

Documento 1: Modificación del PGOU

MEMORIA VINCULANTE

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.-	3
2.	ANTECEDENTES.-	4
2.1.	Ámbito Zambrana y entorno	4
2.2.	Ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y colegio El Salvador	6
3.	OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN.-	7
3.1.	Ámbito Zambrana y entorno	7
3.2.	Ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y colegio El Salvador	8
4.	ÁMBITO AFECTADO POR ESTA MODIFICACIÓN.-	11
4.1.	Ámbito Zambrana y entorno	11
4.2.	Ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y colegio El Salvador	15
5.	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.-	19
5.1.	Ámbito Zambrana y entorno	19
5.2.	Ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y colegio El Salvador	20
6.	NORMATIVA, BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN ANALIZADA	22
7.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.-	24
7.1.	Determinaciones del PGOU relativas al ámbito Zambrana y entorno	24
7.1.1.	ZAMBRANA	24
7.1.2.	PRAE	25
7.2.	Determinaciones del PGOU y del PECH relativas al ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y Colegio El Salvador	26
7.2.1.	Resumen de ordenación vigente en el ámbito APE 14	29
7.2.1.1.	PGOU (APE 14: Hospital Pío del Río Hortega)	29
7.2.1.2.	PECH (ARU 5: Área de Reestructuración Urbana del Hospital Pío del Río Hortega – Instituto El Salvador).	31
7.2.2.	Corrección del error en la delimitación del APE 14 en el PGOU	32
8.	ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.-	33
8.1.	Determinaciones de la modificación que se propone de PGOU relativas al ámbito Zambrana y entorno y PRAE	33
8.1.1.	ZAMBRANA	33
8.1.2.	PRAE	34
8.2.	Determinaciones de la modificación que se propone de PGOU relativas al ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y colegio El Salvador	34
9.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE, ACREDITANDO EL INTERÉS PÚBLICO.-	36
9.1.	Acreditación del interés público de la propuesta para el ámbito antiguo Hospital y colegio El Salvador	36
9.2.	Acreditación del interés público de la propuesta para el ámbito	38

Documento 1: Modificación del PGOU

	Zambrana y entorno	
9.3.	Fundamentación del cambio de categorización de la parcela donde se ubica el antiguo Hospital Pío del Río Hortega (EQ32) actualmente categorizada como Suelo Urbano No Consolidado	38
9.3.1.	Antecedentes normativos respecto a la categorización: normativa local	38
9.3.2.	Antecedentes normativos respecto a la categorización: normativa autonómica	39
9.3.3.	La realidad física del ámbito	40
9.3.4.	Análisis del resto de las condiciones legales	41
9.4.	Mantenimiento de la categorización del suelo como Urbano No Consolidado en el nuevo Sistema General de Equipamientos EQ70 que se propone	41
9.5.	Justificación en la continuidad del uso de equipamiento en la parcela (áreas uniformes 3, 4 y 5)	44
9.6.	Justificación de la modificación de la delimitación del posible aparcamiento de rotación	45
10.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN: DENSIDAD, ALTURA Y OTROS.-	46
10.1.	Una reflexión de carácter general	46
10.2.	Sobre el aumento de edificabilidad	48
10.3.	Sobre el aumento de altura	49
10.4.	Esquema de cambios de las pautas de ordenación en la zona de El Salvador y el antiguo Hospital	50
11.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 172 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.-	51
12.	REDACCIÓN PROPUESTA PARA LA NORMATIVA.-	52
12.1.	Cambios que se proponen en la normativa escrita del PECH	52
12.2.	Cambios que se proponen en la normativa escrita del PGOU	52
12.3.	Identificación de las determinaciones que se alteran: estado actual y estado propuesto	54
13.	ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES.-	57
13.1.	Ámbito Zambrana y entorno y PRAE	57
13.2.	Ámbito colegio El Salvador y antiguo Hospital Pío del Río Hortega	59
14.	TRÁMITE AMBIENTAL.-	60
15.	IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.-	62

Documento 1: Modificación del PGOU

MEMORIA VINCULANTE

1. INTRODUCCIÓN.-

Con fecha 28 de julio de 2015 se inicia de oficio mediante un decreto de trámite, expediente relativo a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) en el ámbito del Colegio “El Salvador” y el antiguo hospital “Pío del Río Hortega” con el objeto de disponer las determinaciones urbanísticas necesarias que permitan unificar las sedes de Justicia, hasta ahora dispersas, en la nueva ubicación que ahora se propone, en el entorno de la plaza de San Pablo.

Más adelante se detecta la necesidad de extender las modificaciones urbanísticas al Plan Especial de Casco Histórico (en adelante, PECH), dada la estrecha relación de ambos documentos en la ordenación del ámbito que se propone, definido como Ámbito de Planeamiento Específico APE 14 en el PGOU y como Área de Reestructuración Urbana ARU 5 en el PECH.

Tras realizar un estudio pormenorizado de toda la legislación urbanística vigente relativa a los Sistemas Generales y al sistema de obtención de los mismos, finalmente se opta por ampliar el ámbito de la modificación para dar debido cumplimiento al artículo 83.1.g) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RUCyL) que dice textualmente:

Artículo 83. Sistemas generales

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y, en caso necesario, espacios protegidos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

.....
g) Los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán incluirse en suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.

Para dar cumplimiento a la necesidad de obtener estos Sistemas Generales se estima oportuno su inclusión en el expediente 1/13 cuyo Avance fue aprobado el 8 de noviembre de 2013 de una modificación puntual del PGOU en el ámbito de la finca Zambrana y entorno. El 30 de julio de 2014 se procedió a realizar su aprobación inicial y el 7 de abril de 2015 su aprobación provisional.

Esta modificación del PGOU para la reordenación del ámbito del Sistema General de Equipamientos EQ33/136 “Equipamientos de Zambrana” se inicio por Decreto de 12 de abril de 2013 con los objetivos siguientes:

- Asignación de un nuevo destino urbanístico de las parcelas reversionadas por la Junta de Castilla y León tras la construcción del Nuevo Hospital Río Hortega.
- Posibilitar en el ámbito un espacio de adecuada integración con los barrios que lo rodean.
- Consecución de dotaciones urbanísticas más ajustadas en tamaño y posición.
- Habilitar la regeneración urbana de esta área de la ciudad.

Documento 1: Modificación del PGOU

El 13 de agosto de 2015 la Consejería de Fomento suspende el plazo de resolución de la aprobación definitiva y solicita que se complete la documentación. Siendo por tanto, un momento oportuno para su reconsideración.

Se inicia, por tanto, de oficio, la redacción de la documentación técnica pertinente para la tramitación de una modificación de ordenación general del PGOU y del PECH que posibilite la ubicación del Campus de la Justicia en el nuevo emplazamiento que se propone desde el Ayuntamiento de Valladolid, al ser considerado el nuevo espacio más idóneo como a lo largo de esta modificación se justificará. Y se propone para ello fundir ambas modificaciones en un solo documento, al tener relación directa la una con la otra y servir ambas al cumplimiento de unos objetivos concurrentes y motivado ello en la conveniencia y oportunidad generada en beneficio del interés público.

De esta forma el nuevo Sistema General de Equipamiento Institucional que se delimita denominado EQ70/1 y EQ70/2 (parte del antiguo Hospital Pío del Río Hortega y antiguo colegio El Salvador, respectivamente) se adscribe e incluye dentro de la nueva delimitación del Sector de Suelo Urbano No Consolidado cuya ordenación general se está tramitando en la actualidad (con la denominación de APE 63 “Nuevo Hospital” en el expediente 01/13) a los efectos de su obtención para la ubicación del futuro Campus de la Justicia.

2. ANTECEDENTES.-

2.1. Ámbito Zambrana y entorno:

El PGOU de Valladolid fue aprobado definitivamente por Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, y fue publicado en el BOP (27/02/2004). Este Plan General establece en su artículo 67 la relación de los Sistemas Generales previstos al servicio de toda la población. Esta relación se divide en cuatro grandes grupos: Equipamientos, Espacios Libres, Servicios Urbanos y Viarios. El primer grupo, Equipamientos, contiene entre otros, el llamado “EQ33-Equipamientos de Zambrana”, detallando su regulación en el artículo 82.

Este ámbito se corresponde, en su mayor parte, con los 404.857 m² de suelo expropiado en el año 1943 por el entonces Ministerio de Justicia para la instalación de un reformatorio de menores.

Dicho Sistema General de Equipamiento era de titularidad de la Junta de Castilla y León desde que el Real Decreto 1112/1984, de 29 de febrero, le traspasó las funciones y servicios en materia de protección de menores. Así, el llamado “Centro Zambrana”, se traspasa a la JCyL con todos los bienes a él adscritos como consecuencia del reconocimiento de la competencia exclusiva sobre asistencia social y servicios sociales.

Desde el momento en que se traspasan las competencias a la JCyL, sobre el ámbito delimitado en esta modificación, se realizan una serie de obras que varían su configuración física: desdoblamiento de la carretera CL-601, nuevo Hospital con el viario de acceso, pequeñas adaptaciones en la parcela del “Centro Zambrana”.

Documento 1: Modificación del PGOU

Además, en octubre del año 2006, la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades, concreta las necesidades de crecimiento del “Centro Zambrana” con una descripción de usos y metros cuadrados.

Posteriormente, en junio de 2007 se firma el Convenio de reversión entre la Junta de Castilla y León y la comunidad hereditaria, y en este se determina que terrenos han cumplido la finalidad para la que fueron expropiados y cuáles no y, de ellos, los que debido a las obras realizadas ya no pueden ser objeto de reversión.

Así, cuando el PGOU de Valladolid se aprueba en el año 2004, la mayor parte de los terrenos expropiados en propiedad de la JCyL seguían manteniendo el fin para el que se decretó la necesidad de urgente ocupación y, por lo tanto, debían formar parte de los Sistemas Generales de Equipamientos, obtenidos y en poder de la JCyL.

Una vez iniciado el expediente de la Modificación del PGOU de la finca Zambrana y entorno por Decreto de 12/04/2013 de la Concejala Delegada General de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda, se elabora un Avance dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 152.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Para la redacción de dicho Avance se tiene en cuenta el análisis, diagnóstico y conclusiones del Avance de la Revisión del PGOU de Valladolid que el 26 de julio de 2012 el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid acordó y ordenó la apertura del plazo para la información pública del mismo (BOCyL 27/07/2012 y 12/09/2012).

El Pleno del Ayuntamiento de Valladolid en sesión ordinaria del 8 de noviembre de 2013 acordó ordenar la apertura de un periodo de información pública del documento y remitir al Órgano Ambiental competente de la Junta de Castilla y León un ejemplar del Avance, a los efectos de la elaboración del documento de referencia.

Durante el periodo de información pública del Avance de la Modificación del PGOU de la finca Zambrana y entorno, se presentó un escrito de sugerencias al Avance. En el BOCyL del 27 de enero de 2014 se publicó la Orden FYM/16/2014, de 9 de enero, por la que se dicta la **decisión motivada de no someter a Evaluación Ambiental la Modificación del PGOU de Valladolid, en el ámbito de la Finca Zambrana y entorno.**

El Pleno del Ayuntamiento de Valladolid (30/07/2014) adoptó el Acuerdo de Aprobación Inicial de la Modificación del PGOU en el ámbito de la finca Zambrana y entorno. Se suspendieron las licencias en el ámbito y se aceptaron parcialmente los argumentos de la única sugerencia presentada abriendo un período de información pública por plazo de dos meses.

Con fecha 27 de octubre de 2014 tiene entrada en el Registro del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid la única alegación presentada durante el trámite de información pública que repite básicamente los argumentos expuestos en la única sugerencia presentada durante el trámite de información pública del Avance. Esta alegación fue informada en relación con su aceptación parcial con fecha 13 de febrero de 2015.

Documento 1: Modificación del PGOU

Con fecha 19 de septiembre de 2014 se publica en el BOCyL la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (en adelante, LRRRCyL). Esta Ley, mediante su Disposición Transitoria Segunda referente a los instrumentos y procedimientos iniciados, permite que los citados instrumentos aprobados inicialmente antes de la entrada en vigor de la Ley puedan resolverse conforme a la normativa anterior hasta pasados dos años desde la entrada en vigor de la misma.

Con fecha 7 de abril de 2015 se procede en sesión plenaria a acordar la aprobación provisional de esta modificación siendo remitido a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva con fecha 12 de mayo de 2015.

El pasado 17 de agosto tiene entrada en el Servicio de Urbanismo solicitud de complementación de documentación relativa a esta Modificación del PGOU. Además se ve la oportunidad que ofrece el nuevo Sector de Suelo Urbano No Consolidado APE 63 “Nuevo Hospital” que se delimita para facilitar la obtención de Sistemas Generales que se proponen para la ubicación del nuevo Campus de la Justicia.

2.2. Ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y colegio El Salvador:

Sobre las parcelas que componen este ámbito se ve la conveniencia de resolver las necesidades de equipamientos para ubicar el Campus de la Justicia utilizando la trama urbana existente y planificando actuaciones de recuperación de espacios vacíos insertos en la trama urbana y reutilizando inmuebles abandonados o infrutilizados, de acuerdo con lo que dice la LRRRCyL en su artículo 34.

Los propietarios de la parcela del Colegio Este ámbito tiene varios expedientes de planeamiento presentados desde 2003 con el objeto de modificar las condiciones de uso y de edificación del colegio El Salvador o la categorización de la parcela, buscando una mejora sustancial de los aprovechamientos de esta parcela. Se hace seguidamente una breve reseña sobre cada instrumento presentado:

- Expediente 29679/03: Estudio de Detalle y modificación puntual de PECH en el ARU 5 “Hospital Pío del Río Hortega” (APE 14) (Solar del colegio El Salvador). Se deniega el 4 de julio de 2003.
- Expediente 64568/08: Estudio de Detalle en Plaza de San Pablo nº 2 (ámbito del Colegio El Salvador, APE 14, ARU 5). Se deniega mediante acuerdo de Pleno el 5 de mayo de 2009.
- Expediente 3268/11: Modificación puntual del PGOU y del PECH en el ARU 5 “Hospital Pío del Río Hortega” (APE 14) en el ámbito del Colegio El Salvador para modificar la categorización del suelo (de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado). Debido a la concurrencia con el expediente abierto anteriormente citado, se informa desfavorablemente su tramitación. El 18 de octubre de 2011 se solicita la caducidad del expediente 04/09 con el que concurre, sin embargo, no se han realizado más actuaciones sobre este expediente.

Documento 1: Modificación del PGOU

Además, el Ayuntamiento de Valladolid de oficio también propuso una modificación en 2009 que afectaba, entre otras, a la parcela del colegio El Salvador:

- Expediente 04/09: Modificación puntual del PGOU relativa a las Áreas Especiales de Conjuntos Urbanos Singulares del PECH, promovida de oficio por el Ayuntamiento de Valladolid y que afecta entre otras al ARU 5 (Colegio El Salvador y antiguo Hospital Pío del Río Hortega). El 2 de junio de 2009 se aprueba inicialmente en sesión plenaria, aprobando una segunda información pública el 2 de diciembre de 2009. Se presentan varias alegaciones, se informan éstas el 27 de marzo de 2013 y posteriormente no se realiza ninguna actuación más, quedando el documento pendiente de finalizar su tramitación o de archivar.

Por tanto, para iniciar la tramitación de una modificación del planeamiento se deben archivar los dos expedientes que aún están sin cerrar en el Servicio de Urbanismo, para evitar la concurrencia ya que el artículo 156.2 del RUCyL dice:

*“2. Asimismo el **acuerdo de aprobación inicial** puede ordenar también, justificadamente la suspensión del otorgamiento de otras licencias urbanísticas, así como **de la tramitación de otros instrumentos de planeamiento** y gestión urbanística.*

5. La suspensión comienza al día siguiente de la publicación oficial del acuerdo que la produce, y se mantiene hasta la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que la motiva, o como máximo:

- a) Durante dos años, cuando la suspensión se haya producido por al aprobación inicial de un instrumento de planeamiento general.*

6. Una vez levantada la suspensión, no puede acordarse una nueva por el mismo motivo hasta pasados cuatro años desde la fecha de levantamiento”.

El expediente promovido por el ayuntamiento sí llegó a tener una aprobación inicial, la tuvo en 2009 y como máximo podrían haber estado suspendidas las licencias hasta 2011. Por tanto, y dado el tiempo transcurrido sin acometer ninguna actuación más, es conveniente y necesario archivar ambos expedientes (04/09 y 3268/11), aunque dado el plazo transcurrido (mayor de cuatro años) no se ve inconveniente en iniciar una nueva modificación en dicho ámbito de acuerdo con el artículo 156 del RUCyL.

3. OBJETO DE ESTA MODIFICACIÓN.-

3.1. Ámbito Zambrana y entorno:

Esta modificación se realiza de conformidad a lo determinado en el artículo 58 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la LRRRCyL y a los artículos 169 y 172 del RUCyL.

Asimismo, al producirse el cambio de categoría de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, es de aplicación la tramitación de una modificación de planeamiento general según se deriva del artículo 66 del PGOU de Valladolid.

Vistos los objetivos expuestos en el Decreto de trámite de inicio del expediente y las determinaciones necesarias para llevar a efecto el cumplimiento legal derivado de la

Documento 1: Modificación del PGOU

LRRRCyL y del RUCyL, se puede decir que el objeto de esta modificación es múltiple:

- Adecuar a las necesidades reales la delimitación del ámbito del EQ33 una vez que su administración titular se ha pronunciado sobre los ámbitos actuales y de posibles ampliaciones, funcionalidades y viarios de acceso. Esto significa delimitar el equipamiento hospitalario ejecutado, el espacio necesario para el Colegio Zambrana, los distintos viarios ejecutados y proponer un nuevo Sector de Suelo Urbano No Consolidado (APE 63 “Nuevo Hospital”) con uso global Residencial en el ámbito objeto de la reversión realizada por la JCyL.
- Se asignará a un ámbito cuya titularidad es de la JCyL el carácter que ostenta como parte del Sistema General de Equipamientos (PRAE), compensando el espacio restado en el EQ33 sobre el que su administración titular ya se ha pronunciado acerca de su innecesariedad. Para ello, se ha de adecuar la actual categoría de suelo rústico de protección agropecuaria a suelo rústico común específico de equipamientos.
- Asignar un destino urbanístico a las parcelas reversionadas por la JCyL acorde con la integración en el barrio que lo rodea, revisando el tamaño y posición de las dotaciones generadas.
- Establecer las determinaciones de ordenación general sobre los espacios del EQ33 redelimitados.

3.2. Ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y Colegio El Salvador:

La modificación que se plantea en este otro ámbito, pretende llevar a cabo todos los cambios necesarios en las determinaciones urbanísticas vigentes (PGOU y PECH) que permitan la ubicación de todas las sedes judiciales abiertas en Valladolid (que a día de hoy conforman diez ubicaciones) en un espacio único situado en la zona central de la ciudad. Y dado que se utiliza la ciudad existente y consolidada para la ubicación de esta dotación, no se requiere la necesidad de complementar el espacio con unos servicios añadidos que resultan imprescindibles tales como guarderías, cafetería, oficina bancaria o de correos, comisaría, farmacia, kiosco, jardines o parques... puesto que la ciudad existente ya dispone de todos ellos, lo que supone un ahorro de espacio y una mejor y más eficaz utilización de lo existente, no generando espacios nuevos que requieren nueva inversión en su ejecución y mayor gasto en su mantenimiento posterior.

