

## Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid Documento para Aprobación Inicial

### Indice

1. Necesidad de la Revisión del PGOU de Valladolid, el ajuste a un nuevo marco normativo en un contexto de incertidumbre.
2. Criterios, objetivos y propuestas de ordenación. Los “criterios directores” aprobados por el Ayuntamiento.
3. Aproximación al modelo urbano propuesto: la ciudad existente como guía de la ciudad futura.
4. Un planificación al servicio de la regeneración y de la equidad urbanas: esfuerzo normativo y de ordenación al servicio de la mejora en suelo urbano.
5. Prioridad de la transformación interior de la ciudad: continuidad creativa en los sectores de suelo urbano no consolidado.
6. La reconsideración del suelo urbanizable: desaparición de las áreas homogéneas, impulso de los sistemas generales y ajuste del desarrollo a la calidad de las infraestructuras urbanas.
7. Singularidad de la ordenación del Centro Histórico: renovación de la ordenación detallada en el ámbito del PECH.
8. Recuperar una lectura coherente del suelo rústico: los paisajes de transición y la re-creación de una infraestructura verde en Valladolid.
9. Impulso de un modelo de movilidad urbana más sostenible. La ciudad y su Alfoz.
10. Relevancia de la planificación espacial en la economía de la ciudad: flexibilización de los usos, habilitación de suelo para actividades económicas y sostenibilidad económica de la transformación urbana.

## **1. Necesidad de la Revisión del PGOU de Valladolid, el ajuste a un nuevo marco normativo en un contexto de incertidumbre.**

La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana desarrolla lo establecido en la legislación que regula la actividad urbanística en nuestra Comunidad Autónoma, Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla (RUCyL). El Plan General que se revisa fue aprobado en 2003 como como “Modificación del PGOU para su Adaptación a la Ley 5/1999 de Castilla y León”.

La legislación autonómica ha sido sujeto de diferentes adaptaciones posteriores a la aprobación de dicho plan, entre las que destacan la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre urbanismo y suelo, que adaptaba la legislación autonómica a lo establecido en Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, con la que el Estado introdujo, entre otros, ajustes en la consideración de las clases de suelo (Texto Refundido de la Ley de Suelo, TRLS RDL 2/2008); y la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana, y sobre sostenibilidad, coordinación y simplificación en materia de urbanismo, que recoge y desarrolla lo establecido en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, del Estado.

En un contexto de crisis económica y, en particular, de profunda crisis del sector inmobiliario, contexto cargado de incertidumbre, es imprescindible facilitar la actividad urbanística responsable y creativa, más allá de su dependencia del complejo contexto jurídico que condiciona dicha actividad en nuestro país. Con la perspectiva de un nuevo modelo urbano, que aspira a sustituir un ‘urbanismo expansivo’ por un ‘urbanismo de la transformación’, de acuerdo con las reformas de la legislación urbanística realizadas, los trabajos de redacción de la Revisión han respetado los resultados del planeamiento hasta ahora vigente, teniendo en cuenta las situaciones heredadas y las culturas urbanísticas locales, guiándose por la defensa del interés colectivo y buscando que el urbanismo sirva con equidad al conjunto de los ciudadanos de Valladolid y a la mejora de su calidad de vida.

La búsqueda de un urbanismo más responsable con el medio ambiente y con los entornos social y económico, orientan una Revisión que trata de ser fiel a la realidad de la ciudad construida, a sus espacios consolidados o en proceso de consolidación y a los valores del territorio municipal, moderando expectativas y acentuando las oportunidades de transformación urbana mejor fundadas.

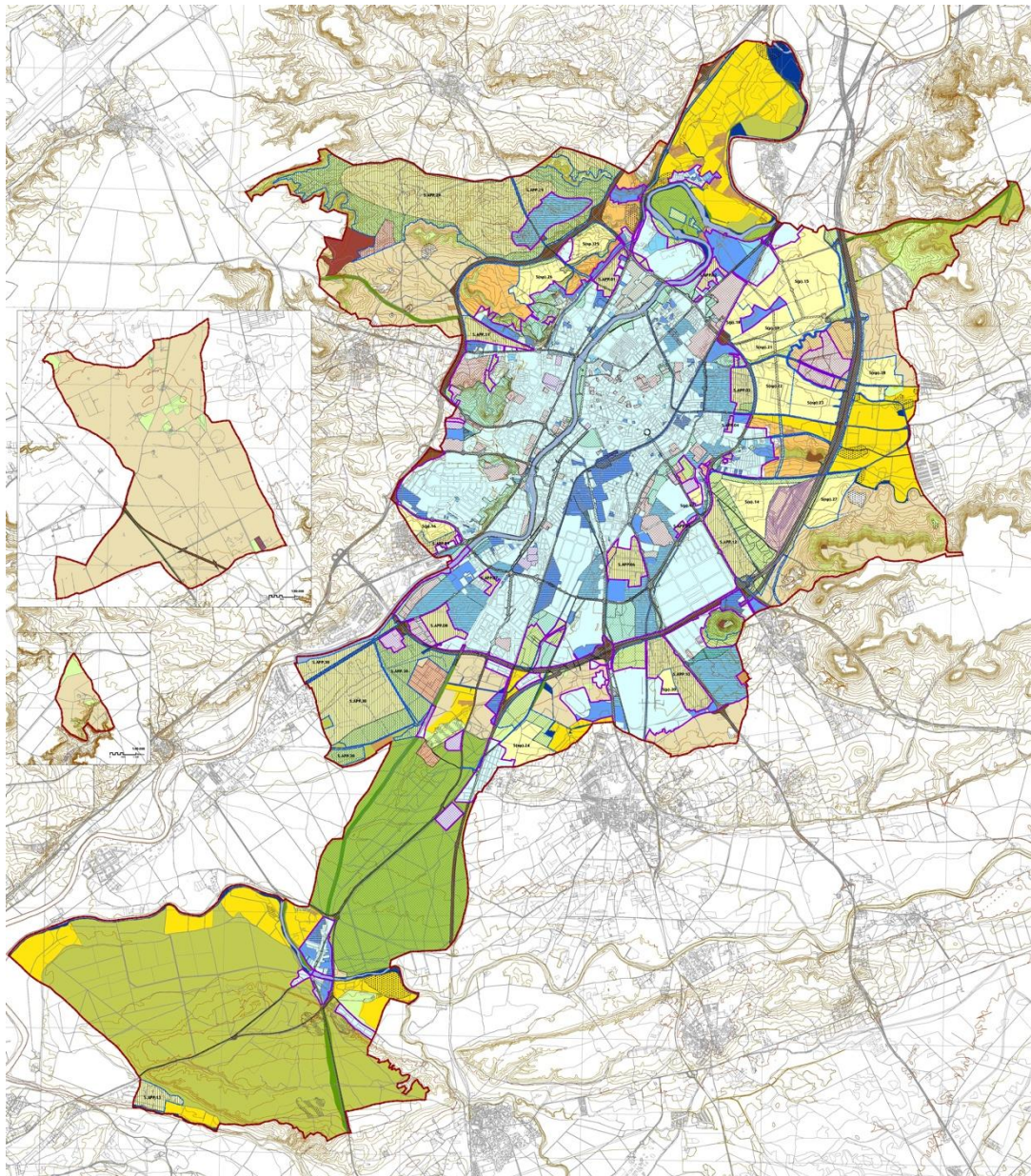


Figura 1. Clasificación de Suelo propuesta.

