

INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AVANCE

FASE 2.1 TRABAJOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

II. LECTURA ANALÍTICA Y BALANCE DEL CUMPLIMIENTO DEL
PLAN VIGENTE

II.B

VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL PGOUVa 2003



II. B. VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL PGOUVa 2003.

- 003 **1. Sobre el cumplimiento del PGOU de Valladolid vigente: evolución de las actuaciones planificadas.**
- 003 1.1. Aproximación inicial al Suelo Urbano Consolidado: relevancia y complejidad de situaciones normativas.
- 005 1.1.1. Relevancia cuantitativa de las licencias en suelo urbano consolidado.
- 008 1.1.2. Actuaciones Aisladas, Estudios de Detalle y Modificaciones puntuales del Plan General: inercia ante el planeamiento anterior a 2003 y permanente esfuerzo de cambio del plan vigente.
- 014 1.1.3. Actuaciones en Áreas de Ordenanza Específica AOE: la “larga duración” de los planes parciales y PERI’s.
- 016 **1.2. Sobre las actuaciones integradas en Suelos Urbanos no Consolidados y Urbanizables.**
- 018 1.2.1. Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).
- 032 1.2.2. Sectores en Suelo Urbanizable (SUR).
- 034 1.2.3. Sobre las Áreas Homogéneas, caducidad del Suelo Urbano No Delimitado (SUND).
- 037 **1.3. Sistemas Generales planificados.**
- 047 **1.4. Los Planes Especiales de los Barrios Tradicionales y otros ámbitos heredados: entre la complejidad y la obsolescencia.**
- 051 **2. Procesos, tendencias y procedimientos.**
- 051 2.1. Hacia un balance sintético de la tramitación del planeamiento urbanístico y de los instrumentos de gestión.
- 054 2.2. Desarrollo urbano cumplido por clases de suelo, usos y zonas, viviendas.
- 054 2.2.1. En Suelo Urbano Consolidado.
- 055 2.2.2. En Suelo Urbano No Consolidado.
- 065 2.2.3. En Suelo Urbanizable Delimitado.
- 071 2.2.4. En Suelo Urbanizable No Delimitado.
- 074 2.3. Instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución: procedimientos habituales.

3. Sobre la articulación del sistema urbano planificado: una lectura de conjunto.	077
3.1. Estado efectivo de consolidación del sistema urbano planificado. Grado de consolidación por zonas, usos...	077
3.2. Situación y problemáticas emergentes del estado urbano alcanzado: aproximación por cuadrantes.	086
3.2.1. Una ciudad “verde” y “equipada”, a propósito de los sistemas generales.	087
3.2.2. El Cuadrante NORTE: la importancia de un Pisuerga en el olvido –con el Canal de Castilla a su lado.	092
3.2.3. El Cuadrante OESTE, entre la E-80 y el Pisuerga, la emergencia de la avenida de Salamanca como espacio consolidado de centralidad urbana institucional.	096
3.2.4. El cuadrante SUR, una lógica consolidada de búsqueda de espacios naturales valiosos.	100
3.2.5. El Cuadrante ESTE, tensión generada por el nuevo espacio ferroviario en construcción, un crecimiento entre campos, vegas y rondas.	107
3.3. La ordenación en el planeamiento asumido: criterios para su integración al SUC.	111

1. Sobre el cumplimiento del PGOU de Valladolid Vigente: el desarrollo de las actuaciones planificadas.

1

En este apartado del trabajo de información y análisis de la revisión del PGOU de Valladolid (en adelante PGOUVa) realizamos un balance lo más objetivo posible de su “desarrollo”, es decir de qué herramientas de desarrollo planteaba el plan y cómo se han ido materializando. Poco a poco introducimos una valoración desde la lectura de la información de la que disponemos y su contraste con la realidad, para construir un diagnóstico coherente. Ordenamos el estudio en función de la clasificación del suelo y atendiendo al carácter y a la evolución de los instrumentos habilitados por el PGOU 2003 para hacer posible la transformación y el crecimiento urbanos. El tiempo es la vigencia de la “Adaptación del PGOUVa 2003”. Estamos por lo ello valorando tanto el resultado de las actuaciones en ámbitos de planeamiento y gestión/actuación delimitados en sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado como el derivado de acciones en suelo urbano consolidado –actuaciones directas o a consecuencia de instrumentos de planeamiento o sus derivados.

De entrada destacamos que no es sencillo tener una visión coherente de todo ello, básicamente por dos razones: la inexistencia de “fichas” actualizadas por cada sector o unidad de actuación –tal y como hoy exige la instrucción de planeamiento regional– que esclarezcan sus circunstancias y faciliten su seguimiento, y la configuración del PGOU 2003 como un complejo y numeroso puzle de instrumentos, muchos de ellos heredados de la planificación precedente e incorporados sin más a un plan que parece concebido como un gran cajón de sastre.

1.1. Aproximación inicial al Suelo Urbano Consolidado: relevancia y complejidad de situaciones normativas.

El Suelo Urbano Consolidado del PGOUVa vigente (la Adaptación aprobada en 2003) supone una extensión de suelo muy relevante del modelo planificado: 3.916 Has. de las 19.703 Has. del término municipal. En esta clase de suelo el plan incluyó: el Centro Histórico –AOE1–, los barrios más antiguos de la ciudad, la ampliación del CH e incluidos los asentamientos tradicionales –20 ámbitos ordenados mayoritariamente a través de antiguos Planes Especiales de Reforma Interior, asumidos como **Áreas de Ordenanza Específica AOE**–, aquellos sectores de desarrollo plenamente consolidados, heredados del planeamiento anterior (16 **Áreas de Planeamiento Específico APE** y 9 sectores urbanizables, ejecutados y asumidos como AOE) y, por último, las **Unidades de Ejecución desarrolladas** en el marco del planeamiento precedente y asumidos por el PGOUVa 2003 –42 UEA, con una extensión conjunta de 26,9 Ha.

El siguiente cuadro resume dichos ámbitos en los que se divide, de cara a establecer su ordenación detallada, el Suelo Urbano

Consolidado de Valladolid. Insistimos en que el PGOUVa recoge como Áreas de Ordenanza Específica, además del Conjunto Histórico, aquellos ámbitos que son incorporados al Suelo Urbano Consolidado procedentes de otras categorías de suelo o de instrumentos definidos por el planeamiento anterior –el PGOUVa 97, pero también el PGOUVa 84. Se aporta aquí un primer dato que, por un lado, da cuenta del crecimiento urbano experimentado por la ciudad a lo largo de las últimas tres décadas y, por otro, indica la gran cantidad de suelo consolidado ordenado “indirectamente” por el plan vigente: estamos hablando del 29,35 % del conjunto actual del SUC y de un crecimiento próximo al 57 %. Estos ámbitos, incluyendo el Centro Histórico, han sido ordenados en su mayor parte a través de instrumentos específicos –Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle,... –, cuyas determinaciones el PGOUVa mantiene.

En rojo, área correspondiente al Plan Especial del Conjunto Histórico (PECH 97); en amarillo, los ámbitos correspondientes a las Áreas de Ordenanza Específica (AOE); en azul, resto del Suelo Urbano Consolidado.

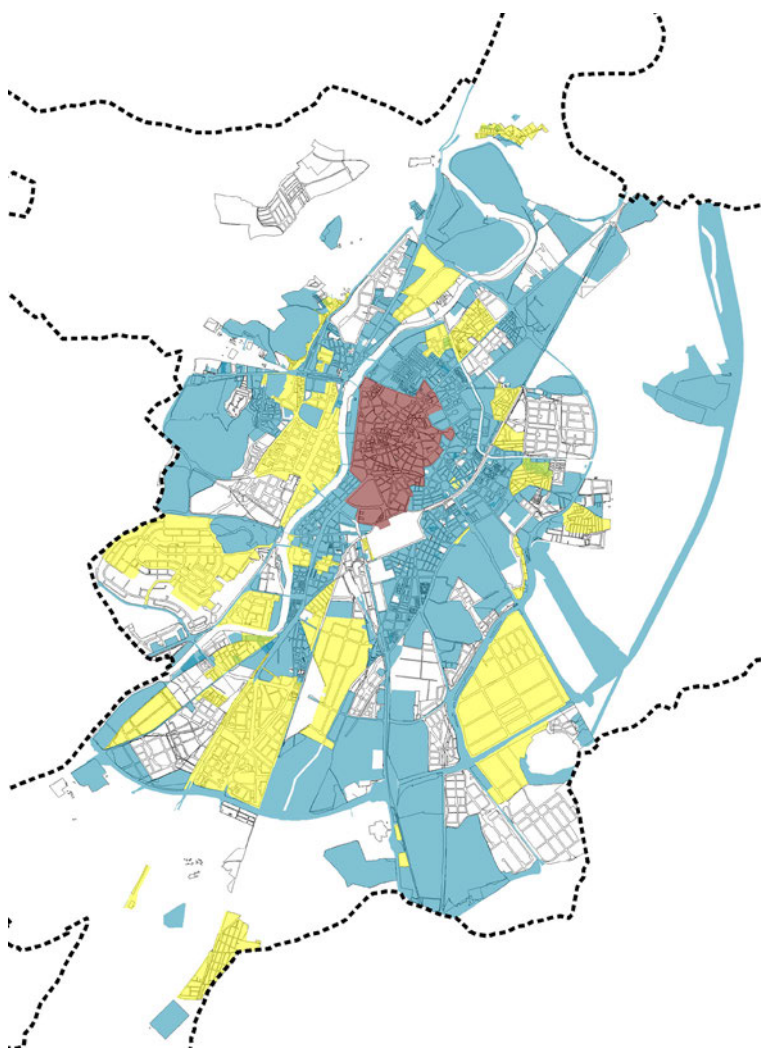


Ilustración 1. Tipos de Suelo Urbano Consolidado, por procedencia.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

TIPO DE AMBITO	ORIGEN	SUPERFICIE	PORCENTAJE
AOE	Conjunto Histórico/PECH	192,1 Ha	4,91 %
AOE	APE-IA	543,6 Ha	13,88 %
AOE	SEC-IA	387,2 Ha	9,89 %
AOE	PERI	218,6 Ha	5,58 %
UEA		26,9 Ha	0,06 %
Resto de SUC no incluido en ámbitos de planeamiento/gestión específicos		2547,6 Ha	65,06 %

El Suelo Urbano Consolidado supone cerca de un 20% de la totalidad de la extensión municipal. Se trata de un espacio discontinuo, sobre todo por incluir pequeños núcleos tradicionalmente desconectados del núcleo central de Valladolid, como Puente Duero y La Overuela, o enclaves como El Pinar de Antequera, las factorías de Renault, etc.

El Suelo Urbano se completa con una importante extensión de Suelo Urbano No Consolidado, cuyas características y extensión se detallan en epígrafes posteriores.

1.1.1. Relevancia cuantitativa de las licencias en suelo urbano consolidado.

La magnitud de la intervención edificatoria en Suelo Urbano Consolidado se puede evaluar a partir de los datos correspondientes a las licencias de obras tramitadas y concedidas, así como por la cuantía de viviendas/edificaciones construidas al amparo de dichas licencias. Como suele ser común, el número de viviendas construidas en Suelo Urbano Consolidado es menor el desarrollado en los Suelos Urbanizables. Sin embargo no se trata, en nuestro caso, de una cantidad irrelevante.

Así, entre los años 1997 –aprobación del PGOUVa 97 y PECH– y el año 2009 se concedieron en Valladolid un total de 1653 licencias de obra nueva destinadas a la construcción de 33.080 viviendas. En Suelo Urbano No Consolidado, incluidas las APE's y UA's, que han tendido lugar algunas operaciones importantes de creación de nueva vivienda, obtenemos unos datos elocuentes: **el 75% de las licencias, asociadas a un 40 % de las viviendas construidas.**

Esta actividad edificatoria ha sido particularmente intensa en el ámbito del Centro Histórico, no tanto desde la pura consideración cuantitativa del número de licencias/viviendas, sino desde su ponderación respecto a otros ámbitos. Así, en el ámbito PECH se concedieron en ese periodo el 13% de las licencias –un 15% de las nuevas viviendas–, sobre un espacio que supone menos del 5% de la superficie total del Suelo Urbano Consolidado. Este dato incluye como licencias de obra mayor tanto los procesos de edificación de nueva planta –puntuales y localizados en el ámbito del Centro Histórico– como actuaciones de rehabilitación en sus distintos niveles –en algunos casos ejecutadas con el alcance de una obra nueva. Desde los años 50, casi el 80% de las edificaciones que integran el ámbito PECH han sido objeto de algún tipo de intervención mayor: una parte importante

han tenido lugar durante la última década, coincidiendo con la vigencia del PECH y PGOUVa, en concurrencia con iniciativas como el ARI Platerías/Catedral, que ha facilitado tanto rehabilitaciones integrales como simples actuaciones “estéticas” sobre la edificación –afectando a 515 viviendas entre 1999 y 2004.

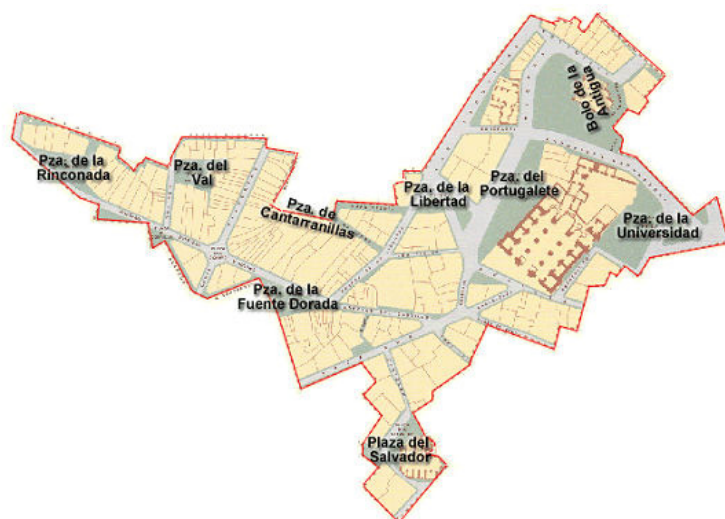


Ilustración 2. Ámbito del ARI Platerías/Rondilla (Fuente: VIVA. Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

En este periodo se han promovido actuaciones importantes en el entorno Plaza Mayor/Calle Ferrari, coincidentes en su mayor parte con ámbitos para los que el PECH de 1997 proponía ajustes parcelarios. Un análisis más detallado de los procesos y actuaciones urbanísticas devenidos en el ámbito del PECH, se desarrollan en los capítulos específicos dedicados a dicho ámbito.

Los siguientes cuadros resumen muestran la distribución de licencias de obra nueva en los distintos ámbitos de la ciudad y para cada uno de los usos principales. Se ha evaluado por un lado el total de licencias y nuevas edificaciones en el periodo íntegro de vigencia del PGOUVa-PECH, esto es, desde el año 1997, así como en los periodos anterior y posterior a la entrada en vigor de la adaptación del PGOUVa en el año 2003. Los datos se cuantifican tanto en términos absolutos –número de licencias/edificaciones/viviendas– como relativos, mediante el cálculo de su porcentaje respecto al total de intervenciones del mismo tipo llevadas a cabo en el conjunto de la ciudad. Asimismo, se incluye un ratio de viviendas por licencia/edificaciones por licencia, en el caso de usos industriales, que permite una aproximación a la dimensión de la intervención “media” en cada uno de los ámbitos.

Como cabría esperar, las actuaciones en sectores tanto de Suelo Urbanizable como de Suelo Urbano No Consolidado son, con carácter general, de envergadura mucho mayor –promociones de vivienda colectiva o conjuntos residenciales unifamiliares– que las habituales en ámbitos de Suelo Urbano Consolidado,

LICENCIAS DE OBRA MAYOR (1997-2009)					
RESIDENCIAL	LICENCIAS		VIVIENDAS		RATIO VIV/LIC
Licencia Directa	326	19,72 %	2.664	8,05 %	8,2
PECH	138	8,35 %	1.094	3,31 %	7,9
APE	111	6,72 %	3.820	11,55 %	34,4
AOE	573	34,66 %	3.366	10,18 %	5,9
UE (UA+UAE)	97	5,87 %	2.478	7,49 %	25,5
Sectores	408	24,68 %	19.658	59,43 %	48,2
	1.653		33.080		

INDUSTRIAL	LICENCIAS		EDIFICACIONES		RATIO EDI/LIC
Polígonos	272	80,71 %	362	69,88 %	1,3
Suelo Urbano	65	19,29 %	156	30,12 %	2,4
	337		518		

EQUIPAMIENTOS	LICENCIAS		EDIFICACIONES		RATIO EDI/LIC
	157		157		1

COMERCIO/SERVICIOS	LICENCIAS		EDIFICACIONES		RATIO EDI/LIC
	105		105		1

donde son más habituales las sustituciones puntuales de la edificación o las actuaciones sobre vacíos urbanos, con mucha menor incidencia desde el punto de vista del número de viviendas.

El análisis desagregado en los periodos 1997-2003 y 2004-2009 apunta a un incremento, desde la entrada en vigor del PGOUVa 2003, de las actuaciones en ámbitos de planeamiento de desarrollo o sectores, tanto de Suelo Urbanizable como de Suelo Urbano No Consolidado – proceso que es particularmente acusado entre 2004 y 2006 y que desciende significativamente a partir de 2008—, y por el contrario, una reducción de las actuaciones en el tejido

LICENCIAS DE OBRA MAYOR (1997-2003)					
RESIDENCIAL	LICENCIAS		VIVIENDAS		RATIO VIV/LIC
Licencia Directa	225	22,21 %	2.052	10,65 %	9,1
PECH	91	8,98 %	667	3,46 %	7,3
APE	59	5,82 %	1.711	8,88 %	29,0
AOE	346	34,16 %	2.189	11,36 %	6,3
UE (UA+UAE)	63	6,22 %	1.905	9,89 %	30,2
Sectores	229	22,61 %	10.744	55,76 %	46,9
	1.013		19.268		

INDUSTRIAL	LICENCIAS		EDIFICACIONES		RATIO EDI/LIC
Polígonos	62	62,0 %	88	62,56 %	1,4
Suelo Urbano	38	38,0 %	70	44,30 %	1,8
	100		158		

EQUIPAMIENTOS	LICENCIAS		EDIFICACIONES		RATIO EDI/LIC
	85		85		1

COMERCIO/SERVICIOS	LICENCIAS		EDIFICACIONES		RATIO EDI/LIC
	51		51		1

consolidado. En los capítulos dedicados a cada uno de los tipos de suelo y sus instrumentos de desarrollo se analizará con más detalle la localización de estas actuaciones, y como estos procesos, aunque ejecutados con posterioridad a la adaptación del PGOUVa 2003, fueron ya iniciados en su mayor parte –al menos en los aspectos de ordenación y gestión– en el marco del PGOUVa 97.

LICENCIAS DE OBRA MAYOR (2004-2009)					
RESIDENCIAL	LICENCIAS		VIVIENDAS		RATIO
Licencia Directa	101	15,8 %	612	4,4 %	6,1
PECH	47	7,3 %	427	3,1 %	9,1
APE	52	8,1 %	2.109	15,3 %	40,6
AOE	227	35,5 %	1.177	8,5 %	5,2
UE (UA+UAE)	34	5,3 %	573	4,1 %	16,9
Sectores	179	28,0 %	8.914	64,5%	49,8
	640		13.812		
INDUSTRIAL	LICENCIAS		EDIFICACIONES		
Polígonos	210	88,6 %	274	76,1 %	1,3
Suelo Urbano	27	11,4 %	86	23,9 %	3,2
	237		360		
EQUIPAMIENTOS	LICENCIAS		EDIFICACIONES		
	72		72		1
COMERCIO/SERVICIOS	LICENCIAS		EDIFICACIONES		
	54		54		1

1.1.2. Actuaciones Aisladas, Estudios de Detalle y Modificaciones puntuales del Plan General: inercia ante el planeamiento anterior a 2003 y permanente esfuerzo de cambio del plan vigente.

Dentro del conjunto de actuaciones que, durante el periodo de vigencia del PGOUVa, han tenido lugar en el Suelo Urbano Consolidado es importante diferenciar aquellas que han tenido lugar mediante la tramitación de algún tipo de instrumento de planeamiento y, por tanto, suponen en alguna medida un ajuste o corrección, incluso una modificación, de las condiciones de ordenación propuestas inicialmente por el PGOU, teniendo por ello una mayor trascendencia urbanística, en comparación con aquellas actuaciones ejecutadas mediante licencia directa sobre solares individuales.

El PGOUVa ya preveía un numeroso conjunto de actuaciones menores, de reconfiguración y reajuste puntual del tejido urbano, asimilables a lo que atendiendo al marco urbanístico actualmente vigente denominaríamos Actuaciones Aisladas: 21 *Normalizaciones de Fincas* (NF) y 4 *Áreas de Retranqueo* (AR). Después de la aprobación del PGOUVA 2003 se han tramitado 3 unidades de Normalización de Fincas adicionales, situadas en Industrial Cabildo Sur –en tramitación–, Quinta Cuerda –

Carretera de Soria—y en el Ámbito de “Las Eras”, Calles Eras, Trilla, Sementera y Mieses.

Efectivamente, el PGOUVa delimitaba 21 Unidades de Normalización de Fincas, —no regulados expresamente en ningún artículo normativa— 20 son de uso residencial y 1 industrial (NF 318). Mediante modificación posterior del PGOUVa se ha procedido a la división de las unidades NF 207 y NF 316. Solo cinco de estas Unidades —2 de ellas, parcialmente, por subdivisión de las NF— han aprobado sus instrumentos de gestión, siendo la NF 111 la única que además cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado. Habría que añadir la NF 22, que ya contaba con ambos instrumentos con carácter previo a la aprobación de la revisión del PGOUVa.



Ilustración 3. Unidades de Normalización de Fincas delimitadas en el PGOUVa 2003.

En verde, las unidades que cuentan con instrumentos de gestión y urbanización aprobados; en naranja aquellas que han tramitado sus instrumentos de gestión. En rojo, las unidades que mantienen las condiciones del PGOUVa, sin haber tramitado sus instrumentos de desarrollo.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

Algunas Unidades como la NF 277 o la NF 59 han sido ejecutadas —en el primer caso sin ajustarse a la ordenación propuesta por el PGOUVa— sin que conste, a la vista de los datos disponibles en

el momento de elaboración del presente informe, la aprobación de instrumentos de gestión y/o urbanización específicos para las mismas.

Junto a estas unidades, el PGOUVa delimita también en Suelo Urbano Consolidado las denominadas Áreas de Retranqueo (AR), 3 de uso residencial y 1 industrial –al igual que las NF, sin regulación normativa específica–, habiéndose actuado con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU únicamente sobre una de ellas, la AR 13 (Avenida Santander 153), a través de un Estudio de Detalle aprobado en julio de 2007. Ninguna de estas AR ha sido ejecutada.



Ilustración 4. Áreas de Retranqueo delimitadas en el PGOUVa 2003.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

El conjunto de ámbitos delimitados por el PGOUVa en Suelo Urbano Consolidado se completa con las denominadas Unidades de Actuación Ejecutadas y Asumidas (42 UEA), ya ordenadas, gestionadas y desarrolladas de acuerdo a instrumentos previos al PGOUVa 2003, y para las que el instrumento de planificación

general no establece actuaciones adicionales. Se integran por ello plenamente en el SUC, limitándose el PGOUVa a reflejar la delimitación del antiguo ámbito de gestión.

No se abordarán aquí pormenorizadamente los procesos urbanísticos de cada una de estas unidades, por ser en todo caso previos a la adaptación del PGOUVa 2003, aunque sí se considera necesario realizar un breve apunte sobre el estado de algunas de estas unidades que, aunque consideradas ejecutadas por el PGOUVa vigente, aún tienen pendientes algunas actuaciones, fundamentalmente las correspondientes a la ejecución de espacios libres, dotaciones... Es el caso de la UEA 3 (Ampliación del Colegio Público Fray Luis de Granada) o las dotaciones vinculadas a las UEA 6, 26, 55, 125, 238, 246 y 297. El PGOUVa recoge el estado de estos ámbitos o, al menos, las condiciones de ordenación establecidas por el correspondientes Estudio de Detalle, constatándose en casos puntuales desajustes entre la realidad y la ordenación detallada establecida por el plan.

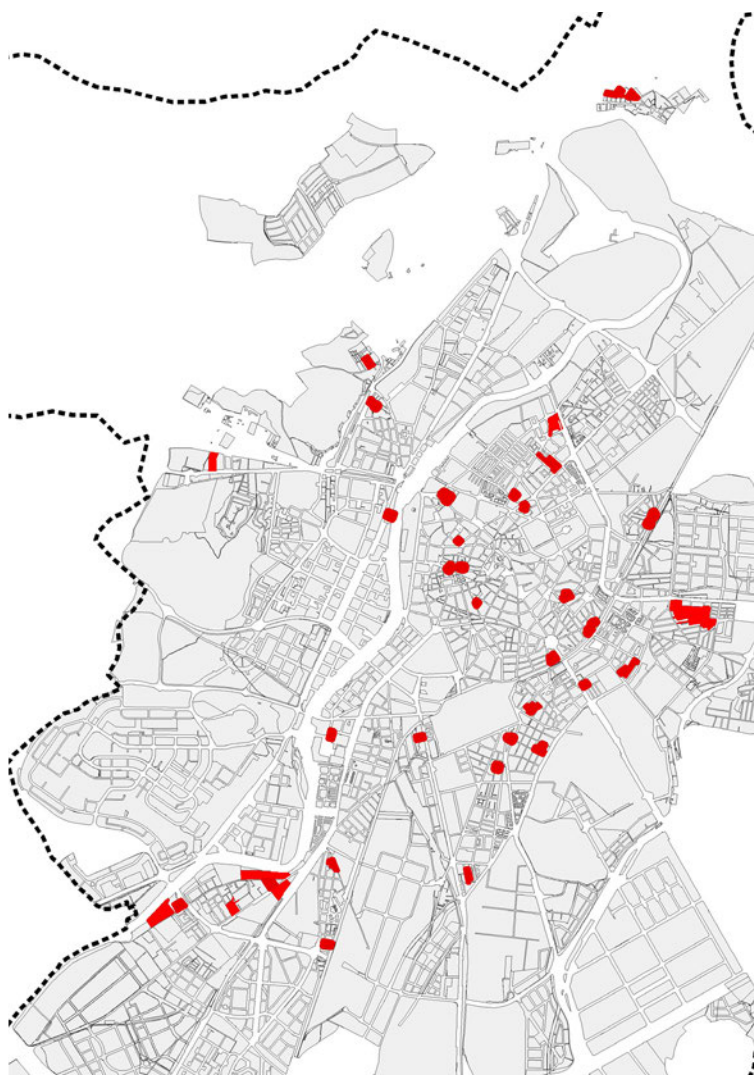


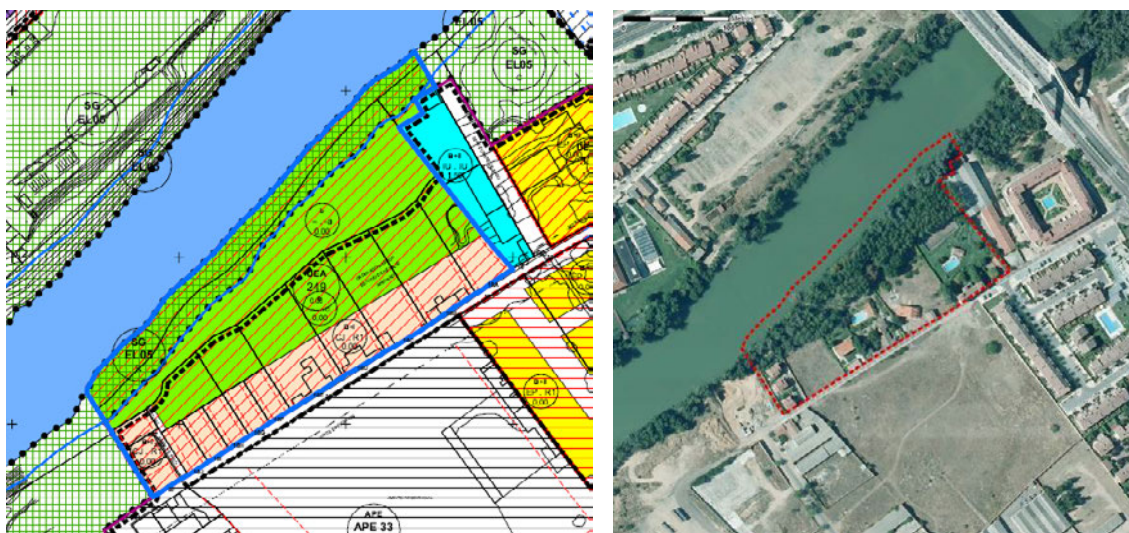
Ilustración 5. Unidades de Ejecución Ejecutadas y Asumidas por el PGOUVa 2003.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

Es el caso, por ejemplo, de la UAE 249 (Callejón de la Alcohlera “Villa Pilar”), con ED aprobado en 1986 y proyectos de actuación y urbanización de 1996 y 1997 respectivamente: se mantienen varias parcelas sin ejecutar sobre las que se han tramitado reparcelaciones, y que mantienen incluso pequeñas edificaciones en situación de disconformidad con el planeamiento.

Ilustración 6. Condiciones de ordenación de la UAE 249 y estado en el año 2010.

[Fuente: Ortofotografía PNOA. Elaboración propia-IUU, 2012]



Debemos también tener en cuenta la ejecución de un importante número de actuaciones en Suelo Urbano Consolidado realizadas mediante la modificación, a través de la figura del Estudio de Detalle, de la ordenación detallada prevista en parcelas no incluidas expresamente en ámbitos de gestión. Este tipo de actuaciones han tenido lugar tanto en el tejido urbano ordenado estrictamente por el PGOUVa como en las Áreas de Ordenanza Específica –asumidas–, incluido un importante número de Estudios de Detalle en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Excluyendo los ámbitos considerados AOE, han sido tramitados en Suelo Urbano Consolidado un total de 53 Estudios de Detalle –algunos de ellos sin completar¹–. Cuentan con aprobación definitiva 46 ED, 10 de ellos en el ámbito del PECH, en su mayor parte ejecutados y se encuentran en tramitación otros 4 –3 en ámbito PECH. El carácter y alcance de estos Estudios de Detalle es diverso y abarca desde sencillos ajustes en la ordenación detallada de parcelas particulares –destinados en muchos casos a la redistribución volumétrica de la edificabilidad– hasta actuaciones sistemáticas sobre conjuntos urbanos como es el caso de los destinados a habilitar la implantación de ascensores en el marco de actuaciones de rehabilitación de algunos barrios de la ciudad –Polígono 18 de julio, barrio 4 de Marzo, Polígono XXV Años de Paz...

¹ Al menos 3 han sido declarados nulos judicialmente o se ha declarado la caducidad de su expediente (ED Fabio Nelli, ED Avenida Madrid,...).

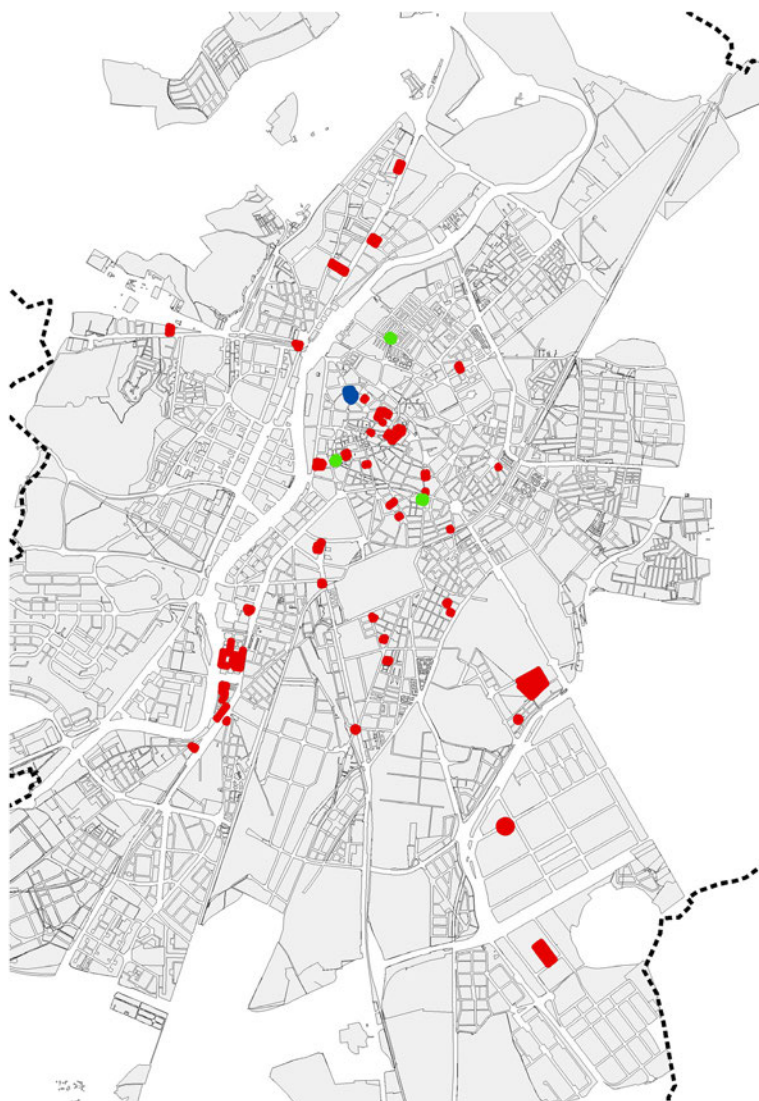


Ilustración 7. Ubicación de los Estudios de Detalle tramitados durante la vigencia del PGOUVA 2003.

Estudios de Detalle situados fuera de Ámbitos de Gestión o Áreas de Ordenanza Específica. En Rojo, Estudio de Detalle aprobados definitivamente; en verde, en tramitación. En azul, estudios de detalle anulados u/o recurridos judicialmente.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

El PGOUVA habilitaba expresamente el empleo de la figura del Estudio de Detalle para este tipo de ajustes, si bien en **algunos casos las modificaciones propuestas con este “instrumento” se encuentran más próximas al objeto de una modificación puntual del instrumento de planificación general**. La experiencia en la puesta en práctica del PGOUVA parece haber contribuido a definir con mayor claridad el alcance de cada uno de los dos procedimientos (ajustes mediante Estudios de Detalle y Modificaciones puntuales) y ha obligado en algunos casos a repetir la tramitación de expedientes iniciados como Estudio de Detalle. Cabe citar algunos casos relevantes de esta confusión:

-El ED en C/ Ferrari, 16, con el que se crea un nuevo artículo en la normativa –procedimiento habitualmente propio de una MPPGOU–.

-La corrección normativa que introduce el Decreto 85/2006, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del

PGOU de Valladolid para la ampliación del Hospital Clínico Universitario, que clarifica de acuerdo al marco legal vigente el alcance de algunos Estudios de Detalle habilitados por el PGOUVa.

-La modificación de los Arts. 297, 298 y 397 de la normativa del PGOU (Instalación antenas de Radiocomunicación), tramitada inicialmente como Estudio de Detalle y posteriormente como Modificación Puntual del PGOUVa.

Además de lo anterior son muchas las modificaciones de planificación que han cambiado aspectos puntuales de la ordenación propuesta por el PGOUVa 2003 y que han sido convenientemente tramitadas a través del procedimiento pertinente. Es el caso de las modificaciones del articulado normativo –en total 8, dos de ellas recurridas en contencioso–, del catálogo² –10– o de alguna de las condiciones de ordenación general establecidas por el Plan –unas 20, ocho de ellas en tramitación. Nueve de las modificaciones del PGOU afectan también a las determinaciones del PECH. A ello habría que añadir las Modificaciones Puntuales del planeamiento aprobadas dentro de ámbitos de planeamiento y gestión específicos, que serán analizadas en sus correspondientes epígrafes.

La gestión habitual del PGOUVa Vigente parece contradecir sistemáticamente la actitud dominante en su redacción. En Valladolid cada nuevo plan general –o su “actualización” y salvo el plan de Yncenga– ha ido asumiendo sistemáticamente el planeamiento de desarrollo heredado mientras que en la gestión diaria se ha verificado la necesidad de modificar continuamente el planeamiento vigente.

Es sorprendente que a lo largo de estos años hayan habido tan pocas correcciones y ajustes generales, prefiriéndose una gestión técnica caso a caso, con lo que ello implica en cuanto a disparidad de criterios o subjetividad en la aplicación del plan, y fomentándose un marco nada claro para agentes locales y ciudadanos, con una dificultad real a la equidad en el acceso a la información urbanística.

1.1.3. Actuaciones en Áreas de Ordenanza Específica AOE: la “larga duración” de los planes parciales y PEPRI’s.

La inercia en la referencia al planeamiento heredado se verifica de modo particular en las denominadas Áreas de Ordenación Específica. En este concepto el PGOUVa incorpora tanto barrios tradicionales ordenados mediante *Planes Especiales de Reforma Interior* –mayoritariamente de la década de los 80– como *sectores de Suelo Urbanizable y APEs ya desarrollados y ejecutados*. Considerados ámbitos ya desarrollados, el PGOUVa los incorpora al Suelo Urbano Consolidado pero manteniendo para su ordenación la referencia al instrumento específico que

² Se ha tramitado otra propuesta de modificación expresa del catálogo en C/ Fray Luis de León 6, aprobada definitivamente y, posteriormente, denegada..

estableció la ordenación del ámbito –PERI, PE, Plan Parcial,...– cuyas determinaciones asume. La potencial contradicción normativa se instala en el plan como una bomba de relojería.

De hecho estos ámbitos pueden, en su condición de Suelo Urbano Consolidado, ser también objeto de modificaciones puntuales en su ordenación a través de Estudios de Detalle –lo más habitual–, o bien a través de modificaciones puntuales del PGOUVa, o del instrumento de ordenación detallada asumido.

Es el caso de sectores como el del barrio de Parquesol –asumido parcialmente como AOE en Suelo Urbano Consolidado. Sólo en este ámbito han sido tramitados 49 Estudios de Detalle (8 de ellos desde 2003). Pero también el caso de diversas Áreas de Ordenanza Específica procedentes de antiguos PERI, donde en conjunto han sido aprobados, desde 2003, 20 Estudios de Detalle, 3 modificaciones del PGOU, 3 normalizaciones de fincas y 1 modificación de Plan Parcial.

Es curioso que el PGOUVa ya prevea la necesidad de resolución de algunas singularidades en la ordenación de estos ámbitos, fundamentalmente la necesidad de completar la ejecución de algunas parcelas dentro de los AOE, delimitándose expresamente unidades de ejecución (UA). Estas unidades pasaron a tener, con el PGOUVa 2003, la condición de Suelo Urbano No Consolidado, por lo que serán analizadas en el capítulo siguiente.