Y se utiliza la ciudad existente por imperativo legal, tal como dispone el artículo 34.4 de la LRRRCyL) que dice:

4. El planeamiento general tendrá como objetivo favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados (Colegio El Salvador, cerrado desde 2003) o infrautilizados (antiguo Hospital Pío del Río Hortega trasladado a su nueva ubicación en 2009).

En el entorno de la Plaza de San Pablo donde se encuentran las parcelas sobre las que se interviene en esta modificación, ya se encuentran diferentes dependencias

Documento 1: Modificación del PGOU

judiciales y administrativas relacionadas, tales como el edificio de los Juzgados (calle Angustias 40-44 y calle Torrecilla 3-5, el Palacio de Justicia (calle Angustias 21), los juzgados de lo social (plaza del Rosarillo) y el Ilustre Colegio de Abogados (calle Torrecilla 1).

Se propone esta Modificación del PGOU y del PECH de Valladolid para posibilitar una alternativa viable al actual Campus de la Justicia propuesto en el Sector 18 “Villa de Prado”, ubicando esta sede administrativa e institucional de especial relevancia utilizando la ciudad edificada, aprovechando espacios vacantes dentro de lo existente y aportando vida a lugares que nunca debieron perderla.

Esta modificación plantea ordenar en suelo urbano no consolidado un nuevo Sistema General, el EQ70 (EQ70/1 y EQ 70/2) con uso global de Equipamiento (Institucional y/o Administrativo) dándole la ordenación detallada y las pautas de ordenación necesarias que posibiliten la construcción de un Equipamiento General Público que permita la ubicación de este gran equipamiento (Campus de la Justicia).

Este nuevo Sistema General que se propone debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población, así como satisfacer las exigencias de la normativa sectorial, de acuerdo con el artículo 83.1.e) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante, RUCyL). Y se propone dividirlo en dos ámbitos para poder establecer una programación de la ejecución de este equipamiento en dos fases mediante lo que el PGOU de Valladolid denomina Unidades Funcionales (se podrá ir trabajando en cada una de ellas según se vaya disponiendo de los terrenos). En cada una de estas Unidades Funcionales se irán ubicando las diferentes fases que compondrán el proyecto para la concentración de las diferentes sedes judiciales y servicios anexos.

El artículo 83.1.g) del RUCyL dice:

*1. El Plan General de Ordenación Urbana **debe señalar y cuantificar los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y, en caso necesario, espacios protegidos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:***

.....
*g) Los **terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán incluirse en suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.***

Es por ello, que se opta, para este Sistema General EQ70: actualmente de titularidad privada (es el caso del EQ70/2) o de titularidad de otra administración como es la Tesorería de la Seguridad Social (es el caso del EQ70/1), por la solución de incluirlo o adscribirlo en un sector de suelo urbano no consolidado, en concreto el que se delimita y dota de ordenación general a través de esta misma modificación, en el ámbito mencionado en el apartado anterior (en concreto, el denominado APE 63 “Nuevo Hospital”).

De esta manera se podrá obtener este Sistema General por cesión gratuita de una actuación integrada de acuerdo con el artículo 190.a) del RUCyL.

Documento 1: Modificación del PGOU

Artículo 190. Obtención de suelo para dotaciones urbanísticas

Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos:

- a) **Por cesión gratuita**, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 211 a 222 para las actuaciones aisladas y **233 a 276 para las actuaciones integradas**. Estos procedimientos pueden aplicarse también cuando se trate de obtener sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas en terrenos clasificados como suelo rústico. Asimismo se aplicarán las normas generales señaladas en el artículo 207.
- b) Por expropiación forzosa, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.
- c) Por ocupación directa, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232.

Para ello se mantiene la clasificación y categorización que tiene actualmente dicha parcela, la de suelo urbano no consolidado:

El artículo 26 del RUCyL dice:

Artículo 26. Suelo urbano no consolidado

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de **suelo urbano no consolidado**:

- a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u **obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación**, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.
- b) Los terrenos **donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad**, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.

Por tanto, se opta por mantener la calificación de Sistema General de Equipamiento en el resto de la parcela no ocupada por el antiguo Hospital Pío del Río Hortega y calificar la parcela donde se ubica el antiguo colegio El Salvador como Sistema General de Equipamiento (EQ70/1 y EQ70/2 respectivamente) ambas con el uso de Equipamiento Institucional (no el Hospitalario), manteniendo en ambas parcelas la clasificación y categorización actual, la de suelo urbano no consolidado, asignándole una ordenación detallada que permita la ubicación de este Equipamiento una vez sea culminada la gestión urbanística que permita la obtención de dicho suelo.

Sólo se opta por modificar la categorización del suelo del ámbito objeto de esta modificación, pasando de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) a Suelo Urbano Consolidado (SUC) en el resto del Sistema General de Equipamiento Hospitalario (EQ32/57 donde se encuentra el antiguo Hospital Pío del Río Hortega) manteniendo la calificación actual de Equipamiento Hospitalario y asignando las determinaciones de ordenación detallada necesarias para poder mantener los usos existentes: calificación urbanística (condiciones de edificación y uso pormenorizado, alturas máximas, intensidad de uso, plazas de aparcamiento...) e incluso sustituir los actuales por otros más adecuados y accesibles.

Todo esto implica también una modificación del PECH para reconsiderar las determinaciones establecidas en el Área de Reestructuración Urbana ARU 5, estableciendo condiciones urbanísticas que permitan la ejecución del proyecto en sus sucesivas fases mediante la obtención de las licencias requeridas.

Documento 1: Modificación del PGOU

Se corrige además, con esta modificación, un error de delimitación que figura en el PGOU en la zona sur del APE 14 (la delimitación del ARU en el PECH es correcta). Se incluye dentro del ámbito del APE el patio trasero de la parcela residencial ubicada en la calle Esteban García Chico nº 2, calificándolo como Equipamiento General Privado (Gc) cuando forma parte de la parcela catastral residencial citada, debiendo tener la misma calificación que el edificio residencial al que pertenece (Edificación Consolidada, Residencial 2) (EC.R2).

4. ÁMBITO AFECTADO POR ESTA MODIFICACIÓN.-

4.1. Ámbito Zambrana y entorno:

En 1943, el Estado expropia la denominada Finca Zambrana, propiedad de don Juan Puentes Esteban para la instalación de un reformatorio de menores. Esta expropiación afectó a una superficie de 404.857 m².

En febrero de 1984, el Centro Zambrana fue traspasado a la comunidad autónoma con todos los bienes a él adscritos, es decir, los 404.857 m² expropiados en 1943.

En septiembre de 1997, la Junta de Castilla y León cede a la Tesorería General de la Seguridad Social, parte de los terrenos para la construcción de un nuevo hospital. Posteriormente, en 1999 se amplían los terrenos de cesión inicial para la construcción del nuevo hospital: de 99.006 m² se pasa a 153.000 m².

Posteriormente, 38.742,41 m² fueron integrados en el Plan Parcial Canterac, a la vez se expropiaron por parte del Ayuntamiento 724,59 m² para la construcción de una rotonda.

La Consejería de Fomento, en febrero de 1995, actúa en el ámbito para el desdoblamiento de la carretera CL-601, desafectando 2.725 m².

En octubre de 2006, la Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades concreta las necesidades de terreno para la ampliación del “Colegio Zambrana”, esto es 17.648 m², entre la superficie necesaria para el nuevo centro, la ampliación del aparcamiento y el espacio para un nuevo acceso. Esto sumado a lo existente hace un total de 72.891 m².

El resto de los metros hasta completar el total de lo expropiado, es decir, 42.917,59 m² han sido distribuidos para distintos destinos viarios.

Debiendo añadir con posterioridad al Sistema General del Hospital otros 2.500 m² en el oeste de la parcela para servicios sin determinar, lo que hace un total de 155.500 m².

Documento 1: Modificación del PGOU



Imagen del ámbito Zambrana y entorno en 2010

Resumen de superficies sobre la **finca expropiada**:

Colegio	Hospital	Canterac	Varios	Reversión N	Reversión S	TOTAL
72.891 m ²	155.500 m ²	38.742 m ²	45.643 m ²	53.233 m ²	38.848 m ²	404.857 m²

Vistos los datos de partida sobre la finca origen expropiada, antes del Convenio de reversión entre la Junta de Castilla y León y los herederos de Puentes Esteban, el PGOU de Valladolid aprobado en 2004, delimita el EQ33 sobre el ámbito del Colegio Zambrana, el nuevo Hospital, parte del viario y parte de las fincas reversionadas.

El SSGG de Equipamientos EQ33 está delimitado para una previsión de 319.520 m².

Sobre la previsión de este Sistema General, finalmente, reservado el espacio del "Colegio Zambrana" y ejecutada la obra del nuevo Hospital, existen 228.391 m² de sistemas generales de equipamientos, educativos y sanitarios. Con esto y realizada la reversión de los terrenos, se considera que en el ámbito del EQ33 las necesidades de Sistemas Generales están cubiertas y no se van a ejecutar los 91.129 m² sobrantes.

Documento 1: Modificación del PGOU

Resumen de superficies incluidas en el actual **EQ33/PGOU 2004**:

Colegio	Hospital	TOTAL SSGG	Viarios	Reversión N	Reversión S	TOTAL
72.891 m ²	155.500 m ²	228.391 m ²	17.354 m ²	53.233 m ²	38.848 m ²	319.520 m²

Resumen de superficies de Sistemas Generales:

TOTAL EQ33	SSGG EXISTENTES	SSGG A COMPENSAR
319.520 m²	228.391 m²	91.129 m²

Hasta aquí hemos visto la evolución desde la finca expropiada en el año 1943, con las sucesivas actuaciones hasta la situación actual una vez ejecutadas o definidas con detalle las previsiones de Sistemas Generales en el ámbito definido por el PGOU 2004 como EQ33.

Con objeto de cumplir dos de los objetivos propuestos, como son la “*asignación de un nuevo destino urbanístico de las parcelas reversionadas por la Junta de Castilla y León*” y la “*consecución de dotaciones urbanísticas más ajustadas en tamaño y posición*” es necesario incluir en el ámbito de la Modificación de Plan General el resto de la parcela objeto de la reversión norte (reversionada N en tablas) puesto que en ella se prevé la ejecución de viarios y equipamiento local. Este resto de parcela tiene 18.306 m² y formará junto al resto de la parcela objeto de la reversión norte (53.233 m² en total y denominada reversionada N en tablas) y la que fue objeto de reversión sur (38.848 m² denominada reversionada S en tablas) un nuevo sector de suelo urbano no consolidado.

Los tres Sistemas Generales construidos en el ámbito de esta Modificación son de titularidad de la JCyL según sus correspondientes competencias y se han construido según las condiciones de diseño y ejecución establecidas al respecto por cada una de las Consejerías competentes en las correspondientes materias, por lo que, manteniendo el carácter de Sistema General con el que fueron concebidas las del ámbito Zambrana y añadiendo, de forma plenamente justificada, la construcción en el ámbito PRAE, todas las construcciones existentes son conformes con el planeamiento.

En cumplimiento del artículo 58 de la LRRRCyL y 172 del RUCyL, las modificaciones de planeamiento que alteren los equipamientos públicos deben compensar su superficie y funcionalidad.

Como habíamos visto la superficie que debe ser compensada es de 91.129 m².

Por otro lado, en el marco de la colaboración administrativa, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, ha manifestado el deseo de reconsideración de los terrenos en los que actualmente se ubica el Proyecto PRAE, que incluye el Centro de Recursos Ambientales y el Parque Ambiental. Este Proyecto se inauguró en 2009 y constituye un conjunto de uso social, técnico y educativo, de disfrute, de experimentación y sensibilización ambiental que pretende transmitir a toda la Comunidad los conocimientos y actitudes necesarias para alcanzar un futuro de sostenibilidad.

Documento 1: Modificación del PGOU



Imagen del PRAE en 2010

El ámbito PRAE consta de un edificio denominado Centro de Recursos Ambientales (CRA) y un Parque Ambiental junto con el resto de espacios necesarios para aparcamiento de vehículos y movimientos interiores. El CRA es un edificio ecoeficiente y bioclimático, de 3.500 m² de superficie total construida para exposiciones, salón de actos, sala de documentación y consulta, espacio multifuncional para talleres de trabajo y zona administrativa. Este es un referente en materia de sostenibilidad por su diseño que ha atendido de manera especial al uso racional y responsable de los recursos, tratamiento de residuos, energías renovables y uso del agua. Por otro lado, el Parque Ambiental se ha concebido con una clara vocación educativa y medio ambiental fomentando la interacción humana y el sentido comunitario, con dos grandes protagonistas: el Agua y el Reciclaje.

Ambas partes del proyecto PRAE están concebidas con escala regional y van mucho más allá del servicio a la población de Valladolid y sus condicionantes de diseño y ejecución fueron determinados en su día para la ejecución de cada una de las partes por la Consejería de la Junta de Castilla y León competente en materia de Medio Ambiente. Por todo ello, podemos afirmar que es conforme con las

Documento 1: Modificación del PGOU

determinaciones de planeamiento que se proponen, al igual que los otros dos Sistemas Generales delimitados.

Bajo estas premisas, su carácter de Sistema General de Equipamientos resulta indiscutible, especialmente con el carácter de 'educación y cultura' que es para lo que ha sido concebido y construido. La delimitación del nuevo Sistema General EQ64 define un ámbito de 91.193,72 m² (64,72 m² más de lo que, según se expresaba en las tablas anteriores, es necesario compensar).

En los tres casos, se trata de sistemas generales existentes por lo que no es necesario establecer más condiciones de diseño y ejecución, tal como se establece en el artículo 41 de la LRRRCyL.

4.2. Ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y Colegio El Salvador:

Afecta al ámbito denominado por el PGOU como Área de Planeamiento Específico APE 14 "Área del Hospital Pío del Río Hortega – Instituto El Salvador", reflejada en el PECH como Área de Reestructuración Urbana ARU 5. La superficie afectada por esta modificación es de 30.801,45 m² (superficie del ARU 5) o de 30.998,15 m² (superficie del APE 14 que incluye por error el patio de parcela de una parcela residencial ubicada en calle Esteban García Chico 2), error que será subsanado también en esta modificación.



Imagen del ámbito Colegio El Salvador y antiguo Hospital Pío del Río Hortega en 2010

Documento 1: Modificación del PGOU

Es un ámbito que engloba dos parcelas unidas bien diferenciadas: el Hospital Pío del Río Hortega y el Centro de enseñanza El Salvador, que da fachada a la Plaza de San Pablo. El ámbito está delimitado por las calles Pelota, Rondilla de Santa Teresa, Cardenal Torquemada, y Plaza de San Pablo, así como por la parte trasera de varios edificios de viviendas que dan fachada a las calles Imperial y Esteban García Chico.

El ámbito al que se circunscribe esta modificación se corresponde con dos parcelas catastrales (una de titularidad pública y otra de titularidad privada) donde actualmente se levantan el antiguo Hospital Pío del Río Hortega (funcionando como tal desde 1953 hasta 2009, año en el que fue trasladado a una nueva ubicación) y el Colegio de El Salvador (cerrado desde 2003). Además, por error, el ámbito del APE 14 incluye también el patio de una parcela residencial colindante situada en la calle Esteban García Chico, un error en la delimitación que ahora se pretende corregir en esta modificación:

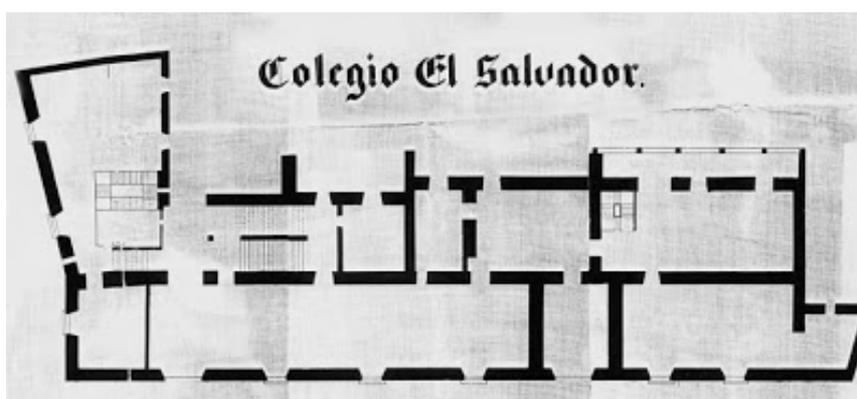
Parcelas	Referencia catastral Emplazamiento	Superficie suelo catastral	Superficie afectada por la modificación	Titularidad	Programa
1	Antiguo Hospital Pío del Río Hortega 6335401UM5163E0001EM (Calle Rondilla Santa Teresa 9)	25.356 m ²	25.356 m ²	Pública	1ª fase
2	Colegio El Salvador 6335410UM5163E0001AM (Plaza San Pablo 2)	5.243 m ²	5.243 m ²	Privada	2ª fase
3	Patio de inmueble residencial 6335403UM5163E0001ZM (Calle Esteban García Chico 2)	598 m ²	196,70 m ²	Privada	Corrección de error
Total			30.998,15 m ²		

Sobre estas parcelas se levantan actualmente unas edificaciones con las siguientes superficies catastrales y con los usos catastrales que seguidamente se definen, no estando ninguna de ellas catalogada en los documentos de planeamiento vigentes:

Parcelas	Referencia catastral Emplazamiento	Superficie suelo catastral	Superficie construida s/catastro	Usos catastrales	Alturas actuales
1	Antiguo Hospital Pío del Río Hortega 6335401UM5163E0001EM (Calle Rondilla Santa Teresa 9)	25.356 m ²	34.307 m ²	Sanidad y otros usos	Sótano+ planta baja+ 9 plantas
2	Colegio El Salvador 6335410UM5163E0001AM (Plaza San Pablo 2)	5.243 m ²	7.813 m ²	Enseñanza	Sótano+ semisótano+ 2 plantas+ ático
3	Patio de inmueble residencial 6335403UM5163E0001ZM (Calle Esteban García Chico 2)	598 m ²	4.754 m ²	Residencial y aparcamiento	Sótano

Documento 1: Modificación del PGOU

Colegio El Salvador (fotografía del año 1920)



Colegio El Salvador (fotografía actual sin fecha)

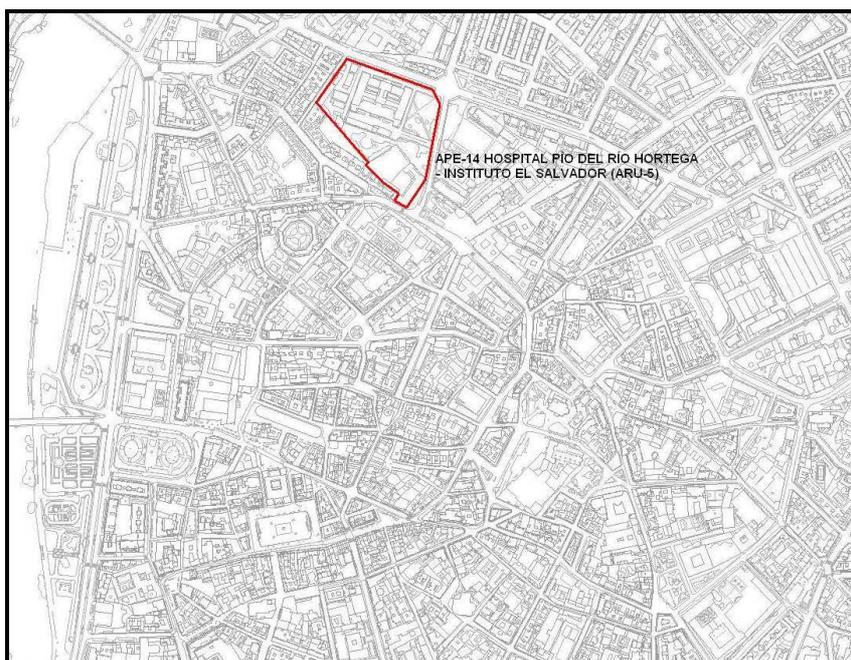


Documento 1: Modificación del PGOU

Hospital Pío del Río Hortega (fotografía de 1953)



