

Ayuntamiento de Valladolid  
SERVICIO DE URBANISMO

ENTRADANº: .....

FECHA: .....

SOLICITANº: 92

FECHA: 16-9-2013

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

Gerencia de Urbanismo



|            |            |  |            |
|------------|------------|--|------------|
| Referencia | E / 99     | 1/Información/Juan de Austria Enjoy Wellness.doc |            |
| Entrada    | 23.08.2013 | Salida   | 13.09.2013 |
| Fecha      |            | Fecha  |            |

Área de Seguridad y Movilidad  
Departamento de Patrimonio  
Sección de Bienes

16 SET. 2013  
E-397



**ASUNTO: Estudio de viabilidad de la concesión para la construcción y explotación de un centro deportivo en el AOE 44 Juan de Austria (APE - IA 23).**

Sobre el asunto de referencia se informa lo siguiente:

1º.- Se solicita informe sobre el Estudio de Viabilidad presentado por Enjoy Wellness S.L. de acuerdo con el artículo 112.5 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP) en relación a una eventual concesión para la construcción y explotación de un centro deportivo en el Ámbito de Planeamiento Específico APE-IA 23 "Juan de Austria". El mismo se ubica en la parcela de referencia catastral 5212602UM5151A0001XK.

2º.- Este informe se centrará únicamente en la valoración de los datos que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico, y en el Estudio de Impacto Ambiental si éste resultara preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. De no serlo, se centrará en el análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias, todo ello conforme al artículo 112 de la LCSP.

3º.- La documentación presentada no se encuentra en soporte editable para poder hacer las comprobaciones oportunas, así que se realizarán, pero sin el rigor que permitiría hacerlo un documento en extensión \*.dwg o similar.

4º.- La parcela de referencia está clasificada y categorizada como **Suelo Urbano Consolidado** por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, sobre la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, publicado en el BOP de 27 de febrero de 2004 (en adelante, PGOU/04).

Se encuentra dentro de un Ámbito de Planeamiento Específico Asumido y Ejecutado, constituyendo, por tanto, un Ámbito de Ordenanza Específica al haber concluido su urbanización de acuerdo con el planeamiento aprobado, y se regirá por lo establecido en el Título V, Capítulo VI, Sección 6ª de estas Normas (PGOU/04). Su denominación es la de **AOE 44 Juan de Austria (APE-IA 23)**.

5º.- La ordenación detallada de esta parcela se refleja en el Plano de Ordenación correspondiente a la Serie 1 del Plan General PGOU/04, en la Hoja 43-15 y 44-11.

6º.- Esta parcela fue ordenada como Área de Intervención por el Plan Especial de Reforma Interior "Juan de Austria" (A.I. 11 del PGOU 84-88), aprobado definitivamente el 16 de enero de 1986. El PGOU 97 introdujo matices que fueron recogidos posteriormente por el PGOU/04. Dentro de la parcela se encuentra el edificio del Club Social, catalogado con el grado de protección P4 (ambiental), incluido así en el PGOU/04. En el borde del río una pequeña franja de uso deportivo según el PERI pasa a ser Espacio Libre Público en este último PGOU/04.

No obstante y de acuerdo con el PGOU/04 vigente y en concreto con el artículo 146 del mismo, la **normativa vigente en los planes asumidos** (tal es el caso del Plan Especial de Reforma Interior "Juan de Austria") **es la aprobada en ellos y en sus modificaciones**



**posteriores**, sin perjuicio de las remisiones a este Plan General, entendiéndose que serán a la normativa vigente en el momento de su aprobación (PGOU 84-88). Y en aquello que no esté regulado por el PERI, ni por el PGOU 84-88, se deberá comprobar desde el PGOU/04.

7º.- Las **determinaciones urbanísticas** de aplicación sobre la parcela son, por tanto:

**Condiciones de Edificación: Área Deportiva (SP) (artículo 447).**

Son sus condiciones las de Equipamiento señaladas en el artículo anterior. Seguidamente se hace una relación de las determinaciones que son necesarias:

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el ámbito calificado como SP.
- Altura máxima: B+II (10,50 metros de altura máxima de fachada).

