancas.
- Cañada de Puente Duero (Cañada Real)-
- El Ferrocarril.
- Carretera de Arcas Reales.
- Carretera de Madrid-

Además la cruza diagonalmente desde las Arcas Reales, el Canal del Duero en sus ramales sur y sureste, así como la red de acequias algunas vivas, otras ya obsoletas y otras en franco deterioro.

Todas estas líneas deben ser potenciadas como “cuñas verdes” que entran en la ciudad relacionando el suelo urbano al Norte con la zona del Pinar de Antequera (esencialmente, la cañada y la acequia sur).

Al mismo tiempo se debe intentar atenuar la posible relación (continum Urbano) entre Laguna de Duero y Valladolid.

AH 7 Las Riberas.

- Efectuar tratamientos de borde de la ribera para garantizar su contacto con espacios arbolados existentes, frutales, praderas y setos con el objeto de incrementar la biodiversidad del entorno.
- Construcción de un paseo o carril-bici bajo los árboles en la ribera del río.
- Permeabilidad con la ribera y facilitar el acceso al río en la zona del Camino Viejo de Simancas.

- Potenciación de la continuidad de espacios libres arbolados de ribera al oeste del Camino Viejo de Simancas, siguiendo el modelo de parque fluvial (marcados por el Plan Especial).
- Integración de las choperas y setos arbolados junto a las acequias del Canal como parque en los espacios libres dentro de las cuñas verdes enlace entre el Vivero de la Junta y el Canal.
- Integración de hileras de almendros y otros lindes arbolados o arbustivos situados en las ZIP.
- Banda de vegetación continua lo más amplia posible en la confluencia de acequias con el Canal. Mantenimiento de la presencia de especies frutales en la zona (siempre que sea posible).

AH 8 Los Argales.

Dentro de dicha Área Homogénea podemos distinguir tres ámbitos.

CAÑADA DE PUENTE DUERO.

- En los ámbitos ZIPs y en función de los usos que se asignen, se sugiere la posibilidad de mantener extensiones de praderas rústicas -especialmente en los bordes más próximos al pinar y en las áreas en restauración- orladas con árboles frutales y setos vivos al estilo de los descritos para riberas y otros espacios arbolados.
- Posibilidad de desarrollar como usos educativos, recreativos o de conservación de la naturaleza, potenciando y restaurando sus valores ambientales la zona de la cantera y otros espacios actualmente degradados próximos al Pinar.
- Conservación de los elementos de interés de los caminos y extensión de los setos vegetales que les acompañan.
- Enlaces entre caminos completando circuitos circulares, multifuncionalidad de caminos y acondicionamiento para su uso recreativo.

CANAL DEL DUERO.

- Permanencia y restauración de bandas de protección en el entorno del canal.

- Incorporación a los circuitos de senderos y vías verdes, uniendo las Arcas Reales con la Carretera de Rueda -"corredor verde"-, conectando con cuñas verdes, parques y otros ecosistemas municipales.
- Continuidad de la banda vegetal. Mantenimiento de la vegetación arbórea.
- Configuración de una red de vías verdes que enlace la zona sur con los pinares y la Cañada de Puente Duero y que permita el desarrollo de actividades lúdicas y educativas en esta zona.
- Tratamiento de bordes del Canal y sus acequias.
- Tratamiento de bordes con vegetación.

ARCAS REALES.

- Conexión al Norte con el recorrido de las Arcas por el polígono y al Sur con las acequias y el Pinar.
- La continuidad de estos espacios libres a uno y otro lado de la Ronda Exterior Sur.
- Continuación y extensión del diseño del parque y cuña verde de Arcas Reales.
- Desarrollo de espacios para la observación de la naturaleza.

ENTORNO CARRETERA DE MADRID.

- Diseño y mejora del uso del parque existente.
- Mantenimiento y mejora del parque periurbano.
- Conexión con otros espacios libres como parques y cinturones verdes parra evitar el aislamiento de AH en la zona próxima a los usos industriales.
- Forestación del ZIPs existente en el límite de término municipal.

B 5) La zona de Puente Duero.

La zona de la Mangadilla está limitada por el Pinar de Antequera y Simancas en la zona sur, el núcleo urbano de Puente Duero y las Riberas del Río Duero en esta zona se proponen mantener dos criterios prioritarios.

AH 14 La Mangadilla.

- Restauración de la implantación de la ribera, respetando la configuración de la misma.
- Vincular los espacios verdes del ZIPs en torno a la Cañada de Simancas, así como las zonas de conexión con el Pinar.

B 6) La zona sureste y Navabuena.

AH 9 La Vega.

- Adecuar un apantallamiento vegetal el paso del ferrocarril.
- Establecer una zona arbolada en el límite de término (ZIPs).

AH 13 Navabuena.

- Adecuar un sistema de pantalla forestada en el paso de la desviación.
- Establecer una zona arbolada en el límite del término con Villanubla (ZIPs).

7. PAUTAS RELATIVAS AL MODELO TERRITORIAL QUE HABRÁN DE OBSERVARSE EN CASO DE DESARROLLOS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

En el contenido de la Orden 1084/2003 se hace referencia en diversos pasajes, a la necesidad de incorporar a la Memoria diversos criterios y pautas para el desarrollo del modelo territorial, que afecta esencialmente a los cambios de clasificación para el suelo urbanizable no delimitado, por ello se añade por parte del Ayuntamiento una Adenda a la documentación presentada para la aprobación definitiva.

En dicho documento se recogen una serie de aspectos relativos al modelo territorial asi como los criterios para su desarrollo que aparecen dispersos en los diferentes documentos del Plan General (Memoria y Normas).

Esto no significa añadir un nuevo documento a los ya existentes, sino facilitar en un Anexo a la Memoria un documento que reúna los diferentes criterios establecidos sobre él mismo.

Debe señalarse como cuestión previa que la presente adenda se redacta para completar el modelo territorial que el Plan General establece para su término municipal. Es cierto que dicho modelo territorial ha de ajustarse a los datos previos existentes, ya que la Administración competente para la ordenación del territorio, la Comunidad Autónoma de Castilla y León, ha aprobado las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su Entorno, las cuales establecen un marco que recoge los intereses supramunicipales para el ámbito que ellas mismas señalan.

También es cierto, y así lo recoge la Memoria de la Adaptación del Plan General, que se trata de una Modificación, no de una Revisión, lo cual comporta, en este caso, que no se prevé modificar el modelo territorial anterior, plasmado en los predecesores de este Plan General, y en la Estructura General y Orgánica que establecieron. Pero no es menos cierto que la adaptación a la Ley 5/1999 comporta un vacío potencial en el modelo territorial en lo que respecta al Suelo Urbanizable No Delimitado.

En efecto, se trata de amplias áreas en las cuales anteriormente quedaba prohibida toda actividad urbanizadora (pues se trataba de suelos no urbanizables), y su nueva clasificación como “urbanizables” supone una potencialidad que antes no tendrían sino previa la modificación del Plan General

que reclasificara los terrenos mediante un expediente que habría de reconsiderar dicho modelo territorial, o justificar su ajuste al anterior.

Por tanto, en los nuevos suelos urbanizables no delimitados el modelo territorial se mantiene en los mismos términos en que estaba diseñado en los planes anteriores, pero sólo en tanto no se desarrollen. Ahora la posibilidad de su desarrollo pasa por la aprobación de un Plan Parcial, que delimite su propio sector, y con las condiciones que se establezcan, pero sin modificar el Plan General**.** Por tanto hemos de concluir en este capítulo previo que:

1. Se precisa establecer un modelo territorial, o al menos una pautas del mismo, para el caso de que se produzca alguno de los desarrollos no previstos pero posibles, en suelo urbanizable no delimitado.
2. Dichas pautas, reglas, criterios o directrices han de estar en consonancia con el modelo territorial establecido por la Comunidad Autónoma y por el Propio Plan General.
3. En tanto no se desarrolle alguna parte de estos suelos urbanizables no delimitados dichas reglas sólo servirán de referencia a quienes, legítimamente, aspiran a promover el posible desarrollo de esos terrenos, puesto que en tanto no se afronte dicho desarrollo el régimen de estos suelos es asimilable al de los rústicos comunes.

Se efectúa por tanto esta Addenda, para cumplimentar lo que exige el Artículo 41. f) de la citada Ley, relativo al establecimiento en suelo urbanizable no delimitado de la definición de condiciones para la aprobación de Planes Parciales, indicando los criterios para delimitar los sectores, regular sus parámetros y determinar los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas necesarias, incluida la conexión con los sistemas generales existentes, y la ampliación o refuerzo de éstos, en su caso.

CRITERIOS RELATIVOS A LA INICIATIVA.

1. Según define la Ley 5/99, este Plan General no prevé el desarrollo del suelo clasificado como urbanizable y categorizado como no delimitado. Por ello quien pretenda promover el desarrollo de un Plan Parcial en dicho suelo habrá de realizar los estudios pertinentes para realizar las previsiones necesarias, en todos los aspectos, y al menos en los que se señalan en la Memoria, Normas, resto de documentos y planos de este Plan General y las reglas que se exponen en esta addenda.
2. Corresponderá, por tanto, al promotor de la iniciativa la justificación del cumplimiento de todas las condiciones que se expresan, la realización de las consultas necesarias a los organismos competentes, la presentación de los instrumentos que se precisen, la subsanación de las deficiencias que en éstos se observen, hacer frente a los gastos que precise el desarrollo, la prestación de garantías que aseguren la obtención de los suelos y urbanización de los mismos, en la forma exigible, y que abarcará en cualquier caso el total de las conexiones con los sistemas generales y el refuerzo de los existentes, incluso en el caso en que sólo se pretendiera desarrollar en una primera etapa una parte de menor tamaño.
3. Cuando en las siguientes reglas se establezcan los criterios, ha de entenderse que corresponde al promotor justificar su cumplimiento o las alternativas que proponga, siempre dentro del marco legal y normativo, y la garantía de la ejecución que corrresponda como consecuencia de las mismas.
4. En ningún caso será exigible a la Administración el presentar soluciones concretas, salvo que la iniciativa parta de ella, sino sólo analizar las que presente el promotor. No ha de entenderse que la clasificación de suelo como urbanizable dentro de la categoría de no delimitado suponga garantía alguna de que exista en un momento concreto soluciones que simultáneamente cumplan las condiciones exigibles y sean rentables para su promotor.
5. La consulta urbanística regulada por la Ley 5/99, respecto a esta clase y categoría de suelo, seguirá las siguientes reglas:
    a) En la consulta se indicarán las características básicas de la actuación, comprendidas al menos la delimitación del sector y los usos y aprovechamientos previstos.

b) El Ayuntamiento y la Administración de la Comunidad Autónoma emitirán informe expresivo de la conformidad de la propuesta con los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento sectorial y urbanístico aplicable, en especial con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento general, e igualmente de los términos y condiciones en los que habrían de cumplirse los deberes de urbanización, cesión, equidistribución y edificación, conforme a lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

c) Los informes se emitirán en un plazo de tres meses, transcurrido el cual se entenderá obtenido la conformidad para presentar el correspondiente Plan Parcial, cuya aprobación no podrá ser denegada si, además de cumplir con las determinaciones legalmente establecidas, existe la debida correspondencia entre el mismo y el contenido de los informes.

d) Los informes mantendrán su validez en tanto permanezcan vigentes las determinaciones del planeamiento urbanístico conforme a las cuales se concedieran, y como máximo hasta pasado un año desde su emisión.