DELIMITACIONES Y SIMBOLOGÍA	SUELO URBANO (SU)	SUELO URBANIZABLE (SUR)	SUELO RÚSTICO	SISTEMAS GENERALES Y OTRAS DOTACIONES
<ul style="list-style-type: none"> <li>TÉRMINO MUNICIPAL</li> <li>LAGO DE AGUA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>LÍMITE SUELO URBANO</li> <li>SUELO URBANO CONSOLIDADO (SU-C)</li> <li>ÁMBITO DE ORDENACIÓN Y AFECTACIONES</li> <li>ÁREAS EN UN</li> <li>SECTORES DE SUELO URBANO</li> <li>SECTORES DE SUELO URBANO</li> <li>ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO PRECISO EN SU</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SECTORES SUELO URBANIZABLE</li> <li>ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO PRECISO EN SUELO URBANIZABLE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>COMÚN</li> <li>DE SUELO URBANO (Promoción Urbana)</li> <li>ASENTAMIENTO IRREGULAR</li> <li>SUELO RÚSTICO CON PROTECCIÓN</li> <li>PROTECCIÓN VIA TOTAL</li> <li>PROTECCIÓN GENERAL</li> <li>PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS</li> <li>PROTECCIÓN AGROPECUARIA (APU-S)</li> <li>PROTECCIÓN NATURAL, CAJONES Y RIBERAS</li> <li>PROTECCIÓN NATURAL, CUELTOS Y CARRIS</li> <li>PROTECCIÓN NATURAL, VALOR ECOLÓGICO (ANP)</li> <li>PROTECCIÓN NATURAL, VÍAS RECARGAS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>EQUIPAMIENTO</li> <li>ESPACIOS LIBRES</li> <li>SERVICIOS URBANOS</li> <li>VIAJES Y FERROVIARIO</li> <li>INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES</li> <li>DOTACIONES ESTRUCTURANTES</li> </ul>



## 2. Criterios, objetivos y propuestas de ordenación. Los “criterios directores” aprobados por el Ayuntamiento.

La Revisión asume los principios de racionalidad y de oportunidad en la justificación de las decisiones de planeamiento de cara a cumplir unos objetivos inicialmente establecidos en el *Pliego de Condiciones Técnicas Particulares*, del encargo, desarrollados en los *Documentos de Diagnóstico y de Avance* y que fueron concretados en el documento de *Criterios Directores* aprobados por el Ayuntamiento (aprobados por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento el 8 de noviembre de 2013).

Así, con los objetivos genéricos de actualización, clarificación, flexibilización y adecuación al nuevo contexto local, propios del pliego, se proponían unos objetivos particulares entre los que destacaban la voluntad de armonizar la ordenación urbanística heredada con un impulso regenerador capaz de articular las políticas municipales activadas, no sólo urbanísticas –Plan Rogers, Centro Histórico, Plan Regional logístico-agroalimentario, etc..- sino en materias de movilidad, sostenibilidad y vivienda. Los criterios directores añadieron mayor concreción de los perfiles urbanísticos de la Revisión, acentuando el respeto a la realidad construida en los suelos urbanos consolidados y mejorando la viabilidad de desarrollo de los no consolidados, a la vez que se revisaba el suelo urbanizable y, como consecuencia, se incorporaba la lectura sistémica del conjunto de los espacios abiertos del municipio, su potencial paisajístico. Con ello se planteaba una moderación de la relación con el alfoz tanto desde una lógica ambiental, con la recuperación de los suelos rústicos del borde del municipio, como desde la voluntad de mejora de la movilidad del área urbana.



Figura 2. Área central del “Plan Rogers”, insertado en la trama urbana y en relación con otros proyectos, como el de la Ciudad de la Comunicación. .

No debe olvidarse que el ordenamiento jurídico otorga a la Revisión del planeamiento general la condición de “*reconsideración total de la ordenación general establecida*” (Art. 57 LUCyL y Art. 168 RUCyL), y que con ella se faculta al

Municipio para corregir, ajustar o modificar lo que considere oportuno de la ordenación urbanística heredada, siempre desde el cumplimiento estricto de la legislación vigente.

En los estudios asociados a esta Revisión se han tratado de abordar los diferentes aspectos de la realidad municipal para facilitar un material de información urbanística coherente, al que poder regresar en la toma de decisiones. En la coyuntura económica y social actuales Valladolid puede encontrar en la Revisión oportunidades para fomentar mayor dinamismo local e incidir en la puesta en valor de sus recursos potenciales. La actividad económica se puede beneficiar de la consolidación de estrategias de mejora urbana que incrementen la calidad de vida existente y, a la vez, generen atractivo tanto para personas y familias como para las empresas.

### MODELO URBANO PGOUVa2013 (Doc. A1)






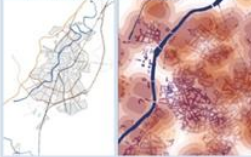
VISIÓN. VALLADOLID Y SU FUTURO		SOPORTE CONCEPTUAL	SOPORTE ESTRUCTURAL
0. CONTEXTO REGIONAL	I. TERRITORIO	II. CIUDAD	III. ESTRUCTURA URBANA
<p><b>Cultura, economía y sociedad...</b> Capitalidad Posición y tamaño Centralidad funcional</p>	<p><b>El Área Urbana</b> La ciudad y su alfoz.</p> 	<p><b>1a. MOVILIDAD</b> Las "puertas" de la ciudad</p> 	<p><b>1b. MOVILIDAD URBANA</b> viario + transporte público + vías ciclistas + peatonalidad (grandes itinerarios, moderar el crecimiento)</p> <p><b>Cambiar mentalidades</b></p> 
<p><b>Ciudad/Región</b> en la confluencia de dos Corredores (valles) <b>1. Espacio de flujos</b></p> 	<p>De un modelo centrífugo a un modelo complejo</p> <p><b>Un sistema urbano poli-céntrico y poco denso</b> Fortalecer ecologías locales. Actividad, Trabajo, Servicios</p>	<p><b>2a. ESPACIOS ABIERTOS</b> Un doble anillo verde</p> 	<p><b>2b. SISTEMA DE PARQUES URBANOS</b> Continuidad del sistema: parques urbanos + corredores verdes + espacios protegidos. El Pisuerga como conector.</p> <p><b>Salud del Sistema Urbano</b></p>
<p><b>Medio ambiente: el "solar vallisoletano"</b> Paisajes, condicionantes ambientales, poblamiento</p> <p><b>2. Sistema de Lugares</b> Hacia una ciudad más atractiva, más habitable</p>	<p>Lo rural y lo urbano</p> <p>↓</p> <p><b>DOTVaEnt</b></p> <p>↓</p> <p>Protecciones Calidad de Vida</p>	<p><b>3a. CENTROS y BARRIOS</b> Mejora urbana sistémica</p> 	<p><b>3b. PROGRAMA de REGENERACIÓN URBANA</b> Red de equipamiento estratégico y vivienda: Valladolid barrio a barrio (UU' s) Acciones específicas: ARE's ARI's+ARU's. Planes Especiales. Sectores de SUnC, etc...</p>

Figura 3. Síntesis del modelo urbano propuesto en el que se muestra la relación entre las escalas, objetivos y estrategias urbanísticas de la Revisión.

TABLA RESUMEN. DATOS POR CLASES DE SUELO									
CLASIFICACIÓN	N° DE SECTORES	SUPERFICIE AGREGADA	N° DE VIVIENDAS		OTROS	Sect. Mix	Sect. Actividad Económica		
			Catastro	Censo				Construidas	Previstas
SUELO URBANO CONSOLIDADO-'SUC'	SUC		153.735 <sup>(1)</sup>	158.165 <sup>(2)</sup>					
	Actuaciones de 'SUC' Asumidos	23	4.453.796,39		60 Unidades Urbanas. Equilibrio de dotaciones. Barrios integrados de Referencia.				
	Actuaciones Aisladas	72	540.699						
	Agregación Parcelaria	5	3.524,24						
	SSGG SUC		10.112.514,45						
	Regeneración Urbana	ARE's 10	683.902						
	<b>SUBTOTAL SUC</b>		-						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO-'SUnC'	Sectores de 'SUnC' Asumidos	39	2.107.355,73	839	8.687	4	4	(194.049 m <sup>3</sup> )	
	Nuevos Sectores de SUnC		2.873.092,50	396	4.515	8	20	(1.552.180,48m <sup>3</sup> )	
	SSGG SUnC		577.551,99						
	<b>SUBTOTAL SUnC</b>	<b>130</b>	<b>5.558.000,13</b>		<b>13.202</b>				
	Sectores de 'SUR' Asumidos	13	3.940.514,45	43	14.010	3	1		
SUELO URBANIZABLE-'SUR'	Sectores de AH1 y AH7	2	10.626.623	-	24.602	0	0		
	Nuevos Sectores de 'SUR'	7	8.727.407,79	-	6.051	5	4	(3.393.542,28m <sup>3</sup> )	
	Reserva de suelo	8 <sup>(3)</sup>			8.764				
	SSGG SUR		5.436.104,32						
	<b>SUBTOTAL SUR</b>	<b>30</b>	<b>28.730.649,56</b>		<b>53.427</b>		<b>10</b>	<b>6</b>	
SUELO RUSTICO-'SR'	Común		62.302.611,55						
	Con Protección		40.052.579,96						
	Entorno Urbano		2.191.926,41						
	Asentamiento irregular		684.806,37						
	SSGG SR		15.980.638,88						
<b>SUBTOTAL SR</b>		<b>121.212.563,17</b>							
<b>TOTAL</b>		<b>196.243.912,9</b>	<b>66.629+158.165=224.794</b>						

<sup>(1)</sup> Suelo Urbano Consolidado con planeamiento asumido procedente de Plan Parcial: 11 ámbitos, superficie total 4.376.455 m<sup>2</sup>, viviendas existentes según Catastro 7.250 y previsión de incremento de viviendas en 3.970 viviendas, una vez completados los sectores.

