

Pensar y vivir Valladolid



La ordenación de los usos urbanos: calificación del suelo, índice de variedad y complejidad de usos

"Las ciudades son un conjunto de muchas cosas: memorias, deseos, signos de un lenguaje; son lugares de trueque, como explican todos los libros de historia de la economía, pero estos trueques no lo son sólo de mercancías, son también trueques de palabras, de deseos, de recuerdos"

Ítalo Calvino



Pensar y vivir Valladolid

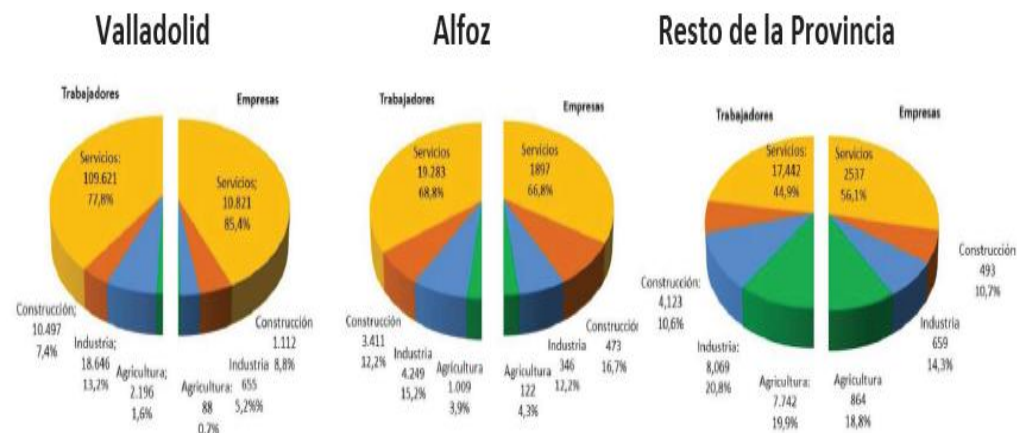


Principio de desarrollo urbano sostenible: (artículo 3.3.g del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana)

Los poderes públicos formularán y desarrollarán, **en el medio urbano**, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de ... **complejidad funcional**, procurando que esté suficientemente dotado y **que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional**. En particular:

...

g) *Integrarán en el tejido urbano cuantos **usos resulten compatibles con la función residencial**, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, **favoreciendo la diversidad de usos**, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.*



Pensar y vivir Valladolid



Criterios básicos de utilización del suelo: (artículo 20.1 del RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Regeneración Urbana)

Las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, **deberán:**

- a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado ... para satisfacer las necesidades que lo justifiquen.
- b) Destinar suelo adecuado y suficiente para **usos productivos y para uso residencial**, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.



Pensar y vivir Valladolid



Objetivo y aspectos de la actividad urbanística: (artículo 2 de Ley 5/1999 y Ley 7/2014, de Urbanismo y de Medidas de RRRU de Castilla y León)

La actividad urbanística es una función pública que **tiene por objeto** la ordenación, la transformación, la conservación y **el control del uso del suelo**, incluidos el subsuelo y el vuelo.

La actividad urbanística comprende los siguientes aspectos: a) Planeamiento urbanístico; b) Gestión urbanística; c) **Intervención en el uso del suelo**, etc.



Pensar y vivir Valladolid



Planeamiento urbanístico. Ordenación urbana: (artículos 38.2 de Ley 5/1999 y Ley 7/2014, de Urbanismo y de Medidas de RRRU de Castilla y León)

A fin de fomentar la cohesión social, **el planeamiento procurará la mezcla equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.** A tal efecto:

- a) El planeamiento **fijará índices de variedad urbana** en suelo urbano no consolidado y urbanizable, **consistentes en reservas para usos y tipologías no predominantes** cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente.



Pensar y vivir Valladolid



Plan General de Ordenación Urbana. Determinaciones de ordenación general y de ordenación detallada: (artículos 41 y 42 de Ley 5/1999 y Ley 7/2014, de Urbanismo y de Medidas de RRRU de Castilla y León)

Art. 41.e). Delimitación de sectores, indicando su densidad máxima y mínima, **los usos predominantes, compatibles y prohibidos**, los sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas, en su caso (deberá hacerlo en suelo urbano no consolidado y urbanizable).

...

Art. 42.1.a). Calificación, entendida como **la asignación pormenorizada de uso, intensidad de uso y tipología edificatoria**, para cada **parcela**, o bien por **manzanas** u **otras áreas homogéneas** (podrá hacerlo para todo el suelo urbano consolidado o sobre partes del mismo).



Pensar y vivir Valladolid



Ordenación general de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable: (artículo 86.2 del Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

Para **cada sector** de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, **el Plan General debe fijar**, además de la delimitación, los parámetros de ordenación general:

a) **Uso predominante**, y en su caso **usos compatibles y prohibidos**. Todo uso no designado expresamente como predominante o prohibido debe entenderse compatible.