6. La citada “Consulta en Suelo Urbanizable No Delimitado” a que se refiere el Artículo 148 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, se tramitará de conformidad con el mismo, sin perjuicio de que puedan solicitarse la cédula urbanística u otras informaciones urbanísticas.

7. En la consulta se deberá indicar al menos, la delimitación del sector, los usos y aprovechamientos previstos, las cargas de urbanización del sector, así como la resolución de las conexiones, ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales previstos en el ámbito de la actuación, y en general la propuesta de cumplimiento de las condiciones que establece este Plan General.

CRITERIOS RELATIVOS A LA PROPUESTA DE SECTORIZACIÓN.

1. El Suelo Urbanizable No Delimitado se divide en Áreas Homogéneas con el objeto de concretar los ámbitos en que se pueden desarrollar los sectores, estableciendo en cada una de ellas los criterios y condiciones para su delimitación, ordenación y determinación de sistemas generales.
2. La superficie mínima de cada sector, incluidos sistemas generales, será de 100 hectáreas excepto en las Áreas Homogéneas menores de 200 hectáreas en que será del 40% de la superficie de dicho Área Homogénea.
3. No se admitirá una delimitación que genere restos en el Área Homogénea cuyo desarrollo resulte inviable por su superficie u otros motivos.
4. La delimitación deberá reservar espacios para las posibles conexiones de comunicaciones y de servicios urbanos de los futuros posibles desarrollos de la misma Área Homogénea.
5. Se debe justificar su integración en la estructura general del Municipio, manteniendo paralelismo y coherencia con las estrategias globales de desarrollo sostenible del territorio.
6. La propuesta de sectorización habrá de justificar el respeto de los elementos estructurantes del Modelo Territorial, y a tal efecto justificarán la compatibilidad de su propuesta según su situación en “Áreas de Urbanización Preferente”, “Áreas de Urbanización Saturada” o “Áreas de Urbanización Autónoma”, separadas del sistema urbano continuo, en relación con lo establecido por las DOTVAEN para cada uno de dichos instrumentos.
7. Los sectores se definirán por los propios Planes Parciales que los desarrollen, conforme a los criterios señalados al efecto en el planeamiento general. La delimitación de sectores se efectuará atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Los sectores podrán ser discontinuos a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.
8. El Modelo Territorial orienta el desarrollo urbanístico favoreciendo el crecimiento compacto y continuo, para compensar un modelo hasta ahora

apoyado en las rondas y vías de acceso a la ciudad central desde la CN-620 y desequilibrado hacia el sur, conforme a los siguientes criterios:

a) Las Áreas de Urbanización Preferente, zonas con potencial de crecimiento y calidad viable de los servicios necesarios, pertenecen al sistema urbano continuo. Son los corredores de desarrollo preferente de la aglomeración urbana y el entorno inmediato de sus Centros Intermedios.

b) Se fomentará el crecimiento compacto de los núcleos de población que forman el sistema urbano discontinuo, complementario a la aglomeración urbana.

c) Las Áreas de Urbanización Saturadas, con potencial de crecimiento fundado en las infraestructuras existentes, tendrán un desarrollo moderado por el control de impactos.

d) Con el control de los crecimientos dispersos y sus procesos derivados, se definen como Áreas de Urbanización Autónoma todas los que no se corresponden con las situaciones anteriores.

9. Las propuestas de sectorización en **Áreas de Urbanización Preferente**, constituidas por los espacios que pertenecen a la lógica expansiva del sistema urbano continuo: el Corredor Valladolid-León, hacia el aeropuerto, y el Complejo de corredores Valladolid-Laguna-Tudela, se fomentará la instalación de actividades y el desarrollo de nuevos crecimientos, a fin de colmatarlos apoyándose en las infraestructuras existentes y en su desarrollo previsto y en el potencial de las lógicas de servicio que en ellos se despliegan.

10. Las propuestas de sectorización en **Áreas de Urbanización Saturadas**, constituidas por los espacios que concentran congestivamente los desarrollos en curso más relevantes, justificarán el control de los efectos que las nuevas actividades tengan en las existentes y en las infraestructuras disponibles. Son las siguientes:

    a) Los bordes de la CN-620 hacia Burgos.

    b) Los bordes de la CN-620 hacia Tordesillas.

    c) El Camino Viejo de Simancas.

    d) En los corredores señalados en el punto anterior, con objeto de que se pueda autorizar la instalación de actividades clasificadas o sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental, se justificará la proporcionalidad de los previsibles efectos acumulativos negativos. A este respecto 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. Todo lo anterior habrá de justificarse por el promotor de la sectorización.

11. Las dotaciones urbanísticas correspondientes al sector se distribuirán adecuadamente entre cada una de las etapas previstas, según la edificabilidad en el uso predominante de cada Unidad de Actuación. El Ayuntamiento podrá exigir la localización y ejecución de las mencionadas dotaciones en las diversas etapas en función de las previsiones municipales, garantizando la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios del sector. En el caso del sistema de servicios básicos urbanos, las infraestructuras se dimensionarán y ejecutarán de manera adecuada y suficiente para servir al conjunto de viviendas previstas en la totalidad del sector.
12. En cuanto al procedimiento en Suelo Urbanizable No Delimitado, se estará a lo siguiente:
    a) La sectorización se realizará en el Plan Parcial que desarrolle el Suelo Urbanizable No Delimitado, o de forma previa mediante una Propuesta de Sectorización independiente, que tendrá el alcance de la consulta regulada en la normativa urbanística siempre que cumpla los requisitos establecidos en la misma.
    b) El pronunciamiento sobre la Propuesta de Sectorización exigirá el informe previo de los servicios municipales que hayan de prestar los servicios públicos o de las organizaciones gestoras de estos servicios.
    c) Deberá presentarse Plan Parcial en las condiciones señaladas en el Artículo “Planes Parciales en Suelo Urbanizable No Delimitado” de las Normas del Plan General.
    d) Las especificaciones correspondientes al Plan Parcial serán conformes a las establecidas para el Suelo Urbanizable Delimitado, con las siguientes especialidades:
13. Habrá de cumplimentarse lo relativo a las Zonas de Implantación Preferente (ZIP) establecido en el Plan General.
14. Habrá de justificarse explícitamente el cumplimiento de lo establecido en el Capítulo “Determinaciones de Ordenación General en Suelo Urbanizable No Delimitado” en las Normas del Plan General y en estas reglas.

CRITERIOS RELATIVOS AL MODO DE CRECIMIENTO.

1. El modo de crecimiento que comporte la delimitación de un sector conllevará distinto grado de condicionamientos, primándose el continuo.
2. En cualquier caso la delimitación y ordenación de un sector no deberá impedir la posibilidad de desarrollo de ningún suelo urbanizable, incluso cuando ese suelo se ubique en otra Area Homogénea, de forma que será exigible prever cómo los posibles nuevos desarrollos podrán conectar con los sistemas generales y con la trama urbana, e integrarse con el núcleo principal a través, en su caso, del sector que se proponga.
3. En cuanto a la moderación del crecimiento urbano disperso, las propuestas de delimitación de sector y el correspondiente Plan Parcial procurarán moderar el efecto de borde asociado a la proliferación y dispersión de usos en torno a los límites entre áreas compactas y áreas protegidas.
4. Se justificará, en la parte que corresponda, el cumplimiento, seguimiento, respecto o no impedimento, de las directrices correspondientes de las DOTVAEN a los crecimientos autónomos en el sistema urbano discontinuo. En este orden de consideraciones, deberá respetar las condiciones señaladas para cada Unidad Paisajística, especialmente en cuanto a su Evaluación de Impacto Ambiental, y además tendrá en cuenta los siguientes factores:

   a) Factores de condicionamiento estructural:

      El número de viviendas previstas en cada una de las Áreas de Urbanización Autónoma no será inferior a 500, a fin de garantizar la solvencia técnica y económica de la actuación.

      Se evaluarán los costes de la entrada en servicio del nuevo enclave sobre las infraestructuras generales existentes para garantizar la ejecución de los refuerzos necesarios.

      Se asegurará la autonomía del nuevo enclave en cuanto a abastecimiento de agua, gestión de residuos, accesos y conexiones a la infraestructura viaria y a las redes de servicio generales.

      Se podrá exigir colaboración entre Áreas de Urbanización Autónoma para asumir conjuntamente sus obligaciones y compromisos de urbanización.

   b) Factores de condicionamiento local:

La densidad global en este tipo de las Áreas de Urbanización Autónoma no superará nunca las 30 viviendas por hectárea, sin incluir en el cómputo los sistemas generales.

Se evitará la acumulación de impactos por la concentración de este tipo de áreas en un territorio. Para ello la distancia mínima entre sectores independientes será de 1.000 m.

5. Se respetarán las condiciones naturales y paisajísticas del entorno, aprovechando la capacidad articuladora de los espacios libres públicos y la diversidad de usos y formas edificadas.

