



AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

ANUNCIO RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS EN EL SECTOR EQ-37 "NUEVO ESTADIO MUNICIPAL DE FÚTBOL JOSÉ ZORRILLA"

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2011, adoptó Acuerdo del siguiente tenor literal:

"Visto el expediente nº 4/2009, promovido por D. Carlos Suárez Sureda en rep./REAL VALLADOLID DEPORTIVO, S.A.D., solicitando la aprobación del Plan Especial de Equipamientos en el Sector EQ-37 "Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla" y atendido que:

1º.- Con fecha 22 de septiembre de 2008, por ORDEN FOM/1688/2008, se aprueba definitivamente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el Sistema General EQ-37 "Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla".

2º.- El objeto de la citada Modificación se circunscribe a modificar el artículo 130 del Plan General de Ordenación Urbana en el sentido de crear, en su apartado h), un nuevo uso global específico para el ámbito del sistema general que pasa a denominarse «Equipamiento EQ-37», contemplando para el mismo una articulación de usos con un «mínimo porcentaje de los usos básicos colectivos o deportivos sobre la edificabilidad total: 70%» (posteriormente a raíz de la estimación parcial de una alegación, se añade: «a concretar a través del correspondiente Plan Especial de Equipamientos»). Se mantiene en su apartado f) el Uso Global «Equipamiento» con un «Mínimo porcentaje de los usos básicos colectivos o deportivos sobre la edificabilidad total: 90%. En cuanto a la justificación de las actuaciones propuestas, el interés público de la modificación deriva de la necesidad de permitir una mayor heterogeneidad en la implantación de uso con mayor cabida de usos básicos terciarios en coherencia con los términos del protocolo de colaboración suscrito con fecha 5 de julio de 2005 por la Entidad Real Valladolid Club de Fútbol S.A.D., la Fundación Real Valladolid y el Ayuntamiento de Valladolid.

3º.- En la ORDEN FOM 1688/2008, se prevé expresamente que el ámbito se ordenará mediante la tramitación de un Plan Especial.

4º.- Con fecha 10 de febrero de 2009, se presenta por D. Carlos Suárez Sureda en rep./REAL VALLADOLID DEPORTIVO, S.A.D., el Plan Especial de Equipamientos en el ámbito del sector EQ-37, la documentación técnica de fecha enero 2009, se incorpora al expediente como Anexo I.

5º.- El objeto del Plan Especial de Equipamientos es establecer la ordenación detallada del Sector denominado EQ-37, clasificado por el Planeamiento General como suelo urbanizable delimitado dentro de la categoría de Sistemas Generales, coincidente con el actual recinto deportivo en que se asienta el "Estadio de fútbol José Zorrilla" y con el recinto ferial "Real de la Feria" con sus correspondientes accesos y explanada de aparcamientos anejos.

6º.- Por Decreto de fecha 5 de marzo de 2009, se requiere al promotor del Plan Especial la subsanación de una serie de deficiencias.



7º.- Con fecha 19 de febrero de 2010, se presenta por D. Jesús Manuel Gómez Gaité en rep./REAL VALLADOLID DEPORTIVO, S.A.D., documentación técnica de fecha febrero 2010, que se incorpora al expediente como Anexo II, la citada documentación se informa desfavorablemente por los servicios técnicos municipales.

8º.- Con fecha 14 de junio de 2010, se presenta por D. Jesús Manuel Gómez Gaité en rep./REAL VALLADOLID DEPORTIVO, S.A.D., documentación técnica de fecha junio de 2010, que se incorpora al expediente como Anexo III.

9º.- Consta en el expediente Resolución de 29 de octubre de 2009, de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Valladolid por la que se hace publica la decisión motivada de no sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto de "Plan Especial que desarrolla el Sistema General EQ-37 del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

10º.- Con fecha 23 de julio de 2010 la Junta de Gobierno acuerda aprobar inicialmente el Plan Especial de Equipamientos en el Sector EQ-37 "Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla", promovido por el Real Valladolid Deportivo, S.A.D., conforme a la documentación incorporada al expediente como ANEXO III (soporte digital).

11º.- Se ha practicado el preceptivo trámite de información pública con inserción de anuncios en la prensa local, Boletín Oficial de Castilla y León, Tablón de anuncios y se ha publicado en la página web www.jcyl.es/plau.

12º.- Se han recibido los siguientes informes:

a) Informe de la Agencia de Protección Civil y Consumo, de fecha 26 de julio de 2010.

b) Informe del Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo, de fecha 6 de agosto de 2010.

c) Informe de la Subdelegación de Gobierno, de fecha 3 de septiembre de 2010.

d) Informe de la Ponencia Técnica del Consejo de urbanismo de Castilla y León, de fecha 16 de septiembre de 2010.

e) Informe de la Consejería de Cultura y Turismo, de fecha 26 de noviembre de 2010.

13º.- Durante el trámite de información pública se presentan las siguientes alegaciones:

1.- D. Alfonso Sánchez de Castro en rep./ del GRUPO MUNICIPAL IZQUIERDA UNIDA-LOS VERDES.

2.- D. Alejandro García Pellitero en rep./ de la AGRUPACIÓN VALLISOLETANA DE COMERCIO (AVADECO).

3.- D. Pablo Andrés Gerbolés Sánchez en rep./ de la FEDERACIÓN PROVINCIAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS Y CONSUMIDORES DE VALLADOLID "ANTONIO MACHADO".



4.- D. César García Rodríguez en rep./ de CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA SLU y de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL "VALLADOLID PARQUESOL".

5.- D. Marcos Antonio Parada Tolosa en r/ de CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A.