La ordenación y situación actual del ámbito se refleja pormenorizadamente en el apartado 5 “Ordenación urbanística vigente” y su ubicación se refleja en el siguiente plano de situación:



Documento 1: Modificación del PGOU

5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.-

5.1. Ámbito Zambrana y entorno:

Con todos los datos de partida ya mencionados a lo largo de esta memoria, la modificación de planeamiento general que ahora se plantea establece las siguientes determinaciones:

- Delimitación como Sistema General de Equipamientos de carácter “Educación y cultura” (SG EQ33A) el espacio necesario para el “Colegio Zambrana”.
- Delimitación como Sistema General de Equipamientos de carácter “Centros Sanitarios” (SG EQ33B) el Nuevo Hospital Pío del Río Hortega.
- Regularización de los viales ya ejecutados.
- Delimitación de un Sector discontinuo de Suelo Urbano No Consolidado que abarque las parcelas que fueron objeto de reversión por la JCyL y que tienen las siguientes superficies: parcela reversionada N (53.233 m²) y parcela reversionada S (38.848 m²). El otro ámbito que recoge este nuevo Sector se cita en el apartado siguiente y a modo de resumen se cita aquí: EQ70/1 (6.663,34 m²), EQ70/2 (5.081,56 m²) y viario local de acceso a estos Sistemas Generales (4.193,04 m²). Por tanto, el nuevo sector que se delimita y se denomina APE 63 “Nuevo Hospital” tiene las siguientes superficies, a modo de resumen:

Ámbitos	Denominación	Superficie (m²)	Destino modificación PGOU
1	Parcela reversionada N	53.233,00	Uso residencial
2	Parcela reversionada S	38.848,00	Uso residencial
3	EQ70/1 (antiguo Hospital)	6.663,34	Campus de la Justicia
4	EQ70/2 (colegio El Salvador)	5.081,56	Campus de la Justicia
5	Viario local acceso	4.193,04	Acceso Campus
Total		108.018,94 m²	

Este nuevo sector tendrá un uso global Residencial (regulado por el artículo 130 de la normativa del PGOU/04) y un índice de edificabilidad absoluta de 1,00 m²/m².

De los ámbitos antes mencionados se contabilizarán algunos para aplicar este índice (se han de excluir los Sistemas Generales en el cómputo de acuerdo con el artículo 36 de la LRRRCyL) arrojando una edificabilidad total de 96.274,04 m² edificables que se podrán materializar en el ámbito situado junto al nuevo Hospital.

- Compensación de la reserva de equipamientos innecesaria del Sistema General EQ33 con la reserva de similar superficie y funcionalidad en el ámbito PRAE de la JCyL, con la denominación de EQ64 en esta modificación.

Documento 1: Modificación del PGOU

- Modificación de la categorización de los terrenos reservados como nuevo Sistema General de Equipamientos EQ64 PRAE, actualmente Suelo Rústico de Protección Agropecuaria como Suelo Rústico Común (específico para equipamientos).

5.2. Ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y Colegio El Salvador:

En la parcela 1 (Antiguo Hospital Pío del Río Hortega), actualmente calificada como Sistema General de Equipamientos EQ32/57 “Hospital Universitario Pío del Río Hortega” se delimitan dos ámbitos discontinuos (denominados EQ70/1) del nuevo Sistema General de Equipamientos EQ70 ocupando parte de la superficie: en concreto, la parte no ocupada por la edificación (6.663,64 m² de los 25.356 m² de la parcela matriz). En la parcela 2 (Colegio El Salvador) se delimita otro ámbito (EQ70/2) del Sistema General de Equipamientos EQ70 que coincide con la delimitación de la misma (5.081,56 m² según medición sobre la cartografía que obra en este ayuntamiento). Este Sistema General de Equipamientos EQ70 se adscribe con esta modificación a un sector de suelo urbano no consolidado que se delimita en esta misma modificación (APE 63 “Nuevo Hospital”) para posibilitar de esta manera la obtención del suelo de titularidad privada de acuerdo con el artículo 83.1.g) del RUCyL.

Y esto se hace además teniendo en cuenta lo determinado por el artículo 34.4 de la LRRRCyL que dice:

4. El planeamiento general tendrá como objetivo favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados (Colegio El Salvador) o infrautilizados (antiguo Hospital Pío del Río Hortega).

A estos efectos, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana posibilitarán la transferencia de aprovechamiento a sectores externos, en suelo urbano no consolidado o urbanizable.

El alcance de la presente modificación en lo que afecta al PGOU se puede resumir en los siguientes apartados:

- Planificación de una actuación de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que posibilite la transferencia de aprovechamientos a un sector externo de suelo urbano no consolidado de acuerdo con el artículo 34.4 de la LRRRCyL.
- Modificación de la categoría de Suelo Urbano de la parcela denominada 1 (Antiguo Hospital Pío del Río Hortega) pasando de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) a Suelo Urbano Consolidado (SUC) y redelimitación del EQ32/57 para ajustarlo a lo ocupado y requerido por las instalaciones hospitalarias (espacio actualmente infrautilizado).
- Delimitación de un Sistema General de nueva creación con uso global Equipamiento Institucional modificando el uso pormenorizado “Equipamiento privado” asignado a la parcela del colegio El Salvador por el de EQ70/2 “Equipamiento público” (Ga) y parte de la parcela del antiguo Hospital Pío

Documento 1: Modificación del PGOU

del Río Hortega, actual Sistema General de Equipamientos Hospitalario EQ32/57 (regulado por el artículo 81 de la normativa del PGOU vigente) por el de EQ70/1 (Sistema General de Equipamiento Institucional). Estos se mantienen en Suelo Urbano No Consolidado a los efectos de poder obtener estos suelos y completar la urbanización con la creación de un nuevo vial (sistema local del nuevo sector delimitado APE 63) que dé servicio tanto al EQ32/57 como a los nuevos EQ70/1 y EQ70/2 que se proponen en esta modificación.

- Dado que se elimina del Sistema General de Equipamiento Hospitalario EQ32/57 una superficie de 4.193,04 m² destinada a sistema local viario del nuevo APE 63, esta superficie se sustituye a los efectos de dar cumplimiento al artículo 172 del RUCyL por el nuevo Sistema General que se genera sobre la parcela del antiguo colegio El Salvador que tiene una superficie calificada como tal de 5.081,56 m² (EQ70/2).
- Eliminación del Ámbito de Planeamiento Específico APE 14 regulado por el artículo 181 de la normativa del PGOU y creación de un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado de carácter discontinuo denominado APE 63 “Nuevo Hospital” a los efectos de poder dar cumplimiento entre otras cuestiones al artículo 34.4 de la LRRRCyL, para la obtención de suelo destinado a Sistema General de Equipamiento Institucional EQ70.
- Trasladar las determinaciones de ordenación general y detallada, así como las pautas de ordenación establecidas por el APE 14 para el ámbito, siempre que éstas sean compatibles con la ubicación del Equipamiento del Campus de la Justicia y con los requerimientos funcionales y técnicos de la actividad a desarrollar y relación con el entorno.
- Extensión de la calificación de la parcela residencial (Edificación Consolidada, Residencial 2) situada en calle Esteban García Chico nº 2 al patio de la misma, ya que por error dicho patio figura en el PGOU vigente clasificado como Suelo Urbano No Consolidado (dentro de la delimitación del APE 14) y calificado como Equipamiento General Privado, como si fuera parte de la parcela del colegio El Salvador.
- Adscripción de este nuevo Sistema General de Equipamientos EQ70 (EQ70/1 delimitado sobre la parcela libre del antiguo Hospital Pío del Río Hortega) y EQ 70/2 (antiguo colegio El Salvador) al nuevo Ámbito de Planeamiento Específico APE 63 “Nuevo Hospital” (objeto de esta modificación de PGOU) a efectos de su posible obtención, teniendo en cuenta que parte del APE 63 es suelo municipal, lo que permitiría de una forma sencilla asignar los aprovechamientos que les correspondan a los titulares privados de las parcelas destinadas a Sistemas Generales (como El Salvador) en el citado ámbito de acuerdo con el artículo 83.1.g) del RUCyL.
- Instar a que los efectos aprobatorios de esta modificación impliquen la necesidad de tramitación de una Modificación de PGOU que cambie el carácter de Sistema General de la parcela 43 del Sector 18 “Villa de Prado” (actual EQ62/263 Centro Integrado de Equipamientos Oeste – Villa de

Documento 1: Modificación del PGOU

Prado) devolviendo esta dotación a los sistemas locales del citado Sector, tal como se estableció en el Plan Parcial aprobado definitivamente el 6 de marzo de 2001.

6. NORMATIVA, BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN ANALIZADA.-

Normativa estatal:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León y sus modificaciones (Ley 13/2003, Ley 9/2004 y Ley 13/2005).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en su redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE 27/06/2013).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Normativa autonómica:

- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y sus modificaciones (Ley 10/2002, Ley 21/2002, Ley 13/2003, Ley 13/2005, Ley 9/2007, Ley 4/2008 y Ley 17/2008).
- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero y sus modificaciones (Decreto 99/2005, Decreto 68/2006, Decreto 6/2008, Decreto 45/2009).
- Ley 12/2002, de 11 de julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León.
- Decreto 206/2001, de 2 de agosto, que aprueba las Directrices de Ordenación del Territorio de Ámbito subregional de Valladolid y su Entorno.
- Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (BOP 27/02/2004), en adelante PGOU/04.
- Plan Especial de Casco Histórico de Valladolid (BOP 19/06/1997), en adelante PECH.
- Plan Integral de Movilidad Urbana Ciudad de Valladolid aprobado en sesión plenaria celebrada el 2.11.2004 (BOP 1.03.2005).
- Ley 5/1999, de 4 de junio, de Ruido de Castilla y León.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Documento 1: Modificación del PGOU

- Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.
- Ley 8/2014, de 14 de octubre, por la que se modifica la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

Normativa local:

- Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento FOM/1084/2003, de 18 de agosto (BOP de 27/02/2004). En su redacción dada por la Orden FYM/715/2014, de 7 de agosto, por la que se resuelve el procedimiento de revisión de oficio de la Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, sobre modificación del PGOU de Valladolid, en cumplimiento de lo dispuesto en la Sentencia dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con Sede en Valladolid, en el Recurso n.º 69/2009, confirmada por la Sentencia dictada por la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo en el Recurso de Casación n.º 2396/2011.
- Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid de 7 de mayo de 1997 (BOP de 3 y 19/06/1997).
- Plan Integral de Movilidad Urbana ciudad de Valladolid, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 2 de noviembre de 2004 (BOP de Valladolid de 1/03/2005).

Bibliografía:

- Muerte y vida de las grandes ciudades, Jane Jacobs (1961).
- Estudios previos a la Revisión del PGOU del municipio de Vitoria-Gasteiz, Consultoría Me(c)sa, (octubre 2009).
- Plan general de ordenación urbana de Donostia – San Sebastián, Ayuntamiento de San Sebastián (aprobación definitiva 25/06/2010).
- Problemáticas de los centros históricos: Teoría y Práctica, Silvia Nélica Bossio, arquitecta Buenos Aires.
- Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español. Pasado, presente y futuro del desarrollo urbano en España. José Fariña y José Manuel Naredo. Ministerio de la Vivienda (2010).
- Desarrollo urbanístico y arquitectónico de Valladolid (1851-1936). M^a Antonia Virgili Blanquet.

Documentación analizada:

- Valladolid hacia 2016. Propuestas estratégicas. Ayuntamiento de Valladolid.

Documento 1: Modificación del PGOU

7. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.-

7.1. Determinaciones del PGOU relativas al ámbito Zambrana y entorno:

La ordenación vigente es la establecida por el PGOU aprobado en 2004 para Zambrana y entorno y para el PRAE.

7.1.1. ZAMBRANA

Clasificación y categorización de suelo:

Zambrana en todo su ámbito está clasificado y categorizado como Suelo Urbano Consolidado y sus condiciones de ordenación son las representadas en la Serie 1 de los Planos del PGOU para los diferentes usos asignados.

Calificación del suelo: las diferentes áreas uniformes están calificadas de la siguiente forma:

Sistema local de equipamientos: corresponde al área uniforme ubicada en la zona noroeste del ámbito Zambrana. Sus condiciones de edificación son Equipamiento (EQ) reguladas por los artículos 445 y 446 de la normativa del PGOU. El uso pormenorizado asignado es el de Equipamiento General Público (Ga) regulado por el artículo 383 del PGOU. En la hoja 44-17 de la Serie 1 se establecen como condiciones de ordenación detallada para esta área uniforme una altura máxima de B+III (13,75 metros de altura máxima de fachada) y un índice de edificabilidad de 1,00 m²/m².

SG EQ33 “Equipamientos de Zambrana: el EQ33 es un Sistema General correspondiente a Suelo Urbano, cuyas pautas de ordenación se reflejan en las hojas 44-17, 44-18, 44-22 y 44-23 de la Serie 1 del PGOU. Además sus condiciones de ordenación son las indicadas en el artículo 82 correspondiente:

Artículo 82.– Equipamientos de Zambrana–EQ33

- 1. Se resolverá el viario señalado en Plano mediante viaducto sobre la vaguada existente, procurando la integración a ambos lados del mismo.*
- 2. Habrá de resolverse la accesibilidad de la zona y del nuevo Hospital en ejecución, y los aparcamientos correspondientes, mediante un Plan Especial de Equipamientos e Infraestructuras.*

Además las condiciones de edificación y edificabilidad de los Sistemas Generales son, según dice el artículo 68 de la normativa del PGOU, las determinaciones propias de los usos previstos.

Artículo 68.– Condición general de edificación de los Sistemas Generales

- 1. Las condiciones de edificación y edificabilidad de los Sistemas Generales ya existentes son las que les corresponden de acuerdo con los usos que les afectan. En cualquier caso se reconoce la edificabilidad existente, y son autorizables, sin perjuicio de las limitaciones que puedan establecerse por su carácter monumental o relación con las parcelas colindantes, incrementos de las mismas.*
- 2. Las condiciones de edificabilidad y edificación de los Sistemas Generales propuestos se atenderán a las determinaciones generales propias de los usos previstos, en lo que no contradigan a lo específicamente señalado en los Artículos de este Plan relativos a cada uno de ellos.*
- 3. La superficie de los Sistemas Generales se medirá siempre en proyección horizontal.*

Documento 1: Modificación del PGOU

Sistema local de viario: en las zonas calificadas como viario público serán de aplicación las condiciones del uso pormenorizado “Viario y Comunicación” establecidas en el artículo 388 de la normativa del PGOU y las condiciones de edificación dispuestas para el mismo en el artículo 450.

7.1.2. PRAE

Clasificación y categorización de suelo:

El suelo está clasificado como Suelo Rústico con Protección Agropecuaria (SRPA) cuyas condiciones específicas se indican en el artículo 288 de la normativa. Además, las DOTVaEnt incluyen el ámbito PRAE dentro de las denominadas Áreas de interés paisajístico, Histórico y Agrícola “Paisajes y granjas de las acequias del Duero” estableciéndose unas directrices específicas para su protección en su artículo 20.

Artículo 288.–Suelo Rústico con Protección Agropecuaria

1. Usos prohibidos:

- a) *Actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones necesarias para el funcionamiento de las mismas.*
- b) *Usos industriales, comerciales y de almacenamiento que no estén vinculados a la producción agropecuaria del término municipal o de su entorno comarcal, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a los mismos.*
- c) *Las construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada.*
- d) *Demás usos que impliquen un riesgo relevante de erosión o deterioro ambiental.*
- e) *Las zonas incluidas en esta categoría deben ser fuertemente protegidas ante procesos de urbanización e instalaciones no vinculadas al carácter agrícola de las fincas, dada su riqueza agrícola. Asimismo se prohíben edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas no expresamente recogidas en este Plan General. No se autorizará, en principio, la construcción de nuevas instalaciones y edificios.*

2. Las instalaciones existentes podrán mantener sus características actuales y admitirse ampliaciones con las siguientes actuaciones:

- a) *Las instalaciones de uso estrictamente agrícola podrán aumentar hasta un 50% la superficie construida existente que no superarán la altura máxima de 9 metros, salvo instalaciones especiales que así lo requirieran, siempre que se justifique (silos, etc.).*
- b) *Los edificios con uso actual mayoritariamente residencial podrán aumentar la superficie construida en un 25%. Altura máxima: 9 metros. Estas ampliaciones se harán en todo caso adosadas a la edificación existente.*
- c) *Como régimen excepcional, y cuando se demuestre fehacientemente su necesidad para una adecuada explotación agrícola de la finca, podrán autorizarse:*
 - I) *Una vivienda como residencia ligada a la explotación, de nueva planta, en caso de que no exista, y siempre y cuando el tamaño de la finca no sea inferior a la unidad mínima de cultivo establecida oficialmente.*
 - II) *Nuevas instalaciones productivas o ampliaciones superiores al 50% mencionado en la Letra a) de este Apartado. Tanto en este caso como en el anterior se atenderá a las condiciones de edificación correspondientes (286) al Suelo Rústico Común.*

3. Los demás usos no prohibidos expresamente tendrán la consideración de autorizables:

Documento 1: Modificación del PGOU

a) *Ampliaciones y mejoras en edificaciones existentes con uso de equipamientos siempre que se justifique su necesidad y adecuación a las legislaciones sectoriales correspondientes.*

b) *Con carácter excepcional y por interés social podrán autorizarse usos de equipamientos en edificaciones existentes, no vinculadas a explotaciones agrícolas.*

4. *Los suelos que el planeamiento califica dentro de esta categoría en virtud de la previsión de las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno (DOTVAENT), por estar incluidas dentro de algunas Áreas de interés paisajístico, histórico y agrícola (APHAs), tienen un régimen específico complementario al establecido en los dos Apartados anteriores. A tal efecto sólo se permitirán:*

a) *Usos asimilables a los agrarios, como viveros y otras instalaciones productivas.*

b) *Equipamientos urbanos, públicos o privados, incluso los relacionados con el ocio, con una ocupación máxima del suelo del 30 por ciento.*

c) *Casas rurales y usos hoteleros con usos recreativos vinculados al carácter de los espacios, con ocupación máxima del suelo del 25 por ciento, edificabilidad máxima de 0,20 m²/m², altura máxima de 9 m. a cornisa y 12 m. a cumbre, garantizándose la conservación total del arbolado preexistente y la puesta en valor de las infraestructuras de regadío históricas. A excepción de frutales y especies de huerto, se prohíbe la introducción de arbolado ajeno a las especies propias de las formaciones vegetales del entorno: bosque de ribera, encinares y pinares.*

7.2. Determinaciones del PGOU y del PECH relativas al ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y Colegio El Salvador:

Clasificación y categorización del suelo:

El vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado por Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, sobre la Modificación del PGOU de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, publicado en el BOP de 27 de febrero de 2004) clasifica y categoriza el suelo sobre el que se encuentra este ámbito como **Suelo Urbano No Consolidado**. Estas parcelas se encuentran dentro de un Ámbito de Planeamiento Específico denominado APE 14 que tiene asignado como uso global el de “Equipamiento”.