CRITERIOS RELATIVOS A IMPLANTACIONES SINGULARES.

1. Este Plan General prevé emplazamiento de industrias singulares en lugares y espacios no protegidos en las AH 9, 11, 12 y 13. Dichos desarrollos predominantemente industriales también habrán de contener los índices de variedad urbana, al menos en su cuantía mínima.
2. Lo anterior no podrá suponer establecimiento de compatibilidades de usos en contra de la situación proyectada en la ordenación que se proponga, ni como consecuencia de la existencia de zonas industriales de Municipios próximos y que puedan provocar conflictos, por ejemplo, con áreas residenciales próximas o interiores al mismo sector propuesto.
3. Por tanto, en estas zonas industriales no serán suficientes los criterios que establece el Plan General en la ordenación detallada, sino que habrá de justificarse explícitamente según la propuesta y el entorno en que se halle.

CRITERIOS RELATIVOS A LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES.

1. Los elementos estructurantes quedan definidos en este Plan General, tal como ya se ha indicado, especialmente en las series 4 y 5, y respetan los señalados en las DOTVAEN en la serie de desarrollo territorial, elementos estructurantes, compuesta por 15 planos que recoge las determinaciones más relevantes sobre elementos estructurantes del modelo territorial: acciones estratégicas en las infraestructuras de transporte, comunicación y energía, acciones para el desarrollo de lugares estratégicos y directrices para el desarrollo de grandes sectores urbanizables, con el grado de vinculación que les competa.
2. La ubicación de los elementos estructurantes no es inamovible, pero precisará una justificación muy sólida si pretendiere algo más que un simple reajuste por la nueva tipología que haya de tener el elemento como consecuencia del desarrollo previsible.
3. Cada uno de los elementos estructurantes del territorio experimentará, en caso de promoverse alguno de los desarrollos permitidos, una lógica modificación, puesto que de encontrarse en un ámbito predominantemente rural pasarán a formar parte de un sector que se transformará en urbano. Dichas modificaciones son necesarias, pero no habrán de ir en detrimento de los valores que dicho elemento aportaba al territorio en su estado anterior, sino sólo su evolución hacia la nueva situación.

CRITERIOS RELATIVOS A LA IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

1. Para la determinación de sistemas generales se establecen los siguientes criterios: para determinar la cuantía de sistemas generales en la delimitación de sectores la superficie total de sistemas generales que habrá de incluirse en la delimitación de cada Sector, será el resultado de aplicar a su superficie neta el Índice de Imputación de Sistemas Generales (IISG) resultante de aplicar la siguiente fórmula:

$$IISG = IISG' - \left(\frac{\%VP}{125}\right) \cdot \frac{\%R}{100}$$

   a) IISG' = Índice de Imputación de Sistemas Generales Base del Área Homogénea (el fijado para cada Área Homogénea en el cuadro de la Sección 5ª del Capítulo IX del Título IV de la Normativa).

   b) %VP = Reserva de vivienda protegida en el Sector, en porcentaje sobre el total de usos básicos residenciales, en términos de edificabilidad absoluta (En un rango del 30% al 50%, según lo expresado en Artículos anteriores).

   c) %R = Porcentaje de usos básicos residenciales sobre el total del Sector, en términos de edificabilidad absoluta.

2. Si para algún supuesto concreto la fórmula anterior diera un resultado negativo se tomaría IISG = 0,000000 m²/m².

3. La superficie resultante habrá de respetarse al menos en la cuantía establecida como mínima para Sistemas Generales en la normativa urbanística, siendo el resto susceptible de su compensación por inversiones proporcionales en equipamientos públicos locales del sector o sistemas generales, según convenio urbanístico.

4. En cuanto a la definición de las Zonas de Implantación Preferente, que son ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado destinados exclusivamente a sistemas generales o dotaciones locales, se consideran ámbitos contenidos dentro de las Zonas de Implantación Preferente las Áreas de interés Paisajístico, Histórico y Agrícola definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su Entorno, los corredores verdes definidos en estas Directrices, las prolongaciones de los Cinturones y de las Cuñas Verdes y otras zonas determinadas en el Plano de Ordenación.

5. La ordenación de las Zonas de Implantación Preferente procedentes de determinaciones de las DOTVAENT, deberá ajustarse a lo dispuesto en las mismas.

6. Los criterios para la inclusión de sistemas generales en la delimitación de sectores suponen que los sistemas generales se situarán prioritariamente dentro de las Zonas de Implantación Preferente del Área Homogénea correspondiente, aunque podrán proponerse fuera de ellas, pero los terrenos que se sitúen fuera de las Zonas de Implantación Preferente habrán de ser adecuados a los usos a que se destinen, aplicándose en estos casos, también, otros criterios, como la protección medioambiental y la inexistencia de asentamientos irregulares en el terreno propuesto.

CRITERIOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN.

1. Con el objetivo de favorecer la unidad del modelo territorial, la ordenación que se proponga para nuevos sectores habrá de utilizar los criterios, terminología y pautas de ordenación detallada establecidos por el Plan General para el suelo urbano consolidado, y podrán modificarse justificando su oportunidad siempre que no supongan detrimento de la calidad urbana o de los demás objetivos del planeamiento respecto a los que sustituyan.
2. Se establecen para cada una de las Áreas Homogéneas criterios más particularizados que aseguren la coherencia de su ordenación con el modelo territorial propuesto:

AH 1. Prado Palacio.

Espacios Libres.

a) Banda verde entre la Ronda Oeste y Arroyo Berrocal.

b) Zona de cesión de Cooperativa San Cristóbal en Berrocal.

c) Zona verde de defensa del vertedero. La Cardincha.

d) Sistema de vías pecuarias, Corral de los Bueyes y la Espada.

AH 2. Las Cañadas.

1. Espacios Libres.

a) Banda verde al Oeste de la Ronda Oeste en las cuestas de Bambilla.

b) Banda verde al Sur de La Galera hasta la Ronda Oeste.

c) Espacio de la antigua vereda de Bambilla y Don Eugenio.

d) Cuestas y espacios arbolados de Los Prados y Cuesta Conejos.

e) Cañada de Zaratán en la subida de Palomín.

f) Zona verde defensa del Vertedero Municipal del Pago de la Cardincha.

g) Cañadas y veredas de Bambilla y Don Eugenio.

2. Equipamientos: reserva para la ubicación de instalaciones de Telecomunicaciones.

AH 3. La Lámpara.

Espacios Libres.

a) La Overuela: Cinturón Verde en la colada de La Asperota a Vega Cuende. APHA.

b) Reserva de conexión de espacios libres entre Berrocal y La Overuela. APHA.

c) Para las márgenes del Pisuerga se fija una banda de aproximadamente 100 metros de anchura junto al río, para que se urbanice como Espacio Libre Público.

AH 4. Arroyo Velilla.

Espacios Libres.

a) APHA. Cuña Verde Arroyo Velilla. Ribera del Esgueva.

b) Zona sur de La Esgueva en Puente La Reina en el meandro del Canal del Duero. APHA.

c) Zona de protección del Canal del Duero y cuña verde de La Silleta.

AH 5. Páramo de San Isidro.

Espacios Libres.

a) Zona de protección del Canal del Duero y cuña verde del Cerrojo al Sur de Las Flores.

b) Cuña Verde San Juan y Valdezoño.

AH 6. Fuente Amarga.

1. Espacios Libres: APHA de Casasola.
2. Equipamientos: Zona de Reserva en cuesta para depósito de regulación en La Corba.

AH 7. Las Riberas.

1. Espacios Libres.

   a) APHA en el entorno de las acequias del sur. Finca Los Álamos.

   b) APHA Granja Roquines.

   c) Zona verde en las casas del Gabillán. APHA.

   d) Para las márgenes del Pisuerga se fija una banda de aproximadamente 100 metros de anchura junto al río, para que se urbanice como Espacio Libre Público.

2. Equipamientos: Protección de entorno de los Viveros Forestales de la JCYL.

AH 8. Los Argales.

Espacios Libres.

a) Cuña verde Los Argales.

b) Villa Leonor y Lagar del Canónigo. APHA.

c) Cuña verde de las Acequias del Sur. Norte Lasa Hotel. Sur Lasa Hotel.

e) Reserva Bypass ferroviario- Conexión Sur.

f) Subida al Pinar. Cuesta del Ave María y entorno de la acequias del Sur. APHA.

g) Cuña verde Los Argales. APHA.

AH 9. La Vega.

Se admiten actividades clasificadas.

AH 10. Valdechivillas.

Espacios Libres.

a) Cuña verde, Finca María Eugenia. APHA.

b) APHA. Zona norte del Esgueva en Puente La Reina en el meandro del Canal del Duero.

AH 11. Prado Palacio - Berrocal.

Espacios Libres.

a) Banda verde al Sur de la Ronda Oeste entre Cuesta de Conejos y carretera de Fuensaldaña.

b) Ampliación del espacio libre de Fuente el Sol.

AH 12. La Varga - Berrocal.

Espacios Libres.

a) Parque Norte del Polígono del Berrocal.

b) Parque Sur del Polígono del Berrocal.

AH 13. Navabuena.

1. Se propone la implantación de un centro logístico vinculado al aeropuerto.
2. No rigen para este Área Homogénea las condiciones de los Artículos "Condiciones para la conexión al sistema general viario" y "Condiciones para la conexión al sistema general de servicios urbanos", debiéndose resolver, en su caso, estas conexiones hacia el núcleo del Aeropuerto.

AH 14. La Mangadilla.

1. Espacios Libres.

   a) APHA.

   b) Ribera de Duero.

   c) La Mangadilla.
2. No rigen para este Área Homogénea las condiciones de los Artículos "Condiciones para la conexión al sistema general viario" y "Condiciones para la conexión al sistema general de servicios urbanos", debiéndose resolver**,** en su caso**,** estas conexiones hacia el núcleo de Puente Duero.

AH 15. Zamadueñas.

1. Fundamentalmente actividades vinculadas al transporte de mercancías por carretera.
2. No rigen para este Área Homogénea las condiciones de los Artículos "Condiciones para la conexión al sistema general viario" y "Condiciones para la conexión al sistema general de servicios urbanos", debiéndose resolver, en su caso, estas conexiones hacia el núcleo de La Overuela.

CRITERIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Los criterios de Protección Ambiental correspondientes a los suelos clasificados y categorizados como Suelo Urbanizable No Delimitado se resumen y concretan a continuación, debiendo tener el valor de determinaciones básicas en el desarrollo de las correspondientes Áreas Homogéneas a las que afectan:

A) La consideración de los valores ambientales y paisajísticos.

La nueva definición de los suelos rústicos en la Ley 5/99 vinculados a un suelo reglado y por lo tanto buscando una delimitación positiva, conforme a los valores a proteger (entorno urbano, y asentamientos tradicionales); ha significado plantearse una reconsideración de los valores protegibles en suelo urbanizable y rústico.

Esto significa que el suelo urbanizable será un suelo residual, es decir el que no se clasifica como urbano o rústico, de esta forma se podrá utilizar para orientar el crecimiento urbano delimitando los sectores cuyo desarrollo se considera oportuno, bien porque corresponda a sectores asumidos del anterior planeamiento, bien porque corresponda a antiguos sectores programados o no programados.

En el resto de los suelos urbanizables en los que las circunstancias de urbanización aparecen menos justificados como indica la Ley 5/99 "*... el carácter imprevisto de una eventual actuación justifica mayores exigencias en cuanto a urbanización y procedimiento, incluyendo la necesaria evaluación de impacto ambiental*".

En el modelo ciudad que se propone en la Adaptación del Plan General 2003, se clasifica y categoriza un conjunto de suelos como Suelo Urbanizables No Delimitados. De acuerdo con los argumentos expuesto en los capítulos anteriores estos suelos pueden corresponder a:

a) Suelos clasificados y calificados en el Plan General 97 como NUA y NUB.

b) Suelos clasificados y calificados en el Plan General 97 como suelos N2.

En el primer grupo de suelos se encuentran aquellos que no presentaban ningún tipo de protección "como suelo residual" de carácter ambiental paisajístico o de uso agrario en Plan General de 1997.

En el segundo grupo de suelos se encuentran aquellos que aún presentando algún valor, bien productivo, bien ambiental o bien paisajístico han perdido esta situación, por las circunstancias y argumentos expresados en los documentos de criterios y en esta Memoria, en suma como consecuencia de un cambio en la coyuntura económica y en la estructura productiva de la ciudad.

Esto no impide que los valores paisajísticos y ambientales deban seguir siendo protegidos en estos nuevos suelos.

B) La territorialidad de los valores ambientales y paisajísticos:

En el desarrollo de las Áreas Homogéneas (AH) la propia Ley prevé en el Artículo 46.4.A.

> "*.... Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable no delimitado deberán justificar expresamente la conveniencia de desarrollo el sector..... Asimismo incluirán las medidas necesarias para la integración del sector en su entorno de forma compatible con la protección del medio ambiente...*".

Igualmente la Normativa del Plan General prevé que entre la documentación de los Planes Parciales deban de incluirse de modo general los Estudios de Impacto Ambiental.

En ellos deberán de señalarse de modo concreto los estudios y análisis necesarios para diagnosticar con precisión los valores paisajísticos y ambientales a proteger, en todo caso se deberán tener en cuenta las siguientes prescripciones ambientales, en el desarrollo de las Áreas Homogéneas siguientes:

B.1) Zona Norte y Oeste desde las cuestas de Fuensaldaña y Villanubla hasta las de Zaratán.

Este territorio se caracteriza por ser una zona suavemente alomada en la que aparecen arboledas de pinos y carrascos en las cuestas y laderas y donde se mantienen hileras de almendros correspondientes a los caminos rurales.

Al mismo tiempo las grandes líneas de ordenación del territorio vienen marcadas bien por la Ronda Oeste y la Carretera de Fuensaldaña, bien por los viejos trazados de las cañadas y veredas.

Se proponen las siguientes prescripciones ambientales para los desarrollos de la AH 1 y 2 con el criterio de mantener el sentido de

protección paisajista y ambiental a los suelos urbanizables no delimitados de este territorio:

AH 1 Prado Palacios.

- En los ZIPs del entorno de El Berrocal:
  - Extender el parque formando una banda de protección del suelo urbanizado.
  - Extensión del parque periurbano hacia la autovía mediante la implantación de vegetación forestal y enlace con las cuestas y suelos protegidos situados entre la urbanización y la ciudad.
- Mantenimiento de las hileras de almendros existentes en los caminos rurales.
- Creación de enlaces verdes de suelo en las zonas de laderas desde el actual Centro de Tratamiento de Residuos, cuestas de Valdecarros, Cerro Calderón, La Galera y La Colmena.
- Integración de las cañadas con los usos permitidos en la legislación vigente como corredores verdes y ecológicos.
- Integración como elemento estructurante de un sistema de espacios libres (sistema General y/o Sistema Local) en el entorno del Arroyo de Valdecarros.
- Extensión del parque periurbano del entorno de Valdecarros por las cuestas y en el sentido de la pendiente hasta enlazar con el cinturón verde.

AH 2 Las Cañadas.

- Establecer enlaces verdes entre los diferentes parques de AH.
- Propiciar medidas por revegetar las cuestas.
- Mantenimiento de las hileras de almendros.
- Extensión del parque periurbano por las cuestas en el sentido de la pendiente hasta contactar con la Ronda Exterior.
- Se procurará ejecutar una red continua de senderos y circuitos de bicicleta que enlace con el resto de estas instalaciones en el municipio.
- Creación y mantenimiento de los caminos rurales y cañadas que unan desde el actual Centro de Tratamiento de Residuos,

cuestas de Valdecarros, cerro Calderón, La Galera y la Colmena.

- Integración de las cañadas con los usos permitidos en la legislación vigente como corredores verdes.

B 2) Las zonas situadas entre la Ronda Exterior Oeste y el Canal de Castilla.

Es una zona en la que se salpican usos industriales y urbanos y en las que la actividad agrícola ha dejado de tener importancia, lo que ordenar territorialmente esta zona es el mantenimiento de las cuestas y laderas DOTVAENT existentes como zonas a vegetar e intentar conectar a tramos de corredores verdes y zonas arboladas, buscando así estructurar el territorio en base a estas líneas.

Al mismo tiempo y en clara concordancia con los criterios del Plan Especial del Canal de Castilla potenciar la forestación del mismo y el mantenimiento de las infraestructuras del mismo (caminos de sirga, esclusas, taludes).

AH 11 Prado Palacio- Berrocal.

- Bandas de vegetación que conecten las cuestas y los parques periurbanos, según la localización de los ZIPs.
- Mantenimiento de las hileras de almendros en los caminos y lindes.
- Integración de las cañadas como corredores verdes de acuerdo con la legislación vigente.

AH 12 La Varga - Berrocal.

- Mantenimiento de paisajes en las zonas de cornisas libres de edificaciones (en lo posible).
- Apantallamiento vegetal de los ámbitos a transformar.
- Concordancia con las actuaciones previstas para todas las áreas Homogéneas del Oeste en cuanto a reforestación y conexión de los ZIPs.

AH 3 La Lámpara.

- Buscar la conexión con Soto de Medinilla e integración con el Canal de Castilla a través de Zamadueñas, reforestando los bordes del Canal.

- Se buscará la continuidad espacial de la banca vegetal ribereña, manteniendo la estructura arbórea con chopos lombardos o fresnos o, si esto fuera imposible, desarrollando bandas continuas de setos enmarañados con espino albar, endrinos, rosales silvestres, frutales silvestres, clemátides y otras trepadores. En el caso de desarrollos urbanísticos, en la zona en que esto pueda hacerse, el arbolado de calle y las bandas perimetrales de vegetación recibirán un tratamiento similar.
- Los tratamiento sobre las riberas incluirán acciones para garantizar la continuidad de la vegetación asociada y potenciar su anchura.
- Acondicionamiento del actual vial como carril-bici y zona del paseo.
- Integración del Canal como corredor hídrico en el SUND.
- Y restauración de las Riberas.

AH 15 Zamadueñas.

- Mantenimiento de los Criterios y condiciones establecidos por el Plan Especial del Canal de Castilla.
- Potenciación de las zonas arboladas y reforestación en su caso.

B 3) Las zonas Este y Norte del Municipio.

La modificación concreta del Plan General en la Zona de Palomares ha extendido la ciudad hacia el NE y se ha establecido un límite entre el Ferrocarril y el Término Municipal, en este territorio distarán tres líneas territoriales que conviene fortalecer desde el punto de vista paisajístico y ambiental.

- El Canal del Duero.
- El Río Esgueva.
- El interfluvio, Río-Canal del Duero como prolongación “Cuesta de las Flores”.
- Las Cuestas de Santovenia.

Es una zona tradicional de secano, donde solo el regadío que aporta el Canal en su zona Noreste sigue siendo el eje de las “cuñas verdes” que sirven de conexión entre el suelo urbano y urbanizable;

el valle del Esgueva y la zona de Casasola y el arco del ferrocarril sigue siendo un límite fijo.

AH 10 Valdechivilla.

- Continuidad con el parque líneas próximas al FF.CC., y actuaciones en el SUND del Este (ZIPs).
- Creación de una amplia mancha de vegetación de ribera que acolche la intersección Canal-Esgueva.
- Potenciación de los dos corredores verdes del Río Esgueva y Canal.
- Circuito de bici y paseo con el suelo urbano y urbanizable.
- Diseño de la permeabilidad y conectividad del río con respecto a la ronda Exterior y by-pass ferroviario de tal manera que se garantice el paso de animales entre el este y el oeste de esta infraestructura.
- Mantenimiento o integración en los espacios libres de las alineaciones de frutales y almendros con referentes paisajísticos destacados.
- Apantallamiento vegetal de las transformaciones urbanizables previsibles.

AH 4 Arroyo Velilla.

- Restauración de las infraestructuras del Canal y revegetación del borde.
- Diseño de un parque lineal hasta el cruce con el canal, completando los circuitos-bici de Esgueva-Canal, vertebrándose con el río y con vegetación de ribera.
- Extensión del área de parque y zona ajardinada hasta el canal por un lado y la subestación al Norte y al Sur de la cuesta por otro lado.
- Creación de una pantalla arbolada, dominada por quejigos, encinas y piñoteros en torno a la subestación eléctrica.
- Continuidad de circuitos de caminos, senderos y carril-bici de La Esgueva.
- Estudio de la creación de una ancha banda de protección y reforestación con especies de ribera en torno a la Esgueva.

