

Pensar y vivir Valladolid



La clasificación del suelo, aprovechamientos urbanísticos, sistemas generales y gestión urbanística

*La ciudad compacta, heterogénea de población y en la que se entremezclan actividades y funciones diversas, genera múltiples intercambios, socializa pautas de comportamiento comunes o conocidas por la gran mayoría y multiplica no solo los contactos previsibles, también los imprevistos. La **INNOVACIÓN** nace muchas veces de estos intercambios.*

*El urbanismo actual, por lo menos por parte de los profesionales e intelectuales más reconocidos y los políticos y líderes sociales más responsables **opta, por lo menos en teoría, por la ciudad compacta**: un signo esperanzador, aun cuando las dinámicas de los mercados y muchos gestores públicos promueven un urbanismo difuso.*

*Ciudades del mañana
Jordi Borja, abril 2012*



Pensar y vivir Valladolid

Clasificación del suelo: (artículo 3.2.b del RDL 7/2015, LSRU)

Las políticas públicas relativas a la transformación y uso del suelo tienen como fin común la **utilización de este recurso conforme al interés general...** contribuyendo en particular a:

- a)
- b) *La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y **la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.***

La **clasificación de suelo** es una decisión no sujeta a la discrecionalidad del planificador urbano, ya que, **de no estar justificada,** se torna en arbitraria.

Las Vegas



Pensar y vivir Valladolid



Clasificación del suelo en el PGOU de Valladolid:

Operación reglada donde sólo cabe ajustarse a las diferentes normas vigentes y a las resoluciones obtenidas en la tramitación ambiental:

- Legislación **básica estatal y autonómica** en materia de ordenación del territorio y urbanística que obligan a volcar todos los esfuerzos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Orden FYM/58/2013 por la que se aprueba el **Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental de la Revisión del PGOUVa**.
- **Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) o Informe Ambiental Estratégico** (según denominación de la nueva legislación ambiental).
- **Directrices de ordenación territorial (DOTVaEnt)**.
- **Normativa sectorial** (Ley de Aguas, Carreteras, Vías pecuarias,...).

Sólo el suelo preciso para atender “las necesidades que lo justifiquen” será el que pueda pasar de suelo rural a la situación de urbanizado.

Pensar y vivir Valladolid



Alternativas que ANALIZA la Revisión del PGOU: ahora a DEBATE

MODELO URBANO PROPUESTO. REVISIÓN PGOU 2014. Ajuste de alternativas consideradas en el Avance.

ALTERNATIVAS PROPUESTAS EN EL AVANCE



VALORACIÓN SINTÉTICA DE ALTERNATIVAS Y PROPUESTA ASUMIDA



Pensar y vivir Valladolid



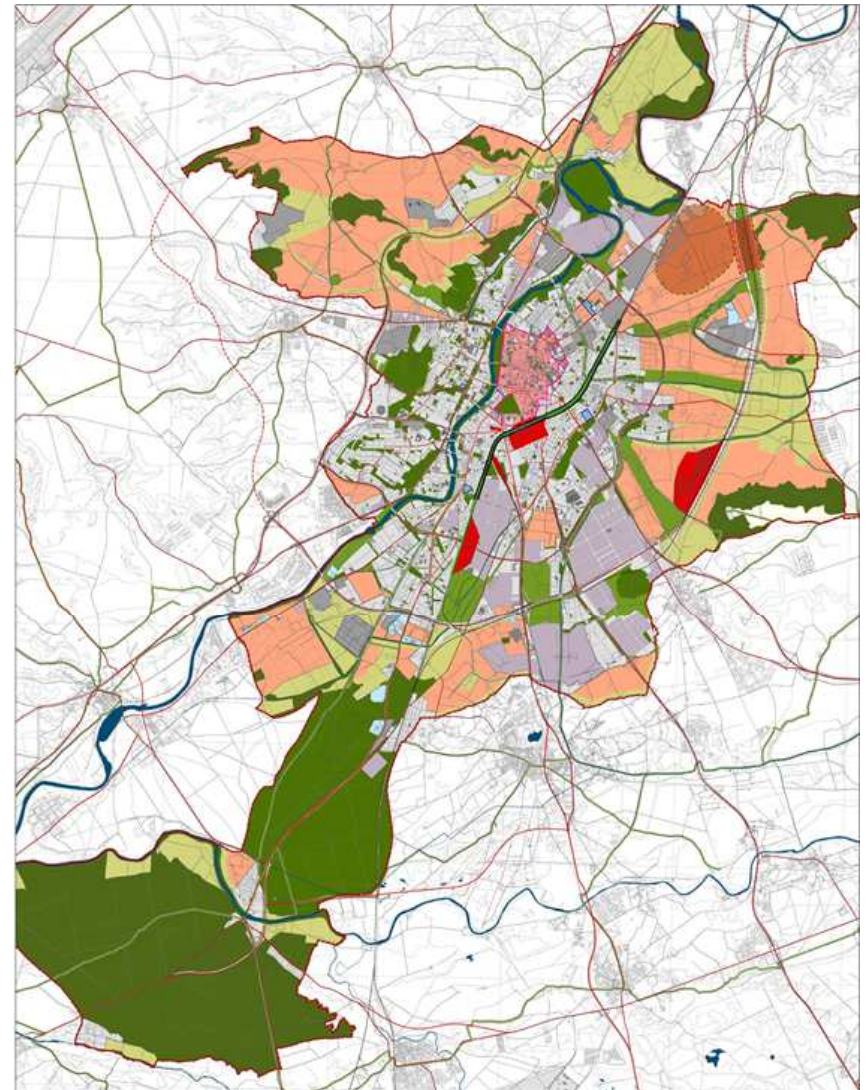
La evaluación de alternativas como pieza clave en la evaluación ambiental de un Plan