Artículo 181.– ARU 5, Hospital Pío del Río Hortega (APE 14)

Ordenación general:

a) *Uso global: Equipamiento.*

b) *Índice de Edificabilidad Absoluta: según Plano.*

El uso global “Equipamiento” está definido por el artículo 130.f) de la normativa del PGOU de la siguiente forma:

f) *Equipamiento: Mínimo porcentaje de los usos básicos colectivos o deportivo sobre la edificabilidad total: 90%.*

El ámbito tiene, además, fijada la ordenación detallada a través del correspondiente círculo indicador que le asigna unas condiciones de edificación de “Equipamiento” reguladas por los artículos 445 y 446 y condiciones de uso “Equipamiento General Público” (parcela del antiguo Hospital Pío del Río Hortega) y “Equipamiento General Privado” (parcela de El Salvador y el patio trasero del edificio residencial de Esteban García Chico nº 2 incluido por error) regulado por el artículo 383 de la normativa del PGOU.

Documento 1: Modificación del PGOU

El ámbito objeto de esta modificación es actualmente un único ámbito homogéneo: el Área de Planeamiento Específico APE 14 “ARU 5, Hospital Pío del Río Hortega”. El PGOU define en su artículo 145 estas áreas como “*ámbitos de Suelo Urbano cuya ordenación detallada se remite al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (...) y constituyen en **Suelo Urbano No Consolidado** un Sector cada una de ellas*”. En el caso concreto del APE 14, dicho instrumento de planeamiento de desarrollo aún no ha sido redactado, por lo que el PGOU incluye el ámbito en el listado de APEs sin desarrollar con la categoría ya mencionada de suelo urbano no consolidado.

El ámbito APE 14 está ordenado también por el PECH como un Área de Reestructuración Urbana, en concreto el ARU 5 “Área del Hospital Pío del Río Hortega”. El apartado 5 de la Memoria del PECH establece que “*el Plan Especial articula distintos tipos de regulación de áreas de carácter especial, seleccionadas en función de sus particulares rasgos morfológicos, su problemática homogénea, su carácter de “áreas de oportunidad” para actuaciones urbanísticas estructurantes, sus valores ambientales...*”. Junto con las Áreas Especiales de edificaciones conventuales y religiosas (AEC) y las Áreas Especiales de edificaciones institucionales (AEI), las ARUs constituyen un tipos de actuación especial bajo la denominación común de “*Áreas Especiales de Conjuntos Urbanos Edificados*”, de todas ellas el PECH distingue a las ARUs “*por su especial relevancia y capacidad de constituir soportes fundamentales para la cualificación urbana del centro de Valladolid*”.

El artículo 1.2.3 de la Normativa del PECH define y establece las características y condiciones de las ARUs:

1.2.3. Áreas de Reestructuración Urbana (ARU).

1. *Se regulan, con la denominación de Áreas de Reestructuración Urbana, varios conjuntos urbanos edificados de especial incidencia en la estructura urbana de la ciudad, por su magnitud espacial y sus deficiencias urbanísticas o ambientales, que ofrecen singulares oportunidades de transformación y reconversión, constituyendo soportes fundamentales para la cualificación urbana del centro de Valladolid.*

2. *Las actuaciones previstas en estas Áreas implican transformaciones complejas en la estructura urbana, configurando una nueva composición de espacios edificados y espacios libres, y desarrollándose a través de procedimientos de gestión que exigen, o que pueden implicar, recomposiciones en el sistema de propiedad.*

3. *En la Normativa particularizada de cada área se determinan los instrumentos de Ordenación Particularizada, así como los Sistemas de Gestión.*

4. *Las Áreas de Reestructuración Urbana tienen, en cualquier caso, el carácter de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, a los efectos previstos por la Ley del Suelo.*

5. *La delimitación y numeración de las Áreas de Reestructuración Urbana se efectúa en los Planos NA-1, (1:2000) y en los Planos particularizados NE (1:500).*

Se representan con las siglas A.R.U. seguidas de un número de codificación, con el orden siguiente:

A.R.U.-1. *Área de los Depósitos de Gas y de economato y servicio RENFE.*

A.R.U.-2. *Área de Chancillería.*

A.R.U.-3. *Área de la Academia de Caballería.*

Documento 1: Modificación del PGOU

A.R.U.-4. Área de San Agustín, Instituto Núñez de Arce, y entorno de San Benito (futuro Conjunto Institucional de San Benito).

A.R.U.-5. Área del Hospital Pío del Río Hortega.

A.R.U.-6. Área del Colegio San José.

A.R.U.-7. Área de Cáritas Diocesana.

Respecto a las pautas de ordenación reflejada por el PECH para las ARUs y su posterior desarrollo, el apartado 3º del art. 6.2.3. recoge lo siguiente:

3. Las condiciones de edificación en las Áreas A.R.U., A.E.C., A.E.I. se fijan en algunos aspectos esenciales en las Normativas Particularizadas de cada Área, remitiéndose la formalización completa de esas condiciones a posteriores Estudios de Detalle.

La obligación en todas las ARUs a redactar Estudios de Detalle para el desarrollo de la ordenación reflejada en las fichas particularizadas, vuelve a establecerse también en el art. 2.5.1 del PECH:

2.5.1. Aplicación de los Estudios de Detalle.

Será obligatorio el desarrollo de Estudios de Detalle en las Áreas de Reestructuración Urbana, con las condiciones específicas que se señalan en el Plan Especial. En las Áreas Especiales A.E.C., A.E.I. y A.I. se aplicará lo exigido en el P.G.O.U.

Así mismo, el PECH establece para las ARUs el sistema de gestión, ya que tienen el carácter de **Unidades de Ejecución en Suelo Urbano**, a los efectos previstos por la Ley del Suelo vigente en su momento (TR LS 1992), tal y como se establece en el artículo 2.3.3 de la Normativa del PECH:

2.3.3. Instrumentos de Gestión en las Áreas de Reestructuración Urbana (A.R.U.).

1. Estas Zonas tienen el carácter de Unidades de Ejecución, a los efectos previstos en la legislación urbanística.

2. La gestión de las actuaciones definidas por el Plan Especial y los Estudios de Detalle se desarrollará preferentemente mediante el sistema de compensación.

3. En todas las Áreas de Reestructuración Urbana se admitirán las agregaciones o segregaciones de fincas que fuesen necesarias para formar una sola unidad registral comprendiendo todo el ámbito de la Zona, con anterioridad a la aprobación del Estudio de Detalle, desarrollándose en ese caso las actuaciones por iniciativa de la propiedad unitaria.

La mencionada “normativa particularizada” de cada ARU fue incorporada en fichas particularizadas, que pese a incluirse dentro del documento aprobado definitivamente, no fueron publicadas junto con el cuerpo normativo principal en el correspondiente boletín oficial de la provincia.

Calificación del suelo:

Parcela 6335401UM5163E: Hospital Pío del Río Hortega.

Dentro del Capítulo III “Determinaciones de ordenación general en Sistemas Generales” (de la normativa del PGOU/04) figura la parcela donde se encuentra ubicado el antiguo Hospital calificada como Sistema General de Equipamientos: Centro sanitario, regulado en el artículo 81 de la normativa del PGOU/04 de la siguiente forma (EQ32/57 Hospital Universitario Pío del Río Hortega):

Artículo 81.– Hospital Universitario Pío del Río Hortega-EQ32

Para el uso actual de hospital se admiten nuevas construcciones, siempre que no rebasen las cuatro plantas. Si se modificase el uso, perdiendo su carácter sanitario, ha de redactarse un estudio de detalle, con las siguientes condiciones:

Documento 1: Modificación del PGOU

- a) *Si se conserva el edificio actual, el resto debe considerarse espacio libre.*
- b) *Si se remodela el predio: edificabilidad, 2,00 m²/m²; altura máxima, 5 plantas (B+IV).*
- c) *Se conservará el arbolado de la franja que configura el borde Sur de la parcela.*

Parcela 6335410UM5163E: Colegio El Salvador

Parcela 6335403UM5163E: patio trasero del edificio residencial sito en calle Esteban García Chico nº 2

Ambas superficies están calificadas por el PGOU con las Condiciones de Edificación “Equipamiento” (EQ) y el uso pormenorizado “Equipamiento General Privado” (Gc).

Condiciones de edificación:

Artículo 446.–Zona de “Equipamiento” (EQ)

1. *Edificabilidad: de 0,30 a 3,00 m²/m² según se especifique en Plano, y, en ausencia de especificación, la limitada por el sólido capaz.*
2. *En las Áreas Equipamientos existentes señaladas como B+Y en el Plano, se reconoce la edificabilidad actual, que puede aumentarse hasta completar el índice señalado en los Planos. De no especificarse éste se permite, como criterio general, ampliaciones hasta un máximo de 2,00 m²/m² para parcelas de más de 500 m² y 3,00 m²/m², si su superficie es menor.*
3. *Altura máxima: 4 plantas (B+III), salvo otra indicación en el Plano.*

Uso pormenorizado:

Artículo 383.- Condiciones de los usos “Equipamiento Escolar”, “Asistencial” o “General”

1. *Uso determinante: El básico colectivo del mismo nombre. Mínimo: 70%.*
2. *Se admiten, además: Residencial, para las personas que prestan o reciben el servicio, según los casos; garaje y estacionamiento, deportivo, recreo, ocio y expansión, y parque y jardín. Se admite uso comercial hasta el 2% de la superficie construida total, así como el uso de aparatos elevadores con sus elementos e instalaciones imprescindibles que mejoren la accesibilidad de edificios colindantes existentes sin perjuicio de la autorización del órgano competente en orden a la ocupación del suelo público.*
3. *Prohibidos: el resto.*

7.2.1. Resumen de la ordenación vigente en el ámbito APE 14:

La ordenación concreta que afecta al ámbito de referencia, **APE-14: Hospital Pío del Río Hortega - Instituto de El Salvador (ARU-5)**, tanto desde el PGOU como desde el PECH, se recoge a continuación a modo de resumen.

7.2.1.1. PGOU (APE 14: Hospital Pío del Río Hortega).-

Sus condiciones particulares figuran en los artículos correspondientes de la normativa del PGOU, reflejándose a continuación a modo de resumen:

**Modificación del PGOU y del PECH de Valladolid sobre el ámbito discontinuo
Antiguo Hospital Pío del Río Hortega–Colegio El Salvador y finca Zambrana**

Documento 1: Modificación del PGOU

Clasificación y categorización	Suelo Urbano no Consolidado		
Condiciones específicas del APE 14 (ordenación general)	Uso global	Equipamiento	
	Índice de Edificabilidad absoluta	Según plano	
Condiciones específicas para la parcela del Hospital (SG EQ32/57)	Para el uso actual de hospital	Se admiten nuevas construcciones, siempre que no rebasen las 4 plantas	
	Si se modificase el uso, perdiendo su carácter sanitario, ha de redactarse un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:	Si se conserva el edificio	El resto debe considerarse espacio libre
		Si se remodela el predio	Edificabilidad: 2 m ² /m ² Altura máxima: B+IV (5 plantas)
		Se conservará el arbolado de la franja que configura el borde sur de la parcela	
Ordenación detallada del APE 14	Condiciones de edificación		Equipamiento (EQ) (art.445 y 446)
	Uso pormenorizado	Hospital	Equipamiento General Público (Ga) (art. 383)
		El Salvador	Equipamiento General Privado (Gc) (art. 383)
		Patio trasero (Esteban García Chico nº 2)	Equipamiento General Privado (Gc) (art. 383)
Edificabilidad	Remisión a la regulación del PECH para el ARU 5		
Elementos protegidos	Incluida parcialmente en el Conjunto Histórico declarado BIC Incluida parcialmente en el entorno del BIC de la Plaza de San Pablo		
Protección arqueológica del ámbito APE 14	El APE 14 se encuentra en su totalidad en la Zona de protección arqueológica "A" (ficha 45 del Catálogo Arqueológico) con protección A.3 / A.4: lo que hace necesaria la realización de sondeos arqueológicos que permitan comprobar las características del yacimiento.		
Previsión de posible aparcamiento rotatorio en la zona norte del ámbito	Delimitado este aparcamiento rotatorio en el plano de ordenación de la Serie 1 y en la Hoja 39 de la Serie 4. También está recogido en el PIMUVA.		
Otros	Se aprecia un error en la delimitación del APE 14 al incluir dentro del ámbito un patio interior trasero del inmueble sito en la calle Esteban García Chico nº 2 que además, no coincide con el ámbito delimitado por el PECH para el ARU 5 en los planos de ordenación NA.1 y NE.5 que sí se ajusta a los límites de propiedad de las parcelas. Con esta modificación se corrige esta incongruencia en la delimitación del ámbito, sacando del mismo el patio interior del inmueble residencial.		

Documento 1: Modificación del PGOU

7.2.1.2. PECH (ARU 5: Área de Reestructuración Urbana del Hospital Pío del Río Hortega – Instituto de El Salvador).-

Sus condiciones particulares figuran en su ficha particularizada, reflejándose a continuación a modo de resumen:

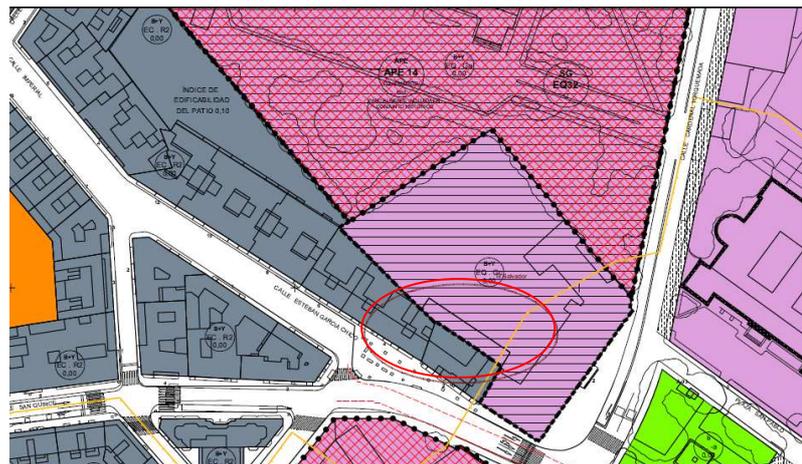
Plano de Ordenación	NE-2 y NE-5
Condiciones de Uso	Todos los Dotacionales y Espacio Libre Público.
Condiciones de Ejecución	Estudio de Detalle (conjunto o separado para las parcelas del Hospital y del Colegio de El Salvador).
Condiciones de actuación	Se permite un aumento de edificabilidad y ocupación de la edificación de un 15% más de lo existente.
	Se permite la ejecución conjunta o separada de los dos ámbitos existentes en el Área (Colegio de El Salvador y Hospital Pío del Río Hortega) con las condiciones de edificabilidad y ocupación anteriormente señaladas sobre cada una de las dos parcelas.
	Se propone la ejecución de un aparcamiento subterráneo sobre parte o la totalidad del área, de dimensiones libres.
	Caso de sustitución del actual edificio del Hospital, la altura máxima de la edificación en el área será de 7 plantas. Caso de no sustitución, el resto de la edificación tendrá altura máxima de 5 plantas.
	La composición dentro del área de la nueva edificación será libre, siendo el resto de la misma no ocupada por la edificación, espacio libre público.
Protección de monumentos	La parcela del Colegio El Salvador está parcialmente incluida en el Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural (BIC). Además, la fachada de El Salvador limita al entorno de monumentos que conforma la Plaza de San Pablo (delimitado en el Plano NM.1 del PECH).
Posible aparcamiento rotatorio	Previsión de un posible aparcamiento rotatorio en la zona norte del ámbito reflejado en el plano OT-11 “Aparcamientos subterráneos propuestos” y recogido también en el PIMUVA.
Otros	No coinciden los límites del ARU 5 con los del APE 14, ya que este último incorpora el patio trasero del inmueble sito en calle Esteban García Chico nº 2, a mayores del espacio original delimitado por el ARU 5, en los planos de ordenación NA.1 y NE-5, que sigue los límites de propiedad de las parcelas.

Documento 1: Modificación del PGOU

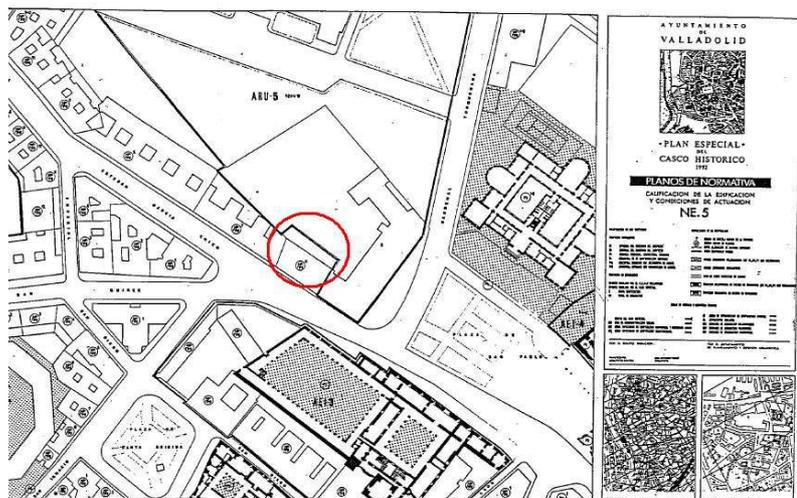
7.2.2. Corrección del error en la delimitación del APE 14 en el PGOU:

Seguidamente se pone de manifiesto el error detectado en la delimitación del APE 14, no coincidente con la delimitación del ARU 5 al incluir el primero el patio del inmueble residencial ubicado en la calle Esteban García Chico nº 2 y disponer sobre el mismo una clasificación y categorización diferente a la del resto de parcela: Suelo Urbano No Consolidado y una calificación diferente. La parcela residencial está calificada como Edificación Consolidada, Residencial 2 (EC.R2) y, sin embargo, el patio del inmueble se encuentra, por error, dentro del APE 14 calificado como Equipamiento General Privado (EQ.Gc)

Delimitación del APE 14 según el PGOU



Delimitación del ARU 5 según el PECH



Documento 1: Modificación del PGOU

8. ORDENACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA.-

8.1. Determinaciones de la modificación que se propone de PGOU relativas al ámbito Zambrana y entorno y PRAE:

En la presente modificación del PGOU se establecen las siguientes condiciones de ordenación general:

8.1.1. ÁMBITO ZAMBRANA:

La modificación que se propone delimita un nuevo sector discontinuo de Suelo Urbano No Consolidado, el denominado APE 63 “Nuevo Hospital”, sin modificar la categoría de Suelo Urbano Consolidado en el resto del ámbito.

