



Informe urbanístico 2008



Ayuntamiento de **Valladolid**

Concejalía de Planificación, Infraestructuras y Movilidad
Concejalía de Urbanismo y Vivienda



Informe urbanístico 2008



Ayuntamiento de **Valladolid**
Concejalía de Planificación, Infraestructuras y Movilidad
Concejalía de Urbanismo y Vivienda

Introducción

La información urbanística se define, desde un punto de vista objetivo, como el conjunto de datos y documentos en manos de las Administraciones Públicas, y en este sentido el artículo 422 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, establece:

“A los efectos de la normativa urbanística, se entiende por información urbanística toda la información de la que dispongan las Administraciones públicas bajo cualquier forma de expresión y en todo tipo de soporte material, referida a las determinaciones de los instrumentos de ordenación del territorio, planeamiento y gestión urbanística vigentes, y en general al régimen del suelo y demás características de naturaleza urbanística de los terrenos, así como a las actividades, medidas y limitaciones que puedan afectarles.”

Sin perjuicio de otra visión subjetiva, igualmente válida, que se centraría en la actividad de comunicación de datos, tanto por voluntad propia de la Administración, como a solicitud de cualquier ciudadano, interesa a los efectos de este Informe Anual, la perspectiva objetiva del concepto, esto es, aquella que se refiere a los soportes concretos en los que se refleja y transmite la información urbanística. El capítulo I del Título VII del Reglamento de Urbanismo recoge básicamente cuatro herramientas o soportes para canalizar la información urbanística: la cédula urbanística, el informe urbanístico municipal, el Registro de Urbanismo de Castilla y León y la producción de información y cartografía urbanística.

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, en su redacción inicial no establecía la obligación de elaborar informes de la actividad urbanística; fue su Reglamento en el artículo 429 el que recoge la prescripción de elaborar y presentar públicamente un informe de carácter descriptivo de la actividad urbanística y de contenido exclusivamente estadístico, que debe presentarse públicamente en el primer trimestre del año, referido al ejercicio anterior.

A nivel de legislación estatal la Ley del Suelo –primero la Ley 8/2007 y después el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprueba su Texto Refundido- establece como novedad la obligación de elaborar un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que considere, al menos, la sostenibilidad ambiental y económica.

La Ley 4/2008, de 18 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que modifica la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León, y que tiene entre sus fines adaptar la legislación autonómica a la estatal, incluye por primera vez en el artículo 148 para los Ayuntamientos con población igual o superior a 5.000 habitantes la obligación de realizar el Informe de seguimiento, recogiendo de forma casi literal el precepto estatal y remite al Reglamento la delimitación de su contenido, periodicidad y demás contenidos.

El informe al que se refiere el artículo 429 del RUCyL y el introducido por la ley estatal tienen distinto contenido y alcance. La obligación de elaborar el Informe de seguimiento es una novedad derivada de la Ley estatal, que por otra parte carece de concreción sobre plazos y órgano ante el que debe presentarse.

No obstante, el Proyecto de modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, para adaptarlo a la Ley 4/2008, amplía el contenido mínimo del informe y establece cómo y cuándo debe elaborarse el mismo:

“Artículo 429 modificado: Informe de seguimiento de la actividad urbanística:

1. La Junta de Castilla y León, las Diputaciones Provinciales, los Ayuntamientos con población igual o superior a 5.000 habitantes y los ayuntamientos de menor población que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana, deben elaborar anualmente un informe de seguimiento de la actividad urbanística de su competencia, considerando al menos la sostenibilidad ambiental y económica de la misma, y con el siguiente contenido mínimo:

a) Instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados, indicando la superficie afectada, la edificabilidad prevista, los plazos para su ejecución, la identidad del promotor y si la aprobación acordada ha sido inicial, provisional o definitiva.

b) Instrumentos de gestión urbanística aprobados, indicando los datos señalados en la letra anterior, así como el sistema de actuación y el urbanizador elegidos.

c) Incumplimiento de deberes urbanísticos y actuaciones realizadas en cada caso.

d) Licencias urbanísticas, órdenes de ejecución y declaraciones de ruina.

e) Certificaciones de respuesta a consultas urbanísticas y cédulas urbanísticas emitidas.

f) Informe sobre la gestión del patrimonio público de suelo correspondiente.

2. Para cada año, el informe se elaborará antes de la finalización del primer trimestre del año siguiente, y a continuación:

a) El informe de la Junta de Castilla y León se enviará a las Cortes de Castilla y León.

b) Los informes de las Diputaciones Provinciales y de los Ayuntamientos se presentarán ante sus respectivos Plenos.

3. Los informes se harán públicos a través de las páginas Web de cada Administración, y copia de los mismos se remitirá al Consejo Económico y Social, al Procurador del Común y al Centro de Información Territorial de Castilla y León.”

Aún tratándose de un Proyecto de Reglamento y no de una norma en vigor, la metodología seguida en este Informe Anual 2008 se ajusta a ese contenido mínimo fijado, considerando que el artículo 429 del vigente Reglamento no es aplicable desde la entrada en vigor de la citada Ley 4/2008, según la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008 aprobada por Orden FOM/1602/2008, de 16 de septiembre (B.O.C. y L. de 19 de septiembre de 2008).

Anteriores informes municipales de seguimiento de la actividad urbanística anual¹, han centrado sus estudios en el análisis de aquellos datos que permitían evaluar el grado de ejecución de las previsiones de desarrollo contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana, siendo concebidos como herramientas de trabajo tanto para la propia Administración que los elabora como para los diferentes sujetos, operadores y agentes que intervienen en la actividad urbanística, contribuyendo de forma muy positiva a la labor de planificación urbana.

Como novedad el INFORME DE SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA EN 2008, en cuanto recoge el contenido previsto en el Reglamento y específicamente el análisis de la actividad urbanística desde la perspectiva de la sostenibilidad ambiental y económica, se presenta como un instrumento de gran utilidad para el objetivo de una posterior evaluación y gestión no sólo del Plan General de Ordenación Urbana sino también de otros instrumentos de planificación municipal, como el Plan Estratégico Valladolid 2016, el III Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2008-2011 o el Plan Integral de Movilidad Urbana, por citar algunos.

El Informe comienza por mostrar la evolución del suelo clasificado y categorizado como urbanizable no delimitado, conocido en nuestro Plan General como Áreas Homogéneas. Por su importancia estratégica merece destacarse la Modificación del PGOU en el A.H. nº 5 "Páramo de San Isidro" con la finalidad de permitir la implantación de un nuevo complejo ferroviario que sustituya y mejore los talleres situados junto a la céntrica estación de Campo Grande.

En segundo lugar se detallan los sectores de suelo urbanizable delimitado, tanto los asumidos como aquellos sin desarrollar, los cuales deben ponerse en relación con los instrumentos de gestión urbanística que se relacionan en el apartado quinto.

Respecto a las Modificaciones de los instrumentos de planeamiento, tanto general como de desarrollo, nuevamente por su relevancia estratégica no debe dejar de reseñarse la Modificación del PGOU en la red ferroviaria central de Valladolid, conocida por el nombre de su redactor como Plan Rogers, que implica una nueva solución urbanística para los terrenos liberados del actual trazado de vías y su soterramiento. No menos importante, desde el punto de vista del denominado "urbanismo comercial" y bajo el impulso municipal en ejercicio del principio de autonomía local, es la modificación del planeamiento general en el Nuevo Estadio de fútbol José Zorrilla junto con las modificaciones en el planeamiento de desarrollo a efectos de su habilitación para servir a la solicitud de licencia comercial específica en sendas parcelas situadas en el A.P.E. 25-1 "Ariza" y en el Sector 16 "Los Santos-Pilarica".

Los proyectos encargados de ejecutar los instrumentos de planeamiento se han ordenado primero a través del estudio de los Proyectos de Reparcelación según el tipo de suelo sobre el que actúan (Proyectos de Normalización en suelo urbano consolidado y Proyectos de actuación en suelo urba-

¹ Años 2004 a 2007, *Vigencia del Plan General de 2004, su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Úrsula C. Grieder Gröflin.

(Ayuntamiento de Valladolid, Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras, Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística).

no no consolidado y en suelo urbanizable) y posteriormente a través de los Proyectos de Urbanización.

Tras los datos vinculados al principal mecanismo de intervención en el mercado del suelo, el patrimonio municipal de suelo, sin duda de interés para los objetivos del III Plan municipal de Vivienda y Suelo 2008-2011, se incluyen aquellos relativos a la intervención en el uso del suelo -licencias urbanísticas, fomento de la edificación, conservación y rehabilitación (órdenes de ejecución, declaraciones de ruina)- y los correspondientes a la protección de la legalidad urbanística.

El análisis que de novedad representa el indicador de la sostenibilidad ambiental en el desarrollo urbano es recogido en el informe a través de dos instrumentos que se articulan a través de sus respectivos procedimientos: la evaluación ambiental de planes y programas y la evaluación de impacto ambiental. La sostenibilidad económica por su parte valora el impacto y repercusiones que sobre la Hacienda Local del municipio implican los diferentes instrumentos de planeamiento.

En definitiva la información contenida en este informe anual 2008 pretende no sólo anticipar un documento que para el ejercicio siguiente ya será obligatorio en estos mismo términos sino también, y sobre todo, proporcionar un instrumento de conocimiento de la actividad urbanística en nuestro municipio, una herramienta básica de transparencia y formación del criterio de los ciudadanos en este ámbito que contribuya a una correcta y fundamentada participación social en las decisiones urbanísticas.

Valladolid, marzo de dos mil nueve.

Índice

1. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	11
1.1. Área Homogénea 5 “Páramo de San Isidro” Modificación de Plan General. Plan parcial ...	12
1.2. Área Homogénea 6 “Fuente Amarga”sector “Laderas del Esgueva”. Plan parcial	14
1.3. Área Homogénea 12 “La Varga-Berrocal”. Sector “La Varga”. Plan Parcial	16
2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE	19
2.1. Sector 28 “La Florida”. Plan Parcial	20
2.2.Sector 16 “Los Santos-Pilarica”. Modificación puntual del Plan Parcial en sus parcelas 18 y 22.1	20
3. MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL Y PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO (ESTUDIOS DE DETALLE, PLANES ESPECIALES, PERI)	21
3.1. Modificación del PGOU en la Red Ferroviaria Central de Valladolid	22
3.2. SS.GG EQ-37 Nuevo Estadio de Fútbol “José Zorrilla”. Modificación de Plan General	23
3.3. Modificación de Artículo 368 del Plan General	24
3.4. Modificación de Plan General para su actualización, armonización y ajuste a la planificación sectorial y a las condiciones de usos en materia de movilidad	24
3.5. Artículo 423.2b. Modificación de Plan General	25
3.6. Unidad de Actuación 170 del PERI “Las Flores”. Modificación de Plan General	25
3.7. Parcelas 138-A, 138-B, 138-1 y 145-C del Sector IA-22 Parquesol. Modificación de Plan General	25
3.8. Manzanas 39 y 40 del Plan Parcial “Parque Alameda”, en las Unidades de Actuación 259 y 269 del PERI “Cañada Real”. Modificación de Plan General	26
3.9. Agrupación de las Unidades de Actuación 261, 262 y 263. Modificación de Plan General	26
3.10. Camino de la Esperanza 13. Modificación de Plan General para la descatalogación de la estación de FFCC “Pinar de Antequera”	27
3.11. Plaza de la Universidad nº 11. Modificación del PGOU y del PECH	27
3.12. Plaza de la Rinconada nº 6. Modificación del PGOU y del PECH	27
3.13. C./ Bajada de la Libertad nº 17. Modificación del PGOU y del PECH	28
3.14. Teatro “Lope de Vega”. Modificación del PECH	28
3.15. Plan Especial “Pinar de Antequera”. Modificación de Plan Especial	28
3.16. Plan Especial de Reforma Interior 25-1 Ariza. Modificación	29
3.17. Plan Especial Cementerio de “Las Contiendas”. Modificación	29
3.18. C./ Arca Real 316. Modificación de Plan General y Normalización de Fincas	30