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

Figura 4. Resumen cuantitativo de la Revisión.



### 3. Aproximación al modelo urbano propuesto: la ciudad existente como guía de la ciudad futura.

La Revisión se orienta hacia la ciudad existente, con un proyecto de futuro ligado a su mejora sistémica. El primer paso va a estar en un proyecto ambicioso de regeneración urbana que, inserto en lo urbano cotidiano, permita la mejora de las condiciones de vida de los ciudadanos de Valladolid.

Tras evaluar diferentes alternativas que orientaran la Revisión, el impulso de la regeneración urbana se comprueba como estrategia global más solvente, tanto por la coyuntura hoy dominante como por la necesidad de cerrar un modelo urbano que, iniciado con el PGOU de 1984, puesto en evidencia con el reciente cierre de la Ronda Exterior (VA-30), necesita reconsiderar sus límites y reconducir el esfuerzo urbanizador con garantías de calidad y eficiencia hacia espacios inacabados y proyectos estratégicos.



Figura 5. Interacción entre las alternativas propuestas en el Avance y el modelo propuesto.

La Revisión acentúa por lo tanto la necesidad de completar proyectos ya activados, priorizando el suelo urbano consolidado y los desarrollos iniciados o con planeamiento aprobado, en particular los que se corresponden con vacíos interiores o espacios de borde los barrios ya habitados. Se reduce con ello el crecimiento potencial de la ciudad previsto en 2003.

Sin embargo, no puede obviarse que la ciudad de Valladolid –su municipio- es el corazón de un amplia área urbana, con más de 400.000 habitantes, donde la vitalidad y variabilidad de las relaciones con los municipios del entorno necesitan espacios de transición bien articulados y permiten pensar en retornos a la ciudad, si esta consolida su atractivo y activa un proyecto urbano más sostenible. Además y como reconoce la propia legislación urbanística (en particular el Artº 81.1 del RUCyL) en Valladolid convergen circunstancias particulares, no sólo por razones de capitalidad, sino por tratarse del centro urbano interior más dinámico y de mayor tamaño en el noroeste de a Península, por ser un nodo industrial muy

relevante, con un amplia área de desarrollo y de influencia económica, centro de servicios clave en el territorio regional y lugar con potencial creciente de atracción turística. Todo lo anterior compone un complejo sistema de interacciones territoriales y económicas que exige a la planificación urbana márgenes de maniobra no sólo para poder acoger crecimientos y situaciones no previstos sino para evitar vicios del mercado derivados de una oferta ineficiente o disminuir la capacidad de un gobierno urbano responsable y ágil.

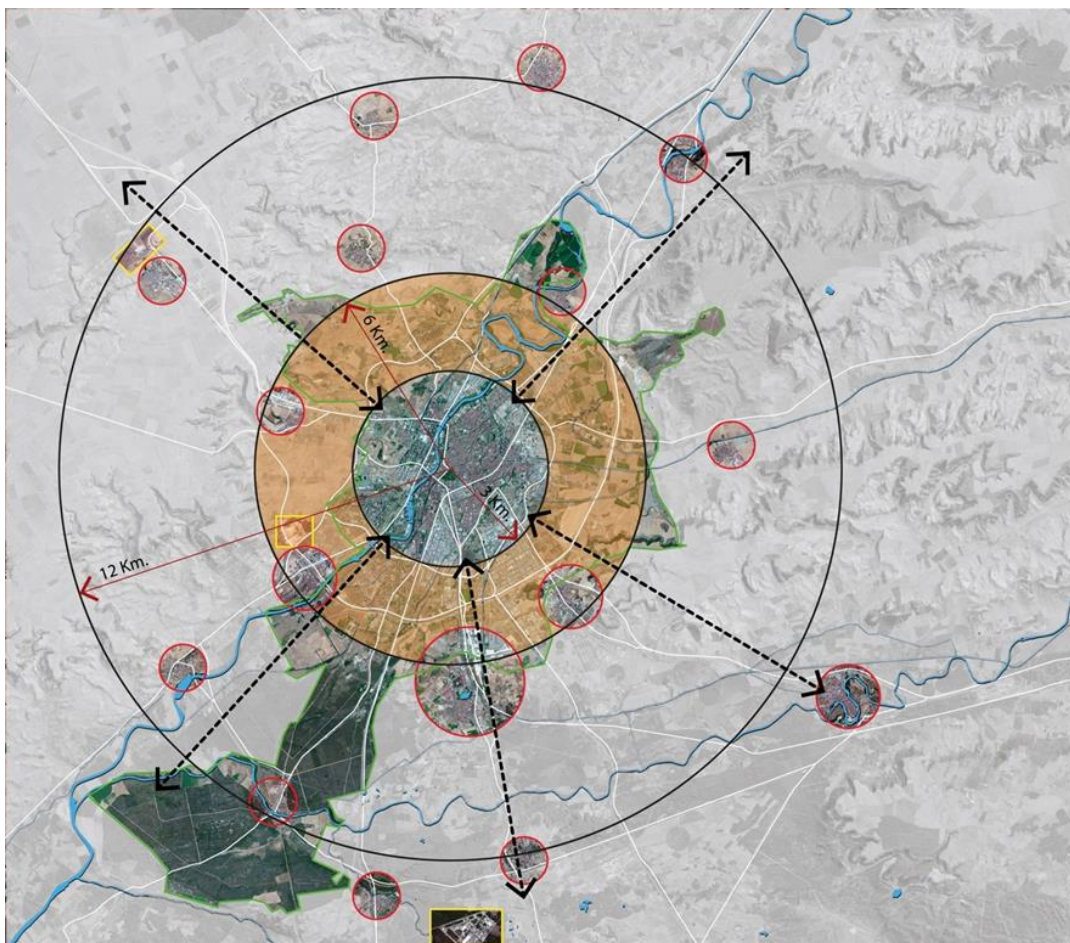


Figura 6. Modelo Ciudad-Alfoz. Relevancia de la corona intermedia: infraestructuras, accesibilidad, polaridad compartida con el área central.



#### **4. Una planificación al servicio de la regeneración y de la equidad urbanas: esfuerzo normativo y de ordenación al servicio de la mejora en suelo urbano.**

La situación actual del sistema urbano de Valladolid es el punto de partida de una Revisión que respeta el planeamiento en desarrollo, entendiendo el propio modelo urbano como un modelo de “mejora” de lo urbano existente. Se busca continuidad y a la vez innovación urbanística partiendo de lo urbano real con un esfuerzo de corrección de sus déficits. El primer objetivo es el de promover una ciudad más habitable y atractiva, mejor equipada, con más vivienda social, mejor conectada peatonalmente, concentrando el esfuerzo en los espacios urbanos más frágiles y en aquellos con desarrollo iniciado, donde los ritmos de urbanización y edificación se han ralentizado por la crisis inmobiliaria.

Se facilita así el paso de un “modelo territorial centrífugo” a un “modelo territorial complejo y policéntrico” (Ciudad-Alfoz), prestando atención tanto a los espacios interiores de la ciudad –espacios de regeneración urbana- como a los espacios de borde de la ciudad, relacionados con los municipios del entorno –espacios de regeneración territorial. A escala urbana este modelo se decanta en una lógica organizativa de complementariedad entre espacios urbanos servidores – infraestructuras y dotaciones- y espacios urbanos servidos –los barrios de la ciudad. La dimensión territorial puede convivir con la dimensión urbana gracias a una lectura sistémica de la estructura que soporta la vida urbana en sus tres componentes básicas: movilidad, espacios libres y centralidades.