Pero el caso de Parquesol es elocuente: la necesidad de Estudios de Detalle se debía en gran medida a la falta de “una correcta correspondencia” entre el nº máximo de viviendas y la edificabilidad asignada, al fomentar el plan parcial viviendas de gran tamaño y no esclarecerse la proporción de usos comerciales frente a la normativa del PGOUVa. En vez de hacer una modificación general del plan parcial o reajustar su encaje en el PGOUVa se prefiere que cada promotor cambie su ámbito con un Estudio de Detalle. Esta práctica de gestión, cuando no es algo excepcional, **dificulta sobremanera esclarecer cuáles son las condiciones reales de ordenación del ámbito consolidado.**

Sin tratarse estrictamente de actuaciones sobre AOE, cabe señalar en este punto la existencia de varios Estudios de Detalle sobre Sectores de Suelo Urbanizable delimitados por el PGOUVa. Sectores como el 1, 8, 9, 16..., asumidos y ya ejecutados, que han sido objeto de modificaciones en su ordenación a través de este procedimiento, en lugar de a través de la modificación del Plan Parcial que estableció su ordenación detallada. Se trata de una situación singular en tanto que, en cumplimiento estricto de la legislación vigente, los Estudios de Detalle son instrumentos destinados a la ordenación del Suelo Urbano –no el urbanizable. Para resolver tal incoherencia habría que considerar que estos ámbitos están ya de hecho desarrollados –urbanizados, materializadas las cesiones, etc.– y presentan ya de facto, aunque no medie una re-clasificación expresa por parte de una modificación del instrumento de planificación

general, las condiciones de Suelo Urbano. El propio PGOUVa en su texto articulado fomenta un criterio de interpretación para estas situaciones cuando afirma –Art 6.6– que *“tampoco se entenderá como modificación del Plan General el cambio de clase o categoría de un ámbito cuando se deba directamente al imperativo legal, como es el paso a Suelo Urbano Consolidado de un Sector que haya completado su gestión en los términos legales, y similares”*.

Ahora bien, una cosa es no necesitar modificar el plan para reconocer que ha alcanzado la condición de suelo urbano, en el marco legal, y otra es modificar sistemáticamente las condiciones de los planes parciales mediante Estudios de Detalle. No es ya un problema del instrumento, de su alcance cuando no está bien definido el contenido de la “ordenación general” en cada caso.

La necesidad de cambiar, si es permanente, habla ya de una condición inestable impropia del suelo urbano consolidado.

Como se va a verificar a lo largo de este informe, el Estudio de Detalle ha sido un instrumento utilizado en Valladolid de manera sistémica, como gran herramienta de ajuste y, sin duda, de negociación, como si la ordenación establecida fuera siempre poco clara o insuficiente, como si el PGOUVa 2003 fuera un instrumento demasiado esquemático y necesitase una permanente concreción, como si fuera siempre necesario edificar más, viabilizar las operaciones o descubrir en cada caso una nueva oportunidad hasta entonces desconocida.

1.2. Sobre las actuaciones integradas en Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables.

Los ámbitos de desarrollo planificados como sectores por el PGOUVa 2003 lo son en diferentes clases de suelo, urbano no consolidado y urbanizable, englobando de nuevo tanto ámbitos asumidos procedentes del planeamiento general previo, como nuevos sectores delimitados. Se entiende como “asumidos” en los términos de la legislación vigente en materia de urbanismo, esto es, aquellos ámbitos cuyas condiciones de ordenación general y detallada son incorporadas por el instrumento de planificación general como propias.

Este asunto es significativo en tanto que las propuestas de delimitación de nuevos ámbitos de desarrollo realizadas por el PGOUVa 2003 son puntuales, limitándose mayoritariamente a recoger y adaptar al nuevo marco legal el plan previo, pero con aspectos complejos en su proceso ya que la adaptación a la nueva categoría legal de Suelo Urbano No Consolidado recoge las antiguas Unidades de Ejecución y de las Áreas de Planeamiento Específico definidas en el PGOUVa de 1997 y que, en una parte significativa ya eran heredadas del Plan de 1984.

Así, en el caso de los Sectores de Suelo Urbanizable, el PGOUVa únicamente incorpora 5 nuevos ámbitos: los Sectores 48 (Las Arenas), 49 (Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares), 50 (Los Santos 2), 51 (Residencial las Arenas) y 52

(Conde Reinoso). El resto de sectores en esta clase de suelo se encontraban ya delimitados –con ajustes—en el PGOUVa de 1984.

En Suelo Urbano No Consolidado, categoría de suelo habilitada por la Ley 5/1999 –LUCyL–, todos los “sectores” incluidos en el PGOUVa son “nuevos” como tales, pero no así sus delimitaciones ni sus condiciones de ordenación, procedentes mayoritariamente de antiguos ámbitos de gestión/ordenación –del PGOUVa 1997, PECH, etc. De hecho pueden considerarse como nuevos Sectores de SUNC delimitados por el PGOUVa los siguientes APEs:

- APE 45 Rondilla
- APE 46 Azucarera Santa Victoria
- APE 47 Enertec Residencial
- APE 48-56 Sectores en Puente Duero (8)
- APE 57 Esgueva–los Santos
- APE 59 Cuarteles de Artillería y Conde Ansúrez

Además de las categorías diferenciadas del Suelo Urbano, la aportación más significativa con gran efecto en las expectativas de desarrollo incorporadas por el PGOUVa 2003 es sin duda la clasificación, con carácter de reserva a futuro y también apoyada en la LUCyL, de una extensa superficie del término municipal como Suelo Urbanizable No Delimitado –3.421 Has. Se trata de suelos que, divididos en las denominadas Áreas Homogéneas (15 AH, 4 de ellas de uso industrial), podían ser desarrollados a través de su sectorización –mediante modificación del PGOUVa o a través del propio instrumento de ordenación detallada del ámbito—y de la posterior redacción de los correspondientes instrumentos de ordenación y gestión.

En la actualidad dicha categoría de Suelo ha desaparecido y su régimen provisional en planes ya adaptados a la LUCyL es el definido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 8/2008, donde la consideración de suelo urbanizable está asociada a la aprobación de una Modificación del PGOUVa que establezca las condiciones de ordenación general, salvo en aquellos casos en los que ya se contase con el plan parcial aprobado.

En los siguientes epígrafes se analizan con mayor detalle, agrupados por categorías de suelo, cada uno de estos ámbitos de actuación integrada, evaluando tanto su grado de desarrollo instrumental como de ejecución real, en función de la información recibida del Ayuntamiento y teniendo en consideración asimismo su procedencia y estado en el momento de redacción del PGOUVa, factor que contribuye a explicar algunas desigualdades en el “grado” de desarrollo. Se pretende con ello obtener una “imagen” actualizada de la “expansión reciente de la ciudad”, fundada en el cumplimiento del planeamiento de desarrollo, de la ejecución de la urbanización y del proceso de edificación resultante, que sirva de soporte a un diagnóstico objetivo sobre la situación urbanística de la ciudad.

1.2.1. Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

La categoría de Suelo Urbano No Consolidado es, como hemos indicado, introducida por el PGOUVa 2003 recogiendo ámbitos de transformación o reordenación mayoritariamente ya integrados en la mancha del suelo urbano consolidado. En esta categoría de suelo se incluyen tanto las antiguas APE's no desarrolladas –algunas con ordenación detallada aprobada– como un amplio conjunto de las antiguas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano procedentes del PGOUVa 97, incorporadas a su revisión como UA's –no ejecutadas– o UAE's –en ejecución.

A ello es preciso añadir aquellos ámbitos de suelo urbano que, como resultado de modificaciones del planeamiento y atendiendo a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, han pasado a tener la condición de Suelo Urbano No Consolidado, ya sea por incrementos de su edificabilidad superiores al 30% o por cambios de uso, como es el caso de los Talleres de Renfe y Estación de Ariza, incluidos dentro de la actuación ferroviaria de Valladolid –Modificación del PGOU relativa a la Red Ferroviaria Central de Valladolid.

Por lo tanto, el PGOUVa 2003 dota de la condición de Suelo Urbano No Consolidado a los siguientes ámbitos, procedentes de situaciones diversas y ya delimitados, en su mayor parte, por instrumentos de planificación general precedentes.

- Áreas de Planeamiento Específico, pudiendo diferenciarse:
 - o APE, Área de Planeamiento Específico, coincidente con un Sector en Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada completa
 - o APE IA, Área de Planeamiento Específico Asumida en Suelo Urbano No Consolidado, las que no se habían ejecutado y aceptado la urbanización.
- Unidades de Actuación, pudiendo diferenciarse:
 - o UA, Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, coincidente con un Sector con ordenación detallada
 - o UAE, Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado supuestamente en Ejecución.

El estado inicial de cada uno de estos ámbitos, y el criterio de interpretación de los mismos por parte del PGOUVa, se resume en el siguiente cuadro:

CLASE PGOU PGOU2003	CON ORDENACIÓN DETALLADA	GRADO DE EJECUCIÓN	TIPO UNIDAD PGOU 84	TIPO UNIDAD	CONSIDERADO SECTOR EN PGOU 03
SUNC	SI	NO EJECUTADO O EN EJECUCIÓN	UE	UAE	NO EXPRESAMENTE
			APE	APE-IA	SI
	NO	NO	UE	UA	SI
			APE	APE	SI

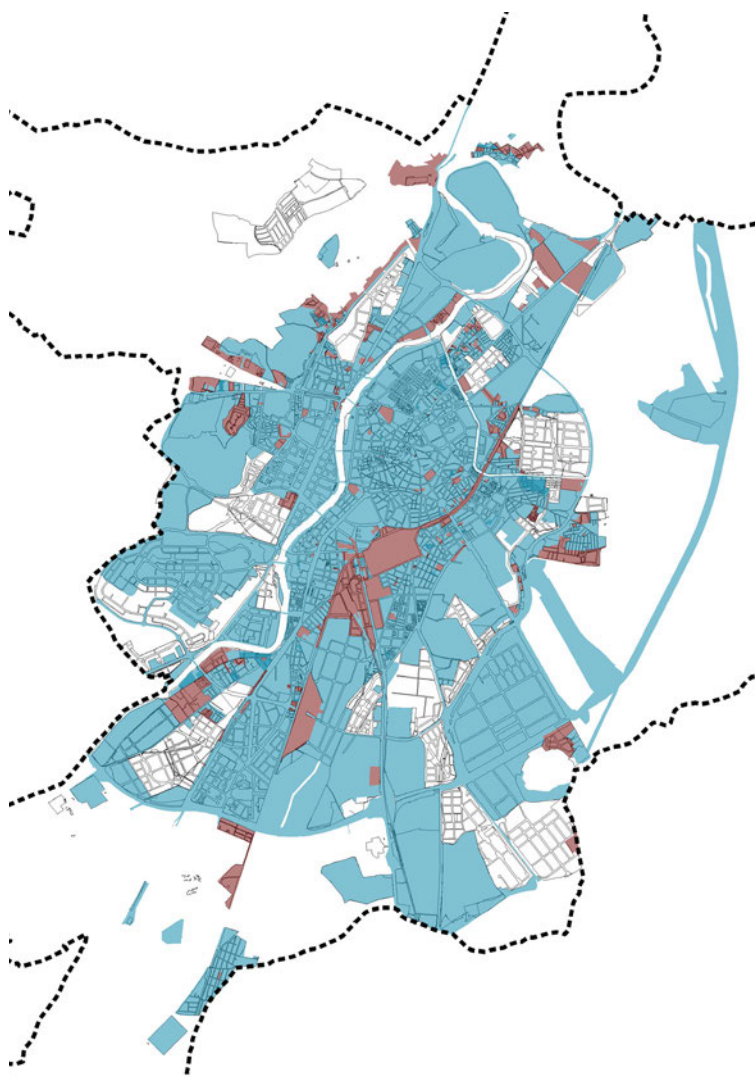


Ilustración 8. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, en rojo, insertos dentro del conjunto de Suelo Urbano Consolidado, en azul. Destaca en el conjunto la entidad de los Talleres Centrales de Renfe –objeto de modificación puntual del PGOUVa— y el conjunto de Ariza.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

El conjunto del Suelo Urbano No Consolidado está integrado, por tanto, por 21 APEs –21 identificadas por el PGOUVa, 1 suprimida por modificación puntual y 1 incorporada a través de modificación puntual—, 21 APE-IA, 90 UA's y 99 UAE's además de los incluidos en las citadas modificaciones puntuales del PGOUVa, con una superficie conjunta relevante de 461,65 Has –más de un Parquesol y medio.

El PGOU recoge o asume la nueva categoría de suelo pero no introduce, salvo en el caso particular de las APE y UA, una declaración explícita de estas áreas como “Sectores de SUNC”, ni detalla o se refiere al conjunto completo de condiciones de

1 Sobre el cumplimiento del PGOU de Valladolid vigente: evolución de las actuaciones planificadas.

ordenación general –que se han de definir– o detallada exigibles por el marco legal vigente para este tipo de unidades³. El PGOU da, por ello, una respuesta urbanística heterogénea a situaciones que lo son en su origen⁴, pero que desde el punto de vista de la nueva normativa urbanística y de su condición de SUNC adquieren un estatuto homogéneo. En todos los casos habría sido exigible al menos la delimitación de sectores, determinación que el PGOUVa solo considera expresamente al referirse a las APE. De hecho en el resto de ámbitos el PGOUVa recoge sus condiciones de ordenación detallada, heredadas en su mayor parte de instrumentos previos, pero sin contrastar el cumplimiento de los estándares de cesión vigentes en SUNC, tanto para espacios libres como para equipamientos. De nuevo la ausencia de fichas dificulta el proceso de verificación de cada una de estas unidades.

El alcance de esta problemática es limitado, ya que una parte importante de estos ámbitos ya han sido desarrollados – en algunos casos a través de modificaciones puntuales del planeamiento. Sin embargo, subyace un conflicto latente derivado de la interpretación que el PGOUVa 2003 y sus gestores realizan de las antiguas unidades de ejecución en función del texto entonces vigente de la LUCyL 1999 y en relación con las mayores exigencias que introduce el RUCyL, vigente desde su aprobación y que impone la obligación expresa de adaptarse a sus condiciones en el desarrollo de instrumentos como el PGOUVa.

En los siguientes epígrafes se analizan de manera pormenorizada cada uno de los tipos de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, siguiendo el esquema normativo del PGOUVa.

- Áreas de Planeamiento Específico (APE).

Las APE o Áreas de Planeamiento Específico, coinciden con un Sector en Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada completa, que debe ser completada mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle o instrumento semejante. El PGOUVa delimita como tales 21 ámbitos⁵ (13 son de uso global

3 En el caso de los APE sí se establece explícitamente en el documento de normativa el uso predominante y edificabilidad. Para el caso de las Unidades de Ejecución, puede ser deducido a partir de sus ordenaciones detalladas, si bien en muchos casos se mantiene una cierta indefinición en los aspectos referentes a la edificabilidad –que en la mayor parte de los casos no indica expresamente– o en el cumplimiento de los estándares y reservas legales –aspecto que se clarificó con la aprobación posterior del RUCyL—.

4 Estos ámbitos clasificados como SUNC proceden de la reinterpretación de las antiguas ARUs, APes, o todo el conjunto de ámbitos de gestión (Unidades de Ejecución) delimitados en el PGOUVa 97.

5 La condición como APE de la unidad 17 (Cáritas) ha sido objeto de discusión por contradicciones internas entre los documentos

residencial, 4 industrial, 2 de equipamiento y 3 de usos mixtos con predominio residencial).

Durante el periodo de vigencia del Plan el APE 60 ha sido objeto de un Estudio de Detalle que, además de establecer su ordenación detallada, divide el ámbito en dos Unidades de Actuación (60-1 y 60-2), y se ha suprimido la APE 16, a través de una Modificación Puntual del PGOU que tiene por objeto su cambio de clasificación a SUC⁶ y establece una nueva ordenación detallada. Asimismo se ha incorporado una nueva, el APE 62, cuya ordenación se realiza a través de la modificación puntual del PGOU⁷ que establecía su delimitación como nuevo Ámbito de Planeamiento Específico.

El 50% de estos ámbitos –10 APE's con aprobación definitiva, más 1 APE en tramitación— han tramitado y aprobado su ordenación detallada, bien a través de instrumentos como el Plan Especial de Reforma Interior (5) o el Estudio de Detalle (6). Aunque la normativa del PGOUVa planteaba la ordenación detallada de estos ámbitos preferentemente mediante la figura del Estudios de Detalle, se ha mantenido el uso del PERI como figura de ordenación propia de estos ámbitos, mostrando el carácter heredado tanto de las delimitaciones como de instrumentos que, en algunos casos, ya tenían iniciada su tramitación antes de la entrada en vigor de la adaptación del PGOUVa 2003, sin perjuicio de que posteriormente hayan podido ser aprobados Estudios de Detalle que completan o modifican las determinaciones de estos PERI –por ejemplo, en el APE Azucarera Santa Victoria.

Las APE's con ordenación detallada han aprobado asimismo de manera mayoritaria sus instrumentos de gestión (8, más 1 en tramitación) y urbanización (5, más 1 en tramitación), aunque hoy sólo 4 sectores presentan un grado de ejecución avanzado o completo – APE's 19, 40, 46 y 47 – y un quinto se encuentra urbanizado –APE 58—.

También ha sido ejecutado el ámbito del APE 16 (antigua ARU 6 - Colegio San José), tras la modificación del PGOUVa que lo reclasifica como Suelo Urbano Consolidado, suprimiendo el Área de Planeamiento.

No ha sido la única modificación del planeamiento general que ha afectado a las APEs, si bien sí la única que incide directamente

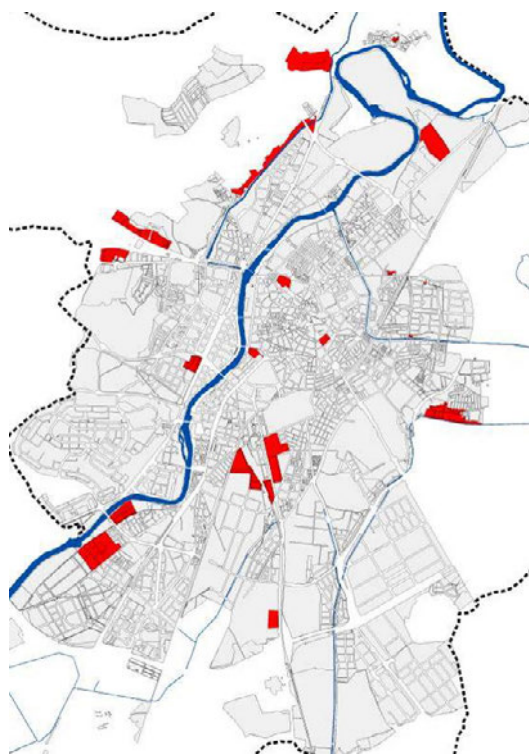
del PGOU –es citada en normativa, pero no se grafía en todos los planos de ordenación—. Una situación similar también afecta al APE 45 Rondilla, si bien en este caso únicamente se realiza mención a la misma en los listados normativos..

6 ORDEN FOM/1080/2010, de 28 de junio, por la que se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el ámbito del Colegio de San José (APE 16-ARU 6).

7 Modificación PGOU parcelas entre Arrabal y Camino de Zamadueñas, aprobado definitivamente el 28 de febrero de 2006.

sobre sus condiciones de desarrollo y ejecución. También han sido objeto de modificaciones del PGOUVa 2003 las APE 46 (Azucarera Santa Victoria) y APE 47 (Enertec), referentes a las condiciones de catalogación de algunos elementos, o la APE 61 (ARU 3-Academia de Caballería) para el ajuste de su delimitación.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)	
Sector de Suelo Urbano No Consolidado sin Ordenación Detallada	
APE 01	El Berrocal Industrial
APE 03	Acor
APE 04	Margen Oeste del Canal de Castilla
APE 05	Cañada de Villanubla
APE 08	Avenida de Gijón (Uno Tres)
APE 13	Avenida Valle del Río Esgueva
APE 14	ARU 5
	Hospital Pío del Río Hortega
APE016	ARU 6, Colegio San José (Suprimido)
<i>APE 17</i>	<i>ARU 7</i> <i>Cáritas</i>
APE 19	Subestación de La Olma
APE 21	Cuesta de las Flores
APE 33	Camino Viejo de Simancas
APE 40	Los Pinos
<i>APE 45</i>	<i>Rondilla⁸</i>
APE 46	Azucarera Santa Victoria
APE 47	Enertec
APE 57	Esgueva – Los Santos (Discontinuo)
APE 58	Ribera de Santo Domingo
APE 59	Cuarteles de Artillería y Conde Ansúrez
APE 60	Antiguas UEs 46 y 50 (Barrio España II)
APE 61	ARU 3
	Academia de Caballería
APE 62	Zamadueñas



Por último hay algunos espacios de gran exigencia urbanística, por su singularidad o posición difícil, incluidos en APE's, como la APE 01 (El Berrocal), la APE 04 (margen derecha del Canal de Castilla) o la APE 08 (Cañada de Villanubla) que exigirían un esfuerzo de planificación complementario.

⁸ En la Normativa Urbanística se lista la APE 45 (Rondilla), no aparece reflejada en ninguno de los planos de ordenación.

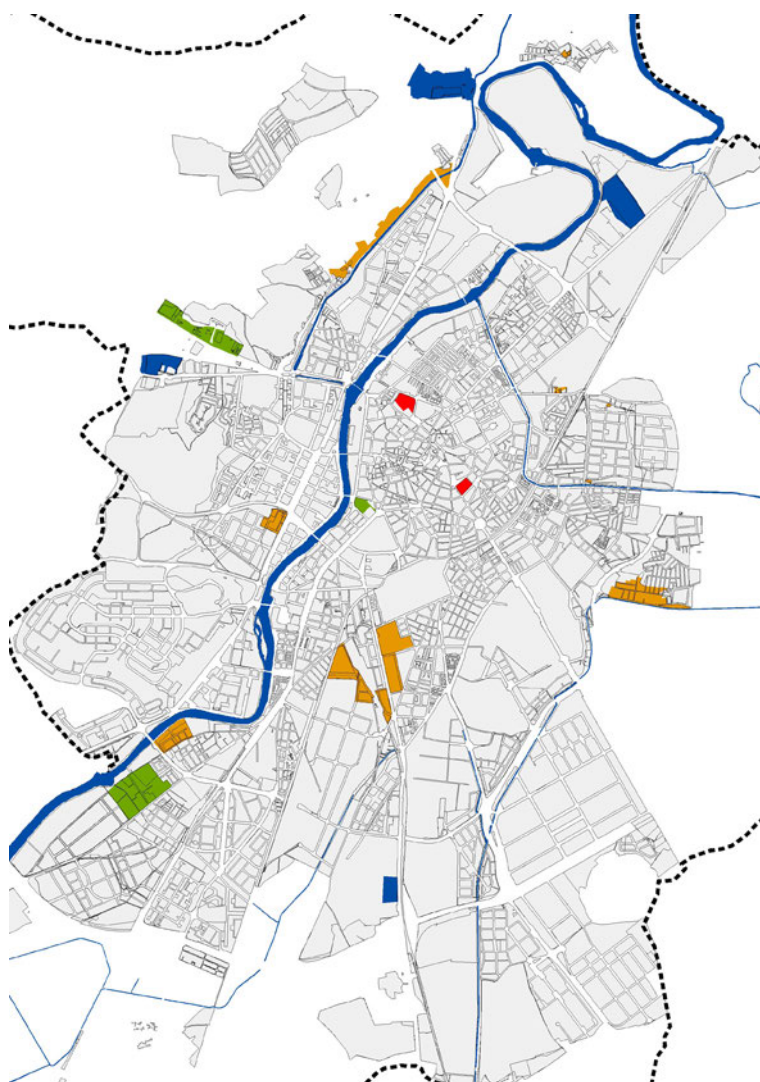


Ilustración 9. APE en SUNC, clasificadas por su uso predominante.

Naranja	Residencial
Azul	Industrial
Verde	Mixto
Rojo	Dotacional

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

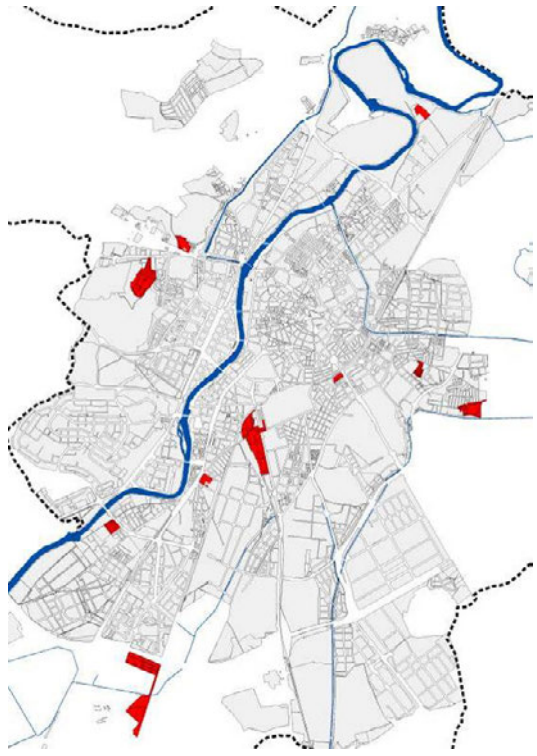
- Áreas de Planeamiento Específico Asumidas (APE-IA).

Como hemos anticipado, se denominan APE-IA's a las Áreas de Planeamiento Específico Asumidas en Suelo Urbano No Consolidado, que no se ha ejecutado ni se ha recibido la urbanización. En virtud del Art. 145 del PGOUVa, estos ámbitos tienen, al igual que las APE, condición de Sector en Suelo Urbano No Consolidado, ordenándose en su caso de acuerdo a los instrumentos aprobados (Estudios de Detalle, Modificaciones del PGOU), que son asumidos al completo por el instrumento de planificación general.

El PGOUVa establece para estos ámbitos un conjunto de Determinaciones de Ordenación General –uso, edificabilidad, ...– que recogen los correspondientes instrumentos de ordenación detallada, remitiéndose para el resto de determinaciones a los antiguos instrumentos de planeamiento asumidos. El PGOUVa establece no obstante que *“dicha normativa se interpretará de conformidad con los principios establecidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y de sus Reglamentos de desarrollo,*

cuyos preceptos prevalecerán en caso de contradicción con el *planeamiento asumido*”, condición sustantiva que debe ser tenida en cuenta para la evaluación de estos ámbitos, cuyos instrumentos de ordenación detallada no siempre se ajustaban de manera estricta a las determinaciones legales vigentes en el momento de aprobación del planeamiento general.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO ASUMIDAS (APE-IA)	
Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Detallada	
APE-IA 02	Soto de Medinilla Industrial
APE-IA 07	Cuesta de la Maruquesa
APE-IA 10	La Cumbre
APE-IA 18	Almacenes Cámara
APE-IA 20	Barrio La Esperanza
APE-IA 22	La Silleta
APE-IA 25,1	Ariza (COCIVA)
APE-IA 25,2	CAMPSA
APE-IA 27	Arco de Ladrillo 2
APE-IA 32	Callejón de la Alcoholera
APE-IA 34-36	Pinar de Villanueva
APE-IA 43	Matadero
APE-IA 48	Puente Duero – Sector 1
APE-IA 49	Puente Duero – Sector 2
APE-IA 50	Puente Duero – Sector 3
APE-IA 51	Puente Duero – Sector 4
APE-IA 52	Puente Duero – Sector 5
APE-IA 53	Puente Duero – Sector 6
APE-IA 54	Puente Duero – Sector 7
APE-IA 55	Puente Duero – Sector 8
APE-IA 56	Puente Duero – Sector 9



El PGOUVa asume dentro de esta categoría 21 ámbitos –17 de uso global residencial, 2 industrial, 1 de equipamiento y 1 mixto– con ordenación detallada aprobada a través de Estudios de Detalle, Planes Especiales o, en el caso particular de Puente Duero, a través de una Modificación Puntual del PGOUVa97. Estas ordenaciones han sido, durante el periodo de vigencia del PGOUVa, puntualmente modificadas a través de Estudios de Detalle específicos –6 APE-IA's con modificaciones establecidas a través de ED, en algunos casos múltiples, así como 2 modificaciones de PERI—, bien para alterar algunas de sus condiciones o para su adaptación a las más exigentes condiciones que el RUCyL estableció para los Suelos Urbanos No Consolidados.

El grado de desarrollo de estos ámbitos, por contar ya con su ordenación detallada y, en algunos casos, incluso sus instrumentos de gestión aprobados, ha sido elevado. Con la excepción de los APES de Puente Duero –los más recientemente delimitados a través de modificación del PGOUVa97, con varios instrumentos de gestión en tramitación— y los casos

puntuales del APE 2 (Soto de Medinilla), APE 7 (Cuesta de la Maruquesa), el resto de ámbitos han completado sus instrumentos urbanísticos de desarrollo (ordenación/gestión/urbanización)⁹. Es también significativo su grado de ejecución, con 11 desarrollos iniciados, algunos en estado muy avanzado – al menos 6 constan concluidos—. Cabe señalar en este punto la singularidad de la ejecución de algunos de estos ámbitos, como el APE 43 (Matadero) o el APE 27 (Arco de Ladrillo 2), para los que no se verifica la aprobación de instrumentos específicos de gestión y/o urbanización, y que han podido ser gestionados a través de otros procedimientos¹⁰.

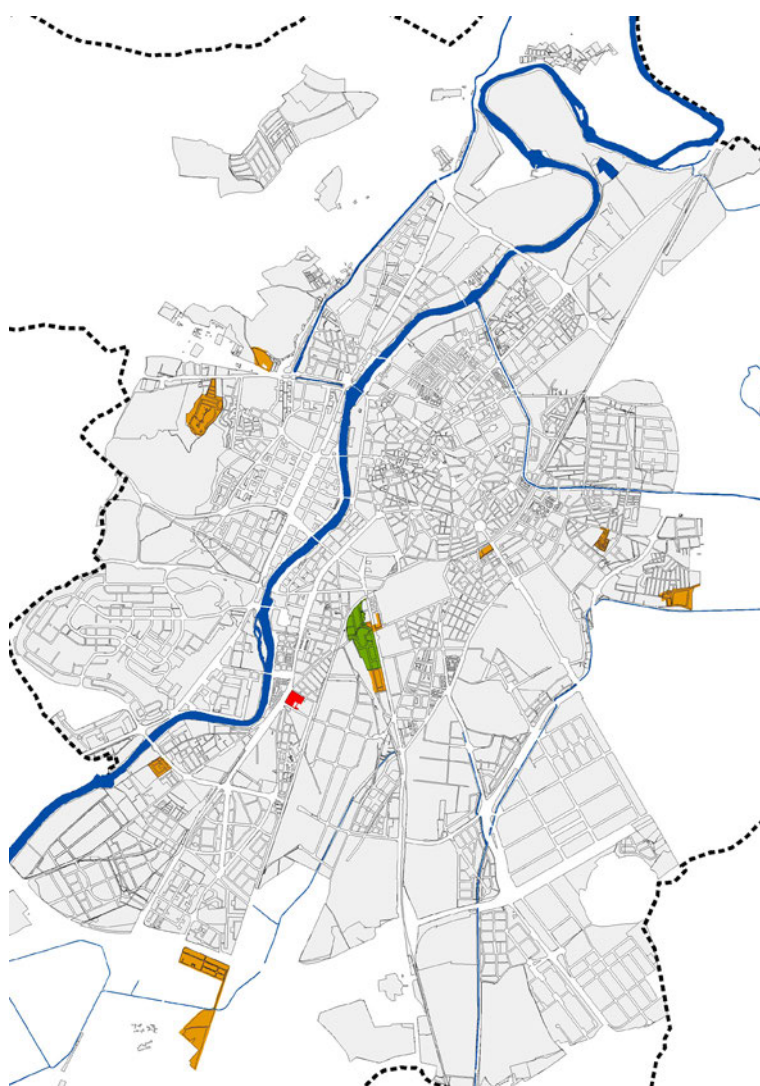


Ilustración 10. APE-IA en SUNC, clasificadas por su uso predominante.

Naranja	Residencial
Azul	Industrial
Verde	Mixto
Rojo	Dotacional

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

9 En el caso del APE 7, por anulación del Proyecto de Actuación.

10 En el caso del APE 43, se ha desarrollado todo el conjunto dotacional y la rehabilitación de la antigua instalación. En el APE 27 han tenido lugar desarrollos parciales a través de Estudios de Detalle y la división en varias UA y UAE.

- Unidades de Actuación (UA).

Las UA's son las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, coincidentes con un Sector con ordenación detallada incorporada. El PGOUVa delimita como tales 90 ámbitos, que se listan a continuación:

UA 05	AOE 16 la Overuela	UA 128	Ctra. Villabañez, Intrame
UA 10	Ctra. De Burgos, El Berrocal	UA 129	C/ Rincón del Esgueva, Paj. Bajos
UA 12	Avda. Santander	UA 134	C/ Porvenir entorno Plaza Circular
UA 14	Avda. Santander, Horm. Amo	UA 135	C/José M ^a Lacort (PECH)
UA 15	Avda. Santander Campos Racing	UA 147	C/Cistérniga entorno Circular (PECH)
UA 16-A1	Ciudad Jardín El Cabildo	UA 150	Ampliación Colegio San Fernando
UA 17	Ciudad Jardín Fuente el Sol	UA 152	Ampliación Colegio San Fernando
UA 18	Avda. Santander	UA 155	Ampliación Colegio San Fernando
UA 19	Fuente el Sol	UA 158-A	Carretera Villabañez
UA 21	AOE 1 Parva de la Ría	UA 158-D	Carretera Villabañez
UA 25	Subida a Fuente el Sol	UA 158-E	Carretera Villabañez
UA 32	AOE 2 Barrio España	UA 165	AOE 8 Las Flores
UA 34	AOE 2 Barrio España	UA 170	AOE 8 Las Flores
UA 36	AOE 2 Barrio España	UA 177	C/Magallanes entorno P ^o Zorrilla (PECH)
UA 39	AOE 2 Barrio España	UA 187	Calle Canterac Julio Ruiz de Alza
UA 40	AOE 2 Barrio España	UA 188	C/ Puente Colgante
UA 41	AOE 2 Barrio España	UA 191	AOE 17 Mesones de Puente Duero
UA 43	AOE 2 Barrio España	UA 196	AOE 9 Buenos Aires
UA 47	AOE 2 Barrio España	UA 200	AOE 9 Buenos Aires
UA 51	AOE 2 Barrio España	UA 203	C/ Gabilondo
UA 52	AOE 3 La Maruquesa	UA 212	C/ Canarias, Delicias
UA 53	C/ Júpiter, La Victoria	UA 214	C/ Canarias, Delicias
UA 54	AOE 2 Barrio España	UA 216	C/Caamaño discontinua con 60 + 61
UA 56	Avda. de Burgos	UA 218	AOE 10 La Farola
UA 60	C/Fuente el Sol discontinua con 61 + 216	UA 221	AOE 9 Buenos Aires
UA 62	AOE 3 La Maruquesa	UA 224	Prolongación C/ Cartagena Delicias
UA 71	Avda. Gijón, C/ Sauces	UA 241	AOE 11 San Adrián
UA 81	AOE 5 Belen	UA 244	AOE 11 San Adrián
UA 83	Ctra. De Renedo	UA 257	AOE 19 el Torreón
UA 86	(Las Eras) Policia Nacional	UA 261	AOE 13 Cañada de Puente Duero
UA 88	AOE 5 Belen	UA 262	AOE 13 Cañada de Puente Duero
UA 97	Avda. de los Cerros, Girón	UA 265	AOE 13 Cañada de Puente Duero
UA 99	C/ Expósitos (PECH)	UA 269	AOE 13 Cañada de Puente Duero
UA 100	C/ Expósitos (PECH)	UA 271	AOE 13 Cañada de Puente Duero
UA 109	AOE 6 Pilarica P ^o Juan Carlos I 125 A,B,C,D	UA 272	AOE 13 Cañada de Puente Duero
UA 120	AOE 6 Pilarica	UA 273	Ctra. De Soria, Cerámica
UA 121	AOE 6 Pilarica	UA 275	AOE 13 Cañada de Puente Duero

UA 279	AOE 13 Cañada de Puente Duero	UA 310	Avda. Santander aparcamiento Acor
UA 280	AOE 13 Cañada de Puente Duero	UA 323	AOE 16 La Overuela
UA 281	AOE 13 Cañada de Puente Duero	UA 324	AOE 16 La Overuela
UA 295	C/ Arca Real, Delicias	UA 325	AOE 16 La Overuela
UA 302	AOE 8 Las Flores	UA 326	AOE 16 La Overuela
UA 305	Cllon. Alcoholera ampliación Levadura	UA 328	AOE 15 Núcleo Puente Duero
UA 306	La Bombilla, Pº Juan Carlos I	UA 329	La Cerámica 2
UA 309	Avda. Las Contiendas, Girón	UA 330	Avda. Burgos, 15 y entorno
		UA 331	Avda. Burgos 45 y 59 y ent.

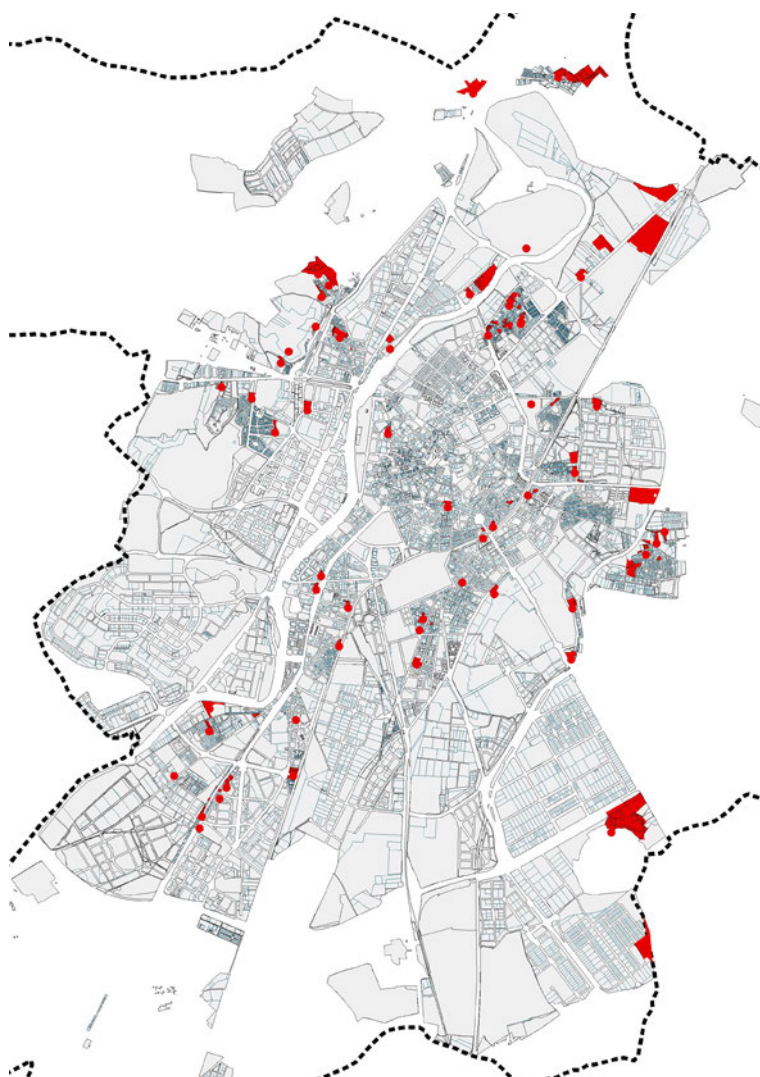


Ilustración 11. Ubicación de las Unidades de Actuación (UA) del PGOUVa.
 [Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

Las Unidades de Actuación delimitadas por el PGOUVa son de muy diverso carácter, tanto por su dimensión como por sus objetivos y localización, abarcando desde pequeños vacíos dentro del tejido urbano consolidado, hasta conjuntos periféricos con necesidades efectivas de reordenación. **El grado de desarrollo de estos ámbitos, a pesar de contar todos ellos con ordenación detallada, ha sido reducido, siendo escaso el**

1 Sobre el cumplimiento del PGOU de Valladolid vigente: evolución de las actuaciones planificadas.

número de UA's que han abordado los instrumentos de gestión y urbanización necesarios para su ejecución. Solo 27 ámbitos cuentan con Proyecto de Actuación u otro tipo de instrumento de gestión aprobado –6 con anterioridad al PGOUVa 2003—, con 2 más en tramitación, habiendo continuado con la redacción del Proyecto de Urbanización 17 de ellos – 4 anteriores al PGOUVA—. Asimismo, se encuentran en tramitación otros 2 Proyectos de Urbanización. Esto supone que solo un 30% de estos ámbitos han avanzado en su tramitación previa a la ejecución, y menos de un 20% se encuentran hoy en condiciones de iniciar la misma.