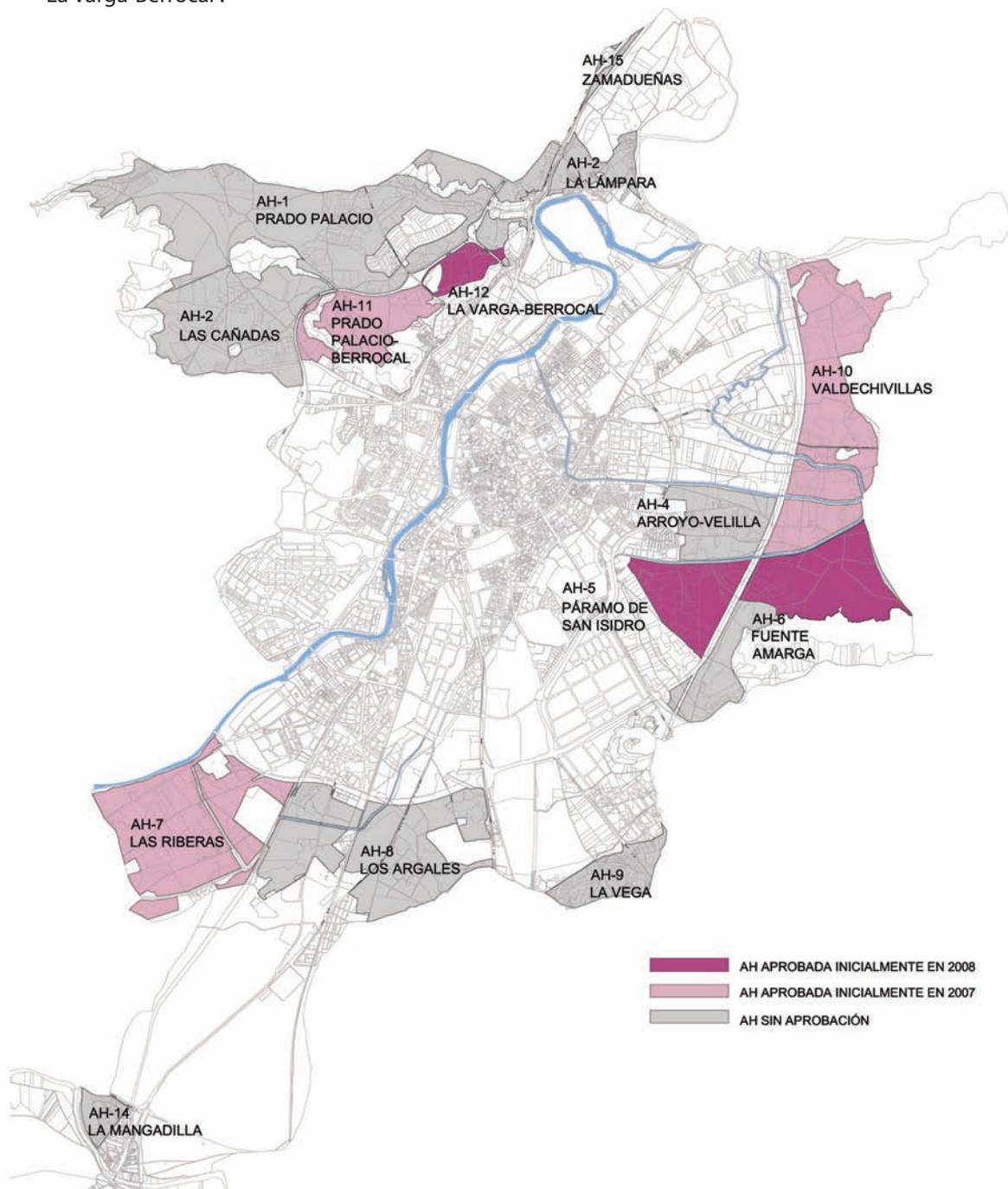
3.19. Modificación del PGOU para su adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo.de Castilla y León. Pieza separada nº 7	30
4. ESTUDIOS DE DETALLE	31
4.1. Avenida de Gijón, APE 8. Estudio de Detalle	32
4.2. APE 33 Camino Viejo de Simancas. Estudio de Detalle	32
4.3. Polígono 18 de Julio. Estudio de Detalle para regular instalación de núcleos de comunicación vertical en ascensores	33
4.4. Camino del Cementerio 9. Estudio de Detalle	33
4.5. Parcela 38 del AOE-34 Covaresa. Estudio de Detalle	34
4.6. Parcela 2 de la U.A. 25 C/ Subida Fuente Sol nº 16. Estudio de Detalle	34
4.7. Manzana 3 AOE 53 Parque Alameda. Estudio de Detalle	34
4.8. Parcela VII-43-B AOE 53 Parque Alameda. Estudio de Detalle	35
4.9. Área Especial 23 NICAS. Estudio de Detalle	35
4.10. Unidad de Ejecución 1 del Sector 25 Canterac. Estudio de Detalle	36
4.11. PERI Pinar de Villanueva Parcelas A6/3, A6/1-B1 y A6/1-B2. Estudio de Detalle	36
4.12. PERI Barrio España. División del APE 60 en dos Unidades de Actuación (60-1) y (60-2). Estudio de Detalle	36
4.13. Estudio de Detalle en la Parcela 3 del Plan Parcial Paula López	37
4.14. PERI Huerta del Rey, 2ª Fase, Escuela de Hostelería. Estudio de Detalle	37
4.15. Estudio de Detalle en la Parcela 17.1 del Sector Industrial Cabildo Sur	38
4.16. Parcela 139-2 del Sector IA-22 Parquesol. Estudio de Detalle	38
4.17. Parcela 138-E del Sector IA-22 Parquesol. Estudio de Detalle	38
4.18. Parcela 114-1 del Sector IA-22 Parquesol. Estudio de Detalle	39
4.19. Parcela 139-1 del Sector IA-22 Parquesol. Estudio de Detalle	39
5 . GESTIÓN URBANÍSTICA	41
5.1. Proyecto de Normalización de Fincas. APE 17 "Cáritas" C/ José María Lacort C/ V A Simón Aranda	41
5.2. Proyecto de Normalización de Fincas. En la Unidad de Normalización 207	42
5.3. Proyecto de Normalización de Fincas. Parcela 49 del Plan Parcial Parquesol	42
5.4. Proyecto de Normalización de Fincas. Área Especial 23 NICAS	43
5.5. Proyecto de Actuación. Unidad de Ejecución 170. PERI "Las Flores"	43
5.6. Proyecto de Actuación. APE 59 Cuarteles de Artillería y Conde Ansúrez	44
5.7. P.A. Unidad de Actuación 15. Avenida de Santander 131-133	44
5.8. Proyecto de Actuación. Sector 5 Carretera de Burgos	45
5.9. Proyecto de Actuación. Polígono 2 del Sector 42 "El Peral"	45
5.10. Modificación Proyecto de Actuación. Sector 16 "Los Santos-Pilarica"	46

5.11. Proyecto de Urbanización. Unidad de Actuación 308 en la C/ Cádiz C/ V A C/ Huelva	46
5.12. Proyecto de Urbanización. Unidad de Ejecución 2 del Sector 25 Canterac	46
5.13. Proyecto de Urbanización. Sector 5 Carretera de Burgos	47
5.14. Proyecto de Urbanización UA 15. Avenida Santander 131-133	47
6 . PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	49
6.1. Ingresos en el Patrimonio Municipal del Suelo en el año 2008	49
6.2. Enajenaciones realizadas de Patrimonio Municipal del Suelo en el año 2008	50
6.2.1. Enajenaciones realizadas por el Ayuntamiento mediante concurso	50
6.2.2. Enajenaciones a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda	51
6.2.3. Enajenación de exceso de aprovechamiento	52
7 . LICENCIAS	53
7.1. Licencias de Obra Nueva	53
7.2. Licencias ambientales y Comunicaciones de actividad	58
8 . SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	59
8.1. Evaluación Ambiental	59
8.2. Evaluación de Impacto Ambiental	60
9. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	63
10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	66

1. ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Dentro del Suelo Urbanizable No Delimitado el Plan General prevé el desarrollo de quince Áreas Homogéneas, el desarrollo de las mismas significa un crecimiento urbanístico a medio y largo plazo, que permitirá satisfacer la demanda futura del suelo residencial, industrial y comercial en el municipio de Valladolid.

Durante el año 2007 se han aprobado inicialmente los Planes Parciales del AH 10 "Valdechivillas", AH7 "Las Riberas" y AH11 "Prado Palacio-Berrocal", ya en el año 2008 se han realizado actuaciones en el AH 5 "Páramo de San Isidro", AH 6 "Fuente Amarga", Sector Laderas del Esgueva y en el AH12 "La Varga-Berrocal".



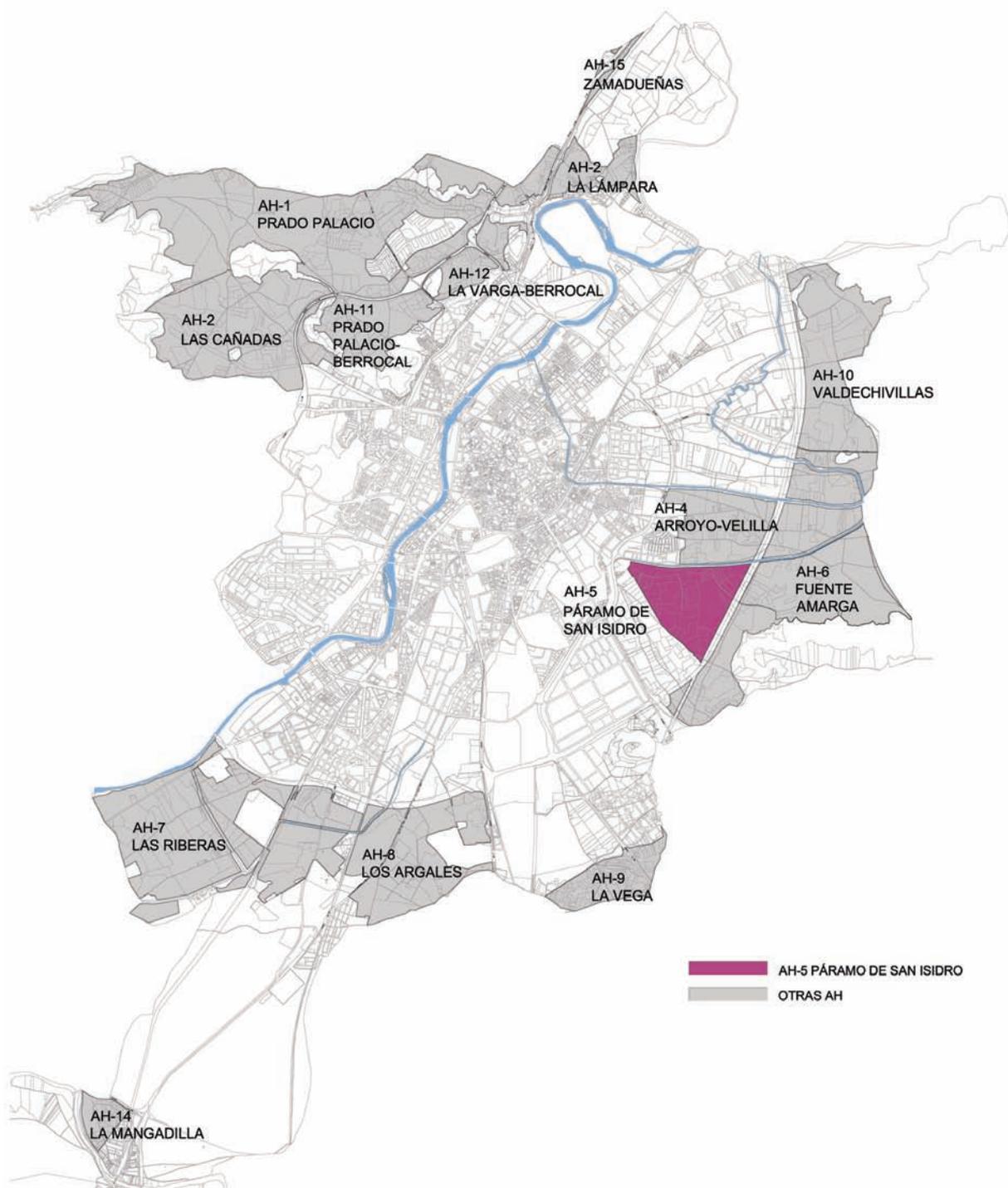
■ ■ 1.1. Área Homogénea 5 “Páramo de San Isidro” modificación de Plan General. Plan parcial.

El Área Homogénea 5, se encuentra dentro del área definida por la ronda interior este, el Canal del Duero, la carretera de Soria y el corredor previsto para el bypass ferroviario y la ronda exterior este. Para su desarrollo se ha optado por la tramitación de una modificación del Plan General, teniendo la misma su origen en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ministerio de Fomento, La Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid, para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red arterial ferroviaria de Valladolid.

El objeto de la modificación del PGOUVA es posibilitar la implantación del Nuevo Complejo Ferroviario en Valladolid, incluyendo la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Delimitado denominado “Sector 53”, que se desarrolla posteriormente a través del correspondiente Plan Parcial, actualmente en tramitación.

Superficie afectada Sector + SSGG	1.582.344,29 m²
Edificabilidad prevista	484.155,34 m²
Plazos para su ejecución	Tres meses después de su aprobación presentación de la ordenación detallada

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Modificación de Plan General	Plan Parcial
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 2/10/2007	En trámite
Aprobación Provisional	Ayuntamiento Pleno 5/02/2008	
Aprobación Definitiva	Orden Fom 6/10/2008	
Promotor	Nuevas Promociones y Urbanismo, S.L. Inversiones Camote, S.L. Estudios Urbanísticos Padicar, S.L.	



■ ■ 1.2. Área Homogénea 6 “Fuente Amarga” sector “Laderas del Esgueva”. Plan parcial.

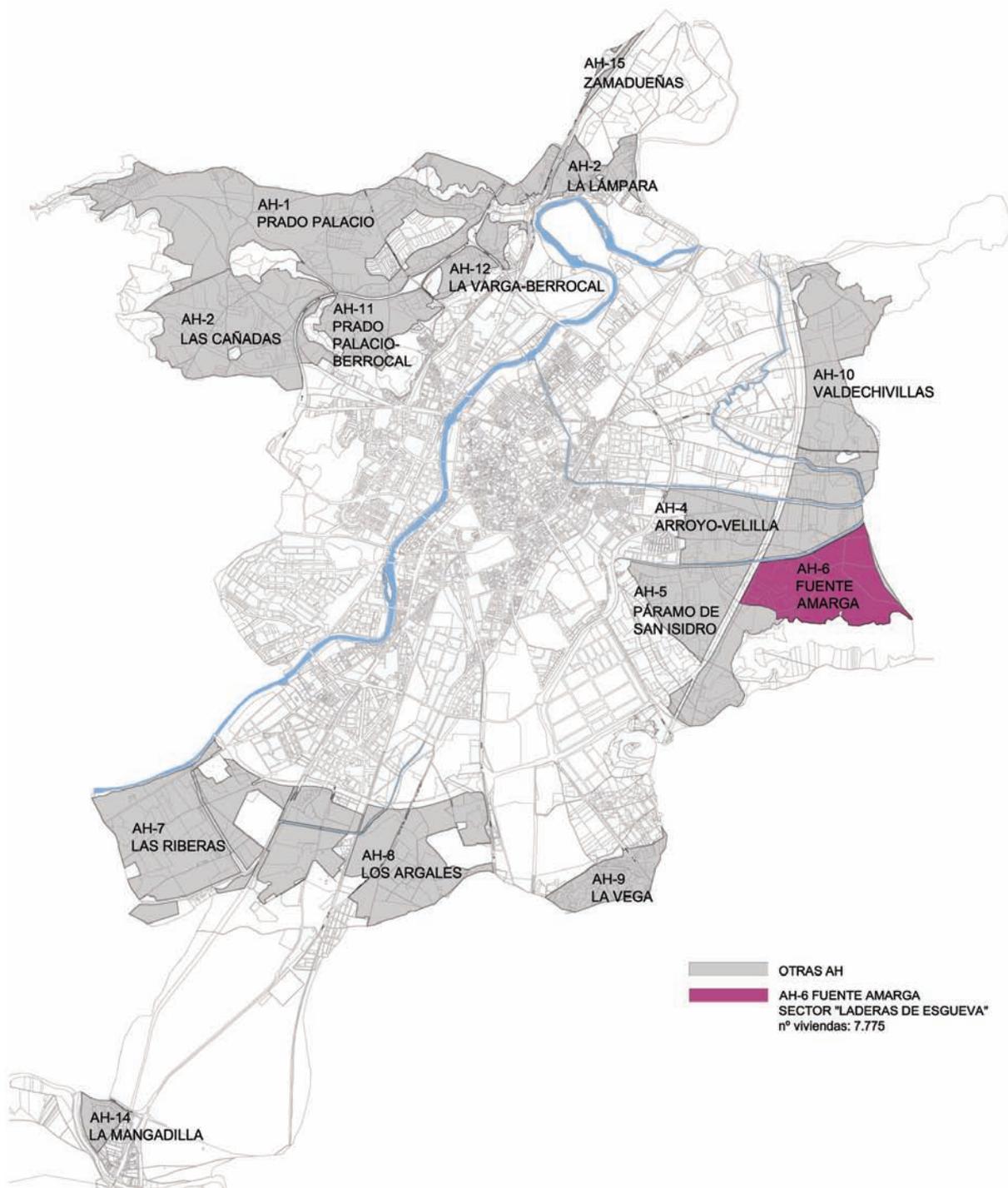
En el Área Homogénea 6 “Fuente Amarga” el desarrollo urbanístico se ha iniciado, a través del Sector “Laderas del Esgueva”, mediante la tramitación de un Plan Parcial en suelo urbanizable no delimitado.

El Sector “Laderas del Esgueva” está situado al Este de la ciudad de Valladolid, a 5 km del centro urbano, en el límite con el término municipal de Renedo de Esgueva y tiene una extensión de 224 ha.

Con el desarrollo urbanístico del mismo se podrá satisfacer una futura demanda de suelo residencial, principalmente, con destino a viviendas unifamiliares y multifamiliares, en un entorno urbano muy cercano al medio rural.

Superficie afectada Sector + SSGG	2.238.696,00 m²
Edificabilidad prevista	907.143,00 m²
Plazos para su ejecución	Urbanización: 48 meses Gestión: 48 meses Edificación: 6 años

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Plan Parcial
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 30/06/2008
Aprobación Provisional	
Aprobación Definitiva	
Promotor	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.