...

d) **Índice de variedad de uso**, que expresa el porcentaje de la edificabilidad del sector que debe destinarse a **usos compatibles con el predominante**, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice **debe ser igual o superior al 10 por ciento**.



Pensar y vivir Valladolid



Ordenación detallada en suelo urbano consolidado. Calificación urbanística:

(artículo 94.1 del Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

El Plan General de Ordenación Urbana **debe establecer** la calificación urbanística en todo el suelo urbano consolidado en alguna de las modalidades señaladas en el artículo anterior. **La calificación urbanística comprende:**

- a) **La asignación del uso pormenorizado**, adscribiendo los usos posibles a los tipos previstos en el artículo 86.2.a), o indicando el único o únicos usos admisibles, quedando prohibidos los demás.



Pensar y vivir Valladolid



Disposición Adicional única. Conceptos: (Decreto 45/2009, Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

Será en la Disposición Adicional Única del **Reglamento de Urbanismo** donde se definan los **conceptos** relativos a los usos: **uso del suelo, uso predominante, compatible, prohibido, provisional, intensidad de uso, vivienda, vivienda con protección pública, dotaciones** (vías públicas, servicios urbanos, espacios libres, zonas verdes) **y equipamientos** (educativo, cultural, sanitario, social, religioso, deportivo, administrativo, ocio, transporte, seguridad, cementerio, integración).

Haciendo más compleja la primera división de la Ley estatal: **uso productivo y uso residencial.**



Pensar y vivir Valladolid



Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid 1996. Normativa Urbanística: (artículos 75, 80 y 91 a 96)

Art. 75. La ordenación de usos se establece con tres clases: **básicos** (nivel más desagregado), **pormenorizados** (agrupación de usos básicos) y **globales** (base de zonificación del suelo urbanizable).

Se consideran **usos pormenorizados** las **agrupaciones de usos básicos** definidas en estas Normas y las que pudieran resultar de la redacción de Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior o Planes Parciales.

...

Art. 80.4. **El porcentaje mínimo que debe destinarse al uso predominante se refiere al total de la edificabilidad prevista en el suelo calificado con ese mismo uso pormenorizado en el ámbito de control de usos que, en el plano nº 9 de la Serie 5 “Zonas de control de uso”, le corresponda.**



En la **Memoria** de este PGOU (año 1996) ya se indicaba: *entre la completa prefiguración y ajuste y la absoluta libertad de usos, se sitúa el planeamiento. La flexibilidad es un eslogan frecuente muy reclamado en el presente proceso de Actualización, aunque de difícil consecución; sin embargo, ciertas formas de elasticidad urbanística pueden plantearse con garantía.*

Pensar y vivir Valladolid



Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid 2004. Normativa Urbanística: (artículos 127, 144, 199, 253, 295, 297)

La ordenación de usos se establece con **tres clases**: **básicos** (nivel más desagregado), **pormenorizados** (agrupación de usos básicos) y **globales** (base de zonificación en suelo sin ordenación detallada).

Como **usos básicos** se consideran: **vivienda**, residencia colectiva, **comercio** y servicios, **oficina**, **hospedaje**, espectáculo y reunión, hostelería, taller, **industria**, almacén, garaje y estacionamiento, gasolinera, usos especiales, colectivo **escolar**, asistencial, **deportivo**, recreo, ocio y expansión, **parque y jardín**, servicios urbanos, viario y comunicación.

El **uso pormenorizado** se define por la **agrupación de usos básicos**: **residencial 1**, residencial 2, residencial mixto, residencial específico, **patio ocupado**, patio libre, **industria urbana**, industria general, industria específica, industria jardín, usos especiales, **equipamiento escolar**, asistencial, general, específico, deportivo, **espacios libres**, servicios urbanos, viario y comunicación.