APE 63 “Nuevo Hospital”

Se clasifican y categorizan como Suelo Urbano No Consolidado las fincas catastrales siguientes delimitando un nuevo sector discontinuo al que se le adscribe un Sistema General EQ70 (Colegio El Salvador y parcela libre del antiguo Hospital Pío del Río Hortega). Figuran sombreadas en gris las parcelas correspondientes al ámbito Zambrana.

Área uniforme	Referencia catastral	Superficie	Calificación	Denominación
1	74086A2UM5170G0001ZJ	53.233,00 m ²	Residencial	Reversionada Norte
2	74086A3UM5170G0001UJ	38.848,00 m ²	Residencial	Reversionada Sur
3	6335401UM5163E0001EM (parcialmente)	6.663,34 m ²	SG – EQ70/1	Antiguo Hospital
4	6335410UM5163E0001AM	5.081,56 m ²	SG – EQ70/2	Colegio El Salvador
5	6335401UM5163E0001EM 6335410UM5163E0001AM (parcialmente ambas)	4.193,04 m ²	Sistema Local Viario	Viario de acceso al Hospital y al Campus Justicia
Total	6335410UM5163E0001AM	108.018,94 m²		

Las determinaciones de ordenación general del nuevo APE 63 “Nuevo Hospital” serán las siguientes:

- Uso global: Residencial (artículo 130 de la normativa del PGOU/04).
- Índice de Edificabilidad absoluta: 1,00 m²/m² (aplicable sobre los ámbitos 1, 2 y 5 del Sector delimitado).
- Índice de variedad de uso: igual o superior al 10%.
- Índice de integración social: entre el 30 y el 50% de la edificabilidad residencial del Sector.
- Índice de variedad tipológica: igual o superior al 10%.

Documento 1: Modificación del PGOU

- Densidad máxima: no superará las 70 viviendas por hectárea ni será inferior a 30 viviendas por hectárea.
- Gestión: sistema de actuación Cooperación.

Además, como condición de ordenación detallada se establece que con independencia de las cesiones obligatorias de dotaciones en el ámbito del APE, habrá de respetarse al menos la superficie y uso del equipamiento local existente (8.005,45 m²) aunque podrá modificarse su ubicación dentro del APE.

Se establece la ordenación de un vial en el ámbito discontinuo (Colegio El Salvador y antiguo Hospital Pío del Río Hortega) que dará acceso al futuro Campus de la Justicia y a las instalaciones sanitarias que se mantengan en el Sistema General EQ32 “Antiguo Hospital Pío del Río Hortega”.

SG – EQ33 “Equipamientos de Zambrana”

En la ordenación propuesta el EQ33 incluye dos Sistemas Generales de Equipamientos: el EQ33/A correspondiente al colegio Zambrana y el EQ33/B correspondiente al nuevo Hospital Pío del Río Hortega.

Las condiciones de uso y de edificación no se modifican con respecto a la ordenación vigente según el PGOU/04.

Sistema Local Viario

En las zonas del ámbito calificadas como viario público serán de aplicación las condiciones del uso pormenorizado “Viario y Comunicación” establecidas en el artículo 388 de la normativa del PGOU y las condiciones de edificación dispuestas en el artículo 450.

8.1.1. ÁMBITO PRAE:

La modificación mantiene la finca como Suelo Rústico, modificando únicamente la categoría de Suelo Rústico de Protección Agropecuaria a Suelo Rústico Común (Específico de Equipamientos). Además se califica como Sistema General de Equipamientos.

SG – EQ64 “PRAE”

Las condiciones de ordenación del nuevo SG EQ64 vienen definidas por su condición de Sistema General de Equipamientos, por la clasificación del ámbito como Suelo Rústico Común (específico de equipamientos) y además por el régimen de protección especial asignado por las DOTVaEnt que lo incluyen dentro del APHA “Paisajes y granjas de las acequias del Duero”. Los artículos 285 y 286 de la normativa del PGOU/04 establecen los usos y las condiciones de edificación aplicables a esta categoría del suelo

El artículo 20 de las DOTVaEnt establece las directrices para la protección de los espacios agrícolas periurbanos: las áreas de interés paisajístico, histórico y agrícola (B). Se analizará en la memoria en un apartado específico la influencia de la modificación en el modelo territorial.

Documento 1: Modificación del PGOU

8.2. Determinaciones de la modificación que se propone de PGOU relativas al ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y Colegio El Salvador:

En este ámbito las modificaciones en el PGOU que se realizan son variadas procediendo a listarlas seguidamente para su mejor entendimiento:

a. Calificación de un nuevo Sistema General de Equipamientos Institucional para el nuevo Campus de la Justicia (EQ70/2) sobre la parcela del colegio El Salvador.

b. Cambio de una parte del Sistema General de Equipamientos Sanitarios, el EQ32 “Hospital universitario Pío del Río Hortega” no ocupado en la actualidad e infrautilizado en este espacio por un nuevo Sistema General de Equipamientos Insitucional para el nuevo Campus de la Justicia (EQ70/1).

Área uniforme	Referencia catastral	Superficie	Calificación	Denominación
6	6335401UM5170G0001UJ	14.863,51 m ²	SG - EQ32/57	Antiguo Hospital Pío del Río Hortega

c. Inclusión del nuevo Sistema General EQ70 definido en los dos puntos anteriores dentro de la delimitación del nuevo APE 63 “Nuevo Hospital”.

Se mantiene la clasificación y categorización como Suelo Urbano No Consolidado de las fincas catastrales correspondientes al Colegio El Salvador y parcela no ocupada por las instalaciones sanitarias del antiguo Hospital Pío del Río Hortega delimitando un nuevo sector discontinuo con las parcelas de Zambrana. Figuran sombreadas en gris las parcelas correspondientes al ámbito antiguo Hospital Pío del Río Hortega y colegio El Salvador.

Área uniforme	Referencia catastral	Superficie	Calificación	Denominación
1	74086A2UM5170G0001ZJ	53.233,00 m ²	Residencial	Reversionada Norte
2	74086A3UM5170G0001UJ	38.848,00 m ²	Residencial	Reversionada Sur
3	6335401UM5163E0001EM (parcialmente)	6.663,34 m ²	SG – EQ70/1	Antiguo Hospital
4	6335410UM5163E0001AM	5.081,56 m ²	SG – EQ70/2	Colegio El Salvador
5	6335401UM5163E0001EM 6335410UM5163E0001AM (parcialmente ambas)	4.193,04 m ²	Sistema Local Viario	Viario de acceso al Hospital y al Campus Justicia
Total	6335410UM5163E0001AM	108.018,94 m²		

Las determinaciones de ordenación general del nuevo APE 63 “Nuevo Hospital” ya han sido descritas en el apartado anterior.

d. Se suprime el APE 14 “ARU 5, Hospital Pío del Río Hortega”.

e. Redelimitación del Sistema General EQ32 “Hospital Universitario Pío del Río Hortega” para ajustarlo a la superficie actualmente ocupada por

Documento 1: Modificación del PGOU

estas instalaciones sanitarias y nueva denominación del mismo como EQ32 “Antiguo Hospital”.

La nueva superficie de este Sistema General será de 14.863,51 m².

f. Modificación de la categorización del suelo y la calificación del patio trasero del inmueble sito en calle Esteban García Chico nº 2.

El PGOU vigente lo categoriza como Suelo Urbano No Consolidado y lo califica como Equipamiento, Equipamiento General Privado (EQ.Gc) y ahora se modifica para categorizarlo como Suelo Urbano Consolidado y calificarlo como Edificación Consolidada, Residencial 2 (EC.R2) al igual que el resto de la parcela catastral a la que pertenece el citado patio.

g. Algunas pautas de ordenación del APE 14 se trasladan al nuevo Sistema General EQ70 y al EQ32 que se mantiene.

h. Se amplía la posibilidad de ubicar un aparcamiento bajo rasante a todo el ámbito Antiguo Hospital y Colegio El Salvador: para estudiar de forma pormenorizada ya en un proyecto del futuro Campus de la Justicia el lugar más idóneo para el mismo.

9. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE, ACREDITANDO SU INTERÉS PÚBLICO.-

9.1. Acreditación del interés público de la propuesta para el ámbito antiguo Hospital y colegio El Salvador:

La modificación que se propone es coherente con la salvaguardia del interés general, en los términos previstos en el art. 169.3.b) del RUCyL, siendo su conveniencia de interés público desde tres razones principales:

- La razón **FUNCIONAL**: necesidad de un espacio en el centro de la ciudad para dar respuesta a las necesidades de la Administración de Justicia, por el grave problema de dispersión de sus sedes del que adolece desde hace años. Y hacerlo desde un punto de vista racional, planificado, ajustando las necesidades a los recursos que ya existen en la ciudad, y eficiente en el actual marco coyuntural de sostenibilidad, donde ha de primar el ahorro en el gasto tanto en la implantación como en el posterior mantenimiento de los nuevos espacios edificados. Y frente a un planteamiento de centralización de todas las sedes judiciales en la periferia de la ciudad, defender un planteamiento de cercanía al ciudadano y de utilización del transporte público. Ha de recordarse que el TR de la Ley del Suelo refleja en su art. 4 “Derechos del ciudadano” como segundo derecho fundamental después del de la vivienda, el *“acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público (...)”*.
- La razón **NORMATIVA**: es necesaria la adaptación del proyecto de unificación de sedes judiciales en Valladolid a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE de 27/06/2013) así como su trasposición a la normativa de Castilla y León mediante la Ley

Documento 1: Modificación del PGOU

7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo (BOCyL 19/09/2014). Estas normas abogan por un reforzamiento del crecimiento sostenido y compacto de la ciudad frente a recientes modelos de expansión periférica, promoviendo la eficiencia y el uso racional de los recursos públicos.

En concreto el artículo 34.4 de la LRRRCyL dice textualmente: *“El planeamiento general tendrá como objetivo favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrautilizados”*.

También el artículo 36bis de esta nueva legislación urbanística defiende el urbanismo de proximidad con el fin de conseguir una movilidad sostenible: *“El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público”*.

Otra justificación normativa que defiende lo que se hace en esta modificación es el artículo 83.1.g) del RUCyL que dice:

g) Los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán incluirse en suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.

Este artículo defiende, por tanto, la inclusión del nuevo Sistema General EQ70 dentro del nuevo sector que se delimita de Suelo Urbano No Consolidado APE 63 “Nuevo Hospital” a los efectos de poder ser obtenido a través de una actuación integrada que será gestionada por el sistema de cooperación, dado el interés municipal que se tiene en la obtención de estas parcelas para la futura ubicación del Campus de la Justicia, y poder así disponer de las mismas en el plazo más breve posible para su puesta a disposición del Ministerio de Justicia.

Por tanto, el sistema de obtención queda avalado por el artículo 83 y por el 190.a) del RUCyL, siendo la cesión gratuita descrita en este apartado a) y desarrollada en los artículos 233 a 276 para las actuaciones integradas.

- La razón del **INTERÉS SOCIAL**: es primordial evitar la degradación de un espacio histórico de primer orden, emblemático y representativo de la ciudad, siendo necesario volver a dar uso tanto a la parcela de El Salvador (colegio cerrado desde 2003) como a la del antiguo Hospital (infrautilizado con un uso provisional desde 2008). Y todo ello en relación con el *Deber de Uso* plasmado en la normativa nacional y autonómica, en concreto el art. 8 LUCyL. El derecho de propiedad de un terreno o construcción comprende el deber de dedicarlo a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística y conservarlos en las condiciones legales para servir de soporte a dicho uso.

Documento 1: Modificación del PGOU

9.2. Acreditación del interés público de la propuesta para el ámbito Zambrana y entorno:

El interés público radica en la asignación de un nuevo destino urbanístico a las parcelas que fueron objeto de reversión por la JCyL tras la construcción del nuevo Hospital Pío del Río Hortega y la asignación concreta de necesidades al colegio Zambrana.

Se posibilita en el ámbito donde se ubican un espacio de adecuada integración con los barrios que lo rodean que permita, a través de su oportuna ordenación, la consecución de dotaciones públicas más ajustadas en tamaño y posición a las hoy previstas y que habilite, asimismo, un crecimiento urbano orientado a completar las tramas urbanas existentes, fomentando el crecimiento compacto, con prioridad a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

El artículo 34.4 de la LRRRCyL ya citado en el apartado anterior, dispone que el planeamiento general tendrá como objetivo favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificación actuaciones con especial atención a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana.

El artículo 36bis también apoya o defiende la ordenación de este espacio vacío situado entre el nuevo Hospital y la ciudad, completando la ordenación y dotando de densidad a una zona que dispone ya de una infraestructura de transporte público a la que es preciso dotar de densidad para favorecer la eficiencia del transporte público.

9.3. Fundamentación del cambio de categorización de la parcela donde se ubica el antiguo Hospital Pío del Río Hortega (EQ32) actualmente categorizada como Suelo Urbano No Consolidado (área uniforme 6 de esta modificación):

9.3.1. Antecedentes normativos respecto a la categorización: normativa local.

Todas las pautas de ordenación establecidas en las fichas particularizadas de áreas de reestructuración urbana del PECH constituyen sin género de dudas un conjunto de determinaciones de ordenación, aparentemente detallada, aplicable a cada una de las áreas, determinaciones que al ser recogidas por remisión desde el PGOU, se convierten en pautas de ordenación general; este hecho es indicativo de la confusión que ha venido existiendo en torno a la categorización de los ámbitos ARU.

La normativa del PECH estableció en 1997 que las ARUs son ámbitos singulares con una ordenación especial que implica una reconfiguración de las propiedades de los ámbitos, asignando para ello a cada una de ellas una unidad de gestión. Este mandato se establece en un momento normativo en el que ni existe la categorización del suelo urbano en “consolidado” y “no consolidado”, ni mucho menos las obligaciones inherentes a esta última categoría en cuanto a la cesión de reservas dotacionales y al recorte del derecho de aprovechamiento en un 10% destinado a la administración local.

Documento 1: Modificación del PGOU

Esta categorización, de gran importancia para el suelo urbano, fue una novedad normativa contemplada en la Ley 5/1999, de 8 abril, de Urbanismo de Castilla y León; y cuando el PGOU de Valladolid procedió a su adaptación a dicha Ley en el año 2004 procedió a la categorización del suelo urbano a buena parte de estos ámbitos que procedían del PECH como “Áreas de Planeamiento Específico” –APEs, cuya ordenación detallada (edificabilidad, alturas, cesiones, etc.) se remitía a la correspondiente del PECH de cara a su desarrollo. Y dado que algunos de estos ámbitos estaban sujetos a reparcelación, el PGOU consideró su inclusión automática en el suelo urbano no consolidado, pese a que no fue analizada la compatibilidad de tal categoría con el hecho de que albergasen en algunos casos parcelas públicas destinadas a sistemas generales; o al menos no en todos los casos, como ocurre en el de referencia con el antiguo hospital Pío del Río Hortega.

En la misma categoría de suelo urbano no consolidado pero en diferente situación se encontraron otras Unidades de Actuación asumidas del PGOU, procedentes de PERIs -anteriores a la adaptación de 2004- cuyas pautas de ordenación detallada preexistentes se asumieron directamente sin precisar para su desarrollo del seguimiento literal de los estándares que la LUCyL exige para las cesiones dotacionales obligatorias en Suelo Urbano No Consolidado: espacios libres, aparcamientos y equipamientos.

Las ARUs junto con otros ámbitos constituyen diversos tipos de actuación especial bajo la denominación común de “Áreas Especiales de Conjuntos Urbanos Edificados”, entre los que se distinguen –según el PECH por su *“especial relevancia y capacidad de constituir soportes fundamentales para la cualificación urbana del centro de Valladolid”*- las Áreas de Reestructuración Urbana “ARU”, las Áreas Especiales de edificaciones conventuales y religiosas “AEC” y las Áreas Especiales de edificaciones institucionales “AEI”, todas ellas ámbitos de gestión según el art. 1.2.1 del PECH.

Y sin embargo todas estas áreas especiales fueron trasladadas a la normativa del PGOU/04 de muy diferentes formas: ARU 3 (Academia de Caballería), ARU 5 (Hospital Pío del Río Hortega), ARU 6 (Colegio san José) y ARU 7 (Cáritas) se reflejaron como Áreas de Planeamiento Específico –APE– sin desarrollar y se trasladaron al **Suelo Urbano No Consolidado** dentro del artículo 172 del PGOU; el ARU 1 (Depósitos de Gas y Renfe) se trasladó como Unidad de Actuación aún no ejecutada, la UAE-167 y, por tanto, también en **Suelo Urbano No Consolidado**; sin embargo las dos ARUs restantes ARU 2 (Área de Chancillería) y ARU 4 (Área de San Agustín entorno de S. Benito) se trasladaron dentro del listado de Sistemas Generales del art. 67 del PGOU, incluyendo ambas dentro del **Suelo Urbano Consolidado** en los planos de Ordenación; algo que también ocurrió con las cuatro “Áreas de Edificaciones Institucionales” –AEIs– que constituyen importantes equipamientos de administraciones públicas, incluyéndolas en **Suelo Urbano Consolidado**. Pero tampoco el carácter público o privado es determinante de cara a su categorización, dado que las nueve “Áreas de Edificaciones Conventuales” –AECs– también se reflejaron dentro del **Suelo Urbano Consolidado** mediante su inclusión en el listado de “Áreas Especiales” del art. 456 del PGOU.

Documento 1: Modificación del PGOU

9.3.2. Antecedentes normativos respecto a la categorización: normativa autonómica.

Es necesario proceder a analizar la adecuación del ámbito objeto de esta modificación a las condiciones de la normativa urbanística para la categorización en el Suelo Urbano, en concreto en la categoría del Suelo Urbano No Consolidado. Para ello es importante tener en cuenta que la categorización del APE 14 se realiza por primera vez en el vigente PGOU de Valladolid, cuya última modificación en el año 2004 tuvo como objeto adaptarse a la LUCyL, que era la que establecía como novedad la subdivisión del Suelo Urbano en dos categorías, consolidado y no consolidado.

Así, el artículo 12 “*Categorías de suelo urbano*” de la LUCyL establece en su apartado 1.b) las características que debe reunir el Suelo Urbano No Consolidado para ser categorizado como tal:

*b) **Suelo urbano no consolidado**, constituido por los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano. En particular, se incluirán en esta categoría:*

*1º. Los terrenos urbanos en los que sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u **obtención de dotaciones urbanísticas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.***

*2º. Los terrenos urbanos donde se prevea una **ordenación sustancialmente diferente de la vigente**, y al menos aquellos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación antes vigente.”*

Posteriormente se procedió al desarrollo reglamentario de esta disposición legal reflejada en el artículo 26 “Suelo urbano no consolidado” del RUCyL, que establece que **deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:**

*a) **Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación**, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.*

*b) **Los terrenos donde se prevea una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la que estuviera vigente con anterioridad**, cuando la misma no pueda materializarse mediante actuaciones de gestión urbanística aislada.*

c) Los terrenos donde se prevea un aumento del número de viviendas o de la superficie o volumen edificables con destino privado, superior al 30 por ciento respecto de la ordenación anteriormente vigente.

d) De forma residual, los demás terrenos que se puedan clasificar como suelo urbano y que no cumplan las condiciones para ser incluidos en suelo urbano consolidado.”