Alternativa 0: Modelo expansivo

Aplicación del actual modelo urbano definido por el PGOU/2004 durante un período de crecimiento económico y una percepción optimista de la sociedad: alternativa expansiva que mantiene una alta competitividad con el entorno.

-Densidad media de la ciudad consolidada: 35,84 viv/ha.

-Densidad media en las Áreas Homogéneas: 16,62 viv/ha.



Pensar y vivir Valladolid

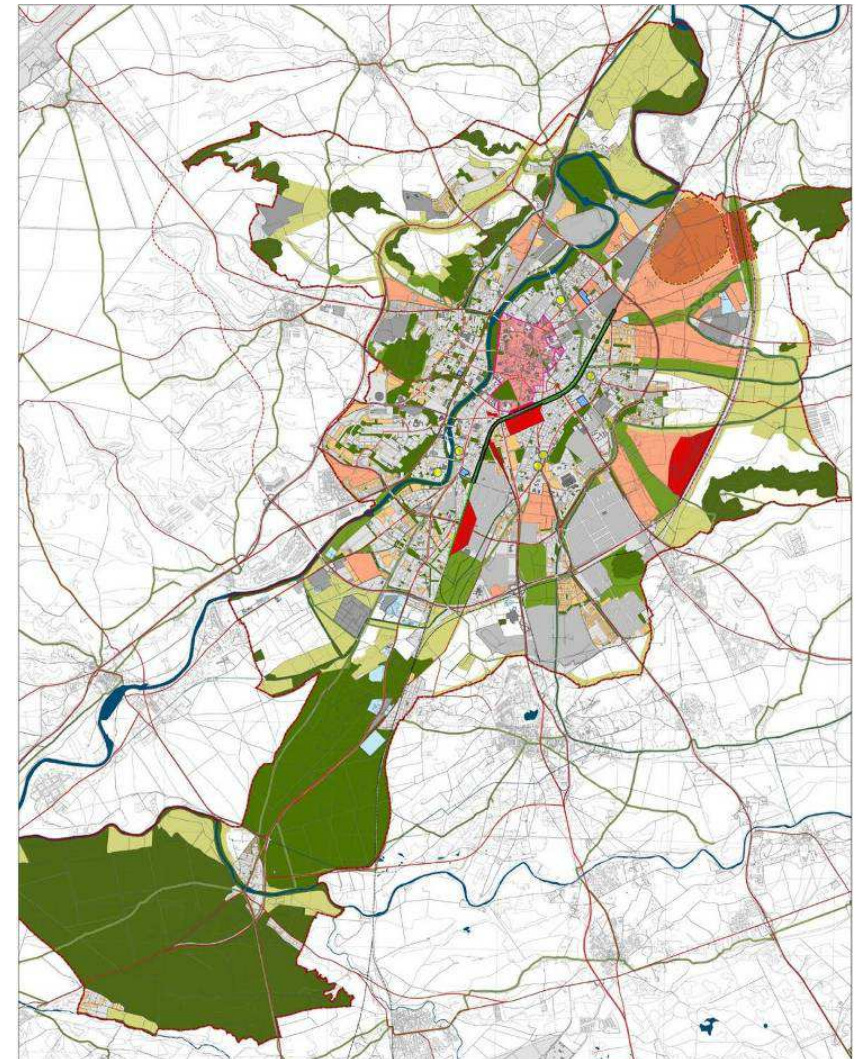


La evaluación de alternativas como pieza clave en la evaluación ambiental de un Plan

