



El PGOU y el comercio en la encrucijada Espacio para las oficinas



Vallsur



El análisis de la situación de la actividad comercial y de oficinas en la ciudad. La importancia del Sector Comercio en la economía de la ciudad:

- Por la mano de obra que emplea (sobre **14.000 empleados** en el total del Sector Comercial **5.600 puestos de trabajo** -40%- corresponden a Grandes Superficies)
- Por su incidencia en la actividad comercial (el 85% de las empresas de Valladolid y casi el 78% de los trabajadores, están ocupados en el sector servicios)
- Por la atracción territorial que genera. La conformación del Área Metropolitana. Rio Shopping (entre 2012 y 2013 recibió 8.000.000 de visitas de las cuales un 37% son de otras provincias)
- Por la terciarización del espacio urbano
- Por la variedad de usos (mezcla de usos, horarios y usuarios)
- Por los recursos que moviliza (suelo, redes viarias, infraestructuras,...)



Estructura productiva (Ayuntamiento de Valladolid, IAE 2012):

Industrias transformadoras de metales. Mecánica de precisión	439
Industria textil y calzado	110
Industria de la madera, papel, plástico	111
Industrias de producción alimenticios y bebidas	99
Construcción	3.831
Comercio mayor e intermediación comercial	2.077
Comercio y hostelería	9.878
Transportes y comunicaciones	1.803
Instituciones financieras, seguros, servicios prestados a la empresa y alquileres	339
Alquiler viviendas y locales	3.607
Auxiliares financieros y de seguros	263
Promoción inmobiliaria	848
Profesionales	6.604
Otras actividades	10.680
Totales	40.689

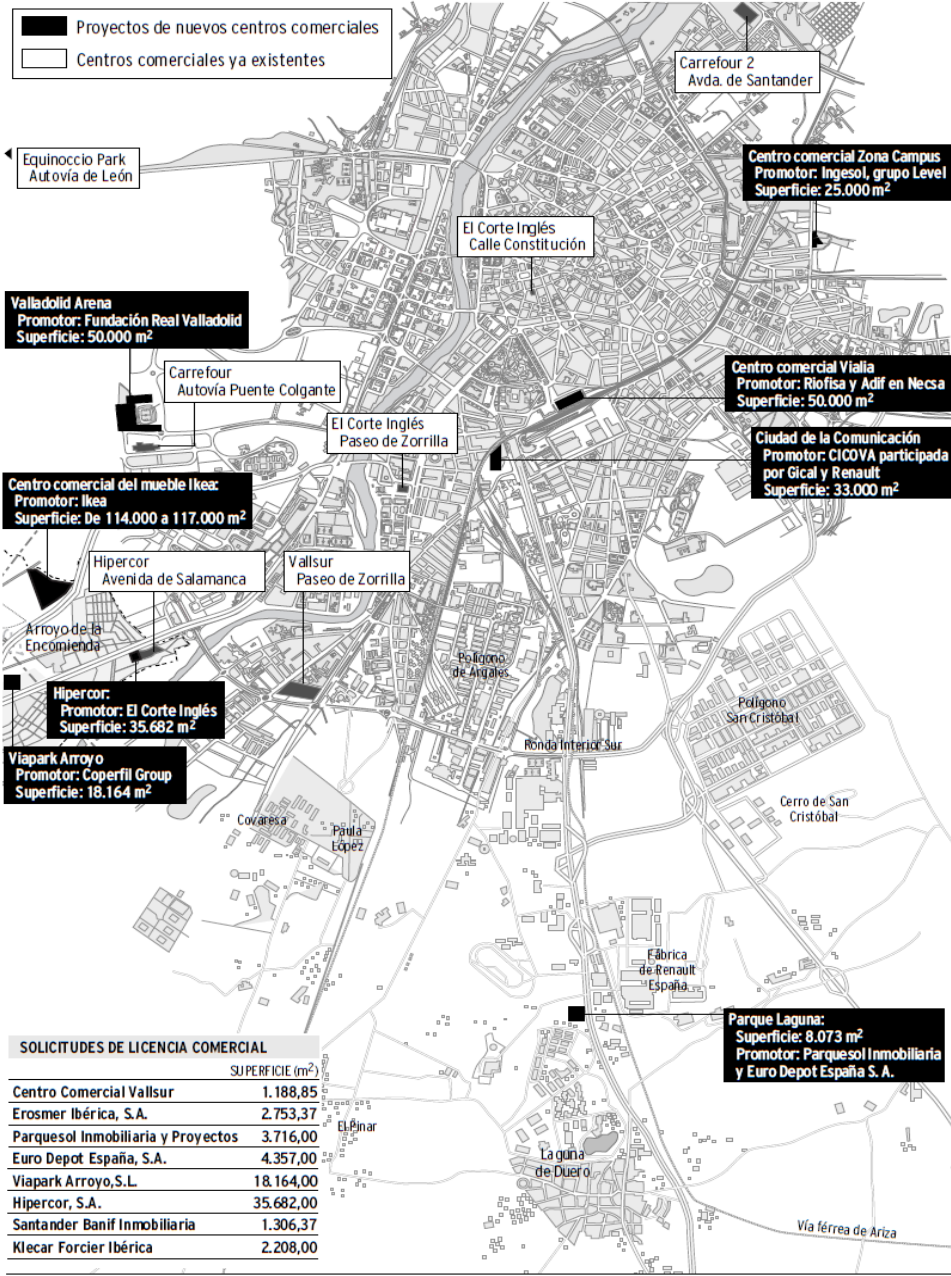
11955 empresas comerciales representan un 30% del total

GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES EXISTENTES Y PROYECTADOS EN VALLADOLID EN 2105. CON SUPERFICIE DE VENTA > 2.500 M2.

CENTROS ACTUALES	Descripción
Parque Com. Carrefour I (Valladolid)	Carrefour (29.311 m2 SBA) y Toys'R'us (5.000 m2 SBA)
Centro Com. Carrefour II (Valladolid)	Centro Comercial de 23.609 m2 SBA. Carrefour con galería comercial
Centro Com. VALLSUR (Valladolid)	Centro de 35.040 m2 SBA; con 22.600 m2 de venta al público
HIPERCOR (Arroyo)	Hipermercado de 11.194 m2 SBA
EL CORTE INGLÉS Constitución (Va)	18.000 m2 SBA
EL CORTE INGLÉS Pº Zorrilla (Va)	32.000 m2 SBA
Parque Com. EQUINOCCIO (Zaratán)	Parque de 57.000 m2 de venta al público: con Bricorama (3.200 m2); Media Markt (4.500 m2); Sprinter (3.000 m2); Cines UGC y Centro Comercial tipo Outlet-Factory
Parque Com. PARQUE LAGUNA (Laguna)	Parque de 8.073 m2 SBA con un Bricodepot de 4.357 m2 SBA
Parque Com. INTER IKEA (Arroyo)	Parque Comercial con Centro Com. de 100.700 m2 SBA: 135 tiendas, de las cuales Leroy Merlin (8.000 m2); Primark (5.000 m2)
DECATHLON-Parque Com. VIAPARK (Arroyo)	Comercio individual de 8.000 m2 SBA. Primero se proyectó un Parque Comercial de 18.000 m2 con licencia comercial de 2010; se redujo después a 14.500 m2 y finalmente sólo un Decathlon de 8.000 m2 SBA
PROYECTOS NUEVOS	Descripción
Centro Com. HIPERCOR (Arroyo)	Ampliación hasta 46.194 m2 SBA. Licencia concedida en 2010, caducada
Centro Com. VALLSUR.	Proyecto de ampliación de 9.000 m2 SBA. Con tramitación urbanística anulada
Centro Com. CAMPUS (Santos Pilarica-Valladolid)	Centro Comercial de 35.000 m2 SBA. Licencia comercial otorgada en septiembre de 2009 para 30.000 m2 ya caducada
Centro Com. SCENA (Ciudad de la Comunicación-Valladolid)	Centro Comercial con licencia comercial otorgada en septiembre de 2010 ya caducada
Centro Com. VALLADOLID ARENA (Va)	Centro Comercial de 40.000 m2 SBA. No tramitado
Parque Com. San Juan y Valdezoño (Va)	Parque Comercial en proyecto
Centro Comercial VIALIA (Va)	Centro Comercial en proyecto
Proyectos en Parquesol (Va)	2 nuevos proyectos junto a la Ronda Interior de 8.500 m2 SBA y 10.350 m2 SBA respectivamente. En tramitación

SBA: “superficie bruta alquilable”, corresponde a la superficie construida necesaria para la actividad comercial en un local, ya sea en propiedad o alquiler.