Hay que partir entonces de que la inclusión de un terreno dentro del suelo urbano tiene un carácter reglado, de manera que deben darse los supuestos anteriormente establecidos en la normativa para clasificar un determinado terreno como urbano no consolidado o como urbano consolidado, y así el planeamiento general venga condicionado a incluirlo o no en dicha categoría; lógicamente este carácter reglado excluye cualquier actividad valorativa o de juicio que pueda entrañar una cierta discrecionalidad por parte de la Administración.

9.3.3. La realidad física del ámbito.

En primer lugar ha de analizarse en el ámbito, el primer factor reglado en la

Documento 1: Modificación del PGOU

normativa de cara a su desconsolidación o no: la realidad física.

Es plenamente notorio que esta parcela hoy en día se halla totalmente urbanizada y plenamente integrada en la estructura del casco urbano de Valladolid, disponiendo actualmente de todos los servicios exigibles al de un solar *“en condiciones de caudal, potencia, intensidad y accesibilidad adecuadas para servir a las construcciones e instalaciones existentes y a las que prevea o permita el planeamiento urbanístico”* tal y como exige el art. 24.1.b) del RUCyL; al igual que también cuenta lógicamente con accesos a través de vía urbana que cumplen los requisitos establecidos en el apartado 1.a) del dicho artículo 24.

Es más, esta realidad urbanística no es precisamente reciente, pues se trata de un equipamiento arraigado en la historia de la ciudad de Valladolid. En el caso del antiguo Hospital Pío del Río Hortega que fue inaugurado el 24 de julio de 1953 con el nombre de Residencia Sanitaria "Onésimo Redondo"¹

Por todo ello se deduce que la realidad física de este ámbito objeto de la presente Modificación de PGOU reúne las condiciones para su consideración como solar y, por tanto, su inclusión dentro de la categoría “consolidado” del Suelo Urbano.

9.3.4. Análisis del resto de las condiciones legales.

Descartada, por tanto, la inclusión del APE 14 dentro del Suelo Urbano No Consolidado por la primera de las causas que establece la normativa autonómica vigente, únicamente podría justificarse legalmente su inclusión en dicha categoría por concurrir en ella alguna de las otras causas establecidas, siendo la siguiente que el planeamiento haya previsto una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la anteriormente vigente que, además, deba de gestionarse mediante actuaciones integradas.

Así, respecto a la primera de las circunstancias, la ordenación urbanística del ámbito tiene un uso dotacional, público o privado, desde el PGOU de 1988, uso al que se pretende dar continuidad, sin cambios.

9.4. Mantenimiento de la categorización del suelo como Urbano No Consolidado en el nuevo Sistema General de Equipamientos EQ70 que se propone (áreas uniformes 3, 4 y 5).

Se pretende modificar el destino a público de la parcela donde se ubica el antiguo colegio El Salvador, al convertirla en un Sistema General de Equipamientos y, necesariamente por ello, deberá ser obtenida para que pase a ser de titularidad pública, ya que actualmente es de titularidad privada. Esto además, conlleva el cambio de sistema local (normativa vigente) a sistema general, siendo esto una modificación de una determinación de ordenación general. La cuestión es valorar si esta modificación es o no una modificación de la ordenación urbanística sustancialmente diferente a la vigente actualmente.

En este caso sería aplicable la condición de la normativa autonómica de realizar necesariamente una gestión mediante una actuación integrada porque ésta, de

¹ <http://www.saludcastillayleon.es/HRHortega/es/resena-historica>

Documento 1: Modificación del PGOU

acuerdo con el art. 72 de la LUCyL, “*tienen por objeto la urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado (...) a fin de que alcancen la condición de solar, cumpliendo los deberes urbanísticos (...)*”.

Sin embargo, para el caso de la parcela del Colegio El Salvador y el resto de la parcela calificada como Sistema General de Equipamientos Institucional (EQ70), sí que concurre otra circunstancia sustancialmente diferente respecto al ámbito 6 del antiguo Hospital, y es la necesidad de obtener estas parcelas. Esta es una de las razones que el artículo 26 del RUCyL establece para deber categorizar como Suelo Urbano No Consolidado, siempre y cuando no pueda materializarse esta obtención mediante gestión urbanística aislada:

1. Dentro del suelo urbano, deben incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado:

a) Los terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas, que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación, cuando dichas actuaciones no puedan materializarse mediante gestión urbanística aislada.

Analizaremos por tanto, la forma de obtención de esta parcela de titularidad privada que ahora se califica como Sistema General de Equipamientos EQ 70 para determinar que la opción más favorable al interés público es el mantenimiento de la categoría que tiene actualmente como Suelo Urbano No Consolidado con dos fines concretos: la obtención de este sistema general (actualmente no puede disponer de él la administración actuante por no ser de titularidad municipal) y la ejecución de obras de urbanización para completar los accesos al futuro Equipamiento Institucional que va a disponerse sobre este Sistema General para el Campus de la Justicia. Estos accesos darán servicio también al EQ32 que se mantiene con el uso Equipamiento Sanitario.

El artículo 83 del RUCyL dice:

Artículo 83. Sistemas generales.

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe señalar y cuantificar los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos, equipamientos y, en caso necesario, espacios protegidos, teniendo en cuenta tanto los datos constatados en el momento de su elaboración como los que puedan resultar de la ejecución de sus determinaciones, y aplicando los siguientes criterios:

a) El Plan General puede incluir en los sistemas generales terrenos de cualquier clase y categoría de suelo, sin que ello afecte a su clasificación.

e) El sistema general de equipamientos debe diseñarse con el objetivo de favorecer la funcionalidad y eficiencia de los equipamientos, así como facilitar su accesibilidad y su uso por la población. Asimismo debe satisfacer las exigencias de la normativa sectorial.

g) Los terrenos destinados a sistema general que aún no hayan pasado a titularidad pública solo podrán incluirse en suelo urbano o urbanizable si se incluyen en algún sector o se adscriben porcentualmente a un conjunto de sectores.

Documento 1: Modificación del PGOU

.....

3. Para cada uno de los elementos de los sistemas generales que aún no estén ejecutados, el Plan General puede optar entre establecer su ubicación concreta con precisión, o cuando ello no sea posible o conveniente, limitarse a señalar una ubicación orientativa, definiendo criterios para determinar su ubicación concreta ulteriormente.

4. Asimismo, para cada uno de los elementos de los sistemas generales que aún no estén ejecutados, el Plan General debe indicar:

a) Los criterios para su dimensionamiento, diseño y ejecución, de forma que se garantice su coherencia con el conjunto de la ordenación general.

b) **El sistema de obtención de los terrenos privados que deban pasar a titularidad pública, indicando el sector en el que se incluyan, en su caso.** En particular, cuando alguno de los elementos del sistema general de servicios urbanos no deba discurrir necesariamente sobre o bajo terrenos de titularidad pública, puede admitirse el uso de terrenos de la entidad prestadora del servicio o la constitución de servidumbres.

c) **El sistema de financiación de su ejecución.**

Artículo 86. Ordenación general en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

1. El Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable en ámbitos para su ordenación detallada, denominados sectores, delimitándolos conforme a las siguientes reglas:

a) La delimitación debe efectuarse atendiendo a la racionalidad y calidad de la ordenación urbanística, utilizando preferentemente como límites sistemas generales, terrenos de dominio público u otros elementos geográficos determinantes. Además se procurará incluir fincas completas y facilitar la ulterior gestión urbanística.

b) Los **sectores de suelo urbano no consolidado pueden ser discontinuos.**

Artículo 88. Inclusión de sistemas generales en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

En los sectores de suelo urbanizable, y en caso necesario también en los de suelo urbano no consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana debe incluir terrenos reservados para la ejecución de sistemas generales, de cualquier clase o categoría de suelo, optando entre:

a) **Señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 83.4.**

b) Señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos; en tal caso, dichas características deben concretarse cuando se establezca la ordenación detallada del sector, de acuerdo a las previsiones que el propio Plan General realice para la distribución y priorización de los sistemas generales.

Artículo 190. Obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.

Los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas pueden ser obtenidos:

a) **Por cesión gratuita, mediante alguno de los procedimientos regulados en los artículos 211 a 222 para las actuaciones aisladas y 233 a 276 para las actuaciones integradas.** Estos procedimientos pueden aplicarse también cuando se trate de obtener sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas en terrenos clasificados como suelo rústico. Asimismo se aplicarán las normas generales señaladas en el artículo 207.

Documento 1: Modificación del PGOU

*b) Por **expropiación forzosa**, mediante los procedimientos previstos en la legislación del Estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 para las actuaciones aisladas y 277 a 283 para las actuaciones integradas.*

*c) Por **ocupación directa**, mediante el procedimiento previsto en los artículos 228 a 232.*

Por tanto, según todas estas disposiciones, queda debidamente justificado el incluir el nuevo Sistema General EQ70 (EQ70/1 y EQ70/2) de Equipamientos Institucional destinado a ser ocupado por el futuro Campus de la Justicia en un Sector de Suelo Urbano No Consolidado como el APE 63 “Nuevo Hospital” delimitado en esta modificación, estableciendo como sistema para su obtención la fijada en el artículo 190.a) del RUCyL que es la cesión gratuita mediante los procedimientos regulados para las actuaciones integradas en los artículos 233 a 276. El sistema de actuación que se propone para ello sería el de Cooperación, dado el interés municipal en llevar a cabo este proyecto.

Por tanto, queda justificado el mantenimiento como **Suelo Urbano No Consolidado** de las áreas uniformes 3, 4 y 5 de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26.1.a del RUCyL, al tratarse de terrenos donde son precisas actuaciones de urbanización (viales de acceso) y obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas que deban ser objeto de equidistribución o reparcelación.

9.5. Justificación en la continuidad del uso de equipamiento en la parcela (áreas uniformes 3, 4 y 5).

Tal y como se refleja en el Decreto de Inicio de este expediente, desde el cierre del colegio El Salvador en 2003 no se ha conseguido destinar la parcela al uso previsto por el PGOU, equipamiento privado, para lo que necesariamente de forma previa había que redactar un instrumento que viniese a plasmar todas y cada una de las obligaciones urbanísticas ligadas al desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado derivadas de su inclusión dentro del APE 14. Por el contrario, han sido varias las ocasiones en las que la propiedad ha intentado la implantación de usos no dotacionales y, por tanto, contrarios a las disposiciones que establece el Plan General de Ordenación Urbana, tales como hotel o palacio de congresos, sin que para ello se hayan resuelto las condiciones de ordenación establecidas por el APE 14 antes de poder alcanzar el derecho a edificar.

Han pasado 12 años en los que la edificación sigue cerrada, va envejeciendo exteriormente, ha sufrido expolios y ocupaciones de indigentes, un panorama que poco aporta a la ubicación privilegiada que disfruta; estas circunstancias devienen ahora en oportunidad que este Ayuntamiento pretende aprovechar para materializar el uso de equipamiento histórico que ha caracterizado siempre a esta parcela.

Si por el contrario vaciamos el centro histórico de equipamientos y añadimos a ello la existencia de una población cada vez más envejecida, el resultado contribuirá enormemente a aumentar las causas por las que los ciudadanos se están desplazando desde estos barrios centrales hacia áreas de nuevas urbanizaciones en zonas periféricas de la ciudad, o en los municipios de su alfoz. No sirve de nada la rehabilitación de viviendas en el casco urbano si además no se apoyan en un equipamiento adecuado en su entorno que cubra sus carestías.

Documento 1: Modificación del PGOU

Es por ello que con la intención de proceder a una rehabilitación integral del casco histórico es necesario detener este proceso degenerativo mediante una correcta revitalización social, para lo que es necesaria la realización coordinada de acciones desde una perspectiva global: la faceta patrimonial, urbana, educativa, social, económica... Todo ello con el objetivo de mejorar las condiciones de habitabilidad de los ciudadanos que residen en el casco urbano histórico de Valladolid, dando respuesta a sus demandas, y haciéndolo dentro de un objetivo más amplio ligado a la sostenibilidad urbana global, situando los equipamientos en un entorno suficientemente cercano capaz de satisfacer las necesidades dotacionales básicas sus habitantes.

9.6. Justificación de la modificación de la delimitación del posible aparcamiento de rotación.

El **PIMUVA**² refleja en sus determinaciones la posibilidad de realizar un aparcamiento en la zona, tanto en su memoria como en el Plano nº 31. Este aparcamiento se refleja a su vez en el plano de la serie 4 del PGOU como un posible aparcamiento en Rotación, cuyos límites también están trasladados al plano de la Serie 1.

El apartado **6.3.2. En relación con los aparcamientos de rotación**, contiene un análisis de la localización de posibles estacionamientos de rotación sirviendo a la zona Centro y su viabilidad, y así en la pág. 132 se refleja el correspondiente a la ubicación de referencia:

Hospital Universitario Pío del Río Hortega.

Serviría la demanda atraída por la zona 47: 2.089 viajes de coche atraídos, así como de las zonas 42 (407 viajes de coche atendidos) y 48 (1.343 viajes de coche atraídos).

Dado que está previsto el traslado de la Residencia Sanitaria a la zona de Zambrana, cambiarán los usos y la posible demanda, por lo que la construcción de este aparcamiento quedará condicionado a estos futuros usos.

Si bien en dicha página 132 figura este posible aparcamiento como de rotación, más adelante, en la página 163 (apartado 7.3.1.3.- Propuestas de actuación) se refleja de nuevo la posibilidad del aparcamiento como de carácter mixto, sin reflejar un posible número de plazas previsibles en ningún caso.

No se ve necesaria la eliminación de este aparcamiento del conjunto de proyectos reflejados por el PIMUVA, ya que su propia normativa condiciona su ejecución al futuro uso que se concrete en la zona una vez trasladado el uso hospitalario, cuestión aún sin acometer al menos en lo que respecta al antiguo edificio contenedor. Por otro lado es necesario atender la gran demanda de aparcamiento ligada al futuro Sistema General propuesto, de forma que no repercuta en la disponibilidad de la zona de cara a su normal funcionamiento, en especial la de sus residentes. Asimismo se ve necesario que dicho aparcamiento tenga un control de su utilización de forma que quede vinculada al uso administrativo al que da servicio,

² Plan Integral de Movilidad Urbana ciudad de Valladolid, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 2 de noviembre de 2004 (B.O.P. de Valladolid de 1 de marzo de 2005).

Documento 1: Modificación del PGOU

pues de otra forma sus plazas podrían ser ocupadas por motivaciones ajenas en detrimento de otros aparcamientos rotatorios o disuasorios de la ciudad; tal hecho redundaría en un mal funcionamiento tanto de la zona como del conjunto de la ciudad.

Por otro lado, tampoco se ve necesaria la eliminación de la previsión del aparcamiento de rotación en cuanto que su ejecución podría llegar a ser perfectamente compatible con el aparcamiento ligado al uso del sistema general. Sin embargo con claridad se puede observar en los planos de la Serie 1 y 4 que la delimitación propuesta por el PGOU para dicho aparcamiento no es precisamente adecuada a la morfología de las modificación que se pretenden realizar en la zona, ni compatible con un aparcamiento de las características mencionadas. A continuación se aporta un fragmento del plano de la Serie 4 con la delimitación:



Por tanto es necesaria una delimitación más amplia para la ubicación futura de ese posible aparcamiento rotatorio, en cualquier zona del ámbito de modificación, de forma que no se generen condicionantes perjudiciales a su futura implantación.

10. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN: DENSIDAD, ALTURA Y OTROS.-

10.1. Una reflexión de carácter general:

Esta Modificación no puede simplemente trasladar al PGOU las pautas de ordenación que el PECH consideraba en 1996 –hace casi 20 años– para el ámbito, el ARU 5, puesto que ha de evaluarse la vigencia de la utilidad y la necesidad de dichas pautas de ordenación, actualmente dispuestas en ambos documentos normativos.

La traslación en el año 2004 al PGOU vigente de las determinaciones de ordenación

Documento 1: Modificación del PGOU

del PECH se realizó siguiendo los conceptos y pautas empleados originariamente en este último documento, que a su vez derivaban de los empleados originalmente por el PGOU en 1988. Sin embargo la presente Modificación prescinde de la remisión al PECH para la regulación de los ámbitos incluidos en el ARU 5 por razones ya comentadas, realizándose un necesario ejercicio de traslación de ordenanzas desde el PECH a los diferentes Sistemas Generales reflejados en el PGOU, algo para lo que también resulta imprescindible y obligatorio realizar una adaptación a la normativa urbanística actual.

Por poner ejemplos, en el traslado de ordenanzas se omite la posibilidad de construir garajes bajo rasante sin limitaciones de plantas ya que en la normativa actual del PGOU el número de plantas bajo rasante está limitado a cuatro (art. 398.2 del PGOU). De la misma forma se omite la indicación que el PECH realiza del sistema de actuación concreto para la gestión del ámbito, dado que su futuro destino público como sistema general impide tal hecho. Y aunque hubiese sido posible una gestión urbanística, condicionar el sistema de gestión desde el planeamiento es disconforme con la normativa urbanística autonómica vigente (Disposición Derogatoria de la Ley 4/2008, de 15 septiembre, de Medidas Sobre Urbanismo y Suelo). Otro tanto ocurre con la obligación a que la superficie no ocupada por la edificación tenga un destino de espacio libre público. Esta condición obliga a garantizar una utilización pública totalmente accesible de unos espacios en los que quizá no exista una conveniencia por la propia gestión de las administraciones públicas que le den uso, como sería el caso de referencia con un campus destinado a sedes judiciales.

Por otro lado, también es necesario establecer las condiciones óptimas para que el uso previsto y las características de los ámbitos de sistemas generales se adecúen entre sí de la mejor manera, de forma que el programa previsible se integre en lo posible en las condiciones de parcela y en las condiciones de su entorno, morfológicas, históricas, funcionales, etc., todo ello en un contexto de seguimiento del modelo de ciudad compacta caracterizado por una adecuada mezcla yuxtapuesta y equilibrada de usos. Tal es así que la Memoria del PGOU establece en su apartado 3.4.2 “Equipamientos” que:

“la mayor flexibilidad de las determinaciones normativas aplicables a los equipamientos ha de permitir su reutilización y recuperación para otros usos y así garantizar los estándares, ajustándolos a las demandas sociales derivadas de nuevos patrones y de una nueva estructura social.”

Una mayor flexibilidad regulatoria implicaría una mayor continuidad en la actividad de los equipamientos que se desarrollan en dichos ámbitos, que incuestionablemente constituyen un valor estructurante de la ciudad consolidada y apoyan con su servicio al conjunto residencial que habita en el casco urbano histórico de Valladolid, actualmente amenazado por una gran terciarización de los usos y una emigración dotacional hacia el exterior.

Por otro lado se ve necesaria la reconsideración de posibles modificaciones en cuanto a la edificabilidad máxima y las alturas permitidas, al quedar justificada su conveniencia acreditándose su interés público por tratarse de la ejecución de un equipamiento colectivo de primer orden, de carácter supramunicipal incluso, que

Documento 1: Modificación del PGOU

sería promovido por la Administración General Pública del Ministerio de Justicia con el objeto de solucionar el problema que actualmente existe de dispersión de sedes judiciales en Valladolid.

10.2. Sobre el aumento de edificabilidad:

Las necesidades superficiales del programa constructivo ligado al proyecto de reunificación de sedes judiciales es de aproximadamente 32.000 m², ligada a un desarrollo por fases que permita la posibilidad de futuras ampliaciones si fueran necesarias.