Alternativa 1: Modelo conservador
Congela el suelo urbanizable en su estado actual y recupera como suelos rústicos algunos de los espacios más valiosos. Propone la **desclasificación** de varios sectores poco definidos y **revierte las AHs**.

Este modelo se vuelca sobre los espacios ya consolidados, reduciendo la oferta de suelo innecesario. La planificación se vuelca en la **ciudad interior, Plan Rogers** y niega la realidad consolidada del entorno metropolitano.

La revisión del espacio vacante puede permitir una recuperación de los espacios rurales generando economías agrarias ligadas directamente al consumo urbano.



Pensar y vivir Valladolid



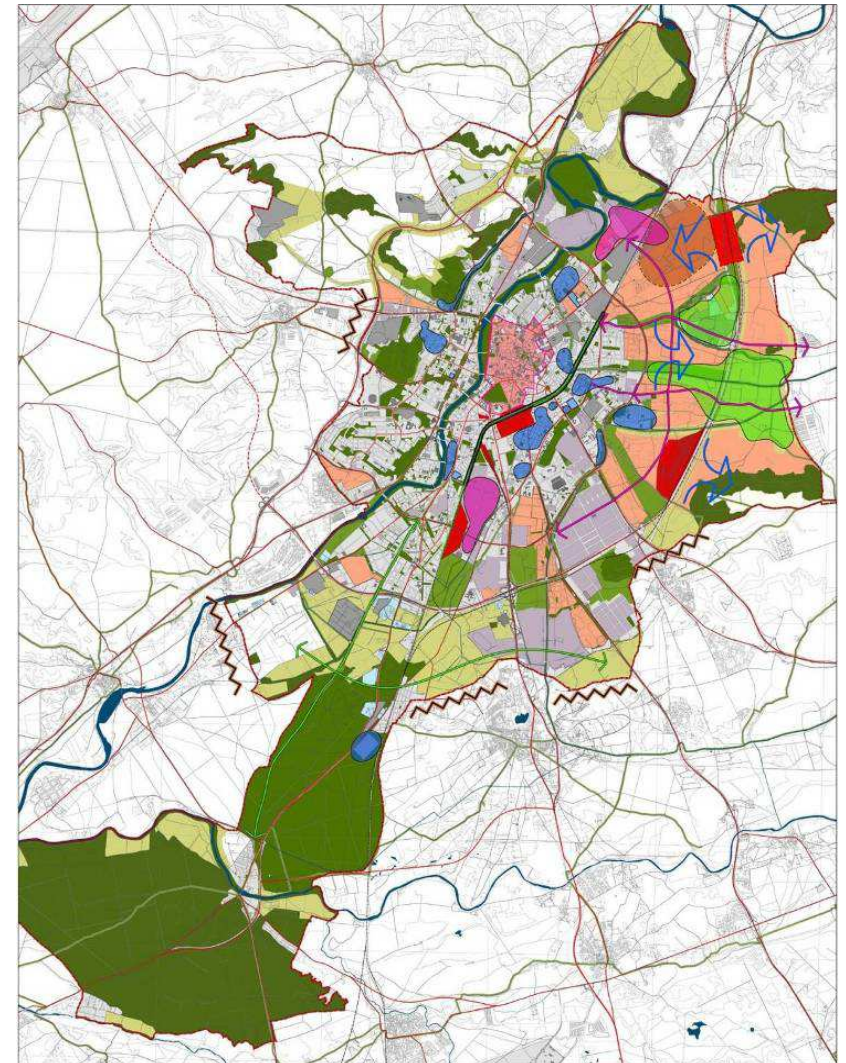
La evaluación de alternativas como pieza clave en la evaluación ambiental de un Plan

Alternativa 2: Modelo regenerativo

Fomenta un modelo de regeneración urbana, tanto en el centro como en la periferia, seleccionando cuidadosamente alternativas de crecimiento urbano.