Estos componentes complementarios de la estructura urbana, sustancia de los Sistemas Generales y de los Sistemas Locales, articulan el conjunto de espacios del municipio, que nuestro ordenamiento jurídico asocia a las diferentes clases de suelo: el Suelo Urbano Consolidado, organizado en Unidades Urbanas; el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable, organizados en sectores; y el Suelo Rústico, organizado según la naturaleza de los suelos que lo componen.

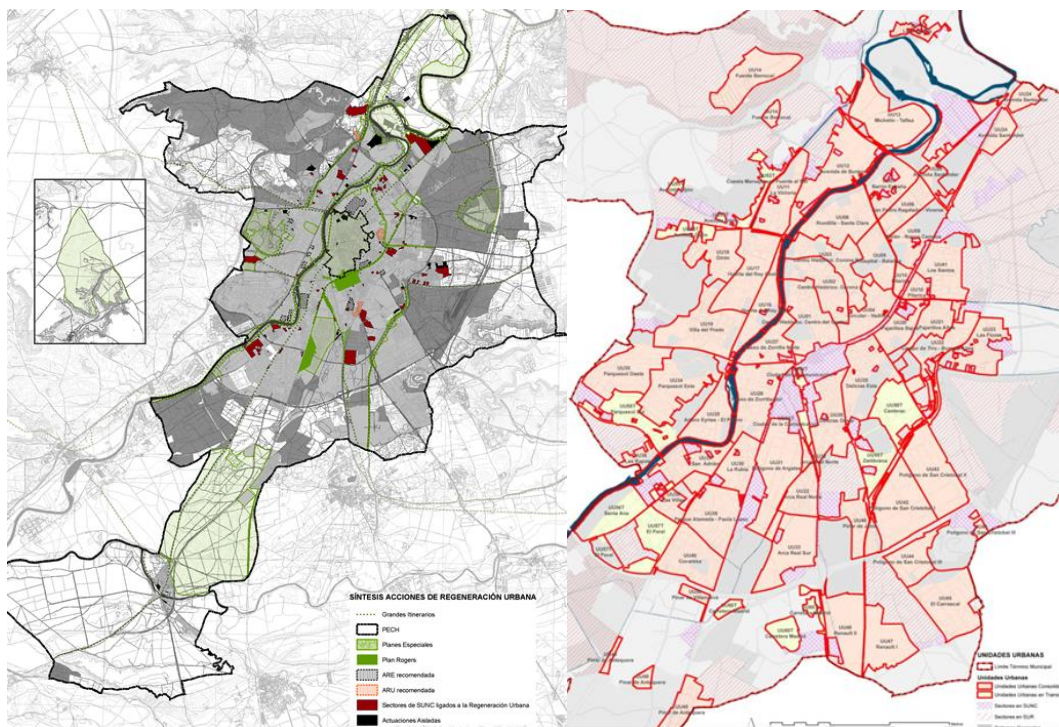
La Normativa de esta Revisión responde a dos criterios fundamentales: su ajuste al RUCyL y la introducción de algunas mejoras dirigidas a flexibilizar su aplicación, en particular en cuanto a los usos. Atendiendo a las singularidades de Valladolid se procura respetar todo lo que se considera válido de la normativa vigente, se asumen las orientaciones de la *Instrucción Técnica Urbanística 2/2006 sobre Normalización de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico* (ITPLAN). Para ello la Normativa aborda la ordenación de los usos urbanos en relación con las tipologías de la edificación, buscando la correcta ordenación del conjunto de espacios del Municipio de Valladolid -mixto, complejo y heterogéneo-, la protección de sus valores históricos, naturales y paisajísticos y la transformación urbanística adaptada a cada lugar concreto, singularizando en fichas cada sector de desarrollo y sus condiciones.

En correspondencia con estas ideas la Revisión ha realizado un trabajo intenso de estudio y ordenación de los suelos urbanos en una clara apuesta por la rehabilitación y reutilización de espacios interiores de la ciudad, incorporando una lectura del suelo urbano -consolidado y no consolidado- sin precedentes y

evitando interpretaciones normativas abusivas de la realidad física de lo urbano en Valladolid.

Se han incorporado al Suelo Urbano Consolidado los espacios correctamente ejecutados de acuerdo con el planeamiento vigente, procurando evitar remisiones de amplios sectores urbanos a planeamientos de desarrollo antiguo. Asimismo se han incorporado al Suelo Urbano Consolidado los ámbitos de suelo urbanizable desarrollados y con urbanización recibida.

Tal y como exige el RUCyL, entre las determinaciones de ordenación general del PGOU se ha procedido a la “división en unidades urbanas” del suelo urbano consolidado, aprovechando en la Revisión su potencial tanto como herramientas de análisis y control (estado de la ciudad consolidada) como instrumento regulador (en particular de los usos y de las acciones de regeneración urbana), definiendo un marco comparativo entre zonas de la ciudad útil para conocer y corregir disfunciones y facilitar mejoras futuras.

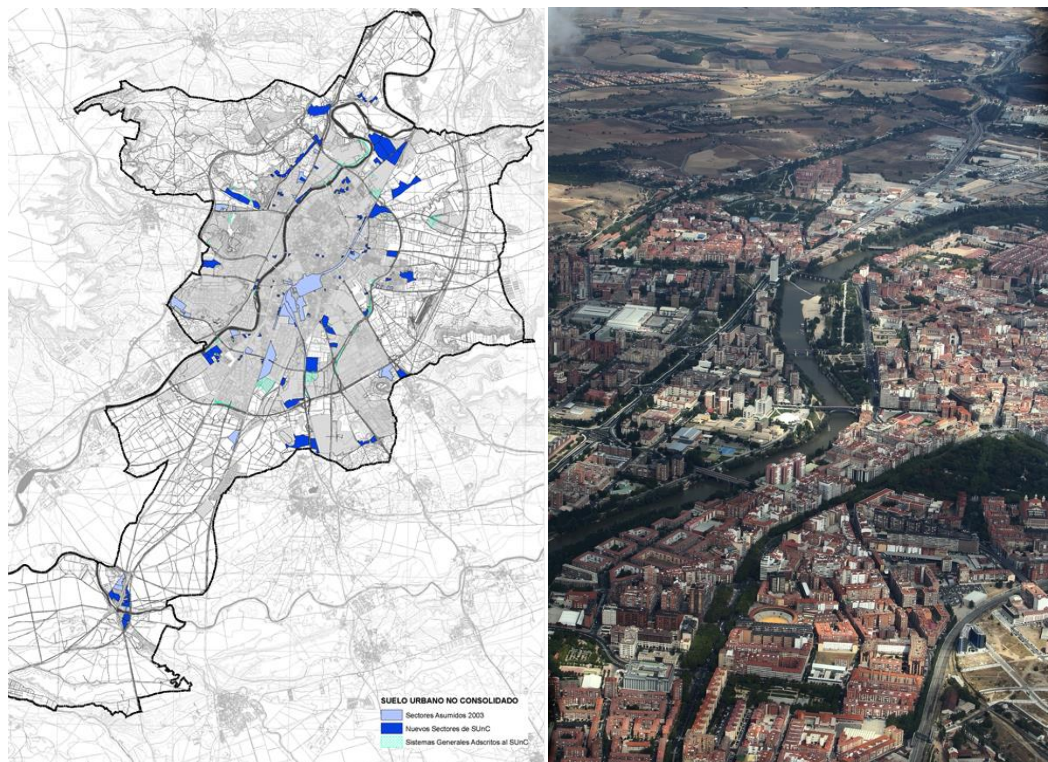


Figuras 7 y 8. Acciones de regeneración urbana y Unidades Urbanas, su complementariedad en la dirección de la acción urbanística.

## 5. Prioridad de la transformación interior de la ciudad: continuidad creativa en los sectores de suelo urbano no consolidado.

La Revisión, atenta al suelo urbano, ha realizado un esfuerzo de completión de los tejidos urbanos existentes, apoyándose en las previsiones del planeamiento heredado y planteando mejoras puntuales en la estructura urbana, en su continuidad y con el refuerzo de las infraestructuras: concebidos como un programa general de *“micro-proyectos para la mejora -y regeneración- de la ciudad construida”* (estamos hablando de un total de 658 Has. con capacidad para casi 14.800 nuevas viviendas).