Es preciso señalar no obstante que, a pesar de que estas unidades contaban ya desde el PGOUVa con ordenaciones detalladas completas, ha sido habitual la realización de Estudios de Detalle para su ajuste previo al inicio de su gestión. Más de un tercio de los ámbitos que han continuado su tramitación han sido objeto de modificaciones puntuales –9 Estudios de Detalle—. En otros 4 casos se ha procedido a modificaciones del PGOU de diversa entidad, que van desde la redelimitación de las unidades –Unión de las UA 261-265— a su reordenación completa. En dos casos más, modificaciones sobrevenidas del PGOUVa han dado lugar a la delimitación de nuevas unidades –UA 330 y UA 331.

Del conjunto de UA's delimitadas, solo han sido 11 las desarrolladas de acuerdo a las determinaciones del PGOUVa, siendo 9 las que lo han hecho con ajustes en su ordenación detallada de diversa envergadura.

- Unidades de Actuación en Ejecución (UAE).

Se denominan en el PGOUVa UAE a las Unidades de Actuación en Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, definiéndose de este modo 99 ámbitos urbanos que, a fecha de redacción del instrumento de Planificación General, contaban ya con ordenación detallada e instrumentos de gestión aprobados, en distintos grados de ejecución.

UAE 02	AOE 16 La Overuela	UAE 30	AOE 2 Barrio España (AOE 1 Parva de la Ría)
UAE 07	AOE 16 La Overuela	UAE 31	Carretera de Burgos
UAE 08	AOE 16 La Overuela	UAE 33	AOE 1 Parva de la Ría
UAE 09	AOE 16 La Overuela	UAE 35	AOE 2 Barrio España
UAE 11	AOE 16 La Overuela	UAE 37	Ciudad Jardín El Cabildo
UAE 16-A2	Ciudad Jardín El Cabildo	UAE 38	AOE 3 La Maruquesa
UAE 16-B	Ciudad Jardín El Cabildo	UAE 44	AOE 2 Barrio España
UAE 16-C	Ciudad Jardín El Cabildo	UAE 49	AOE 2 Barrio España
UAE 20	Fuente el Sol	UAE 58	Plaza del Cosmos, La Victoria
UAE 23	AOE 1 Parva de la Ría	UAE 63	Avda. de Santander, Lauki
UAE 24	AOE 1 Parva de la Ría	UAE 66	Avda. Gijón
UAE 27	AOE 2 Barrio España	UAE 67	Plaza San Bartolomé (La Victoria)
UAE 28	AOE 1 Parva de la Ría	UAE 68	Cmno. Cementerio

UAE 69	Plaza San Bartolomé (La Victoria)	UAE 178	AOE 17 Mesones de Puente Duero
UAE 70	Avda. Gijón 100, El Caserón	UAE 186	C/ Puente Colgante, guardería
UAE 72	Avda. Palencia, La Rondilla	UAE 189	C/ Puente Colgante, guardería
UAE 73	Avda. de Salamanca (Escuela abierta)	UAE 190	Prolongación c/Levante (C/ Carmelo 7) Delicias
UAE 75	AOE 4 San Nicolás	UAE 193	AOE 9 Buenos Aires
UAE 76	Avda. de Salamanca Duque de Lerma	UAE 198	C/Embajadores, Delicias
UAE 82	Ctra. De Renedo	UAE 199	APE 27 Arco Ladrillo 2
UAE 89	AOE 5 Belén	UAE 202	C/ Gabilondo
UAE 91	AOE 4 San Nicolás	UAE 208	APE 27 (Arco Ladrillo, 2)
UAE 93	C/Democracia, Santa Clara (PECH)	UAE 209	Páramo San Isidro 17 (AOE 9 Buenos Aires)
UAE 95	AOE 5 Belén	UAE 210	APE 27 (Arco Ladrillo, 2)
UAE 101	Avda. de Los Cerros, Girón	UAE 211	APE 27 Arco Ladrillo 2, Paseo Farnesio
UAE 102	AOE 5 Belén C/Nueva del Carmen 48	UAE 213	C/ Canarias, Delicias
UAE 104	AOE 5 Belén C/Nueva del Carmen 34-42	UAE 217	C/ Miguel López (Delicias)
UAE 105	Piscina Río Sol - Girón	UAE 219	AOE 9 Buenos Aires
UAE 106	AOE 6 Pilarica	UAE 220	AOE 10 La Farola
UAE 116	Plaza de la Universidad (PECH)	UAE 225	AOE 10 La Farola
UAE 117	C/Platerías (PECH)	UAE 228	Calle Goya y Estrella (AOE 10 La Farola)
UAE 119	AOE 6 Pilarica	UAE 232	Calle Goya y Eslava (AOE 10 La Farola)
UAE 122	AOE 6 Pilarica	UAE 236	Poblado de Fasa (UE 1)
UAE 123	C/ Santa Lucia	UAE 243	AOE 11 San Adrián
UAE 126	Cerámica Silió, Vadillos	UAE 245	Ctra. Del Pinar
UAE 131	C/ Higino Mangas, entorno Circular	UAE 248	AOE 13 Cañada Pte Duero, incluye las 251, 253, 255
UAE 133	C/Alonso Pesquera (PECH)	UAE 252	Ctra. De Rueda
UAE 138	C/Porvenir, entorno Circular	UAE 254	C/ Licenciado Bellogin
UAE 141	C/Príncipe (Plaza Circular) Parcela 2	UAE 258	AOE 13 Cañada de Puente Duero
UAE 142	C/Juan Bravo, entorno Plaza Circular (PECH)	UAE 259	AOE 13 Cañada de Puente Duero
UAE 148	Ampliación Colegio San Fernando	UAE 264	AOE 12 Las Villas
UAE 158-B	Crta. Villabañez "Las Flores"	UAE 267	AOE 19 El Torreón
UAE 158-C	Carretera Villabañez	UAE 284	AOE 13 Cañada de Puente Duero
UAE 166	C/ de La O (Pº. San Isidro)	UAE 287	APE 38 Ciudad Jardín Pinar de Antequera
UAE 167	Economato Renfe (PECH)	UAE 293	C/ Libertad-Canovas del Castillo
UAE 168	Las Lauras (PECH)	UAE 298	C/ Carmelo (Delicias)
UAE 172	C/ Sevilla, Delicias	UAE 299	C/Delicias, Paseo Juan Carlos I
UAE 173	C/ Sevilla, Delicias	UAE 300	C/ Puente Colgante (Guardería)
UAE 174	Ctra. de Circunvalación, Pajarillos Bajos	UAE 308	C/Cádiz c/v a C/Huelva-Delicias
UAE 175	C/Magallanes 2 y 4, entorno Pº Zorrilla (PECH)		

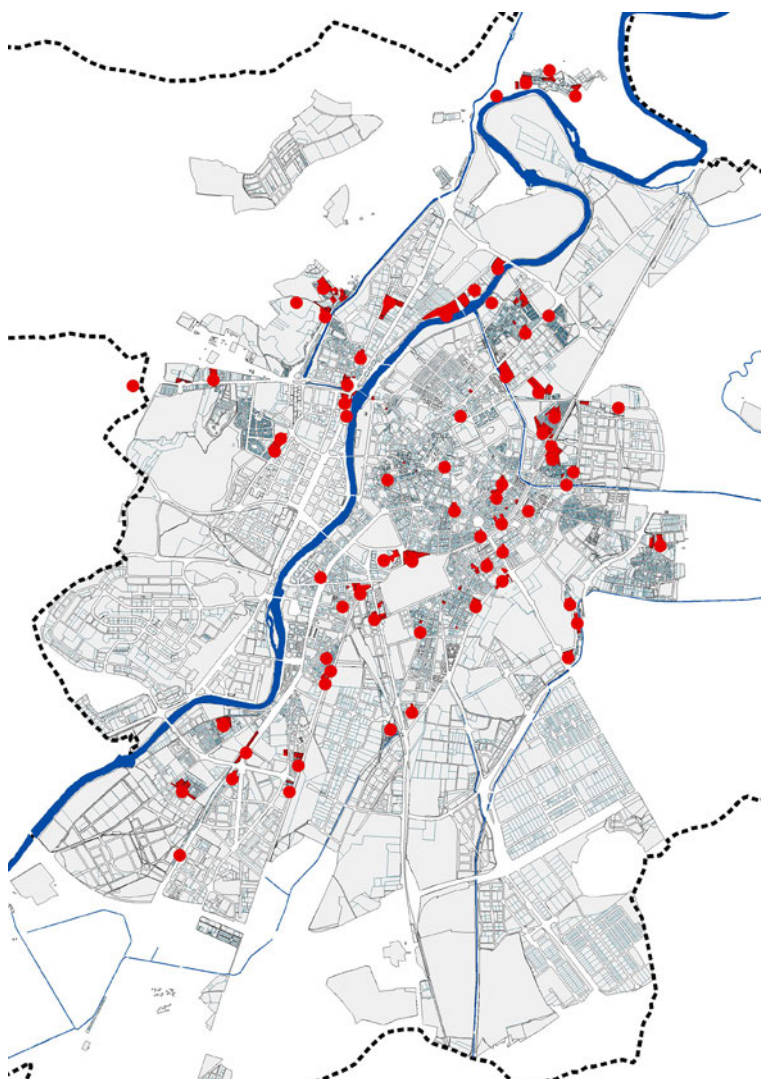


Ilustración 12. Ubicación de las Unidades de Actuación Ejecutadas (UAE) del PGOUVa.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

Cabe puntualizar inicialmente que esta premisa, la de encontrarse “en ejecución”, no se verifica estrictamente en todas las unidades, algunas de las cuales aprobaron sus instrumentos de gestión con posterioridad a la entrada en vigor del PGOUVa 2003 –9 unidades, que en algunos casos sí habían iniciado su tramitación con anterioridad a la entrada en vigor del instrumento de planificación general–, encontrándose incluso actualmente en tramitación el proyecto de actuación de una UAE. En casos puntuales, como en las UAE 148 (Ampliación Colegio San Fernando) y 259 (AOE 13 Cañada de Puente Duero), no se ha podido verificar la existencia de instrumentos de gestión alguno¹¹.

Más significativa aún es la carencia de proyecto de urbanización en un porcentaje importante de estas unidades. Desde el año 2003 han sido aprobados 14 instrumentos de este tipo y

¹¹ Tomando como fuente de datos los informes de seguimiento del PGOUVa 2004 (planeamiento parcial y actividad constructiva) elaborados por U. C. Grieder Gröflin y el Ayuntamiento de Valladolid.

2 más se mantienen en tramitación. Asimismo, y sin perjuicio de las posibles deficiencias en el registro de este tipo de instrumentos, **no existe constancia de la aprobación de Proyectos de Urbanización de 22 UAE, si bien en algunos casos se trata de unidades ya ejecutadas o que no incluyen en su delimitación ningún espacio que deba ser objeto de tal tipo de obras.** Este último supuesto deberá ser objeto de reconsideración en aquellas unidades cuya ejecución no ha concluido y cuyas actuales delimitaciones y condiciones de ordenación detallada podrían hacer inviable el cumplimiento de alguno de los estándares legales establecidos por la legislación vigente para su clase de suelo¹².

El grado de ejecución de estos ámbitos es globalmente elevado, por encima del 80%, mayoritariamente siguiendo las determinaciones asumidas por el PGOUVa, aunque se constatan modificaciones menores¹³ de la ordenación en, al menos, 7 unidades mediante Estudios de Detalle y, puntualmente, modificaciones del PGOUVa –1 caso.

- Nuevos sectores de SUNC procedentes de modificaciones puntuales del planeamiento.

Al conjunto de ámbitos clasificados expresamente por el PGOUVa como Suelo Urbano No Consolidado se incorporan, durante el periodo de vigencia de plan y como resultado de modificaciones puntuales al mismo, algunos nuevos sectores de SUNC. Se enmarcan en este epígrafe fundamentalmente ámbitos cuya ordenación ha sido objeto de modificaciones que suponen un incremento del número de viviendas, edificabilidad, volumen,... superior al 30% del asignado por el PGOUVa o que han implicado una reordenación sustancialmente diferente a la establecida por el instrumento de planificación general, tal y como establece la legislación vigente.

En los apartados previos ya han sido referidas aquellas modificaciones del PGOUVa 2003 que incorporan al instrumento de planificación nuevos sectores y que son asimilados expresamente a alguno de los tipos de ámbitos del planeamiento y/o gestión considerados por el plan –UA, APE,...-. Es el caso de la APE 62 (Zamadueñas) se incorpora en 2006 a través de una modificación puntual del PGOUVa que recoge tanto la delimitación como la ordenación detallada del nuevo ámbito de SUNC, o de las UA 330 (Avda. Burgos, 15 y entorno) y UA 331 (Avda. Burgos 45 y 59 y entorno) delimitadas a través de sendas modificaciones puntuales del PGOUVA aprobadas en los años 2006 y 2010 respectivamente.

El nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado creado como resultado de la Modificación del PGOU de la Red Ferroviaria

¹² Cesiones de las que, en casos particulares, podrían estar exentos previa justificación, como se ha demostrado en el Estudio de Detalle recientemente aprobado sobre la UA 100.

¹³ Modificaciones de la ordenación en parcelas discretas, interpretaciones puntuales de la edificabilidad,...

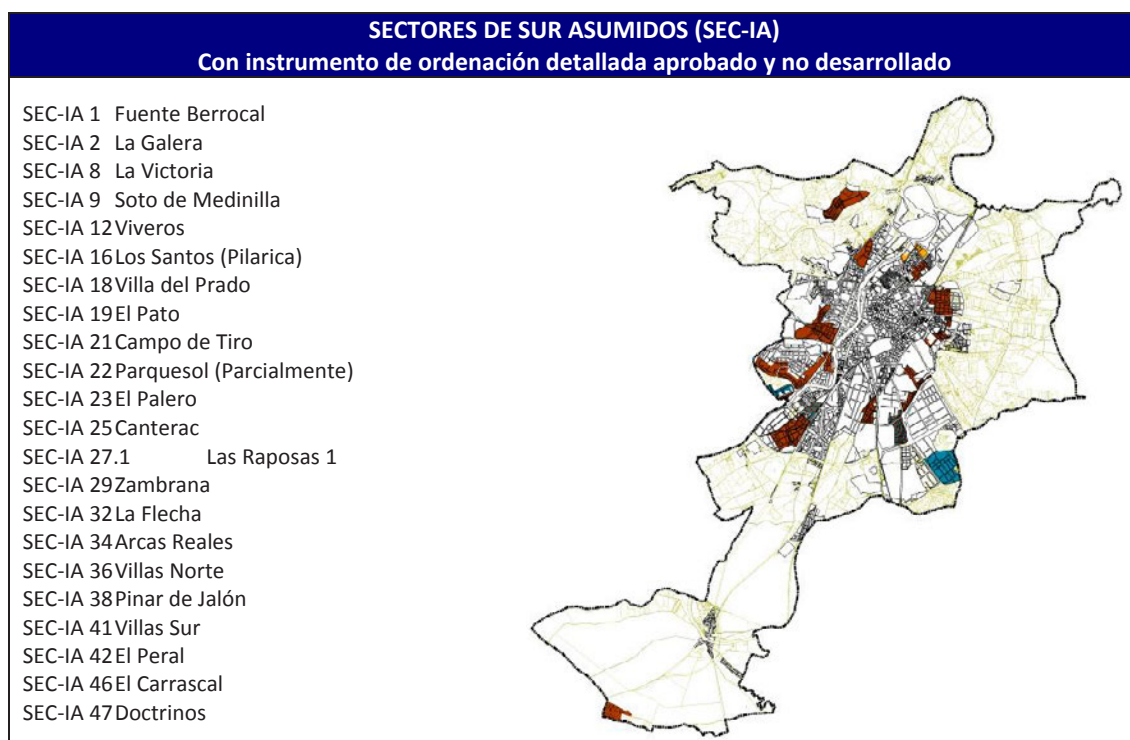
Central de Valladolid (“Plan Rogers”), por su singularidad, no se adscribe sin embargo a ninguna de las categorías establecidas por el instrumento de planificación general. Este nuevo Sector, resultado del cambio de uso industrial a residencial de las actuales instalaciones ferroviarias –estación de Norte, Ariza, Talleres y corredor ferroviario–, ha supuesto la reclasificación como Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada de 99,55 Ha –una superficie equivalente a la de todas las APE-IA del PGOUVa–, anteriormente integrantes del Suelo Urbano Consolidado y, en menor medida, de Suelo Urbanizable.

1.2.2. Sectores en Suelo Urbanizable (SUR).

La Adaptación del PGOUVa 2003 recogió 40 sectores en Suelo Urbanizable Delimitado (SUR-D), a los que durante el proceso de desarrollo del plan se han incorporado tres nuevos sectores procedentes de la sectorización y tramitación de Áreas Homogéneas (AH) del Suelo Urbanizable No Delimitado (SUR-ND).

El PGOUVa diferencia dentro de estos sectores los que ya contaban con ordenación detallada aprobada definitivamente, sin haber concluido sus procesos de gestión y/o ejecución, y cuyas determinaciones son asumidas por el PGOUVa –SEC-IA–, de aquellos que aún no contaban con ordenación detallada –SEC.

El primer grupo, los asumidos, (SEC-IA) incluye 22 sectores, 17 de uso predominante residencial, 2 de uso mixto residencial-industrial (SEC-IA 36 y SEC-IA 38), 2 de uso industrial (SEC-IA 46 y SEC-IA 27.1) y 1 de uso terciario (SEC-IA 9).

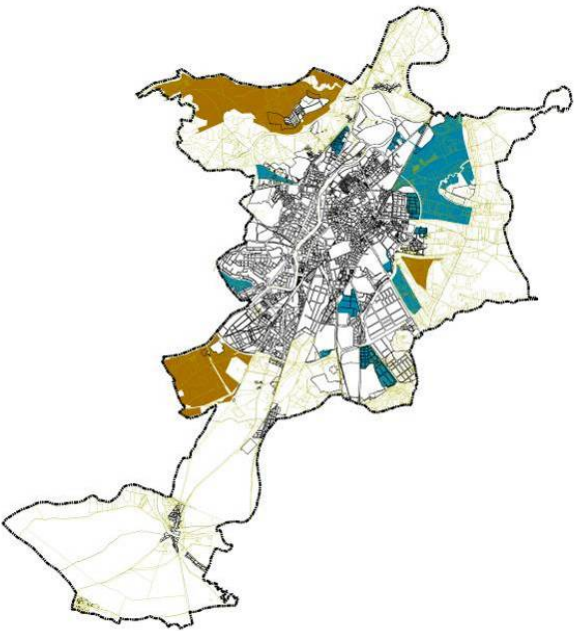


Todos ellos contaban, a fecha de redacción del PGOUVa 2003, con ordenación detallada aprobada definitivamente, contando asimismo en su mayor parte con instrumentos de gestión y ejecución (proyecto de Actuación/Proyecto de Urbanización) aprobados definitivamente. Durante el periodo de vigencia del PGOUVa se ha concluido la tramitación de todos los Proyectos de Actuación y Urbanización aún pendientes –9 Proyectos de Actuación y 8 Proyectos de Urbanización.

Con la excepción del SEC-IA 47 Doctrinos, todos estos sectores han iniciado asimismo su ejecución, encontrándose al menos urbanizados. Dentro de los sectores de uso predominante residencial el grado de ejecución de la edificación alcanza el 83%, con 10 de los 17 sectores plenamente ejecutados. Este avanzado grado de desarrollo ha permitido su consideración, para la tramitación de algunas modificaciones de la ordenación, como Suelo Urbano Consolidado, llevando a cabo las mismas a través de Estudios de Detalle –y no mediante modificaciones del Plan Parcial, como correspondería a Suelos Urbanizables—. En particular han sido aprobados 22 Estudios de Detalle sobre 9 Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado Asumidos, con algunos sectores particularmente afectados como el SEC-IA 5 (Fuente Berrocal) y el SEC-IA 8 (La Victoria). También han sido aprobadas modificaciones puntuales de los Planes Parciales –18– en otros 10 sectores.

En el segundo grupo, correspondiente a los ámbitos de suelo urbanizable delimitado sin ordenación detallada (SEC), el PGOUVa incluye 18 sectores, a los que se incorporarán los 3 sectores procedentes de la delimitación –sectorización– de las

SECTORES DE SUR (SEC)	
Sin instrumento de ordenación detallada aprobado	
SEC 4	Tres Hermanos
SEC 4bis	Cenicero
SEC 5	Carretera de Burgos
SEC 10	Industrial Las Cerámicas
SEC 13	Conde Reinoso
SEC 15	Industrial Cuesta del Tomillo
SEC 20	Industrial Casasola
SEC 24	San Isidro
SEC 26	San Juan y Valdezoño
SEC 27.2	Las Raposas 2
SEC 28	La Florida
SEC 44	Industrial Jalón
SEC 45	Industrial La Ronda
SEC 48	Industrial Las Arenas
SEC 49	Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares
SEC 50	Los Santos 2
SEC 51	Residencial Las Arenas
SEC 52	Conde de Reinoso 2
SEC 53	Ciudad Jardín San Isidro
SEC AH 1	Prado Palacio
SEC AH 7	Las Riberas



Áreas Homogéneas 1, 7 y 8, que trataremos más adelante. De los 18 sectores iniciales, 8 son de uso residencial, 2 de uso mixto y 8 industriales, siendo los tres nuevos sectores delimitados en Áreas Homogéneas de uso residencial, con lo que suman en este uso un total de 11.

Hasta la fecha han sido aprobados, mediante su correspondiente Plan Parcial, las ordenaciones detalladas de 7 sectores, así como los correspondientes a los tres nuevos sectores procedentes de Suelo Urbanizable No Delimitado, encontrándose actualmente en tramitación los Planes Parciales de los SEC-10, SEC-13, SEC 48 y SEC 49 –los dos últimos de manera conjunta—. Siete sectores no cuentan aún, por tanto, con ordenación detallada. De los sectores ya ordenados, únicamente en 3 se han aprobado los correspondientes Proyectos de Actuación y Urbanización (2 industriales, ambos urbanizados y 1 residencial). En la actualidad se encuentra en tramitación el Proyecto de Actuación del SEC 5 Carretera de Burgos¹⁴.

Los tres sectores procedentes de la delimitación de las Áreas Homogéneas, todos ellos de uso residencial, cuentan con ordenación detallada aprobada a través del correspondientes Plan Parcial, que en el caso de las AH 1 y AH 8 establecieron también la delimitación del sector. En el caso de la AH 5, la delimitación fue tramitada previamente y de manera independiente a través de una Modificación Puntual del PGOUVa, redefiniéndose el ámbito como Sector 53 “Ciudad Jardín San Isidro”. En ninguno de los casos existe constancia del inicio de la tramitación de los instrumentos de gestión necesarios para el inicio de la ejecución de unos ámbitos que, conjuntamente, supondrían un incremento de la oferta residencial de la ciudad en 680,93 Ha¹⁵ y hasta 29.212 viviendas.

1.2.3. Sobre las Áreas Homogéneas, la caducidad del Suelo Urbano No Delimitado (SUND).

El PGOUVa definió 15 ámbitos de Suelo Urbanizable No Delimitado, denominados Áreas Homogéneas, división que tenía por objeto “concretar los ámbitos en que se pueden desarrollar los sectores”. –Art. 248 del PGOUVa– Para cada uno de estos ámbitos el PGOU establecía unas condiciones básicas de desarrollo y delimitación (superficies, edificabilidades) así como de asignación de Sistemas Generales.

Este informe no tiene por objeto cuestionar el modelo, ya que con éste estamos valorando el cumplimiento del PGOUVa 2003, pero es evidente que las AH's son concebidas, en primer lugar, como una reserva de suelo a largo plazo, y, en segundo lugar, como una estrategia competitiva frente a la lógica expansiva de los municipios del alfoz vallisoletano. La dificultad está que **la iniciativa de su activación ha quedado en manos de los propios promotores**, sin plantear el ayuntamiento prioridades

¹⁴ Aprobación inicial 2008.

¹⁵ Datos procedentes de los Planes Parciales (fichas resumen).

ni exigencias específicas, negociándose una a una. Sólo la AH 10 ha encontrado obstáculos reales tanto en su gestión administrativa como en el proceso político de su aprobación –la prensa da testimonio de ello– concentrando un debate ausente en los casos de las 3 AH's aprobadas.

Según lo anteriormente referido, durante el periodo de vigencia del PGOUVa sobre estos ámbitos han sido tramitados diversos instrumentos urbanísticos destinados a la delimitación de estos sectores y, en algunos casos, el establecimiento de la ordenación detallada, procedimiento que hasta la última de las modificaciones de nuestro marco legal en materia de urbanismo podría realizarse de manera conjunta a través del Plan Parcial, sin mediar una previa Modificación Puntual del PGOU – hoy preceptiva como ya se ha señalado, por la Disposición Transitoria de la ley 4/2008– que establezca la delimitación y determinaciones de ordenación general de desarrollo del sector, tal y como ha ocurrido con el AH 5.

La supresión dentro de la legislación urbanística de la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado, y la necesidad de asimilación de estos ámbitos a un nuevo régimen legal –rústico o urbanizable– se verá condicionada por el grado de tramitación de estos instrumentos, y fundamentalmente de su delimitación real y efectiva como sectores. Reconociendo la condición plena como Suelos Urbanizables delimitados de los tres sectores que, a fecha de redacción del presente informe, cuentan ya tanto con sectores delimitados como con su ordenación detallada aprobada definitivamente, actualmente es posible identificar varios niveles de tramitación:

- **Áreas Homogéneas en las cuales ha sido iniciado el procedimiento de delimitación de sectores.**
 - o **Áreas Homogéneas con delimitación aprobada definitivamente**, y que por tanto pueden ser consideradas como incorporadas plenamente al Suelo Urbanizable Delimitado. Todos ellos cuentan con ordenación detallada aprobada definitivamente.
 - AH 1 Prado Palacio.
 - AH 5 Páramo de San Isidro (Convertida en Urbanizable delimitado por modificación puntual y en función de su vínculo con la cesión del espacio ferroviario, Sector 53).
 - AH 7 Las Riberas.
 - o **Áreas Homogéneas que han iniciado, pero no concluido, los procedimientos de delimitación** del sector, contando al menos con Aprobación Inicial.
 - AH 6 Fuente Amarga- Laderas del Esgueva (Plan Parcial y sectorización, con aprobación inicial. Con posterioridad se tramita una Modificación Puntual del PGOUVa con el mismo objeto, en fase de Avance).

- AH 8 Los Argales (Este) (Modificación Puntual del PGOU para la delimitación del Sector 55, con Aprobación Inicial)
- AH 10 Valdechivillas (Plan Parcial con Aprobación Provisional)
- AH 11 Prado Palacio – Berrocal (Plan Parcial, con Aprobación Inicial. Ha sido objeto asimismo de MPPGOU para su cambio a uso mixto)
- AH 12 La Varga – Berrocal (Plan Parcial, con Aprobación Inicial)

Actualmente se encuentran en tramitación procedimientos de modificación para activar, en algunos casos con ordenación detallada, otras 3 Áreas Homogéneas (AH 6, AH 8 y AH 12), así como un Plan Parcial –conjuntamente con la delimitación del sector— en la AH 11, objeto ya en el año 2009 de una modificación puntual del PGOU, para su cambio de uso de industrial a mixto (70% industrial – 30% terciario)¹⁶. Asimismo fue tramitado el Plan Parcial de la AH 10 Valdechivillas hasta su aprobación provisional, no habiéndose producido aún la aprobación definitiva del mismo, suspendida debido a los últimos cambios del marco legal vigente.

- **Áreas homogéneas en las que no se ha iniciado la delimitación de sectores:**
 - o Áreas Homogéneas que han sido objeto de estudios previos y/o algún tipo de actuación urbanística
 - AH 2 Las Cañadas (MPPGOU para cambio de uso, con aprobación denegada 15/04/2011)
 - AH 3 La Lámpara (Propuesta de desarrollo a través de un Plan Regional para una Actuación de Urbanización PRAU, con tramitación ambiental iniciada)
 - o Áreas Homogéneas en las que no se ha iniciado ningún tipo de tramitación
 - AH 4 Arroyo Velilla
 - AH 9 La Vega
 - AH 13 Navabuena
 - AH 14 La Mangadilla
 - AH 15 Zamadueñas

¹⁶ Tanto la Modificación Puntual del PGOU (ORDEN FOM/2195/2009) como la aprobación inicial del Plan Parcial están siendo objeto de recurso judicial.

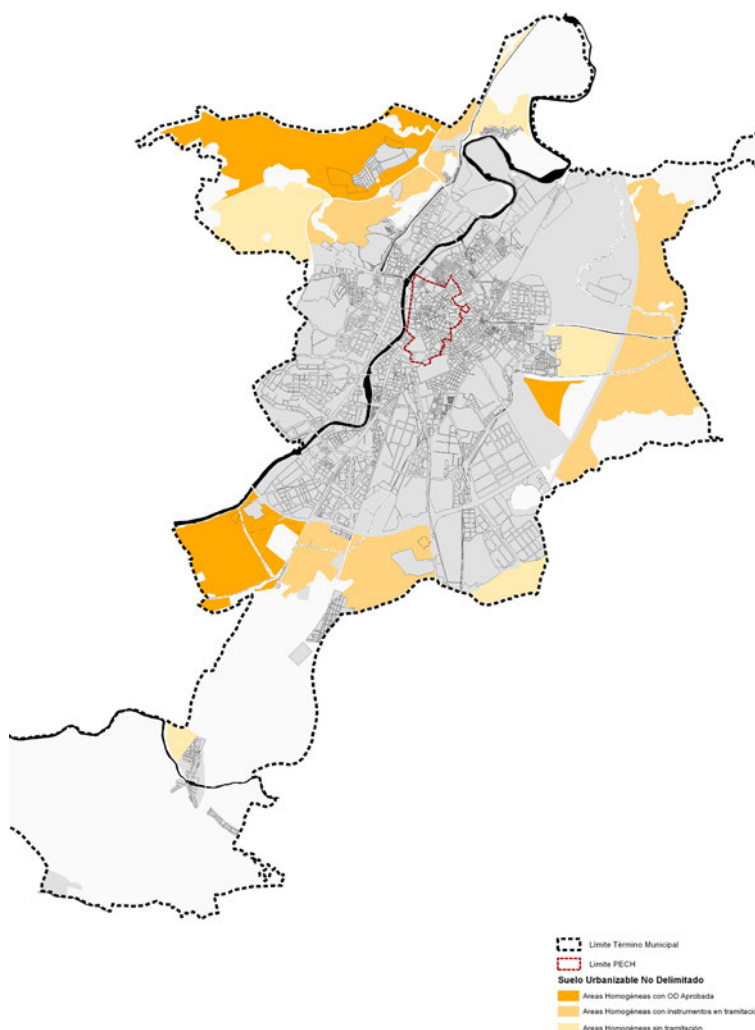


Ilustración 13. Áreas homogéneas definidas por el PGOUVa 2003, y grado de desarrollo.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

1.3. Sistemas Generales planificados.

La Adaptación del PGOUVa 2003 realizó un esfuerzo clarificador en relación con los Sistemas Generales, fundamentalmente en su discriminación respecto a los Sistemas Locales, la actualización de su estado de obtención y la regulación de la asignación para las nuevas dotaciones propuestas. El instrumento del PGOUVa enumera y dibuja –con algunas discrepancias menores entre la documentación gráfica y escrita– todos los Sistemas Generales considerados por el Plan, existentes y proyectados, calificados en sus distintas categorías –Equipamientos, Espacios Libres, Servicios Urbanos y Viario– y asignando cada uno de ellos a un “subconjunto” que será la base sobre la que se articule su modelo teórico de obtención.

La definición de subconjuntos y unas fórmulas de cálculo por tipos de suelo, son las herramientas empleadas por el PGOU para permitir imputar de un modo flexible los Sistemas Generales externos proyectados a los distintos sectores encargados de su obtención y cesión. Así, a cada sector del PGOUVa se le asignaba un determinado porcentaje –índice de imputación– de Sistemas Generales, especificando el subconjunto al que deben

pertenecer pero sin realizar una asignación concreta –esta asignación se puede realizar posteriormente y ser adaptada a las circunstancias de desarrollo urbano–. La definición de los subconjuntos atiende a un criterio de prioridades de obtención y estado de desarrollo de los sectores, de tal modo que los subconjuntos A y B estaban teóricamente vinculados inicialmente a sectores urbanizables asumidos, el C a los sectores sin desarrollar y el D se asignaba a sectores provenientes del área de Palomares, objeto de una Modificación del PGOU asumida. Asimismo se definía un subconjunto U, aplicado a los SSGG en suelo urbano ya obtenidos, un subconjunto R para SSGG en Suelo Rústico, a los que posteriormente se incorporará un nuevo subconjunto L. Este modelo “teórico” de asignación de Sistemas Generales, que permitía una programación elemental de las dotaciones ajustada al ritmo y estructura del crecimiento urbano, **no ha sido en la práctica la fórmula seguida estrictamente** para la asignación de los Sistemas Generales a los sectores, que se ha realizado de manera más flexible. Este hecho se hace notable en las asignaciones del subconjunto C, y particularmente en el D, inicialmente concebido como un grupo especial, destinado al desarrollo de un área específica de la ciudad (Palomares) y sobre el que, sin embargo, se han centrado los repartos en la gestión de los sectores de desarrollo más reciente.

Reconociendo la corrección de esta estrategia del PGOUVa para garantizar la consecución y gestión de los Sistemas Generales y el avance que esta supone respecto a la situación precedente, el plan presentaba como déficit **una imprecisa cuantificación** de los SSGG existentes y previstos –en sus distintas categorías. Únicamente se realizó una evaluación global de los mismos que responde a la obligatoriedad de justificar, en el marco de una adaptación del PGOU a la LUCyL, el cumplimiento de los estándares de Espacios Libres y Equipamientos por habitante que el PGOUVa cuantifica, entre existentes y propuestos, en 1.970 Has. y en 444 Has., respectivamente, lo que supone un ligero incremento respecto al Plan anterior (1997). En relación al cumplimiento de los estándares, el PGOUVa establece en su memoria que estas cuantías de SSGG garantizan su cumplimiento, con unos índices de 57,95 m²/hab. de Espacios Libres y 16,05 m²/hab. de Equipamientos, muy superiores a los mínimos exigidos por la legislación vigente.

El PGOUVa definía inicialmente 73 Sistemas Generales (15 de Espacios Libres, 49 de Equipamientos, 3 de Servicios Urbanos y 6 de viario), subdivididos a su vez en 356 unidades, que son las que en último término son asignadas a cada uno de los subconjuntos. Así, un Sistema General de Espacios Libre como el SG-EL “Bandas de protección y Cuñas” se encuentra a su vez subdividido en 14 unidades, pertenecientes a los subconjuntos A, C o D; o el SG-EL 05 “Riberas del Pisuega y de la Esgueva” fragmentado para su gestión –77 subunidades– en función de las distintas clases de suelo y estado de obtención. La siguiente

tabla sintetiza los Sistemas Generales definidos por el PGOUVa y su superficie aproximada¹⁷.

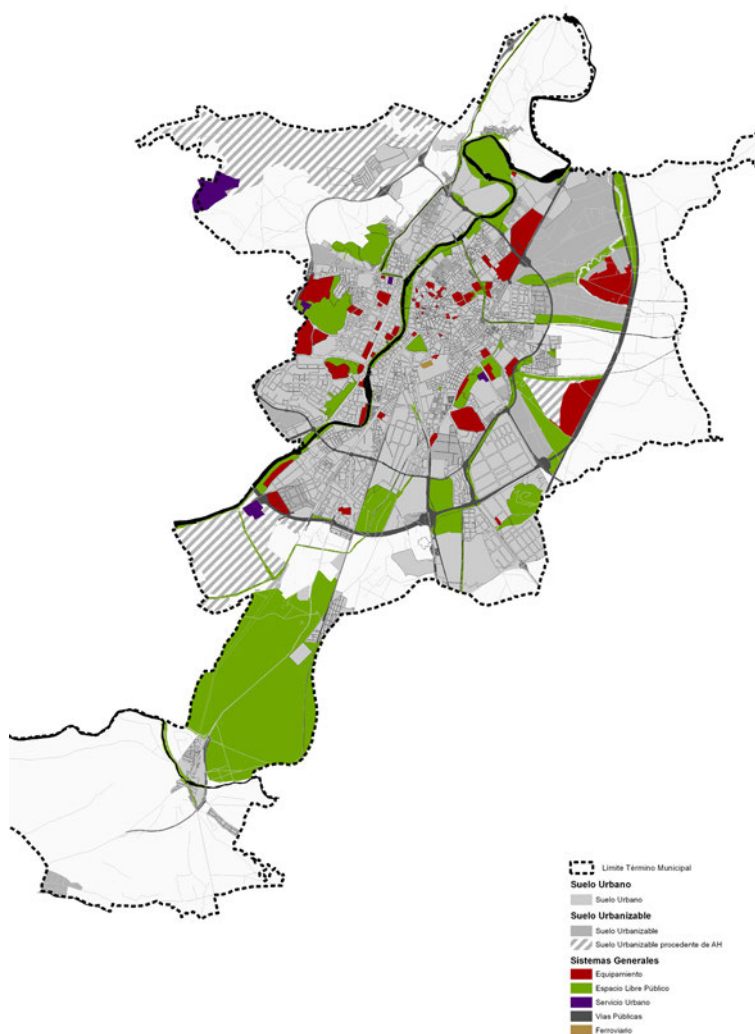


Ilustración 14. Sistemas Generales, por tipos.
 [Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

17 La superficie de los cuadros se corresponde con la efectivamente medida sobre el plano, presentando algunos desajustes con la cuantificada en la memoria del PGOUVa. Se señalan en cursiva los SSSG que han sido objeto de modificaciones por algún instrumento de planeamiento posterior a la aprobación del PGOUVa 2003.