14º.- Con fecha 13 de diciembre de 2010, se emite informe por los Técnicos Municipales de diferentes departamentos en lo relativo a las alegaciones formuladas y a los informes emitidos durante la tramitación de la aprobación inicial del citado Plan Especial; informando lo siguiente:

1	ANTECEDENTES
<p data-bbox="272 913 328 947">1.1</p>	<p data-bbox="402 880 1506 913">PRIMERO</p> <p data-bbox="379 925 1493 1104">Con fecha 23 de julio de 2007, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid se aprueba inicialmente el PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR EQ-37, promovido por la entidad REAL VALLADOLID CLUB DE FUTBOL S.A.D. y se somete el expediente a un periodo de información pública por plazo de un mes, siendo publicado dicho acuerdo en el el BOCyL de 27 de septiembre de 2010 y de 8 de octubre de 2010).</p> <p data-bbox="379 1115 1493 1182">En el expediente consta la petición de los informes preceptivos señalados en los arts. 52 de la LUCyL y 153 del RUCyL</p> <p data-bbox="379 1205 1493 1413">Mediante Orden FOM/1688/2008, de 22 de septiembre se aprueba definitivamente la modificación del PGOU de Valladolid en el Sistema General EQ-37 "Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla" (B.O.C. y L. de 30 de septiembre de 2008); el objeto de la misma es la creación de un nuevo uso global "Equipamiento EQ-37", aplicable al ámbito del Sistema General EQ-37, manteniendo como usos predominantes los usos básicos colectivos o deportivos que componen el uso global Equipamiento, a través de la modificación del Art. 130 de la Normativa del PGOU.</p>
<p data-bbox="272 1559 328 1592">1.2</p>	<p data-bbox="402 1435 1506 1469">SEGUNDO</p> <p data-bbox="379 1480 1493 1626">Transcurrido el periodo de información se han presentado en tiempo y forma los siguientes escritos de alegaciones:</p> <ol data-bbox="402 1648 1493 2029" style="list-style-type: none"><li data-bbox="402 1648 1493 1715">1. D. Alfonso Sánchez de Castro en r/ de GRUPO MUNICIPAL IZQUIERDA UNIDA-LOS VERDES<li data-bbox="402 1738 1493 1805">2. D. Alejandro García Pellitero en r/ de AGRUPACIÓN VALLISOLETANA DE COMERCIO (AVADECO)<li data-bbox="402 1827 1493 1917">3. D. Pablo Andrés Gerbolés Sánchez en r/ de FEDERACIÓN PROVINCIAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS Y CONSUMIDORES DE VALLADOLID "ANTONIO MACHADO"<li data-bbox="402 1939 1493 2029">4. D. César García Rodríguez en r/ de CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA SLU y de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL "VALLADOLID PARQUESOL".



5. D. Marcos Antonio Parada Tolosa en r/ de CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A.

TERCERO

1.3

Con carácter previo a la aprobación inicial, con fecha 29 de octubre de 2009 se dictó por parte de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Valladolid resolución motivada de no sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental del Plan Especial de Equipamientos del Sector EQ 37.

Asimismo y dentro del trámite previsto en el art. 52.4 de la LUCyL y 153.1.b) del RUCyL constan en el expediente la emisión de los siguientes informes sectoriales:

- Informe emitido con fecha 26 de julio de 2010 por la Agencia de Protección Civil y Consumo de la Consejería de Interior y Justicia de la Junta de Castilla y León.
- Informe emitido con fecha 6 de agosto de 2010 (por error se consigna 2009) por el Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo de la Delegación Territorial en Valladolid de la Junta de Castilla y León.
- Informe emitido con fecha 3 de septiembre de 2010 por la Subdelegación del Gobierno en Valladolid
- Informe emitido con fecha 16 de septiembre de 2010 por la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León (CUOT).

2

CONTENIDO Y ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES

Los distintos aspectos del documento sobre los que inciden las alegaciones presentadas, su análisis y la propuesta de resolución que se formulan resultan ser las siguientes:

ALEGACIÓN 1

2.1

El escrito de alegaciones formuladas por el GRUPO MUNICIPAL IZQUIERDA UNIDA-LOS VERDES consta de quince apartados en los que se cuestionan desde un punto de vista urbanístico determinados contenidos formales y materiales del instrumento urbanístico en tramitación:

En concreto y siguiendo el orden expositivo de dicho escrito, los aspectos alegados son los siguientes:

ALEGACIÓN 1.1.



A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se reiteran aspectos que ya fueron cuestionados con motivo de la tramitación de la Modificación del PGOU previa a la formulación del presente Plan Especial de Equipamiento. En concreto, se señala en la alegación la falta de justificación o argumentación que avale la modificación del planeamiento general operada (aduciendo que tal justificación no puede inspirarse únicamente en el protocolo previo suscrito en su día), que con la actuación planteada se desvirtúa la naturaleza del sistema general, que se vulnera el principio de interdicción de excepciones, que el uso terciario no es acorde con los fines del patrimonio público y que se incumple el art. 173 del RUCyL a efectos de aplicación de lo dispuesto en el mismo sobre incremento de reservas de suelo para espacios libres y otras dotaciones urbanísticas.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Las alegaciones formuladas en este apartado no inciden en determinaciones de ordenación detallada propias del planeamiento especial de desarrollo que ahora se tramita, sino que se refieren a aspectos de ordenación general y de orientación de las políticas rectoras consustanciales a la Modificación previa del PGOU-VA tramitada al efecto (cuya Orden FOM de aprobación definitiva fue publicada en el B.O.C. y L. de 30 de septiembre de 2008).