El PGOUVa de 2003 no pudo incorporar los criterios de regulación del Suelo Urbano No Consolidado que, de manera detallada y en desarrollo de la LUCyL introduce el RUCyL a partir de 2004, por lo que esta Revisión corrige esta situación, procurando ordenar con coherencia, con equidad y con los criterios homogéneos que derivan de la normativa vigente. Desde el respeto de unas condiciones comunes se mantiene en lo posible la ordenación heredada, en particular en situaciones en transición, allí donde la transformación ya se ha iniciado. De hecho apenas se introducen nuevas situaciones en Suelo Urbano No Consolidado: nuevos sectores de Zambrana, Las Flores y Estadio y algunos pequeños nuevos sectores vinculados directamente a la regeneración urbana.



Figuras 9 y 10. Los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, acciones de mejora del interior de la ciudad.



De acuerdo con ello la Revisión realiza un trabajo de ajuste de los diferentes ámbitos y sectores del plan vigente sin desarrollar o ejecutar su urbanización. Sólo conservan su ordenación detallada aquellos ámbitos con instrumentos de desarrollo aprobados. Se procura mantener la ordenación recogida en el PGOU 2003, en particular en aquellos sectores de los barrios que, como Barrio España, Belén, La Maruquesa..., contaron con Planes Especiales. En estos sectores heredados, mayoritarios, de pequeño tamaño y considerados de regeneración, se respeta la edificabilidad en lo posible, ajustando cesiones y comprobando que puedan materializarse con las tipologías propias de cada entorno. Allí donde se ha considerado innecesario o inviable un Sector se ha procurado su ordenación directa o la acción mediante Actuación Aislada.

La delimitación de los sectores se establece en planos de ordenación y en Fichas para cada sector, donde se detallan sus características y se concretan las diferentes determinaciones de ordenación de aplicación en cada caso. Se propone Ordenación Detallada en los sectores cuyo desarrollo se considera relevante para la mejora de su entorno urbano. Los sectores de Suelo Urbano no Consolidado han de cumplir el marco legal, pero cuentan con un amplio abanico de posibilidades para su desarrollo, mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

La Revisión recoge o da forma en esta clase de suelo toda una serie de proyectos estratégicos para la ciudad. El más relevante es el correspondiente al 'Plan Rogers', asumiendo en todos sus términos la ordenación establecida en la modificación de planeamiento aprobada y que habilita una importante reforma del espacio central de Valladolid, ligado al ferrocarril. El desarrollo del ámbito Rogers va a generar un espacio urbano de calidad que interactuará no sólo con el Centro Histórico y con barrios próximos, a partir del "Corredor Sostenible Equipado", sino en espacios contiguos muy relevantes como lo son el ámbito de CICOVA, Cuarteles o el Campus Miguel Delibes. Otros proyectos estratégicos activados en Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado son: la reordenación del entorno de La Feria de Muestras, facilitando localización adecuada del futuro Palacio de Congresos; el entorno del Estadio de Fútbol; la recomposición del entorno de Zambrana; la recuperación potencial para el espacio del trabajo de espacios urbanos en desuso como los abandonados por Uralita y Azucarera o espacios infrutilizados de Renault; etc.

## **6. La reconsideración del suelo urbanizable: desaparición de las áreas homogéneas, impulso de los sistemas generales y ajuste del desarrollo a la calidad de las infraestructuras urbanas.**

La Revisión plantea, en un nuevo contexto económico, corregir un modelo urbano expansivo en exceso. Las Áreas Homogéneas definidas en el PGOU de 2003 y que caracterizaban dicho modelo, desaparecen al desaparecer, como consecuencia de la Ley 8/2007 del Estado y la Ley de Medidas de 2008 de la Comunidad Autónoma, la clasificación de 'Suelo Urbanizable No Delimitado'. Por lo tanto no se proponen nuevos suelos urbanizables, se asume el planeamiento parcial con aprobación vigente y se eliminan los sectores urbanizables de borde, salvo allí donde se busca una interacción con los municipios del entorno, en la proximidad de las rondas, habilitando espacios de tamaño controlado (nunca más de 50 Has) capaces de proveer de dotaciones y acoger actividades económicas. Como indicaban los criterios directores, se procura una corrección sostenible de la compleja situación heredada en un contexto de crisis inmobiliaria.

Situación singular es la del Páramo de San Isidro, donde el desarrollo de un sector de suelo urbanizable es imprescindible para que la ciudad alcance el objetivo estratégico de la remodelación ferroviaria, con la construcción de los nuevos Talleres de Renfe y la futura Estación de Mercancías, en el borde del by-pass ferroviario. Esta Revisión prioriza por ello el desarrollo de un espacio residencial contiguo, denominado 'ciudad jardín', incorporando su Ordenación Detallada. Por su condición también estratégica, se añade como ámbito de desarrollo prioritario el Polígono Agroalimentario y Logístico, a desarrollar mediante Plan Regional, en el Noreste de la ciudad, remodelando los sectores que el PGOU de 2003 allí definió como espacios empresariales e industriales.

La Revisión realiza con todo ello una previsión prudente a medio plazo en su primer horizonte temporal, de 12 años, tanto al eliminar el suelo urbanizable no delimitado como al mejorar la articulación de los sectores urbanizables previstos, fomentando la prioridad de un "modelo urbano estructurado", garantizando la obtención de los Sistemas Generales –infraestructuras viarias y espacios libres en suelos con valores específicos-, en un esfuerzo de cierre y compleción de la trama urbana, complementario a las acciones de regeneración urbana. Se trata de un reajuste respetuoso del modelo que ha dirigido la ciudad desde el PGOU de 1984, dotando a la acción urbanística de cierto margen de maniobra en un contexto de incertidumbre.

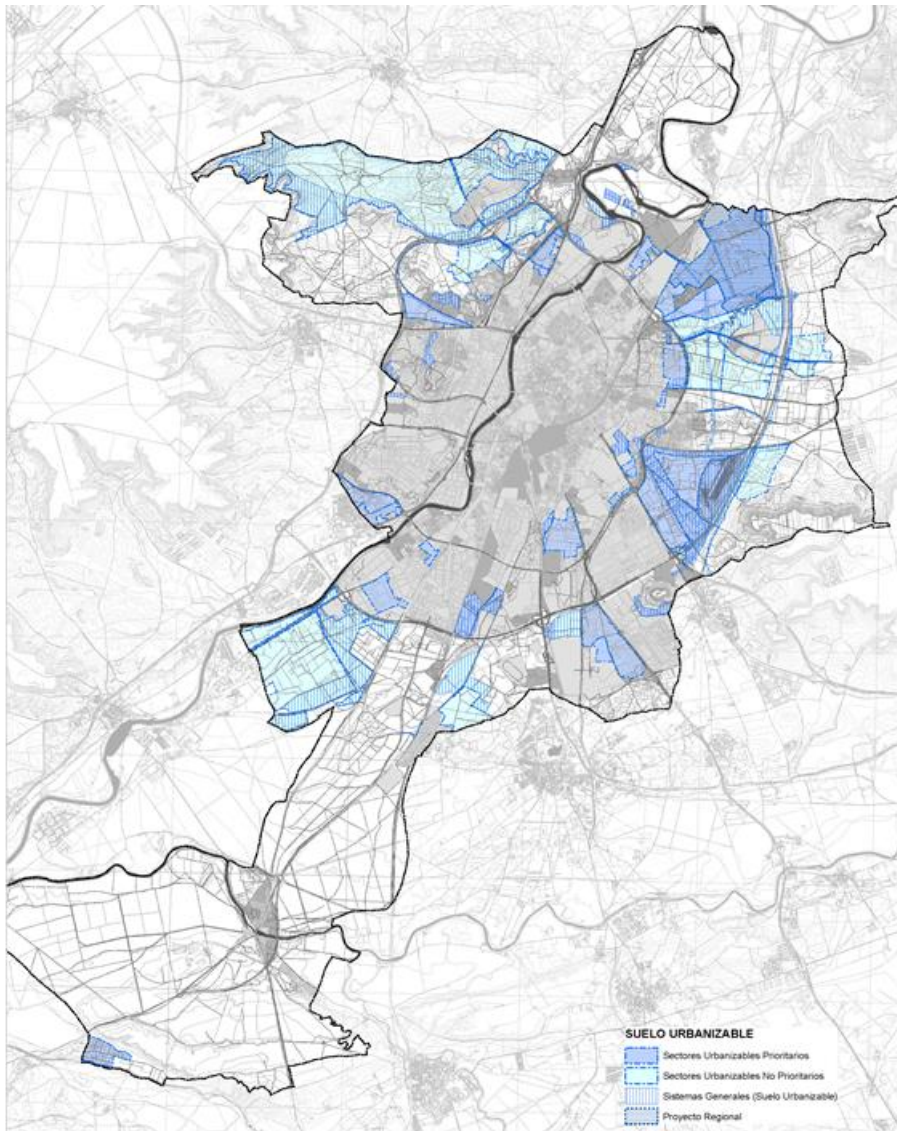


Figura 11. Sectores de Suelo Urbanizable, prioritarios y no prioritarios.