1 Sobre el cumplimiento del PGOU de Valladolid vigente: evolución de las actuaciones planificadas.

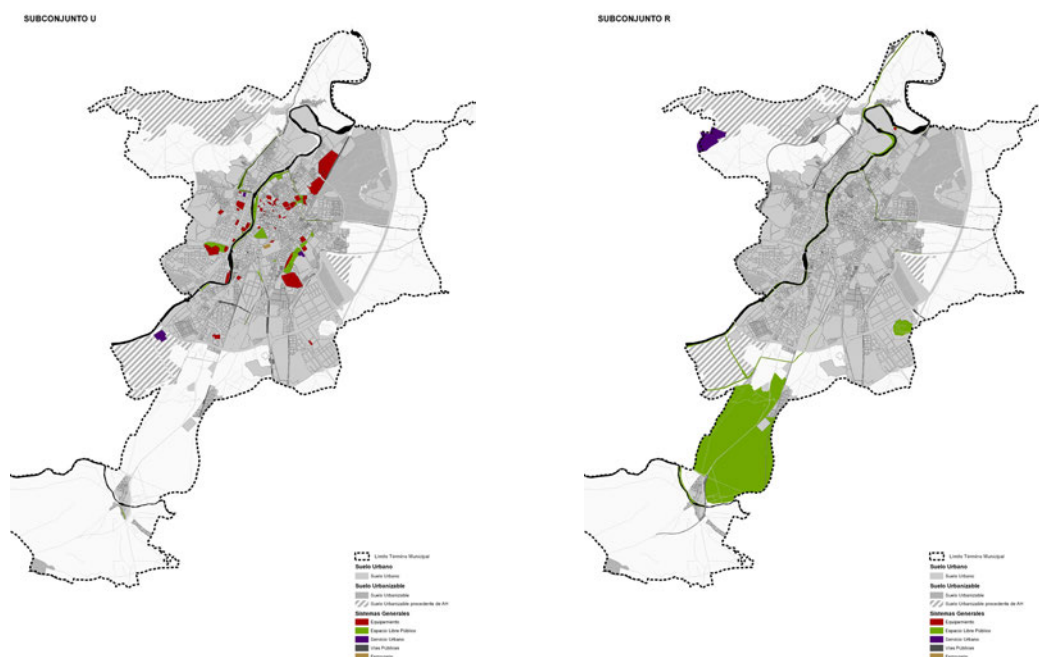
NUMERO	NOMBRE	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL	
ESPACIOS LIBRES				
01	Campo Grande	122.862	19.993.403	
02	<i>Pinares</i>	10.467.428		
03	Parques forestales	2.396.316		
04	Bandas de protección y Cuñas	1.502.371		
05	Riberas del Pisuerga y de la Esgueva	2.857.097		
06	Canal de Castilla	477.414		
07	Parque de Ariza	304.594		
08	<i>Parques Urbanos</i>	524.249		
09	Parques fachada y de protección	198.116		
12	Plaza de Delicias entre calles Caamaño y Arca Real	5.254		
13	Espacios libres de Puente Duero	14.318		
14	Canales del Suroeste	294.572		
26	Museo de la Ciencia. DPH. Espacios libres en las islas del Palero	11.691		
44	<i>Parque de Argales</i>	413.443		
45	Otros espacios	403.678		
EQUIPAMIENTOS				
01	Dependencias Administrativas Municipales	19.196		4.096.871
02	Palacio de la Diputación Provincial	2.263		
03	Presidencia de la Junta de Castilla y León	42.906		
04	Usos Múltiples, Delegación del Gobierno y Consejerías de la Junta de Castilla y León	28.551		
05	Área Institucional Entrepuentes	55.650		
06	Monasterio del Prado (Junta de Castilla y León)	26.995		
07	Palacio Real (Antigua Capitanía)	11.183		
08	Edificios de los Juzgados	5.615		
09	Talleres y almacenes del Servicio de Limpieza	13.314		
10	Casa Cuartel de la Guardia Civil	28.363		
11	Nueva sede institucional en San Quintín	23.562		
12	Centro Penitenciario	111.819		
13	Servicio de Bomberos de Las Eras	6.652		
15	Parcela del poblado celtibérico del Soto de Medinilla	10.446		
16	Parcela de la Villa Tardorromana del Prado	87.021		
20	Universidad de Valladolid	433.628		
22	Conjunto de San Pablo, Colegio de San Gregorio y Palacio de los Vivero	17.452		
23	Academia de Caballería	9.209		
24	Museo Provincial (Palacio de Fabio Nelli)	2.369		
25	Museo de Pintura de La Pasión	474		
26	Museo de la Ciencia	10.879		
27	Biblioteca Central en el Palacio de los Condes de Benavente	5.034		
28	Casa Revilla (Fundación Municipal de Cultura)	1.899		
29	Casa de Cervantes	1.104		
30	Teatro Calderón	3.101		
31	Hospital Clínico Universitario	30.152		
32	Hospital Universitario Pío del Río Hortega	25.565		
33	Equipamientos de Zambrana	319.520		
34	Hospital Psiquiátrico Doctor Villacián	157.110		
35	Residencia Provincial de Ancianos	25.090		
36	Parque deportivo de Fuente de la Mora	793.094		
37	Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla	203.502		
38	Polideportivos	74.410		
39	Área deportiva de La Florida	34.762		
40	Área deportiva de San Isidro	66.739		
42	Centro Integrado de Equipamientos Este-Mercado Central	36.384		

NUMERO	NOMBRE	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL
43	Centro Integrado de Equipamientos Norte-Los Viveros	34.800	
44	Área de equipamientos de Circunvalación	51.931	
45	Área de equipamientos generales en El Peral (Villa Teresa)	149.804	
46	Área de equipamientos generales en Santa Ana	113.295	
47	Recinto de la Feria de Muestras	73.450	
48	Recinto Ferial	59.128	
49	Mercados Municipales	6.853	
50	Edificio de Usos Múltiples Valladolid II (Junta de Castilla y León)	8.225	
51	Estaciones	109.210	
52	Instalaciones Ferroviarias de Argales	261.931	
53	Cementerios	457.758	
61	Centro Integrado de Equipamientos Sur-Antiguo Matadero	21.006	
62	Centro Integrado de Equipamientos Oeste-Villa de Prado	24.462	
SERVICIOS URBANOS			
01	Instalaciones de tratamiento de residuos	564.250	794.950
02	Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR Camino Viejo de Simancas)	135.428	
03	Instalaciones de Abastecimiento de Agua Potable	95.274	
VIAS PUBLICAS			
01	Ferrocarril	379.153	3.950.095
02	Reserva bypass ferroviario	423.808	
03	Sistema de rondas	2.546.471	
04	Carreteras generales	522.102	
05	Puentes y Pasos a distinto nivel	47.617	
06	Sistema de rondas - Ronda Exterior Oeste	30.944	

izq. Ilustración 15. Sistemas Generales en Suelo Urbano (Subconjunto U).

der. Ilustración 16. Sistemas Generales en Suelo Rústico (Subconjunto R).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]



De estos Sistemas Generales, en Suelo Urbano se localizan 118,50 Ha de SSGG de Espacios Libres, 231,79 Ha de SSGG de Equipamientos, 19,12 Ha de SSGG de Servicios Urbanos y 46,21 Ha de SSGG de Vías Públicas.

Por otro lado, y en relación a los Subconjunto de Sistemas Generales a obtener:

- Subconjunto A.

Esta formada por 2.945.082 m² de Sistemas Generales –117.539 m² de los cuales son SSGG internos a algún sector—. El subconjunto está formado por 39.495 m² en Suelo Urbano (1,34 %, correspondiente al SG de Servicios Urbanos del Depósito de regulación del Cerro de las Contiendas), 9.511 m² en suelo rústico (0,03%, correspondientes al SG de Vías Públicas Puente Ribera de Castilla) y 2.896.077 m² en Suelo Urbanizable (98,3%), los últimos de los cuales son los que intervienen en el reparto entre sectores para su obtención. En cuanto a la distribución por tipos, un 67,7% son de Espacios Libre, un 12,3 % de Equipamientos, 1,3 % de Servicios Urbanos y un 18,6% de Vías Públicas.

SUBCONJUNTO A

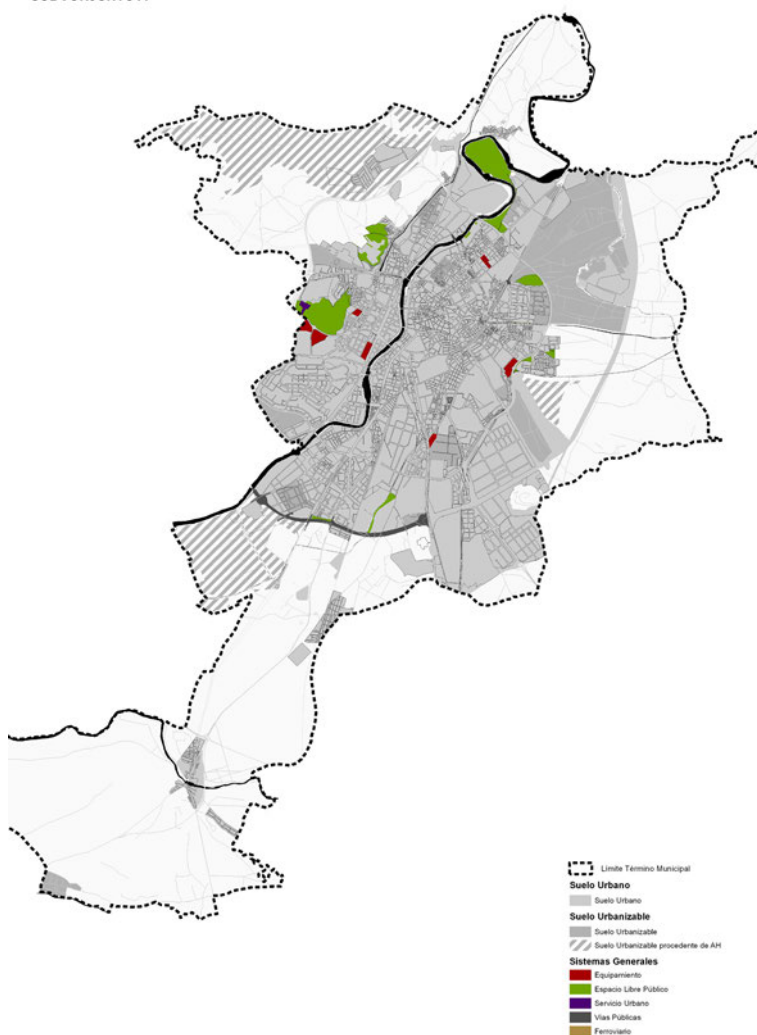


Ilustración 17. Sistemas Generales pertenecientes al Subconjunto A.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

Este subconjunto se encuentra mayoritariamente gestionado, con un 93,6 % de su superficie asignada a algún sector, ya sea de forma provisional –10%, 294.244 m²– o definitiva –83,6%, 2.462.487 m². A ello es preciso sumar las cuantías en suelo urbano y rústico –1,7 %, 49.006 m²–, permaneciendo, por tanto, sin asignar 153.757 m².de Sistemas Generales–, equivalente a un 5,2 % del subconjunto A.

- Subconjunto B.

Esta formado por 1.788.046 m² de Sistemas Generales, todos ellos en Suelo Urbanizable. El subconjunto aporta una cuantía de 963.965 m² de Espacios Libres –53,9%–, 816.657 m² de Equipamientos –45,7%–, y 7.454 m² de Vías Públicas –0,04%, de los cuales han sido ya asignados de manera provisional o definitiva un total de 1.072.145 m² –59,96 %, 47,84% con asignación definitiva y 12,12% provisional. **Se mantienen sin asignación 721.115 m² de Sistemas Generales, equivalente a un 40,3% del total del subconjunto.**

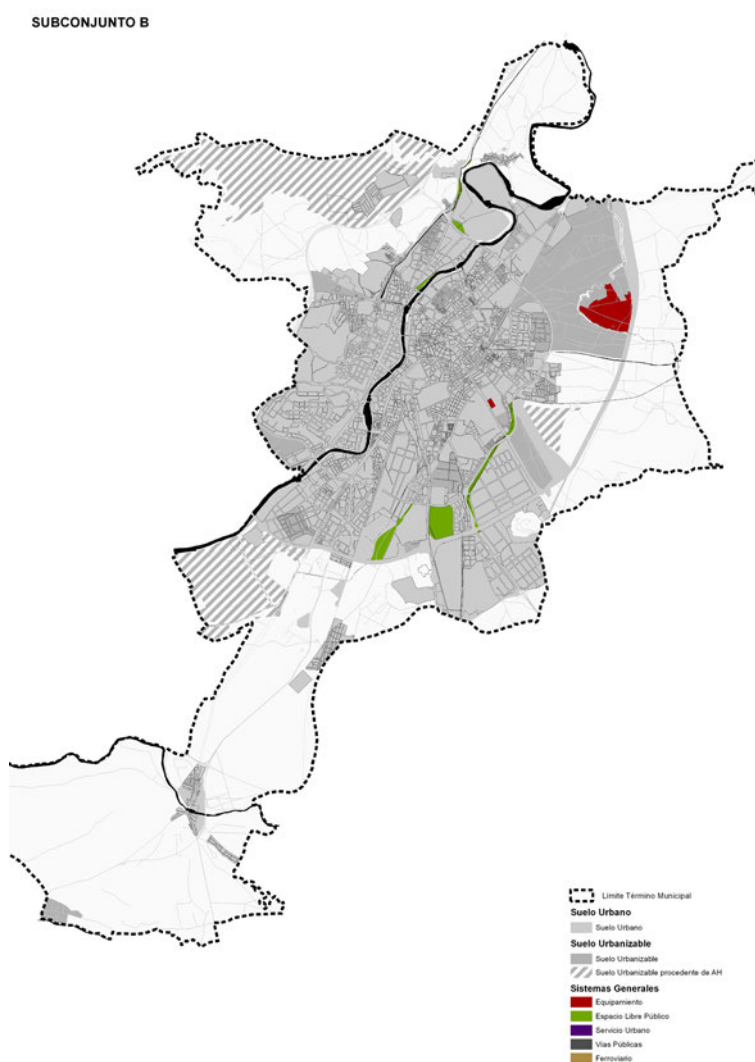


Ilustración 18. **Sistemas Generales pertenecientes al Subconjunto B.**
 [Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

- Subconjunto C.

El PGOUVa cuantifica los Sistemas Generales incluidos en este subconjunto en 956.992 m², todos ellos de Espacio Libre, de los cuales han sido asignados definitivamente un 57,9% (554.424 m²) y provisionalmente un 20,9 % provisionalmente (200.435 m²). Cabe señalar que **dentro de este subconjunto se incluye un amplio grupo de suelos clasificados como Suelos Rústicos, que no son considerados ni cuantificados en la gestión.**

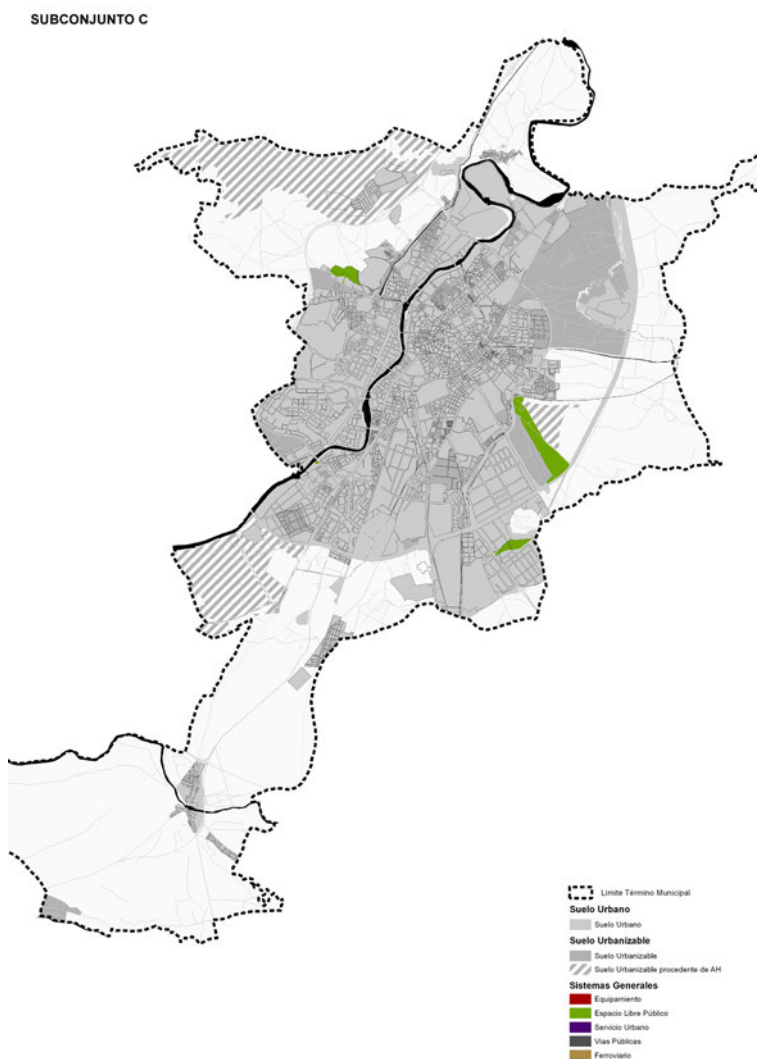


Ilustración 19. Sistemas Generales pertenecientes al Subconjunto C.
[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

- Subconjunto D.

Con un total de 3.396.666 m² de Sistemas Generales –699.183 m² de los cuales son SSSG internos a algún sector–, repartidos en un 72,7% de Espacios Libre y un 27,3% de Vías Públicas, es **el subconjunto con un menor porcentaje de su superficie ya asignada**, no superior al 14,5% (491.436 m²), si bien al menos otro 44% (1.494.766 m²), presenta ya una asignación provisional. Se trata no obstante de un subconjunto de complejo análisis, y donde se hace más evidente las diferencias entre

el modelo teórico de reparto de los SSGG propuesto por el PGOUVa –tanto en relación a la medición real de las dotaciones y su clasificación, como a su asignación final a los sectores— y el procedimiento real de gestión de los mismos, que ha tenido que ajustarse a los procesos y necesidades de desarrollo urbano reales y sobrevenidas.

SUBCONJUNTO D

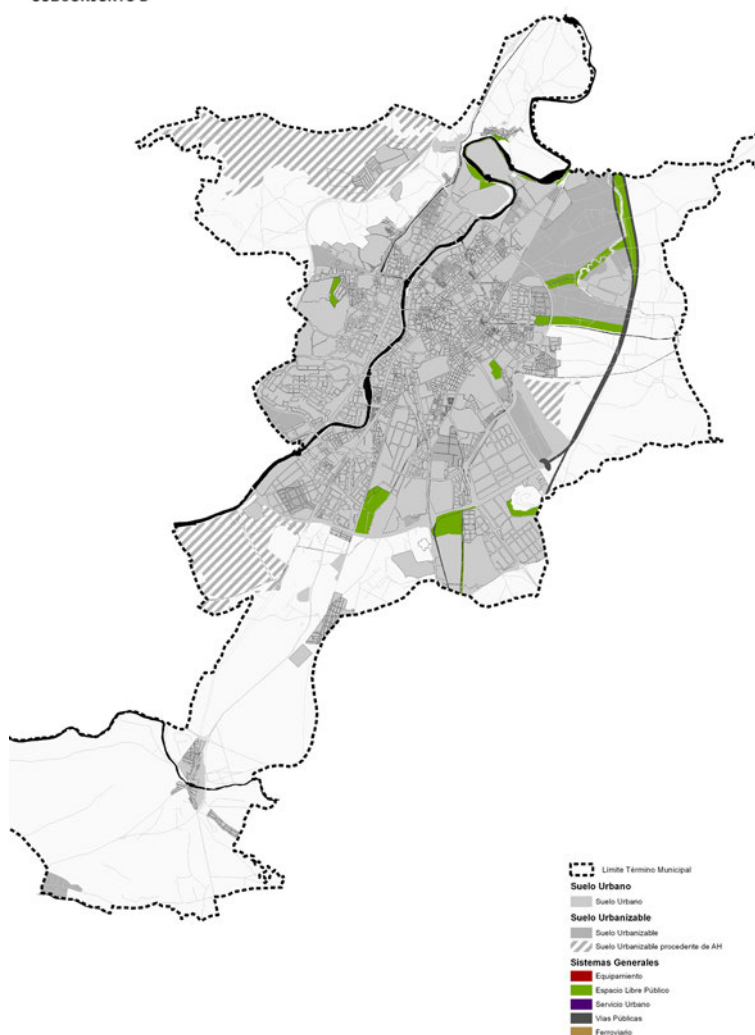


Ilustración 20. Sistemas Generales pertenecientes al Subconjunto D.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

- Subconjunto L.

Cuenta con una extensión total de 2.703.011 m², distribuidos entre SSGG de Espacios Libres –703.354 m², 26,0 %–, Equipamientos –845.028 m², 31,3 %–, y Vías Públicas –1.154.629 m², 42,7 %–, de los cuales únicamente han sido asignados de manera definitiva 58.547,17 m². Estamos hablando de suelos rústicos en algunos casos ya obtenidos en la práctica por ser de titularidad pública.

La definición inicial de los Sistemas Generales se ha visto modificada por algunos instrumentos de planeamiento aprobados durante el periodo de vigencia del PGOUVa 2003.

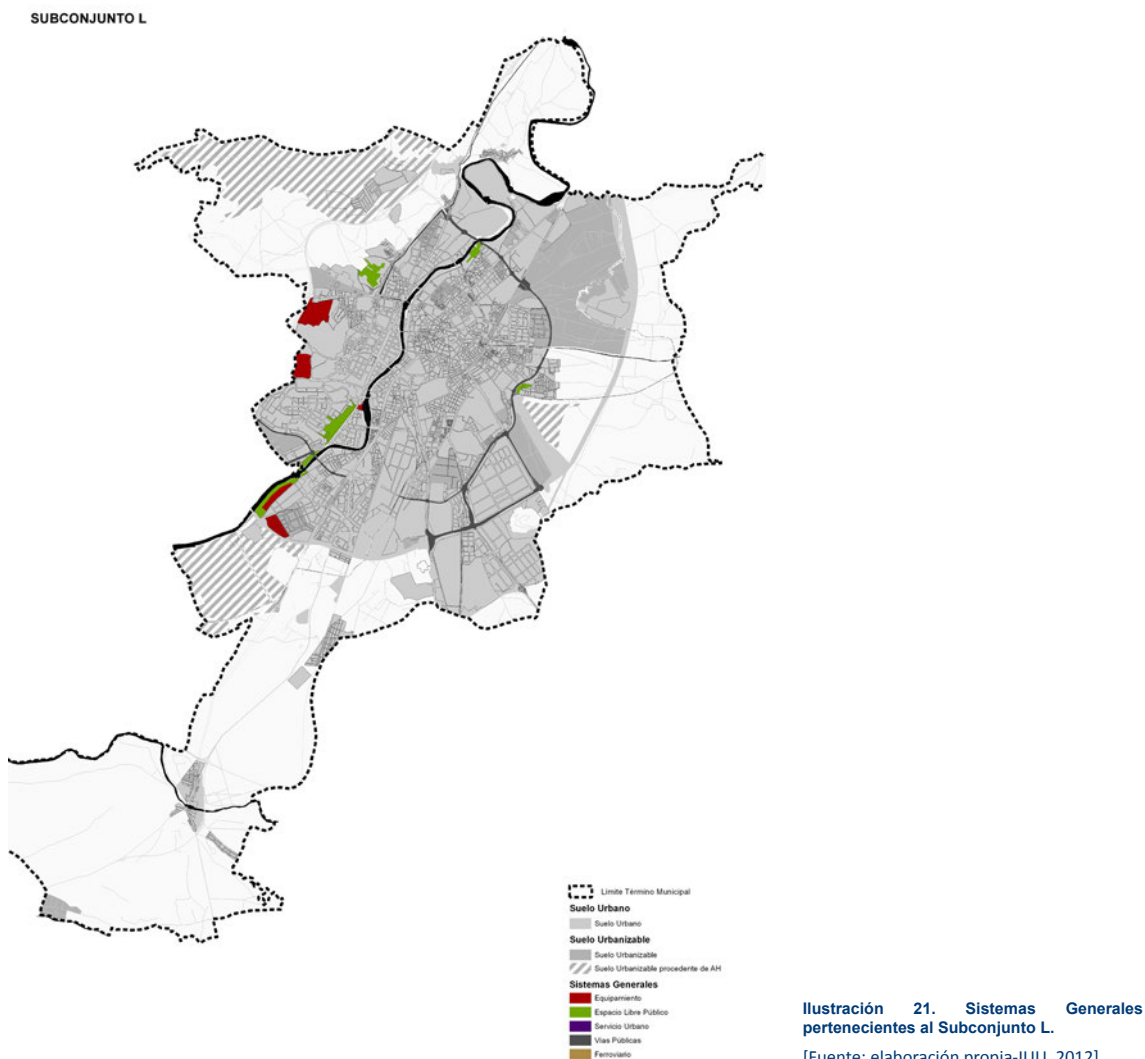


Ilustración 21. Sistemas Generales pertenecientes al Subconjunto L.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

Así la delimitación y aprobación de la ordenación detallada de algunas Áreas Homogéneas implica la delimitación de nuevos Sistemas Generales –a tales efectos el PGOUVa definía las denominadas ZIP (Zonas de Implantación Preferente, fruto de una dudosa traslación genérica de las APHA's y ASVE's de las DOTVaEnt).

Estos Sistemas Generales, no adscritos a subconjuntos, no inciden en el reparto de los SSGG definidos por el PGOUVa, resolviendo el cumplimiento de los estándares de manera autónoma dentro de cada AH sin afectar a las asignaciones de otros SSGG ni alterar significativamente los estándares de Espacios Libres/Equipamiento por habitante. Sí suponen, sin embargo, un incremento lógico de la superficie total de dotaciones previstas, próxima a 540 Ha. –un incremento de un 18,7%, consecuencia directa del gran tamaño de los nuevos sectores y de la incorporación como sistemas generales de suelos inadecuados para la construcción, como son cuestas y laderas (algo evidente en la AH 1)

En particular, para cada una de las 3 AH con planes parciales aprobados se definen los siguientes Sistemas Generales:

AREA HOMOGENEA	NOMBRE	SUPERFICIE	SUPERFICIE SECTOR	SISTEMAS GENERALES
AH 1	Prado Palacio	6.638.417	3.921.792	2.716.625
AH 5	Páramo de San Isidro	1.582.344	658.640	923.704
AH 7	Las Riberas	3.998.206	2.228.876	1.759.330

Muy importante ha sido la Modificación del PGOUVa relativa a la Red Ferroviaria Central, que afecta –en algunos casos suprime– Sistemas Generales existentes y crea un nuevo conjunto de dotaciones adscritas al nuevo sector de SUNC, con una carga de SSGG de 127.454 m² –37.027 m² de un nuevo SG Ferroviarios, 75.218 m² de Espacios Libres, 8.690 m² de Equipamientos y 6.519 m² de Vías Públicas. La memoria vinculante de la citada modificación detalla el alcance de estos cambios que implican una pequeña reducción de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos definidos por el PGOUVa –despreciable en términos cuantitativos (en torno a un 1%)– y, debido al incremento de población previsto, también una minoración de los estándares de dotaciones por habitante, que se mantendrían no obstante en valores holgadamente superiores a los mínimos legales exigidos –54,92 m²/habitante para el sistema general de espacios libres y 15,04 m²/habitante para el de equipamientos. La relevancia de este proyecto y la dificultad de su localización en el interior de la ciudad justifican este ligero desajuste que puede ser resuelto en el conjunto urbano.

1.4. Los Planes Especiales de los Barrios Tradicionales y otros espacios: entre la complejidad y la obsolescencia.

En Valladolid existe una dilatada tradición de empleo de la figura del Plan Especial, en sus diferentes tipos, para la ordenación de la ciudad. Este ha sido, por ejemplo, el mecanismo históricamente empleado para la reordenación de los barrios tradicionales de casas molineras y algunos de los desarrollos urbanísticos derivados del PGOU de 1984. Una lógica de ordenación que se mantuvo en el PGOU de 1997, siendo el instrumento mayoritario para el desarrollo de las APEs, y que el PGOUVa 2003 hereda, aunque indicando su preferencia por el uso de Estudios de Detalle, una vez descompuestos los espacios problemáticos en el complejo sistema de unidades menores ya descrito.

Este hecho justifica que varias APE hayan sido desarrolladas, incluso después del año 2003, a través de Planes Especiales. Junto con las 6 APE asumidas ordenadas mediante PERIs anteriores al PGOUVa vigente –PERIs de La Cumbre, Ariza, CAMPSA, Arco de ladrillo 2, Pinar de Villanueva, y PE de Equipamiento “Centro Integrado de Equipamiento Matadero–, se han redactado 5 nuevos Planes Especiales de reforma Interior destinados a la ordenación de las APE Cañada de Villanubla,

Subestación de La Olma, Cuesta de las Flores, Azucarera Santa Victoria y Cuarteles de Artillería y Conde Ansúrez.

Asimismo, son ordenadas mediante PERI varias de las AOE del PGOUVa, y en particular los 20 ámbitos correspondientes a barrios tradicionales (AOE 1 a 19). Sin embargo en alguno de estos ámbitos –en La Maruquesa, en el Barrio España, en Las Flores...– se concentran secuencias de Unidades de Actuación que parecen estancadas, al no haber sido abordadas en mucho tiempo y que, o bien son inviables o bien exigirían una revisión del planeamiento especial de referencia.

También se ha ordenado mediante PERI's las APE asumidas como Suelo Urbano Consolidado –AOE 20 Hemalosa, AOE 23 Arco de Ladrillo 1, AOE 24 Plaza del Ejército, AOE 28 Ciudad Jardín Pinar de Antequera, AOE 41 Polígono de San Cristóbal, AOE 43 Huerta del Rey 2.ª Fase, AOE 44 Juan de Austria... Se trata, en todo caso, de instrumentos anteriores al PGOUVa 2003, pero que se mantienen parcialmente en vigor dentro de sus correspondientes ámbitos de ordenación.

Junto a estas situaciones heredadas, en Valladolid se han redactado varios Planes Especiales para la resolución, tal y como indica la legislación vigente, de "situaciones de especial complejidad urbanística". Con este tipo de instrumentos se ha abordado la ordenación de ámbitos como el Pinar de Antequera, las Riberas del Pisuerga y el Cementerio de las Contiendas. Este último es el más antiguo de los ED aún vigentes en la ciudad (1991), y también el último que ha sido objeto de modificación (2009). De la década de los 90, periodo en la que se redactaron la mayor parte de los Planes Especiales de la ciudad, son también el "Plan Especial para la mejora de los bordes y cauce del río Esgueva" (1992, con modificaciones posteriores), el "Plan Especial El Rebollar" (1999) y el "Plan Especial del Medio Natural Pinar de Antequera" (1997, modificado en 1999).

Ya en el marco del PGOUVa 2003 se han aprobado o tramitado 5 planes especiales, comenzando con el "Plan Especial Ordenación y Protección Las Riberas del Pisuerga", aprobado en 2005. En el ámbito del Pinar de Antequera han sido tramitados dos Planes Especiales adicionales al ya existentes desde 1997, el "P.E. de Protección de Usos del Pinar de Antequera" (2008) y el "Plan Especial del Parque Cultural Los Talleres del Pinar" –actualmente en tramitación, con aprobación inicial en 2011.

También en tramitación se encuentran la modificación del Plan Especial "Fuente La Mora" y el recientemente aprobado inicialmente Plan Especial de ordenación del Sistema General EL 03/17 del Parque Forestal Cerro de las Contiendas (2012).

En el año 2010 fue iniciada la tramitación de otros dos Planes Especiales, el "Plan Especial de la Finca Entrerríos en Puente Duero" y el "Plan Especial Sectorial Habilitante para la ampliación del Gran establecimiento Comercial VALLSUR", cuyas tramitaciones se encuentran paralizadas, por denegación y desistimiento, respectivamente. También sin efecto se encuentra el "Plan Especial de Equipamientos en el ámbito del Sector EQ

37 del PGOU Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla”, aprobado definitivamente en el año 2011, pero afectado por la anulación judicial de la Modificación Puntual del PGOUVa que le daba soporte.

Por último, cabe señalar la existencia del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Valladolid, aprobado en 1997 –coincidiendo con la aprobación del PGOUVa del mismo año– y cuyas determinaciones el PGOUVa 2003 asume parcialmente. Por su especificidad, tanto por la singularidad de su ámbito de aplicación como por las interferencias entre las normativas de ambos instrumentos urbanísticos –el PGOUVa no deroga explícitamente el PECH, pero deja sin efecto una parte importante de sus determinaciones–, este instrumento es objeto de un análisis particular en un capítulo independiente.

2. Procesos, tendencias y procedimientos.

2. 1. Hacia un balance sintético de la tramitación del planeamiento urbanístico y de los instrumentos de gestión.

En el análisis de la evolución reciente de la ciudad en función del desarrollo del PGOUVa 2003 es importante tener en consideración que **este instrumento fue concebido inicialmente como una adaptación a la legislación vigente (LUCyL 1999) del PGOU de 1997, a su vez heredero del PGOU de 1984**, manteniéndose muchas de sus propuestas y, en particular, casi la totalidad del conjunto de suelos de desarrollo (actuales urbanizables y urbanos no consolidados), sectores que son asumidos y/o incorporados como determinaciones propias limitándose en algunos casos a la actualización de su nomenclatura. Este hecho no afecta solo al instrumento de planificación general, sino a un buen número de instrumentos de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales,...), aprobados o en tramitación, a los que el PGOUVa 2003 da cobertura a través de figuras como las AOE, UAE o el conjunto de sectores asumidos (SEC-IA y APE-IA).

Desde el punto de vista de estos ámbitos existe, por tanto, una desigualdad en sus condiciones de partida que se ha trasladado a su posterior desarrollo, ya en el marco de vigencia del actual PGOUVa.

La década de vigencia del Plan General ha sido un periodo en el que, **fundamentalmente, se ha completado la ejecución sistemática de aquellos ámbitos que en 2003 ya contaban, al menos, con sus instrumentos de ordenación detallada aprobados (SEC-IA, APE-IA, UAE,...)**, lo que contrasta con las mucho más reducidas iniciativas de desarrollo en aquellos ámbitos no ordenados.

Este hecho es particularmente significativo en el caso de los Sectores de Suelo Urbanizable. Por un lado, los 22 SEC-IA han completado mayoritariamente, sobre unas ordenaciones detalladas que en casos puntuales han sido modificadas, sus instrumentos de gestión y urbanización cuando no contaban ya con ellos en el año 2003 y, con la excepción del SEC-IA 47, todos ellos tienen al menos ejecutada su urbanización y pueden considerarse integrados en el tejido urbano preexistente.

Por el contrario, dentro de los sectores que no contaban con ordenación detallada (SEC), únicamente 4 de los 18 sectores inicialmente delimitados por el PGOUVa han completado la tramitación de todos sus instrumentos, habiéndose urbanizado solo dos de uso industrial¹⁸, sectores que actualmente cuentan con un reducido grado de ocupación y ejecución de la edificación.

¹⁸ Carretera de Burgos (SEC-5), Industrial Casasola (SEC-20) e Industrial Jalón (SEC-44).

Este hecho contrasta con el desarrollo instrumental que, por otros motivos, han tenido algunas Áreas Homogéneas, dándose la paradoja de que en la actualidad algunas de estas se encuentran en un estado de tramitación más avanzada que sectores ya delimitados en el PGOUVa de 1984. **La ausencia de “programación” y el hecho de que sea la iniciativa privada la que mantenga la iniciativa de los procesos de urbanización** (un problema general de nuestro urbanismo) ha facilitado que las AH 1, AH 5 y AH 7 hayan completado la tramitación de su delimitación como sectores y aprobado sus correspondientes ordenaciones detalladas. Pero mientras en el páramo de San Isidro (AH5) la ciudad ha obtenido espacio para desarrollar las nuevas instalaciones ferroviarias, no hay ningún beneficio evidente para la comunidad en los otros grandes desarrollos. Una simple mirada al plano demuestra tanto su discontinuidad con el espacio urbano consolidado como los déficits de infraestructuras en sus entornos. En el caso del AH 1 se dan las circunstancias de su aislamiento –ni siquiera hay existencia de espacios relevantes del alfoz contiguos urbanizados–, de una topografía inadecuada para la urbanización, y de un impacto incalculable sobre la E-80. También puede uno preguntarse si es lógico promover el AH 7 cuando el sector de El Peral fase 1 mantiene grandes vacíos y no ha comenzado a urbanizarse El Peral fase 2.

De hecho, 11 sectores de Suelo Urbanizable Delimitado aún no cuentan con ordenación detallada –3 se encuentran en tramitación–, siendo sólo 3 los que, junto con los anteriormente citados Sectores en desarrollo, cuentan al menos con Plan Parcial aprobado definitivamente.

Esta situación se reproduce en el caso de los Suelos Urbanos No Consolidados, categoría de suelo hoy muy compleja por la imperfecta interpretación que, en cumplimiento de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la LUCyL, el PGOUVa 2003 realiza a partir las antiguas Áreas de Planeamiento Específico y Unidades de Ejecución del PGOUVa de 1997. Dentro de este conjunto de ámbitos, **integrado por más de 250 unidades**, solo 21 no contaban con ordenación detallada (APE). Luego están las 99 unidades son recogidas como en ejecución (UAE), es decir ya ordenadas y avanzado su desarrollo por denominación, y algunas UA's y APE-IA's con ordenación detallada¹⁹... todo ello en diferentes situaciones intermedias de gestión y ejecución.

Los datos referentes al grado de desarrollo real de las APE pueden considerarse similares a los registrados para los urbanizables (SEC). Solo 5 APE's han completado su tramitación e iniciado su ejecución –a los que habría que sumar una sexta, ejecutada previa modificación de su clasificación de suelo. No obstante si estamos ante una categoría activa en lo referente a la tramitación de sus instrumentos de ordenación –solo 4 no se han iniciado expedientes con este fin–, ya sea mediante Estudios

¹⁹ Que en varios casos ha sido objeto de modificaciones posteriores.

de Detalle o, siguiendo el modelo heredado del PGOUVa 84, a través de PERI. En 6 casos han sido también completados sus instrumentos de gestión y urbanización.

Como parece lógico, las APE-IA han sido mayoritariamente ejecutadas –9 APE-IA, 8 de ellas con un alto grado de ejecución de la edificación propuesta– siendo sólo 5 los ámbitos que no han completado aún la tramitación de sus instrumentos de gestión y/o urbanización. Cabe señalar en este caso que, a pesar de que las APE-IA ya contaban con ordenaciones detalladas asumidas, éstas han sido generalmente modificadas puntualmente. Esta circunstancia responde más a ajustes voluntarios que a una necesidad derivada de los cambios en un marco legal que, en el caso de los SUNC, se ha hecho progresivamente más exigente, supuesto que afecta de manera más directa a las UA no ejecutadas –también clasificadas como SUNC. En ambos casos se pone en cuestión, no obstante, la idoneidad de la decisión adoptada por el PGOUVa 2003 de incorporar íntegramente las determinaciones de unos instrumentos de ordenación detallada aprobados, en algunos casos con criterios no coherentes con los vigentes en el momento de redacción del PGOU, y que hubiesen requerido una interpretación más matizada de la interacción entre instrumentos de ordenación general y detallada y su ajuste a sus condiciones reales de viabilidad.

El balance del grado de desarrollo de las UA incide en esta cuestión, la dificultad aparente de que salgan adelante: sólo 8 unidades han presentado y aprobado sus proyectos de actuación/urbanización sin haber abordado previamente una modificación de la ordenación detallada asumida por el PGOUVa, y únicamente 17 unidades han iniciado formalmente su tramitación, lo que supone un grado de desarrollo de apenas un 20% en ámbitos que, en muchos casos, ocupan posiciones centrales en el tejido urbano.

Además, en 15 unidades se han introducido cambios de su ordenación detallada a través de modificaciones que, lejos de suponer ajustes menores como en el caso de las APE, alteran en algunos casos sustancialmente propuestas asumidas por el PGOUVa que, tras los cambios del marco legal –incremento de cesiones, reducción de la densidad y edificabilidad máxima,...–, puede devenir en situaciones de imposible ejecución material.

Es el caso de los Estudios de Detalle presentados sobre la UA 100 –que reordena internamente la unidad y justifica la exención del cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamientos–, o de la UA 109 –que reduce su edificabilidad un 63%–.