La ordenación actual del ARU 5 para el sistema general EQ32 del Antiguo Hospital permite un aumento de tan solo el 15% de la edificabilidad y ocupación respecto a la situación en 1997, algo que invalidaría totalmente cualquier opción de desarrollo si no pasa previamente por la demolición del antiguo Hospital. Y por su lado, el PGOU establece en su art. 81 que en tal caso –remodelación del ámbito– la edificabilidad se reduciría a 2 m²/m², lo que implicaría destinar casi la totalidad de la parcela al destino administrativo judicial. Todo esto es incompatible con la continuidad funcional de usos asistenciales - hospitalarios que, aunque casi de forma testimonial, siguen existiendo tanto en el antiguo Hospital como en el pabellón anexo destinado a Centro de Salud. Es fundamental por tanto desvincular el aprovechamiento para cada uno de los dos sistemas generales previstos de forma que se garantice su viabilidad e independencia funcional (por un lado el EQ70 de carácter Institucional y por otro lado el del EQ32 de carácter sanitario).

Las edificabilidades máximas previstas y las superficies aproximadas de aplicación que se proponen en la presente Modificación para el nuevo uso institucional son:

SG - EQ70/1: 6.660 m² de superficie x 3,00 m²/m² = 19.980 m² e.

SG - EQ70/2: 5.080 m² de superficie x 2,50 m²/m² = 12.700 m² e.

TOTAL.....32.680 m² e.

Por lo tanto se comprueba que la edificabilidad asignada por la presente Modificación es suficiente para desarrollar el programa previsto por el Ministerio de Justicia, y se encuentra dentro del límite de 3 m²/m² que permite el art. 445 del PGOU. Y se admite también una ocupación de la edificación libre, sin el límite ya mencionado del 15% por encima de la que existía en 1997.

Debido a la posibilidad de afectación del impacto de la futura edificación del SG – EQ70/2 sobre los vecinos de los inmuebles situados en los números 2 y 4 de la Calle Esteban García Chico, se limitará al 30% la ocupación de la edificación en parcela por encima de la planta baja, de forma que se genere el suficiente espacio amplio entre edificios.

Y dado que el SG – EQ70/1 es discontinuo se incluirá en las ordenanzas la posibilidad de redistribuir la edificabilidad materializable conjunta entre los dos ámbitos sin restricción alguna de forma que incluso pudiera llegar a quedar libre de ocupación el ámbito que más se acerca a las parcelas residenciales colindantes.

En cuanto al sistema general restante, el ahora reducido EQ32 del Antiguo Hospital, con las condiciones actuales se asigna un incremento de la edificabilidad del 15%

Documento 1: Modificación del PGOU

de la que existía en 1997, que en caso de reordenación de la parcela se limitaría a 2,00 m²/m².

10.3. Sobre el aumento de altura:

Con las alturas ocurre otra cuestión similar al condicionante de la edificabilidad anteriormente analizado, puesto que la altura propuesta actualmente por el PECH para todo el ámbito ARU 5 es de 5 plantas en caso de permanencia del edificio del antiguo Hospital, y de 7 plantas en caso de su sustitución, existiendo dudas acerca de si el límite de esas 7 plantas afectaría también al inmueble del antiguo Colegio El Salvador que da frente a la histórica Plaza de San Pablo. Pero por su lado, el artículo 81 del vigente PGOU establece ese máximo de 5 plantas para el sistema general EQ32 del Antiguo Hospital incluso en caso de remodelación del predio, sin mencionar altura máxima de posibles edificaciones en caso de continuidad del edificio del antiguo Hospital.

Por tanto se comprueba fácilmente la existencia de desajustes normativos derivados de la regulación conjunta e interdependiente de ámbitos diferentes, regulación que ha de individualizarse por cada ámbito para garantizar adecuadamente una correcta ordenación futura y que será el propósito también de esta Modificación de PGOU.

Las alturas previstas que se proponen son:

- a) Para el **SG EQ70/2** “antiguo Colegio El Salvador” se mantiene el límite de 5 plantas (B+IV) que aparentemente podría contemplar el PECH, debido a la presencia de la fachada en la histórica plaza de San Pablo.
- b) Para el **SG EQ70/1** (segregado de la parcela del SG – EQ32 antiguo Hospital) se establece una altura superior, B+VI, dado que da frente a una calle con entidad como Cardenal Torquemada, sin afecciones aparentes, la misma altura máxima contemplada en el PECH.
- c) En cuanto al sistema general restante, el **EQ32** del Antiguo Hospital cuya superficie ahora se ha reducido, se admiten nuevas edificaciones de 4 plantas de altura máxima con las condiciones actuales; y en caso de reordenación de la parcela y desaparición del edificio principal del antiguo hospital, se asigna una altura máxima de B+IV, es decir, como figura en el PGOU actual.

Es necesario añadir que el proyecto de sedes judiciales supondrá la implantación de una edificación emblemática de carácter público, garantizando seguramente un alto valor arquitectónico mediante el concurso de su diseño, por lo que el artículo 445 del PGOU permitiría aumentos de altura debidamente justificados. En este caso dicho aumento no se produciría en el número de plantas, si no en las alturas libres de cada planta para permitir una mayor adaptación a las necesidades técnicas de los usos que se prevén, derivadas principalmente por las múltiples conducciones de instalaciones.

**Modificación del PGOU y del PECH de Valladolid sobre el ámbito discontinuo
Antiguo Hospital Pío del Río Hortega–Colegio El Salvador y finca Zambrana**

Documento 1: Modificación del PGOU

10.4. Esquema de cambios de las pautas de ordenación en la zona de El Salvador y el antiguo Hospital:

Parcela actual	Determinación	Ordenación VIGENTE	Ordenación PROPUESTA
Antiguo Colegio El Salvador	Clase y categoría	Suelo Urbano No consolidado APE-14 (PGOU) = ARU 5 (PECH)	Suelo Urbano No Consolidado Sistema General EQ70/2
	Uso global	Equipamiento (APE-14)	Residencial (APE-63)
	Uso pormenorizado	Equipamiento General privado (EQ. Gc)	Equipamiento General público (EQ .Ga)
	Uso básico determinante	Colectivo General > 70% (art. 297, 383 PGOU)	No se modifica
	Usos básicos admitidos y prohibidos	Residencial vinculado + garaje y estacionamiento + deportivo + recreo, ocio y expansión. Uso comercial: máximo 2% de la superficie construida total. (art. 383 PGOU). Prohibidos el resto.	No se modifica
	Condiciones de edificación	Artículos 445 y 446 del PGOU	No se modifica
	Altura máxima	B+IV (17 m) si no se sustituye el edificio del Hospital, y B+VI (23,50m) si se sustituye (ficha ARU 5).	B+IV (17 m). Posibilidad de altura superior permitida bajo justificación, artículo 445 PGOU
	Edificabilidad máxima	Un 115% de la actual.	2,5 m ² /m ²
	Ocupación sobre rasante	Un 115% de la actual. La superficie no edificada será un espacio libre público (ficha ARU 5).	Un 30% máximo de la parcela para las plantas por encima de la planta baja.
	Ocupación bajo rasante	Se podrá ocupar bajo rasante toda la parcela (ficha ARU-5).	Se podrá ocupar bajo rasante toda el área ocupada por la edificación.
Aparcamiento de Rotación	Se podrá ocupar bajo rasante toda la parcela (ficha ARU-5). El PGOU delimita una zona al norte en los planos de la Serie 1 y 4	Se amplía a todo el ámbito la delimitación del posible aparcamiento de rotación.	
Antiguo Hospital Pío del Río Hortega	Clase y categoría	Suelo Urbano No consolidado APE-14 (PGOU) = ARU 5 (PECH). Sistema General EQ32/57	SG EQ32/57 Suelo Urbano Consolidado
			SG EQ70/1 Suelo Urbano No Consolidado (APE-63)
			Viario local Suelo Urbano No Consolidado (APE-63)
	Uso global	Equipamiento (APE-14)	SG EQ32/57 no se modifica
			SG EQ70/1: Residencial (APE-63)
			Viario local: Residencial (APE-63)
	Uso pormenorizado	Equipamiento General público (EQ Ga)	SG EQ32/57 no se modifica
			SG EQ70/1 no se modifica
			Viario local "viario y comunicación"
	Uso determinante	Colectivo Asistencial > 70% (art. 297, 383 PGOU)	SG EQ32/57 no se modifica: Colectivo Asistencial > 70% (art. 297, 383 PGOU)
			SG EQ70/1: Colectivo General > 70%(art. 297, 383 PGOU)
			Viario local "viario y comunicación"
	Usos básicos admitidos y prohibidos	Residencial vinculado + garaje y estacionamiento + deportivo + recreo, ocio y expansión. Uso comercial: máximo 2% de la superficie construida total. (art. 383 PGOU). Prohibidos el resto.	SG EQ32/57 no se modifica
			SG EQ70/1 no se modifica
Viario local "viario y comunicación"			
Condiciones de edificación	Dotacional, arts. 445, 446 PGOU	SG EQ32/57 no se modifica	
		SG EQ70/1 no se modifica	
		Viario local "viario y comunicación"	

Documento 1: Modificación del PGOU

Altura máxima	B+IV (17 m) si no se sustituye el edificio del Hospital, y B+VI (23,50m) si se sustituye (ficha ARU-5).	SG EQ-32/57: B+III con uso actual, B+IV si se sustituye el edificio del Hospital
		SG EQ70/1: B+VI. Posibilidad de altura superior permitida bajo justificación, art. 445 PGOU
Edificabilidad máxima	Un 115% de la actual.	SG EQ-32/57: con uso actual, un 115% de la existente en 1997. Si se sustituye el edificio del Hospital hasta 2 m ² /m ² .
		SG EQ70/1: 3,00 m ² /m ² , pudiéndose repartir la edificabilidad conjunta entre los dos ámbitos discontinuos sin restricciones.
Ocupación sobre rasante	Un 115% de la actual. La superficie no edificada será un espacio libre público. Ha de respetarse el arbolado en zona sur (ficha ARU-5).	SG EQ-32/57: sin límite. SG EQ70/1: la edificación y aparcamientos nuevos que se planteen buscarán la compatibilidad con el arbolado actual significativo.
Ocupación bajo rasante	Se podrá ocupar bajo rasante toda la parcela (ficha ARU-5).	SG EQ-32/57: se podrá ocupar bajo rasante toda el área
		SG EQ70/1: se podrá ocupar bajo rasante toda el área ocupada por la edificación.
Aparcamiento de Rotación	Se permite un aparcamiento en el ámbito (ficha ARU 5 PECH) Se delimita una zona al norte en los planos de la Serie 1 y 4 del PGOU	SG EQ-32/57: posible aparcamiento de rotación en la parcela.
		SG EQ70/1: posible aparcamiento de rotación en la parcela.
		Viarío local se podrá ocupar bajo rasante el posible aparcamiento de rotación.

11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 172 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN.-

La eliminación excepcional de un equipamiento mediante un instrumento de planeamiento exige su compensación en la forma regulada en el artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que establece lo siguiente:

Artículo 172. Modificaciones de espacios libres y equipamientos

La aprobación de las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico que alteren los espacios libres públicos o los equipamientos públicos, tanto existentes como previstos en el planeamiento, requiere que la superficie de espacio libre o de equipamiento que se destine a otro uso sea sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad, situada:

- a) *Cuando se trate de suelo urbano consolidado, en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector.*
- b) *Cuando se trate de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, en el mismo sector, o de ser imposible en un sector próximo, pero sin disminuir sus propios espacios libres y equipamientos públicos.*

Y el origen legal de este artículo reglamentario, que está en el artículo 58.3 d) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, dice lo siguiente:

Documento 1: Modificación del PGOU

Artículo 58. Modificaciones.

[...]

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

[...]

c) La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.

El mantenimiento de estándares se justifica con la compensación superficial que en el caso de este equipamiento estaríamos hablando de lo siguiente:

DISMINUCIÓN DEL SSGG EQ32/57 HOSPITAL	CREACIÓN NUEVO SSGG EQ72/2 INSTITUCIONAL
4.193,03 m ²	5.081,54 m ²

Se puede comprobar que la Modificación produce un superávit de 888,51 m² de superficie de Sistemas Generales, si bien es necesario hacer constar que la reducción del Sistema General EQ32 tiene como destino la creación de otra dotación como es el vial local que servirá de acceso tanto al EQ32 como al nuevo EQ70.

12. REDACCIÓN PROPUESTA PARA LA NORMATIVA.-

12.1. Cambios que se proponen en la normativa escrita del PECH:

La Modificación del PECH que se deberá formular en la zona de **SAN PABLO** establece las siguientes determinaciones:

- Eliminar la Ficha de determinaciones particulares del ARU 5, trasladando las pautas de ordenación válidas al PGOU.
- Eliminar la delimitación del ARU 5 de los planos NE y NA.

12.2. Cambios que se proponen en la normativa escrita del PGOU:

La Modificación del PGOU que se formula en la zona de **SAN PABLO** establece las siguientes determinaciones:

- Generar un nuevo Sistema General de Equipamiento Institucional (EQ70/1) segregando parte del actual Sistema General EQ32 (antiguo Hospital Río Hortega), que se reduciría.
- Generar otro nuevo Sistema General de Equipamiento Institucional (EQ70/2) en la actual parcela de equipamiento privado “colegio El Salvador”.
- Generar un sistema local viario que permita el acceso al conjunto de equipamientos y la dotación de aparcamiento público, segregando para ello parte del actual Sistema General EQ32 (antiguo Hospital Río Hortega), que se reduciría. Esta reducción de superficie del sistema general se compensa con la creación del nuevo sistema general EQ70/2, cumpliendo así lo regulado en el artículo 172 del RUCyL.

Documento 1: Modificación del PGOU

- Cambiar de categoría a Suelo Urbano Consolidado la superficie ya reducida del Sistema General EQ32 (antiguo Hospital), dejando como ámbito de Suelo Urbano No Consolidado el estrictamente necesario para posibilitar la reordenación urbanística y la obtención de dotaciones públicas; y dado que por sus condiciones necesita de una adscripción a un sector, este ámbito actualmente denominado APE-14 formará parte de otro Sector de SUNC, el APE- 63 “Nuevo Hospital”, que pasa a ser discontinuo; este Sector tendrá un uso global residencial y un índice de edificabilidad absoluta de 1,00 m²/m².
- Las antiguas pautas de ordenación del APE-14, que asumían en buena medida las del ARU 5 del PECH, se trasladan a los artículos y planos que ordenan el ámbito: los nuevos sistemas generales EQ32, EQ70/1 y EQ70/2, y el nuevo viario local.
- Incluir en cualquiera de las parcelas la posibilidad de que se pueda realizar un aparcamiento de rotación, respecto a la actual delimitación que reduce gráficamente tal posibilidad a la confluencia entre las calles Cardenal Torquemada y Rondilla de Santa Teresa.
- Corrección del error detectado en la categorización y calificación del patio trasero del inmueble residencial sito en calle Esteban García Chico nº 2.
- La aprobación definitiva del instrumento que aporte la ordenación detallada del APE-63 implicará la apertura automática de un expediente para la reconsideración de la ordenación de la parcela 43 del Plan parcial Villa del Prado, destinada al Campus de la Justicia por el Plan Especial que fue aprobado específicamente para ese destino, con número de expediente 54672/12.

De acuerdo con lo anterior, los cambios concretos propuestos en la normativa escrita consistirán, en primer lugar, en eliminar el actual APE 14 del listado del artículo 172, así como eliminar el artículo 181 que refleja las correspondientes pautas y condiciones de ordenación de dicho APE.

En segundo lugar se añadirá la referencia a la nueva sectorización discontinua en el artículo 194.ter “Nuevo Hospital (APE 63)” que refleja la ordenación del nuevo APE en el área de la Finca Zambrana, APE que ahora se amplía al área cercana a la Plaza de San Pablo.

En tercer lugar se añaden dos nuevos artículos, 75.bis y 75.ter, en los que se reflejan las condiciones y pautas de ordenación específicas del nuevo Sistema General creado, el EQ70 (EQ70/1 y EQ70/2) trasladando aquella ordenación que sea válida desde las ordenanzas que se eliminan: el artículo 181 del PGOU que regula el APE-14, y la ficha de condiciones particulares del ARU 5 del PECH.

Y, por último, modificar el artículo 81 “Hospital Universitario Pío del Río Hortega-EQ32” adaptando sus pautas a las condiciones resultantes de la nueva ordenación, e incorporando aquellas que aún sean válidas desde el APE-14 y el ARU 5. Además se procede a cambiar su denominación para no confundirla con la del nuevo Hospital Pío del Río Hortega.

Documento 1: Modificación del PGOU

12.3. Identificación de las determinaciones que se alteran: estado actual y estado propuesto:

Ámbito El Salvador – Antiguo Hospital Pío del Río Hortega – Zambrana y entorno – PRAE

12.3.1. Se propone la modificación de cuatro artículos de la normativa:

Artículo 67. – Relación de Sistemas Generales.

La modificación consiste en incluir en el apartado “1. Equipamientos” tres nuevos Sistemas Generales: el EQ64 PRAE, el EQ70/1 Institucional 1, y el EQ70/2 Institucional 2:

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
<p>Artículo 67.- Relación de Sistemas Generales:</p> <p><i>Se prevén en este Plan General para el servicio de toda la población los siguientes Sistemas Generales públicos:</i></p> <p>1. Equipamientos. EQ01 Dependencias Administrativas Municipales (...)</p> <p>2. Espacios libres (...)</p> <p>3. Servicio urbanos (...)</p> <p>4. Varios (...)</p>	<p>Artículo 67.- Relación de Sistemas Generales:</p> <p><i>Se prevén en este Plan General para el servicio de toda la población los siguientes Sistemas Generales públicos:</i></p> <p>1. Equipamientos. EQ01 Dependencias Administrativas Municipales (...) EQ64 PRAE (...) EQ70/1 Institucional 1 EQ70/2 Institucional 2</p> <p>2. Espacios libres (...)</p> <p>3. Servicio urbanos (...)</p> <p>4. Varios (...)</p>

Artículo 81.– Hospital Universitario Pío del Río Hortega-EQ32.

La modificación propone una nueva redacción del artículo estableciendo las condiciones específicas para la redefinición del sistema general EQ32 “Hospital Pío del Río Hortega”, cambiando su denominación para evitar la confusión con el sistema general EQ33, el Hospital que heredó el mismo nombre y que actualmente se encuentra en la zona de Zambrana.

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
<p>- Artículo 81.– Hospital Universitario Pío del Río Hortega-EQ32.</p> <p><i>Para el uso actual de hospital se admiten nuevas construcciones, siempre que no rebasen las cuatro plantas. Si se modificase el uso, perdiendo su carácter sanitario, ha de redactarse un estudio de detalle, con las siguientes condiciones:</i></p> <p>a) Si se conserva el edificio actual, el resto debe considerarse espacio libre.</p> <p>b) Si se remodela el predio: edificabilidad, 2,00 m2/m2; altura máxima, 5 plantas (B+IV).</p> <p>c) Se conservará el arbolado de la franja que configura el borde Sur de la parcela.</p>	<p>- Artículo 81.– Antiguo Hospital Río Hortega-EQ32.</p> <p><i>Para el uso asistencial se admiten nuevas construcciones, por un incremento máximo del 15% de la edificabilidad total a fecha de 7/5/1997, siempre que no rebasen las cuatro plantas. Posible aparcamiento de rotación en la parcela. Si se modificase el uso las nuevas condiciones serán:</i></p> <p>a) Si se conserva el edificio principal actual, el resto debe considerarse espacio libre.</p> <p>b) Si se reordena la parcela, la edificabilidad máxima será de 2,00 m2/m2 y la altura máxima B+IV.</p> <p>c) Se dará continuidad al nuevo vial estructurante interior a la manzana.</p>

Documento 1: Modificación del PGOU

Artículo 82.– Equipamientos de Zambrana–EQ33.