En ese sentido debe significarse que la formulación del Plan Especial de Equipamientos (PEE) se prevé expresamente en el art. 130 del PGOU-VA vigente y que las determinaciones de ordenación general relativas a usos y techos edificatorios vienen establecidas desde el planeamiento general y resultan de obligado cumplimiento y por tanto indisponibles para un planeamiento especial de desarrollo que se circunscribe al establecimiento de la ordenación detallada y a planificar la ejecución del sistema general EQ-37.

Por otro lado, las consideraciones efectuadas en el escrito de alegaciones reproducen críticas y objeciones que ya fueron puestas de manifiesto en diversas alegaciones presentadas con motivo de la tramitación administrativa del expediente de la Modificación del PGOU en el EQ-37 (MPGOU), a cuyas contestaciones y justificaciones es preciso remitirse, máxime teniendo en cuenta que algunas de las cuestiones planteadas se invocan en un recurso contencioso-administrativo interpuesto por el alegante contra dicha MPGOU y que actualmente está pendiente de resolución judicial.

De forma sintética, las contestaciones y justificaciones que procede reiterar y que ya se efectuaron en su día a propósito de alegaciones similares formuladas con motivo de la MPGOU, son las siguientes:

1.1.1 Respecto a la ausencia de justificación:

Lo alegado no incide en aspectos propios de un control de legalidad, ya que lo que se cuestiona es la oportunidad y conveniencia de la modificación operada en su día y no en parámetros urbanísticos concretos de la misma. En ese sentido únicamente cabe reiterar que la valoración de la oportunidad e interés general de la actuación queda supeditada al criterio de rango superior que el órgano competente para la resolución del expediente estimara oportuno adoptar, que fue el Ayuntamiento Pleno que aprobó por mayoría absoluta la citada MPGOU, que estimó procedente y congruente con el interés general la actuación pretendida, que además trae causa de un Convenio del año 1997 de cesión de uso del Estadio de Fútbol a la entidad deportiva y un Protocolo aprobado por acuerdo plenario de 8 de julio de 2005 y suscrito por la entidad REAL VALLADOLID CLUB DE FUTBOL S.A.D., y por la FUNDACIÓN REAL VALLADOLID con fecha 28 de septiembre de 2005. Ambos documentos se consideraron actuaciones preparatorias de la MPGOU y constan recogidas en la misma.

1.1.2 Respecto a la creación artificial de aprovechamientos urbanísticos :

La MPGOU operada no altera techos edificatorios ya que únicamente afecta al régimen de implantación de usos, es decir, que la modificación no implica una mayor cantidad de edificación a materializar en el sistema general, sino una matización de los usos finales susceptibles de implantarse en dicha edificación.

Por otro lado, tal y como se plantea la cuestión, parece obviarse que el aprovechamiento que el planeamiento pudiera atribuir a los titulares de un suelo de



sistemas generales nunca se hace efectivo sobre el propio sistema general sino sobre otros sectores desarrollados a los que hayan resultado adscritos. Así pues, un sistema general obtenido no tiene aprovechamiento lucrativo intrínseco sino únicamente un techo edificatorio a efectos de materializar las edificaciones destinadas a dotaciones urbanísticas públicas, en este caso equipamientos.

De hecho, en el presente supuesto el aprovechamiento lucrativo que en su día tuvieron los terrenos ha sido materializado en el sector colindante Villa del Prado, con lo que el sistema general queda "vaciado" de edificabilidad -entendida como aprovechamiento urbanístico- si bien a efectos de materialización de las dotaciones conserva un techo edificatorio permitido hasta el límite genérico establecido al efecto en la propia legislación urbanística autonómica, que, en los arts. 36 de la LUCyL y 86 del RUCyL, se establece en 10.000 m²/Ha para los sectores de suelo urbanizable delimitado y que es el que habrá de adoptarse a efectos de ulterior desarrollo del sistema general.

Por tanto, en sentido estrictamente técnico, no se genera artificialmente nuevo aprovechamiento urbanístico lucrativo a favor de un tercero.

1.1.3 Respecto al desequilibrio territorial y pautas de movilidad contrarios al PGOU y a las DOTVAENT

Como se dejó patente a lo largo del expediente de la MPGOU, el alcance de la misma se circunscribe a una flexibilización puntual de usos que no altera el carácter de gran equipamiento que ya ostenta el EQ-37 en los términos previstos en las DOTVAENT.

1.1.4 Respecto a que la modificación desvirtúa la naturaleza de sistema general, que vulnera el principio de interdicción de excepcionalidad y que es incompatible con el régimen patrimonial aplicable.

Para dar contestación a lo alegado se reseñan a continuación una serie de singularidades que justifican el reconocimiento de un uso terciario compatible con el deportivo sobre el SG EQ-37 ESTADIO JOSÉ ZORRILLA, insistiéndose que su carácter es complementario con el predominante, que es el uso deportivo:

El SG EQ-37 es, entre los Sistemas Generales de Equipamiento Deportivo previstos en el artículo 67.1 del PGOUVA -Parque Deportivo Fuente La Mora, Polideportivos Huerta del Rey y Pisuerga, Áreas Deportivas de La Florida y de San Isidro-, el único que alberga un Estadio de Fútbol de grandes dimensiones y capacidad, y campos anexos de entrenamiento dedicado como es sabido a la práctica del fútbol profesional, aunque otros también disponen de superficie bastante para albergar otras instalaciones deportivas (como es el caso de Fuente La Mora).