La decisión adoptada durante la revisión del PGOUVa en 2003 de incorporar la ordenación detallada de estos ámbitos UA para facilitar su gestión posterior no parece, por tanto, haber cumplido su objetivo. SE trata de un conflicto que ha afectado fundamentalmente a los mencionados ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, algunos sectores de Suelo urbanizable asumido, y particularmente aquellos que contaban con los Planes Parciales más antiguos, no han sido ajenos

al mismo. Los numerosos Estudios de Detalle aprobados en algunas AOE –Parquesol, como ya hemos apuntado–, no pueden ser explicados únicamente como actuaciones de modificación de la ordenación asumida, sino que en algunos casos han sido instrumentos necesarios para clarificar algunas de las determinaciones asumidas por el PGOUVa.

Todo ello constituye una muestra de la gran disparidad en el desarrollo de las determinaciones del PGOVa, la formación de una opinión negativa sobre su capacidad normativa tanto entre las distintas clases de suelo como entre ámbitos que, compartiendo en su inicio el mismo marco de normas para su desarrollo, evolucionan sobre condiciones diferenciadas.

En los siguientes epígrafes se analiza de manera desglosada el grado de desarrollo de cada una de las clases de suelo y tipos de ámbitos, teniendo en consideración tanto las superficies de suelo y usos como las estimaciones y grado de ejecución real de viviendas en el caso de ámbitos de uso predominante residencial.

2.2. Desarrollo urbano cumplido por clases de suelo, usos y zonas, viviendas.

2.2.1. En Suelo Urbano Consolidado.

El desarrollo urbano que deriva de las determinaciones del PGOUVa en Suelo Urbano Consolidado se realiza, fundamentalmente, a través de actuaciones directas. En el apartado 1.1.a. del presente informe se cuantifican las licencias de obra mayor concedidas durante el periodo de vigencia del PGOUVa, comparándolas con las solicitadas en otras categorías de suelo –urbano no consolidado y urbanizable–.

El número de licencias solicitadas es relativamente elevado, suponiendo en torno al 58% de las concedidas en el periodo 2004-2009, si bien por tratarse de pequeñas actuaciones sobre parcelas individuales su impacto desde el punto de vista del número de viviendas es reducido, no superando el 16% del total de nuevas viviendas del periodo. Cabe destacar que más de la mitad de estas actuaciones han tenido lugar en las denominadas Áreas de Ordenanza Específica, ámbitos ordenados mayoritariamente mediante PERI o procedentes de Sectores y ámbitos de gestión de reciente desarrollo.

Un número importante de intervenciones en Suelo Urbano Consolidado han sido precedidas por la tramitación de Estudios de Detalle o modificaciones de las condiciones de ordenación establecidas por el PGOUVa, procedimiento habitual tanto en AOE como en tejidos más tradicionales, incluido el Conjunto Histórico.

No es fácil refutar que el “Estudio de Detalle” ha sido, en la práctica, una rutina generada en la propia administración del plan y consecuencia de una insatisfacción permanente –avanzada en la normativa del PGOU, conducida desde

la propia gestión municipal e inducida por ésta y por los agentes locales, siempre en busca de cambios– ante lo establecido en el PGOUVa 2003.

En consecuencia, el alcance de los instrumentos heredados ha sido diverso, habiendo servido Estudios de Detalle y Modificaciones de planeamiento para clarificar la aplicación de las determinaciones de antiguos PERI –no adaptados al marco legal vigente y asumidos con imprecisiones por el PGOUVa–, pero también para modificar y ajustar determinaciones de ordenación –fundamentalmente la distribución de la edificabilidad–, para concretar aprovechamientos y, en ocasiones, habilitar actuaciones no previstas por el planeamiento –usos, instalaciones... hemos hablado de ello y volveremos de nuevo.

2.2.2. En Suelo Urbano No Consolidado.

Como hemos ido viendo, **uno de los instrumentos más empleados por el PGOUVa para el desarrollo del tejido urbano, importante por el espacio abordado y al mismo tiempo menos definido, es la delimitación de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado**, categoría que se incorpora con la LUCyL en 1999 y, por tanto, no formaba parte de las determinaciones del PGOUVa de 1997. Este instrumento recogía un amplio conjunto de ámbitos de reordenación, que incluían fragmentos no desarrollados en AOE, vacíos urbanos o áreas a recalificar, a los que se quería dar solución desde el propio instrumento de planificación general. Ya en 1997 estos ámbitos fueron agrupados dentro de las denominadas “Áreas de Planeamiento Específico” y las “Unidades de Ejecución”, que el PGOUVa 2003, como hemos visto, revisa y adapta al nuevo marco legal, enmarcándolas dentro de la nueva categoría de suelo, y asumiendo las determinaciones de ordenación detallada establecidas por diferentes instrumentos –Estudios De Detalle, PERI's...

La estrategia del PGOUVa 2003 es, sin duda, ambigua. Por un lado reconoce las APE heredadas como sectores de SUNC, a los que en el caso de no contar con un instrumento de planeamiento de desarrollo ya aprobado se les asigna unas condiciones de ordenación general –uso global y edificabilidad. Pero será un futuro Estudio de Detalle que en concrete su ordenación detallada de acuerdo al marco legal vigente. En este sentido, es el Estudio de Detalle el que resuelva, entre otras cuestiones, el cumplimiento de las cesiones de espacios libres, equipamientos y aparcamientos. En aquellos casos en los que el APE ya tenía definida su ordenación detallada, el PGOUVa la asume y se remite al instrumento que estableció la misma –PERI, Estudio de Detalle... **Una solución que permite incorporar al Plan General todas las determinaciones precedentes, pero sólo en teoría**, ya que en la práctica –como se expone el Art. 146.2 del PGOUVa 2003– e implícitamente en las disposiciones transitorias de la LUCyL, la necesidad de adaptación al marco legal vigente, y en particular el cumplimiento de las condiciones de edificabilidad máxima y de las cesiones mínimas va a exigir

modificaciones. Surgen así conflictos caso a caso, afectando de manera muy importante a algunas APE, exigiéndose allí la modificación de ordenaciones detalladas aprobadas y asumidas. Esta problemática se hace extensiva a las UA's, con la dificultad añadida de que el tamaño y características de estos ámbitos podrían exigir no sólo una modificación puntual de la ordenación, sino de una reconsideración integral de las determinaciones de cada una de estas unidades.

Estos ámbitos requieren una evaluación particularizada, que atienda a su estado de desarrollo inicial (supuesto en el cual podrían ser de aplicación las disposiciones transitorias de la LUCyL, matizadas por las determinaciones del PGOUVa), a las posibles modificaciones posteriores de dichas ordenaciones, a los plazos de desarrollo de los instrumentos y a su estado actual.

Ámbitos como el APE 18 (Almacenes Cámara) y APE 25.1 (Ariza), a los que el PGOUVa asigna un índice de edificabilidad superior al legalmente establecido para este tipo de suelo, ya han concluido su tramitación urbanística y se encuentran ejecutados y en ejecución respectivamente, por lo que no cabría una reordenación de los mismos. No así sectores como el APE 13 (Avenida Valle del Río Esgueva), cuya ordenación detallada aún no ha sido establecida.

Dentro del grupo de las Áreas de Planeamiento Específico Asumidas (APE-IA), han aprobado sus instrumentos de gestión y urbanización y han sido ejecutados 8 sectores residenciales. Ha sido urbanizado el sector de uso mixto APE-IA 25.1 Ariza. Puede cuantificarse el grado de desarrollo global de estos ámbitos en un 68%, **con un potencial residencial aún pendiente de ejecución de entre 800 y 1875 viviendas.**

En relación a las Áreas de Planeamiento Específico (APE), el grado de desarrollo ha sido menor, ya lo avanzábamos, habiéndose ejecutado únicamente 3 ámbitos, dos de uso residencial y uno industrial, e iniciada la de otros 2 residenciales: estos 5 ámbitos (APEs 19, 40, 46, 47 y 58) son los únicos que han completado la aprobación de todos sus instrumentos de ordenación, gestión y urbanización.

Mención especial requiere el APE 16 (Colegio San José), ámbito dotacional privado cuyo desarrollo y ejecución se ha realizado tras una modificación puntual del PGOUVa con el cambio de su clasificación a Suelo Urbano Consolidado, generando no pocas ventajas a la actuación y mostrando la confusión que existe en la administración del PGOUVa 2003 sobre lo que es SUNC y/o a la vez a obsolescencia de las herencias de planificación, en este caso del propio PECH vigente.

Otras 5 APE cuentan ya con ordenación detallada aprobada –3 con sus correspondientes Proyectos de Actuación.

El número potencial de viviendas vinculadas al desarrollo de las APE se encuentra entre 2150 y 5016, de las cuales han sido ya ejecutadas o están en condiciones de poder serlo un 41%,

porcentaje que podría elevarse hasta el 84% contabilizando los expedientes actualmente en tramitación.

En este conjunto de ámbitos hay un relevante grupo de áreas ligadas a usos no residenciales –industriales, equipamiento, terciario,...–, cuyo grado de desarrollo ha sido mucho menor.

De las 83,8 Ha destinadas a usos no residenciales –frente a las 71,35 Ha de uso residencial–, únicamente ha sido plenamente desarrollado un 21% del suelo –sin computar la superficie del APE Camino Viejo de Simancas, con ordenación detallada en tramitación–, todo ello de uso industrial, sin que se haya llegado a iniciar la ordenación de ninguna de las áreas de usos dotacionales previstas.

Ilustración 22. Grado de desarrollo y ejecución de las APE.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

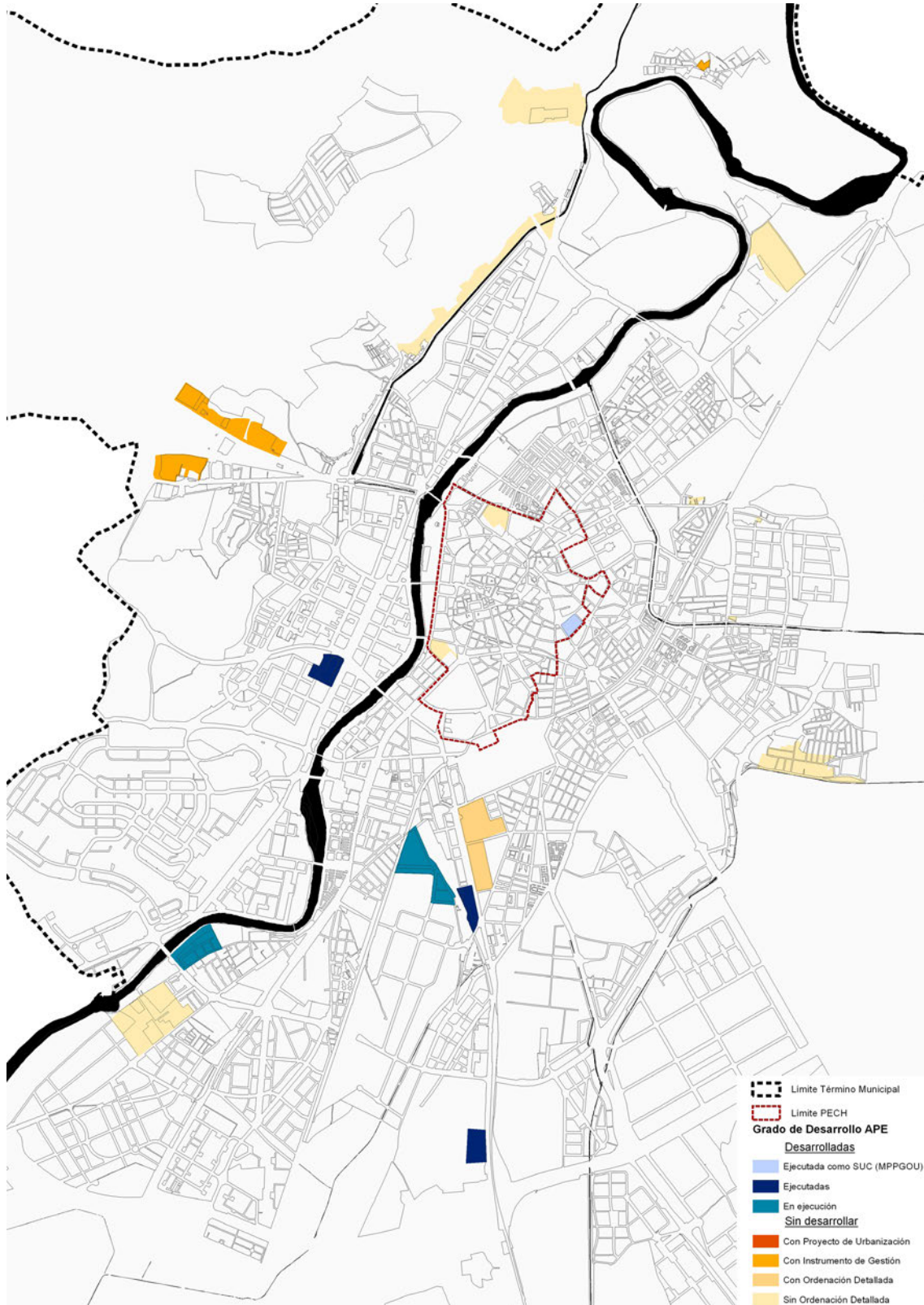
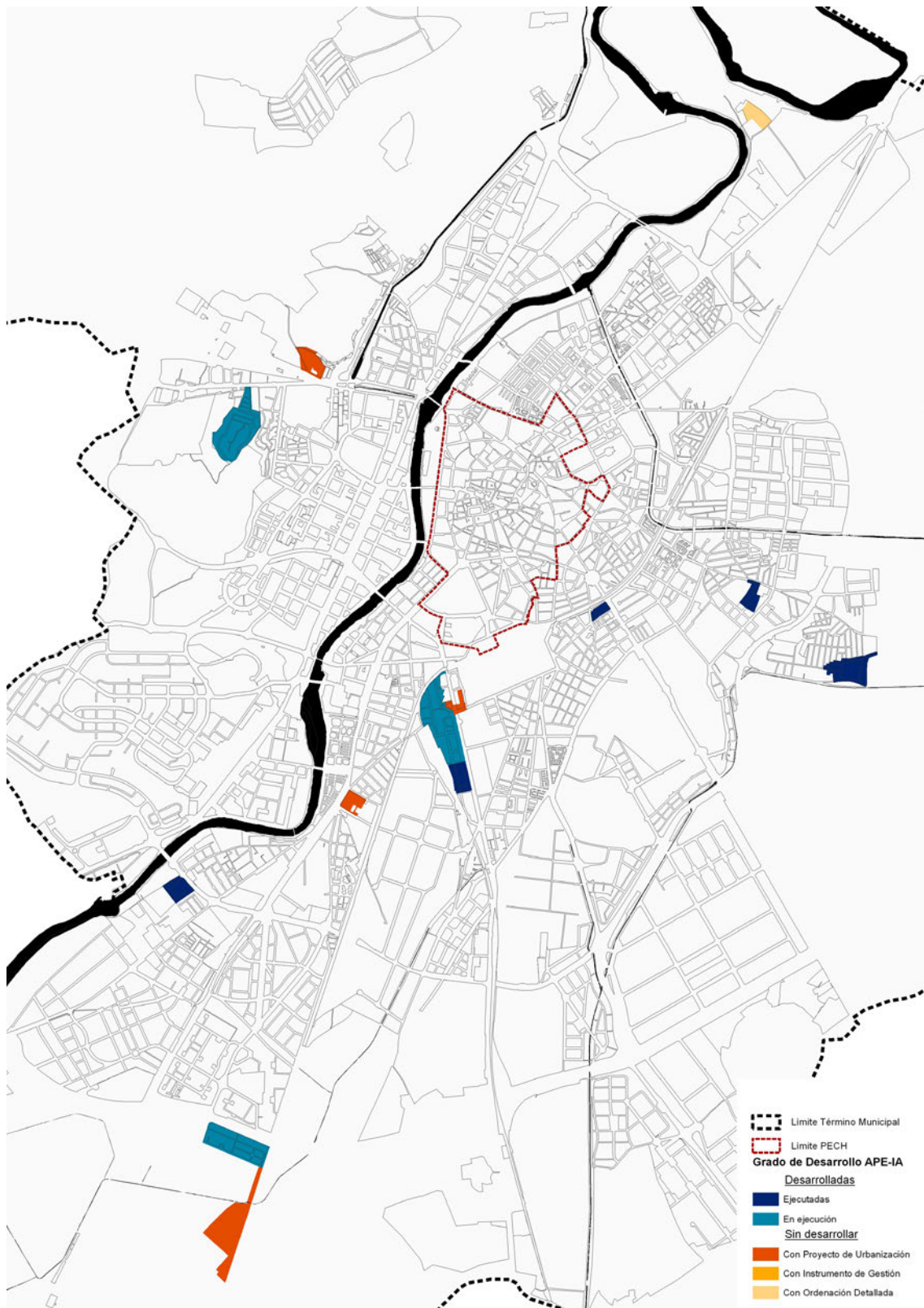


Ilustración 23. Grado de desarrollo y ejecución de las APE-IA.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]



En relación a las Unidades de Actuación –UAE y UA–, definidas por el PGOUVa como Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, se aprecia como ya se ha anticipado, un marcado desequilibrio entre el grado de desarrollo de aquellos ámbitos asumidos –99 unidades identificadas como UAE–, que ya contaban con ordenación detallada y que el propio PGOUVa los calificaba como ámbitos “en ejecución” (por tanto, que deberían contar también con sus instrumentos de gestión y urbanización aprobados, aunque esto no se verifica en todos los casos), frente a aquellos para las que el PGOUVa asume únicamente su ordenación detallada, pendientes por tanto de su gestión –90 unidades identificadas como UA.

Insistimos en que **el PGOUVa no regula expresamente este tipo de ámbitos en su normativa, limitándose a exponer su condición de Suelo Urbano No Consolidado** y asume la ordenación de los instrumentos de planeamiento precedentes –uso, edificabilidad, zonificación...– no siempre compatible con el cumplimiento de las exigencias legales aquí vigentes. Esto no ha supuesto conflicto alguno para el desarrollo y ejecución de las UAE al considerarse “unidades en ejecución”, es decir, al considerarse desarrolladas y con garantías de mantenimiento de las condiciones urbanísticas heredadas, con independencia de la nueva legislación reguladora del SUNC. El problema es que se han tramitado en algunas de ellas modificaciones puntuales para el ajuste de su ordenación, desestabilizando su consideración de ámbitos estables, es decir, ya ordenados y por ello “casi suelos urbanos consolidados”.

Como es evidente esta especie de “*epikeia*” no era –ni desde el plan ni desde su gestión posterior– posible en las UA.

Pero en ellas también estamos ante un conjunto de ámbitos heterogéneos procedentes de las antiguas Unidades de Ejecución del PGOUVa 1997, que incluye desde vacíos urbanos a ámbitos integrados en AOE’s y previamente ordenados mediante PERI’s y/o Estudios de Detalle. Así las propuestas del PGOUVa 2003 afectaban a espacios intensamente ocupados y en uso que, al plantearse su re-ordenación, se deducía, implícitamente, la declaración de fuera de ordenación de las construcciones existentes²⁰ dificultando aún más los procesos necesarios para su efectiva ejecución.

El reducido grado de desarrollo de las UA es una muestra de ello. Con un potencial de desarrollo en estos ámbitos **de entre 957 y 2108 viviendas**²¹, entre nuevas construcciones y sustitución/adequación de las existentes, únicamente se han desarrollado de acuerdo a las determinaciones del PGOUVa en torno a un 12% –11 unidades ejecutadas.

En usos diferentes del residencial el grado de desarrollo es incluso menor, habiéndose ejecutado únicamente la UA 158-

²⁰ Se trata de un supuesto que se ha perfilado con el RUCyL, pero que el PGOUVa ya contemplaba en su artículo 466.

²¹ Sin contabilizar las nuevas UA 330 y 331.

D, que apenas supone un 2,5% de los ámbitos industriales a reordenar, con una superficie total que supera las 9 Ha, 6 de las cuales corresponden a la UA 310 (Avenida de Santander-ACOR).

En ámbitos dotacionales o de usos especiales no se ha producido desarrollo alguno, a pesar de su importante peso dentro del conjunto de la propuesta –20,79 Ha, un 30% en superficie del total de UA's.

Por lo tanto el grado de ejecución de las UA's contrasta con el estado de las denominadas UAE's, que han sido concluidas en un porcentaje que supera el 80% –solo 8 unidades no han sido objeto de actuaciones, habiéndose completado la edificación en, al menos 82 unidades. Desde el punto de vista de la dotación de viviendas prevista por el PGOVa, el conjunto de estos ámbitos no desarrollados responde a una cuantía reducida de viviendas, entre 260 y 625, lo que supone sólo un 18 % del total previsto para el conjunto de las UAE (**entre 1497 y 3350 viviendas**).

Sorprende, no obstante, que estos ámbitos considerados por el PGOUVa 2003 como ya “en ejecución”, no hayan sido concluidos completamente en estos nueve años, manteniéndose en algunos casos en una situación similar a la de 2003 y, como antes apuntábamos, con la LUCyL y el RUCyL completamente vigentes y asumidos en la práctica urbanística de la Comuindad.

Podría ser que la dificultad de gestión de unidades como la UAE 27 o la UAE 259, quizás erróneamente consideradas “en ejecución”, fuera una de las causas de la falta de desarrollo de estas unidades. Hoy cualquier planteamiento de revisión obligará sin embargo a la reconsideración particularizada de sus condiciones de ordenación, teniendo además en cuenta que se trata de ámbitos que mantienen edificaciones en uso y actividades a extinguir, pero sobre todo redefiniendo la oportunidad de su consideración de Unidades en SUNC.

En algunos casos, como en la unidad UAE 148 se añade la dificultad de encaje en la parcela de las condiciones de ordenación asumidas.

Es posible identificar asimismo un número significativo de ámbitos urbanizados que no han concluido su ejecución.

Algunos de ellos se encuentran en ejecución o concluyendo la misma –UAE 123, UAE 67, UAE 260,...– pero en otros ésta no parece haber sido iniciada, como en el caso de las UAE 44, UAE 66 o UAE 236. En la UAE 31, única en la que el PGOUVa preveía un uso mixto, se evidencia la independencia en la práctica de los desarrollos de las parcelas residenciales –ejecutadas– frente a las de uso industrial: una UA no es una secuencia de solares.

En algunas de estas unidades que ya han concluido la urbanización y ejecución de los usos “lucrativos”, se mantienen sin ejecutar las dotaciones previstas: es el caso de unidades con una importante carga de Espacios Libres Públicos como la UAE 16 A2, la UAE 16 C o la UAE 20, donde el tratamiento de los espacios libres presenta deficiencias, o de unidades en las que

las parcelas destinadas a equipamientos públicos (cesiones) permanecen vacías, como UAE 73, la UAE 106, la UAE 236 o la UAE 186.

Por último quedan “unidades ejecutadas” en las que no se ha iniciado ningún tipo de actuación, desde la información de la que disponemos son al menos cinco unidades –UAE 91, UAE 133, UAE 219, UAE 245, UAE 308 –, siendo la UAE 133 la única que aún no cuenta con instrumento de gestión aprobado –se encuentra actualmente en tramitación.

A estos Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, expresamente delimitados en el PGOUVa, se han incorporado como también ya hemos visto, mediante la Modificación de la Red Ferroviaria Central de Valladolid, un amplio sector residencial con una superficie 99,55 Ha y una previsión de hasta **6.065 nuevas viviendas**. La citada modificación estableció tanto su ordenación detallada como otras determinaciones de ordenación general relativas a la asignación –y reordenación– de los sistemas generales o algunas previsiones para una gestión que aún no ha sido realizada. **El planeamiento futuro deberá, en cualquier caso, facilitar el desarrollo de este proyecto por su indudable relevancia estratégica para la ciudad.**

Ilustración 24. Grado de desarrollo y ejecución de las UAE.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

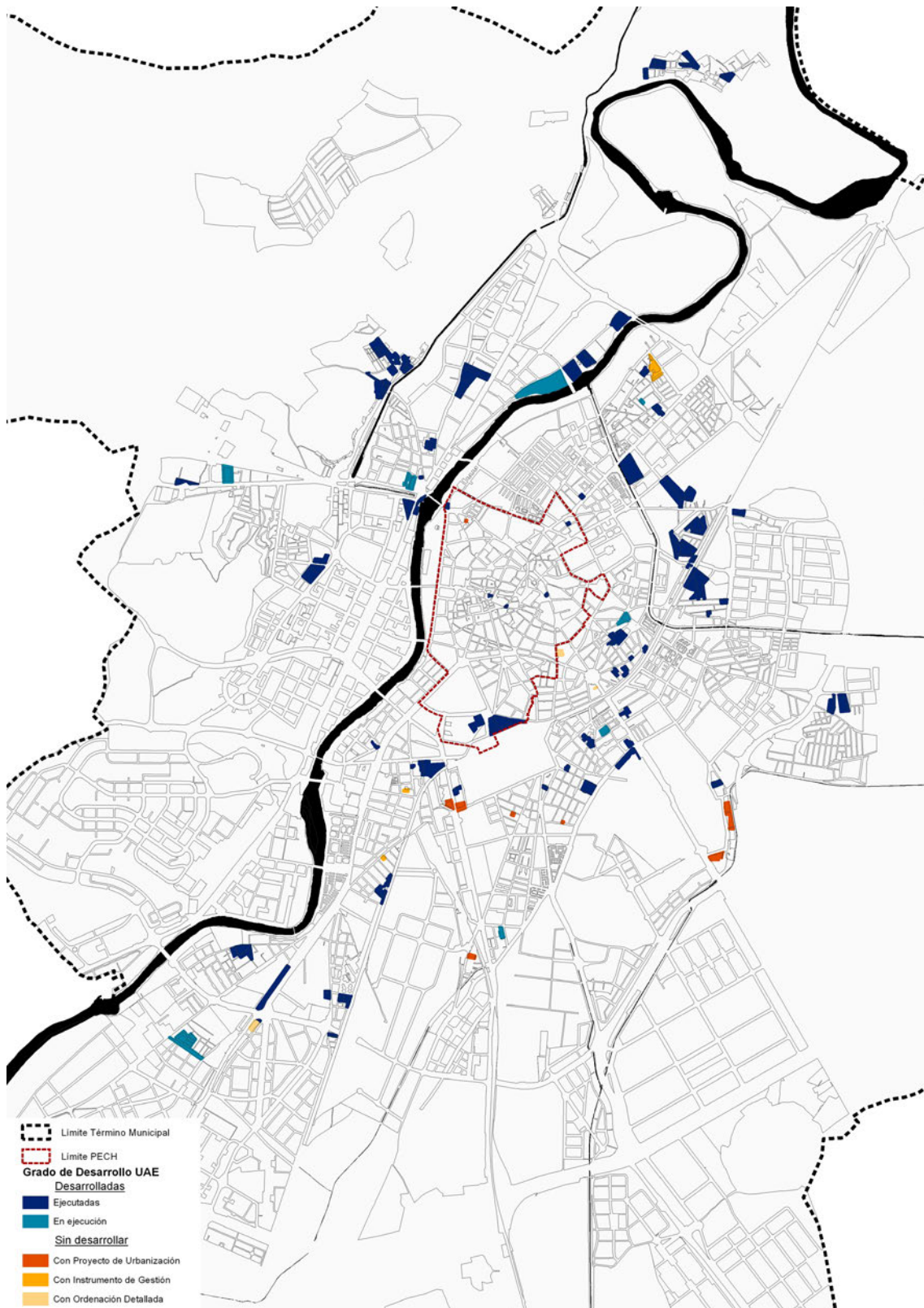
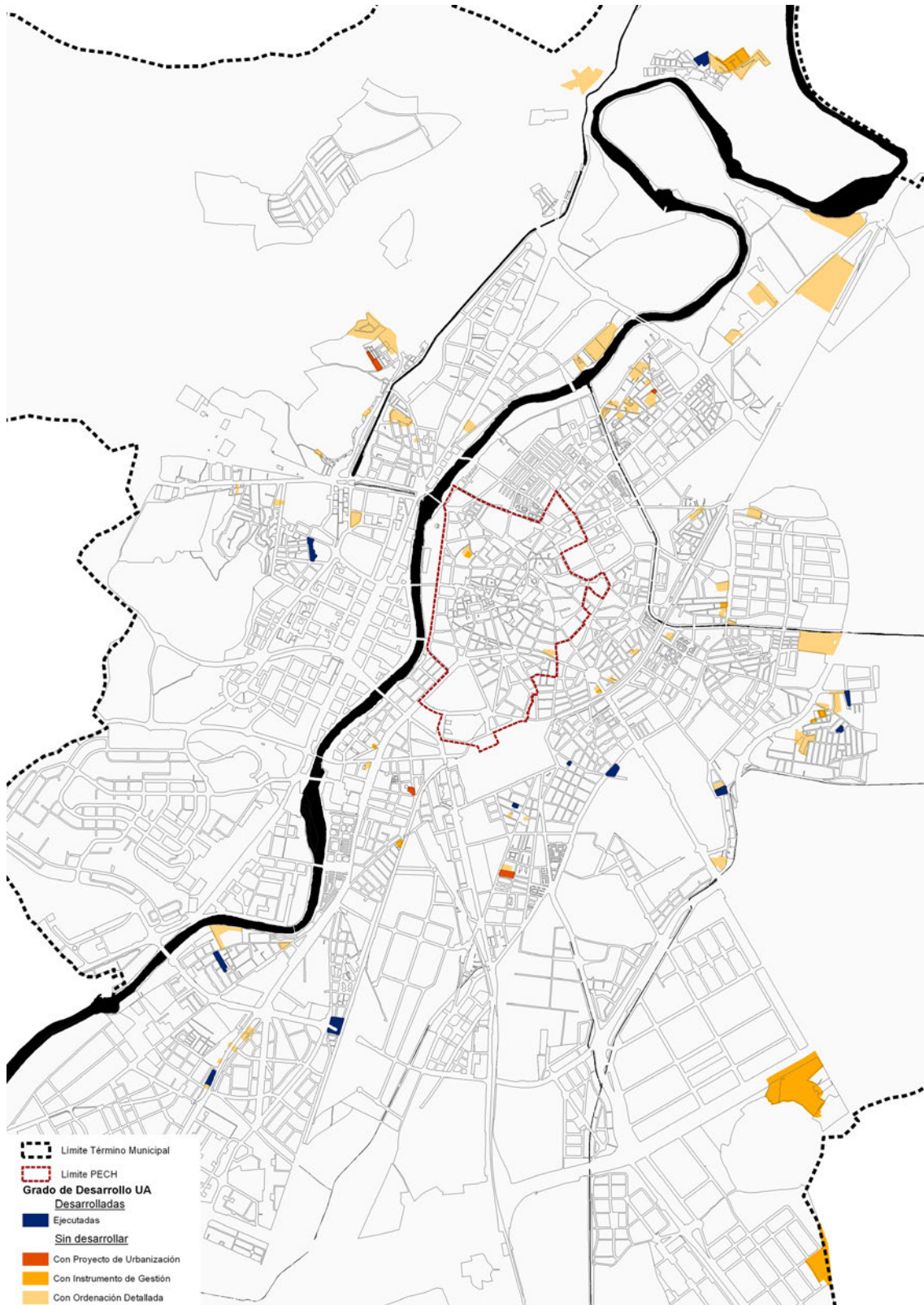


Ilustración 25. Grado de desarrollo y ejecución de las UA.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]



2.2.3. En Suelo Urbanizable Delimitado.

La diversidad en las condiciones de partida en los Sectores de Suelo Urbanizable delimitados en el PGOUVa, que incorporó desde ámbitos asumidos procedentes de los Planes Generales de 1997 y 1984 con ordenación detallada e incluso en ejecución, hasta nuevos sectores delimitados, se ha trasladado a la realidad urbana y se evidencia sólo en parte en el grado de desarrollo actual de estos ámbitos.

Resultaba previsible, y así lo confirman los datos actuales, que los Sectores Asumidos del PGOUVa en 2003 –los denominados SEC-IA– fuesen los primeros en desarrollarse y ejecutarse. Sobre todo los que ya contaban no sólo con la ordenación detallada –planes parciales– aprobada sino con sus correspondientes proyectos de actuación y urbanización, en algún caso modificados durante el periodo de vigencia del PGOUVa.

El resto de sectores asumidos han sido aprobados todos los instrumentos de gestión y urbanización, con la excepción del correspondiente a la UA2 del SEC-IA 42 (segunda fase de El Peral) hoy en tramitación.

Por lo tanto **puede hablarse de un desarrollo casi completo de los instrumentos urbanísticos de los Sectores Urbanizables Asumidos.**

Todos estos sectores están en ejecución, habiéndose concluido de forma mayoritaria las actividades urbanizadoras y con un grado de desarrollo de la edificación muy avanzado en el 50 % de los casos (10 sectores, próximos a su compleción) y bastante avanzado en otros dos sectores–SEC-IA 16 y SEC-IA 34, con un grado de ejecución próximo al 50%.

En términos cuantitativos y como resumen, **en los 20 Sectores Asumidos por el PGOUVa estaba prevista la ejecución de aproximadamente 21.000 viviendas**, habiéndose ejecutado en la actualidad en torno al 76 % de las mismas (15.700 viviendas). Las vivienda pendientes de construcción se concentran fundamentalmente en los sectores SEC-IA 12 (Viveros), SEC-IA 16 (Los Santos-Pilarica), SEC-IA 34 (Arcas Reales) y los espacios no edificadas del SEC-IA 22 (Parquesol 2ª fase)²².

En relación a los sectores asumidos de uso no residencial, todos ellos se encuentran urbanizados y parcialmente ejecutados. Atendiendo a los datos proporcionados por la Junta de Castilla y León²³, el grado de ocupación de estos polígonos industriales es elevado, dato que puede ser constatado en sectores como el

22 Número aproximado de viviendas pendientes de ejecución en los Sectores citados: SEC-IA 12, 939 viv; SEC-IA 16, 2233 viv; SEC-IA 34, 1032 viv., SEC-IA 22, 1420 viv.

23 <http://www.invertirencastillayleon.com>.

SEC-IA 46 (El Carrascal), pero que sin embargo no se ajusta a lo observado en el SEC-IA 27.1 (Las Raposas)²⁴.

En contraste, **el grado de desarrollo de los Sectores que en el momento de aprobación de la adaptación del PGOUVa 2003 no contaban con ordenación detallada (plan parcial aprobado) ha sido significativamente más bajo**. Exclusivamente desde el aspecto de su ejecución, esta apreciación es particularmente evidente, en tanto que solo 2 de los 22 sectores con los que actualmente cuenta el PGOUVa –incorporados los procedentes de la delimitación de Áreas Homogéneas–, pueden considerarse urbanizados. Ambos son de uso industrial –SEC 20 (Industrial Casasola) y SEC 44 (Industrial Jalón). Junto con el SEC 50 (Los Santos 2), de uso residencial, son los únicos que, a fecha de redacción del presente documento, cuentan con todos sus instrumentos de ordenación, gestión y urbanización aprobados.

En número de viviendas, **los sectores de SUR habilitaban la ejecución de aproximadamente 14.443 viviendas**²⁵, todas ellas pendientes hoy de ejecución, siendo 1.305 las correspondientes al ya gestionado Sector Los Santos II.

En un estadio próximo a la situación del SEC 50 se encontraría también el SEC 5 (Carretera de Burgos), que cuenta con Plan Parcial y Proyecto de Actuación aprobado definitivamente, y con un Proyecto de Urbanización en tramitación desde el año 2008. Desde el punto de vista del uso residencial, solo el citado SEC 50 (Los Santos 2) se encuentra en situación de iniciar su ejecución, de modo que las únicas viviendas ejecutadas en el periodo de vigencia del PGOUVa en ámbitos de Suelo Urbanizable no asumido son las habilitadas en el interior de los sectores industriales/mixtos –el informe de actividad urbanística del Ayuntamiento de Valladolid del año 2008 consigna la ejecución de 143 viviendas en el Sector 44 Industrial Jalón.

La superficie de suelo desarrollada en estos ámbitos, durante el periodo de vigencia del PGOUVa, es decir la que ha alcanzado las condiciones necesarias para iniciar su ejecución, supone sólo un 18,6% del suelo industrial –866.812 m² de 4.645.776 m² previstos–, y un 8% del suelo residencial –348.869 m² de 4.359.948 m² previstos.

Continuando con el estado de tramitación de sus instrumentos, además de los 3 sectores que ya han concluido su tramitación, otros 4 sectores han aprobado sus ordenaciones detalladas

24 La información de ocupación proporcionada por la JCyL atiende fundamentalmente a la ocupación del suelo en términos de propiedad (oferta de suelo), no a la implantación de las industrias.

25 El número real de viviendas posibles lo debe definir el plan parcial. Se ha realizado una estimación del dato a partir de la máxima densidad/edificabilidad permitida en cada sector, tomando asimismo como referencia las estimaciones proporcionadas por los informes municipales de seguimiento de la actividad urbanística.

–2 de ellos con instrumentos de gestión avanzados– y 4 más cuentan con planes parciales en tramitación, siendo por lo tanto un total 7 donde aún no se ha iniciado ningún tipo de actividad urbanística. Estos 7 sectores suman un 12% del suelo industrial y un 51% del suelo residencial de este tipo, con un 60% de las viviendas previstas que aún no cuentan con iniciativas de desarrollo activas.

Estos datos apuntarían a la existencia de una oferta de suelo industrial cuyo desarrollo se ha ido ajustando a las demandas, con un razonable equilibrio entre el grado de desarrollo/ejecución y el de ocupación, que deberá ser revisada por el PGOUVa para su actualización a las actuales y futuras necesidades.

En otro extremo, la oferta de suelo residencial, al menos en estos ámbitos urbanos periféricos, parece haber excedido ampliamente la demanda contrastada, manteniéndose aún un importante stock de suelo no desarrollado, incluso en Sectores Asumidos: **estamos hablando de cerca de 20.000 viviendas pendientes de ejecución, con instrumentos urbanísticos aprobados**. Ello se suma a la incomplección de los espacios en SUNC, la suma de los vacíos urbanos que existen en el interior de la ciudad consolidada.

No sumamos la capacidad de las 3 Áreas Homogéneas con sectorizaciones aprobadas y uso residencial, cuyo horizonte previsto de viviendas (un total de 29.212) es superior al conjunto de ámbitos de Suelo Urbanizable aún sin ejecutar. Lse debe por lo tanto reconsiderar el modelo de crecimiento urbano, garantizando la integración de cada nuevo barrio , donde la ciudad ha de encontrar una oportunidad real y no un nuevo problema a medio y largo plazo.