Ofrece reservas de suelo para crecer y para objetivos estratégicos no previstos. Aprovecha las inercias de crecimiento que van a generar el nuevo espacio de Talleres y el Puerto Seco.

Desactiva parte de las AHs revirtiendo a Suelo Rústico y los espacios agrarios más valiosos se clasifican como SRPA, pero sigue siendo un modelo consumidor de nuevos suelos.



Pensar y vivir Valladolid



La evaluación de alternativas como pieza clave en la evaluación ambiental de un Plan:

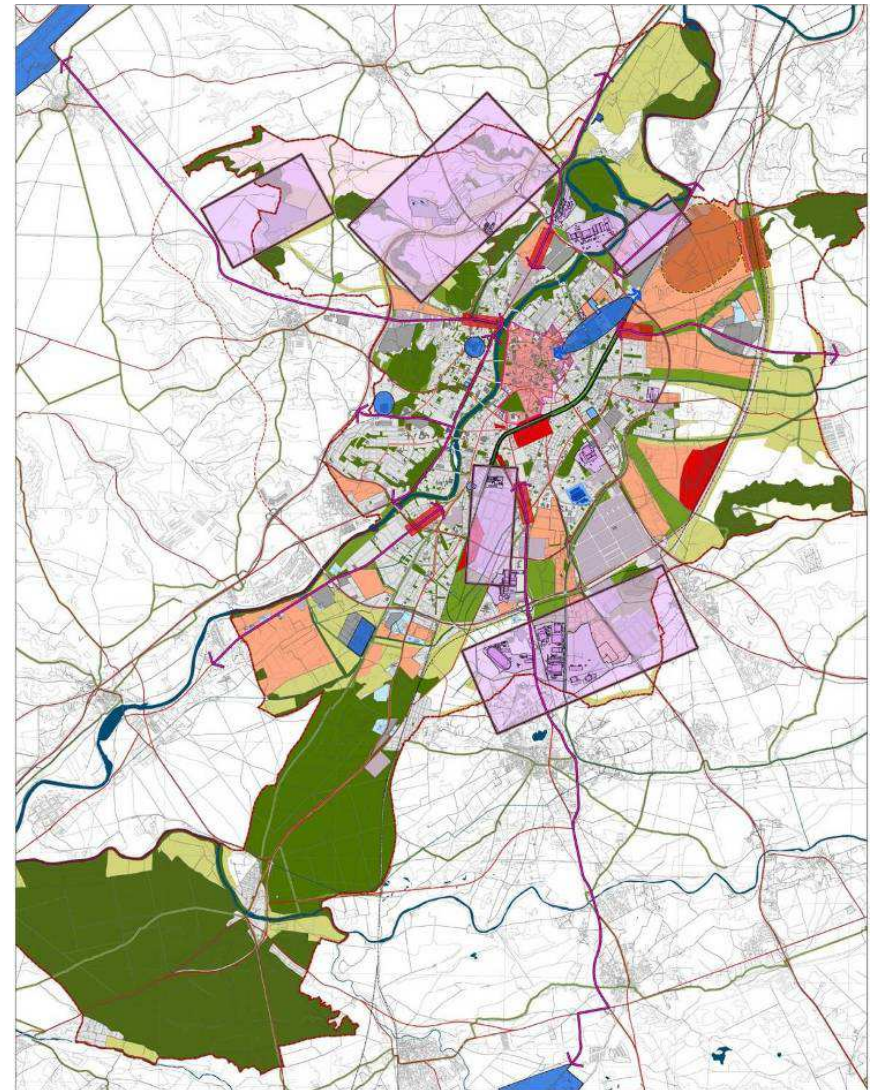
Alternativa 3: Modelo innovador

Plantea un escenario de desarrollo hacia el Sur combinado con la provisión de espacios para actividades económicas en toda la ciudad.

Este modelo implica también un **entorno de colaboración** con el área metropolitana.

Esta alternativa apuesta por pensar que la crisis desaparecerá y le da un impulso a los nuevos crecimientos a través de la sociedad del conocimiento.

Es la alternativa más optimista y pone en el centro del programa las actividades económicas en espacios de calidad urbana, no tanto al espacio residencial que ya existe. Es un modelo de bajo consumo de suelo.