Su emplazamiento en el borde suroeste de la ciudad, su colindancia con la A-62 Burgos-Tordesillas y su accesibilidad radial y transversal a través de vías principales-avenidas como la Avda. Salamanca y diversas vías colectoras favorece la instalación de una Ciudad Deportiva como la que se plantea, así como las sinergias propias entre acontecimientos deportivos y usos diversos de tipo terciario asociados a los mismos.

En todo caso, tal y como se establece en el Protocolo, estará sometido a autorización municipal que el proyecto de Ciudad Deportiva, comprensivo de Memoria y Plan Económico-Financiero de viabilidad, cumpla con la complementariedad de los usos comerciales con el deportivo que es, en definitiva, el uso predominante esencial.

El reconocimiento de usos terciarios contribuye a equilibrar la inversión global a realizar para la puesta en funcionamiento de un complejo deportivo de tal entidad como el propuesto. La financiación externa del proyecto a través de la fórmula concesional evita establecer nuevas cargas fiscales por el Ayuntamiento, permitiendo que todos los ciudadanos puedan disfrutar de un complejo deportivo de calidad sin coste adicional para las arcas municipales.

No se ha pretendido extender este "excepcional" reconocimiento de compatibilidad de otros usos hasta el 30% en los Equipamientos públicos porque los existentes se adecuan a la demanda para la que fueron concebidos; en todo caso si dicha demanda se incrementara, este Ayuntamiento impulsaría, promovería o colaboraría



en cualesquiera propuestas que como premisa adopten el planteamiento económico-financiero expuesto en el párrafo anterior, a través de fórmulas como la concesión de obra pública o la colaboración con el sector privado, contratos ambos recogidos en la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público (LCSP).

La fórmula utilizada en el Protocolo, cesión de uso -que no de propiedad- de los derechos urbanísticos del suelo no a su concesionario inicial, un club de fútbol profesional con personalidad jurídica de Sociedad Anónima Deportiva, sino a una Fundación sin ánimo de lucro, atiende precisamente a un situación excepcional pero garantista en cuanto al objetivo final.

No resulta excepcional para este Ayuntamiento la gestión indirecta de servicios al ciudadano a través de fórmulas contractuales como la concesión. Además, en su mayoría, las instalaciones finales sobre las que se presta el servicio se ubican sobre parcelas con la calificación de sistemas generales Equipamiento deportivo, como los Centros Deportivos El Palero y Covaresa, o sobre terrenos calificados como sistema general como el caso de los aparcamientos bajo rasante, tanto de residentes como de rotación, quioscos, cafeterías-restaurantes, terminales de transporte, edificios de dinamización empresarial en el Polígono San Cristóbal, depósitos de vehículos, centros dotacionales polivalentes, etc.

Para que los usos no deportivos (terciarios), compatibles con el uso deportivo predominante implementado en la Ciudad Deportiva, no desvirtúen la naturaleza del Sistema General EQ-37 no sólo han de ser de titularidad pública sino que además su destino debe garantizar una prestación del servicio básico para toda la población del término municipal.

Compartiendo esta máxima y premisa, a tenor de la D.A. única del RUCyL, no debe entrarse en la confusión terminológica entre el concepto de "servicio público", de naturaleza competencial en el régimen local y abordado de forma profusa por la doctrina administrativista más autorizada, y la referencia de "servicio básico a la comunidad" de origen en la legislación urbanística referido a las dotaciones urbanísticas al servicio de toda la población, en el caso de los Sistemas Generales.

Es posible constatar que, tal y como se ha señalado en la casuística de este Ayuntamiento y por extensión en la de otros muchos, son mayoría los servicios básicos de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, de ocio y deportivo, entre otros, inherentes a un Sistema General PÚBLICO que, siendo prestados por el sector privado, siguen siendo de titularidad pública municipal. La gestión indirecta de los servicios públicos (art. 85 LRRL), y los contratos del sector público tales como la concesión de obra pública (art. 7 LCSP) y el contrato de colaboración entre el sector público y el sector privado (art. 11 LCSP), permiten soslayar el concepto estricto o esencial de Servicio Público que implica titularidad y gestión pública en régimen de monopolio, con exclusión de la iniciativa privada a través de una publicatio o acto de reserva expresa, a favor de aquél otro concepto de servicio público no esencial en el que la publicatio sólo se reserva la titularidad pero no así su ejercicio, que puede ser llevado a cabo por concesionarios mediante gestión indirecta.

Pues bien, de lo expuesto ha de colegirse que no resulta imprescindible que el uso urbanístico específico reconocido a un Sistema General deba ser gestionado directamente por una entidad pública para seguir garantizando su prestación universal al servicio de toda la población municipal, ni que su gestión indirecta a través de cualquiera de las fórmulas contractuales reconocidas legalmente implique un cambio en su clasificación, desnaturalizando su carácter público para pasar a ser un Sistema Local de Equipamiento Privado.

El SG EQ-37 es un bien inmueble de titularidad municipal tal y como consta en la correspondiente ficha del Inventario municipal de Bienes y Derechos (11-284. E-1), Parcela nº 3423604, inscrita en el Registro de la Propiedad (Finca 21248, Tomo 2057, Libro 240, Folio 69) y como finca urbana con referencia Catastral 3423604UM5132C0001GX. El Inventario recoge su inscripción como bien de dominio público y su afección al uso público deportivo así como la cesión de uso a la entidad deportiva Real Valladolid, S.A.D. en virtud del Convenio de 3 de junio de 1997, y cumple con el régimen jurídico de los bienes demaniales establecido en la legislación



de Régimen Local y en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas en aquellos preceptos de aplicación a la Administración Local.