Ilustración 26. Grado de desarrollo y ejecución de los SEC-IA.
[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

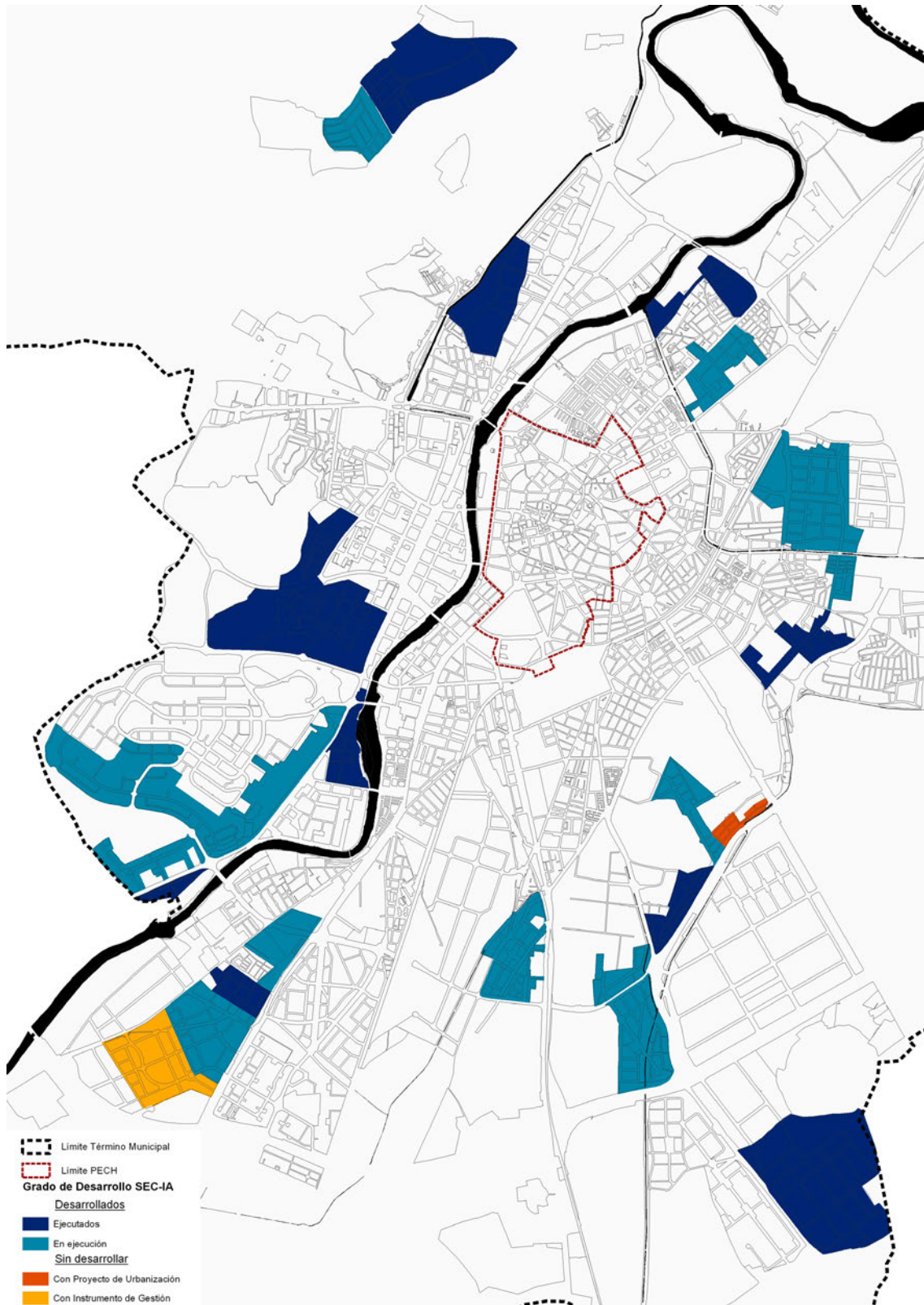
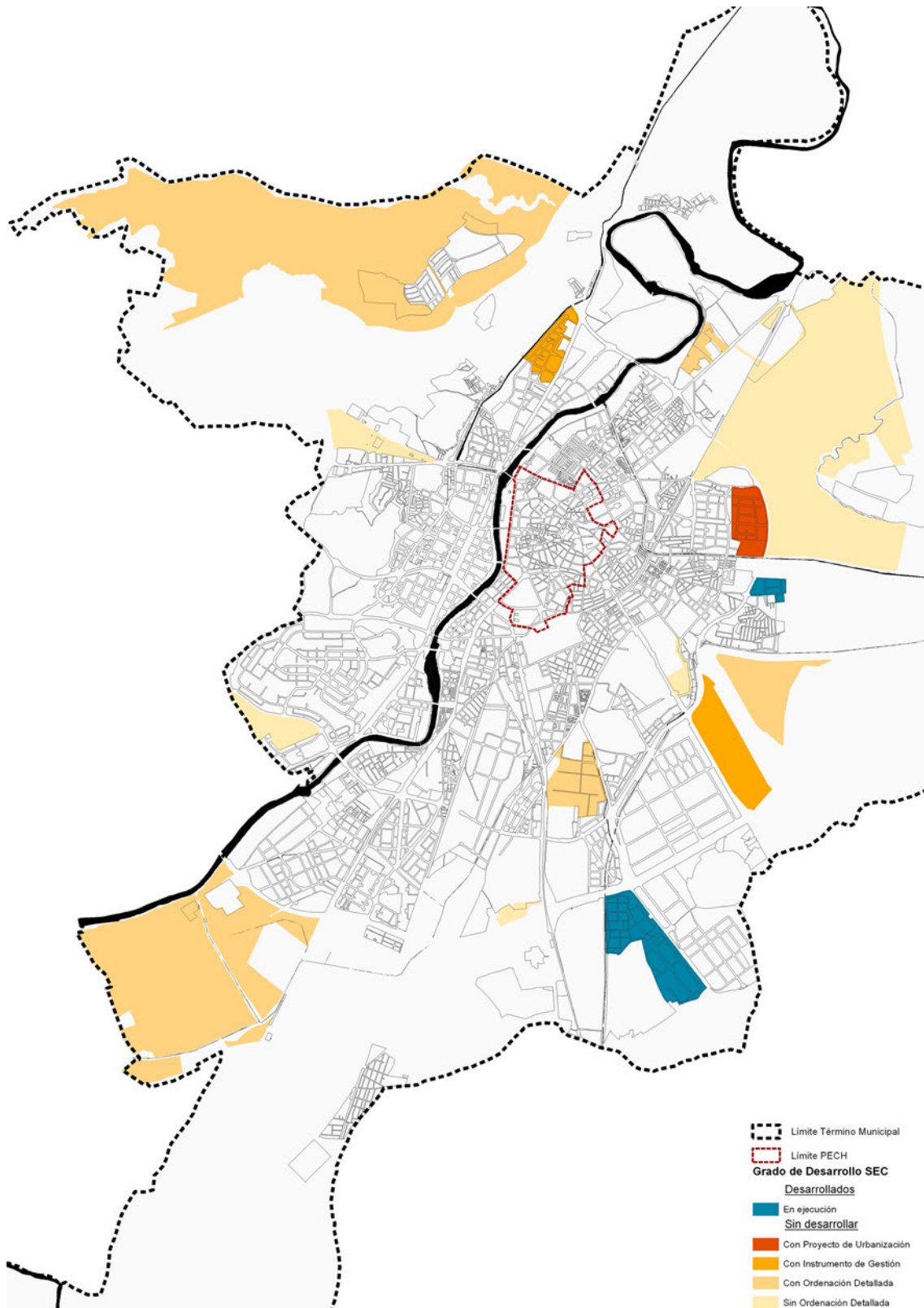


Ilustración 27. Grado de desarrollo y ejecución de los SEC (Incluidos los procedentes de AH).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]



2.2.4. En Suelo Urbanizable No Delimitado.

Efectivamente, el PGOUVa 2003 clasificaba un amplio conjunto de suelos (3.416 Ha) con la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado. La desaparición de esta clase de suelo, con la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley de Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008) y las modificaciones realizadas en el marco legislativo autonómico, habría hecho necesario clarificar las condiciones urbanísticas vigentes en cada una de las Áreas Homogénea definidas por el plan.

Sin embargo la gestión municipal ha preferido asumir la disposición transitoria 4^a de la Ley 4/2008 de Medidas sobre urbanismo y suelo y dejar a la iniciativa privada el avance en sus situaciones. De este modo, ha sido el gestor público el que –sin duda inconsciente de ello– ha dado un pistoletazo de salida al desarrollo de suelos que en el PGOUVa 2003 estaban concebidos como reservas a largo plazo. La situación derivada es que, en ausencia de programación y de criterios generales formulados **se están tramitando unos documentos difíciles de digerir, sin criterios urbanísticos homogéneos y cuyo avance supone en la práctica que la ciudad crezca a la vez por todos sus puntos cardinales, justo en el momento en el que la crisis financiera e inmobiliaria se ha consolidado** –crisis inmobiliaria, en nuestra opinión, derivada de la torpe valoración de este tipo de suelos, tanto en los propios balances bancarios como desde las simples expectativas de crecimiento urbano. El mensaje hecho tanto desde el sector privado como del público parece haber sido: ¡hay que consolidar la clasificación de urbanizable! Sin embargo ni este es ya un valor seguro ni el planeamiento general puede asumir, en el momento de su redacción, cargas que hagan imposible un modelo de gestión urbana coherente. Recordando que el urbanismo es en nuestra legislación, ante todo, una función pública, la doctrina legal hoy dominante –y no los nuevos criterios de valoración de los bienes inmobiliarios, que van en el mismo sentido– insiste en que las modificaciones de planeamiento no generan indemnizaciones cuando reducen aprovechamientos, salvo cuando la ejecución del plan este muy desarrollada, ya que **no cabe en ningún caso una patrimonialización de las facultades urbanísticas**. Pensemos en el “fuera de ordenación”.

La planificación urbana dispone de una amplia caja de herramientas y, ante intenciones impuestas tanto desde el mercado como desde la simple rebeldía ideológica, es posible un amplio ejercicio de resistencia dirigido a garantizar los objetivos específicos del urbanismo, tan bien reflejados en la síntesis que hace el artículo 4 de la LUCyL sobre la actividad urbanística pública. Es verdad que un nuevo plan –una revisión del planeamiento– no es absolutamente libre frente a lo existente, pero tampoco puede ser esclavo de situaciones que, objetivamente, hagan imposible cumplir sus fines básicos.

Efectivamente, durante el periodo de vigencia del instrumento de planificación general no ha llegado a iniciarse la ejecución

de ninguno de estos ámbitos, si bien sí se ha avanzado en la tramitación de algunas sectorizaciones e incluso en el establecimiento de las ordenaciones detalladas, en tanto que ha sido el propio Plan Parcial el que, en varios casos, establecía la delimitación de los nuevos sectores sin mediar una modificación expresa del Plan General.

Las Áreas Homogéneas 1 (Prado Palacio), 5 (Páramo de San Isidro) y 7 (Las Riberas) adquieren, una vez aprobada su delimitación y sus Planes Parciales correspondientes, un perfil análogo a los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado definidos por el PGOUVa. El problema es que incorporan, sin revisarse el modelo, una importante cuantía de suelo residencial a desarrollar –680,93 Ha– y una oferta potencial en torno a 29.212 viviendas²⁶, –aproximadamente dos parquesoles.

Junto a estos sectores, cuya ordenación se encuentra ya definida y podríán iniciar su ejecución en un corto-medio plazo –una vez resueltos sus correspondientes instrumentos de gestión y urbanización–, nos encontramos con ámbitos con expedientes de ordenación y delimitación abiertos. Es el caso de las Áreas Homogéneas 6 (Fuente Amarga), 10 (Valdechivillas), 11 (Prado Palacio-Berrocal) y 12 (La Varga-Berrocal), cuyos Planes Parciales se encuentran en proceso de tramitación. El AH 6 ha iniciado también recientemente, a fin de establecer la sectorización del ámbito, una modificación del PGOUVa – en fase de avance–, procedimiento que ha sido asimismo el seguido por el AH 8 (Los Argales) –aprobada inicialmente. Cabe señalar que se trata de procedimientos cuya tramitación, en algunos casos, fue iniciada en los años 2007-2008, anteriores por tanto al vigente marco legal, y cuya situación actual debe ser contrastada²⁷. En el conjunto de estos ámbitos estaría prevista la construcción de hasta 29.812 viviendas (864,45 Ha), además de un incremento significativo de los usos industriales ligados a las AH 11 (Mixto) y AH 12 (Industrial).

26 Cifra equivalente al número de nuevas viviendas construidas en el conjunto municipal desde el año 1999.

27 De acuerdo al régimen establecido para los mismos en la Disposición Transitoria Segunda.– Instrumentos y procedimientos urbanísticos en tramitación, de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

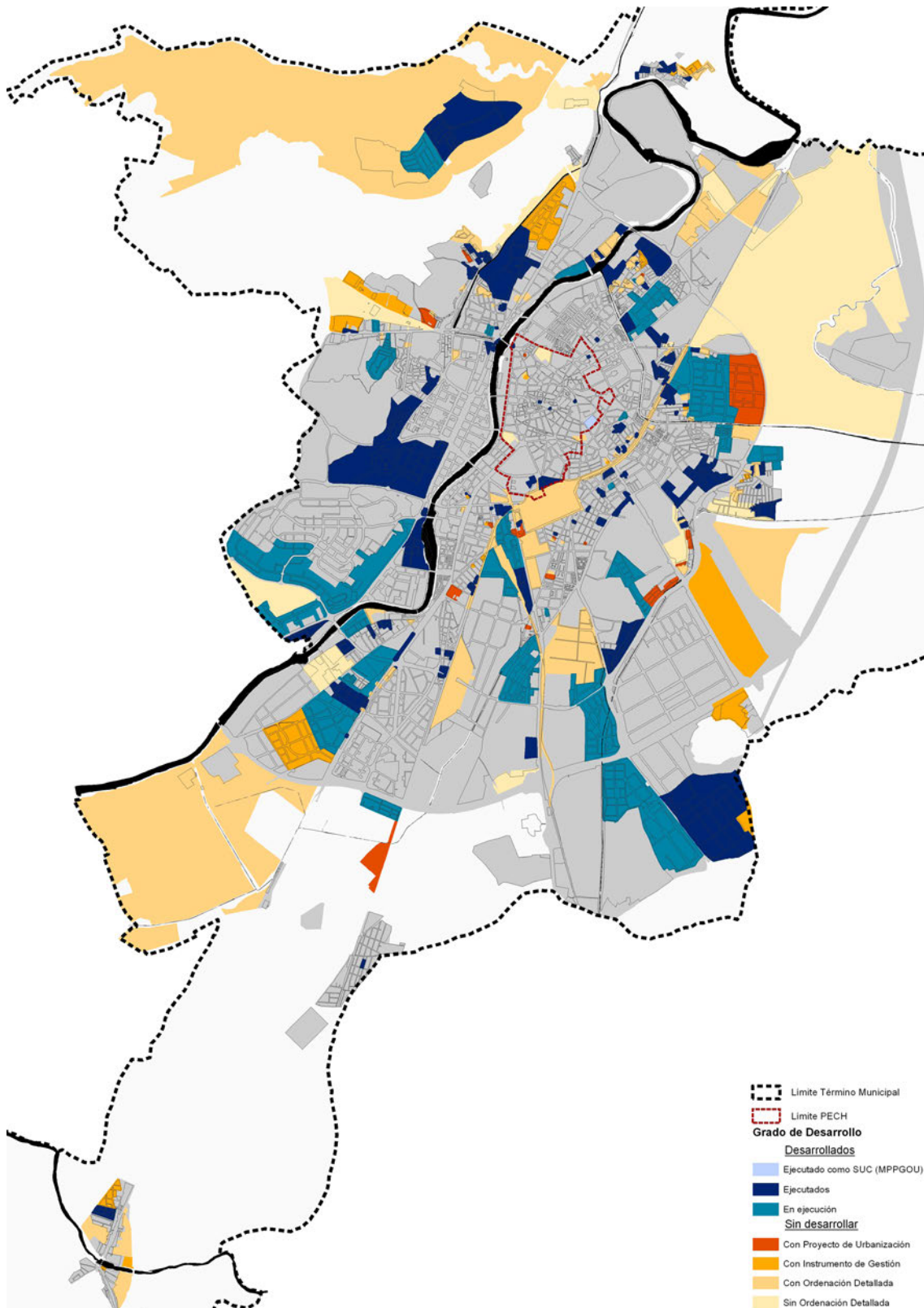
Esta disposición establece que los instrumentos aprobados inicialmente pueden “*resolverse conforme a la legislación anterior, como máximo hasta pasado un año desde dicha entrada en vigor*”, plazo ya agotado y que, por tanto, exigiría su adaptación al nuevo marco legal. No establece sin embargo la caducidad del expediente, aspecto que sí recoge la modificación del RUCyL al establecer en su Disposición Transitoria Cuarta que, en los casos en los que el Plan Parcial no llegue a aprobarse en este plazo posibilita que “*el órgano competente para la aprobación definitiva podrá acordar la conservación de los trámites realizados antes de que expire dicho plazo*”, debiendo en todo caso procederse a la Modificación del PGOU.

El resto de las Áreas Homogéneas (7) han sido, en mayor o menor medida, objeto de estudios y consultas previos para su sectorización, si bien únicamente en dos casos estas consultas han sido trasladadas a una tramitación reglada. Es el caso del AH 2 (Las Cañadas), para la cual se ha iniciado la tramitación de una Modificación del PGOUVa para su cambio de uso cuya aprobación ha sido denegada; y del AH 3 (La Lámpara), cuyo desarrollo estaba previsto a través de un Plan Regional de Actuaciones de Urbanización, sin haberse iniciado la tramitación reglada del instrumento de ordenación del territorio correspondiente, aunque sí su tramitación ambiental²⁸.

28 Resolución de 28 de junio de 2010, de la Delegación Territorial de Valladolid, por la que se hace pública la decisión motivada de sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto regional de actuación de urbanización «La Lámpara» en el término municipal de Valladolid, promovido por la Consejería de Fomento.

Ilustración 28. Grado de desarrollo y ejecución de ámbitos de planeamiento y gestión. Síntesis.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]



2.3. Instrumentos de desarrollo, gestión y ejecución: procedimientos habituales.

El análisis somero, desde la información a la que hemos tenido acceso, de los expedientes de planeamiento aprobados durante el periodo de vigencia del PGOUVa 2003 muestra el uso de figuras como las del Estudio de Detalle y Modificaciones puntuales del PGOU, como mecanismos habituales para la intervención en lo que se considera la ciudad “consolidada” (también en ámbitos de planes parciales), a través del ajuste de algunas de las condiciones de ordenación. Esta tendencia responde tanto a que se piense en una permanente inadecuación del PGOUVa a las necesidades concretas de ordenación de la ciudad en cada caso –a pesar de que sus determinaciones parecen correctas en términos generales–, como que se manifieste síntoma de la existencia de dificultades en la ordenación urbana existente, ya sea por la integración de la ordenación de algunos instrumentos en el marco urbanístico vigente o por la voluntad de corregir el planeamiento asumido.

Es verdad que estas figuras, que permiten la corrección o ajuste puntual de las determinaciones del PGOUVa, se encuentran habilitadas por el marco legal vigente y por el propio instrumento de planificación general. **Esto no justifica que el uso de estos instrumentos, que debería ser excepcional, se haya convertido en una práctica habitual o regla para permitir cambios en parámetros de la ordenación como la edificabilidad o los usos que deberían encontrarse más claramente acotados en el PGOUVa.** Una práctica que no es, sin embargo, exclusiva del PGOUVa 2003 vigente, sino de un modo de entender la transformación de la ciudad que trasciende el objetivo de flexibilidad en urbanismo, ya que el uso sistémico del Estudio de Detalle ya estaba presente en la gestión de los planes de 1997 y 1984, mostrando su reflejo en la gran cantidad de actuaciones planificadas (Unidades de Actuación, ámbitos de gestión,...) que ya definían estos instrumentos.

Esta lógica de actuaciones caso a caso en ámbitos planificados, corrección permanente de lo ya establecido y que se justifica por la necesidad de resolver problemas urbanos localizados, se traslada al resto de la ciudad, dando lugar a un amplio conjunto de transformaciones no planificadas que, aunque con encuadre en el instrumento de planificación general vigente, **fomentan una lectura inestable del planeamiento y de la gestión urbanas.**

Estamos hablando de unos 300 Estudios de Detalle, muchos de ellos tramitados como modificación puntual del planeamiento.

Así se prodigan actuaciones que tienen lugar en el tejido urbano tradicional y consolidado (catalogaciones, edificabilidades, usos...), e incluso en ámbitos de ordenación recién aprobados o en sectores de suelo urbanizable ya ejecutados como Parquesol, tramitándose gran cantidad de modificaciones de la ordenación.

En concreto, en el ámbito del Suelo Urbano no Consolidado no incluido en ningún ámbito de planeamiento o gestión han sido

aprobados 49 Estudios de Detalle, 12 dentro del ámbito del PECH –3 en tramitación. Dentro de AOE han sido aprobados 20 Estudios de Detalle –4 de ellos en tramitación–, 3 Modificaciones Puntuales del PGOU, 3 Normalizaciones de fincas y 1 modificación de las ordenanzas (Polígono San Cristóbal). Y ello al lado del conjunto de Estudios de Detalle destinados a completar o ajustar la ordenación en ámbitos ya delimitados por el PGOUVa como UA o UAE, numerosos en zonas como Barrio España, San Nicolás, Cañada de Puente Duero,... donde se han tramitado 16 Estudios de Detalle y 6 modificaciones del instrumento de planificación general.

3. Sobre la articulación del sistema urbano planificado: una lectura de conjunto.

3

3.1. Estado efectivo de consolidación del sistema urbano planificado. Grado de consolidación por zonas, usos...

No puede negarse que durante la década de vigencia del PGOUVa 2003 la ciudad de Valladolid ha cambiado notablemente. El suelo urbano se ha incrementado sustancialmente con la incorporación de nuevos desarrollos, se ha mejorado el interior de la ciudad con infinidad de acciones de urbanización y equipamiento en el Centro Histórico y en los Barrios, se ha consolidado la estructura urbana periférica, sobre todo con el avance en la construcción de las rondas que dan soporte a los sectores que rodean la ciudad, particularmente al sur y este del conjunto urbano, a la vez que se ha preparado a la ciudad para hacer viable la compleja operación de transformación del sistema ferroviario. Asimismo se han reforzado sustancialmente algunos servicios y dotaciones, incorporando a la ciudad un número significativo de grandes dotaciones urbanas –Cortes Regionales, Auditorio “Miguel Delibes”, Museos...– y se ha enriquecido y cualificado el sistema de espacios libres, tanto mediante los generados por nuevos desarrollo como los mejorados en tejidos ya consolidados.

Todas estas actuaciones pueden enmarcarse dentro de los objetivos previstos en el Plan General de 2003 y son muestra del elevado desarrollo global de muchas de sus propuestas.

Sin embargo, es nuestra tarea analizar con más detalle esta evolución de la ciudad, tan sustantiva en su crecimiento expansivo, y verificar en qué medida cada caso responde a lo previsto por el instrumento de planificación general, cuáles son sus resultados.

Desde una perspectiva general, la situación actual del sistema urbano (sobre todo lo más reciente, pensemos en los 9 años de su vigencia) es en gran medida consecuencia del instrumento de planificación, el PGOU adaptado en 2003, que ahora se precede a revisar. Lógicamente con ello se incluye el planeamiento asumido en 2003.

La ciudad se “construye” a fragmentos y desde una lógica secuencial de tiempos: planificación, urbanización, edificación... El PGOU se apoyó en estas etapas de desarrollo, sin afectar el espacio ya planificado sino asumiendo en gran medida sus condiciones, aunque procurando diferenciar aquellos ámbitos destinados–en función de su situación administrativa– a una ejecución inmediata frente a otros que se preveía incorporar durante la vigencia del plan.

La primera década de vigencia del plan ha sido, en consecuencia, la de la compleción del primero de los estadios de desarrollo: el conjunto de ámbitos con ordenaciones asumidas. Ahora

tocaba comenzar con los nuevos ámbitos que el PGOUVa 2003 introduce, si el contexto socioeconómico y las dinámicas del crecimiento urbano hubiesen seguido la “tendencia prevista”. Una situación, la actual, degan incertidumbre, en particular para o inmobiliario, y que parece sugerir la necesidad de consolidar y/o regenerar lo ya avanzado.

El PGOUVa de 2003 se planteó como la adaptación del plan de 1997, ratificando un modelo que ya era generoso en sus previsiones de desarrollo, realizadas en el marco de una legislación y unas perspectivas optimistas. La adaptación de 2003 no solo mantiene esas previsiones –con un ligero incremento de suelo urbanizable delimitado–, sino que incrementa la “reserva de suelo” de posible desarrollo utilizando la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado en todo el término municipal, materializando el modelo de crecimiento e todas direcciones, casi hasta completa el territorio ordenado. A la vez realiza una distinción sistemática –más formal que normativa– entre los ámbitos que ya han iniciado su desarrollo y los que aún no cuentan con ordenación detallada.

Siempre es injusta la visión retrospectiva, así afirmar hoy que la propuesta del PGOUVa no respondía a un diagnóstico preciso de las y necesidades tendencias de crecimiento de la ciudad no es relevante. La tendencia demográfica no es el único factor para decidir el futuro de una población, ya que un plan poco puede hacer del lado de la demanda cuando la escasez de suelo –ya sea planificado o no, pero siempre sujeto a retenciones especulativas– es el primer agente de su encarecimiento. Tratar de reducir la competencia de las municipios del alfoz no es ilegítimo, cuando hay una verdadera sangría que busca en el entorno urbano mejor precio y más espacio. Sería también injusto exagerar la dependencia del PGOUVa 2003 de las presiones inmobiliarias locales cuando estas se han generado en un contexto nacional enloquecido, con un marco financiero irresponsable. Otra cuestión ha sido el estallido de la burbuja. Como afirman los economistas expertos, si no hay nuevas viviendas más baratas, el precio de la vivienda se eleva. El problema ha estado en un modelo de producción irresponsable, incapaz de reparar en los costes a medio plazo.

Es verdad que el PGOUVa 2003 ha sido capaz de asumir incluso la demanda pico de viviendas: en los años de mayor desarrollo inmobiliario de la ciudad, con unas 4.000 viviendas construidas. El PGOUVa proponía suelo suficiente para unos 10 años, contabilizando solo el suelo urbanizable delimitado y suponiendo que se hubiese mantenido ese ritmo de construcción de viviendas –solo superado en 3 ocasiones en los últimos 15 años. Empleando la media de viviendas/año de 2500 viviendas/año (media de la última década), el PGOUVa planteaba suelo para cubrir las demandas de vivienda durante 15 años, 22 si consideramos también las posibles viviendas en Suelo Urbano No Consolidado. Pero de nuevo estamos hablando en términos de stock absoluto aplicado a un producto –ya sea el suelo o la vivienda– muy alejado del régimen de competencia perfecta. El

problema ha estado más en la falta de programación, carencia de nuestro urbanismo, con el abandono a la iniciativa privada de un proceso –el hacer ciudad– que debería ser moderado en función de los interés de la comunidad urbana y no de particulares. Por ello el drama de un urbanismo pensado como generador de activos dinerarios que se funda en la consolidación de derechos inmobiliarios por parte de los particulares, supuestamente desde la protección del sistema jurídico, y poco atento al interés común. **Que juristas relevantes sigan defendiendo que las facultades urbanísticas son inherentes al derecho de propiedad es sin duda el primer obstáculo con el que se encuentra un urbanismo fundado en principios de equidad, sostenibilidad y simple racionalidad.**

Relacionando en Valladolid datos sobre demanda de vivienda y el estado de tramitación/ejecución de los instrumentos de desarrollo en el año 2003, afloran algunas conclusiones preliminares:

- Los ámbitos urbanizables residenciales desarrollados han sido, exclusivamente, los ya asumidos por el PGOUVa –en Suelo Urbano No Consolidado esta asociación no es tan evidente. Entre 2003 y 2009 se concedieron licencias para la ejecución de hasta 15.700 viviendas, un 76 % del total previsto para el conjunto de estos 20 ámbitos de planeamiento asumido.
- Quedan aún sin ejecutar al menos 5.150 viviendas en suelos urbanizados, y otras 1.305 viv. en sectores sin urbanizar pero con todos sus instrumentos de ordenación, gestión y urbanización aprobados –como Los Santos II. Otras 5.766 viviendas potenciales se ubican en sectores urbanizables con la ordenación detallada aprobada, –no contamos los suelos procedentes de Áreas Homogéneas²⁹.

Esta situación se consideraría como un marco de escasez potencial hace apenas cuatro años. Sin embargo en el año 2009 el número de viviendas para las que se solicitó licencia cayó hasta las 506, una tendencia que no se ha remontado. El parón del sector afecta al conjunto de los ámbitos de desarrollo, incluso contando con licencia.

El stock residencial creado, tanto de nuevas viviendas como de viviendas vacías recibe valoraciones muy diversas en toda España, marcadas por el interés de quien hace los estudios. La clave está en que estos estudios carecen de rigor en la mayoría de los casos.

Pero, más allá de los datos puramente cuantitativos en relación al número de licencias, hay otros aspectos importantes.

²⁹ Para todas las estimaciones relativas al número de viviendas, y en defecto de otra referencia, se ha tomado como referencia en el suelo urbanizable la densidad máxima prevista por la legislación vigente en materia de urbanismo, y en el Art. 197 del PGOUVa, esto es, 70 viv/ha.

Por un lado el desfase entre el estado de desarrollo de los instrumentos de planeamiento en los ámbitos de SUR y SUNC y su estado real de ejecución.

Un porcentaje importante de estos suelos han iniciado o concluido sus procesos urbanizadores –pudiendo ser por ellos considerados ya integrantes del suelo urbano consolidado–, pero la construcción de viviendas o de otras edificaciones está hoy casi en “stand-by”: 12 sectores urbanizados sin completar la edificación y al menos 5 sólo urbanizados. Es el caso de sectores como La Galera, Viveros, Los Santos-Pilarica, Arcas Reales, Villas Norte... que concentran un 25% de las viviendas no ejecutadas en los SEC asumidos.

En el caso de los Suelos Urbanos No Consolidados, y en particular de las APE (la Azucarera Santa Victoria, Ribera de Santo Domingo, La Cumbre, Ariza o Pinar de Villanueva) se encuentran en una situación análoga, con cerca de un 50% de suelos urbanizados sin edificar o sólo edificados parcialmente³⁰.

En Unidades de Actuación en Suelo Urbano hay 79 unidades sin ejecutar, lo que supone en torno al 88% de las previstas, algunas con usos preexistentes. Es verdad que viviendas es menor: unas 625 en UAE's y en torno a 2000 en UA's, en algunos caos sustitución con leve incremento de las existentes.

Debería por lo tanto preocupar en todos los sectores de desarrollo la diferencia entre la tramitación urbanística de estos sectores y el grado efectivo de su integración urbana, esto es, el correspondiente tanto a la ocupación de las nuevas viviendas (o en su caso suelos industriales) como a la implantación y puesta en marcha de las dotaciones y servicios previstos, fenómeno cuyas problemáticas desarrollará el siguiente apartado.

Dos ejemplos nos muestran esta situación:

- En Villa del Prado, sector de Suelo Urbanizable Asumido (SEC-IA 18), desarrollo de iniciativa pública –propiedad del suelo y promoción– y prácticamente ejecutado en cuanto a la edificación residencial, las viviendas se encuentran en gran medida sin ocupar, si asumimos los datos del padrón. Baste comparar el número de viviendas construidas, en torno a las 3.601, con una población estimada actual de 4.578 personas, apenas 1,27 habitantes/vivienda, menos de la mitad de la media del municipio.

El Sector Villa del Prado cuenta además con una particularidad vinculada a sus equipamientos, ejecutados en su mayoría. Se trata de dotaciones institucionales y de rango ciudad y estratégico, como el Auditorio, la sede de las Cortes de CyL o la futura sede de la Agencia Tributaria. Se trata por lo tanto de edificaciones cuyo funcionamiento está relacionado con el

³⁰ En APE-IA se ha urbanizado suelo habilitado para un máximo de 1700 viviendas, habiéndose ejecutado no más de 900 (51%). En el caso de las APE, el suelo urbanizado puede acoger más de 4100 viviendas, de las cuales han sido ejecutadas en torno a 2400 (59%).



Ilustración 29. Estado de ejecución del SEC-IA 18 Villa del Prado en el año 2011.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012. Ortofoto PNOA. JCyL, 2010]

conjunto de la ciudad y no con la vida urbana del nuevo barrio. De hecho hay una carencia significativa de dotaciones de escala barrio, hoy solares vacíos, y de dotaciones privadas y mezcla de usos, comercio urbano, etc... que, junto con los espacios libres, son los elementos que contribuyen de una manera más significativa al correcto funcionamiento de unos “sectores” que aspiran a convertirse en “barrios”.

La situación es similar en otros sectores desarrollados durante la última década y donde se han empezado a ocupar las nuevas viviendas. En algunos casos se mantiene cierto equilibrio entre desarrollo inmobiliario y población, como en el conjunto de los SEC-IA 41 Villas Sur y SEC-IA 42 El Peral, donde se han construido 1.231 viviendas para un incremento de población de 2.382 personas (1,93 hab/vivienda), pero en otros la ratio habitantes/vivienda es significativamente baja: en el SEC-IA 38 Pinar de Jalón (y entorno) se han construido hasta 1.675

Ilustración 30. Ejemplos de Sectores de Suelo Urbanizable desarrollados, urbanizados con bajo nivel de ejecución de la edificación.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012. Ortofoto PNOA. JCyL, 2010]



viviendas cuando su población apenas se ha incrementado en 1.732 (1,03 hab/viv), o en el SEC-IA 16 Los Santos-.Pilarica, con 1.607 nuevas viviendas para 1.014 nuevos habitantes (0,63 hab/viv). La imagen aérea de este sector es el paradigma de estos ámbitos en los que el desarrollo urbanístico y la integración urbana se han interrumpido, en contrasta con otros sectores (por ejemplo el SEC-IA 8 La Victoria) cuyo desarrollo se produjo en los primeros años de la década³¹ –coincidiendo con la redacción del PGOUVa.



Ilustración 31. Aspecto de un sector como Los Santos (Pilarica), urbanizado y con la ejecución de viviendas iniciada, pero carente aún de dotaciones y habitantes que generen mínima vitalidad. A su lado, el Sector Los Santos II, aún sin iniciar.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012. Ortofoto PNOA. JCYL, 2010]

-Esta situación no es exclusiva de los Suelos Urbanizables, en los Suelos Urbanos No Consolidados el **déficit fundamental, una vez urbanizados, no es sólo la escasa ocupación de las viviendas, sino el abandono de los espacios para dotaciones locales**. Un ejemplo claro es el de los Sectores 25.1 Ariza y 25.2 CAMPSA, en los que únicamente se ha ejecutado la edificación residencial pero ninguna de las dotaciones, que por la naturaleza del sector tenía una importante carga en el área del APE 25.1. Situaciones análogas las encontramos en las APE 19, 47, o la APE-IA 22. En estos ámbitos la comparación entre la edificación construida y sus habitantes hoy muestran una ocupación³² semejante a los Suelos Urbanizables. En este caso, el conjunto

31 Este sector La Victoria se encontraba prácticamente desarrollado en 2005. Actualmente cuenta con unas 1.417 viviendas para 3.354 personas empadronadas.

32 Son los únicos sectores para los cuales esta valoración puede ser realizada a partir de los datos del padrón a nivel de distritos

integrado en la misma unidad censal (el SEC 34 Arcas Reales + APE 25 + APE 46 Azucarera Santa Victoria + APE 47 ENERTEC) de estos cinco ámbitos se constata la solicitud de licencias para de 1.735 viviendas³³, en su mayor parte ejecutadas, mientras que la población en este ámbito se ha incrementado sólo en 975 personas, encontrándonos de nuevo con un escasísimo grado de ocupación de la nueva edificación.

En este sentido estudios como el realizado para la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Valladolid (**Aspriva, Mayo 2012**) ofrecen resultados dispares: en este caso se llega a la cifra de 1.600 viviendas nuevas sin vender en Valladolid y entorno, el 60% en el entorno. A la vez se especifica que 1 de cada tres pisos sin vender está en poder de los bancos. Son datos que ofrecen dudas, pero que carecen de valor si no se realizan en el marco de un análisis más profundo del stock inmobiliario, que incluya las viviendas nuevas vacías con independencia de que estén o no vendidas. A ello habría que añadir las 6.455 viviendas que pueden construirse ya en los ámbitos ya urbanizados.



Ilustración 32. El APE 25 Ariza (dividido en 2 sectores), con ejecución completa de la edificación residencial pero sin sus dotaciones.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012. Ortofoto PNOA. JCyL, 2010]

Esta distorsión entre el despliegue de los instrumentos de planeamiento y su ejecución real nos orienta sobre la capacidad del modelo de desarrollo y gestión urbana vigente y sobre los modos locales de intervenir. A la edificación residencial pendiente, a su compleja situación en un contexto de paralización de la actividad inmobiliaria, se suma el déficit de equipamientos y el retraso que las nuevas actuaciones padecen en su progresiva

censales. El resto de APE requerirían un estudio de población a nivel de manzana.

33 APE 25.1: 750 viviendas; APE 25.2: 212 viviendas; APE 46: 48 viviendas; APE 47: 234 viviendas; SEC-IA 34: 491 viviendas.

integración urbanística y funcional en la ciudad. Proveer a estos ámbitos de sus dotaciones de escala local, fomentar su ocupación con una mezcla de usos y perfiles sociales es imprescindible para garantizar su integración en la estructura urbana. Un nuevo barrio no puede ser un nuevo problema, sino la solución articulada de una serie compleja de demandas y problemas.



Ilustración 33. Sector de Suelo Urbanizable con edificación residencial ejecutada, en el que se mantienen vacantes las parcelas dotacionales. (SEC-IA 29 Zambrana).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012. Ortofoto PNOA. JcYL, 2010]

Como resumen de todo lo anterior vislumbramos un stock aproximado de viviendas vacías y/o sin vender de entre un 15 a un 25%, en los sectores desarrollados³⁴ (en el estudio del medio social y económico se aborda este mismo tema desde otra perspectiva). Sumado a ello el potencial de viviendas aún sin edificar en dichos sectores nos encontramos ante una capacidad de alrededor de 9.000 viviendas³⁵. En los últimos años –desde 2007–, el número de viviendas nuevas vendidas en el conjunto provincial no ha superado en ningún año las 2.500 unidades, de las cuales en torno al 65% pertenecen a la ciudad (aprox.

34 El Ministerio de Fomento cifraba en su Informe sobre el stock de vivienda nueva 2010 que en el conjunto provincial se mantenían 8.017 viviendas nuevas sin vender (2,72% del parque total de viviendas). Extrapolando los datos a Valladolid se podría estimar un stock de 3.000 -4.000 viviendas sin vender.

35 No parece oportuno hacer una previsión temporal precisa ante la incierta situación actual.

1500 viv/año)³⁶, con una destacada tendencia decreciente hasta la actual situación de atonía. La venta de vivienda nueva se ve además condicionada por la dificultad de valorar la oferta de segunda residencia y la necesidad por parte de entidades financieras de liquidar sus propios stocks, con sus efectos en un mercado hoy “congelado”.

Estas viviendas se suman al conjunto de las que podrían realizarse en las UA's no ejecutadas –unas 2.000 viviendas en un marco de preexistencias y “reordenación”–, de las APE's, –3.375 en APE-IA y 3.749 en APE³⁷–, con actuaciones pendientes de gran relieve como la de los Cuarteles de Artillería en Delicias. Esta importante reserva de suelo para futuras viviendas, aunque difusa y sometida a dificultades diversas, crece con la incorporación de los espacios ligados a transformación de la Red Ferroviaria Central, con 6.065 viviendas más en localizaciones de gran centralidad. Un desarrollo estratégico que debe ser priorizado, aunque su impulso real dependa de la propia gestión pública que despliega la sociedad Valladolid Alta Velocidad.

A partir de este dato consideramos las previsiones del PGOUVa en suelos de nuevo desarrollo. En sectores de Suelo Urbanizable (Delimitado) contamos una potencial oferta residencial de otras 5.750 viviendas “planificadas”³⁸. En total contamos con una capacidad de los espacios de desarrollo y transformación urbanos previstos en el PGOUVa 2003 de casi 30.000 viviendas. Insistimos en que se trata de viviendas ligadas a situaciones muy diversas, es decir de un sumatorio que puede variar en función de apreciaciones puntuales. Pero la cantidad es relevante.