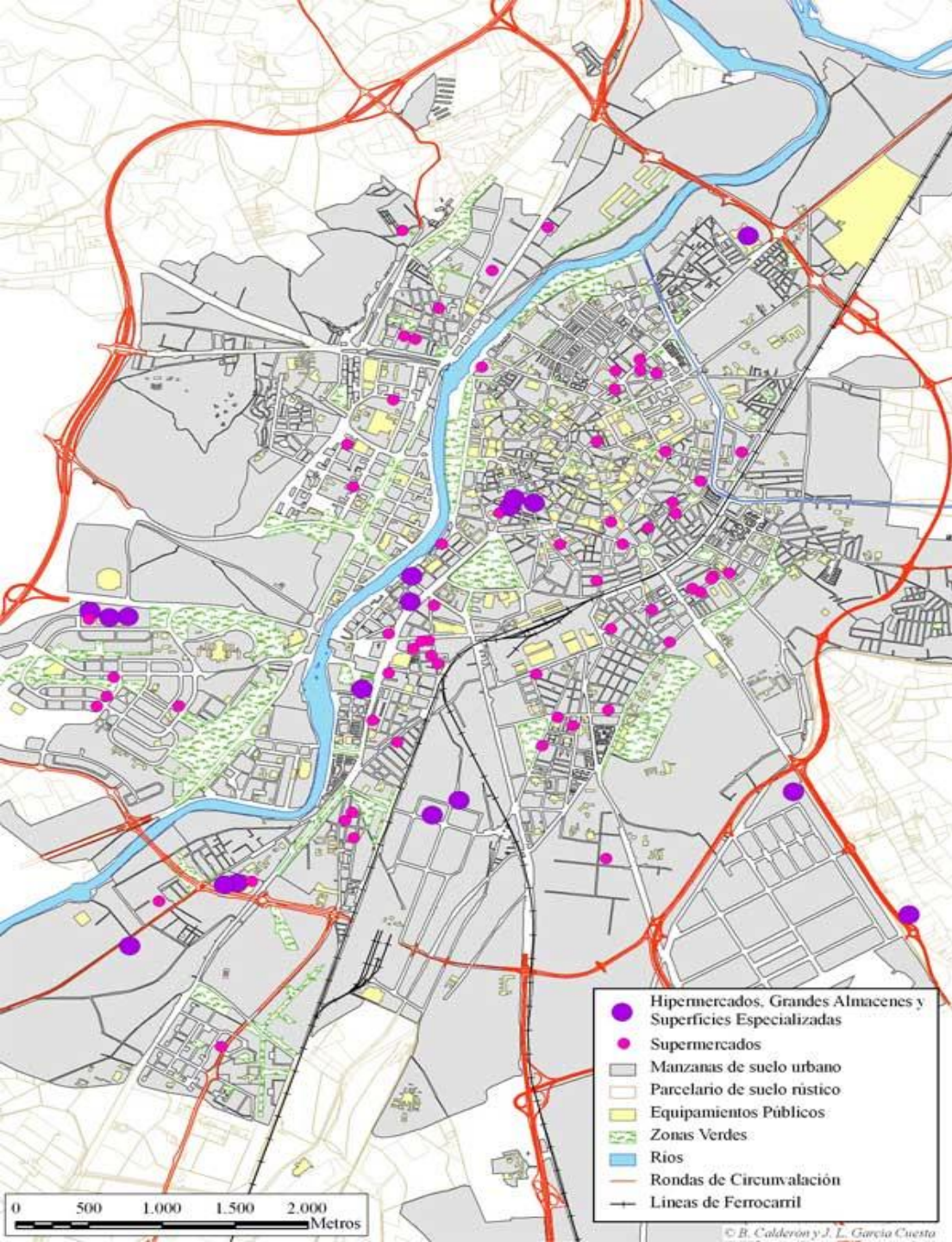
NUEVOS CENTROS COMERCIALES



La situación de los Centros Comerciales en el Área Metropolitana (2009)



La distribución de los Hipermercados, Grandes Almacenes y Supermercados en el municipio de Valladolid





Los centros comerciales y las Grandes superficies.(I)

(*) Superficie Bruta Alquilable

● CENTROS POR PROVINCIA

	Tamaño	Sum. SBA*	Sum. comercios	Sum. parking
● VALLADOLID				
● Río Shopping	Muy grande	100.700	129	4.600
● Carrefour Parquesol	Mediano	29.311	42	1.709
● Carrefour Valladolid II	Hipermercado	23.609	24	1.268
● Vallsur	Mediano	35.900	95	2.250
Equinoccio Park	Grande	57.000	115	3.000

2100 puestos de trabajo
 386 puestos de trabajo
 320 puestos de trabajo
 540 puestos de trabajo
 400 puestos de trabajo



Rio Shopping

Los centros comerciales y las Grandes superficies.(II)



- Los datos: Huella de Superficie Ocupada y Superficie Bruta en Alquiler
- Distribución de los Centros Comerciales en el Área Metropolitana:
 - Arroyo de la Encomienda (Rio Shopping , Decathlon e Hipercor)
 - Zaratán (Equinoccio Park)
 - Laguna de Duero (Brico-Depot)
- La tipología de los Centros Comerciales y las Grandes Superficies
- El Fenómeno de los “Bricos”
- La Movilidad en las Grandes Superficies:
 - Los accesos
 - El aparcamiento
 - El transporte Público
- Aspectos positivos y negativos de las Grandes Superficies
- Los Centros Comerciales por habitante.
 - Media del Estado: **359m² por 1000 hab.**
 - Área Metropolitana de Valladolid: **651m² por 1000 hab.**