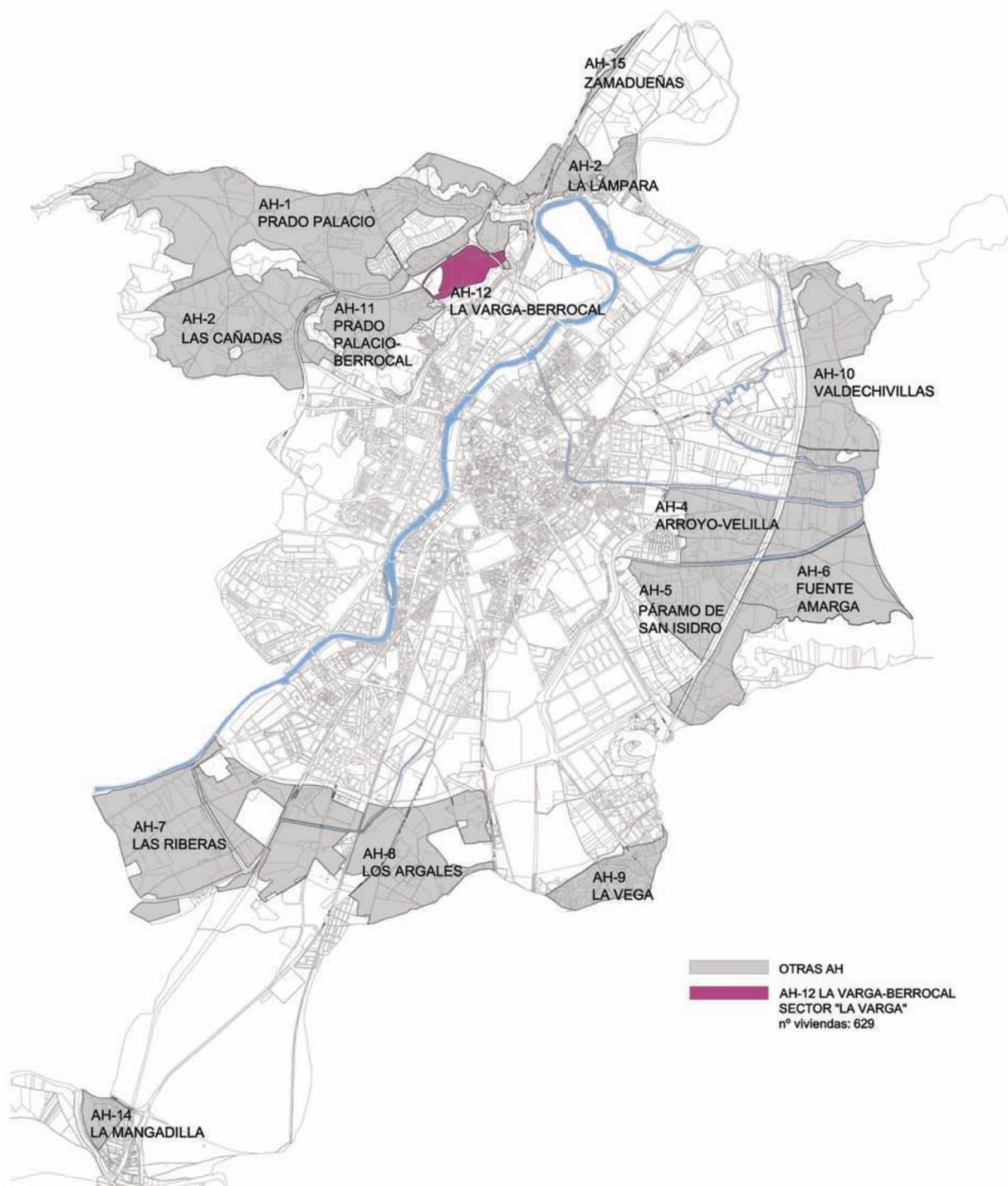
■ ■ 1.3. Área Homogénea 12 “La Varga-Berrocal”. Sector “La Varga”. Plan Parcial.

En el Área Homogénea 12, la incorporación al proceso de urbanización se está realizando mediante sectorización y la tramitación de un plan parcial en suelo urbanizable no delimitado en el Sector “La Varga”.

El Área Homogénea 12, se localiza en la zona noroeste de la ciudad entre la carretera CN-620, Ronda Oeste y Ronda Norte, donde el crecimiento de la ciudad se ha venido produciendo de una manera más lenta que en la zona Sur. El desarrollo de este sector vendrá a continuar con el desarrollo iniciado en los años noventa en el Berrocal y en Puente Jardín.

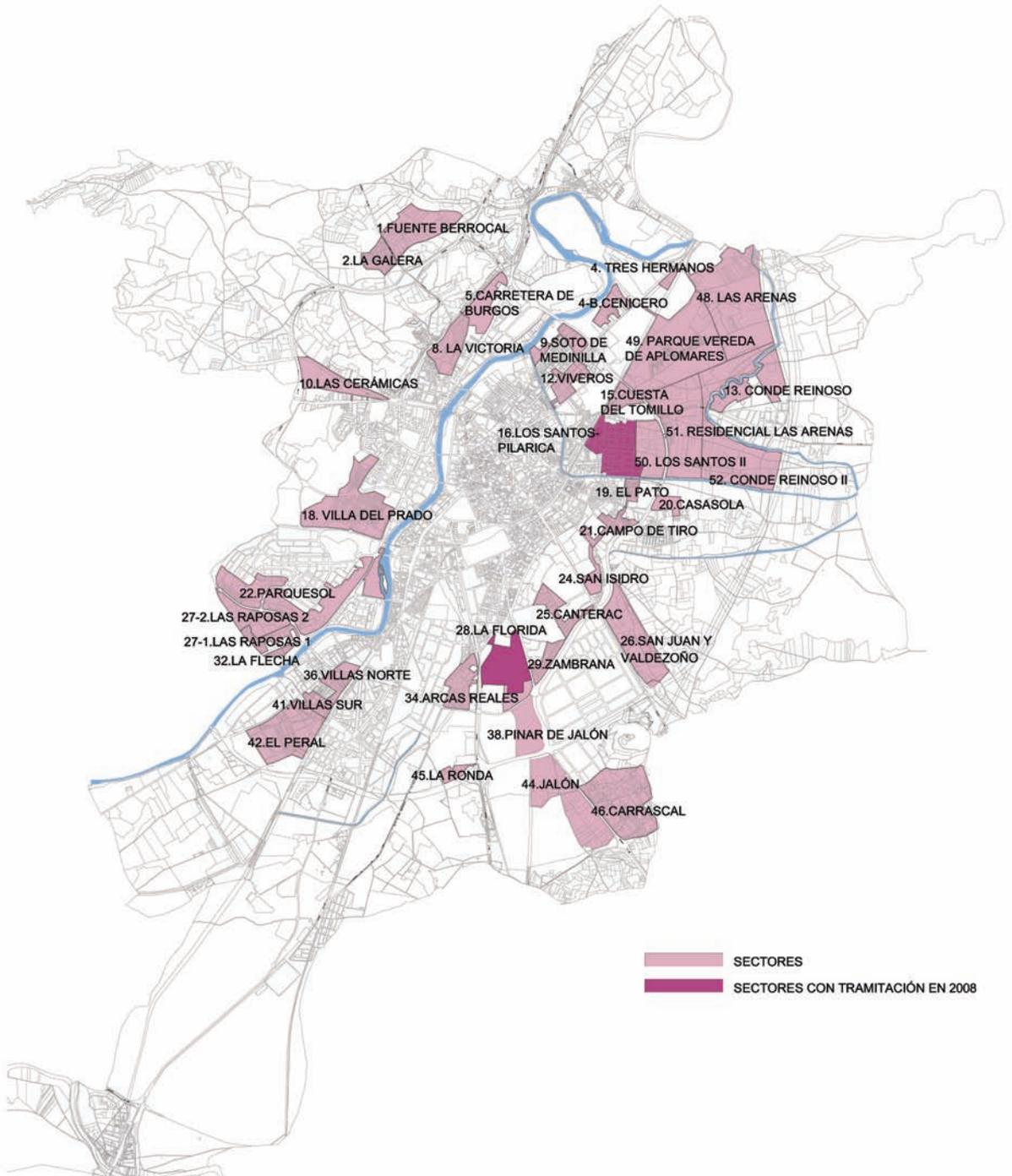
Superficie afectada	453.655,73 m²
Edificabilidad prevista	204.145,00 m²
Plazos para su ejecución desde la aprobación definitiva del planeamiento	3 meses para la presentación del Proyecto de Actuación y Urbanización Etapa 1: 20 meses Etapa 2: 12 meses

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Plan Parcial
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 29/08/2008
Aprobación Provisional	
Aprobación Definitiva	
Promotor	Comisión Gestora Plan Parcial La Varga



2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

El Plan General dentro del Suelo Urbanizable, diseña sectores distinguiendo entre sectores asumidos y sectores sin desarrollar. Durante el año 2008, se han realizado actuaciones urbanísticas tanto a nivel de planeamiento, planes parciales en suelo urbanizable y a nivel de gestión urbanística, normalización de fincas, proyectos de actuación y proyectos de urbanización. Las citadas actuaciones se exponen en sus correspondientes apartados, dependiendo de la figura de planeamiento o de gestión que se haya tramitado durante el año 2008.



■ ■ 2.1. Sector 28 “La Florida”. Plan Parcial.

El Sector 28 “La Florida”, de carácter residencial, se localiza al sur de la ciudad, entre la Carretera de Madrid y la Carretera de Segovia, en el tramo comprendido entre la Avenida Juan Carlos I y la futura Ronda (interior) Sur.

Para el desarrollo del Sector se ha tramitado un Plan Parcial que ha optado por potenciar la vivienda protegida y así, acogiéndose a lo dispuesto en el art. 200 de la Normativa del PGOU, ha elevado el porcentaje de reserva de suelo para viviendas con algún tipo de protección desde el mínimo que nuestro Plan establece en un 20% hasta el 50% de su edificabilidad residencial.

Superficie afectada	462.421,00 m²
Edificabilidad prevista	258.956,00 m²
Plazos para su ejecución	Urbanización: 7 años y 6 meses

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Plan Parcial
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 12/05/2006
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 5/02/2008
Texto Refundido	Ayuntamiento Pleno 2/09/2008
Promotor	Urbagest, Urbanización y Gestión, S.L.U.

■ ■ 2.2. Sector 16 “Los Santos-Pilarica”. Modificación puntual del Plan Parcial en sus parcelas 18 y 22.1.

El Sector 16 Los Santos – Pilarica, comprende la zona denominada de la Vereda de Los Santos, ubicada entre la VA-100, Carretera de Renedo y el cauce del Río Esgueva.

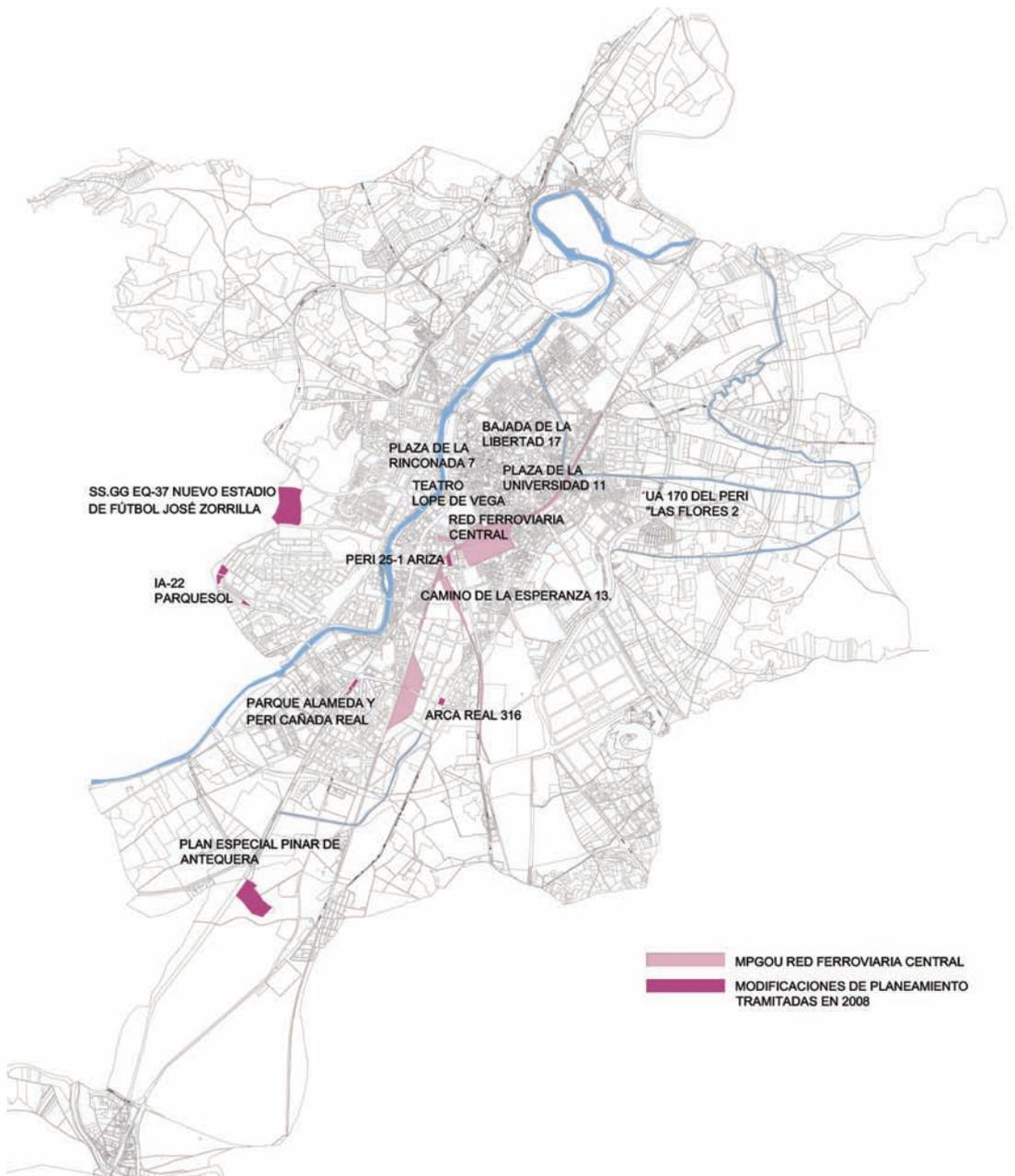
El Plan Parcial del Sector 16, fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid el día 2 de octubre de 2001, la modificación realizada en el año 2008-2009 sobre las parcelas 18 y 22.1, cambia la ordenación del uso asignado a dichas parcelas, del originario “Industria Jardín” que identificaba el uso “industria”, con la producción de materias primas, su transformación, envasado, transporte y distribución, para pasar a la creación de un nuevo uso pormenorizado de “Parque Empresarial Santos” y la creación de dos nuevos usos básicos “Industria Limpia Jardín” y “Actividad empresarial Santos”. Con los nuevos usos se logra implantar una industria limpia cuyos procesos sean respetuosos con el medio ambiente y empresas con un modelo de producción orientado hacia la innovación.

Superficie afectada	Parcela 18: 5.528,18 m² Parcela 22.1: 3.588,20 m²
Edificabilidad prevista	Se mantiene la existente Parcela 18: 4.320,00 m² Parcela 22.1: 2.800,00 m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Modificación de Plan Parcial
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 3/10/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 3/03/2009
Promotor	Iralma 2000, S.L.

3. MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (ESTUDIOS DE DETALLE, PLANES ESPECIALES, PERI)

En el año 2004, entró en vigor la Modificación del Plan General para su adaptación a la Ley 5/1999, durante el año 2008, quinto año de vigencia del Plan General de 2004, se han tramitado modificaciones tanto del Plan General como de Planes Especiales. Destaca por su importancia la Modificación del Plan General en la Red Ferroviaria Central de Valladolid, por el significado que a medio plazo va a representar para la ciudad, la reordenación de los terrenos liberados por el soterramiento del ferrocarril. En otras ocasiones se han modificado artículos concretos para adaptar nuestro Plan a las nuevas necesidades detectadas durante la vigencia del mismo, como es el caso de la exención del cómputo de edificabilidad de las “plantas técnicas” o la necesidad de proteger el patrimonio industrial.



3.1. Modificación del PGOU en la Red Ferroviaria Central de Valladolid.

En primer lugar y dentro de las modificaciones del Plan General que se han tramitado durante el año 2008 debemos destacar, por su importancia, la modificación del PGOU en la red ferroviaria central, que va a suponer una nueva estructura urbana para Valladolid ya que el soterramiento del ferrocarril supondrá la revitalización de amplias zonas de la ciudad y la creación de nuevos barrios en los terrenos liberados.

La modificación permitirá el cosido de la ciudad con la aparición de nuevos barrios y la mejora de los equipamientos y dotaciones existentes, mejorando la movilidad en la zona y generando nuevos espacios urbanos.

El ámbito de la modificación abarca una zona céntrica de la ciudad en su eje norte-sur con una superficie aproximada de 1 millón de m², que se puede dividir en las siguientes zonas:

- Las líneas "Madrid-Hendaya"
- Los terrenos de Talleres y Estación de Campo Grande
- La actual Estación de Autobuses
- Los terrenos de las instalaciones de Ariza a los que se añade, en su caso, los terrenos de titularidad municipal en el ámbito de la antigua azucarera Santa Victoria
- Las instalaciones correspondientes a la Terminal de Contenedores de Argales incluido REDALSA
- Los terrenos exteriores necesarios para resolver las conexiones con los sistemas generales

Superficie afectada	Sector: 986.054,81 m²
	Ámbito: 997.774,00 m²
Edificabilidad prevista	846.690,00 m²
Plazos para su ejecución	Urbanización: 7 años y 6 meses desde la entrada en vigor del instrumento de ordenación detallada o a partir de la disponibilidad de los terrenos

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 6/05/2008
Aprobación Provisional	
Aprobación Definitiva	
Promotor	Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A.

■ ■ 3.2. SS.GG EQ-37 Nuevo Estadio de Fútbol “José Zorrilla”. Modificación de Plan General.

La modificación del PGOU en el SS.GG EQ 37, ha dado una nueva redacción al artículo 130 de la Normativa del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en lo que afecta el Sistema General Equipamientos EQ-37, correspondiente al “Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla” calificado como suelo urbanizable delimitado y asumido. La Ordenación detallada del mismo se realizará mediante un Plan Especial que desarrolle el Sector delimitado. El citado Plan Especial se ha presentado recientemente encontrándose en tramitación para su aprobación inicial.

El objetivo último de la modificación persigue configurar, alrededor del estadio de fútbol, una “Ciudad Deportiva”, integrada por las siguientes instalaciones:

- Un pabellón polideportivo con capacidad para 12.000 espectadores
- Una pista de hielo cubierta practicable todo el año
- Dotación y mantenimiento de campos anexos de fútbol
- Construcción de una pista de atletismo y campo de entrenamiento de Rugby

Superficie afectada	201.441,00 m²
Edificabilidad prevista	201.441,00 m²
Plazos para su ejecución	Urbanización: 6 años desde la aprobación definitiva del Plan Especial

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Modificación de Plan General	Plan Especial de Equipamientos
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 8/05/2007	En trámite
Aprobación Provisional	Ayuntamiento Pleno 2/10/2007	
Documentación Complementaria	Ayuntamiento Pleno 1/07/2008	
Aprobación Definitiva	Orden Fom 29/09/2008	
Promotor	Real Valladolid, S.A.D.	

3.3. Modificación de Artículo 368 del Plan General.

Se entiende por patrimonio industrial el conjunto de vestigios surgidos en torno a las explotaciones industriales, generados por las actuaciones económicas de cada sociedad.

La necesidad de proteger el patrimonio industrial nace de la propia naturaleza del mismo ya que, por sus propias características, presenta un rápido deterioro y está expuesto a la desaparición, debido a que una vez que pierden su función original se da en ellos una obsolescencia funcional que conlleva una ausencia de rentabilidad.

La Modificación del art.368 del PGOU se tramita con el objeto de proteger el patrimonio arquitectónico industrial de Valladolid, estableciendo la posibilidad de una mayor diversidad de usos de carácter terciario (comercio, servicios, hostelería y hospedaje) en edificios industriales catalogados.

Superficie afectada	El ámbito de aplicación del PGOUVA
Edificabilidad prevista	
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 4/11/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 3/03/2009
Promotor	Sacedón Patrimonial, S.L.

3.4. Modificación de Plan General para su actualización, armonización y ajuste a la planificación sectorial y a las condiciones de usos en materia de movilidad.

La modificación del PGOU tiene como objeto armonizar y ajustar el PGOU a los contenidos del PIMUVA, tanto en los contenidos de la Memoria del Plan General como en su normativa, asumiendo e integrando, en el planeamiento urbanístico, aquellos extremos que el planeamiento sectorial sobre movilidad urbana regula de forma especializada.

Superficie afectada	El ámbito de aplicación del PGOUVA
Edificabilidad prevista	
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 10/02/2006
Aprobación Provisional	Ayuntamiento Pleno 9/05/2006
Aprobación Memoria	Ayuntamiento Pleno 3/06/2008
Aprobación Definitiva	Orden Fom 22/09/2008
Promotor	Ayuntamiento de Valladolid

■ 3.5. Artículo 423.2b. Modificación de Plan General.

La modificación del art.423.2.b del PGOU, que regula el computo de edificabilidad, tiene como objeto incluir entre las excepciones del computo de edificabilidad las “plantas técnicas” sobre rasante de edificios, plantas que están destinadas a albergar instalaciones que darán servicio al inmueble.

Superficie afectada	El ámbito de aplicación del PGOUVA
Edificabilidad prevista	
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 1/04/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 4/11/2008
Promotor	Inversiones Castilla 2000, S.L.

■ 3.6. Unidad de Actuación 170 del PERI “Las Flores”. Modificación de Plan General.

La modificación se tramita con la finalidad de modificar la delimitación de la Unidad de Actuación 170, en el AOE 8, Las Flores (C/ Clavel y Amapola), ya que la delimitación que establecía el Plan General, adolecía de un error material.

Superficie afectada	1.142,00 m²
Edificabilidad prevista	
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 2/10/2007
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 9/01/2008
Promotor	Construcciones y Promociones Cesteros Olalla, S.L.

■ 3.7. Parcelas 138-A, 138-B, 138-1 y 145-C del Sector IA-22 Parquesol. Modificación de Plan General.

La modificación tenía por objeto el cambio de las determinaciones de ordenación que tenían las parcelas, transformando su carácter dotacional en residencial y apartamentos tutelados y asignando unas nuevas condiciones de uso.

Superficie afectada	27.116,00 m²
Edificabilidad prevista	26.905,00 m²
Plazos para su ejecución	2 años desde la aprobación definitiva del planeamiento

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 5/02/2008
Desistimiento	Ayuntamiento Pleno 4/11/2008
Promotor	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

■ ■ 3.8. Manzanas 39 y 40 del Plan Parcial "Parque Alameda", en las Unidades de Actuación 259 y 269 del PERI "Cañada Real". Modificación de Plan General.

La modificación del PGOU en las manzanas 39 y 40 del Plan Parcial Parque Alameda y en las Unidades de Actuación 259 y 269 del Peri Cañada Real, se tramita con la intención de aunar en un único Sector todos los terrenos que han de ser tratados por un instrumento de planeamiento de desarrollo común.

La modificación se promueve por la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo con el objeto de favorecer el desarrollo de la zona ya que actualmente son las únicas manzanas del Plan Parcial no desarrolladas, por lo que resulta conveniente al interés municipal impulsar su desarrollo principalmente a través de la Vivienda Joven.

Superficie afectada	6.399,58 m²
Edificabilidad prevista	8.323,46 m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 6/03/2007
Aprobación Provisional	Ayuntamiento Pleno 2/12/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

■ ■ 3.9. Agrupación de las Unidades de Actuación 261, 262 y 265. Modificación de Plan General.

La modificación del PGOU para la agrupación de las Unidades de Actuación 261, 262 y 265 (C/ Cañada Real nº 23, 25 y 27 y C/ Somosierra nº 39), tiene como objeto facilitar la gestión urbanística agrupando las Unidades de Actuación 261, 262 y 265 en un único Sector, sin variar las superficies y manteniendo en su conjunto las condiciones de uso y edificación de la ordenación anterior.

Superficie afectada	2.091,01 m²
Edificabilidad prevista	2.718,31 m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 6/03/2007
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 2/12/2008
Promotor	Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

■ ■ 3.10. Camino de la Esperanza 13. Modificación de Plan General para la descatalogación de la estación de FFCC “Pinar de Antequera”.

La modificación consiste en la descatalogación de tres inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos del PGOU, concretamente, el edificio de la estación y dos viviendas anexas, al ser necesaria su demolición para realizar el trazado de la alta velocidad Madrid-Valladolid.

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 6/02/2007
Aprobación Provisional	Ayuntamiento Pleno 4/09/2007
Aprobación Definitiva	Orden Fom 27/09/2008
Promotor	Delegación de Patrimonio y Urbanismo en Castilla y León del ADIF

■ ■ 3.11. Plaza de la Universidad nº 11. Modificación del PGOU y del PECH.

La modificación del PGOU y del PECH, tiene como motivo corregir una serie de discrepancias o contradicciones entre planos referidos al alcance de la catalogación del inmueble, así se establece que la protección P3, protección estructural, corresponde al cuerpo principal del edificio con fachada a Plaza de la Universidad nº 11, quedando excluido el anexo de las galerías con vistas al patio y se corrige también el fondo máximo de la zona EP.

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación de PGOU y del PECH
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 10/04/2007
Aprobación Provisional	Ayuntamiento Pleno 27/07/2007
Aprobación Definitiva	Orden Fom 27/09/2008
Promotor	Mena Pisuerga, S.L.

■ ■ 3.12. Plaza de la Rinconada nº 6. Modificación del PGOU y del PECH.

El objeto de la modificación es la descatalogación de la fachada P4 del inmueble sito en Plaza de la Rinconada nº 6, con la finalidad de armonizar con los edificios del entorno ya que, la fachada original, tenía un tamaño muy pequeño en relación con los edificios colindantes. Con la modificación tramitada se consigue el objetivo de construir una fachada más acorde con el entorno urbano.

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación de PGOU y del PECH
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 10/04/2007
Aprobación Provisional	Ayuntamiento Pleno 27/07/2007
Aprobación Definitiva	Orden Fom 27/09/2008
Promotor	Asensio Valencia Hnos, C.B.

■ ■ 3.13. C./ Bajada de la Libertad nº 17. Modificación del PGOU y del PECH.

La modificación del PGOU y del PECH se tramita para la descatalogación del inmueble sito en Bajada de la Libertad nº 17 y la constitución de una unidad voluntaria de agregación en las parcelas nº 15 y 17 de Bajada de la Libertad.

El fin de la modificación en tramite es permitir la construcción de un único edificio en las dos parcelas agregadas lo que unificaría el perfil de la calle, mejorando sus condiciones estéticas y favoreciendo la relación entre la altura del edificio y la anchura de la calle.

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación de PGOU y del PECH
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 6/05/2008
Aprobación Provisional	
Aprobación Definitiva	
Promotor	Ralumiblais, S.L.

■ ■ 3.14. Teatro “Lope de Vega”. Modificación del PECH.

La modificación tiene como objeto la definición de las circunstancias particulares adaptadas a las características concretas del edificio, en este caso el Teatro Lope de Vega sito en la C/ María de Molina nº12. Con la modificación se regulan las posibilidades de intervención en el mismo, mediante obras de rehabilitación o restauración, atendiendo a la catalogación del inmueble que tiene un grado de catalogación P4 en la fachada a la C/ Veinte de Febrero y P3 en la parte principal del inmueble.

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación del PECH
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 14/12/2007
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 7/10/2008
Promotor	Caja Duero

■ ■ 3.15. Plan Especial “Pinar de Antequera”. Modificación de Plan Especial.

El Plan Especial Pinar de Antequera fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de fecha 15 de abril de 1997. El objeto de la modificación tramitada en el año 2008 persigue las siguientes finalidades:

- a) Diversificar la oferta de zonas recreativas y de equipamientos existentes
- b) Crear una zona de usos dotacionales que sirva para ampliar las posibilidades del Pinar de Antequera.

Una vez aprobada definitivamente la modificación, el Ayuntamiento promoverá la creación del Parque Cultural “Talleres del Pinar” que tiene como finalidad convertirse en un centro que albergue y desarrolle talleres, cursos prácticos y actividades culturales, educativas, artísticas, turísticas, deportivas y de ocio.

El proyecto se llevará a cabo mediante colaboración público-privada, asumiendo la gestión una Fundación Privada independiente del Ayuntamiento, y éste la supervisión de proyectos y de la actividad. Albergará también un parque de aventuras.

Superficie afectada	149.029,00 m²
Edificabilidad prevista	Según normativa del PGOU Art. 382 y 446
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Plan Especial
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 22/08/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 2/12/2008
Promotor	Ayuntamiento de Valladolid

■ ■ 3.16. Plan Especial de Reforma Interior 25-1 Ariza. Modificación.

El objeto de la modificación del PERI 25-1 ARIZA, es adecuar el mismo a la normativa autonómica en materia de establecimiento de grandes equipamientos comerciales concretamente la Ley 16/2002 de 19 de diciembre de Comercio de Castilla y León y el Decreto 104/2005 de 29 de diciembre, que aprueba el Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León.

El ámbito de la modificación es la parcela P-11 del PERI para posibilitar la ubicación, en la misma, de un gran establecimiento comercial.

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	PERI
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 3/10/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 18/12/2008
Promotor	ING Real Estate Developement Spain Holding, S.A.

■ ■ 3.17. Plan Especial Cementerio de "Las Contiendas". Modificación.

El Plan Especial del Cementerio de las Contiendas fue aprobado por acuerdo del Pleno de 1 de noviembre de 1991. Su ubicación en el Cerro de las Contiendas y próximo a la carretera de León, tenía como objeto principal crear un nuevo cementerio en el Oeste de la ciudad.

La razón de la modificación del Plan Especial es, principalmente, ampliar la zona de servicios para la ampliación de los velatorios, de conformidad con las necesidades expuestas por la empresa mixta Nevasa, encargada de su gestión.

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Modificación Plan Especial
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 24/10/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 3/03/2009
Promotor	Ayuntamiento de Valladolid

■ ■ 3.18. C./ Arca Real 316. Modificación de Plan General y Normalización de Fincas.