Si sumamos la capacidad de las Áreas Homogéneas ya delimitadas (sobre el anterior SUND), se plantean hasta 29.212 nuevas viviendas. Y esto sin contabilizar ámbitos con instrumentos de ordenación con tramitación iniciada como Valdechivillas (15.893 viv), Fuente Amarga (8.288 viv.) o Los Argales (5.631 viv). Todo ello no se corresponde con previsiones de ejecución estables, sino con el desarrollo coyuntural de unos suelos inicialmente previstos como reserva a medio o largo plazo y en tiempos de bonanza.

Uno de los retos fundamentales en la revisión del PGOU de Valladolid consistirá por lo tanto en la articulación y programación de los sectores de nuevo desarrollo, a la vez que se fomenta el

³⁶ Los datos parecen apuntar no tanto a una alteración de la demanda, que se reduce pero no significativamente, como a un ajuste brusco de la oferta y, por tanto, a una tendencia a la reducción del stock existente.

³⁷ 14 APE, 7 de uso residencial y 2 de uso mixto; junto con 12 APE-IA, 9 de uso residencial.

³⁸ Se encuentran actualmente en tramitación 1 Plan Parcial de un sector residencial, 2 Proyectos de Urbanización de sectores de uso residencial y 1 Proyecto de Urbanización de un sector de uso mixto. A ello hay que sumar otros 4 sectores residenciales que, al menos, cuentan ya con Plan Parcial aprobado definitivamente.

cierre de los sectores hoy a medio hacer, encauzando espacios con lógicas asumidas, revisando los vacíos urbanos de todo tipo y moderando excesos del pasado., fomentar el desarrollo de todas aquellas actuaciones que resulten esenciales para la consolidación del modelo urbano y el futuro desarrollo de la ciudad. En este sentido, Valladolid tiene aún un amplio trabajo por hacer de cosido interno en suelos urbanos con diversos grados de consolidación y en los sectores de urbanizable recogidos en el PGOUVa de 2003. Aquí surge el objetivo de regeneración urbano que plantea el pliego de la presente revisión.

También las actuaciones no residenciales deben ser objeto de especial atención en este momento, tanto en el sentido de los ámbitos dotacionales centrales con previsiones de “reconversión parcial” como Academia de Caballería o el Hospital Río Hortega, como las parcelas dotacionales internas a muchos de los sectores residenciales ya desarrollados.

Carece de sentido y justificación centrar el discurso de la revisión del PGOU en los nuevos suelos de desarrollo –en particular en los que derivan de los urbanizables no delimitados– sin antes resolver los conflictos detectados en los espacios en desarrollo y transformación ya activados. Necesitamos de su ejecución, dotación y ocupación para garantizar su integración efectiva en la ciudad.

La importancia de recuperar herramientas de programación es evidente. A la vez surge la necesidad de encontrar un modelo urbano que parta del existente, de su consolidación y fortalezas, y a la vez plantee desde la racionalidad estrategias de crecimiento y transformación de calidad, mirando hacia el futuro y sin exagerar el pesimismo en un momento como el actual. El PGOUVa debe ser una herramienta capaz de reconfigurar con consistencia el atractivo de nuestro municipio.

3.2. Situación y problemáticas emergentes del estado urbano alcanzado: aproximación por cuadrantes.

Trasladar la mirada desde el instrumental del PGOU y su grado de desarrollo hacia la realidad urbana es un ejercicio interesante, que realizamos sobre todo en el estudio del medio urbano (el acercamiento a la ciudad tal y como es hoy), pero también necesario al hilo de lo ya indicado: observamos a continuación, ante todo el resultado del PGOUVa en lo urbano visible.

Nos fijamos un poco en cada cosa, los tejidos urbanos y su estructura, los resultados de tal o cual plan de desarrollo, las dotaciones existentes, la vida detectada en los barrios, el abandono de actividades y la emergencia de otras nuevas, cómo se ha ido ocupando el espacio en desarrollos recientes, etc.

Un diagnóstico integral debería tratar de contestar al menos, en principio, la siguiente cuestión: ¿Cuándo serán efectivamente barrios todos los sectores urbanizados: La Galera, Pinar de Villanueva, Los Santos Pilarica, Arcas Reales, Canterac,

Viveros, Pinar de Jalón...) y parcialmente edificados, incluso aquellos mayoritariamente edificados (El Peral 1ª UA, Parquesol 2, Villa del Prado, El Pato, Campo de Tiro, Villas Norte y Villas Sur, Zambrana,...)?, esto es, ¿cuándo podremos hablar de ellos como espacios urbanos consolidados, en sentido estricto, espacios habitados, bien servidos, culturalmente asumidos por la ciudad y sus ciudadanos, espacios de identidad para sus habitantes, barrios equipados, amables para la vida urbana...?

3.2.1. Una ciudad “verde” y “equipada”, a propósito de los sistemas generales.

Recordando que el PGOUVa definió 73 ámbitos de Sistemas Generales –15 de Espacios Libres Públicos, 49 de Equipamientos, 3 de Servicios Urbanos y 6 de viario–, subdivididos a su vez en 356 unidades, podemos apreciar que **el volumen de obtención de los suelos calificados como SG es en general relativamente alto** en cuanto a la consecución de los terrenos, aunque no tanto en cuanto a su grado de ejecución. Los SG de viario están en su mayoría ejecutados, los ferroviarios – creados en relación con el proyecto de transformación de la Red Ferroviaria Central– a medias, los de Equipamiento y Servicios Urbanos en muy alto grado y los de Espacios Libres Público, con un balance medio de obtención (sobre el 60% en suelo) y bajo, en general, de ejecución.

En los SG de viario, las Rondas –interior y exterior hasta San Cristóbal–, sus enlaces y todos los puentes proyectados sobre el Pisuega, se han ejecutado. Están en avanzado estado algunas mejoras en grandes accesos –Ctra. 122–, aunque quedan algunos enlaces dependientes de la operación de soterramiento del FC –pasos en Santos Pilarica.

Los SG ferroviarios están globalmente en ejecución, vinculados al proyecto de reordenación del sistema ferroviario central, la construcción de una variante y el traslado de talleres.

La secuencia de planos antes presentada muestra los tipos de SSGG y su obtención parcial, con diferencia contrastadas en los ELP y EQ de algunos subconjuntos (urbanizables B,D y L), especialmente aquellos adscritos a sectores por ejecutar. Las previsiones del PGOU se han alterado sustancialmente al definirse nuevos SG asignados a las 3 AH sectorizadas o producirse algunas modificaciones importantes como la vinculada a la Red Ferroviaria Central.

Una parte muy importante en superficie de los SSGG de ELP están delimitados sobre las riberas del Pisuega, mayoritariamente en suelos clasificados como rústicos de protección natural, presentando un grado medio de obtención y algo menor de ejecución. Así, aunque en los tramos urbanos centrales del río los suelos de las riberas –SSGG rústicos– están en gran medida obtenidos y ejecutados –parques y jardines, ocasionalmente en estado “natural”–, en las zonas norte y sur faltan por obtener buena parte y por ejecutar la mayoría en superficie. Se trata de

los meandros del Soto de Medinilla-la Overuela, incluyendo islas y conexiones a las riberas, se encuentran sin obtener. Aguas abajo, a partir de la zona Arturo Eyries-4 de Marzo, faltan por obtener algunos tramos y por urbanizar la mayoría –La Flecha, Sto. Domingo, AH-7 Las Riberas.

Similar situación presentan las riberas del Esgueva, donde se ha realizado un importante esfuerzo urbanizador en los últimos años, con una notable mejora ambiental, desde el límite interior de la Ronda –circunvalación– interior este, hasta su desembocadura en el Pisuerga. Sin embargo los tramos aguas arriba, vinculados al desarrollo de sectores no ejecutados –cuadrante noreste– no se han obtenido.

La gran mayoría de SSGG de EQ y los Servicios Urbanos definidos y categorizados en el PGOU vigente corresponden a dotaciones existentes, estando ejecutados salvo casos singulares vinculados a sectores urbanizables no desarrollados o en proceso, especialmente hacia el este y sur del sistema urbano.

Se incluye un Anexo con fichas particularizadas de localización de todos los SSGG previstos y obtenidos, en cada categoría.

En relación con las dotaciones de escala local, conviene diferenciar los barrios o zonas urbanas consolidadas de la ciudad central y los barrios tradicionales de aquellos otros sectores desarrollados a partir de instrumentos de planificación recientes, donde las dotaciones y ELP's derivan de los estándares aplicados en cada caso.

El cumplimiento de los mínimos fijados para las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos ha garantizado su existencia en los barrios planificados desde finales de los 70 (Huerta del Rey 2ª fase, Arturo Eyries, Ribera de Castilla, Covaresa, Parque Alameda, Parquesol, Juan de Austria, Residencial Antares, Valparaíso...), desarrollados mayoritariamente durante las décadas de los '80 y '90, y en aquellos sectores planificados y desarrollados de acuerdo a la Ley de Urbanismo 5/1999 LUCyL.

Analizando los sectores de desarrollo reciente, especialmente aquellos de uso global –predominante– residencial, tanto los ejecutados durante el periodo de vigencia del PGOU 2003 (los asumidos como APE-IA –6 sectores residenciales ejecutados y otros 3 al menos urbanizados–, las APE desarrolladas –2 con edificación ejecutada, 1 en ejecución y 1 urbanizada–, las AOE edificadas en este periodo, los sectores SEC IA, asumidos sin ejecutar y ejecutados en este periodo –11 completamente ejecutados y 10, al menos, urbanizados) obtenemos un balance dispar sobre las dotaciones de rango local, con una elevada proporción de suelos obtenidos, pero con un alto porcentaje de solares vacíos.

Así, el grado de ejecución de las cesiones locales es globalmente bajo en los nuevos desarrollos –los ELP han de cederse urbanizados–, especialmente las dotaciones privadas,

apenas implantadas en algunos crecimientos “fantasma”, que comienzan habitualmente a poblarse infradotados de comercio o servicios privados incluso de proximidad. Surge así un “paisaje de periferia” que se evidencia en sectores como El Peral 1ª UA, unidades de Parquesol 2, Paula López, Caño Morante 4, Villa del Prado, La Olma, Fuente Berrocal, El Pato, Campo de Tiro, Los Santos Pilarica, Arcas Reales, Sta. Ana, Villas Norte y Villas Sur, Zambrana, La Victoria; y por supuesto en aquellos lugares más recientes o en proceso de edificación parcial como Pinar de Villanueva, La Cumbre, Ariza, Canterac, Viveros, La Esperanza, Pinar de Jalón, La Galera, La Flecha, La Silleta, CAMPSA, por citar solo los residenciales.

La escasa vida generada se acentúa en muchos sectores por el diseño de la urbanización –muchas parcelas con espacios libres privados cerrados–, por la elección tipológica –predominio de bloques y torres exentos, sin relación directa con el viario– y por el perfil socioeconómico de los nuevos La “dependencia” de estos nuevos crecimientos urbanos de otros espacios centrales de la ciudad es evidente. Porque el PGOU 2003 ha consolidado un modelo de crecimiento urbano expansivo, desarrollado desde la gran inercia inmobiliaria de la última década, pero sin mecanismos de programación para el control espacial de conjunto, lo que ha generado un sistema urbano muy heterogéneo –un mosaico “estallado”–, con vacíos y profundas discontinuidades que requerirán en la próximas décadas notables acciones de cosido y compleción.

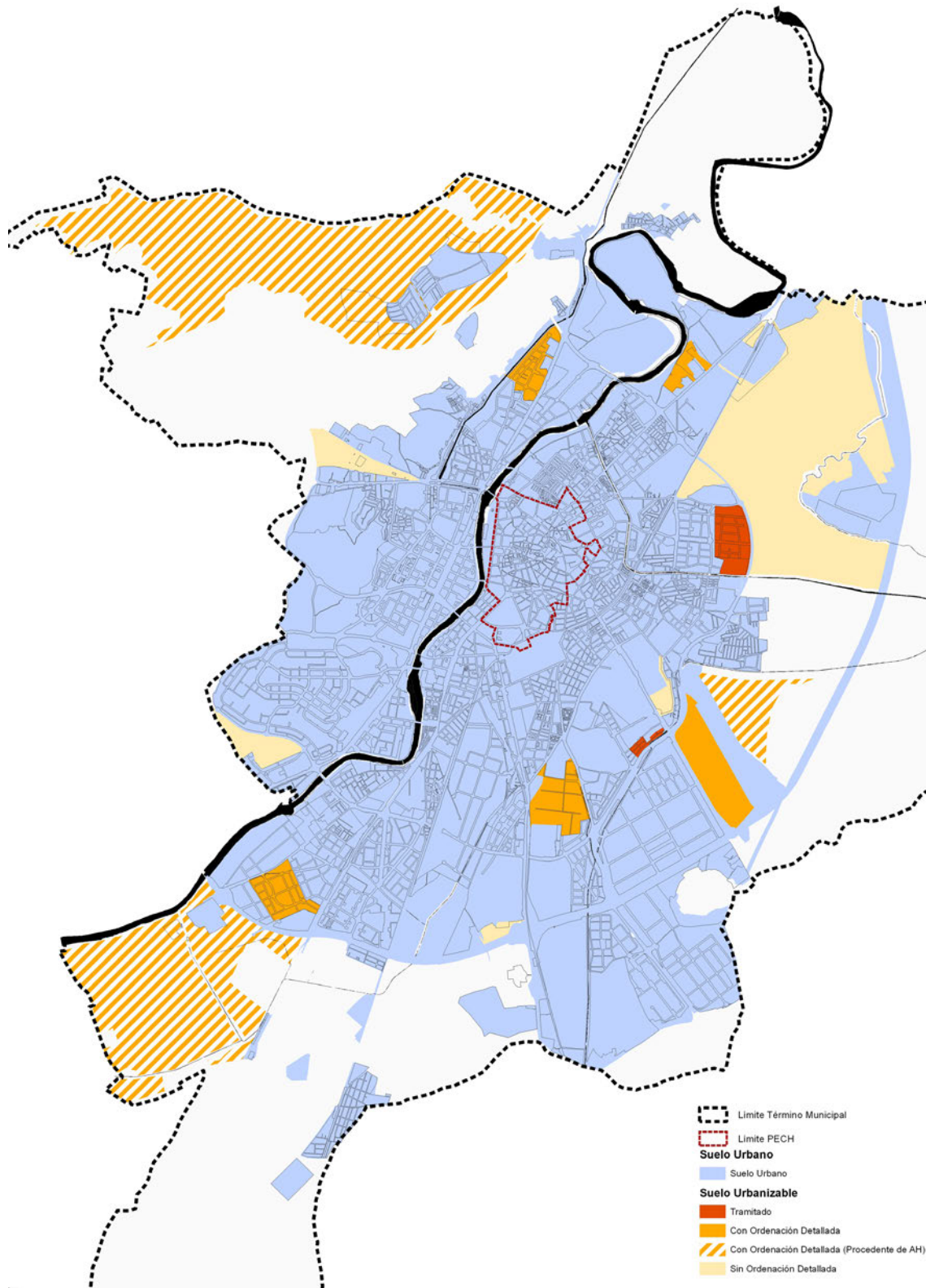
El urbanismo a fragmentos, con desarrollos espacialmente heterogéneos, sin continuidades bien articuladas, sin relaciones entre sectores, es habitual en nuestras ciudades, en sus bordes, planteándose espacios públicos anodinos y mal estructurados, sin anclajes para la vida urbana futura. Los costes sociales derivados de estas situaciones urbanísticas exceden el contexto de la planificación y sus posibilidades de instrumentar mecanismos de corrección y resolución de las disfunciones generadas. En la planificación y gestión urbanística se escapa de interpretaciones complejas, de cargas añadidas, buscando simplificaciones.

En cualquier caso, la Revisión del PGOU debería valorar las disfunciones y déficit relacionados con los espacios urbanos “en proceso” e incidir con mejoras viables, procurando que los déficit coyunturales detectados no se conviertan en estructurales o endémicos en determinados barrios o zonas de ciudad. En nuevo PGOU debe “completar” un puzzle urbano incompleto, abordar el mosaico urbano desde sus complejidades.

Por ello necesitamos criterios de continuidad en los elementos estructurantes –al hilo de la “5ª Cuerda”, completando esta idea en otros ámbitos, en los SG y en los SL, procurando articular mejor los barrios y sectores urbanos, desarrollando pautas de tratamiento y compleción de los sistemas de ELP –redes trabadas de EQ, ELP y viario–, fomentando la movilidad alternativa y condicionando los nuevos desarrollos –unidades de actuación, parcelas edificables, dotaciones privadas...– desde parámetros

Ilustración 34. Estado actual del desarrollo urbano: suelos urbanos y urbanizables vigentes.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]



ambientales, de accesibilidad y servicios urbanos –transporte público, sistema de aparcamientos, recorridos ciclistas...–.

Sólo los elementos centrales de la estructura urbana pueden llegar a ser catalizadores del desarrollo, con herramientas de incidencia en la programación –de tiempos, de conexión con infraestructuras, de activación de suelos contiguos...– y en el fomento incentivado de la actividad urbanística –programas públicos, medidas fiscales, ayudas...–, estimulando determinadas actuaciones y centrando los desarrollos “estratégicos” es posible corregir las rupturas y discontinuidades urbanas del modelo.

En el sistema urbano continuo planificado de Valladolid, hay algunos sectores “isla”, vacíos y/o ámbitos de crecimiento sin desarrollar rodeados de suelo ya urbano: el ámbito del Plan “Rogers”, La Florida, Canterac 2ª UA, El Peral 2ª UA, Zambrana, Cenicero.

Otros sectores son de “borde”, residenciales clasificados a desarrollar –con el objetivo de completar la mancha continua interior a las Rondas–: Ctra. de Burgos, Los Santos 2, Cuesta de las Flores (SUNC), S. Isidro, CJ S. Isidro (SUND), Margen Oeste

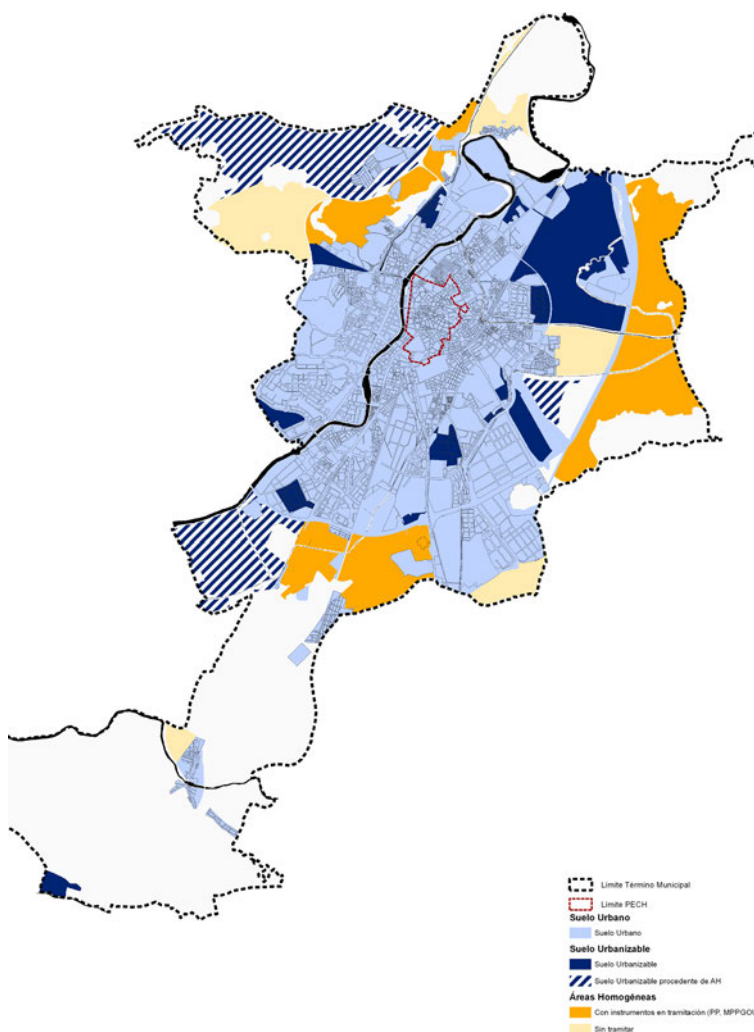


Ilustración 35. Situación de las Áreas Homogéneas.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

Canal de Castilla (SUNC), S. Juan y Valdezoño, Conde Reinoso R, Las Arenas R; están calificados con uso mixto: Cmno. Viejo de Simancas (SUNC), 3 Hermanos, Cañada de Villanubla (SUNC); e industriales: Las Raposas 2, Las Cerámicas, La Ronda, Tomillo, Vereda de Palomares, Las Arenas, ACOR (SUNC), Soto de Medinilla I (SUNC), Uno Tres I (SUNC), El Berrocal I (SUNC).

En posición más excéntrica surge el SUND, los sectores aprobados (Las Riberas AH-7 y Prado Palacio AH-1) y las expectativas de desarrollo de otros sectores que han iniciado su tramitación (AH-6, 8, 10, 11 y 12), todos en posiciones exteriores a las Rondas y de gran tamaño, muy condicionados y difíciles de digerir por la ciudad sin nuevas infraestructuras, sin grandes inversiones públicas...

Abordamos una descripción de situaciones y dinámicas urbanas a partir de grandes cuadrantes –norte, oeste, sur, este–, Tratando de leer la ciudad de fuera hacia adentro.

3.2.2. El Cuadrante NORTE: la importancia de un Pisuerga en el olvido –con el Canal de Castilla a su lado.

La forma urbana de Valladolid por el **Norte**, en el arco que forman el Canal de Castilla y el FC, es un puzle cuyo borde/generador es la Ronda Interior Norte, viario de circunvalación sobre el que se apoyan importantes paquetes industriales y de equipamiento: grandes fábricas –Michelín, Tafisa, Azucarera– el nuevo Campus Universitario y el Cementerio, y espacios logísticos como Mercaolid y CyLOG... Todo ello ha consolidado una barrera a la expansión urbana planificada desde barrios periféricos como el Barrio España o San Pedro Regalado, con nuevos sectores y numerosas unidades de reordenación y compleción de la trama urbana (Belén, Río Esgueva, Bº España, Cmno. de El Cabildo). Al norte de la Ronda hay una lógica arraigada de asentamientos productivos, apoyados en la Ctra. de Santovenia, que con el PGOU 2003 se han tratado de articular mediante una secuencia de pequeños sectores de uso industrial, activados recientemente por el desplazamiento de industrias agroalimentarias, y con el amplio espacio de la azucarera hoy desactivada. Al otro lado del río hay un entorno residencial hasta el barrio de La Overuela, de difícil acceso por una carretera en fondo de saco.

Interiores a la Ronda se suceden el sector urbanizable de Ctra. de Burgos, unidades ya ejecutadas recientemente, el sector de los Viveros y pequeñas unidades de actuación en el camino del Cabildo en proceso avanzado de edificación sobre la ribera del Pisuerga, con predominio de vivienda unifamiliar. También subsisten sin ejecutar diversas unidades de actuación para la reordenación del complejo ámbito del PERI Barrio España.

Por encima de la Ronda Norte destaca el recién aprobado sector urbanizable de Cenicero –residencial– con plan parcial aprobado, en fase de gestión, y con otros usos mixtos o industriales, “pequeños” sectores hacia Santovenia como Tres Hermanos, Acor, Soto de Medinilla... se trata de un pequeño

corredor industrial en torno a la antigua carretera de Palencia, hacia Cabezón, donde los vacíos y llenos exigen una visión de conjunto.

En los bordes al norte y este del barrio de La Overuela, absorbiendo un amplio disperso urbano de usos heterogéneos, hay previstas pequeñas unidades de desarrollo residencial y, ya en el corredor hacia Palencia, el sector industrial de El Berrocal, consolidado pero donde hay que reordenar y completar los espacios de naveas existentes, en proceso de tramitación.

Al Norte de la ciudad se plantearon diferentes ámbitos de Suelo Urbanizable no Delimitado: el AH 3 La Lámpara, un área de reserva residencial “a largo plazo” y sobre La Overuela, transición a espacios dotacionales en suelo rústico: instalaciones del ITA en la finca Zamadueñas, instalaciones de la CHD en el Canal de Castilla... Lo mismo ocurre con el suelo de la AH-5 Zamadueñas, franja residual entre suelos de especial protección –Autovía y Canal de Castilla–, con problemas de infraestructuras de servicios básicos y de gestión relacionados con situaciones irregulares de disperso urbano.

En cuanto a los Sistemas Generales de la zona, destaca la gran cantidad de suelo vinculado al SG de ELP de las riberas del Pisuerga, con corazón en el Soto de Medinilla. Aquí se incluyen gran diversidad de espacios –riberas, islas y conexiones–, en suelos rústicos de protección y urbanizables, en los bordes del barrio de la Overuela y en los meandros del Soto, hasta el límite del término colindante con el de Santovenia de Pisuerga, mayoritariamente no obtenidos, que mantienen sus condiciones naturales.



Ilustración 36. Sistema General de las Riberas del Pisuerga (Soto de Medinilla, El Cabildo,...) y grandes paquetes dotacionales (Cementerio, Universidad,...).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012. Ortofotografía PNOA. JCYL, 2010]

compleción son viables en un horizonte temporal realista acorde al horizonte de vigencia del nuevo PGOU.

Por último, la consolidación de la extensión hacia el norte del sistema de parques y ELP, especialmente a través de las riberas del Pisuerga y sobre el Canal de Castilla, anticipa un positivo re-equilibrio hacia el norte de los grandes espacios naturales y de ocio de la ciudad, con interesantes posibilidades de interacción territorial con el alfoz.

El arco norte, acercándonos al Centro Histórico, se compone de un conglomerado de barrios y polígonos residenciales relativamente consolidados, con un gran déficit de calidad urbana interior heredado y gran heterogeneidad de tejidos.

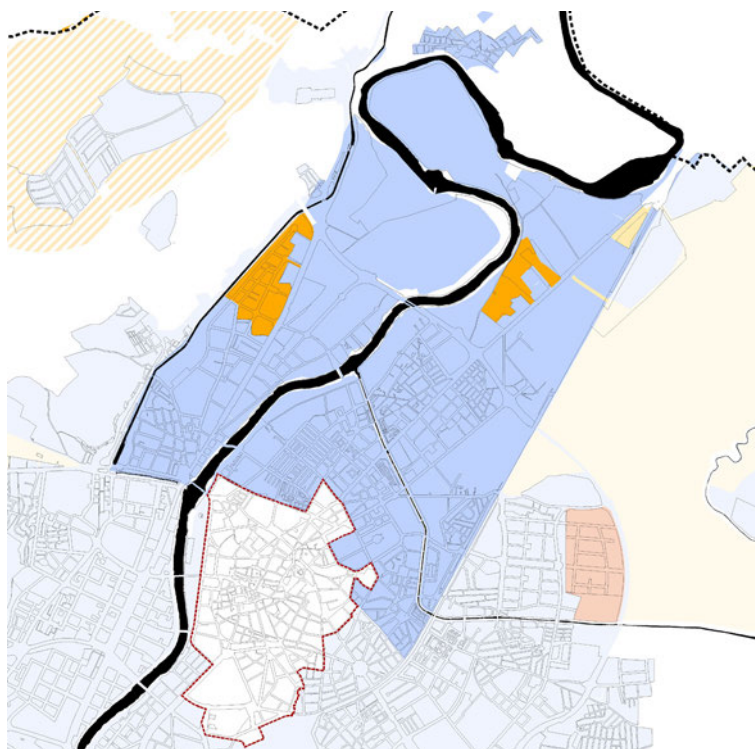


Ilustración 38. Estado del desarrollo urbano: suelos urbanos y urbanizables vigentes (Cuadrante norte).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

La inercia –o tradición– en el desarrollo urbano de Valladolid, marcada por la sistemática lógica de generación de rentas de posición en la construcción de la ciudad³⁹, debe hoy convivir

³⁹ La reconversión sucesiva de los espacios urbanos periféricos –marginales o planificados– ha sido una tendencia reproducida en el desarrollo urbano de Valladolid, manifiesta en la implantación y consolidación de los polígonos oficiales de vivienda planificados desde los años 40 hasta 1964. Esta estrategia de generación de suelos en “paquetes” o barrios residenciales planificados y la subyacente revalorización de los espacios vacíos intermedios, una relativa constante en el desarrollo urbano vallisoletano desde el Plan García Frías, 1931 “Proyecto de Limitación de la Zona Constructiva de la Población”, hasta las décadas finales del

con objetivos públicos en procesos de “regeneración urbana” y de revalorización de vacíos intersticiales frente al crecimiento urbano centrífugo. La regeneración urbana es una estrategia compleja de planificación integrada que plantea ventajas frente al crecimiento desde la perspectiva de la sostenibilidad y la cohesión social, y puede ser aplicable en los polígonos planificados del franquismo: San Pedro Regalado, Leones de Castilla y XXV Años de Paz, 18 de Julio, Solís Ruiz, y sus zonas colindantes.

3.2.3. El Cuadrante OESTE, entre la E-80 y el Pisuerga, la emergencia de la avenida de Salamanca como espacio consolidado de centralidad urbana institucional.

En como cuadrante Oeste el área “urbana” que recorre el arco desde el Canal de Castilla –la Autovía de Burgos al norte, hasta el río Pisuerga– al límite con el término municipal de Arroyo La Flecha por el sur, hay una gran variedad de situaciones urbanas caracterizadas por sus diferencias zonales, incluyendo todas las clases de suelo, usos, infraestructuras y dotaciones.

El límite físico que establece la Ronda Norte –bypass de la E-80–, perfila una realidad territorial en la que el relieve y la presencia de suelos de protección natural definen fuertes discontinuidades del sistema urbano, al pie de las cuestas que delimitan los Montes Torozos y con unas pocas “islas” externas a la como La Galera y Fuente Berrocal.

Entre las conexiones viarias radiales que atraviesan este arco oeste sólo tiene relieve regional el acceso al Aeropuerto por la carretera de León. Las demás son accesos menores a las poblaciones del entorno: el de Fuensaldaña y la de Zaratán. Los suelos están formados por las laderas y lomas propias de las terrazas de la vega derecha del Pisuerga y con un relieve que se acentúa al llegar a la ciudad en lo que son grandes parques (Fuente el Sol y Las Contiendas) o el cerro de Parquesol.

El condicionante que impone el relieve se traduce en sectores de extensión urbana continua apoyados en las vaguadas y a la vez travesías, fomentando espacios diferenciados y una gran heterogeneidad espacial, con un “rellenos” en las zonas más planas con sectores urbanizables. Al norte hay espacios sin comenzar su desarrollo –industriales de Las Cerámicas y Las Raposas–, y otros en fases intermedias de tramitación urbanística –Industrial Uno Tres, Cañada de Villanubla (mixto), Residencial La Cumbre, Residencial Cuesta de la Maruquesa–. Hacia el Pisuerga se encuentran, casi en continuidad, se encuentran los sectores consolidados y urbanizables de La Victoria, Huerta del Rey, Villa del Prado y Parquesol, con algunos espacios todavía vacíos.

S.XX, ha sido tratada por distintos estudiosos y analistas de la ciudad, constanding en diversas publicaciones (Ver como ejemplo: A. Álvarez Mora, “El proyecto de ciudad en el S.XX”, Tomo VIII de la Hª del Arte de Castilla y León, Ed. Ámbito Valladolid, 2000).

Recordemos que este “cuadrante oeste” de la ciudad obedece a una lógica de expansión diferente del resto del sistema urbano, al generarse como área de crecimiento en época mucho más tardía –2ª mitad del S.XX–, por la conquista que supuso el superar el río Pisuerga a través de tres nuevos puentes.

El barrio popular de La Victoria, con pequeñas actuaciones de vivienda oficial –años 50 y 60– sobre un asentamiento histórico de “puerta”– se extiende entre el Puente Mayor y la Dársena del Canal de Castilla.

Al otro lado de la carretera de León surgía el barrio Girón, único polígono de la ciudad concebido como colonia residencial de carácter “ruralista”

Estos dos eran los únicos enclaves urbanos hasta el desarrollo del barrio de la Huerta del Rey en los 60, organizado por el eje lineal que conecta la Avda. de Burgos –Ctra. de Palencia y Avda. de Salamanca– y sus avenidas perpendiculares que, a través de los tres puentes centrales, conectan con el Centro Histórico. Este barrio, sobre el que se han ido conectando una serie de sectores residenciales, tiene un amplio perfil dotacional: Feria de Muestras, Consejerías, Facultades, Cortes de CyL, Auditorio “Miguel Delibes” y Conservatorio, Monasterio del Prado, Museo de la Ciencia, hoteles... todo ello en esa secuencia de barrios de tiempos recientes como el barrio de Parquesol, la 2ª y 3ª fases de Huerta del Rey, Villa d Pardo... El Palero y Arturo Eyries.

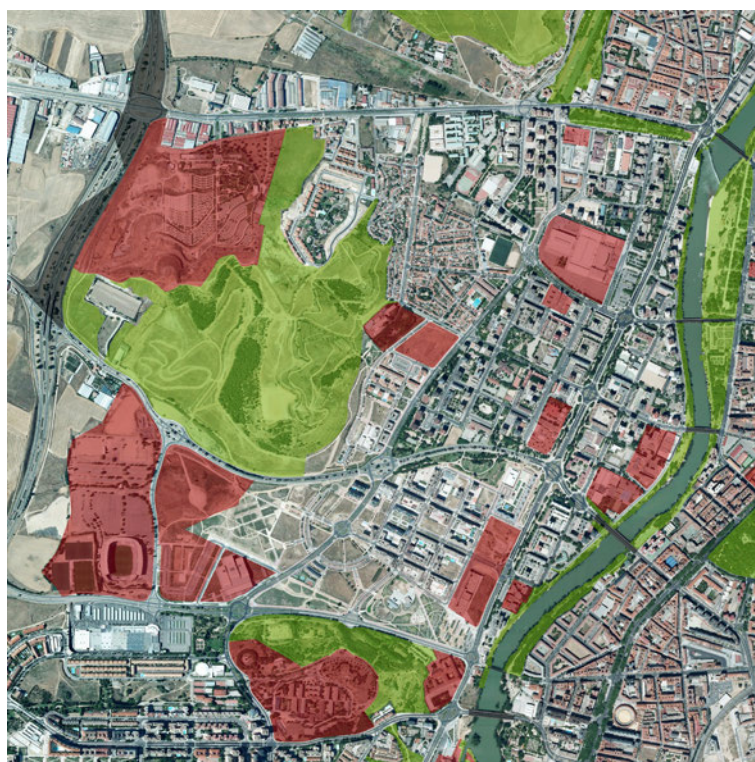


Ilustración 39. Grandes paquetes dotacionales en Villa del Prado, Avenida de Salamanca y Parque de las Contiendas.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012. Ortofotografía PNOA. JCYL, 2010]



Ilustración 40. Sistemas dotacionales en el entorno de El Palero-Parquesol (Fase II).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012. Ortofoto PNOA. JCYL, 2010]

Algunos sectores de desarrollo se encuentran avanzados: sobre la Ctra. de León, en distintos usos; residenciales inconclusos en la zona de Parva de la Ría, junto al Canal de Castilla (APE Margen Oeste del canal de Castilla); diversas unidades en diferente estado de tramitación y ejecución, en la Fuente el Sol –Ctra. de Fuensaldaña–, todos ellos ámbitos de reordenación de asentamientos irregulares, con heterogeneidad de usos y situaciones semi-consolidadas, de compleja gestión en función de lo ya existente.

En este cuadrante los SG planificados incluyen muchas pequeñas unidades sobre las riberas del Pisuerga, mayoritariamente obtenidas y ejecutadas, los amplios parques de las laderas de Parquesol, los de El Cerro de las Contiendas, recientemente finalizado y varias unidades de Parque forestal en Fuente el Sol -La Maruquesa, parcialmente obtenidos y apenas ejecutados. También sin ejecutar están los ELP de ribera en el sector recién desarrollado de La Flecha.

Lo mismo ocurre con los SG de Equipamiento, que en esta zona incluyen grandes lotes –hospital psiquiátrico, Estadio, recinto ferial, Cementerio de las Contiendas, Polideportivos, Residencia de Ancianos, y todo el complejo que ha surgido en el eje de la Avda. de Salamanca y su extensión en el sector Villa del Prado –de la Feria de Muestras a El Palero y al Auditorio Delibes–. Un volumen de dotaciones de escala región que resulta hoy el más importante de todo el sistema urbano, incluyendo importantes dotaciones privadas y comerciales, al servicio de una población muy importante.

Este desplazamiento de población y centralidades hacia la zona oeste, saltando el Pisuerga, encuentra un nivel de servicios urbanos y dotaciones de rango local equilibrado por barrios. El progresivo desarrollo y consolidación de sectores recientes como La Victoria, Villa del Prado, La Cumbre, Parquesol 2ª fase, permita acompañar con sus propias dotaciones la configuración de lo que son, sin duda, nuevos barrios.

Al norte permanecen zonas a reordenar de cierta complejidad entre situaciones urbanas consolidadas: la Cañada de Villanubla y los bordes de la travesía de la Ctra. de León, etc

La cuantía de viviendas en ejecución y planificadas es notable, especialmente sumadas al importante stock localizado en los sectores “acabados” como Parquesol 2, Villa del Prado, El Palero o La Victoria. Por otra parte estos nuevos barrios, relativamente bien articulados y conectados al sistema urbano continuo, suponen una gran reserva “construida” de áreas de calidad en la ciudad, cuya paulatina ocupación está garantizada.

Dos factores introducen una “distorsión” en los bordes de esta amplia zona, el primero vinculado a las tensiones derivadas de los crecimientos –en cierto modo parasitarios, al tratarse de ciudades dormitorio– y las nuevas implantaciones estratégicas –comerciales, dotaciones– de los municipios colindantes, Zaratán al oeste, y el expansivo Arroyo-La Flecha, al suroeste, con efectos muy relevante en la circulación sobre la propia E-80 y en las infraestructuras básicas de servicio.

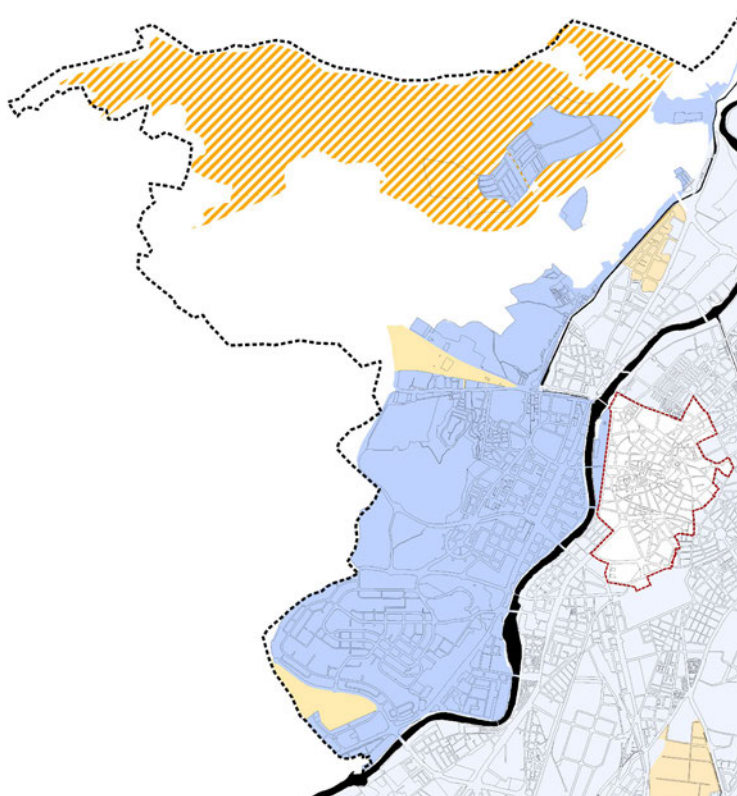


Ilustración 41. Estado del desarrollo urbano: suelos urbanos y urbanizables vigentes (Cuadrante oeste).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

En segundo lugar surge la expectativa derivada de la localización de grandes áreas de suelo urbanizable no delimitados por el PGOU 2003, la AH-1 (residencial sectorizado y aprobado), AH-2 residencial, AH-11 industrial y AH-12 industrial mixto.