AH 5 Páramo de San Isidro.

- Continuidad con el parque lineal y actuaciones del AH 4, como extensión de las cuñas verdes.
- Creación de una amplia mancha de vegetación de ribera que acolche la intersección Canal - Esgueva.
- Potenciación de los dos corredores verdes en las zonas ZIPs.
- Continuidad de los circuitos bici paseo con los ya existentes en suelo urbano y urbanizable.
- Diseño de permeabilidad y continuidad del río con respecto a la ronda Exterior y by-pass ferroviario de tal manera que se garantice el intercambio de animales entre el este y el oeste de esta infraestructura viaria.

AH 6 Fuente Amarga.

- Conexión con el canal y los parques fluviales a través de corredores y espacios libres siempre que sea posible.
- El enlace con el Canal del Duero a través de Casasola debe efectuarse mediante bandas de vegetación arbolada y manchas entrelazadas de matorrales rastreros y praderas.
- Establecimiento de corredores entre las cuestas y el canal, siguiente las veredas y cañadas.
- Estudio de la recuperación de las edificaciones como enclaves de futuros equipamientos de las riberas en el supuesto de transformación del área.
- Continuidad con el parque lineal y actuaciones del AH 4.
- Creación de una amplia mancha de vegetación de ribera que acolche la intersección Canal-Esgueva.
- Potenciación de los dos corredores verdes en las zonas ZIPs.
- Continuidad del circuito del carril-bici y de la zona de paseo con los ya existentes en suelo urbano y urbanizable.
- Diseño de la permeabilidad y conectividad del río con respecto a la ronda Exterior y by-pass ferroviario de tal manera que se garantice el intercambio de animales entre el este y el oeste de esta infraestructura.

B 4) La Zona Sur.

Esta zona está comprendida entre el Río Pisuerga, la Carretera de Madrid por el Este y el Pinar de Antequera al Sur.

Las líneas que ordenan el territorio, vienen señaladas por las siguientes líneas territoriales:

- Camino Viejo de Simancas.
- Cañada de Puente Duero (Cañada Real).
- El Ferrocarril.
- Carretera de Arcas Reales.
- Carretera de Madrid.

Además la cruza diagonalmente desde las Arcas Reales, el Canal del Duero en sus ramales sur y sureste, así como la red de acequias algunas vivas, otras ya obsoletas y otras en franco deterioro.

Todas estas líneas deben ser potenciadas como “cuñas verdes” que entran en la ciudad relacionando el suelo urbano al Norte con la zona del Pinar de Antequera (esencialmente, la cañada y la acequia sur).

Al mismo tiempo se debe intentar atenuar la posible relación (continum Urbano) entre Laguna de Duero y Valladolid.

AH 7 Las Riberas.

- Efectuar tratamientos de borde de la ribera para garantizar su contacto con espacios arbolados existentes, frutales, praderas y setos con el objeto de incrementar la biodiversidad del entorno.
- Construcción de un paseo o carril-bici bajo los árboles en la ribera del río.
- Permeabilidad con la ribera y facilitar el acceso al río en la zona del Camino Viejo de Simancas.
- Potenciación de la continuidad de espacios libres arbolados de ribera al oeste del Camino Viejo de Simancas, siguiendo el modelo de parque fluvial (marcados por el Plan Especial).
- Integración de las choperas y setos arbolados junto a las acequias del Canal como parque en los espacios libres dentro

de las cuñas verdes enlace entre el Vivero de la Junta y el Canal.

- Integración de hileras de almendros y otros lindes arbolados o arbustivos situados en las ZIP.
- Banda de vegetación continua lo más amplia posible en la confluencia de acequias con el Canal. Mantenimiento de la presencia de especies frutales en la zona (siempre que sea posible).

AH 8 Los Argales.

Dentro de dicha Área Homogénea podemos distinguir tres ámbitos.

CAÑADA DE PUENTE DUERO.

- En los ámbitos ZIPs y en función de los usos que se asignen, se sugiere la posibilidad de mantener extensiones de praderas rústicas -especialmente en los bordes más próximos al pinar y en las áreas en restauración- orladas con árboles frutales y setos vivos al estilo de los descritos para riberas y otros espacios arbolados.
- Posibilidad de desarrollar como usos educativos, recreativos o de conservación de la naturaleza, potenciando y restaurando sus valores ambientales la zona de la cantera y otros espacios actualmente degradados próximos al Pinar.
- Conservación de los elementos de interés de los caminos y extensión de los setos vegetales que les acompañan.
- Enlaces entre caminos completando circuitos circulares, multifuncionalidad de caminos y acondicionamiento para su uso recreativo.

CANAL DEL DUERO.

- Permanencia y restauración de bandas de protección en el entorno del canal.
- Incorporación a los circuitos de senderos y vías verdes, uniendo las Arcas Reales con la Carretera de Rueda -“corredor verde”-, conectando con cuñas verdes, parques y otros ecosistemas municipales.
- Continuidad de la banda vegetal. Mantenimiento de la vegetación arbórea.

- Configuración de una red de vías verdes que enlace la zona sur con los pinares y la Cañada de Puente Duero y que permita el desarrollo de actividades lúdicas y educativas en esta zona.
- Tratamiento de bordes del Canal y sus acequias.
- Tratamiento de bordes con vegetación.

ARCAS REALES.

- Conexión al Norte con el recorrido de las Arcas por el polígono y al Sur con las acequias y el Pinar.
- La continuidad de estos espacios libres a uno y otro lado de la Ronda Exterior Sur.
- Continuación y extensión del diseño del parque y cuña verde de Arcas Reales.
- Desarrollo de espacios para la observación de la naturaleza.

ENTORNO CARRETERA DE MADRID.

- Diseño y mejora del uso del parque existente.
- Mantenimiento y mejora del parque periurbano.
- Conexión con otros espacios libres como parques y cinturones verdes parra evitar el aislamiento de AH en la zona próxima a los usos industriales.
- Forestación del ZIPs existente en el límite de término municipal.

B 5) La zona de Puente Duero.

La zona de la Mangadilla está limitada por el Pinar de Antequera y Simancas en la zona sur, el núcleo urbano de Puente Duero y las Riberas del Río Duero en esta zona se proponen mantener dos criterios prioritarios.

AH 14 La Mangadilla.

- Restauración de la implantación de la ribera, respetando la configuración de la misma.
- Vincular los espacios verdes del ZIPs en torno a la Cañada de Simancas, así como las zonas de conexión con el Pinar.

B 6) La zona sureste y Navabuena.

AH 9 La Vega.

- Adecuar un apantallamiento vegetal el paso del ferrocarril.
- Establecer una zona arbolada en el límite de término (ZIPs).

AH 13 Navabuena.

- Adecuar un sistema de pantalla forestada en el paso de la desviación.
- Establecer una zona arbolada en el límite del término con Villanubla (ZIPs).

CRITERIOS RELATIVOS A LA INTERCONEXIÓN DEL VIARIO.

1. La estructura territorial reflejada en el Plan General, especialmente en las series 0, 2, 4 y 5, ha de respetarse según su grado de vinculación, y sólo podrán proponerse soluciones alternativas a las que no sean vinculantes cuando supongan una mejora de los objetivos del planeamiento y del interés público.
2. Ha de contemplarse la malla viaria del término municipal dentro del contexto, al menos del definido por las DOTVAEN, de forma que ningún crecimiento nuevo que se plantee perjudique o dificulte la situación actual, la que resultará del desarrollo, en su caso, del sector, o de la que pudiera seguirse en el futuro.
3. Por ello se tendrán especialmente en cuenta las interconexiones con núcleos urbanos existentes, de este término municipal o de otros, y de núcleos del entorno de Valladolid entre sí, cuales son, por citar un solo ejemplo, Zaratán-Fuensaldaña.
4. Se asegurará esta interconexión respetando las redes existentes en suelos no desarrollados, caminos rústicos, vías pecuarias, etc., cada una según sus características propias, entendiendo que su variación habría de justificarse especialmente por criterios de calidad que resulten palmarios.
5. El dimensionamiento de los viarios cubrirá sus necesidades previstas y previsibles, y en concreto el de aquellos viarios que hayan de soportar tráfico de tránsito o transporte contemplará la demanda de servicio que exceda el uso del propio sector que se pretenda desarrollar, con visión integradora territorial.

CRITERIOS RELATIVOS A LA MOVILIDAD Y AL TRANSPORTE.

1. Respecto a la movilidad y el transporte, ha de fomentarse la interconectividad municipal, de forma positiva cuando así se requiera, y siempre evitando dificultar la existente, o condicionar negativamente su futuro. A este respecto habrá de justificarse el cumplimiento de las pautas señaladas en los planos de la Serie 4 del presente Plan General.
2. Es preciso reiterar que los criterios fundamentales se han vertido en la Serie 4 y las actuaciones de conexión planeadas en las fichas del anexo 8 a la memoria.
3. La propuesta de sectorización justificará el control del impacto de los sectores urbanizables sobre la red viaria interurbana, señalando al menos cómo se respetan los siguientes criterios:
    a) Que la variante de la CN-620 y las rondas de circunvalación exterior no sufran acometidas de conexiones urbanas que dificulten su régimen de servicio, y que los crecimientos que planteen los Municipios de su entorno sean autosuficientes, resolviendo sus propias infraestructuras y los costes de enlace con los nudos existentes o previstos, sin más conexiones que las previstas.
    b) Asegurar el funcionamiento equilibrado del soporte infraestructural, y que las inversiones públicas no sean internalizadas abusivamente por sectores privados, vigilando la equidad de las políticas de transporte, servicios básicos y dotaciones urbanas.
4. Habrá de justificarse la posibilidad de prestación idónea del sistema de transporte público, incluyendo informe del servicio municipal correspondiente, con una óptica de funcionamiento global de la aglomeración urbana.
5. Se justificará la adopción de los criterios respecto al **carril-bici y otros "recorridos verdes"**, con la positiva intención del Plan General de Valladolid de crear una red de carril-bici en el Municipio hasta alcanzar un sistema continuo con ramificaciones hacia núcleos de población y áreas recreativas próximas, articulado con el Sistema Subregional de Parques y la Red de Corredores Verdes:
6. Del mismo modo habrán de justificarse las soluciones que contemplen los siguientes criterios respecto a las vías pecuarias:

a) Las vías pecuarias integradas en la Red de Corredores Verdes requieren medidas de conservación activa que además de asegurar su conservación espacial, permitan la integración de actividades ligadas al ocio y acciones capaces de organizar y homogeneizar la Red de Corredores Verdes.

b) Allí donde se produzca la transformación de las vías pecuarias en vías urbanas se preverán acciones que permitan su identificación (señalización, diseño) en coexistencia con el viario.