## **7. Singularidad de la ordenación del Centro Histórico: renovación de la ordenación detallada en el ámbito del PECH.**

Fruto de un trabajo pormenorizado de estudio de la situación de los diferentes espacios y edificaciones del Centro Histórico, la Revisión incorpora una propuestas de ordenación específica y más detallada en el ámbito del PECH, con una comprensión del propio Plan Especial integrada en el planeamiento general y, a la vez, capaz de responder a las características particulares de los espacios urbanos centrales de Valladolid, a sus valores patrimoniales, condiciones urbanísticas concretas y necesidades requeridas para que dichos espacios desempeñen el papel que les corresponden en el conjunto del sistema urbano. El ámbito del PECH incluye 222,65 Has del centro histórico de la ciudad, con más de 37.000 habitantes censados en 2011 (el 12% de la ciudad).

Las acciones y medidas de ordenación planteadas en el ámbito del PECH parten de la necesidad de adaptación al nuevo marco normativo y del reconocimiento realista de situación actual del centro histórico. Para ello se procura avanzar en la precisión reguladora en un ámbito urbano con un altísimo grado de consolidación y gran densidad de valores (históricos, culturales y funcionales), donde las medidas de protección, sin reducir su exigencia, deben ser compatibles con la flexibilidad que exige en las actividades un espacio de centralidad. A la vez que se consideran pequeños ajustes normativos, se incide en la vitalidad funcional del ámbito, viable gracias a su compleja y rica realidad actual, se plantea la consolidación de la peatonalidad y se introducen correcciones de algunos factores agresivos asociados a una movilidad mal entendida. Efectivamente, el centro histórico se corresponde con el centro de la ciudad, espacio direccional y comercial más relevante de Valladolid, donde conviven una gran variedad de usos y que ha podido mantener, sobre todo en sus bordes, un claro perfil residencial. Esto se debe a procesos de sustitución muy consolidados que conviven con amplias parcelas dotacionales y donde la tensión que introducen los usos terciarios se justifica en un espacio de centralidad funcional indiscutible y con interés turístico. El valor cultural del centro histórico, la conservación y puesta en valor permanente de sus monumentos y espacios de calidad heredados, debe ser compatible con mantener su atractivo desde una lógica urbanística compleja, ajustada a su configuración espacial concreta y con capacidad para acoger una amplia gama de actividades pero sin renunciar a la calidad residencial.

Todo ello conduce a un ejercicio de pragmatismo positivo, respetuoso con lo realizado y que no renuncie a mejoras, tanto desde la normativa como en la definición de la ordenación detallada. El respeto al tejido urbano heredado –su parcelario-, la regulación edificatoria mediante ordenanzas de perfil tipológico, la flexibilidad de usos al lado de una catalogación rigurosa, etc... Se plantean algunos micro-proyectos orientados a la mejora del espacio público y de la conectividad peatonal, allí donde la activación de la regeneración urbana es más exigente, en los bordes del centro histórico, donde la continuidad de los tejidos urbanos facilita una clara interacción entre el centro y los barrios de la primera periferia urbana.

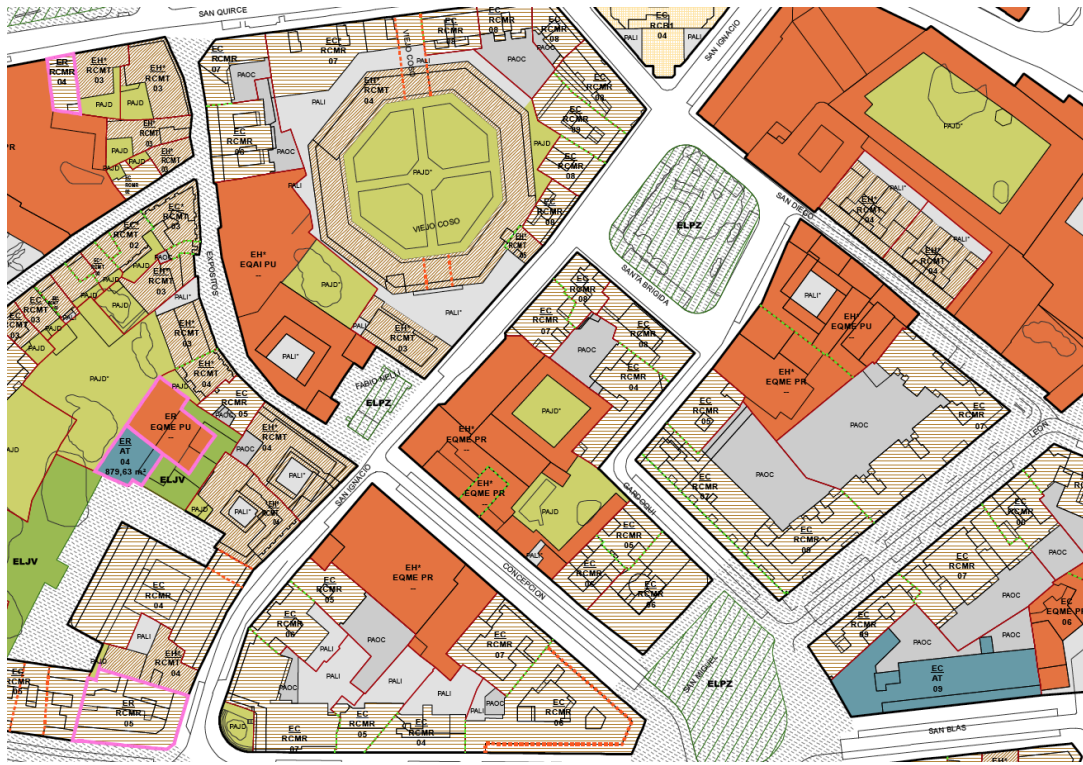


Figura 12. Fragmento de los planos de ordenación detallada en el ámbito del PECH.

## 8. Recuperar una lectura coherente del suelo rústico: los paisajes de transición y la re-creación de una infraestructura verde en Valladolid.

Se plantea una estrategia de ordenación para los espacios libres fundada en un doble sistema de parques en anillo, que reconoce los espacios existentes y cumple objetivos territoriales y urbanos complementarios: en sintonía con los espacios protegidos en las DOTVaEnt (ASVE's y APHA's), relaciona tanto los ámbitos naturales de protección preferente (riberas, montes, cuestras...) como el sistema urbano de parques existente sobre tres corredores principales (Pisuerga, Esgueva y Duero). Con ello también se integran los ámbitos de suelo rústico delimitados, en particular los más valiosos (meandros Pisuerga/Canal de Castilla, Esgueva/bucles del Canal del Duero y Duero/pinares), fomentando una relación más evidente en el conjunto de los espacios abiertos.