La Modificación del PGOU tiene por objeto completar la ordenación detallada del interior de un ámbito en suelo urbano y ajustar la delimitación de una Unidad de Normalización de Fincas.

Superficie afectada	2.990,00 m²
Edificabilidad prevista	1.495,00 m²
Plazos para su ejecución	2 años a partir de la aprobación definitiva

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Modificación de Plan General
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 6/11/2007
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 4/11/2008
Promotor	Proyectos y Estudios Inmobiliarios Siglo XX, S.L.

■ ■ 3.19. Corrección de errores del PGOU para su adaptación a la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León. Pieza separada nº 7.

Mediante la tramitación de la pieza separada nº 7, del expediente para la modificación del PGOU para su adaptación a la Ley 5/1999, se procede a la corrección de errores materiales existentes en el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, de acuerdo con lo establecido en el art.177 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

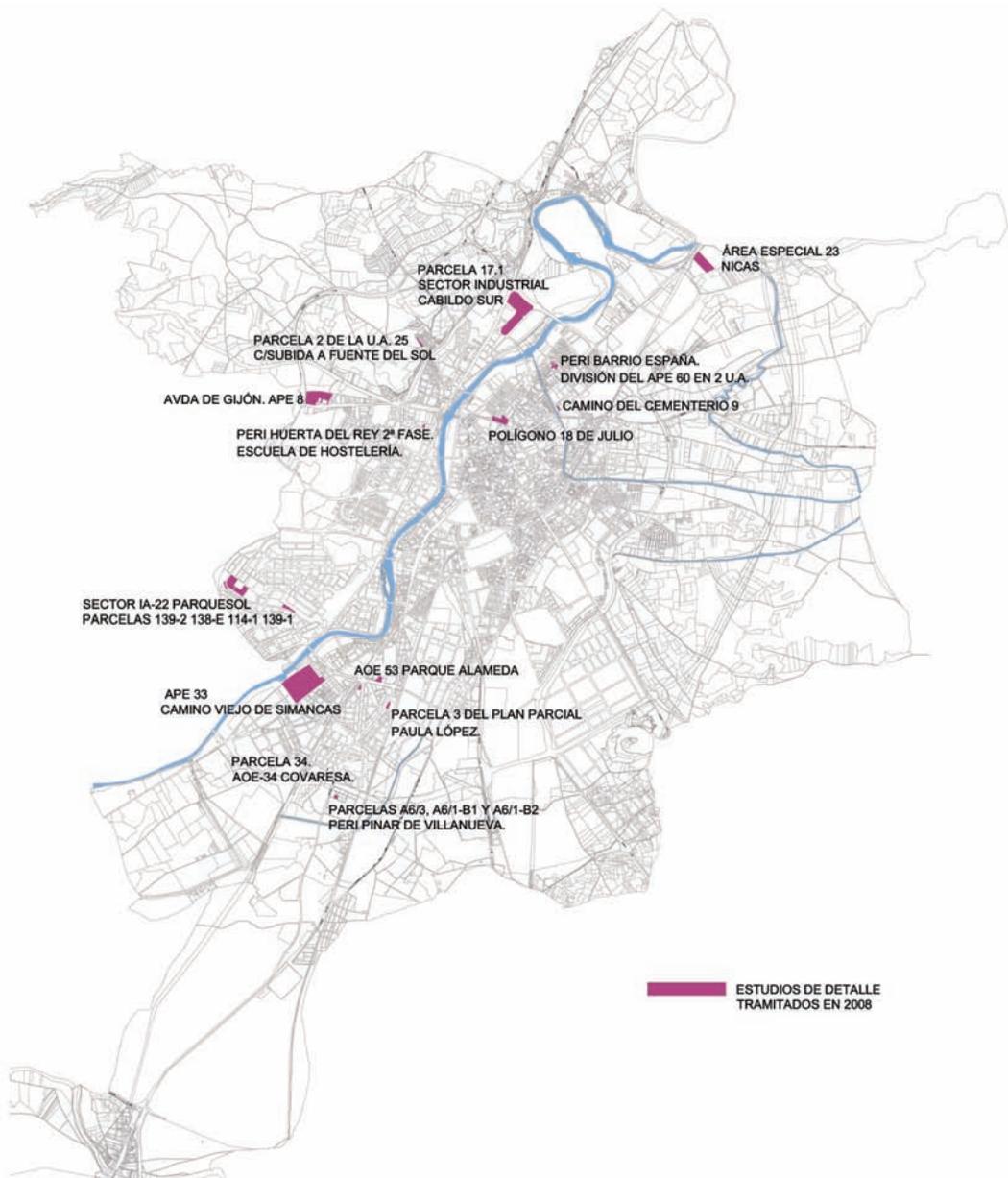
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Corrección de errores de Plan General
Propuesta de Corrección	Ayuntamiento Pleno 29/07/2008
Aprobación	Orden Fom 1/09/2008
Promotor	Ayuntamiento de Valladolid

4. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle se configuran como instrumentos de planeamiento de desarrollo que tienen por objeto:

- En suelo urbano consolidado, modificar la ordenación detallada ya establecida por el planeamiento general, o bien simplemente completarla ordenando los volúmenes edificables.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación detallada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el planeamiento general, en su caso.

En cuanto a la tramitación de los estudios de detalle la competencia es plenamente municipal, lo que agiliza bastante su tramitación. Durante el año 2008, se han realizado tramitaciones administrativas de aprobación inicial o definitiva de diecinueve estudios de detalle, las citadas tramitaciones se exponen a continuación.



■ ■ 4.1. Avenida de Gijón, APE 8. Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene como objeto el desarrollo urbanístico del Área de Planeamiento Específico nº 8, que se sitúa en la zona noroeste de Valladolid, ocupando la esquina que forman el cruce de la Avenida de Gijón con la Ronda Oeste. El Estudio de Detalle establece un 60% uso básico industrial y 40% uso básico residencial.

Superficie afectada	62.379,00 m²
Edificabilidad prevista	37.427,40 m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 25/07/2007
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 2/12/2008
Promotor	Promolid, S.L.

■ ■ 4.2. APE 33 Camino Viejo de Simancas. Estudio de Detalle.

El Plan General en la Zona Sur establece, como una de las líneas que ordenan el territorio, el Camino Viejo de Simancas. El APE 33 "Camino Viejo de Simancas" constituye un Sector enclavado dentro de los límites geográficos del Río Pisuerga, el Camino Viejo de Simancas, el APE-32 "Callejón de la Alcoholera", el AOE 33 "San Adrián Sur-Valparaiso" y el AOE-51 "Santa Ana".

Con el desarrollo del APE 33, mediante un estudio de detalle, se consolida una zona de la ciudad, la sudoeste, posibilitando con su ordenación el desarrollo de una serie de usos de los que podríamos denominar industria limpia o parque empresarial tecnológico.

Superficie afectada	193.026,02 m²
	Superficie susceptible de aprovechamiento:
	188.596,13 m²
Edificabilidad prevista	94.298,07 m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 6/06/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Construcciones Aragón Izquierdo, S.L. Sierra San Marcos, S.L. Monte Otero, S.A. Invercanal

4.3. Polígono 18 de Julio. Estudio de Detalle para regular instalación de núcleos de comunicación vertical en ascensores.

La tramitación del Estudio de Detalle tiene como finalidad completar la ordenación detallada, en el ámbito del Polígono 18 de julio, introduciendo las determinaciones necesarias para posibilitar la instalación de núcleos verticales de comunicación, ocupando un suelo que excede del propio de la edificación en unos casos en patio libre y en otros en viario y espacio libre.

Se pretende, con el estudio de detalle, dar una única solución en todo el Polígono que consiste en un módulo adosado que incorpore el ascensor y las escaleras.

El Estudio de Detalle se enmarca dentro del Programa de Rehabilitación Integral, promovido por la sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, a través del cual se conceden subvenciones para realizar rehabilitación de inmuebles en el Polígono 18 de julio.

Superficie afectada	Ámbito del Polígono 18 de Julio
Edificabilidad prevista	No computan edificabilidad
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 1/08/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 4/11/2008
Promotor	Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda

4.4. Camino del Cementerio 9. Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle en camino del Cementerio nº 9, tiene como finalidad modificar la ordenación detallada en suelo urbano concretamente cambiar el uso pormenorizado de la parcela que pasa de industria urbana a uso especial de comercio .

El objetivo último del estudio de detalle es regular las condiciones para la implantación de un establecimiento comercial de tamaño medio.

Superficie afectada	1.807,06 m²
Edificabilidad prevista	1,2 m²/m² (2.168,47 m²)
Plazos para su ejecución	En tramitación licencia de obras y ambiental

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 18/07/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 2/12/2008
Promotor	Mercadona, S.A.

■ ■ 4.5. Parcela 38 del AOE-34 Covaresa. Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle se realiza con el objeto de trasladar al planeamiento en vigor la situación jurídica actual de la parcela 38 del Plan Parcial de Covaresa, derivada de la tramitación de un expediente municipal, en el que se materializa una venta del predio de referencia a una entidad religiosa, para la construcción de un local destinado al culto.

Superficie afectada	615,14 m²
Edificabilidad prevista	2,00 m²/m² (1.230,28 m²)
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 4/01/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 6/05/2008
Promotor	Ayuntamiento de Valladolid

■ ■ 4.6. Parcela 2 de la U.A. 25 C/ Subida Fuente Sol nº 16. Estudio de Detalle.

Con la tramitación del Estudio de Detalle se modifica una de las determinaciones de ordenación detallada, relativas a la finca resultante nº 2 de la U.E 25, modificando las condiciones de edificación que pasan de Ciudad Jardín a Edificación Perimetral. El citado cambio se justifica en las peculiares características de ubicación de la finca, que dificultaba la materialización completa del aprovechamiento urbanístico.

Superficie afectada	615,14 m²
Edificabilidad prevista	2,00 m²/m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 6/11/2007
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 1/04/2008
Promotor	Ger Fuente Moral

■ ■ 4.7. Manzana 3 AOE 53 Parque Alameda. Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle tramitado tiene como finalidad establecer una nueva ordenación detallada en suelo urbano consolidado estableciendo nuevas condiciones de ordenación de la edificación y nuevas condiciones de uso, manteniéndose la estructura parcelaria existente. Concretamente se modifica la determinación de planeamiento que establecía la obligación de insertar conexiones desde el paseo de Zorrilla al patio de manzana si la longitud de la fachada supera los 75 m.

Superficie afectada	2.446,44 m²
Edificabilidad prevista	6.121,89 m²
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 7/03/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 2/09/2008
Promotor	Rentur Renta Urbana, S.L.U.

■ ■ 4.8. Parcela VII-43-B AOE 53 Parque Alameda. Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene como finalidad el cambio del uso pormenorizado asignado a la parcela VII-43-B AOE-53 "Parque Alameda", eliminando de la ordenación la obligación de destinar un mínimo de la edificabilidad adjudicada al uso comercial.

Se define además un nuevo uso pormenorizado "Terciario Representativo" como uso destinado a actividades terciarias.

Superficie afectada	16.009,00 m²
Edificabilidad prevista	16.009,00 m²
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 7/03/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 3/06/2008
Promotor	Monte Otero, S.A.

■ ■ 4.9. Área Especial 23 NICAS. Estudio de Detalle.

La tramitación del Estudio de Detalle en el Área Especial 23 Nicas, tiene su origen en el Programa de Reubicación de Empresas, mediante el cual el Ayuntamiento pone a disposición de la empresa PANIBERICA DE LEVADURA S.A, una parcela de cuarenta y cinco mil metros cuadrados para la reubicación de la empresa.

El Estudio de Detalle regula las condiciones de edificación necesarias para el desarrollo de la actividad industrial de PANIBERICA en el Área Especial 23.

Superficie afectada	45.041,00 m²
Edificabilidad prevista	0,75 m²/m²
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 8/06/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 9/01/2008
Promotor	Panibérica de Levaduras, S.A.

■ ■ 4.10. Unidad de Ejecución 1 del Sector 25 Canterac. Estudio de Detalle.

El objeto del Estudio de Detalle en la parcela 5b de la Unidad de Ejecución 1, es la parcelación de la parcela 5b, que pertenecía a tres propietarios en pro indiviso, agrupándolos en dos y resultando de las parcelación dos parcelas independientes.

Superficie afectada	2.620,00 m²
Edificabilidad prevista	4.360,00 m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 14/03/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 3/06/2008
Promotor	Nuevas Promociones y Urbanismo, S.L.

■ ■ 4.11. PERI Pinar de Villanueva Parcelas A6/3, A6/1-B1 y A6/1-B2. Estudio de Detalle.

El Plan Especial de Reforma Interior "Pinar de Villanueva" fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el día 9 de mayo de 2000. El objeto del Estudio de Detalle sobre las parcelas, que se encuentra en tramitación, persigue la agrupación de las tres parcelas citadas y la regulación de la ordenación detallada aplicable en cuanto a volúmenes, aprovechamientos y alineaciones en el ámbito de la agrupación.

Superficie afectada	2.811,28 m²
Edificabilidad prevista	1.505,24 m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 31/10/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Casa Pinar, S.A.

■ ■ 4.12. PERI Barrio España. División del APE 60 en dos Unidades de Actuación (60-1) y (60-2). Estudio de Detalle.

Mediante el Estudio de Detalle se divide el APE 60 en dos (60-1) y (60-2), para facilitar la gestión de planeamiento de manera independiente. El estudio de detalle mantiene la ordenación detallada existente pero, al establecer unidades de actuación de menor entidad, se posibilitará la ejecución de viales y se acelerará el desarrollo del planeamiento con la mejora de la imagen urbana de la zona.

Superficie afectada	5.568,41 m² 981,27 m² viales urbanizados 4.587,14 m² titularidad privada
Edificabilidad prevista	5.554,00 m²
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 23/02/2007
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 9/01/2008
Promotor	Dobagar Promociones, S.L.

■ ■ 4.13. Estudio de Detalle en la Parcela 3 del Plan Parcial Paula López.

El Estudio de Detalle tiene como objeto posibilitar el cambio de uso pormenorizado de la totalidad del solar actualmente calificado como Equipamiento Escolar de carácter público por Equipamiento General de carácter público, lo que posibilita la implantación de la nueva sede territorial de Ibermu-tuamur, después de materializarse la enajenación a la Tesorería General de la Seguridad Social de la finca, por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid el 14 de diciembre de 2007.

Superficie afectada	3.750,07 m²
Edificabilidad prevista	7.500,14 m²
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 1/08/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 4/11/2008
Promotor	Ayuntamiento de Valladolid

■ ■ 4.14. PERI Huerta del Rey, 2ª Fase, Escuela de Hostelería. Estudio de Detalle.

La Parcela, objeto de la propuesta de modificación, se sitúa en un ámbito de Suelo Urbano Consolidado denominado por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid AOE-43 Huerta del Rey 2ª Fase .

El objeto del Estudio de Detalle tramitado es establecer las condiciones urbanísticas necesarias para la ubicación de un edificio dotacional, la Escuela de Hostelería de Valladolid, promovida por la Cámara de Comercio e Industria de Valladolid.

Superficie afectada	1.528,32 m²
Edificabilidad prevista	2.150,00 m²
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 4/01/2008
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 1/04/2008
Promotor	Cámara de Comercio e Industria de Valladolid

■ ■ 4.15. Estudio de Detalle en la Parcela 17.1 del Sector Industrial Cabildo Sur.