Las “otras” Superficies Comerciales: los Supermercados y los Hipermercados; las Galerías Comerciales; los Mercados Municipales; los Centros de Distribución

- El fracaso de las Galerías Comerciales
- La proliferación de Supermercados e Hipermercados
- Requerimiento de la Normativa del PGOU (superficie de aparcamientos , accesibilidad, compatibilidad de usos)
- Los Mercados Municipales (su renovación)
- Los Centros Logísticos (Centrolid)
- Los “chinos”
- Los centros de distribución “al por mayor”
- Mercaolid (116.543 m²)
- Mercados callejeros y venta ambulante



Centrolid



El Pequeño Comercio.

La crisis del pequeño comercio: causas y consecuencias

La necesidad de elaborar un Plan de Apoyo al Pequeño Comercio. El “microurbanismo comercial”:

- La necesidad de reurbanizar (mejora del diseño) de los centros comerciales primarios y secundarios
- La accesibilidad a las zonas comerciales (peatonal, carril bici y vehículos de carga-descarga, “vehículo privado y publico”)
- La urgencia de mejora de las señalizaciones y las “marcas” →



El Comercio en el Centro y el comercio en los Barrios

Las “bondades y maldades” de la terciarización

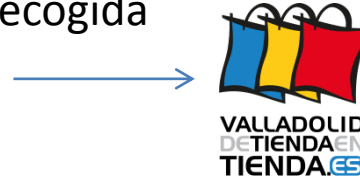
La Calle Santiago



Las nuevas formas de comercio



- El comercio “on Line”
- Las plataformas de distribución y Puntos de recogida
- La generación de marcas y calles temáticas
 - La calle Platerías
 - La milla de “oro”
 - La calle Mantería
 - La calle Paraíso y el Ocio
- El turismo comercial asociado al cultural y de ocio
 - Las rutas culturales (el Hereje, los Austrias, las tapas, el cine,...)



El espacio de las oficinas y de los Servicios

El Fracaso de los Centros de Oficinas:

- El Centro Madrid
- El Centro Verbena/Renedo

Los edificios de oficinas:

- Polígono de San Cristóbal
- Avenida de Zamora

Loa edificios Administrativos y los Equipamientos:

- ¿La Ciudad de la Justicia?
- Edificio administrativo “La Perla Negra” en Arroyo
- Los edificios administrativos (Hacienda, Sacyl , Usos Múltiples I y II)
- Los edificios municipales y provinciales





Las nuevas oficinas: presente y futuro

- El “coworking”: 17 espacios en Valladolid, aprox. 1250 m2 (La Atómica, Roof Cow, Via Lab, Ayre Cow,...)
- Los Viveros de Empresas
- El parque científico de la Universidad: nicho de emprendedores
- Centrolid
- Teletrabajo o trabajo en casa



Roof Coworkin. Patio Herreriano



El planeamiento y el urbanismo comercial

- Las competencias sectoriales de la Junta de Castilla y León: el Decreto 2/2014, de 28 de agosto, con el texto refundido de la Ley de Comercio; el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León
- Las directivas europeas sobre comercio: (Directiva Bolkestein) la Directiva de Servicios
- La Ordenación del Uso Comercial en el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid
- La Normativa del Plan General (artículo 299; artículo 312 y siguientes; artículo 319 y siguientes):
 - Aparcamientos
 - Movilidad y Accesos
- Los “estándares” del Reglamento de Planeamiento: las necesidades comerciales en suelo urbano
- La Igualdad de Género y las competencias urbanísticas: accesibilidad, aparcamientos y horarios



Algunas ideas para el debate y para la reflexión

- Igualdad de género y urbanismo comercial
- ¿Compatibilidad del comercio de barrio con las grandes superficies?
- ¿Queremos una ciudad que se convierta en el “Centro Comercial” de la región?
- Las “bondades y maldades” de la terciarización (Vaciamiento del suelo urbano)
- Aspectos positivos y negativos de las grandes superficies
- Localización de los centro comerciales: la presión del Área Metropolitana
- ¿Regular las nuevas formas de comercio?
- El fracaso de los centro de oficinas: evolución de polígonos industriales hacia comerciales y de oficinas
- El fracaso de las galerías comerciales en Valladolid
- ¿Nuevos requerimientos en la Normativa del PGOU?