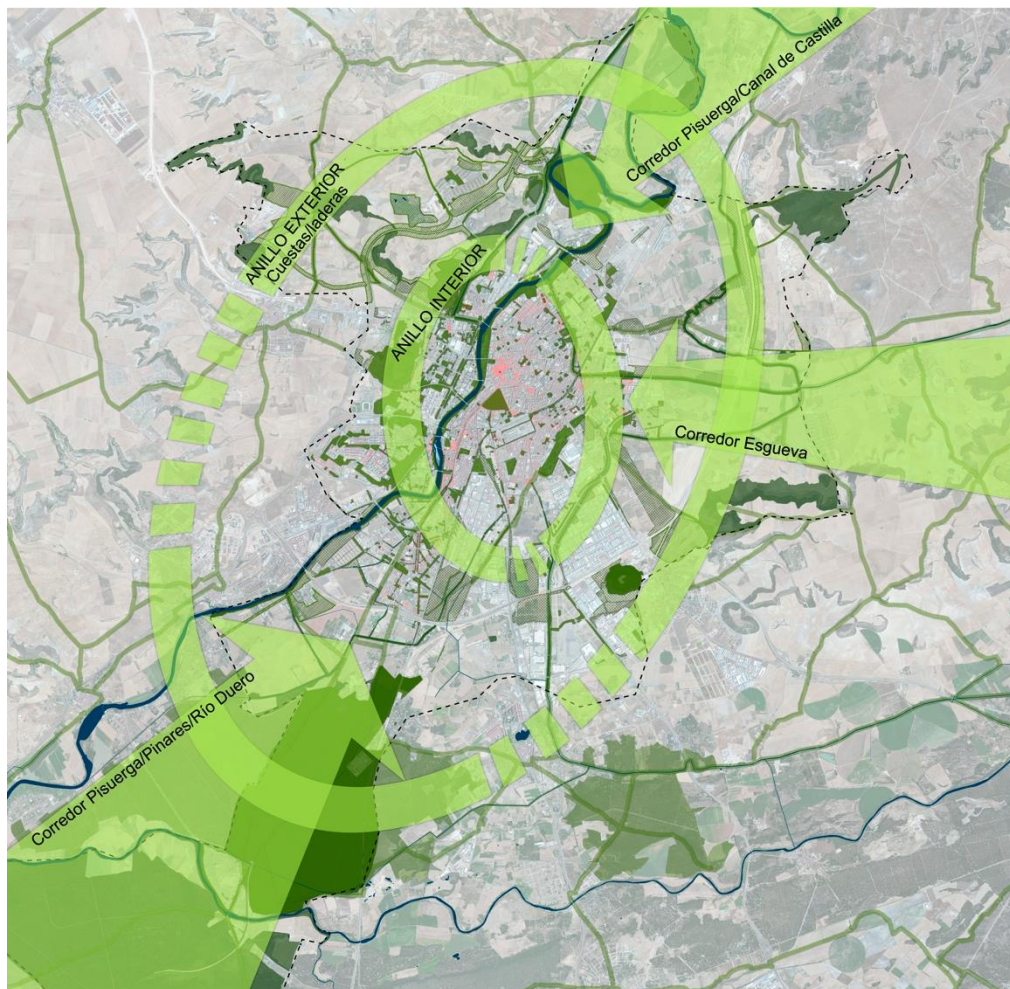


Figura 13. Doble sistema de anillos: hacia una visión integrada de la infraestructura verde de Valladolid.

A partir de una valoración ecológica del conjunto de los espacios del municipio, se realiza un esfuerzo de complementariedad entre los espacios naturales y agrarios más relevantes, tanto los incorporados a la red urbana como los espacios abiertos



del borde del municipio. Con ello la Revisión pretende un cambio de perspectiva en la clasificación del Suelo Rústico, residual en el PGOUVa 2003, en estrecha relación con un esfuerzo de tutela ambiental: se trata de activar el conjunto del territorio municipal sin obviar su Alfoz, como un conjunto de espacios que, sin dejar de estar sometidos a las tensiones de transformación propias de la ciudad, tengan su propio sentido. El respeto de las DOTVaEnt da origen a una lectura sistémica del paisaje municipal que se sintetiza en el esquema de doble anillo de espacios libres y que propone una lectura estratégica de los espacios abiertos vacantes: su reutilización creativa al servicio de la vida urbana y la potencial revitalización de la actividad agrícola periurbana. La desclasificación de gran parte de los suelos urbanizables no delimitados y la protección de los espacios abiertos más valiosos en los sectores urbanizables que se mantienen facilitan el rescate de suelos y la continuidad de los sistemas naturales. El conjunto del Suelo Rústico puede así estar al servicio tanto del ecosistema urbano como del dinamismo de sus economías locales

El anillo interior establece una imagen objetivo para el conjunto de los espacios libres públicos de la ciudad y sus interacciones futuras, como consecuencia de acciones sencillas de mejora de la conexión entre los parques urbanos existentes y previstos: creación de un verdadero “sistema de parques”. En gran medida este sistema de parques o anillo interior está ya construido, Valladolid es potencialmente una ‘ciudad verde’ y la Revisión permite mejoras con el desarrollo de los sectores en los que pertenezcan cada uno de los espacios conectores, incorporando al sistema los nuevos espacios públicos obtenidos. El sistema necesita el cierre que aportan estos espacios libres todavía sin obtener, algunos de ellos definidos desde hace mucho tiempo. El Río Pisuerga es la espina dorsal del sistema verde de la ciudad y conector principal de los dos anillos, y configura con el Río Esgueva y los canales de Castilla y del Duero, un alma verde de gran potencial ambiental.

## 9. Impulso de un modelo de movilidad urbana más sostenible. La ciudad y su Alfoz.

El modelo de movilidad urbana que propone esta Revisión responde a una lógica de moderación progresiva de la movilidad rodada en la ciudad compacta central delimitada por la Ronda Interior, con un radio equivalente a unos 3 Kms. Se plantea una estrategia de reducción del tráfico de entrada en la ciudad desde el Alfoz y desde barrios periféricos gracias al desarrollo paulatino de intercambiadores de transporte –aparcamiento, nodos del transporte público y actores de la movilidad combinada... programa ‘puertas de la ciudad’- localizados en los grandes accesos de la ciudad y en los límites del espacio señalado. A partir de ellos es posible impulsar el transporte público, a la vez que se mejora de la red viaria principal, se completa la red ciclable y se pone énfasis en la peatonalidad, con una re-orientación del diseño del viario urbano. Se plantea así una innovadora idea de regulación del tráfico de acceso a la ciudad, recogiendo viajeros en sus bordes y reduciendo el tránsito funcional. La Revisión habilita dos espacios para poder iniciar el programa enunciado, que debe saber crear atractivo en dichos puntos con la interacción de servicios públicos, espacios comerciales, espacios públicos de calidad, etc.

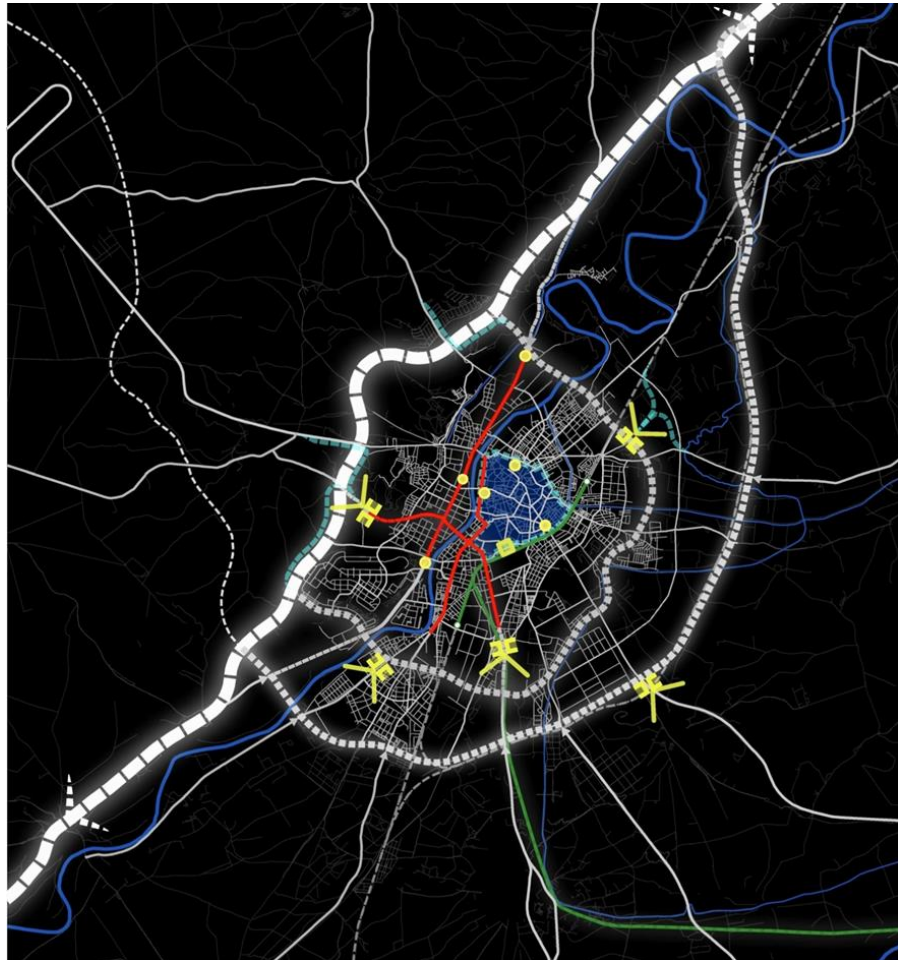


Figura 14. Jerarquía viaria y puertas de la ciudad.