Además el PERI establecía una condición de altura de edificación de B+II (10,50 metros desde la rasante relativa), por lo que no se deberá superar la cota de +693 metros "horizonte visual del Paseo Zorrilla" determinación que ningún PGOU posterior ha eliminado, por lo que sigue siendo vigente, y a la calle Altisent nunca más de 4 metros. Serán por tanto, las edificaciones que en este ámbito se construyan de carácter **semienterrado**, sirviendo los anexos 4, 5, 6 y 7 del PERI como "ordenaciones indicativas".

**Uso pormenorizado: Equipamiento Deportivo (Sa) (artículo 385).**

Uso determinante: Deportivo. Mínimo 50 %.

Admite, además: garaje y estacionamiento, ocio, recreo y expansión, parque y jardín, y hostelería. El residencial, sólo vinculado a la custodia de las instalaciones (o residencia temporal de los deportistas).

Prohibidos: el resto.

Según la **Memoria y el artículo 30 de las Ordenanzas Reguladoras del PERI**, el uso pormenorizado tendrá un carácter predominante de "instalaciones abiertas" de base, con una capacidad de graderíos análoga a lo previsto en anexos incluidos 4, 5, 6 y 7 del PERI.

**8º.- Otras determinaciones de aplicación:**

**Dotación de plazas de aparcamiento:** conforme artículo 20 de las Ordenanzas del PERI.

*"Las plazas de aparcamiento mínimas al servicio de los usos básicos (que desarrollen los usos pormenorizados ordenados) serán las establecidas en el cuadro 2, art. II 2.22 del Plan General (1984). Dichas plazas, en todo caso, han de establecerse dentro del perímetro ordenado. Los artículos 21 y 22 regulan las previsiones de mayor dotación.*

**Cómputo de la edificabilidad:** para el cómputo de la edificabilidad se atenderá a lo dispuesto en la normativa vigente del PGOU (1984) de Valladolid y en este PERI.

**Medición de alturas:** según artículo 36 de las Ordenanzas del PERI.

**Fondo de edificación:** según artículo 37 del PERI.

Según los datos que obran en este Servicio, la parcela de referencia no tiene cargas de urbanización pendientes, al haber sido recibidas las obras de urbanización, razón por la cual la clasificación y categorización actual de esta parcela es la de Suelo Urbano Consolidado.



9º.- Sobre el asunto de referencia se informa únicamente en relación a las condiciones urbanísticas de la parcela y si la propuesta presentada da cumplimiento a éstas. No se entra en ningún caso en la comprobación de aspectos relativos a normativa de incendios, Código Técnico de Edificación, accesibilidad y movilidad interior de los locales, así como condiciones de los usos que en esta parcela se construyan,... que serán objeto del informe que al respecto haya de hacer el Servicio de Control de la Legalidad Urbanística en el momento en el que sea presentado proyecto básico para la obtención de las necesarias licencias (de obras, ambiental,...).

### CONCLUSIÓN.-

El Estudio de Viabilidad de la concesión presentado para la construcción y explotación de un centro deportivo en el Plan Especial de Reforma Interior se ajusta en líneas generales a las áreas uniformes establecidas para el ámbito por el PGOU/04 y el PERI. La parcela deportiva tiene como índice de edificabilidad asignado  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , índice que no es agotado por la intervención que se pretende realizar en la parcela.

La propuesta presentada se adapta a la altura máxima fijada por el Plan Especial de Reforma Interior, que fija una cota +693 (cota z) como altura máxima de fachada, sin necesidad de aplicar el artículo 445.2 de la normativa del PGOU/04, que posibilitaría con el trámite establecido la construcción de alturas mayores, utilizada en la otra propuesta de viabilidad presentada e informada.

Esta propuesta tiene en cuenta consideraciones de carácter medio ambiental en la proposición de edificaciones de nueva planta como son: distribución de las diferentes plantas del complejo y del aparcamiento aprovechando la pendiente natural del terreno, a fin de realizar el menor vaciado posible sobre el terreno de ladera, y siempre dentro de las limitaciones de la normativa urbanística, situando parte de las instalaciones bajo rasante, minimizando el impacto visual y volumétrico en la zona del nuevo edificio, sin perjudicar a su funcionamiento; ubicación del conjunto de instalaciones susceptibles de producir ruido en las plantas de sótano; utilización de materiales de bajo impacto ambiental; utilización de la luz natural y correcta orientación del edificio, de sistemas energéticos sostenibles.