7. Habrá de justificarse el seguimiento de los siguientes criterios respecto a la peatonalidad, centralidad y sistema articulado de estacionamientos disuasorios:

   a) Las actuaciones de peatonalización se atendrán a las previsiones del Plan General y tendrán en cuenta los requerimientos globales de movilidad en el área urbana.

   b) Estudio sistemático de la movilidad y la promoción de sistemas mixtos de control del tráfico rodado y de gestión de la demanda, con técnicas de pacificación del tráfico y de diseño viario, y con políticas que primen el transporte público.

8. En cuanto a los criterios que se establecen sobre las condiciones para la conexión al sistema general viario se establece que:

   a) Cada sector deberá realizar la conexión al sistema viario urbano de carácter principal o colector-distribuidor, a través de al menos dos itinerarios completamente diferenciados.

   b) Deberán disponer de fácil acceso a alguno de los enlaces previstos en el sistema de rondas cumpliendo las acciones de viario previstas en este Plan General.

   c) Habrá de reforzar, en su caso, los viarios existentes que utilice, para que sean capaces de absorber los nuevos tráficos (rodados, peatonales y de otros medios) generados.

   d) Habrá de observarse lo que disponga el Estudio de Tráfico y Movilidad vigente en cada caso.

CRITERIOS RELATIVOS A CÁLCULOS DE CARGA.

1. La propuesta de sectorización habrá de realizar los cálculos precisos para determinar las cargas que pueden suponer los desarrollos que planteen.
2. Dichos cálculos habrán de basarse en datos objetivos, tales como los estadísticos oficiales, la composición media de familia, la ocupación media de cada uno de los usos, los tamaños medios de las unidades, las necesidades correspondientes de cada uno de los servicios urbanos, de los servicios públicos, de los equipamientos, etc.
3. Los coeficientes de simultaneidad y otros reductores que se apliquen habrán de justificarse suficientemente y basarse en la realidad del resto de la ciudad homogeneizada.
4. Los coeficientes de ponderación de edificabilidad, de densidad de población y de aprovechamiento que se pretendan establecer habrán de justificarse suficientemente y basarse en la realidad del resto de la ciudad homogeneizada.
5. Habrán de realizarse los cálculos correspondientes a los posibles sectores que hubieren de utilizar en todo o en parte los sistemas generales o sus conexiones por medio del sector que se proponga, a los efectos de mostrar la suficiencia de los espacios previstos y de las partes de la red que resulten más rentables en un diseño que abarque dichas posibilidades o al menos las permitan.

CRITERIOS RELATIVOS A LOS SERVICIOS URBANOS.

1. Se establecen los siguientes criterios relativos a las condiciones para la conexión al sistema general de servicios urbanos.
2. Cada sector que se delimite deberá resolver el saneamiento de aguas residuales o pluviales de alguna de las siguientes formas:
    a) Mediante la conexión de la red del sector, de forma autónoma e independiente de las redes locales existentes o previstas por el presente Plan General, a la Depuradora Municipal.
    b) Mediante la construcción de una nueva depuradora, y vertido a un cauce público. Para evitar una excesiva proliferación de estas instalaciones, no se admitirán las unidades con un caudal de tratamiento menor de 20.000 hab/eq, y se planeará, en configuración y terrenos, su posible ampliación hasta una capacidad de tratamiento equivalente al caudal susceptible de ser vertido a ella.
    c) Mediante otras soluciones técnicas viables, que no comprometan el estado de funcionamiento horizonte de las redes existentes o previstas por el presente Plan General.
3. Cada sector que se delimite deberá resolver de forma autónoma e independiente de las redes locales y depósitos periféricos existentes o previstos por el presente Plan General, la conexión de su red de abastecimiento de agua potable al Sistema General de abastecimiento de agua de la Ciudad: plantas potabilizadoras de Las Eras y San Isidro, depósito general del Cerro de las Contiendas o arteria perimetral de 1.000 mm de diámetro.
4. La red de riego de estos sectores será autónoma, mediante la construcción de tomas superficiales o profundas.
5. Para la conexión de los servicios urbanos no se permitirán tendidos aéreos, salvo causa debidamente justificada.
6. Las condiciones generales anteriores para la conexión, ampliación y refuerzo de los sistemas generales de servicios urbanos, con vistas a la integración en el modelo territorial de posible desarrollo urbano en las Áreas Homogéneas de suelo urbanizable no delimitado, en el caso de materializarse a través de los correspondientes Planes Parciales se encuentran marcadas en los puntos anteriores, y a continuación, como consecuencia del proceso de aprobación definitiva de esta Adaptación, en

que se ha pretendido una mayor concreción territorial de estas condiciones y criterios, se completan en este documento, de forma estructurada por Áreas Homogéneas y por servicios urbanos.

7. Por supuesto, se trata de reglas o criterios que no pretenden más que ofrecer una guía de soluciones, en ningún caso restrictiva más allá de las condiciones normativas, por lo que cualquier solución distinta de las planteadas aquí, solvente técnicamente y planteada con criterios de calidad y no de oportunidad podría considerarse válida.

AH01 Prado Palacio.

Saneamiento.

Esta área Homogénea forma parte de una cuenca hidrológica separada (El Arroyo Berrocal), que desemboca en el Río Pisuerga en el Actual Polígono del Berrocal. La lejanía geográfica y topográfica de esta área Homogénea de la depuradora del Camino Viejo de Simancas hace difícil concebir una conexión viable a la misma, por lo que, en una primera aproximación, la solución más viable parece una nueva depuradora, situada al Norte de la Capital, entre la Ronda Oeste, la Carretera de Burgos y el Polígono del Berrocal, y con vertido al Río Pisuerga. Esta posición sería idónea para que, en caso de construirse, se derivaran a ella los caudales de La Overuela y el Polígono de El Berrocal (que en la actualidad está previsto impulsar hasta la Carretera de Burgos), el del municipio de Fuensaldaña (que se encuentra en la misma cuenca), los de las AH 11 y 12, e incluso gran parte del AH 2, que se encuentran topográficamente elevadas.

Abastecimiento de agua potable.

Los puntos de toma más viables son el depósito general del Cerro de las Contiendas, a través de una conducción construida a lo largo del trazado de la Ronda Oeste, o la propia Planta de Las Eras, a través del parque de Fuente El Sol y la Carretera de Fuensaldaña.

Agua para riego.

Son preferibles, en principio tomas superficiales, del Río Pisuerga o el Canal de Castilla, o, en segunda instancia captaciones por pozo, avaladas por un cuidadoso informe hidrogeológico.

AH02 Las Cañadas.

Saneamiento.

Esta Área homogénea se encuentra en la cuenca del Arroyo de la Merced, que desemboca en el desagüe del Canal de Castilla. La lejanía geográfica y topográfica de esta área Homogénea de la depuradora del Camino Viejo de Simancas hace difícil concebir una conexión viable a la misma. No parece sencilla tampoco la localización de un punto de vertido viable de alivio de caudales de importancia, puesto que el caudal admisible por el propio arroyo no es grande. Las soluciones restantes son, por tanto, para la parte alta del AH la conexión a la posible nueva depuradora comentada en el párrafo correspondiente a AH 1, y para el resto, una masiva utilización del almacenamiento, quizá incluso mediante estanques en superficie si se halla un emplazamiento adecuado y la impulsión, hacia la depuradora anterior o hacia la del Camino Viejo de Simancas.

Abastecimiento de agua potable.

Soluciones análogas a las propuestas para AH 1.

Agua para riego.

La única opción aparentemente viable es la construcción de captaciones profundas avaladas siempre por un cuidadoso informe hidrogeológico.

AH03 La Lámpara.

Saneamiento.

Las dos alternativas más claras para la solución del saneamiento de esta pequeña AH son la integración de los posibles sectores en el sistema de saneamiento de La Overuela, mediante su ampliación y refuerzo, o su derivación a la posible nueva depuradora señalada para AH 1.

Abastecimiento de agua potable.

Aún con el pequeño tamaño de las posibles actuaciones en este AH, no parece posible que el abastecimiento a La Overuela pudiera asumir directamente el incremento de consumo, por lo que la solución más sencilla sería, aprovechando la aducción actual, construir un depósito de acumulación y un rebombeo y recloración desde el mismo, para La Overuela y estas posibles nuevas actuaciones.

Agua para riego.

La solución más evidente es el Canal de Castilla.

AH04 Arroyo Velilla.

Saneamiento.

Se propone para el saneamiento de cualquier actuación en este AH la conducción de los caudales generados a través de un trazado sensiblemente paralelo a la Ronda Exterior, al sur de la misma, hasta la Depuradora del Camino Viejo de Simancas. Para posibilitar este trazado, se ha habilitado una banda de sistemas generales y ZIP a lo largo del mismo ("corredor de infraestructuras"), de una anchura suficiente que debe permitir el paso a lo largo de ella de todas las infraestructuras necesarias.

Abastecimiento de agua potable.

El punto más evidente para el abastecimiento a esta AH es la Planta de San Isidro. Para ello debiera estar construida la ampliación de su capacidad de depósito prevista por este Plan General.

Agua para riego.

La solución más evidente es el Canal del Duero, reemplazando concesiones rústicas por las de riego urbano.

AH05 Páramo de San Isidro.

Saneamiento.

Solución análoga a la propuesta para AH 4.

Abastecimiento de agua potable.

Solución análoga a la propuesta para AH 4.