La enorme cuantía en suelo, su localización y disposición sobre el relieve, el ingente número de viviendas, las dificultades de conexión y servicio del AH-1 “Prado Palacio” aprobada, son en el contexto actual inquietantes. Sumada a la AH-2 “Las Cañadas”, las dos externas a la Ronda, constituyen una corrección del sistema urbano vigente, por tamaño e impactos, donde la revisión del PGOU deberá reconsiderar la resolución de los accesos y conexiones urbanas, debilidad, por el momento, sin solventar.

Otros ámbitos de esta categoría de SUND como la AH-11 “Prado Palacio – Berrocal” y AH-12 “La Varga – Berrocal”, con destinos de uso industrial o mixto, y posiciones internas a la Ronda, pese a sus condiciones geográficas y topográficas, admiten una mejor adaptación como suelos de reserva destinados a usos productivos y terciarios, vinculados a las infraestructuras viarias –E-80 y Ctra. de León.

3.2.4. El cuadrante SUR, una lógica consolidada de búsqueda de espacios naturales valiosos.

Definimos el **cuadrante Sur** como el arco que barre el conjunto urbano desde el Pisuerga hasta la Ctra. de Soria, límites que incluyen la superficie más extensa del sistema urbano actual al prolongarse hacia el Duero por los pinares, incluidos los “barrios” de El Pinar de Antequera y de Puente Duero. Se trata de espacios con numerosos sectores de crecimiento y transformación urbana, continuando la tendencia histórica de expansión hacia el sur, a lo largo de la Cañada (Paseo de Zorrilla) y del acceso desde Madrid por Olmedo.

En este amplio sector encontramos una serie de límites o barreras físicas condicionantes del modelo continuo, especialmente las Rondas –interior y exterior–, en sentido concéntrico, los trazados ferroviarios –Madrid-Irún, y el antiguo de Ariza–, y las carreteras de Soria, de Segovia, de Madrid, de Medina del Campo, con la Ctra. de las Arcas Reales (del Pinar de Antequera), la Cañada Real y el camino Viejo de Simancas, como radios de penetración hasta el CH o sus bordes.

Sobre esta estructura espacial en abanico, se han ido localizando en un continuum hoy relativamente consolidado, numerosos barrios residenciales planificados –desde los polígonos públicos más tardíos–, como el populoso barrio 4 de Marzo, el de José Antonio Primo de Rivera o las Casas Militares, hasta polígonos recientes como Sta. Ana, Pinar de Jalón –residencial–, San Adrián, Las Villas –Norte y Sur–, El Peral, Arcas Reales, Canterac, Zambrana, pasando por los barrios intermedios de Covaresa, Paula López o Parque Alameda. Todo ello ha digerido espacios de la primera periferia, más o menos regulares, como La Rubia, La Cañada Real, el Camino Viejo de Simancas, La

Farola, Arcas Reales, Pinar de Villanueva, Delicias – Ctra. de Segovia.

Por último este arco incluye los polígonos industriales más importantes del municipio, el ahora interior de Argales, San Cristóbal, ahora ampliado con los sectores de Industrial Jalón y Carrascal, y diversas instalaciones sobre la Ctra. de Madrid, entre las que destacan las instalaciones de Renault –antigua FASA.

En años más recientes han surgido grandes dotaciones urbanas como el nuevo complejo hospitalario Río Hortega, el Centro Zambrana, la Universidad Miguel de Cervantes, la Presidencia de la JCyL, la EDAR, el Centro de Equipamiento Integrado El Matadero en la Rubia, los EQ de Circunvalación –deportivos, servicios urbanos...–, el PRAE...

Este gran arco, prácticamente consolidado como suelo urbano hasta la Ronda interior sur –a excepción de los sectores de La Florida, residencial, y el industrial de La Ronda–, cambia en el anillo entre rondas hacia una mayor heterogeneidad de suelos urbanos y urbanizables en proceso de desarrollo –incluso algunos mayoritariamente edificados como El Peral 1ª UA, Villas Norte y Villas Sur, Zambrana....

Al sur de la ronda exterior sur, los sectores que “saltan” son suelos mayoritariamente industriales y entre la Ctras. de Madrid y de Segovia, incluyendo las ampliaciones de San Cristóbal –Carrascal y Jalón– en ejecución. Son una excepción el Pinar de Villanueva –parcialmente ejecutado– y los enclaves “históricos”



Ilustración 42. Sectores industriales al sur de la ciudad, junto al trazado de bypass ferroviario. El Sector Industrial Jalón se encuentra urbanizado pero sin ocupación.

[Fuente: Ortofotografía PNOA. JCyL, 2010]

discontinuos de la ciudad jardín Pinar de Antequera, rodeado del gran espacio natural y de ocio homónimo.

Algunos espacios equipamientos públicos o parques menores surgen dispersos, como los Viveros municipales, la EDAR, algunos cuarteles del Mº de Defensa, el Cerro de San Cristóbal, los espacios de la Cañada Real, los canales de Arcas Reales y de Jalón, etc... Pero se cuenta con un importante conjunto de dotaciones privadas en localizaciones dispares, como el Centro Comercial Vallsur, Hoteles, Viveros, el Centro de Ocio La Hípica y el Centro deportivo y de ocio del Pinar, instalaciones deportivas de Renault, Colegios y Residencias, etc...– que contribuyen complementar, en una gama de actividades bastante concreta, las dotaciones de .

Más allá de la Ronda exterior se localizaron 3 Áreas Homogéneas en SUND, una de ellas, la AH-7 Las Riberas, residencial sectorizada y con planeamiento parcial aprobado, mientras el AH-8 Los Argales –residencial– y el AH-9 La Vega, industriales están pendientes de aprobación.

Un núcleo de población aislado, un barrio incorporado, es Puente-duero, donde existen 5 sectores urbanizables residenciales planificados y 1 industrial, sin haber iniciado aún, en ningún caso, procesos de urbanización.

El sector urbanizable de Los Doctrinos, ejecutado, está al borde de un asentamiento regularizado en el término colindante de Villanueva de Duero.

Por otra parte, en en raco interior de este extenso cuadrante son numerosos los sectores de reordenación interior planificados en curso de ejecución y de edificación, con usos residenciales y terciarios Ariza –CICOVA–, CAMPASA, la Azucarera Sta. Victoria, Enertec, Cuarteles de Artillería, el Industrial Los Pinos o el industrial La Cerámica.

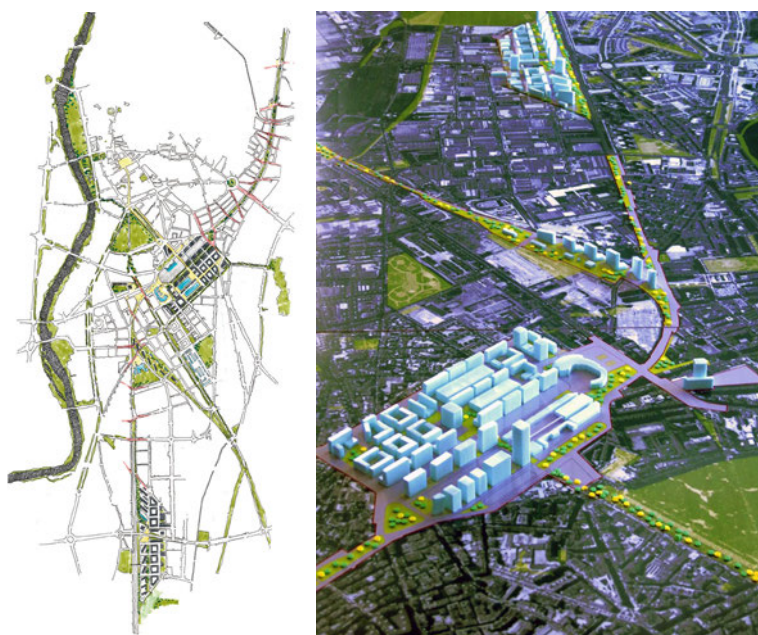


Ilustración 43. Integración del Plan Rogers (Red Ferroviaria Central) en la estructura urbana, e imagen de la maqueta del proyecto.

[Fuente: Plan Rogers. 2010]

La operación estratégica del Plan Rogers penetra en el Sur por Argales –mercancías y Redalsa– y por la vía de Ariza, para la reestructuración de los espacios ferroviarios centrales.

Agrupando estos sectores de reconversión urbana junto a los ámbitos del Plan Rogers están los sectores de CICOVA, Sta. Victoria, ENERTEC, estos últimos urbanizados y con la edificación avanzada, y el espacio de los de Cuarteles de Caballería en la Avda. de Madrid, sin comenzar su desarrollo. Estamos por lo tanto ante un núcleo espacial de gran relieve, un amplio espacio de nueva centralidad cuya complección va a cambiar el perfil funcional del centro vallisoletano.

En este complejo espacio del cuadrante Sur quedan vacíos por desarrollar en SUNC, sobre el Callejón de la Alcoholera –Ribera de Sto. Domingo–, en el camino Viejo de Simancas la UA 2 de sector residencial el Peral y una UA del Pinar de Villanueva, la UA 2 del sector Canterac y otras pequeñas unidades en zonas como la Rubia, la Cañada Real, S. Adrián o en Las Delicias.

La diversidad de situaciones, la magnitud de los suelos en procesos de incorporación al sistema urbano, sectores urbanizados o en fase de ejecución todavía sin edificar, y los sectores con planeamiento aprobado sin urbanizar, vinculados a inciertos y complejos procesos de gestión o de ejecución de infraestructuras –sobre todod la AH-7, pero también el Plan Rogers, la Florida, etc...–, permiten esbozar un horizonte largo y complejo de consolidación del cuadrante.



Ilustración 44. El vacío urbano del Sector La Florida, rodeado de otros ámbitos ordenados pero con bajo grado de habitación (Arcas reales, Pinar de Jalón,...).

[Fuente: Ortofoto PNOA. JCyL, 2010]

No debemos olvidar que aquí también es urgente la activación de una política integrada de “regeneración urbana” en los barrios de la primera periferia, en el interior del cuadrante: los polígonos de la posguerra como el 25 de Octubre y Jesús Aramburu en Las Delicias, zonas de La Rubia, o incluso el polígono industrial de Argales, sin cuestionar su destino de uso ligado al trabajo. Son temas apenas intuidos en el plan vigente pero imprescindibles en la revisión actual. Estamos en un espacio con muchos barrios bien dotados y detectar los ámbitos más frágiles es imprescindible. Barrios históricos como Delicias, y la Rubia, o más recientes como Parque Alameda y Covaresa, se caracterizan por su estabilidad actual, que debe ser compensada tanto por la regeneración de algunos lugares intermedios como por la calidad de los nuevos desarrollos pendientes.

Los sectores cuyas condiciones de diseño se fundan en la monofuncionalidad –más allá de lo que diga el plan– y en tipologías que niegan la calle corredor, fomentan un déficit de articulación entre sectores y facilitan una escasa vida urbana incluso alcanzada una población relevante. Son “barrios dormitorio” aislados, ajenos a reglas básicas de continuidad y de interacción entre usos sobre una red de calles jerarquizada.

Municipios vecinos como Simancas –suroeste– o Laguna de Duero –al sur sobre la Ctra. de Madrid– generan efectos frontera, aunque más allá de la existencia de suelos rústicos protegidos la ausencia de relación surge de la propia fragmentación y aislamiento con la que se conciben los nuevos desarrollos.

La localización de espacios naturales y agrícolas con protección –local o derivada de las DOTVaEnt– como el Pinar de Antequera, las riberas del Duero y los espacios en torno a las acequias y canales de riego, o el importante límite físico que impone la Ronda exterior sur, facilitan una interacción entre lo edificado y los espacios abiertos que es una gran oportunidad para alcanzar calidad urbana y paisajística.

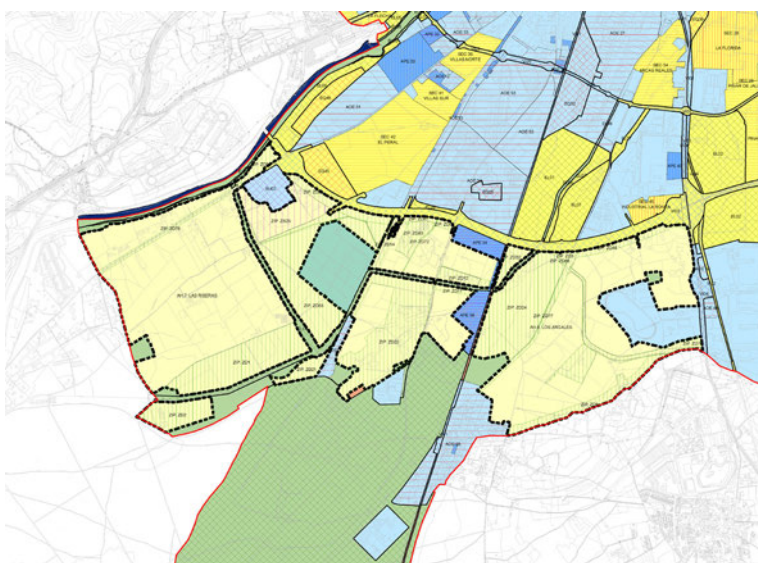


Ilustración 45. Áreas Homogéneas de la zona sur de Valladolid, con el sistema de cuñas verdes previsto.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

Entre todo ello destaca el gran espacio natural y de esparcimiento ciudadano del Pinar de Antequera, en correcto estado de mantenimiento. El complemento que pueden dar a un anillo verde futuro las cuñas de espacio abierto previstas en el PGOUVa 2003, en Arcas Reales y Pinar de Jalón, o las más externas derivadas de la aplicación de las directrices, incluso zonas de protección como eel Cerro de San Cristóbal, tiene un potencial extraordinario. Desde allí cabe una penetración por el canal del Duero hacia el parque de Canterac y los espacios del páramo de San Isidro, con independencia de su eestado actual de obtención y ejecución.

Tengamos en cuenta que la existencia de paquetes institucionales e industriales cerrados y agrupados –como ocurre al sur de Delicias– fomenta la discontinuidad, y ésta ha de alcanzarse desde estrategias coordinadas entre los sectores de desarrollo contiguos.

También en esta zona el volumen de unidades de SG de viario ha exigido un notable esfuerzo de gestión asociado a la Ronda exterior sur, que junto a las reservas de suelos de SG generadas para el by-pass ferroviario, no previsto en el PGOU en su trazado definitivo, y hoy en ejecución avanzada, han supuesto numerosas modificaciones en la delimitación y en las asignaciones sistemáticas de dichos SG's a los desarrollos urbanizables que se han ido tramitando.

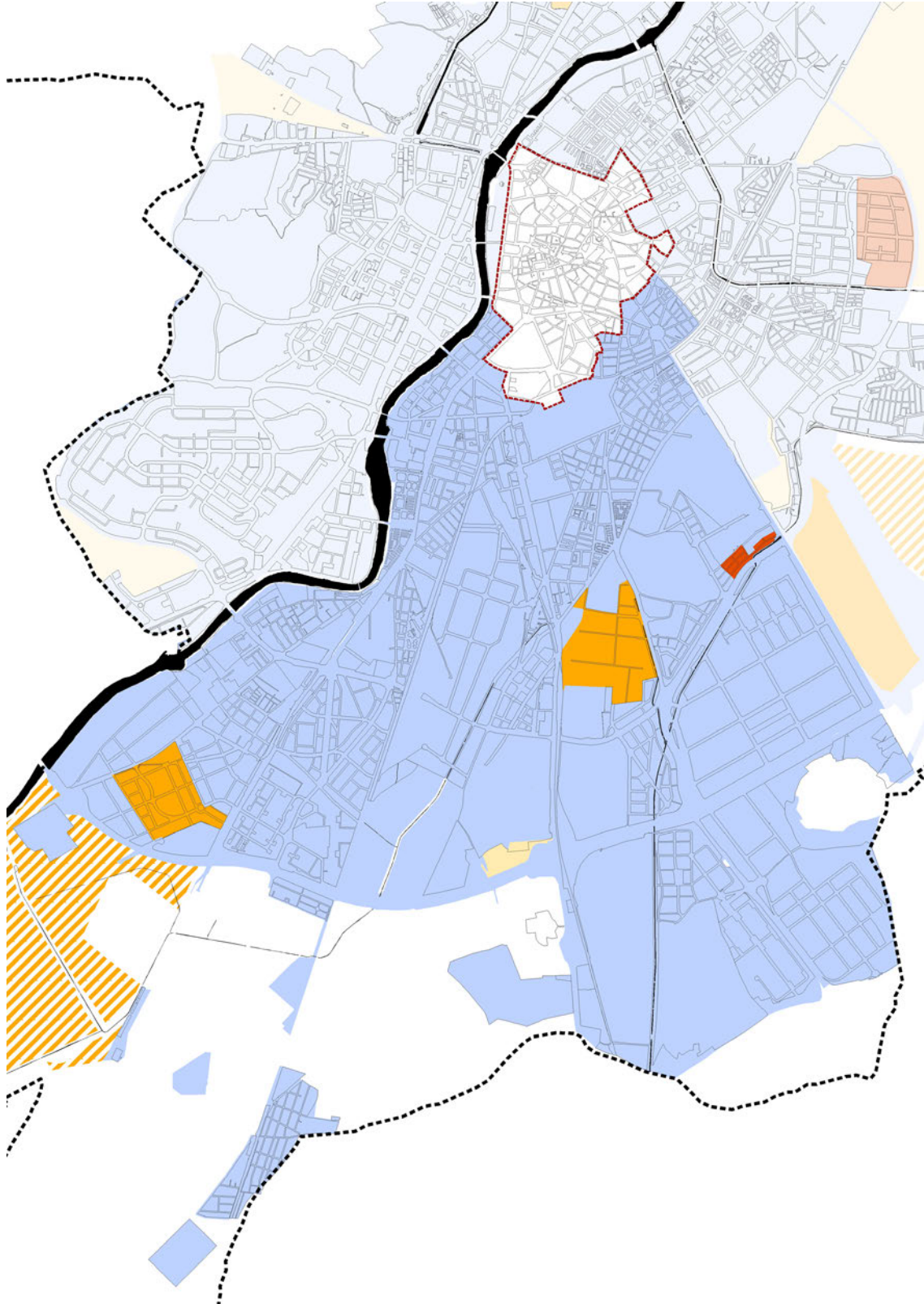


Ilustración 46. Desarrollos urbanos recientes al sur de la ciudad: Covaresa, Parque Alameda,...

[Fuente: Ortofoto PNOA. JCyL, 2010]

Ilustración 47. Estado del desarrollo urbano: suelos urbanos y urbanizables vigentes (Cuadrante sur).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]



3.2.5. El Cuadrante ESTE, tensión generada por el nuevo espacio ferroviario en construcción, un crecimiento entre campos, vegas y rondas.

El cuadrante Este, cerrando el último arco entre la Ctra. de Soria y el ferrocarril al norte, es hoy un espacio reactivado por la ronda exterior y las nuevas instalaciones de RENFE, a pesar de ser hasta ahora el menos desarrollado.

El límite histórico del ferrocarril Madrid-Irún, primero, y desde hace unos años la Ronda interior, han ido moderando el crecimiento hacia el Este, con la proliferación de barrios autoconstruidos como La Pilarica, Pajarillos o las Flores. Los dos primeros, más próximos al centro, han mejorado profundamente en los últimos 30 años, sin embargo Las Flores sigue siendo un complejo tejido urbano, con situaciones muy dispares. A lo largo del corredor del Esgueva, en la carretera de Renedo surge, entre granjas y espacios cultivados, el complejo deportivo de Fuente La Mora, que se apoya en el Canal del Duero.

Hacia el norte destacan terrenos industriales de Nicas e Inespal hoy en reconversión, hacia Santovenia y colindantes con el FC; y un amplio espacio interior, con actuaciones de relleno y crecimientos irregulares sobre la carretera de Vilabáñez al sur del Esgueva o el camino de Palomares, al norte, donde el PGOUVa de 2003 estableció dos sectores industriales que deben acoger en un futuro inmediato el “puerto seco” y un polígono agroalimentario..., hoy con una accesibilidad muy limitada.



Ilustración 48. Sectores al sur de Los Santos-Pilarica: El Pato, Campo de Tiro, Industrial Casasola, La Esperanza,...

[Fuente: Ortofoto PNOA. JCyL, 2010]

Las nuevas infraestructuras en curso de ejecución como la Ronda exterior este y en paralelo la variante ferroviaria, introducen nuevos límites y/o barreras en un área de colindancia con los municipios de Santovenia, Renedo de Esgueva –con desarrollos residenciales de frontera, como Casasola– y de La Cistérniga, sobre la Ctra. de Soria.

Además de los barrios populares de Los Pajarillos, La Pilarica y San Isidro, el crecimiento de la ciudad hacia esta zona Este, saltando el ferrocarril, se comprueba en el polígono oficial 1º de Octubre –en La Pilarica–, y más allá de la ronda interior en el barrio de Las Flores, tejido irregular donde conviven residencia, naves y talleres y otros usos propios de la periferia informal, en un mosaico de compleja reordenación.

Los Sectores recientes de iniciativa pública como Los Santos-Pilarica, han tratado de completar vacíos hacia la ronda interior o de completar espacios interiores, en algunos casos con gran acierto como es el caso del Campo de Tiro o El Pato, tratando de reconfigurar y articular en continuidad estas zonas, generando dotaciones y estructura viaria apoyándose en tejidos inconexos y en lugares donde se habían hecho grandes esfuerzos –desaparición del poblado de la Esperanza.

En este cuadrante junto a esos sectores de suelo en desarrollo, con niveles de ocupación dispares (Santos-Pilarica, Campo de Tiro, El Pato y el sector La Esperanza), hay sectores sin desarrollar, como el residencial San Isidro, junto al barrio de Buenos Aires, Los Santos 2 y el industrial Cuesta del Tomillo. Estamos ante espacios donde ha dominado la promoción pública, con elevadas cuantías de vivienda protegida y promociones arquitectónicas de calidad alta, que compensan su monofuncionalidad en la disparidad de usos del entorno –asentamientos irregulares colindantes– y en algunas decisiones bien tomadas, como la calle corredor de Santa María de la Cabeza –la 5ª cuerda.

Aprobados y en proceso de ejecución hay otros pequeños sectores en los bordes de La Pilarica o externos a la Ronda, al sur del barrio de Las Flores (dos sectores residenciales en SUNC, Cuesta de las Flores, sin desarrollar y el otro La Silleta, parcialmente edificado), o al norte del barrio el industrial Casasola, y pequeñas unidades de actuación, no ejecutadas.

Una característica de la zona central de este cuadrante es la existencia de grandes equipamientos militares (Cuartel S. Quintín) y de la Guardia Civil, con nuevos espacios de equipamiento de barrio, en el Alto de San Isidro y el Centro Integrado Mercado Central, o el conjunto existente a lo largo del Parque de Canterac, que compensan los déficit de equipamiento en el interior de los barrios más antiguos.

Externos a la Ronda interior encontramos varios sectores sin ejecutar como San Juan y Valdezoño –con plan parcial aprobado–, el sector Ciudad Jardín S. Isidro, definido sobre el AH-5 Páramo de San Isidro, los sectores residenciales Conde Reinoso II y Las Arenas y sus vecinos industriales Vereda de

Palomares, con un importante asentamiento de “disperso irregular”, Las Arenas y Conde Reinoso, sin aprobar sus planes parciales..

En los antiguos espacios de NICAS e Inespal, con su importante fachada ferroviaria y en proceso de reutilización es necesario un proceso de descontaminación y recuperación ambiental. Cuando, al lado, la sectorización para el suelo urbanizable delimitado no atiende a límites físicos o parcelarios claros, nos encontramos con problemas de ordenación, que el nuevo interés estratégico surgido en torno al puesto seco ha de canalizar.

La profunda transformación territorial introducida con las Ronda exterior y el bypass ferroviario, sus accesos y enlaces, exigen una reconsideración de los SG's asociados a espacios naturales, al Canal del Duero y a la Vereda de Palomares. La existencia de amplias propiedades de titularidad pública –Ayto. de Valladolid– aconsejan una reconsideración global de la ordenación general de esta zona.

En el arco entre Rondas encontramos el suelo de los nuevos talleres del FC –San Isidro–, cuyoa construcción sin duda ha generado una tensión de crecimiento hacia el Este antes muy moderada por el Esgueva.

Efectivamente, el corredor natural del Esguevala y su interacción con los dos meandros que realiza el canal del Duero, en uno de los cuales se sitúa el espacio deportivo de Fuente de La Mora, ofrecen una gran oportunidad para desarrollar una estrategia sistémica de espacio abiertos, corazón de un amplio anillo verde exterior.

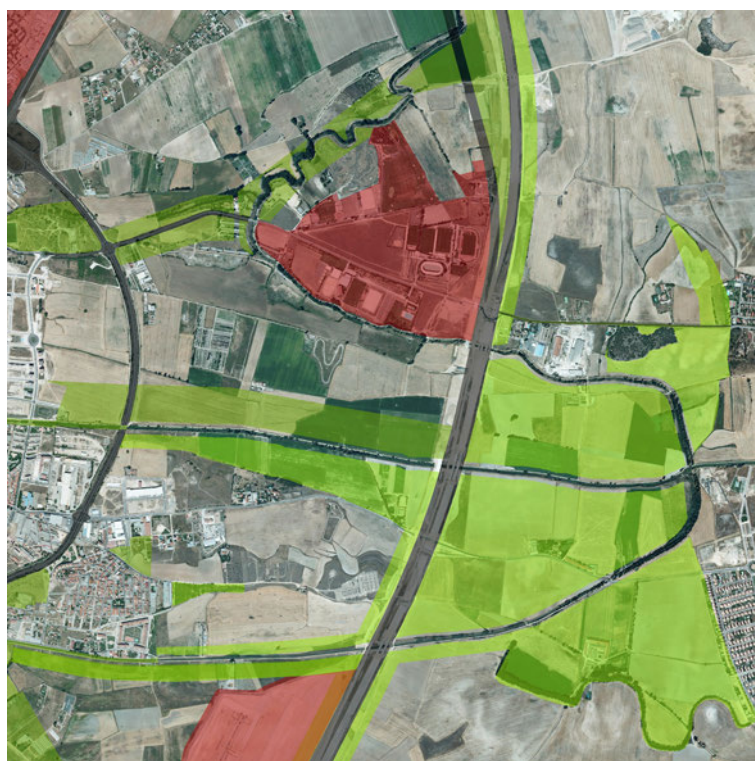


Ilustración 49. Meandros del Canal del Duero y ordenación del entorno (SG de ELP y EQ).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012. Ortofotografía PNOA. JCYL, 2010]

Pero nos encontramos aquí con espacios ligados a las antiguas reservas de SUND: el AH-4 Arroyo Velilla, la AH-10 Valdechivillas y la AH-6 Fuente Amarga, ambas exteriores a la ronda, residenciales y con una enorme extensión.

Su justificación sólo podría vincularse a cambios de usos, a un redimensionado y a la obtención de SG's, muy retrasada en este cuadrante: las diversas cuñas y corredores verdes –Canal del Duero y Esgueva, cañadas–, asociadas en sus bandas de protección ampliadas a sectores urbanizables... están en su mayoría sin obtener. Son los tramos urbanos del Esgueva y del borde del Bº Las Flores los únicos obtenidos y ejecutados.

A excepción de la “corona” dotacional generada sobre la antigua Ctra. de Circunvalación, borde de S. Isidro-Pajarillos, de pequeñas actuaciones en La Pilarica, el nivel general de dotaciones, incluyendo las locales, es en esta zona es relativamente bajo. Los nuevos sectores en ejecución como Los Santos-Pilarica, deben contribuir al objetivo de generar nuevos espacios dotacionales, equipamientos, públicos y privados y

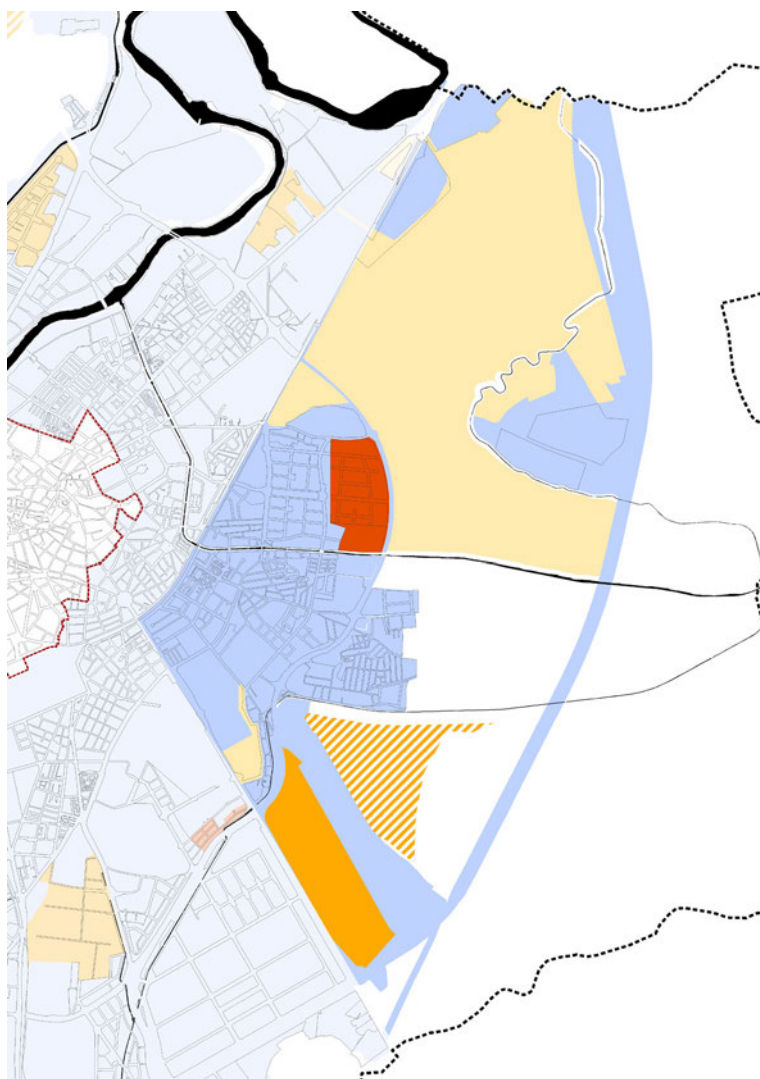


Ilustración 50. Estado del desarrollo urbano: suelos urbanos y urbanizables vigentes sin AH (Cuadrante este).

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

espacios libres, haciendo real la compensación de estos barrios tradicionalmente infradotados. A ello se suman problemas de infravivienda localizados en parte y algunas problemáticas sociales que reclaman una política activa de regeneración urbana integral, que articule programas de rehabilitación urbana, mezclando vivienda, mejora urbana, actividad económica y asistencia social.

La Revisión del PGOU puede arbitrar medidas y acciones para seguir fomentando el desarrollo de este cuadrante este de la ciudad, fomentando el reequilibrio del sistema urbano, garantizando la continuidad y solvencia de los crecimientos. Considerando el volumen de suelo urbano recién ejecutado y los procesos avanzados de edificación de los nuevos sectores, con los importantes stocks de vivienda generados, de nuevo se evidencia la necesidad de establecer pautas de programación que fomenten la entrada en servicio, con vitalidad y calidad, de los nuevos barrios, amortizando las infraestructuras y dotaciones ejecutadas.

Las expectativas de incorporación de nuevos desarrollos en esta zona deben vincularse a la ejecución de nuevas conexiones viarias y a una mayor interacción entre la planificación urbana y la planificación del transporte público, con estrategias de movilidad más sostenibles –estrategias TOD– con usos y actividades urbanas apoyadas en la demanda y, antes que nada, acciones que justifiquen el interés público. La activación del arco entre las rondas interior y exterior, con implantaciones estratégicas de usos productivos –logística– y terciarios, debe servir para articular una nueva estructura viaria radial que no recargue las ya cargadas vías actuales de acceso al centro urbano.

3.3. La ordenación en el planeamiento asumido: criterios para su integración al SUC.

La revisión del PGOU debe reconsiderar la incorporación de los ámbitos urbanos ordenados mediante su remisión a instrumentos de planeamiento de desarrollo específicos. No se trata sólo de dar cumplimiento a las exigencias legales sobre la necesidad de articular normativamente el planeamiento asumido, sino de evitar una secuencia imposible de remisiones y una ordenación obsoleta, procurando definir criterios claros y comunes para la ordenación detallada de estas piezas de ciudad. Ello exige analizar dichos instrumentos y atender al resultado generado, es decir, a la forma de la ciudad construida.

El origen del planeamiento asumido es muy dispar. Hay sectores derivados de procesos diversos de planificación y de producción de ciudad, con marcos legales y Planes Generales de referencia diferentes. Este aspecto, vinculado a la “historia” de la planificación urbana y sus resultados, no supone tanto una complejidad analítica como una dificultad operativa, la de “administrar el urbanismo” con criterios y pautas normativas,

homogeneizadores y simplificados –en lo posible–, realidades urbanísticas profundamente heterogéneas.

En Valladolid encontramos multitud de áreas de SUC generado a través de planes parciales y PERIs, con posteriores modificaciones en la ordenación detallada, gran cantidad de ED (o anteriormente UAs) que se han desarrollado con esta finalidad –también a través de Modificaciones bien del PGOU o del instrumento de planeamiento de desarrollo– y que suponen una complejidad añadida grande, por los diversos cambios superpuestos en algunas ordenaciones, para validar las determinaciones finales vigentes. Es el caso de grandes sectores como los del barrio de Parquesol (1ª y 2ª fase), La Victoria, Parque Alameda, Los Santos-Pilarica, Villa del Prado o los PERI de Bº de España, San Nicolás, San Adrián, La Overuela, Cañada de Puente Duero o Pinar de Villanueva, en los que la cantidad de ajustes y modificaciones sobrevenidas, incluso en los más antiguos en cuanto a su planificación, con cambios incluso en sus normativas y ordenanzas específicas, suponen una notable dificultad para conocer con rapidez y precisión sus determinaciones urbanísticas completas.

Supone una exigencia de la revisión del PGOU actualizar y clarificar las condiciones de ordenación detallada de cada parcela del suelo urbano consolidado, incorporando los instrumentos de planeamiento vigentes con todas sus modificaciones y una necesidad operativa que facilite el uso habitual del plan y su aplicación, en un marco de transparencia de la administración y de acceso a la información.

El tratamiento de los sectores urbanos incorporados a partir de instrumentos de desarrollo, los incluidos en el PGOU 2003 como AOE "Áreas de Ordenanza Específica", incluidos los ámbitos de antiguos PERIs (17), las denominadas APE "Áreas de Planeamiento Específico" Asumidas y Ejecutadas en SUC (21), y los ámbitos de sectores urbanizables asumidos y ejecutados (22), que han mantenido vigentes, con la lógica anterior del planeamiento remitido, con determinaciones normativas propias o específicas para dichos sectores, debe responder a criterios claros y homogéneos en los que el propio documento del PGOU sea la referencia estable, discriminando las actuaciones anteriores.

Tratar de refundir y homogenizar las determinaciones normativas tan heterogéneas no es posible. Si lo es definir nuevas ordenanzas de usos y edificación, que reconozcan las condiciones formales de la ordenación en la medida en que ya están materializadas en la realidad. Por ello el planeamiento remitido sólo debería ser el más reciente, el que está todavía vivo.

En cambio todo aquello que permanezca como SUNC, incluido en sectores y unidades de actuación, con o sin ordenación detallada, derive o no del PGOU de 2003, debe ser reorientado desde el texto vigente del RUCyL, manteniendo en lo posible las condiciones de ordenación consolidadas derivadas de los instrumentos de desarrollo vigentes. Ello exige también una

coordinación de las asignaciones de SS GG en SUNC, desde criterios claros y dispuestos con equidad.

El matiz de una programación fundada en el grado de desarrollo administrativo no es suficiente. Es mejor filtrar aquellos que por lo que sea puedan considerarse de hecho suelos urbanos consolidados (SUC) que vulnerar la normativa común haciendo excepciones.

El balance de los SUR es más sencillo y verificar su grado de desarrollo actual no es difícil, sobre todo en un contexto inmobiliario que se mueve con lentitud o está estancado.

Por condiciones de relevancia y del propio guión establecido para esta Revisión, el ámbito del PECH, considerado en el PGOU actual como un área de Ordenanza Específica, AOE 1, exige un tratamiento pormenorizado, respetando sus lógicas normativas específicas, aunque re-activando el instrumento de protección, con criterios de correspondencia y encaje perfecto en el propio documento de revisión del PGOU. En este ámbito se reconsiderarán los sectores no consolidados y de transformación previstos, –ARU's, etc...– respetándose lo ya iniciado.

Decimos con facilidad que la ciudad es un puzzle difícil de comprender, un mosaico de piezas que a veces no encajan entre sí. El PGOUVa aspirara a componer dicho puzzle o mosaico, a “ordenarlo”. Sin embargo a veces decir orden es decir demasiado. Las ciudades vivas son imperfectas porque en gran medida están ya hechas y porque a la vez están haciéndose. Hablemos de orden al hablar del PGOU sin olvidar que estamos hablando de un instrumento. Un instrumento al servicio de la ciudad, del interés común de sus ciudadanos. Para no descuidar este principio lo primero que debemos hacer es respetar el marco legal en el que trabajamos, y una vez garantizado esto –con sencillez, sin exceso de artificios⁴⁰– lo que se trata resolver situaciones, mejorar el modelo urbano existente y plantear un documento fuerte para ello, pero también abierto porque se despliega hacia el futuro. Ello sólo es posible utilizando el conocimiento que disponemos de la técnica urbanística al servicio del interés

40 Alguien nos increpaba, en un momento de la valoración de alternativas ante un problema concreto, diciendo que estábamos “confundiendo edificabilidad con aprovechamiento”, y eso ¡era de primero!, afirmaba sin cortesía. El problema es que no lo es. El urbanismo en España ha favorecido a los ingeniosos que a partir de nuestra singular legislación urbanística –una excepción en Europa– y de sus sucesivas reformas, han hecho malabarismos con los números. Esto siempre ha favorecido la especulación inmobiliaria, siempre capaz de “comprar” inteligencia. Un plan debe ser claro, no sujeto a demasiadas interpretaciones al menos en aquello que hoy denominamos “ordenación general”. Cuanto más lejos esté el aprovechamiento urbanístico de la edificabilidad real, más explicaciones hay que dar, con el riesgo de convertir tales explicaciones no ya en un ejercicio ejemplar de aplicación del marco legal, sino en una ciencia oculta. Y en esta ciencia nuestro inquisidor estaba todavía en primero.

público, y razonado, razonado mucho. En segundo lugar hemos de estar muy atentos a quien dirige la ciudad porque representa a la mayoría de los ciudadanos, pensando tanto en los ciudadanos con voz como en aquellos que no tiene voz. Respetar el criterio político de la mayoría es imprescindible. Es el Ayuntamiento el que se va a dotar de un plan, el que va a aprobarlo y el que va a administrarlo, no un grupo de técnicos. La técnica aplicada debe ser lo más sabia posible o, al menos prudente.

Ilustración 51. Plano de suelos urbanos SUC y SUNC.

[Fuente: elaboración propia-IUU, 2012]