Este Estudio de Viabilidad contiene el Estudio Básico de Seguridad y Salud requerido por el artículo 112.2.h) de la LCSP.

Sin embargo, es necesario hacer alusión en este informe a varias cuestiones a tener en cuenta en el caso de que se llegue a tramitar el contrato de concesión de obra pública correspondiente:

- El PGOU/04 en el Plano 44 de la Serie 4 ordena sobre el ámbito situado al este de la parcela la necesidad de reservar un **espacio bajo rasante para un aparcamiento de residentes en el espacio público**, que nada tiene que ver con la reserva de plazas de aparcamiento que el nuevo edificio tiene que prever y construir para los usos básicos que contiene, y que está regulado por el artículo 299 de la normativa del PGOU/04. Esta otra superficie (aparcamiento para residentes bajo rasante) solo es necesario reservarla, no imposibilitar su construcción en el futuro, al no estar fijada como carga la construcción del aparcamiento en ningún caso.

La propuesta de viabilidad que se presenta modifica el área de movimiento y construye el aparcamiento bajo rasante, según se deduce de los planos presentados, construyendo un total de 174 plazas, de las cuales el centro solo requiere 50 en cumplimiento del artículo 299 de la normativa del PGOU/04 en función de los usos básicos que se disponen, siendo las restantes plazas las del aparcamiento para residentes. El PGOU no obliga a construirlo, sólo a reservar el área de movimiento, libre de servicios para permitir su construcción



en el futuro, sin embargo, este proyecto lo integra con el privado, lo cual deberá ser valorado por el Gabinete de Movilidad y por el Servicio de Patrimonio, al tratarse de dos actividades diferentes que coexisten en un mismo espacio. Se podrá valorar la posibilidad de contratar también la concesión del aparcamiento para residentes y si es susceptible de poder formar parte del mismo objeto contractual.

- El **acceso al aparcamiento bajo rasante** propuesto por la calle Juan Altisent deberá ser informado desde el **Centro de Movilidad Urbana**, al afectar a temas de su competencia. Se propone justo en el punto donde termina la rampa de acceso a la pasarela del Museo de la Ciencia y será el punto de entrada y salida de un aparcamiento para unas 174 plazas. Por tanto, deberá ser comprobada su afección al tráfico rodado y de peatones de la zona donde se propone para autorizarlo.
- Este equipamiento en principio no requiere Evaluación de Impacto Ambiental, en cualquier caso se estará a lo que indica la Ley 11/2003, de Prevención Ambiental de Castilla y León (al no encontrarse dentro de las instalaciones, obras o actividades enunciadas en el Anexo III y IV de la citada Ley). Sí tiene, sin embargo, en cuenta un análisis ambiental de la parcela y establece en la memoria medidas correctoras que deberán concretarse y perfeccionarse en el caso de llegar a redactar un proyecto de llegar a tramitarse la adjudicación.
- El presupuesto de las obras del centro deportivo y urbanización ascienden a 6.264.000 € más un 21% de IVA, lo que implica que al ser una cantidad superior a 4.845.000 € (fijada por la EHA/3497/2009) si llegara a tramitarse, lo debería hacer sujeto a una regulación armonizada.

Por tanto, se puede concluir que la propuesta es viable siempre y cuando se solicite informe del Centro de Movilidad Urbana en lo que concierne al acceso al aparcamiento bajo rasante que se propone. También deberá ser informada la propuesta económica por quien corresponda con el objeto de determinar si la posibilidad de construir este equipamiento deportivo resulta viable o no.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos.

La Arquitecta,

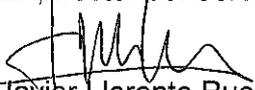


---

Irene Serrano Muñoz

Visto,

El Director del Servicio,



---

Javier Lorente Ruesga