La modificación propone una nueva redacción del artículo estableciendo las condiciones específicas para cada una de las dos parcelas de SS.GG.: EQ33/A “Colegio Zambrana” y EQ33/B “Nuevo Hospital Río Hortega”:

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
<p>Artículo 82.- Equipamientos de Zambrana- EQ33</p> <p>1. <i>Se resolverá el viario señalado en Plano mediante viaducto sobre la vaguada existente, procurando la integración a ambos lados del mismo.</i></p> <p>2. <i>Habrà de resolverse la accesibilidad de la zona y del nuevo Hospital en ejecución, y los aparcamientos correspondientes, mediante un Plan Especial de Equipamientos e Infraestructuras.</i></p>	<p>Artículo 82.- Equipamientos de Zambrana- EQ33</p> <p>1. <i>Incluye las parcelas del “Colegio Zambrana” (EQ33A) y el nuevo Hospital “Río Hortega” (EQ33B).</i></p> <p>2. <i>Se asumen las condiciones urbanísticas existentes y las derivadas del proyecto de ejecución del nuevo Hospital “Río Hortega”. Además de los usos actuales en ambos EQ se admiten nuevas construcciones siempre que no rebasen la altura máxima existente y la edificabilidad máxima prevista para los equipamientos públicos.</i></p>

Artículo 172.– Relación de APEs sin desarrollar.

Se incluye en el artículo un nuevo apartado 23 correspondiente al APE 63 “Nuevo Hospital” y se elimina el apartado 7 correspondiente al APE 14, que desaparece.

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
<p>Artículo 172.- Relación de APEs sin desarrollar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>El Berrocal Industrial (APE 1)</i> 2. <i>Acor (APE3)</i> 3. <i>Margen Oeste (APE 4)</i> 4. <i>Cañada de Villanubla (APE 5)</i> 5. <i>Avenida de Gijón (Uno Tres) (APE 8)</i> 6. <i>Avenida de Valle del Río esgueva (APE 13)</i> 7. <i>ARU 5, Hospital Pío del Río Hortega (APE 14)</i> <p>(...)</p>	<p>Artículo 172.- Relación de APEs sin desarrollar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>El Berrocal Industrial (APE 1)</i> 2. <i>Acor (APE3)</i> 3. <i>Margen Oeste (APE 4)</i> 4. <i>Cañada de Villanubla (APE 5)</i> 5. <i>Avenida de Gijón (Uno Tres) (APE 8)</i> 6. <i>Avenida de Valle del Río esgueva (APE 13)</i> 7. <i>Eliminado</i> <p>(...)</p> <p>23. <i>Nuevo Hospital (APE 63)</i></p>

Artículo 181.– ARU 5, Hospital Pío del Río Hortega (APE 14).

El artículo se elimina dado que el APE 14 desaparece, recogándose parte de sus pautas de ordenación entre los artículos 81, 75 bis y 75 ter.

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
<p>Artículo 181.– ARU 5, Hospital Pío del Río Hortega (APE 14).</p> <p><i>Ordenación general:</i></p> <p>a) <i>Uso global: Equipamiento.</i></p> <p>b) <i>Índice de Edificabilidad Absoluta: según Plano.</i></p>	

Documento 1: Modificación del PGOU

12.3.2. Se propone la incorporación de cuatro nuevos artículos en la normativa:

Artículo 75 bis.– EQ70/1 Institucional 1.

El artículo establecerá las condiciones específicas de ordenación del nuevo Sistema General de Equipamientos EQ70/1.

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
	<p>Artículo 75 bis.– EQ70/1 Institucional 1 (discontinuo).</p> <ol style="list-style-type: none">1. La altura máxima será B+VI y la edificabilidad máxima de 3,00 m²/m², pudiéndose repartir la edificabilidad conjunta entre los dos ámbitos sin restricciones y con preferencia en el ámbito que da frente a Cardenal Torquemada.2. La edificación y aparcamientos nuevos que se planteen buscarán la compatibilidad con el arbolado actual significativo.3. Posible aparcamiento rotatorio.

Artículo 75 ter.– EQ70/2 Institucional 2.

El artículo establecerá las condiciones específicas de ordenación del nuevo Sistema General de Equipamientos EQ70/2.

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
	<p>Artículo 75 ter.– EQ70/2 Institucional 2.</p> <ol style="list-style-type: none">1. La altura máxima será B+IV y la edificabilidad máxima de 2,50 m²/m²2. Ocupación máxima del 30% de la parcela para las plantas por encima de la planta baja. Posibilidad de abrir luces en la medianera con el SG EQ70/1, o de conectar ambos3. La edificación se desarrollará ajustada a la nueva alineación en la acera de la calle Cardenal Mendoza, cuidándose especialmente el carácter de la fachada principal a la plaza histórica de San Pablo.4. Posible aparcamiento rotatorio.

Artículo 79 bis.- PRAE– EQ64.

El artículo establecerá las condiciones específicas de ordenación del nuevo Sistema General de Equipamientos en Suelo Rústico Común (Específico de Equipamientos).

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
	<p>Artículo 79 bis. –PRAE- EQ64</p> <ol style="list-style-type: none">1. El Centro de Recursos Ambientales (CRA) se ubica junto con el Parque ambiental en el complejo PRAE. Es un conjunto de uso social, técnico y educativo, de disfrute, de experimentación y sensibilización ambiental sobre gestión ambiental.2. El edificio del CRA alberga un Área de Educación e Interpretación Ambiental, un Área administrativa y otra Multifuncional, con espacios para exposiciones, talleres de trabajo, salón de actos y zonas de consulta y documentación (CIDA), orientado a la educación ambiental y participación ciudadana.

Documento 1: Modificación del PGOU

Artículo 194-ter.- Nuevo Hospital (APE 63).

El artículo indicará las determinaciones de ordenación general del nuevo sector discontinuo de Suelo Urbano No Consolidado, así como aquellas pautas de ordenación detallada que se consideren; entre ellas, las del nuevo vial en la zona de San Pablo y la reconsideración de la ordenación de la parcela del Plan Parcial Villa de Prado que tenía como objeto albergar el denominado Campus de la Justicia.

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN PROPUESTA
	<p><i>Artículo 194 .ter.- Nuevo Hospital (APE 63)</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Sector discontinuo con la nueva área institucional de equipamientos junto a la Plaza de San Pablo.</i><i>2. Ordenación general:</i><ol style="list-style-type: none"><i>a) Uso global: Residencial.</i><i>b) Índice de Edificabilidad Absoluta: 1,00 m²/ m²</i><i>3. Ordenación detallada:</i><ol style="list-style-type: none"><i>a) Con independencia de las cesiones obligatorias de dotaciones en el ámbito del APE, habrá de mantenerse la superficie y uso del equipamiento local existente (8.005,45 m²).</i><i>b) En el ámbito de San Pablo se ejecutará un vial estructurante de doble sentido transformable sin obras en sentido único cuando se de continuidad a dicho vial a través del sistema general EQ32.</i><i>4. La aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que aporte la ordenación detallada implicará automáticamente la reconsideración del Plan Especial que fue aprobado para la ordenación de la parcela 43 del Plan Parcial Villa del Prado.</i>

13. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL VIGENTES.-

13.1. Ámbito Zambrana y entorno y PRAE:

El municipio de Valladolid está incluido dentro del instrumento de Ordenación del Territorio “Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y Entorno” y además se encuentra afectado de una u otra manera por las Directrices esenciales de Castilla y León y por el Plan Regional del Valle del Duero.

Las Directrices Esenciales regulan una red articulada de centros que estructuran las relaciones territoriales y sus flujos. En este sistema se consideran centros urbanos de referencia (máximo nivel) los municipios iguales o mayores de 5.000 habitantes. Estos municipios y, en especial las ciudades de más de 20.000 habitantes, se consideran centros de referencia para la dotación de equipamientos, la prestación de servicios y las acciones de innovación.

Además, se define el entorno de Valladolid como Área Urbana.

Las Directrices de Valladolid y Entorno, ya en la Exposición de Motivos del Decreto de aprobación, definen a Valladolid como el *núcleo más importante de*

Documento 1: Modificación del PGOU

Castilla y León, y el entorno de Valladolid como una de las áreas urbanas más dinámicas del norte de España.

El ámbito del entorno de Zambrana se define como un “*espacio singular para grandes equipamientos*” y se regula en el artículo 32: *Fortalecimiento de Valladolid como Centro Regional de Servicios: Lugares estratégicos y Espacios Singulares.*

Este artículo, de carácter Básico, define los Espacios singulares como “*aquellos que, sin perjuicio de su autonomía funcional, resultan relevantes para el funcionamiento del área urbana en su conjunto, que se beneficiaría de un desarrollo adecuado de los mismos:*

(...)

b) *Los grandes equipamientos urbanos: Nuevo Hospital de Zambrana (...)*”.

Este gran equipamiento, está ejecutado y en funcionamiento y la JCyL en el Convenio de Reversión del año 2007 define los terrenos no utilizados como no necesarios. Este equipamiento tiene una edificabilidad de casi 120.000 m² con una ocupación en planta casi completa de una parcela de más de 150.000 m².

El espacio restante se debe incorporar a la ciudad también según los criterios establecidos por las propias Directrices en su *artículo 59.- Fomento de los crecimientos compactos en los núcleos de población.*

Este artículo, también de carácter Básico, establece que “*se favorecerán los crecimientos urbanos en forma de desarrollo compacto, continuo y articulado en torno a los núcleos de población existentes, priorizando la compleción de Iso vacíos intersticiales frente a las operaciones de simple expansión*”. Posteriormente se establecen criterios que permiten considerar que un uso global residencial para el nuevo Sector de Suelo Urbano No Consolidado es el más adecuado.

Por otro lado, el denominado ámbito PRAE en el que se definen los nuevos Sistemas Generales de Equipamientos, se encuentra en ámbito APHA, regulado por el artículo 20 de las Directrices. Expresamente, en el punto 4º, este artículo permite cierta tolerancia de usos en proximidad a las áreas urbanas y se permitirán Equipamientos Públicos con una ocupación máxima del 30%.

Esto, con independencia de la clasificación y calificación del suelo, por lo que categorizar el nuevo Sistema General como Suelo Rústico Común es perfectamente compatible.

El Plan Regional del Valle del Duero incluye el municipio de Valladolid como Nodo Urbano Primario y define para estos, unos objetivos en función de los cuales orientar sus políticas sectoriales.

Entre estos objetivos no sólo están los equipamientos o los servicios sino también la garantía y la mejora de la oferta residencial diversa y eficiente.

Documento 1: Modificación del PGOU

13.2. Ámbito Colegio El Salvador y Antiguo Hospital Pío del Río Hortega:

Del contenido de esta memoria se desprende que la Modificación planteada cumple las condiciones establecidas en el artículo 81 del RUCyL en relación con las exigencias planteadas por el artículo 112.a) de dicho texto normativo.

A tal efecto, se respeta lo dispuesto en la normativa urbanística y en la legislación sectorial aplicable, a la que se ha aludido ya, a lo largo de esta Memoria. También se manifiesta **la coherencia con los objetivos generales de la actividad urbanística pública**, dispuestos en el artículo 5 del RUCyL, tales como:

- Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa y en las demás normas aplicables.
- Desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario,...
- El progreso social y económico,...
- La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades... y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad.
- La rehabilitación de áreas urbanas degradadas...
- La protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación de los espacios urbanos relevantes...
- La mejora de la calidad de vida de la población, el control de densidad (tan importante es no superar una densidad máxima como no estar por debajo de una mínima densidad) y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas (en lo que concierne a edificios vacíos o desocupados, a los que se pretende dar un uso que sí sea asumible).
- La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano...
- Impedir la especulación del suelo en cuanto perjudica la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.

Precisamente para dar cumplimiento a estos objetivos generales que deben prevalecer en toda modificación de planeamiento de acuerdo con el necesario interés público que ha de primar en el mismo es por lo que se propone esta modificación.

Análisis sobre los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

Asimismo, las determinaciones de esta modificación son **compatibles con las Directrices de Ordenación Territorial del Valladolid y su Entorno (DOTVAEN)**, en las que se establecen ya algunas prescripciones directamente relacionadas con el centro histórico de Valladolid. Dentro de la Normativa de este instrumento de ordenación territorial es necesario destacar los siguientes artículos:

Documento 1: Modificación del PGOU

Artículos 18. Programa de mejora y revitalización de centros históricos (B).

1.....

2. Con objeto de conservar y proteger el patrimonio inmobiliario no monumental, especialmente la arquitectura tradicional, los Municipios incluidos en el ámbito de las Directrices deberán elaborar un Catálogo de Elementos Protegidos integrado en su planeamiento urbanístico municipal, así como un programa de mejora y revitalización de su centro histórico, en desarrollo del anterior.

Artículo 61. Directrices para el desarrollo de los planes urbanísticos municipales en suelo urbano (P).

Las Administraciones públicas colaborarán para difundir y fortalecer la “cultura urbana” y la calidad de los espacios públicos, de acuerdo a las siguientes directrices:

- a) Se promoverá la “accesibilidad compartida”, favoreciendo la convivencia de la movilidad motorizada con modos menos agresivos (peatonales, ciclistas y transporte público).
- b) **Se promoverá de forma prioritaria la colmatación de espacios intersticiales, con una estructura abierta**, orientada a la articulación de las áreas circundantes. Su ordenación paliará en lo posible los déficits que existan en áreas colindantes consolidadas.
- c) **Se favorecerán las actuaciones de rehabilitación frente a las de sustitución, orientándose las características arquitectónicas y urbanísticas de cada intervención hacia la mejora de la calidad de los espacios, en especial atención a su calidad estética.**

Artículo 62. Directrices para el fomento de la calidad espacial en los centros urbanos (P).

Para la protección real y eficaz del patrimonio edificado y de las formas históricas de asentamiento, el planeamiento urbanístico municipal deberá promover la recuperación de los valores urbanísticos y paisajísticos de sus espacios tradicionales,...

En el Avance de las Directrices también se menciona la siguiente determinación en relación con los centros tradicionales:

Apartado E.5 (página 270) del Avance de las DOTVAEN:

Se observa o detecta la amenaza que los procesos de transformación cada vez más intensos suponen para la supervivencia de las características históricas, ambientales y tipológicas de edificios y espacios tradicionales...

4. En cuanto a la estructura funcional de los centros tradicionales, el planeamiento urbanístico primará la mixticidad de usos,...

Esta modificación, por tanto, se ajusta a las directrices que las DOTVAEN proponen en diferentes artículos.

También se da cumplimiento a las Propuestas Estratégicas: Valladolid hacia 2016.

14. TRÁMITE AMBIENTAL.-

Con el objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 157 del RUCyL se evalúa si esta modificación se encuentra incluida en alguno de los supuestos contemplados en el apartado 2, relativo a Evaluación Ambiental, puesto que esta modificación afecta a determinaciones de ordenación general y no puede incluirse ni en el apartado 1 ni el apartado 3.

Documento 1: Modificación del PGOU

2. Asimismo serán objeto de evaluación ambiental las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Orden MAM/1357/2008, de 21 de julio, por la que se determina qué tipo de modificaciones de planeamiento general han de someterse al procedimiento previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, sin perjuicio de su posterior modificación o sustitución por el órgano ambiental:

1º. Las que clasifiquen suelo urbano o urbanizable no colindante con el suelo urbano de un núcleo de población existente, salvo que el uso predominante sea industrial

2º. Las que modifiquen la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad pública, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como suelo rústico con protección natural.

3º. Las que modifiquen la clasificación de suelo en Espacios Naturales Protegidos o en espacios de la Red Natura 2000, salvo si la Consejería de Medio Ambiente considera que no existe una afección significativa sobre los mismos.

4º. Las que incrementen más de un 20 por ciento la superficie conjunta de suelo urbano y urbanizable respecto de la ordenación anterior. Si el uso predominante es industrial, sólo se requerirá evaluación ambiental si además el ámbito es mayor de 50 hectáreas.

Esta modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos:

- La modificación no clasifica nuevo suelo urbano ni urbanizable, sino que mantiene para cada uno de los ámbitos la clase de suelo actual: suelo urbano en el ámbito Zambrana y en el colegio El Salvador y antiguo Hospital y suelo rústico en el ámbito PRAE.
- No se altera la clasificación de vías pecuarias, montes de utilidad públicas, zonas húmedas catalogadas o terrenos clasificados como Suelo Rústico de Protección Natural. El ámbito del nuevo SG EQ64 PRAE según la ordenación vigente no está categorizado como Suelo Rústico de Protección Natural sino que es de Protección Agropecuaria y la nueva ordenación mantiene la clasificación como Suelo Rústico y cambia la categoría para convertirlo en Suelo Rústico Común (específico de equipamientos), una categoría que resulta más oportuna para el uso que se le está dando desde la JCyL.
- La modificación no cambia la clasificación del suelo, manteniendo en el ámbito PRAE (Áreas de interés Paisajístico, Histórico y Agrícola según las DOTVaEnt) como Suelo Rústico. Además, la modificación tampoco afecta a espacios de la Red Natura 2000.
- Al no clasificar nuevo suelo urbano ni urbanizable, tampoco se incrementa la superficie conjunta de los mismos respecto de la ordenación vigente.

Por todo lo anterior, se entiende que no es necesario el trámite de evaluación ambiental, sin perjuicio de que debe ser el órgano ambiental el que, tras ser consultado dictamine a tal efecto. Por tanto, se deberá acordar por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid la remisión al Órgano Ambiental competente de la Junta de Castilla y León un ejemplar del Avance a los efectos de la elaboración del documento de referencia, si procediera realizarlo.

Documento 1: Modificación del PGOU

Como antecedente tenemos la Orden FYM/16/2014, de 9 de enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Fomento que dictó la decisión motivada de no sometimiento a Evaluación Ambiental de la Modificación Puntual del PGOU de Valladolid en el ámbito de la finca Zambrana y entorno. Sin embargo, y dado que ahora se amplía el ámbito de actuación en esta nueva modificación que se propone, se puede hacer nuevamente la consulta con esta documentación que compone el Avance correspondiente.

15. IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.-

Esta modificación que se propone en el ámbito del Antiguo Hospital Pío del Río Hortega – Colegio El Salvador y finca Zambrana y entorno supone un aumento en el volumen edificable y en el número de viviendas, así como un cambio en el uso del suelo de equipamiento a residencial (ámbito Zambrana). En cumplimiento del artículo 173 del RUCyL deben hacerse constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.

A tal efecto se incorporará para el documento de aprobación inicial esta relación.

Valladolid, 21 de agosto de 2015

Los arquitectos redactores,

Óscar Burón Rodrigo

Irene Serrano Muñoz