La parcela sobre la que se actúa con el Estudio de Detalle está ubicada en el Plan Parcial del Sector 15 "Industrial Cabildo Sur" de Valladolid (actualmente Sector 6). El objeto del Estudio de Detalle es establecer las condiciones urbanísticas para posibilitar la conexión de dos edificios administrativos y de servicios, a un nivel de planta segunda, mediante una pasarela cerrada y de estructura metálica, que resuelva el problema del tránsito peatonal a nivel de calle entre un edificio y otro.

El citado estudio de detalle es promovido a instancia de la entidad CENTROLID, S.A., que ostenta la titularidad de la concesión administrativa de la parcela para la construcción y explotación del centro de transportes.

Superficie afectada	130.213,00 m²
Edificabilidad prevista	126.307,00 m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 14/12/2007
Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno 6/05/2008
Promotor	Centrolid, S.A.

■ ■ 4.16. Parcela 139-2 del Sector IA-22 Parquesol. Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada de la parcela 139-2, posibilitando un incremento en la densidad máxima de viviendas sin alterar ni el techo edificatorio, ni la tipología (plurifamiliar), previstas en el planeamiento general.

Superficie afectada	18.494,16 m²
Edificabilidad prevista	10.250,00 m²
Plazos para su ejecución	

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 1/02/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

■ ■ 4.17. Parcela 138-E del Sector IA-22 Parquesol. Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada de la parcela 138-E, proponiéndose un cambio tipológico para permitir vivienda plurifamiliar, manteniéndose el resto de parámetros de ordenación.

Superficie afectada	2.294,84 m²
Edificabilidad prevista	2.720,00 m²
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 1/02/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

■ ■ 4.18. Parcela 114-1 del Sector IA-22 Parquesol. Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada de la parcela 114-1, posibilitando un incremento del número de viviendas, manteniéndose el resto de los parámetros de ordenación detallada.

Superficie afectada	7.036,30 m²
Edificabilidad prevista	5.280,00 m²
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 1/02/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

■ ■ 4.19. Parcela 139-1 del Sector IA-22 Parquesol. Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de la ordenación detallada de la parcela 139-1, posibilitando un incremento del número de viviendas, manteniéndose el resto de los parámetros de ordenación detallada.

Superficie afectada	21.026,07 m²
Edificabilidad prevista	11.250,00m²
Plazos para su ejecución	

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Estudio de Detalle
Aprobación Inicial	Ayuntamiento Pleno 1/02/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

5 . GESTIÓN URBANÍSTICA

La Gestión Urbanística como ejecución de los instrumentos de Planeamiento, supone la transformación jurídica de los terrenos (mediante los Proyectos de Normalización y Proyectos de Actuación) y la transformación física de los terrenos gracias a los Proyectos de Urbanización).

Proyectos de Reparcelación

Para su análisis, los instrumentos de Gestión se han clasificado en este apartado según el tipo de suelo sobre el que actúan.

- Suelo Urbano Consolidado – *Proyectos de Normalización*

5.1. APE 17 “Caritas” C/Jose M^a Lacort C/V A Simón Aranda

5.2. Unidad de Normalización 207

5.3. Parcela 49 del Plan Parcial Parquesol.

5.4. Área Especial 23 NICAS.

- Suelo Urbano No Consolidado – *Proyecto de Actuación*

5.5. P.A. Unidad de Ejecución 170. PERI Las Flores.

5.6. P.A. A.PE 59 Cuarteles de Artillería y Conde Ansúrez.

5.7. P.A. Unidad de Actuación 15. Avenida de Santander 131-133

- Suelo Urbanizable – *Proyecto de Actuación*

5.8. P.A. Sector 5 Carretera de Burgos.

5.9. P.A. Polígono 2 del Sector 42 “El Peral”.

5.10. Modificación Proyecto de Actuación. Sector 16 “Los Santos-Pilarica”.

Proyectos de Urbanización

5.11. P.U. de la Unidad de Actuación 308. C/ Cádiz C/VA C/ Huelva.

5.12. P.U. de la Unidad de Ejecución 2 del Sector 25 “Canterac”.

5.13. Proyecto de Urbanización. Sector 5 “Carretera de Burgos”.

5.14. Proyecto de Urbanización. U.A. 15. Avenida de Santander 131-133

■ ■ 5.1. Proyecto de Normalización de Fincas. APE 17 “Cáritas” C/ José María Lacort C/ V A Simón Aranda.

El Área de Planeamiento Específico - APE 17 del PGOU, incorpora el ámbito definido por el PECH como ARU-7 “Cáritas”. El Proyecto de Normalización, desarrolla las pautas de ordenación que establece el Estudio de Detalle, aprobado definitivamente. Se cede al Excmo. Ayuntamiento de Valladolid una parcela para Equipamiento público y terrenos de Espacio Libre con Uso Público.

Superficie afectada	4.855,51 m²
Edificabilidad prevista	9.262,55 m² de Equipamiento
Sistema de actuación	Gestión privada
Urbanizador	Fundación Emilio Álvarez Gallego

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Proyecto de Normalización
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 8/02/2008
Aprobación Definitiva	Junta de Gobierno 25/04/2008
Promotor	Fundación Emilio Álvarez Gallego

■ ■ 5.2. Proyecto de Normalización de Fincas. En la Unidad de Normalización 207.

La Unidad de N.F. 207, se delimita sobre dos parcelas en C/ Hermanitas de la Cruz, números 9 y 11. El objeto de este Proyecto de Normalización de Fincas es dividir este ámbito de Gestión en dos Unidades, y desarrollar la NF 207-1, con el fin de facilitar la construcción de la parcela actualmente vacía. No se produce cesión alguna.

Superficie afectada	1.362,72 m²
Edificabilidad prevista	2.485,00 m²
Sistema de actuación	Gestión privada
Urbanizador	Fidencio Esteban Sacristán

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Proyecto de Normalización
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 25/07/2008
Aprobación Definitiva	Junta de Gobierno 10/10/2008
Promotor	Fidencio Esteban Sacristán

■ ■ 5.3. Proyecto de Normalización de Fincas. Parcela 49 del Plan Parcial Parquesol.

Este Proyecto de NF tiene por objeto programar la ejecución de la actuación aislada de normalización definida sobre la parcela 49 de Parquesol por el ED aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2006. Se regula la delimitación de terrenos correspondientes a un Sistema General.

Superficie afectada	11.265,32 m²
Edificabilidad prevista	17.053,51 m²
Sistema de actuación	Gestión privada
Urbanizador	Monte Otero, S.A. Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Proyecto de Normalización
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 22/02/2008
Aprobación Definitiva	Junta de Gobierno 6/06/2008
Promotor	Monte Otero, S.A. Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.

■ ■ 5.4. Proyecto de Normalización de Fincas. Área Especial 23 NICAS.

El ámbito está integrado por varias fincas localizadas en la Carretera de Cabezón de Valladolid, coincidentes con los terrenos donde en su momento se encontró ubicada la antigua fábrica de Nicas. El presente Instrumento de gestión, transforma los terrenos según se establece en el ED aprobado definitivamente 9/1/08. El Estudio de Detalle regula las condiciones de edificación necesarias para el desarrollo de la actividad industrial de PANIBERICA en el Área Especial 23.

El titular de las fincas es en la Actualidad la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid (VIVA), promotora de la actuación.

La Reparcelación da lugar a 14 fincas resultantes de las cuales FR1, FR2, FR3, FR4, FR12 y FR13 tienen un uso de Industria general (IG) con 0,75 m²/m² de edificabilidad. FR5, FR6, FR9, FR11 y FR13 tienen un uso de viario. Las fincas Resultantes FR7 y FR10 están calificadas como Espacio Libre Público (ELP), y finalmente FR8 y FR14 se mantienen como Suelo Urbanizable delimitado, incorporadas en el SEC.49 - Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares.

La suma de las Fincas con Calificación urbanística "IG" asciende a 41.418,73 m² + 56.775,00 m² + 45.041,00 m² + 36.551,00 m² + 31.186,40 m² = 210.972,13 m². Considerando 0,75 m²/m² resulta una edificabilidad total de 158.229,0975 m² de uso Industrial.

Superficie afectada	233.073,00 m²
Edificabilidad prevista	158.229,10 m² industrial
Sistema de actuación	Iniciativa Municipal
Urbanizador	Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Proyecto de Normalización
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 4/01/2008
Aprobación Definitiva	Junta de Gobierno 11/01/2008
Promotor	Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo

■ ■ 5.5. Proyecto de Actuación. Unidad de Ejecución 170. PERI "Las Flores".

La Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente con fecha 9/1/08 modifica la delimitación de esta UA situada en la AOE 8 Las Flores, en concreto en las calles Clavel y Amapola. El presente Proyecto de Actuación con Reparcelación, define tres parcelas privadas donde materializar el aprovechamiento urbanístico de uso residencial, y una parcela calificada de espacio Libre Público de 376 m² que se cede libre de cargas y urbanizada al Ayuntamiento.

Superficie afectada	1.142,00 m²
Edificabilidad prevista	1.484,60 m²
Plazos para su ejecución	30 meses
Sistema de actuación	Concierto
Urbanizador	Propietarios

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Proyecto de Actuación
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 25/01/2008
Aprobación Definitiva	Junta de Gobierno 2/05/2008
Promotor	Promociones y Construcciones Cesteros Olalla, S.L.

■ ■ 5.6. Proyecto de Actuación. APE 59 Cuarteles de Artillería y Conde Ansúrez.

El ámbito del proyecto comprende el APE 59 Cuarteles de Artillería y Conde Ansúrez, terrenos que en origen eran propiedad de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento del Ministerio de Defensa y con posterioridad son adquiridos por promotores privados. La situación de los terrenos se puede considerar como privilegiada por la cercanía al centro de la ciudad, en el entorno de la ciudad de la Comunicación y muy próxima a toda la operación del soterramiento "Plan Rogers". La principal característica de este ámbito son los edificios catalogados que provienen de las antiguas residencias militares, pabellones etc..., y que conforman un total de 21 edificios.

Superficie afectada	119.919,47 m²
Edificabilidad prevista	85.846,04 m²
Plazos para su ejecución	8 años (Art. 49 RUCyL)
Sistema de actuación	Concierto

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Proyecto de Actuación
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 18/01/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Propietarios del AE 16

■ ■ 5.7. P.A. Unidad de Actuación 15. Avenida de Santander 131-133.

La ordenación detallada se encuentra representada en el plano 34-24, serie 1 del PGOU.

El espacio se articula por medio de dos viales ortogonales de 16 m de anchura. El primero nace en la Avd. Santander y se extiende hasta el límite noroeste de la UA 15, y el segundo atraviesa la UA-15 en dirección suroeste-noroeste. Ambos viales se prolongan para su conexión con la red viaria del Sector Urbanizable "El cenicero".

Superficie afectada	21.972,92 m²
Edificabilidad prevista	16.480,00 m²
Sistema de actuación	Concierto

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Proyecto de Urbanización
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 22/08/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Inmobiliaria Chamartín

■ ■ 5.8. Proyecto de Actuación. Sector 5 Carretera de Burgos.

El Proyecto de Actuación se redacta una vez aprobado el Plan Parcial del Sector 5 "Carretera de Burgos", que define la ordenación y delimita una única Unidad de Actuación.

Se encuentra situado al Norte del término Municipal de Valladolid. Linda: al Norte, con uno de los tramos de la Ronda Norte y con la glorieta que conforma el cruce de la Ronda Norte y la Carretera de Burgos; al Sur, con la calle Brezo y medianerías de la zona industrial del final del Barrio de la Victoria; al Este, con la Carretera de Burgos y fondos de las naves que tienen fachada a dicha Carretera; y al Oeste, con el Canal de Castilla. El ámbito tiene forma irregular y corresponde en su totalidad a parcelas sin cultivo.

Los terrenos destinados a Sistemas Generales exteriores adscritos al Sector 5 "Carretera de Burgos", con una superficie total de 116.159,13 m².

Superficie afectada	368.630,02 m²
Edificabilidad prevista	126.235,44 m²
Sistema de actuación	3 años
Urbanizador	Junta Compensación

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Proyecto de Actuación
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 26/10/2007
Aprobación Definitiva	Junta de Gobierno 16/05/2008
Promotor	Junta Compensación

■ ■ 5.9. Proyecto de Actuación. Polígono 2 del Sector 42 "El Peral".

La actuación se localiza en los terrenos limitados por el Camino Viejo de Simancas, las edificaciones existentes que configuran la Cañada de Puente Duero, el Sector Villas Sur y el Polígono 1 del Sector el Peral. Responde a la Modificación Puntual aprobada en febrero 2007 que transvasa parte de la edificabilidad de uso Residencial Jardín, Edificación Abierta a los usos Residencial 1, Manzana Cerrada, Adosada en grupo y Adosada en línea

Superficie afectada	618.466,11 m²
Edificabilidad prevista	126.071,00 m²
Plazos para su ejecución	8 años desde la Aprobación Definitiva del P.P (Art.241,g RUCyL)
Sistema de actuación	Compensación
Urbanizador	Junta de Compensación

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Proyecto de Actuación
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 13/06/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Residencial El Peral, S.L.

■ ■ 5.10. Modificación Proyecto de Actuación. Sector 16 "Los Santos-Pilarica".

Consiste en la Modificación del Proyecto de Actuación del Sector 16, en el ámbito de la parcela 25 (Anexo II). El objetivo de esta modificación es definir nuevas parcelas o sub-parcelas sobre la finca inicial, de acuerdo con los coeficientes de participación de los propietarios y evitar fincas en pro-indiviso.

Superficie afectada	16.413,40 m²
Edificabilidad prevista	7.365,00 m² viviendas unifamiliares
Sistema de actuación	Cooperación

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Modificación Proyecto de Actuación
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 23/05/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Nueva Promotora Gyar, S.L. y otros

■ ■ 5.11. Proyecto de Urbanización. Unidad de Actuación 308 en la C/ Cádiz C/ V A C/ Huelva.

Consiste en la Urbanización de una parcela calificada como "EL público" y cedida al Excmo Ayuntamiento en el correspondiente Proyecto de Actuación de la UA 308.

Superficie afectada	1.445,51 m²
Edificabilidad prevista	ELP
Sistema de actuación	Propietario único
Urbanizador	Nuevas Promociones y Edificios, S.A.

TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
2008	Proyecto de Urbanización
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 28/07/2006
Aprobación Definitiva	Junta de Gobierno 16/05/2008
Promotor	Nuevas Promociones y Edificios, S.A.

■ ■ 5.12. Proyecto de Urbanización. Unidad de Ejecución 2 del Sector 25 Canterac.

La finalidad de este proyecto es definir la totalidad de las obras que se deben realizar para dotar de infraestructura urbana, a los terrenos comprendidos en la UE nº 2 del Plan Parcial "Canterac", Sector 25 del PGOU.

De los 48.267,57 m² que finalmente se urbanizan, 12.835'05 m² se destinan a parques y 12.310 m² se urbanizan como viario.

Superficie afectada	48.267,57 m²
Plazos para su ejecución	9 meses según plan de obra
Sistema de actuación	Compensación
Urbanizador	Junta de Compensación

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Proyecto de Urbanización
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 27/08/2004
Aprobación Definitiva	Junta de Gobierno 22/02/2008
Promotor	Junta de Compensación

■ 5.13. Proyecto de Urbanización. Sector 5 Carretera de Burgos.