Pensar y vivir Valladolid



Ocupación de suelos en los cuatro modelos:

Tabla 6. Superficies afectadas por el desarrollo de las diferentes alternativas

	Superficies afectadas (hectáreas)			
	SU-NC	SUR-D	SUR-ND	TOTAL
Alternativa 0 (Modelo Expansivo)	450	1.761	3.430	5.641
Alternativa 1 (Modelo Conservador)	450	1.761	0	2.211
Alternativa 2 (Modelo Regenerativo)	450	1.761	1.535	3.746
Alternativa 3 (Modelo Innovador)	450	1.761	978	3.189

Pensar y vivir Valladolid



Evaluación del consumo de recursos naturales en los cuatro modelos:

Tabla 15. Consumo de suelo, agua y energía en cada alternativa							
		Unidad	Situación actual	Incremento absoluto de cada Escenario			
				Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
1	Viviendas previstas	Nº	158.165	102.086	32.221	72.851	51.377
2	Habitantes previstos	Nº	311.682	204.172	64.442	145.702	102.754
3	Consumo de suelo	Has.	4.099	5.641	2.211	3.746	3.189
4	Densidad de viviendas	Viv/Ha	39	18	15	19	16
5	Densidad de población	Hab/Ha	76	36	29	39	32
6	Consumo de agua ¹	Hm ³ /año	31,13	28,32	8,94	20,21	14,25
7	Consumo energía edificación ¹	Tep/año	350.824	110.967	35.024	79.189	55.847
8	Consumo energía transporte ²	Tep/año	120.176	61.489	19.408	43.880	30.946
9	Consumo total de energía	Tep/año	471.000	172.457	54.432	123.069	86.793

¹Consumo por la edificación residencial.

²Consumo por el transporte residencial

1. Viviendas actuales según Censo de 2011

2. Habitantes actuales según Censo de 2011, y en las Alternativas con una ocupación de 2,0 habitantes por vivienda (2011)

3. Ocupación de suelo actual: superficie del SU-C según Revisión del PGOU

4. Número de viviendas actuales o previstas por hectárea de suelo urbano actual o previsto en cada Alternativa

5. Número de habitantes actuales o previstos por hectárea de suelo urbano actual o previsto en cada Alternativa

6. Producción de agua potable actual en 2012 (Aigualid), y en las Alternativas con una dotación de 380 l/hab/día (PH del Duero)

7. Consumo de energía actual en 2010 (Ayuntamiento), y en las Alternativas con un factor de 1,087 Tep por vivienda (IDAE, 2011)

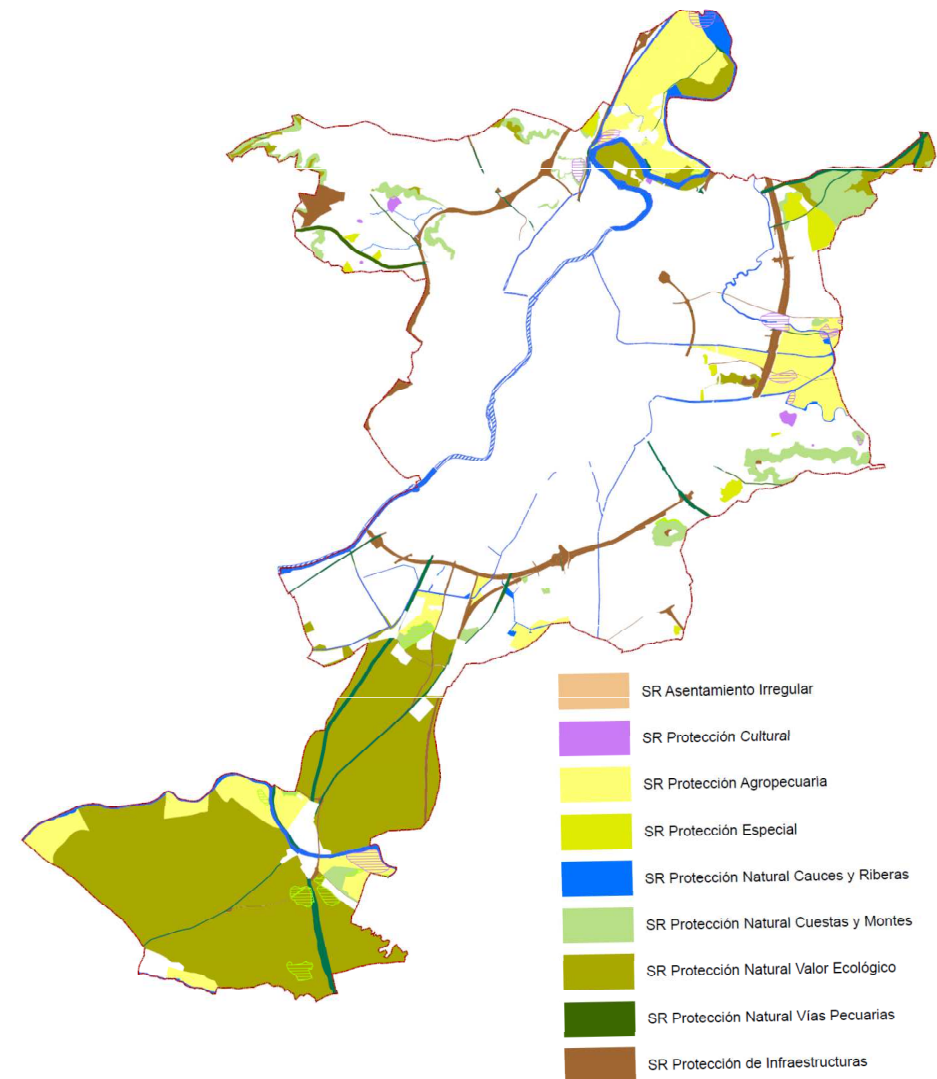
8. Consumo de energía actual en 2010 (Ayuntamiento), y en las Alternativas con un factor de 0,0481 Kep/Km (Ministerio Fomento)