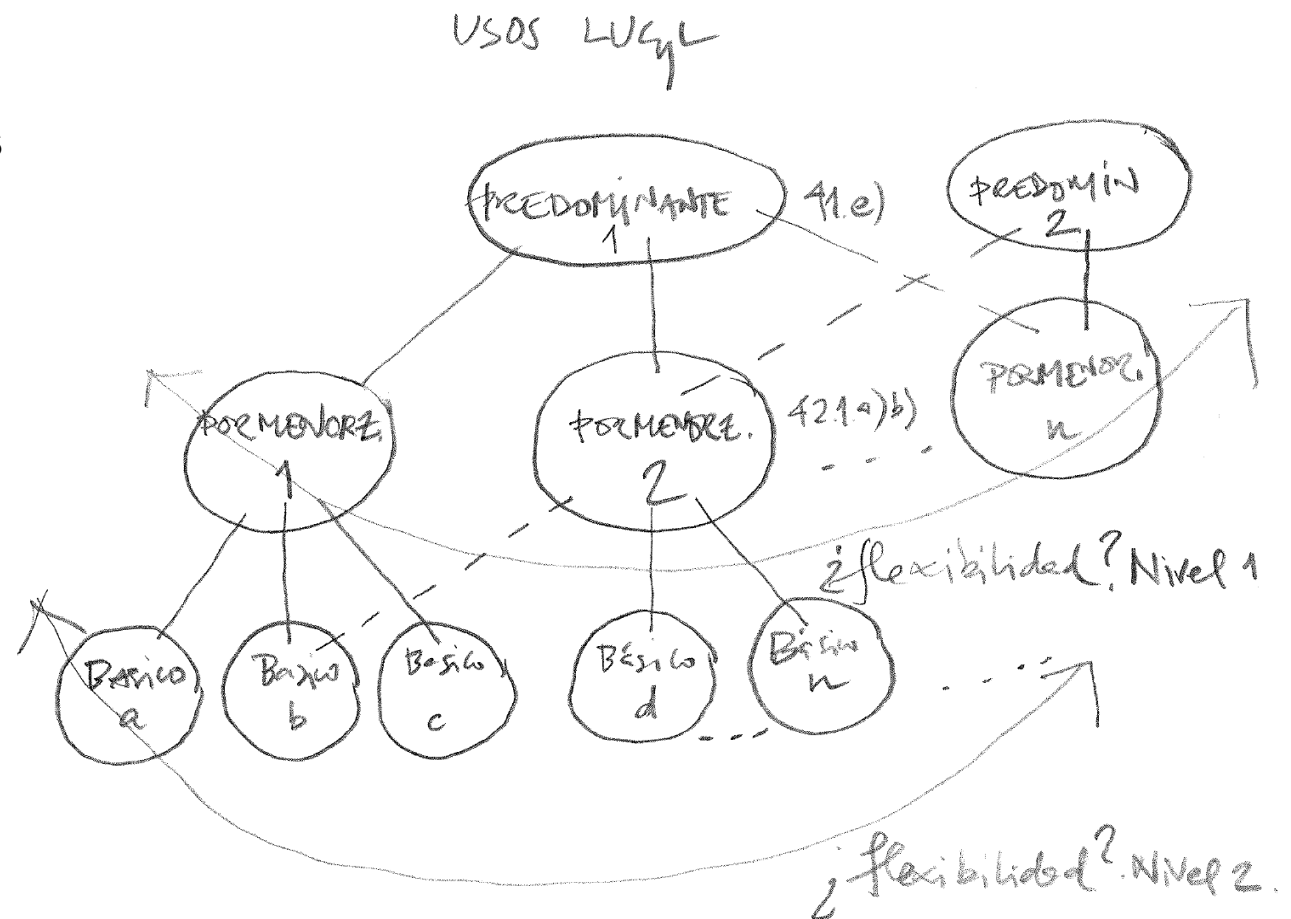
En la **Memoria** de este PGOU (2004) se indicaba que **las zonas de control de usos han resultado problemáticas**, e incluso se han hecho en la práctica **inaplicables** ... llegando a ser contraproducente en cuanto a la terciarización del casco, ya que las zonas de control de uso, en lugar de evitarla, la han impulsado. Por ello se ha replanteado su idoneidad, adoptándose el criterio de **restablecer el control de usos por parcelas**.

Pensar y vivir Valladolid



Esquema resumen de aplicación de la Normativa Urbanística en el PGOU de Valladolid de 1996 y 2004:

- Uso global o predominante
- Usos pormenorizados
- Usos básicos o compatibles



Pensar y vivir Valladolid



Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid 2015. Normativa Urbanística: (artículo 121 y siguientes)

Se definen en estas Normas las distintas clases de **usos globales**, y su división en los distintos **usos básicos** o elementales

Las Ordenanzas de Edificación establecen la **pormenorización de usos**, como agrupación posible de **usos básicos** o elementales, según el siguiente esquema, y **conforme a las definiciones del RUCyL**:

Uso predominante. Es el **uso mayoritario** en una zona.

Usos compatibles. Son los que **pueden coexistir** junto al uso predominante.

Ejemplos de usos globales y básicos:

Uso **global Residencial**; con los usos **básicos**: **vivienda** unifamiliar, vivienda colectiva y residencia comunitaria.

Uso **global Productivo**; con los usos **básicos**: **industria**, **almacenaje**, servicios tecnológicos.

Uso **global Terciario**; con los usos **básicos**: **hotelero**, **comercial**, **oficinas**, recreativo, aparcamiento privado.

Uso **global Equipamiento**; con los usos **básicos**: **administrativo**, **bienestar social**, **cultural**, **deportivo**, ocio y espectáculos, religioso, sanitario, mercados, mantenimiento y limpieza, seguridad ciudadana, servicios funerarios, contingencia.