La superficie total de viario asciende a 62.103,94 m² y el Sistema Local de Espacios Libres – que se ceden igualmente urbanizados – ocupa 45.978,98 m². Se crea un parque longitudinal junto al Canal de Castilla.

Superficie afectada	108.02,92 m²
Plazos para su ejecución	18 meses

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Proyecto de Urbanización
Aprobación Inicial	Junta de Gobierno 15/02/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Junta de Compensación

■ 5.14. Proyecto de Urbanización UA 15. Avenida Santander 131-133.

El presente Proyecto de Urbanización, define las condiciones de ejecución material de las parcelas de cesión calificadas como viario y ELP de la UA 15 del PGOU, cuyo Proyecto de Actuación se aprobó inicialmente con fecha 22/8/08.

Superficie afectada	21.617,00 m²
Plazos para su ejecución	9 meses
Sistema de actuación	Compensación
Urbanizador	Cadil, S.A.

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2008	Proyecto de Urbanización
Aprobación Inicial	10/10/2008
Aprobación Definitiva	
Promotor	Junta de Compensación

6 . PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

El patrimonio municipal del suelo se constituye con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. Para conseguir los fines previstos por la normativa los bienes integrantes del patrimonio municipal de suelo deberán ser destinados a la conservación, gestión o ampliación de los propios patrimonios públicos de suelo, la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a otros usos de interés social, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, sólo cuando así lo prevea la legislación en la materia especificando los fines admisibles, que serán urbanísticos, o de protección, o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.

El patrimonio municipal del suelo se configura legalmente como un patrimonio separado del resto de los bienes municipales, que funciona como un circuito cerrado que se autoalimenta, ya que todos los ingresos, obtenidos mediante la enajenación de bienes integrantes del patrimonio municipal del suelo, se destinarán principalmente a los fines legalmente previstos.

En este apartado se analizarán los movimientos producidos durante el año 2008 en el patrimonio municipal del suelo examinando, en primer lugar, los ingresos que se han producido en el patrimonio y, en segundo lugar, las salidas que se han producido en el mismo, analizando las enajenaciones realizadas.

■ ■ 6.1. Ingresos en el Patrimonio Municipal del Suelo en el año 2008.

Durante el año 2008, el patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento del Valladolid se ha incrementado por la adquisición de parcelas y aprovechamientos urbanísticos en virtud del art.20 b) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, que establece como deber de los propietarios el entregar a la administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización.

Las parcelas y aprovechamientos urbanísticos, pasan a formar parte del patrimonio municipal, con la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación ya que de conformidad con lo señalado en el art.77 de la citada ley, entre los efectos de la aprobación de los proyectos de actuación, cuando contengan la reparcelación, se establece la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afectación a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo.

En la tabla adjunta se señalan las parcelas que pasaron a formar parte del patrimonio municipal del suelo durante el año 2008.

SITUACIÓN	USO	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
Aprovechamiento municipal en la U.A 170. C/Clavel		148,46 m ²	69.882,00 €
P-VP 1 Sector 5, Carretera de Burgos	Residencial	6.329,35 m ²	2.420.219,00 €
P-VP 2.3 Sector 5, Carretera de Burgos	Residencial	2.485,49 m ²	977.892,00 €
P-VP 2.3 Sector 5, Carretera de Burgos	Industrial	6.059,31 m ²	1.114.913,00 €

6.2. Enajenaciones realizadas de Patrimonio Municipal del Suelo en el año 2008.

La intervención municipal en la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo puede realizarse a través de diferentes fórmulas jurídicas. Durante el año 2008 las actuaciones realizadas, en materia de patrimonio municipal del suelo, han sido principalmente la enajenación de parcelas para construcción de vivienda protegida.

Los objetivos que persigue la administración municipal con la venta de patrimonio municipal de suelo serían el favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, a un precio inferior al del mercado y por tanto asequible a un mayor número de población y también se persigue el mejorar el mercado de la vivienda en el municipio de Valladolid donde la situación se caracteriza por un aparente desplazamiento de la población demandante hacia los municipios del entorno ya que la relación calidad precio es favorable a los municipios del área de influencia.

Durante el año 2008, el Ayuntamiento de Valladolid ha optado, en cuanto a la enajenación del patrimonio, por dos posibilidades en primer lugar la venta, por el propio Ayuntamiento, mediante concurso público y en segundo lugar la venta a la Sociedad Municipal del Suelo y Vivienda que tiene un carácter instrumental de la Administración Municipal para el ejercicio de algunas de sus competencias en materia urbanística y, en particular, para la consecución de los fines que persigue el Patrimonio Municipal del Suelo (art. 125 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, tras la modificación operada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre urbanismo y Suelo).

6.2.1. Enajenaciones realizadas por el Ayuntamiento mediante Concurso.

La parcela 11.5 de la U.A 2 del Plan Parcial Canterac:

Valoración	515.345,42 €
Superficie	1.535,35 m ²
Comercial	Comercial: 0,00
Residencial	2.300,32 m ² e
Uso	Residencial R1

La parcela 13.3 (U.A 2) del Plan Parcial Canterac:

Valoración	821.375,34 €
Superficie	1.564,34 m ²
Comercial	Comercial: 0,00
Residencial	2.339,28 m ² e
Uso	Residencial R1

La parcela P-8 del Ape 58 “Ribera de Santo Domingo”:

Valoración	832.481,64 €
Superficie	1.410,31 m ²
Uso pormenorizado	Residencial plurifamiliar Ciudad Jardín APE 58
Edificabilidad máxima	2.045,71 m ²
Edificabilidad máxima residencial	1.310,42 m ²
Edificabilidad uso comercio y oficinas	735,29 m ²
Altura máxima	4 plantas (B+III)
Número máximo de viviendas	26

La parcela PA-02 del Sector 12 “Plan Parcial Los Viveros”:

Valoración	908.846,40 €
Superficie	4.385,00 m ²
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar adosada con espacio libre privado para cada parcela y zonas comunes privadas de uso común
Uso pormenorizado	Residencial R1
Edificabilidad	2.310,00 m ² const.
Número máximo de viviendas	21

6.2.2. Enajenaciones a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda.

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
PB 02, Sector 12 “Los Viveros”	Residencial 2	5.123,00 m ²	9.829,00 m ²	3.403.067,15 €
PB 05, Sector 12 “Los Viveros”	Residencial 2	3.670,00 m ²	6.684,00 m ²	2.314.182,60 €
PB 07, Sector 12 “Los Viveros”	Residencial 2	5.718,00 m ²	8.989,00 m ²	3.112.236,30 €
PB 08, Sector 12 “Los Viveros”	Residencial 2	4.434,00 m ²	8.095,00 m ²	2.802.709,18 €
PB 09, Sector 12 “Los Viveros”	Residencial 2	4.434,00 m ²	8.095,00 m ²	2.802.709,18 €
PB 06, Sector 12 “Los Viveros”	Residencial 2	4.760,00 m ²	2.640,00 m ²	914.039,80 €
Parcela UEI-61, Sector 44 “Industrial Jalón”	Industrial	84.790,73 m ²	55.113,97 m ²	6.166.253,00 €

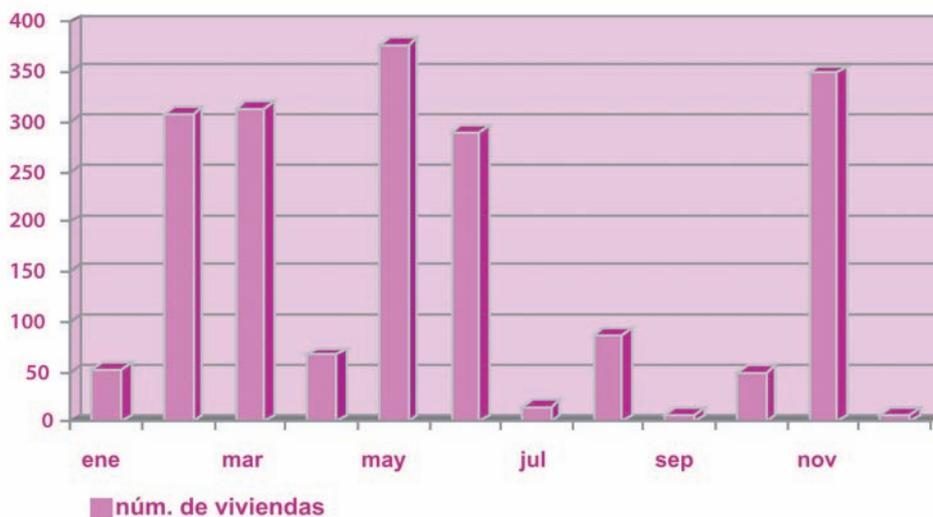
6.2.3. Enajenaciones de exceso de aprovechamiento.

SITUACIÓN	PROYECTO DE ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD	VALORACIÓN
Aprovechamiento Municipal en la U.A 170. C/Clavel.	Junta de Gobierno 2/05/ 2008	148,46 m ²	69.882,00 €

7. LICENCIAS

7.1. Licencias de Obra Nueva.

MES	S.U.		PECH		APES/PERIS		AOEs		UES		SECTORES		TOTAL	
	Lic.	Viv.	Lic.	Viv.	Lic.	Viv.	Lic.	Viv.	Lic.	Viv.	Lic.	Viv.	LICENCIA	VIVIENDA
Enero	1	3	1	2	0	0	2	9	0	0	1	38	5	52
Febrero	2	39	1	5	0	0	5	20		5	6	238	14	307
Marzo	1	4	0	0	0	0	1	35	0	0	3	274	5	313
Abril	1	1	1	5	0	0	4	30	2	31	0	0	8	67
Mayo	0	0	0	0	0	0	3	7	0	0	5	371	8	378
Junio	1	6	0	0	0	0	4	13	1	19	4	251	10	289
SUBTOTAL	6	53	3	12	0	0	19	114	3	55	19	1.172	50	1.406
Julio	0	0	1	9	0	0	2	5	0	0	0	0	3	14
Agosto	0	0	0	0	0	0	2	5	0	0	1	82	3	87
Septiembre	1	6	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	7
Octubre	1	8	1	11	0	0	1	2	1	1	2	28	6	50
Noviembre	0	0	1	4	2	135	3	3	0	0	4	207	10	349
Diciembre	0	0	1	6	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6
TOTAL	8	67	7	42	2	135	28	130	4	56	26	1.489	75	1.919



ACTUACIONES EN FIGURAS DE PLANEAMIENTO

SECTORES	Lic.	Viv.	AOEs	Lic.	Viv.
42 El Peral	3	150	15 Puente Duero	3	7
22 Parquesol	2	114	12 Las Villas	1	6
16 Los Santos-Pilarica	7	504	7 Pajarillos Altos	2	5
2 La Galera	3	29	2 Brrio España	5	23
19 El Pato	2	20	6 Pilarica	4	8
18 Villa del Prado	2	241	9 Buenos Aires	1	35
38 Pinar de Jalón	4	358	5 Barrio Belén	4	4
12 Los Viveros	1	20	8 Las Flores	1	22
34 Arcas Reales	2	53	13 Cañada de Puente Duero	1	6
			16 La Overuela	1	1
			1 Parva de la Ría	2	2
			10 La Farola 1	2	7
			34 Covaresa	1	4
TOTAL SECTORES	26	1.489	TOTAL AOE_s	28	130

UES	Lic.	Viv.	APES/PERIS	Lic.	Viv.
172 (aumento)	0	5	PERI 25-1 Ariza	1	114
97 Girón	1	15	APE 47 Enertec	1	21
37 Ciudad Jardín Cabildo	1	16			
67-2B Plaza S. Bartolomé	1	19			
49 Barrio España	1	1			
TOTAL UES	4	56	TOTAL APES	2	135

	Lic.	Viv.
TOTALES	60	1.810

LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

TIPO DE PROMOCIONES	Licencias	Viviendas
Promoción pública / Protección oficial	2	166
Apartamentos protegidos	0	0
Protección de comunidad	4	223
Promoción vivienda libre	69	1.530
TOTAL	75	1.919

EL 20% DE LAS VIVIENDAS TIENE ALGÚN GRADO DE PROTECCIÓN

LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES (LIC./VIV.)

SECTORES	Lic.	Viv.	AOEs	Lic.	Viv.
42 El Peral	3	150	15 Puente Duero	2	4
2 La Galera	3	29	12 Las Villas	1	6
19 El Pato	2	20	2 Barrio España	2	2
12 Los Viveros	1	20	6 Pilarica	3	4
38 Pinar de Jalón	1	18	5 Barrio Belén	3	3
34 Arcas Reales	1	1	16 La Overuela	1	1
			1 Parva de la Ría	2	2
			34 Covaresa	1	4
			7 Pajarillos Altos	1	1
TOTAL SECTORES	11	238	TOTAL AOES	16	27

UES	Lic.	Viv.	APES	Lic.	Viv.
37 Ciudad Jardín Cabildo	1	16			
49 Barrio España	1	1			
TOTAL UES	2	17	TOTAL APES	0	0

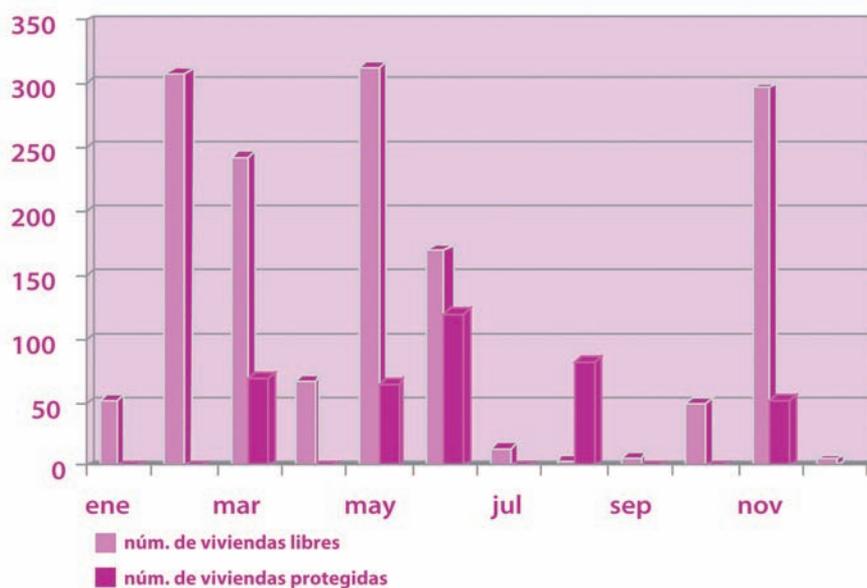
SUELO URBANO	Lic.	Viv.
Barrio Victoria	1	3
TOTAL SUELO URBANO	1	3

	Lic.	Viv.
TOTALES	30	285

RESUMEN VIVIENDAS

TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS

	LICENCIAS	VIVIENDAS	% DEL TOTAL DE VIVIENDAS	PROMOCIÓN		% DEL TOTAL VIVIENDA PROTEGIDA
				LIBRE	PROTEGIDA	
Unifamiliares	30	285	15 %	285		
Plurifamiliares	45	1.634	85 %	1.245	389	20 %
TOTAL	75	1.919		1.530	389	



MES	INDUSTRIAS / NAVES								OTROS	
	POL./APES		SECTOR		SU/SR		TOTAL		C.S.	EQ.
	Lic.	Naves	Lic.	Naves	Lic.	Naves	Lic.	Naves	Lic.	Lic.
Enero			5	5			5	5		1
Febrero			9	9	1	1	10	10	1	1
Marzo			9	9	1	1	10	10		1
Abril	1	1	5	5	1	1	7	7		
Mayo			3	3			3	3	3	1
Junio			9	10			9	10		4
SUBTOTAL	1	1	40	41	3	3	44	45	4	8
Julio			1	1			1	1	1	4
Agosto	1	1	3	4			4	5		1
Septiembre	1	1	7	12			8	13		
Octubre			8	8	1	12	9	20		4
Noviembre			2	2			2	2		
Diciembre	1	1	4	4	1	1	6	6		
TOTAL	4	4	65	72	5	16	74	92	5	17

C.S.: Comercio y servicio.