Agua para riego.

La solución más evidente es el Canal del Duero, reemplazando concesiones rústicas por las de riego urbano.

AH06 Fuente Amarga.

Saneamiento.

Solución análoga a la propuesta para AH 4.

Abastecimiento de agua potable.

Solución análoga a la propuesta para AH 4.

Posibilidad de emplazar un nuevo depósito general elevado en las laderas de los cerros de este AH.

Agua para riego.

La solución más evidente es el Canal del Duero, reemplazando concesiones rústicas por las de riego urbano.

AH07 Las Riberas

Saneamiento.

Esta Área Homogénea es adyacente a la Depuradora Municipal del Camino Viejo de Simancas, por lo que la conexión de cualquier actuación a la misma no debiera ser compleja. Se recomienda la elección de trazados paralelos a las infraestructuras rústicas existentes, para minimizar los condicionamientos a otras posibles actuaciones en el mismo AH.

Abastecimiento de agua potable.

Directamente de la arteria perimetral de 1000, por trazados a través del Caminos Viejo de Simancas, la orilla del Río Pisuerga o La Cañada Real.

Agua para riego.

Resulta claro que la mejor solución es el aprovechamiento de las infraestructuras rústicas existentes para el riego urbano.

AH08 Los Argales.

Saneamiento.

Solución análoga a la propuesta para AH 4. La mayor proximidad a la Planta la hace más sencilla.

Abastecimiento de agua potable.

Directamente de la arteria perimetral de 1000, por trazados a lo largo de la Carretera de Rueda, el FC Madrid-Hendaya o la Carretera de Madrid.

Agua para riego

Resulta claro que la mejor solución es el aprovechamiento de las infraestructuras rústicas existentes para el riego urbano.

AH09 La Vega.

Saneamiento.

Solución análoga a la propuesta para AH 4. La Ronda Exterior podría ser alcanzada por el trazado del ferrocarril de Ariza más fácilmente que por la carretera de Segovia.

Abastecimiento de agua potable.

Del depósito de San Cristóbal, previa ampliación del mismo, adicional a la ya prevista por este Plan General, o directamente de la arteria perimetral de 1000, por un trazado paralelo al FC de Ariza.

Agua para riego.

La solución más evidente es el Canal del Duero, reemplazando concesiones rústicas por las de riego urbano.

AH10 Valdechivillas

Saneamiento.

Esta Área Homogénea, situada en la esquina noreste del término municipal tiene grandes dificultades de desarrollo, por su lejanía geográfica a cualquier infraestructura existente. Técnicamente es viable su conexión, por un trazado paralelo al Canal del Duero y a la Ronda Exterior a la Depuradora del Camino Viejo de Simancas, si bien la importante inversión necesaria parece precisar una operación de grandes dimensiones. Otra posible solución sería alcanzar acuerdos con el municipio de Santovenia de Pisuerga para el uso de su depuradora, mediante su ampliación o refuerzo. Una nueva depuradora en el municipio de Valladolid, a la altura de Tres Hermanos es una tercera opción, pero no parece la más acertada, puesto que, en principio, no sería capaz de captar caudales suficientes para alcanzar una entidad de explotación adecuada.

Abastecimiento de agua potable.

Directamente de la arteria perimetral de 1000, por un trazado paralelo a la Carretera de Renedo, o por uno paralelo al desagüe del Canal del Duero y por la Avenida de Palencia.

Agua para riego.

La solución más evidente es el Canal del Duero, reemplazando concesiones rústicas por las de riego urbano.

AH11 Prado Palacio – Berrocal.

Saneamiento.

La elevada cota topográfica de la mayor parte de este AH hace sencillo que, a pesar de pertenecer a una cuenca hidrológica diferente, cualquier actuación en esta AH vierta a la posible nueva depuradora comentada en el párrafo de AH 1, por lo que debe ser esta la solución propuesta en primer lugar.

Abastecimiento de agua potable.

Se proponen soluciones análogas a las de AH 1.

Agua para riego.

Aparentemente las soluciones más viables pasan por tomas en superficie del Canal de Castilla.

AH12 La Varga - Berrocal.

Saneamiento.

Se propone una solución análoga a la de AH 11.

Abastecimiento de agua potable.

Se proponen soluciones análogas a las de AH 1.

Agua para riego.

Se propone una solución análoga a la de AH 11.

AH13 Navabuena.

La pequeña entidad de cualquier actuación en esta área Homogénea, y su total alejamiento del núcleo urbano de la Capital hacen que la solución a todos los servicios urbanos de la misma deba ser acometida en conjunto con los del núcleo del Aeropuerto y el propio pueblo de Villanubla.

AH14 La Mangadilla.

La pequeña entidad de cualquier actuación en esta área Homogénea, y su total alejamiento del núcleo urbano de la Capital hacen que la solución a todos los servicios urbanos de la misma deba ser acometida en conjunto con los del núcleo de Puenteduero. El abastecimiento de agua potable mediante las instalaciones existentes, ampliadas si fuera necesario, y el saneamiento mediante un pretratamiento “in situ” y conexión mediante impulsión a la Depuradora Municipal.

AH15 Zamadueñas.

Se proponen soluciones análogas a las de AH3 para la totalidad de los servicios urbanos.

CRITERIOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DE LOS SERVICIOS.

1. Se asegurará la eficacia en la gestión de los servicios vinculados a los posibles nuevos crecimientos. Para ello se establece la obligatoriedad de informe previo de los servicios municipales o de las organizaciones encargadas de su gestión que hayan de prestar los servicios públicos correspondientes.
2. Se entenderá el concepto de sostenibilidad en su más amplio sentido, sin reduccionismo económico, considerando sus aspectos ecológicos y sociales, pero de forma que el costo previsible no los haga inviables o excesivamente gravosos a la sociedad.
3. Habrá de estudiarse en cada caso el modo de conseguir que, sin rebasar las densidades globales especificadas en la normativa, la zona que reciba la mayor parte de los usos que se apoyen en edificaciones y requieran la mayoría de los servicios urbanos, formen núcleos de mayor densidad, de forma que la calidad de la vida diaria, de los desplazamientos breves, de la prestación de servicios urbanos, etc., sea compatible con la prestación al mayor número posible de destinatarios desde el menor recorrido, el menor número de servidores, etc.
4. Ha de contemplarse el servicio de transportes urbanos, su conexión con las redes existentes en el momento en que se plantee la sectorización, la influencia en ellos y las modificaciones que resulten convenientes para que el sistema resulte óptimo dentro de parámetros de idoneidad.
5. Los ajardinamientos han de realizarse de modo que, sin dejar de cumplir los demás objetivos, permitan una atención de calidad con medios adecuados, sin precisar (por su morfología, situación, tipología, etc.) cuidados desproporcionados.
6. Han de facilitarse los servicios de recogida y tratamiento de residuos, la limpieza pública, el depósito separado de residuos, la ubicación de contenedores de cada uno de los tipos de residuos en lugares idóneos, la facilidad de su recogida, la facilidad de limpieza de los mismos, etc., según los avances que cada momento ofrezca, y que sean aprobados por el servicio municipal correspondiente.
7. Habrá de contemplarse la accesibilidad en caso de emergencia no sólo dentro del propio sector, sino a través del mismo en lo que se pudiere precisar.

CRITERIOS RELATIVOS A LOS EQUIPAMIENTOS Y OTRAS DOTACIONES.

1. La propuesta de sectorización y de ordenación deberá justificar una suficiente equidad en las dotaciones urbanísticas, por lo que contemplará que tras su posible desarrollo no se perjudiquen los estándares mínimos expresados en m^2 de suelo por habitante recogidos en las DOTVAEN.
2. Para determinar las condiciones de las dotaciones que hayan de servir a zonas más amplias que el propio sector y sea conveniente situar en el mismo, se elevará consulta por el promotor de la sectorización a los organismos de las Administraciones competentes, y en su función se preverán las necesidades de movilidad y servicios que condicionen el diseño del conjunto de las dotaciones del sector y de algunas de ellas en particular.

8. ÍNDICES.

1. LA ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE VALLADOLID. OBJETO DE LOS TRABAJOS. 1

1.1. Introducción. 1

1.2. Objeto de este trabajo. 3

1.2.1. Fase de Información y Carga de Datos. 5

1.2.1.1. Logística de la información: hardware y software. 5

1.2.1.2. Toma de Datos. 5

1.2.1.3. Carga y Georreferenciación de la Información. 6

1.2.1.4. Tratamiento de la información espacial. 6

1.2.2. Fase de Estudios y Análisis Sectoriales. 7

1.2.2.1. Estudio Jurídico Normativo. 7

1.2.2.2. Análisis del Marco Territorial. 7

1.2.2.3. Nuevos parámetros de Sostenibilidad. 7

1.2.3. Diagnóstico y análisis de la situación urbanística. 7

1.2.4. Definición de Criterios Generales y Concretos. 8

1.2.5. Elaboración material del Plan General: Propuestas y Producción del Documento. 9

1.2.5.1. Memoria y Normas. 9

1.2.5.2. Planos. 9

1.2.5.3. Estudio Económico y Financiero. 9

1.2.5.4. Catálogos. 10

1.3. Cambios del Marco Legal: La Adaptación. 10

1.3.1. Clasificación y Categorización del Suelo. 11

1.3.1.1. Clasificación de Suelo. 11

1.3.1.2. Categorías de Suelo. 12

1.3.2. Sistemas Generales. 15

1.3.3. Programa. 16

1.3.4. Ordenación General - Ordenación Detallada. 18

1.3.4.1. Novedad del Planeamiento. 18

1.3.4.2. Aprovechamiento Medio Máximo (Equidistribución). 20

1.3.5. Criterios Legales Preceptivos. 24

1.3.6. La Adaptación de la Normativa del Plan General. 25

1.3.6.1. Adaptaciones Conceptuales. 26

1.3.6.2. Adaptaciones Estructurales. 26

1.3.6.3. Adaptaciones de Hecho. 26

1.3.6.4. Adaptaciones con Origen en la Normativa Territorial y Sectorial. 26

1.3.6.5. Adaptaciones Terminológicas. 27

1.3.6.6. Otras Modificaciones. 27

1.3.7. Carácter de este Proceso. 27

1.4. Modificaciones que se Incorporan al Documento. 28
1.4.1. Corrección de Errores Materiales y Formales. 28
1.4.2. Modificaciones al Plan General Aprobadas Definitivamente. 29
1.4.3. Modificaciones Derivadas de Acuerdos por Convenios Urbanísticos. 29
1.4.4. Modificaciones al Plan Especial de Casco Histórico Aprobadas Definitivamente. 30