Hay que tener en cuenta que la alta movilidad peatonal es una ventaja competitiva de las ciudades medias españolas como Valladolid, en el camino hacia modelos más sostenibles. Se proponen varias acciones para consolidarla: continuidad espacios públicos en el ámbito del PECH, rpopuesta orientativa de grandes itinerarios, su articulación con el Corredor Sostenible Equipado sobre la traza ferroviaria, etc. Con el cierre y entrada en servicio de la Ronda Este se está generando ya una clara mejora en el transporte urbano, descargando la Ronda Interior, acción que debe completarse con el fortalecimiento de la red viaria principal previsto en esta Revisión, sobre todo en los accesos a la ciudad y en la reducción del tráfico de paso. El subsistema de movilidad está profundamente relacionado con el de espacios libres (con potencial para replantear recorridos peatonales y ciclistas alternativos) y el de centralidades (que establece los espacios de afluencia y de generación de viajes principales).



## **10. Relevancia de la planificación espacial en la economía de la ciudad: flexibilización de los usos, habilitación de suelo para actividades económicas y sostenibilidad económica de la transformación urbana.**

Mantener trabajo en la ciudad interior y atraer actividad es prioritario para una estrategia coherente de regeneración urbana. Para ello el programa de regeneración afecta tanto a espacios residenciales como a los espacios donde se realizan actividades económicas diversas. En primer lugar se han fomentado unas ordenanzas de uso y de edificación que, sobre un sustrato tipológico, facilitan la mezcla de usos. Además, se ha tratado de no incentivar la deslocalización industrial y se ha mantenido como reserva para actividades productivas el conjunto de espacios abandonados en los últimos años por la industria. Se responde así a las demandas del sector productivo que exige, por un lado suelo adaptado a las circunstancias de las empresas y, por otro, mayor flexibilidad en los usos.

Esta necesidad de espacio para actividades económicas no se resuelve hoy exclusivamente en los polígonos –de hecho algunos polígonos recientes de la Comunidad y de la ciudad viven hoy una situación compleja. Por un lado muchos sectores económicos pueden encontrar en la ciudad interior mayor capacidad de reacción ante situaciones nuevas, es decir, capacidad de adaptación ante demandas y oportunidades concretas. Se necesita mayor diligencia en la gestión, precios bajos de instalación y facilidad de tramitación, tanto para pequeñas empresas locales con recursos limitados como para grandes empresas que exigen amplios espacios pero que se alejan en sus condiciones de la oferta de los polígonos. El planeamiento sólo tiene un arma, afrontar una demanda compleja ofreciendo el mayor abanico posible de situaciones espaciales capaces de acoger nuevos usos. Valladolid cuenta con espacios interiores para ello. En los bordes de la ciudad y en relación con el Alfoz esta Revisión propone el ajuste del suelo urbanizable al servicio del dinamismo económico, manteniendo pequeños sectores de transición asociados a usos mixtos, e incorpora suelo rústico común como espacio de reserva, insertos en el complejo mosaico de usos del área urbana. A la vez se procura la orientación estratégica de los patrimonios públicos de suelo hacia el soporte de actividades económicas emergentes -acciones que dinamicen el empleo y fortalezcan la pequeña empresa local.

En general, la flexibilidad de usos, sin obstruir los principios de seguridad jurídica, se apoya en la Revisión con el fomento de las mayores compatibilidades posibles, facilitando la transformación cualitativa de espacios abandonados o semi-utilizados.

La realidad urbanística sobrevenida condiciona las aspiraciones de innovación y mejora urbana en Valladolid, con un sin fin de situaciones muy consolidadas donde hay que generar atractivo sobre proyectos ya conocidos. Para crear nuevas expectativas urbanísticas, sin dañar la economía local, la Revisión propone una lectura articulada y positiva de las situaciones heredadas, muy heterogéneas. Se prioriza así desde el urbanismo el desarrollo local interactuando con el dinamismo endógeno en un amplio complejo de micro-proyectos, buscando una funcionalidad adaptativa, la activación de pequeños sectores para la promoción de vivienda y la

localización de actividades económicas diversas, y aspirando a que la creatividad local en el diseño del espacio urbano permita generar calidad y atractivo —a partir de los criterios de ordenación que la propia Revisión establece en cada caso.

Eliminada en su día la programación urbanística por la legislación del Estado, el RUCyL recupera cierta intención programadora en la medida en que ella dependa del proceso urbanístico y pueda ser asociada a lo arriba indicado, es decir a 'la programación, valoración y financiación de sus objetivos y propuestas del plan'. Se trata de un enfoque esquemático de la dimensión económica del plan, vinculado al cálculo y obtención de las dotaciones urbanísticas e infraestructuras viarias. Por ello, el *Estudio Económico* más que plantear globalmente la financiación de la acción municipal en el espacio, se refiere exclusivamente a lo que el Plan dice que se pretende conseguir: la financiación de los elementos que son objetivo específico del Plan, es particular los Sistemas Generales. Con ello se libera al estudio económico de la carga de evaluar desde un solo sector -el urbanístico- todo el conjunto de las finanzas municipales.

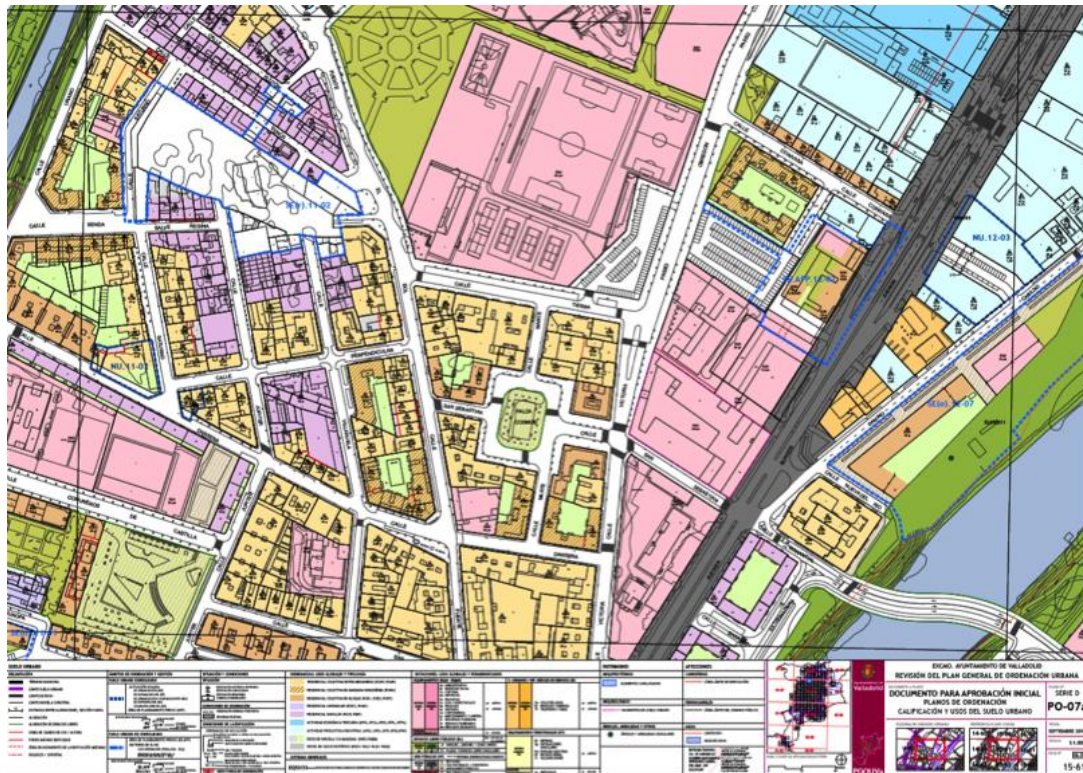


Figura 15. Plano de Ordenación Detallada del Suelo Urbano Consolidado (Serie 15-6.1): la complejidad de los tejidos urbanos y la mezcla de usos en la ciudad debe considerarse su principal recurso.