EQ.: Equipamiento y dotaciones.

SUELO INDUSTRIAL

Sector 46 Carrascal	57 licencias / 61 naves
A.E 23 NICAS - Fábrica de Levadura	1licencia / 1 Fábrica
C/ Zanfona, s/n	1 licencia / 1 edificio-nave
Polígono San Cristóbal	3 licencia / 3 nave almacén
Sector 20 Industrial Casasola	4 licencia / 4 naves
Sector 27-1 Las Raposas 1	4 licencia / 7 naves
Callejón de la Hormiga, 8 – Conjunto Urbanístico Industrial Zanfona	1 licencia /12 naves
Polígono Argales	1 licencia / 1 almacén

LICENCIAS CONCEDIDAS AÑO 2008

Aprobación proyectos de ejecución decreto	97
Primeras ocupaciones/comprobaciones de obras	403
Locales	193
Ascensores	66
Segregaciones de parcelas	27
Innecesariedad de segregación	1
Agrupaciones de parcelas	5
Instalación de grúas	48
Antenas telefonía móvil- concedidas	3
Talas de arbolado	11
Vallas publicitarias	9
Rótulos publicitarios	2
Señalamientos de línea	8
Vados vinculados a actividad	243
Vados de obras	29
Transferencias de vados	135
Anulaciones de vados	67
Comprobaciones de vados	15

■ ■ 7.2. Licencias ambientales y Comunicaciones de actividad.

LICENCIAS AMBIENTALES	
Concedidas	197
Denegadas, desistidas	6
Suspendidas por obras	25
CADUCIDADES LICENCIAS	
Caducadas	11
LICENCIAS DE APERTURA	
Concedidas	131
Denegadas	8
COMUNICACIONES DE ACTIVIDAD	
Concedidas	539
Inadmitidas	10
CAMBIOS DE TITULARIDAD	
Concedidos	374
Denegados	63

■ ■ 7.3. Permisos de obra menor e intervención en la vía pública.

Permisos de intervención en la vía pública (apertura de zanjas, calicatas, etc.)	999
Permisos de obras menores	3.947

■ ■ 7.4. Disciplina Urbanística.

Número de expedientes de infracciones urbanísticas	132
Número de expedientes de órdenes de ejecución	107
Número de expedientes declaración de ruina	3
Número de expedientes de ejecuciones subsidiarias	3

8 . SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

La evaluación ambiental de planes y programas y la evaluación de impacto ambiental, se configuran como instrumentos para la consecución de un desarrollo sostenible, ya que mediante los citados procedimientos se tienen en cuenta aspectos ambientales en la planificación urbanística.

Con la evaluación ambiental de planes se persigue la prevención de los posibles efectos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del planeamiento, principalmente planeamiento general, mientras que la evaluación de impacto ambiental despliega sus efectos en una segunda fase cuando nos encontramos ante instrumentos de planeamiento con ordenación detallada, generalmente planes parciales.

La cuestión principal que plantea la "sostenibilidad ambiental" en el planeamiento, es el marco normativo aplicable ya que por un lado nos encontramos con la normativa ambiental que regula muchos de los supuestos sujetos al trámite ambiental y por otro lado nos encontramos con la normativa urbanística que regula el procedimiento de aprobación del planeamiento, estas dificultades interpretativas han sido clarificadas en parte con la modificación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León realizada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, que añade al texto legal un nuevo artículo el 52bis.

El artículo 52 bis regula el trámite ambiental diferenciando entre los supuestos que van a estar sujetos a evaluación ambiental y los supuestos que estarán sujetos a evaluación de impacto ambiental, aunque en este caso realiza una nueva remisión a la legislación ambiental.

El anteproyecto del nuevo Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su últimas versiones viene a integrar los trámites ambientales dentro del procedimiento de aprobación del planeamiento, estableciendo como principal novedad la obligación de presentar un avance de planeamiento en aquellos supuestos en que el plan este sujeto a evaluación ambiental o a evaluación de impacto ambiental.

En cualquier caso a la hora de analizar los aspectos ambientales de cualquier instrumento de planeamiento es necesario tener en cuenta la siguiente normativa:

- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, con la modificación operada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos
- Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León.

8.1. Evaluación Ambiental.

Durante el año 2008, no se ha tramitado ningún plan con evaluación ambiental no obstante, en algunos supuestos, ante la indefinición normativa existente hasta la modificación realizada por la Ley 4/2008, el Ayuntamiento, aplicando el principio de seguridad jurídica, formuló la correspondiente

consulta al órgano ambiental competente al objeto de que éste se pronunciase sobre la necesidad o no de someter determinadas modificaciones de planeamiento al trámite de evaluación.

El pronunciamiento del órgano ambiental fue en todos los casos negativo señalando la no necesidad de realizar la evaluación ambiental, concretamente, los supuestos en los que se evacuó el trámite de consultas con resultado negativo fueron los siguientes:

MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL NO SUJETAS A EVALUACIÓN AMBIENTAL UNA VEZ REALIZADO EL TRÁMITE DE CONSULTAS

Modificación del Plan General en la Red Ferroviaria Central de Valladolid

Modificación del PGOU y el PECH en la C/ Bajada de la Libertad nº 17

Modificación del Plan General en el Área Homogénea 11

Modificación del Plan General en el Área Homogénea 5

Modificación del Plan General en la C/ Vega nº 16

8.2. Evaluación de Impacto Ambiental.

Durante el año 2008, se han realizado actuaciones administrativas en relación con la evaluación de impacto ambiental, principalmente, en planes parciales en suelo urbanizable no delimitado y, también, en alguna modificación de plan general con ordenación detallada, el procedimiento de evaluación de impacto se compone de varias fases siendo las principales las siguientes:

- a) Solicitud de sometimiento del proyecto a evaluación de impacto ambiental, acompañado del documento inicial del proyecto en el que se indicarán las características del proyecto y el análisis de las diferentes alternativas y de sus potenciales efectos sobre el medio ambiente.
- b) Remisión por el Ayuntamiento del documento inicial al órgano ambiental competente.
- c) Realización por el órgano ambiental de la fase de consultas a las administraciones afectadas y, en su caso, a las personas interesadas.
- d) Determinación del alcance del estudio de impacto ambiental por el órgano ambiental.
- e) Elaboración del estudio de impacto ambiental por el promotor del proyecto.
- f) Evacuación del trámite de información pública y consulta a las administraciones afectadas.
- g) Declaración de impacto ambiental por el órgano ambiental.

En la tabla adjunta se señalan los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación de impacto ambiental, indicando los trámites realizados:

PLANES SUJETOS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	SOLICITUD E.I.A./ DOCUMENTO INICIAL	TRÁMITE DE CONSULTAS/ DETERMINACIÓN DEL ALCANCE DEL E.I.A.	TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA/CONSULTAS	DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL
Modificación del Plan General en la Red Ferroviaria Central	x	x	En trámite	
Área Homogénea 1 "Prado-Palacio"	x	x	x	En trámite
Área Homogénea 5 "Páramo de San Isidro"	x			
Área Homogénea 6 "Fuente Amarga"	x			
Área Homogénea 7 "Las Riberas"	x	x	x	En trámite
Área Homogénea 10 "Valdechivillas"	x	x	x	En trámite
Área Homogénea 11 "Prado Palacio-Berrocal"	x	x		
Área Homogénea 12 "La Varga-Berrocal"	x			
Plan Parcial del Sector 13 Parcial Conde Reinoso	x	x		

9. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo establece: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La memoria de sostenibilidad económica valora el impacto de la actuación urbanística en la Hacienda Local del Municipio de Valladolid. Contiene la descripción, cuantificación y asignación temporal (generalmente anual) de los ingresos y gastos directos que la actuación genera en la Hacienda municipal, así como la consideración de los previsibles ingresos de carácter patrimonial por la enajenación del 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico.

A. Descripción de los ingresos para la Hacienda Local: La actividad inmobiliaria generará dos tipos de ingresos:

- Ingresos patrimoniales:** Valor de la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico. Se materializará como ingreso en el momento de su enajenación.
- Ingresos directos de carácter regular o periódico:** Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.), Impuesto Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica (ICVTM).
Se utilizan los parámetros que figuran en las bases de datos municipales siguientes:

Impuesto Bienes Inmuebles (I.B.I.)	2,5 €/m ² c.	
Impuesto vehículos (I.M.C.V.T.M.)	105 €/vehículo	1,5 vehículos / vivienda

- Ingresos directos de carácter irregular no periódico o coyuntural:** Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), Licencia de Primera Ocupación, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana.
Se utilizan los siguientes parámetros:

DESCRIPCIÓN	TIPO APLICABLE (%)	MÓDULO CONSTRUCCIÓN (P.E.M.)
I.C.I.O.	4	700
Licencia de Primera Ocupación	0,41	700
Incremento Valor T.	16 (*)	

(*) Se aplica a los ingresos presupuestados por I.B.I.

B. Los gastos y costes generados serán de tres tipos: Se obtienen de los Presupuestos Municipales.

- Mantenimiento infraestructuras y suministros:** Viarias, jardines, alumbrado público, redes de agua y saneamiento, tráfico (semáforos), señalización viaria.

$$\text{Ratio} = \frac{\text{Coste de Mantenimiento}}{\text{Superficie construida total}}$$

- Ratio de Mantenimiento de zonas verdes y espacios libres: 0,3 € / m² e.
- Ratio de Mantenimiento vías públicas: 0,15 / m² e.

2. Suministros de alumbrado, gas, agua.

- Ratio de Suministro de alumbrado: 0,1 € / m² e.

3. Implantación de Servicios Públicos: Limpieza (recogida de basuras), seguridad y protección civil (Policía y Bomberos), Transporte Público.

$$\text{Ratio} = \frac{\text{Coste Prestación Servicio}}{\text{Superficie construida total}}$$

- Ratio de Limpieza 0,85 € / m² e.
- Ratio de Recogida de Basuras (tratamiento de residuos): 0,75 € / m² e.
- Ratio de Protección ciudadana: 0,3 € / m² e.
- Ratio de Protección ciudadana (seguridad): 0,85 € / m² e.

C. Resultado: Se obtiene de la diferencia entre los ingresos y gastos directos de la actuación urbanística. Si la diferencia entre los ingresos directos y los gastos directos de la Actuación es positiva la sostenibilidad económica estará garantizada, lo que no resta importancia a los ingresos de carácter patrimonial, que tendrán una incidencia muy positiva en la Hacienda Local en los periodos o ejercicios presupuestarios en los que se generen.

A lo largo del año 2008 se ha informado la sostenibilidad económica de las siguientes actuaciones urbanísticas:

1. Modificación puntual del P.G.O.U. en el Sector IA-22 "Parquesol", parcelas 138-A, 138-B, 138-1 y 145-C.

El resultado obtenido como diferencia entre ingresos y costes directos asciende con carácter estimativo a 729.101,94 €, sin consideración de los ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas.

2. Modificación puntual del P.G.O.U. y P.E.C.H. en la calle Bajada de la Libertad número 17.

El resultado obtenido como diferencia entre ingresos y costes directos asciende con carácter estimativo a 4.228,20 €, sin consideración de los ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas.

3. Modificación puntual del P.G.O.U. para la remodelación de la Red Ferroviaria Central de Valladolid.

El resultado obtenido como diferencia entre ingresos y costes directos asciende con carácter estimativo a 27.730.678 €, sin consideración de los ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas. Los ingresos patrimoniales derivados del 10% de cesión obligatoria ascenderán a 88.320.850 €.

4. Plan Parcial del Sector "Laderas del Esgueva" Área Homogénea AH 6 "Fuente Amarga" del P.G.O.U. de Valladolid.

El resultado obtenido como diferencia entre ingresos y costes directos asciende con carácter estimativo a 28.533.911 €, sin consideración de los ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas. Los ingresos patrimoniales derivados del 10% de cesión obligatoria ascenderán a 36.000.000 €.

5. Sectorización y Plan Parcial en suelo urbanizable no delimitado del Área Homogénea AH 12 “La Varga-Berrocal” del P.G.O.U. de Valladolid.

El resultado obtenido como diferencia entre ingresos y costes directos asciende con carácter estimativo a 5.628.772 €, sin consideración de los ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas. Los ingresos patrimoniales derivados del 10% de cesión obligatoria ascenderán a 5.746.925 €.

6. Modificación puntual del P.G.O.U. de Valladolid en las manzanas 39 y 40 del P.P. Parque Alameda y en las Unidades de Actuación 259 y 269 del PERI Cañada Real.

Como quiera que la actuación urbanística se ejecuta dentro del ámbito superficial del Plan Parcial Parque Alameda y de la Cañada Real, ya desarrollados y con los servicios públicos implantados en su totalidad, no se generarán costes a mayores y sí unos previsibles ingresos directos por los impuestos ligados a la actividad inmobiliaria, por lo que se informó favorablemente la sostenibilidad económica de la misma.

7. Modificación Plan Especial de Reforma Interior PERI 25-1 Ariza.

El resultado obtenido como diferencia entre ingresos y costes directos asciende con carácter estimativo a 1.612.962 €, sin consideración de los ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas. Los ingresos patrimoniales derivados del 10% de cesión obligatoria ascenderán a 1.309.011 €.

8. Plan Parcial en suelo urbanizable no delimitado del Área Homogénea AH –1 “Prado Palacio” del P.G.O.U. de Valladolid.

El resultado obtenido como diferencia entre ingresos y costes directos asciende con carácter estimativo a 49.617.920,76 €, sin consideración de los ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas. Los ingresos patrimoniales derivados del 10% de cesión obligatoria ascenderán a 103.670.732 €.

D. Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos

Considerando que las necesidades cuya satisfacción se contempla como necesaria para el desarrollo del sector, las actividades terciarias suponen con carácter general, un 20% de la edificabilidad de un sector de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable, y se utilizan los siguientes parámetros:

- 0,50 empleos por vivienda
- 0,20 empleos por habitante
- 35 empleos por hectárea de suelo neto de sector
- 175 empleos por hectárea de suelo de uso actividades terciarias y equipamientos privados
- 40 empleos por hectárea de suelo de uso industrial

A estos empleos cabría añadir los creados a partir de la puesta en servicio de las dotaciones públicas.

10. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Durante el año 2008, la información urbanística se facilitó a los interesados principalmente a través de dos procedimientos, mediante la emisión de cédulas urbanísticas y mediante la realización de informes técnicos realizados como respuesta a consultas formuladas por los ciudadanos.

En el cuadro adjunto se exponen las cédulas urbanísticas y los informes realizados durante el año 2008.

Consultas Urbanísticas	87
Cédulas	5



Ayuntamiento de **Valladolid**

Concejalía de Planificación, Infraestructuras y Movilidad
Concejalía de Urbanismo y Vivienda