9. Consumo total de energía por la edificación y el transporte residenciales

Pensar y vivir Valladolid



La clasificación del suelo es, por tanto, una operación algebraica, unas tablas de doble entrada, donde se insertan variables y se deducen, de forma automática, la clase y categoría de suelo en la que se debe incluir cada suelo, sin que quepa en ningún momento la discrecionalidad (también llamada *lotería del urbanismo*).



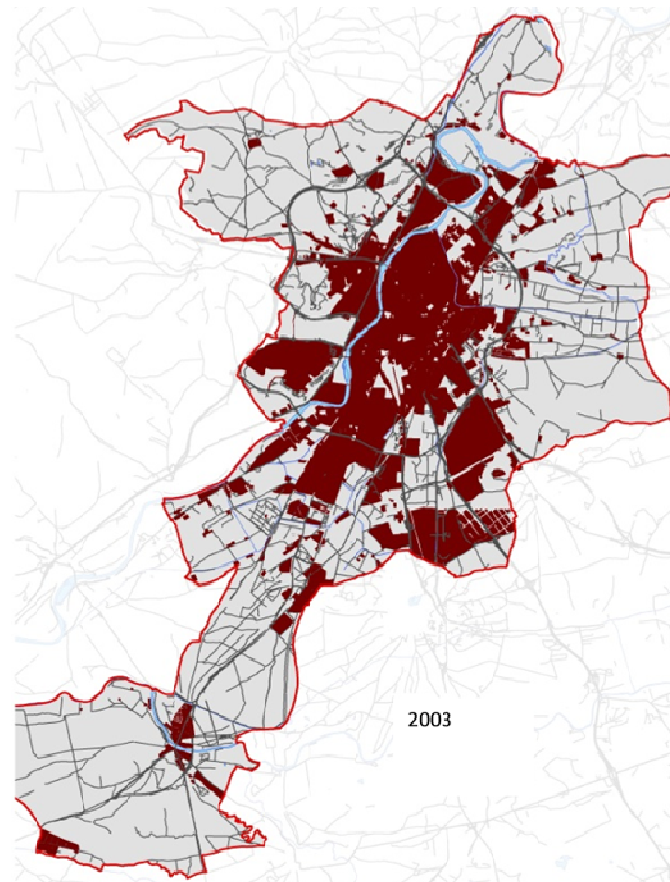
Pensar y vivir Valladolid



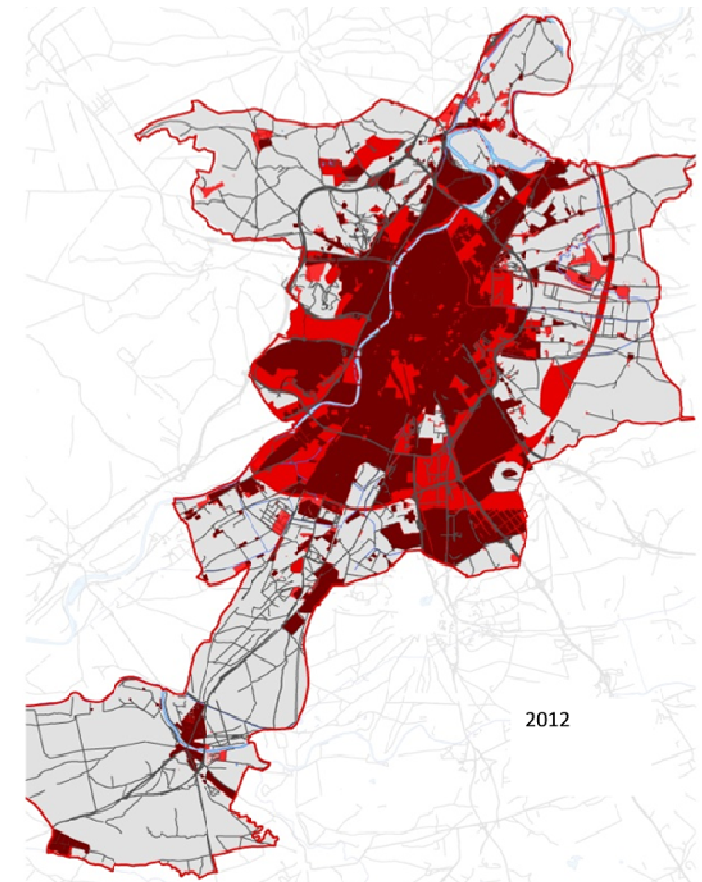
Clasificación de suelo:

Apostar por una **ciudad compacta** obliga a limitar sustancialmente las posibilidades de expansión del suelo urbanizable.

La ciudad aún puede **crecer hacia dentro**, **reconvertir los tejidos urbanos existentes**, rellenando espacios, apostando por la **compacidad**, densificando, ahorrando suelo y utilizando las **infraestructuras existentes**.



Suelo urbanizado en 2003



Suelo urbanizado en 2012

Pensar y vivir Valladolid



Aprovechamientos urbanísticos: una cuenta en la que intervienen el número de SSGG y la IEA.

Debemos abrir el debate sobre este aspecto tan importante ya que de su definición dependerá el modelo de ciudad que generemos para el futuro:

- Defender la calle compleja y mestiza, **la ciudad densa y multifuncional**, cuestionando los paisajes estrictamente residenciales. Apostar por un espacio público frecuentado y seguro. Para ello se pueden proponer **actuaciones de redensificación**.
- Evitar urbanizaciones periféricas (modelo insaciable en consumo de suelo y de agua) que introducen infraestructuras de forma masiva en el territorio.



Residencial Francisco Hernando (PAU El Quiñón) y Autopista de peaje Radial 4: Nuevo barrio en Seseña (Toledo)

Pensar y vivir Valladolid



Sistemas Generales de suelo urbanizable: PGOU / 2004

SSGG en SUC
1.011,25 Has.

SSGG en SUNC
57,76 Has.

SSGG en Sur
543,61 Has.

SSGG en SR
1.598,06 Has.

Previsión Revisión
3.211 Has.

SSGG	Subconjunto A	2.945.082,83 m ² (294,51 ha)
	Subconjunto B	1.788.045,88 m ² (178,80 ha)
	Subconjunto C	956.992,30 m ² (95,70 ha)
	Subconjunto D	3.396.666,37 m ² (339,67 ha)
	Subconjunto L	2.703.011,00 m ² (270,30 ha)
	Total	11.789.798,38 m² (1.178,98 ha)

Pensar y vivir Valladolid

Sistemas Generales y otras cifras (documento aprobado inicialmente):



SSGG en SUC
1.011,25 Has.

SSGG en SUNC
57,76 Has.

SSGG en Sur
543,61 Has.

SSGG en SR
1.598,06 Has.

Previsión Revisión
3.211 Has.

¿no será mucho
suelo?