Así pues, cabe concluir que el sistema general EQ-37 en tanto en cuanto preste un servicio al ciudadano predominantemente deportivo, permite albergar otros usos compatibles que no desvirtúan su carácter y que la implantación de los nuevos usos terciarios de equipamiento comercial, administrativo y de ocio sería asimismo compatible con el carácter de sistema general de equipamientos toda vez que su naturaleza y sujeción a una fórmula concesional de explotación en la que el Ayuntamiento conservaría su titularidad, garantizan que se trate de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del término municipal.

1.1.5 Respecto a que no se verifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL

Al no existir aprovechamiento urbanístico lucrativo materializable sobre el propio sistema general, ni preverse tampoco incremento alguno de edificabilidad conferida (únicamente se varía la caracterización de los usos) no resultaría de aplicación lo dispuesto en el art. 173 del RUCyL. En todo caso y dado que ahora se contemplan algo más de 60.000 m2 de techo edificatorio en usos terciarios compatibles que originariamente no se preveían, desde un planteamiento más garantista, en la tramitación de la modificación puntual del PGOU se optó por establecer reservas obligatorias de espacios libres públicos y aparcamientos en función de ese techo edificatorio terciario que ahora se caracteriza y así se hace constar expresamente en el art. 130 .g) II). Por ello cabe concluir que sí se verifica el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 173.b) 1º del RUCyL.

A la vista de lo expuesto se estima que los aspectos señalados en los distintos subapartados de la alegación 1.1 ya fueron analizados, ponderados y contestados durante la tramitación de la MPGOU operada en su día, y además trascienden del objeto y alcance del PEE que ahora se tramita.

Consecuentemente, y por razones tanto de fondo como procedimentales se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 1.2.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se cuestiona la asignación de usos adoptada en el Plan Especial de Equipamientos por estimar que se establece para satisfacer intereses de la entidad promotora sin tener en cuenta objetivos de conveniencia social.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

La articulación de usos que establece el PEE responde al desarrollo del uso global EQ-37 previsto en el art. 130.g) del PGOU-VA, estableciendo condiciones de ordenación detallada para la implantación de actividades terciarias, todas ellas dentro de los rangos y compatibilidades previstos por el planeamiento general.

En ese sentido, y ante la aseveración de que la implantación prevista no responde a un estudio de las necesidades sociales ni existe una mezcla adecuada de usos, debe recordarse que el instrumento que ahora se tramita culmina, al menos en cuanto a establecimiento de ordenación urbanística de detalle, un dilatado proceso político y administrativo en el que siempre se han ponderado desde un consenso político mayoritario la conveniencia de la actuación en relación con los intereses públicos en juego y los efectos socioeconómicos que comporta. Además, la reflexión efectuada al respecto en la alegación no responde a parámetros objetivos, ni cuenta con regulación positiva que la respalde, y por ello resulta tan subjetiva y controvertible, al menos, como pueda serlo el planteamiento que inspira la formulación del PEE.

Por otro lado, la mezcla de usos reivindicada en la alegación queda garantizada, precisamente, desde el momento en que el sistema general puede acoger un mayor



porcentaje de usos terciarios (30%) de los que inicialmente tenían cabida (10%)

Así pues, se considera que en la alegación no se aportan elementos de juicio con entidad suficiente como para proceder a la revisión de los criterios adoptados.

Por tanto, se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 1.3.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se propone la subdivisión de la parcela 2, en sentido este-oeste en al menos dos parcelas de menor dimensión.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

La alegación reivindica la disociación funcional de la parcela 2 para posibilitar una implantación individualizada del centro comercial en la parcela 2. Tal disociación sería, sin embargo, contraria al planteamiento originario que ha venido presentándose como *leitmotif* desde el inicio de la operación y que apuesta precisamente por una plena integración funcional entre el centro comercial y el equipamiento deportivo.

Por tanto, se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 1.4.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

El alegante considera que la reserva de aparcamientos efectuada en la ordenación detallada es maximalista y que debería reducirse aplicando un coeficiente de simultaneidad.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

La reserva de aparcamientos que se efectúa parte de una posición totalmente garantista aplicando los estándares de plazas de aparcamiento en función de exigencias legalmente tasadas. La racionalización perseguida en la alegación, cuando se sugiere la adopción de un coeficiente de simultaneidad que reduzca la dotación de plazas de uso público, no está exenta de cierta justificación, y en un plano teórico-didáctico hasta puede compartirse lo argumentado, pero lo cierto es que no cuenta con amparo normativo alguno y aplicarlo de facto supondría incumplir con los parámetros de reservas legalmente exigibles, con la consiguiente nota de ilegalidad que tal circunstancia comportaría. Por lo tanto a nivel de ordenación detallada del PEE, no es posible disminuir la previsión de plazas de aparcamiento de uso público por debajo los estándares exigibles.

Sin embargo, y a la vista del artículo 9.2 del Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, existe la posibilidad de que el PGOU de Valladolid regule el establecimiento de coeficientes de ponderación que permitan reducir hasta un 50% la reserva exigida por la Norma Técnica de plazas de aparcamiento asociadas en exclusiva al gran establecimiento comercial en función de su proximidad al centro urbano. En caso de que se lleguen a desarrollar tales determinaciones en un futuro, y que llegasen a ser de aplicación al proyecto edificatorio del edificio comercial que determine con exactitud el número de plazas (calculado en función de su superficie de venta concreta), podría darse la situación de que el proyecto de edificación se acoja a tal ponderación, en todo caso de forma previa a la obtención de su correspondiente licencia comercial.