1.5. Sugerencias del Proceso Inicial de Participación Pública. 30
1.5.1. Sugerencias Recibidas Durante el Proceso de Adaptación. 30
1.5.2. Sugerencias Referentes al Plan Especial de Casco Histórico. 34
1.5.3. Justificación de las Sugerencias Aceptadas. 34

1.6. Modificaciones resultantes de la Exposición Pública tras la Aprobación Inicial. 51
1.6.1. Correcciones. 52
1.6.1.1. Suelo Urbanizable. 52
1.6.1.2. Sistemas Generales. 53
1.6.1.3. Áreas Homogéneas. 53
1.6.1.4. Transformación de usos pormenorizados. 60
1.6.1.5. Categorización de las antiguas UEs. 62
1.6.1.6. Modificaciones de los Catálogos. 63
1.6.1.7. Modificaciones Propuestas en Edificios Catalogados del P.E.C.H. **¡Error!Marcador no definido.**
1.6.1.8. Reajuste del Uso Global Residencial Ciudad Jardín. 73
1.6.1.9. Uso Global Mixto. 74
1.6.2. Alegaciones de Organismos y Entidades. 75
1.6.3. Alegaciones de particulares. 75
1.6.4. Modificaciones que supongan incrementos de edificabilidad. 76

2. ANÁLISIS DEL GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN VIGENTE Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL. 77

2.1. El Plan General Vigente 77

2.2. La Actividad Económica Del Sector Inmobiliario Local En El Período 1997/2001 78
2.2.1. La situación económica 79
2.2.2. La financiación. 79
2.2.3. El ahorro. 79

2.2.4. La moneda única europea. 79
2.2.5. Preferencia de la propiedad sobre el alquiler en los bienes inmuebles. 80

2.3. El Suelo Residencial. 83
2.3.1. Sectores de Suelo Urbanizable Residencial: Planeamiento para su Desarrollo y Actividad Constructiva. 83
2.3.2. Suelo Urbano Residencial: Desarrollo y Actividad Constructiva. 86
2.3.3. Suelo Residencial: Diagnóstico de la situación actual. 91

2.4. El Suelo Industrial. 92
2.4.1. Sectores Industriales de Suelo Urbanizable: Planeamiento para su Desarrollo y Actividad Constructiva. 92
2.4.2. Suelo Urbano Industrial: Desarrollo y Actividad Constructiva. 93
2.4.3. Suelo Industrial: Diagnóstico de la situación actual. 94

2.5. Equipamientos y Espacios Libres Públicos. 95
2.5.1. Sistemas Generales Dotacionales. 95
2.5.1.1. Sistemas Generales de Equipamientos. 95
2.5.1.2. Sistemas Generales Destinados a Espacios Libres. 97
2.5.2. Sistemas Locales y Análisis por Usos de los Equipamientos 98

2.6. El Viario y La Movilidad 100
2.6.1. La Movilidad en Vehículo Privado 101
2.6.1.1. El Sistema de Rondas. 101
2.6.1.2. El Viario Urbano 101
2.6.1.3. Aparcamiento 103
2.6.2. Otros Tipos de Movilidad 105
2.6.2.1. Movilidad Peatonal. 105
2.6.2.2. Movilidad Ciclista. 106
2.6.2.3. Transporte Público 106
2.6.3. La Operación Ferroviaria. 107

2.7. Servicios Urbanos. 108
2.7.1. El Ciclo del Agua. 108
2.7.1.1. La Distribución de Agua Potable 108
2.7.1.2. La Red de Riego. 111
2.7.1.3. El Saneamiento. 112
2.7.2. El Suministro Energético y las Comunicaciones. 117
2.7.2.1. La Red Eléctrica. 117
2.7.2.2. Gas. 118
2.7.2.3. Telefonía y Otras Redes de Comunicaciones 118
2.7.3. Recogida y Tratamiento de Basuras 119

3. CRITERIOS SEGUIDOS EN LA ADAPTACIÓN Y PRINCIPALES DETERMINACIONES RESULTANTES. 121

3.1. Ordenación General. 121

3.1.1. Mantenimiento y Consolidación del Modelo Urbano. 121

3.1.2. Mantenimiento y Consolidación de la Forma Urbana. 129

3.1.3. Mantenimiento y consolidación de la densidad urbana. 133

3.1.4. La Sostenibilidad y la Calidad de Vida como paradigma de los valores del Plan. 135

3.1.5. La Dimensión Temporal: Protección del Patrimonio. 137

3.2. Aspectos Normativos. 138

3.2.1. Criterios de Adaptación. 139

3.2.1.1. Criterios de Adaptación en Suelo Urbano. 139

3.2.1.2. Suelo Urbano No Consolidado. 157

3.2.1.3. Criterios en Suelo Urbanizable. 158

3.2.1.4. Criterios en Suelos Rústico y Urbanizable No Delimitado 162

3.3. Actualización de las Determinaciones en Materia de Viario y Servicios Urbanos. 184

3.3.1. Generalidades: Interpretación de las Fichas. 185

3.3.1.1. Contenido de las Fichas. 185

3.3.1.2. Tipos de Acciones por su Financiación. 187

3.3.2. La Red Viaria y la Movilidad. 187

3.3.2.1. Visión General de La Movilidad y el Transporte en un Valladolid Sostenible. 187

3.3.2.2. Evolución de la Estructura Viaria. 188

3.3.2.3. Jerarquización de la Red Viaria. 189

3.3.2.4. Permeabilidad Peatonal y Movilidad Ciclista. 189

3.3.2.5. Aparcamiento. 192

3.3.3. Los Servicios Urbanos Asociados al Ciclo Integral del Agua. 194

3.3.3.1. Abastecimiento de Agua Potable 194

3.3.3.2. Saneamiento. 196

3.3.3.3. Riego. 198

3.3.4. Recogida y Tratamiento de Basuras. 200

3.4. Los Espacios Libres y los Equipamientos. 200

3.4.1. Espacios Libres Públicos, Sistemas Generales y Locales de Parques y Jardines. 200

3.4.2. Equipamientos. 202

4. ANEXO ANTIGUAS ÁREAS DE REPARTO TIPO 3. 204

5. ANEXO: CÁLCULO DEL ÍNDICE DE IMPUTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES DE CADA SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO, ASÍ COMO DE LOS POSIBLES SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. 206

6. ANEXO LOS CRITERIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL CORRESPONDIENTES A LOS SUELOS CLASIFICADOS Y CATEGORIZADOS COMO SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. 213

7. PAUTAS RELATIVAS AL MODELO TERRITORIAL QUE HABRÁN DE OBSERVARSE EN CASO DE DESARROLLOS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. 224

CRITERIOS RELATIVOS A LA INICIATIVA. 226

CRITERIOS RELATIVOS A LA PROPUESTA DE SECTORIZACIÓN. 228

CRITERIOS RELATIVOS AL MODO DE CRECIMIENTO. 231

CRITERIOS RELATIVOS A IMPLANTACIONES SINGULARES. 233

CRITERIOS RELATIVOS A LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES. 234

CRITERIOS RELATIVOS A LA IMPLANTACIÓN DE SISTEMAS GENERALES. 235

CRITERIOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN. 237

CRITERIOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES. 241

CRITERIOS RELATIVOS A LA INTERCONEXIÓN DEL VIARIO. 252

CRITERIOS RELATIVOS A LA MOVILIDAD Y AL TRANSPORTE. 253

CRITERIOS RELATIVOS A CÁLCULOS DE CARGA. 255

CRITERIOS RELATIVOS A LOS SERVICIOS URBANOS.....256

AH01 Prado Palacio. ----------257
Saneamiento.---------- 257
Abastecimiento de agua potable.---------- 257
Agua para riego. ---------- 257

AH02 Las Cañadas. ----------258
Saneamiento.---------- 258
Abastecimiento de agua potable.---------- 258
Agua para riego. ---------- 258

AH03 La Lámpara.----------258
Saneamiento.---------- 258
Abastecimiento de agua potable.---------- 258
Agua para riego. ---------- 259

AH04 Arroyo Velilla.----------259
Saneamiento.---------- 259
Abastecimiento de agua potable.---------- 259
Agua para riego. ---------- 259

AH05 Páramo de San Isidro.----------259
Saneamiento.---------- 259
Abastecimiento de agua potable.---------- 259
Agua para riego. ---------- 259

AH06 Fuente Amarga.----------260
Saneamiento.---------- 260
Abastecimiento de agua potable.---------- 260
Agua para riego. ---------- 260

AH07 Las Riberas----------260
Saneamiento.---------- 260
Abastecimiento de agua potable.---------- 260
Agua para riego. ---------- 260

AH08 Los Argales.----------260
Saneamiento.---------- 260
Abastecimiento de agua potable.---------- 261
Agua para riego ---------- 261

AH09 La Vega.----------261
Saneamiento.---------- 261
Abastecimiento de agua potable.---------- 261
Agua para riego. ---------- 261

AH10 Valdechivillas ----------261
Saneamiento.---------- 261
Abastecimiento de agua potable.---------- 262
Agua para riego. ---------- 262

AH11 Prado Palacio – Berrocal. ---------- 262
Saneamiento. ----------262
Abastecimiento de agua potable. ----------262
Agua para riego. ----------262

AH12 La Varga - Berrocal. ---------- 262
Saneamiento. ----------262
Abastecimiento de agua potable. ----------262
Agua para riego. ----------262

AH13 Navabuena. ---------- 263

AH14 La Mangadilla. ---------- 263

AH15 Zamadueñas. ---------- 263

CRITERIOS RELATIVOS A LA SOSTENIBILIDAD DE LOS SERVICIOS. 264

CRITERIOS RELATIVOS A LOS EQUIPAMIENTOS Y OTRAS DOTACIONES. 265

8. ÍNDICES. 266