Estamos a tiempo de,
al menos, debatir este
modelo

TABLA RESUMEN. DATOS POR CLASES DE SUELO									
CLASIFICACIÓN		Nº DE SECTORES		SUPERFICIE AGREGADA	Nº DE VIVIENDAS		OTROS	Sect. Mix	Sect. Actividad Económica
					Catastro	Censo			
SUELO URBANO CONSOLIDADO- 'SUC'	SUC				153.735 ⁽¹⁾	158.165 ⁽²⁾	60 Unidades Urbanas. Equilibrio de dotaciones: Barrios integrados de Referencia.		
	Actuaciones de 'SUC' Asumidos	23		4.453.796,39					
	Actuaciones Aisladas	72		540.699					
	Agregación Parcelaria	5		3.524,24					
	SSGG SUC			10.112.514,45					
	Regeneración Urbana	ARe's	ARI/ARU's	683.902					
		10	4						
	SUBTOTAL SUC			-					
					Construidas	Previstas			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO- 'SUnC'	Sectores de 'SUnC' Asumidos	Desarrollo Prioritario	39	2.107.355,73	839	8.687	Con planeamiento de desarrollo aprobado y diferente estado de ejecución	4	4 (194.049 m ²)
	Nuevos Sectores de SUnC	*Desarrollo Prioritario	91	2.873.092,50	396	4.515	*los señalados como tales	8	20 (1.552.180,48m ²)
	SSGG SUNC			577.551,89					
	SUBTOTAL SUnC		130	5.558.000,13		13.202			
SUELO URBANIZABLE- 'SUr'	Sectores de 'SUr' Asumidos	*Desarrollo Prioritario	13	3.940.514,45	43	14.010	*los señalados como tales	3	1
	Sectores de AH1 y AH7		2	10.626.623	-	24.602		0	0
	Nuevos Sectores de 'SUr'	Desarrollo prioritario Reserva de suelo	7	8.727.407,79	-	6.051	Predominio actividades económicas. Prioritario: Proyecto Regional.	5	4 (3.393.542,28m ²)
			8 ⁽³⁾			8.764			
	SSGG SUR			5.436.104,32					
SUBTOTAL SUr		30	28.730.649,56		53.427		10	6	
SUELO RUSTICO-'SR' * Incluye SSGG en este tipo de suelo	Común			62.302.611,55			Ajuste de la protección a la naturaleza de los suelos.		
	Con Protección			40.052.579,96					
	Entorno Urbano			2.191.926,41					
	Asentamiento irregular			684.806,37					
	SSGG SR			15.980.638,88					
	SUBTOTAL SR			121.212.563,17					
TOTAL				196.243.912,9	66.629+158.165=224.794				

⁽¹⁾ Suelo Urbano Consolidado con planeamiento asumido procedente de Plan Parcial: 11 ámbitos, superficie total 4.376.455 m², viviendas existentes según Catastro 7.280 y previsión de incremento de viviendas en 3.970 viviendas, una vez completados los sectores..

⁽²⁾ Viviendas según Censo 2011 para el municipio de Valladolid.⁽³⁾ Sólo hay 5 nuevos sectores (en espacios heredados de AH's), el resto es fruto de la reorganización de los sectores del Nor-Este.

Figura 2. Cuadro resumen por Clases de Suelo, con indicación de los perfiles de los sectores en función de su origen

Pensar y vivir Valladolid



Propuestas para el debate:

1. **Clasificación de suelo:** se obtiene por la **aplicación directa** de criterios, normativa urbanística, modelo de ciudad elegido, Informe de Sostenibilidad Ambiental, jurisprudencia...
2. **Aprovechamientos urbanísticos:** una cuenta en la que intervienen la cuantía de Sistemas Generales que se quieren obtener y la edificabilidad asignada a cada sector.
 - ¿podemos seguir manteniendo la misma cuantía de Sistemas Generales?
 - ¿y la densidad de viviendas? ¿son rentables los servicios públicos como el transporte colectivo en densidades < 50 viviendas/ha?
3. **Frenazo en la gestión urbanística privada** por las restricciones en el acceso a los créditos ¿podemos compensar esto con **más gestión pública** en un contexto desfavorable para la financiación local, debido a los procesos de estabilización presupuestaria? ¿Cómo impulsamos la gestión pública en un momento de “**despiadada lucha contra los déficits públicos**”? (Ramón López de Lucio).
4. Es ahora el momento de **impulsar la gestión urbanística pública**, con un componente más social, actuando en los barrios más desfavorecidos.