De igual forma que existe la mencionada ponderación aplicable a la reserva de aparcamiento derivada de la normativa autonómica, es necesario hacer constar que el artículo 299.3.a) de la Normativa del PGOU incide en la posibilidad excepcional de aplicar un régimen restringido a las plazas de aparcamiento obligadas para los usos, "cuando a través de un instrumento que establezca, modifique o complete la ordenación detallada se justifique la necesidad de desincentivar la afluencia de vehículos de transporte privado, determinándose en cada caso concreto el número de plazas exigible".



En el caso de referencia, la reserva de plazas de aparcamiento viene condicionada por la alta dotación que refleja el artículo 317.3.c) del PGOU para el "uso comercial" incluido en un "área comercial".

Así pues, se estima la alegación en el sentido de que el artículo 13 de las ordenanzas del Plan Especial puedan recoger la posibilidad de que se puedan aplicar coeficientes de ponderación a la reserva autonómica de plazas de aparcamiento asociadas al uso comercial sujeto a licencia específica, si se cumplen las condiciones específicas que en su caso el Plan General lleve a determinar en un futuro.

Y, así mismo, se trasladará al promotor la posibilidad de que aplique un régimen más restringido de las plazas obligatorias reflejadas en el PGOU, siempre que se justificase en la forma establecida por el artículo 299.3.a), y siempre que la reserva efectiva nunca sea inferior a la establecida por la regulación autonómica mencionada en el párrafo anterior.

Por tanto, se propone estimar parcialmente lo alegado en orden a prever en las ordenanzas la posibilidad de que se puedan aplicar coeficientes de ponderación a la reserva autonómica de plazas de aparcamiento asociadas al uso comercial.

ALEGACIÓN 1.5.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se propone la reconsideración del diseño viario, sobre todo en el vial 2 y en los tramos soterrados, para amabilizar su carácter e integración en el espacio urbano, más allá de su configuración como estricto elemento organizador del tráfico

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El viario proyectado, además de organizar el tráfico y la accesibilidad al enclave, se diseña desde el objetivo de configurar un elemento vertebrador coherente con una estructura tisular del sector satisfactoria desde criterios de funcionalidad y caracterización del espacio urbano resultante.

Por tanto, se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 1.6.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se aboga por una reorganización de los espacios libres y zonas verdes por estimar que en su disposición actual tienen carácter marginal.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Las zonas verdes contempladas, además de cumplir con las exigencias legales, constituyen ámbitos integrados en la ordenación equilibrantes del ecosistema urbano que contribuyen al desahogo del viandante y a la transición visual y acústica entre zonas heterogéneas, no pudiendo compartirse que se trate de meras bandas perimetrales o áreas intersticiales dispersas, inconexas y sin funcionalidad.

Por tanto, se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 1.7.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se alude a la necesidad de un mayor control en la definición de parámetros edificatorios en orden a optimizar la integración paisajística.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Un mayor control de la edificación, en la línea de lo alegado, constituye una salvaguarda recomendable cuando se trata de actuaciones de promociones convencionales con un desarrollo edificatorio fragmentario, a fin de garantizar que las diferentes intervenciones



arquitectónicas queden sujetas a parámetros predefinidos que doten de coherencia y traza identitaria al conjunto, y orienten las actuaciones hacia una adecuada integración paisajística y ambiental.

Sin embargo, en el presente supuesto, precisamente lo que se persigue es potenciar la singularidad funcional y compositiva de las futuras edificaciones confiando en el carácter diferenciador de una arquitectura solvente, autónoma, vanguardista y sin condicionantes vernáculos.

Por otro lado, tal y como señala la resolución motivada de 29 de octubre de 2009 de la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León sobre innecesariedad de sometimiento del PEE del Sector EQ 37 al procedimiento de evaluación ambiental, el ámbito ordenado no afecta a áreas especiales, sensibles o protegidas, por lo que no existen valores paisajísticos reseñables que preconditionen la actuación.

Así pues y ante la ausencia de condicionantes ambientales, se estima con carácter general, que acotar de forma más precisa el gálibo edificatorio y otros parámetros en la línea de lo reivindicado, hipotecaría innecesariamente, desde un punto de vista tanto funcional como compositivo, la consecución de ese carácter singular y diferenciador que se persigue.

En todo caso, también es necesario atender al cumplimiento del artículo 29 del Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León. La Disposición Tercera del Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León establece que, pese a la derogación del Decreto 104/2005, este artículo es de aplicación al Plan Especial de Equipamientos que aquí se tramita, y establece la necesidad de incluir y desarrollar en sus determinaciones de ordenación detallada una serie de criterios de instalación aplicables a la parcela comercial, entre los que se encuentran los criterios urbanísticos

Estos criterios deberán ser desarrollados con mayor profusión dentro de las ordenanzas de aplicación de la parcela comercial del Plan Especial de Equipamientos, detallando la interacción del proyecto con su entorno edificado y previsible, y procurando que el diseño en la distribución de volúmenes y espacios facilite la creación de plazas y ejes comerciales.

Por tanto se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido de incorporar en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones de ordenación relativas al cumplimiento de los criterios urbanísticos.

ALEGACIÓN 1.8.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se apuntan deficiencias en la parte justificativa de la memoria y se reivindica el establecimiento de objetivos que atiendan a las necesidades de toda la ciudad

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En el apdo 1 de la Memoria vinculante del PEE se indica que su objeto es el de "desarrollar las determinaciones del PGOUVA para el Sector EQ-37" que es precisamente el objeto básico de un instrumento de planeamiento de cuya formulación viene expresamente prevista por el propio PGOUVA vigente.

Consecuentemente y atendiendo a tal circunstancia no es necesario justificar su conveniencia ni su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con las determinaciones de ordenación general en vigor (Art. 147.3 del "RUCyL" por remisión sucesiva desde los Arts. 147.1 y 143.2.e).

En todo caso, a lo que se refiere la alegación es a la falta de exposición de los objetivos específicos que presiden la adopción de un concreto modelo de ordenación detallada en el ámbito considerado.

En ese sentido, y admitiendo que en la Memoria no se enuncian de forma expresa, se estima la alegación en orden a plasmar en el documento la relación de tales objetivos específicos de ordenación, que, en síntesis y sin perjuicio de que se expongan de forma más precisa en el



documento, serían los siguientes:

MODELO TERRITORIAL Y ESTRUCTURA URBANA

- Consolidación del desarrollo de un sistema general de equipamientos al noroeste de la ciudad construyendo un espacio altamente cualificado en solución de continuidad con la trama urbana existente.
- Desarrollo de las determinaciones del PGOU de Valladolid en sus diferentes aspectos mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de la totalidad del sector, estableciendo la correspondiente configuración zonal que posibilite la materialización del techo edificatorio asignado, de carácter netamente dotacional y terciario, regulando los parámetros de implantación de usos y las condiciones de edificación de cada zona.
- Establecimiento de las previsiones de espacios libres públicos y dotación de plazas de aparcamientos necesarias para cubrir las reservas contempladas en la legislación urbanística.
- Participación en la ejecución de redes de infraestructuras y servicios urbanos necesarias para la plena integración y funcionalidad del sistema general.
- Permeabilidad del sector para el tránsito rodado creando una retícula viaria que organice la movilidad interna con una estructura tisular jerarquizada que aporte soluciones específicas a los problemas de conexión con los bordes.

CUALIFICACIÓN ESPACIAL Y DIVERSIFICACION TIPOLÓGICA

- Caracterización de los diferentes espacios urbanos aportando diversidad en función del papel que cada uno desarrolle en la estructura del Sector prestando especial atención a la interrelación entre espacios exteriores y recintos edificados y a la cualificación ambiental de los espacios que concentran las funciones estanciales, de representatividad y de movilidad.
- Apuesta por la singularidad tipológica, funcional y compositiva de las futuras edificaciones e instalaciones desde un carácter autónomo y diferenciador.
- Creación de una red de espacios libres aportando continuidad a las diferentes parcelas.
- Diseño de un ecosistema urbano con cualidades apropiadas para crear un ambiente acogedor para la localización de los equipamientos y usos terciarios.

MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURAS

- Definición del trazado y características básicas de la red interior de comunicaciones y su enlace con la red general, señalando alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- Tratamiento equitativo en la accesibilidad (modo rodado de pesados y ligeros, y tránsito peatonal y ciclista) diseñando secciones de viario que garanticen espacios suficientes para el desarrollo de los diferentes tipos de tráfico y estacionamiento de los distintos tipos de vehículos.
- Definición del trazado y características básicas de las diferentes redes de infraestructuras para su ulterior desarrollo.

ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

- Dotar a la ciudad de espacios atractivos que puedan albergar equipamientos de carácter general en coexistencia con establecimientos terciarios de hotel y centro comercial, verificando para este último el cumplimiento de los criterios establecidos en el Plan Regional de ámbito sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (PRASEC).
- Efectuar un análisis de sostenibilidad económica de la actuación.

CONSECUCIÓN Y DESARROLLO

- Definición de previsiones de desarrollo de la actuación aislada que se configura

Por tanto, se propone estimar lo alegado

ALEGACIÓN 1.9.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se solicita que la memoria se desarrolle de forma más profusa, al menos con el nivel de desarrollo de un plan parcial equivalente.



B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Los contenidos de un instrumento de planeamiento de desarrollo como el considerado deben ser los adecuados para establecer con precisión las determinaciones de ordenación detallada y en el presente supuesto, a juicio de los técnicos informantes, tales determinaciones se definen con la precisión requerida sin que la mayor o menor profusión de la memoria suponga una carencia en el documento.

En todo caso, y en consonancia con las consideraciones efectuadas a propósito de la alegación precedente, se estima parcialmente lo alegado y se debe proceder a la compleción de la Memoria en el sentido de abundar en la exposición de los objetivos de la actuación.

ALEGACIÓN 1.10.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se señala que no existe un estudio de movilidad que incida en la implantación de otros modos de movilidad distinto del rodado.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Teniendo en cuenta que el sector se encuentra en el entramado urbano consolidado y que los itinerarios utilizados por los modos no mecanizados no son objeto de modificación sustancial, efectivamente no se contempla ningún análisis específico; no obstante, y puesto que en mayor o menor medida es previsible la realización de un porcentaje de estos viajes en los modos a pie o en bicicleta, se propone atender a lo alegado y requerir la inclusión en el estudio de tráfico de todos los modos de transporte susceptibles de utilización con la indicación de los itinerarios de acceso y su conexión con el resto de la ciudad.

Así mismo, dado que el estudio de tráfico sostiene la necesidad de mantener el complemento de incremento de los servicios de transporte colectivo específico los días de concentración de actividades con incremento previsible de usuarios -de forma independiente para estas situaciones, ya que reforzar las líneas existentes, previsiblemente resultarían ineficientes al estar las paradas a unos 1.000 metros de los nuevos desarrollos siendo poco utilizadas por los usuarios con destino a éstos -, se considera conveniente la inclusión del transporte colectivo en el estudio, planteando alternativas a la utilización del vehículo privado mediante la elaboración de una *Propuesta de desplazamientos de transporte colectivo al equipamiento comercial y deportivo*, con el dimensionamiento necesario para atender la demanda que no resulte recomendable satisfacer por los otros modos mecanizados, y que deberá definir tanto la ordenación y uso del viario como los movimientos permitidos que posibiliten la eficacia de dicha planificación; la propuesta incluirá también un presupuesto de costes, modelo de financiación y alternativas de gestión.

La ampliación del estudio de tráfico señalada en los apartados anteriores se corresponde asimismo con la observación señalada en ese mismo sentido por la Ponencia Técnica del CUOT de 16/09/2010.

Por tanto, se propone estimar lo alegado.

ALEGACIÓN 1.11.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

En este apartado se considera que el estudio de tráfico adolece de deficiencias en el cálculo de los efectos e impacto que comportará el funcionamiento del enclave y se señala que debería valorarse teniendo en cuenta el tráfico inducido por los desarrollos previstos en municipios limítrofes.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

1. Indica el estudio de tráfico que "No se ha analizado el funcionamiento del viario de acceso en los sábados en que también se produzcan eventos deportivos, bien en el Estadio de Fútbol, bien en la Arena prevista en el Sector EQ-37, pues dicho hecho se puede producir



4 ó 5 días al año, y no es razonable el dimensionamiento de infraestructuras para tráficos que se producen pocas horas al año”.

2. Sin duda esta afirmación procede de algún error dado que ya en el momento actual se producen 11 eventos deportivos al año sólo en competiciones de la liga de fútbol, siendo previsible otros adicionales en este mismo deporte si el equipo local de fútbol participa en otras competiciones, situación muy probable.

3. De hecho, entre los datos facilitados por el Ayuntamiento de Valladolid para la realización del estudio de tráfico, constan precisamente y se hace referencia a ellos, los recogidos en días con celebración de partidos de fútbol.

4. Podría admitirse esta hipótesis para el caso de coincidencia de eventos deportivos en el estadio de fútbol y en el “Arena” si se argumenta con criterios de diversificación y “autocompetencia” en actividades de ocio y planificación de acontecimientos deportivos, ya utilizados en la ciudad, que recomiendan la no coincidencia en el tiempo de estos eventos (partidos de baloncesto, balonmano, fútbol y rugby). Pueden planificarse de forma que la asistencia a uno no reste posibilidades de asistencia a otro.

5. En cuanto a los desarrollos previstos en municipios limítrofes, cabe decir que en el estudio de tráfico se han analizado parámetros de viajes generados por el municipio de Valladolid dividido en 12 distritos más los generados por los 23 municipios que conforman junto con Valladolid el Área Urbana Metropolitana reflejada en las Directrices de Valladolid y su entorno –DOTVAENT–

6. La puesta en funcionamiento de los desarrollos previstos, sobre todo en Arroyo de la Encomienda, teniendo en cuenta su uso y tipología, el efecto no puede ser otro que restar capacidad de atracción de viajes hacia el EQ-37.

En consecuencia con lo indicado, se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido de que se incluya entre las hipótesis de partida la coincidencia de eventos deportivos, al menos en uno de los dos equipamientos, con la actividad en los centros comerciales aledaños propia del día de mayor tráfico de acceso (sábado según diferentes estudios en la materia y la experiencia en Valladolid).

ALEGACIÓN 1.12.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se alega que la justificación de los criterios a que se refiere el art. 29 del PRASEC resulta insuficiente y que no tiene en cuenta los condicionantes de las preexistencias ni del entorno

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El PEE del Sector EQ-37 incorpora un documento de 13 páginas en el que se justifica la inclusión y desarrollo en su ordenación detallada de los criterios de instalación del artículo 29 del Decreto 104/2005, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Regional de ámbito sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León (PRASEC).

En lo relativo al cumplimiento de los criterios ambientales se aprecia que su inclusión se encamina principalmente a la no preservación de elementos paisajísticos justificada por la ausencia de interés de los mismos. Sin embargo, sí sería pertinente un mayor análisis y estudio de las características paisajísticas de su entorno, que posibiliten obtener más y mejores condicionantes para concretar en las ordenanzas de la parcela comercial las determinaciones volumétricas, compositivas, alineaciones, ejes, alturas, etc, de igual forma y sentido señalado en la contestación a la Alegación nº 1.7.

Por tanto se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido completar el análisis paisajístico e incluir en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones y parámetros de ordenación.



ALEGACIÓN 1.13.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se solicita que se comprometan plazos de desarrollo más ajustados o, alternativamente, que se suspenda la aprobación del instrumento hasta el momento en que se vaya a proceder a su desarrollo

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El plazo previsto se atiene al máximo previsto en el art. 130.g) del PGOU vigente, no existiendo óbice alguno para que, llegado el caso, dicho plazo pueda acortarse e iniciar el desarrollo efectivo.

Por tanto, se propone desestimar lo alegado

ALEGACIÓN 1.14.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Estima el alegante que no se establecen suficientes garantías de desarrollo ni se acredita la viabilidad del promotor

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El PEE del Sector EQ-37 contiene todos los documentos necesarios y preceptivos según la normativa urbanística para reflejar adecuadamente sus determinaciones, en cuanto constituye el instrumento de Planeamiento de Desarrollo mediante el cual se establece la ordenación detallada del Sector EQ-37 calificado como suelo urbanizable delimitado por el PGOU de Valladolid, no siendo exigible mayor aportación documental de la ya recogida.

El citado instrumento desarrolla la ordenación recogida en la MPGOU aprobada por Orden FOM/1688/2008, de 22 de septiembre, la cual incorpora el Protocolo de Colaboración para el desarrollo de una "Ciudad Deportiva" y la promoción del deporte, aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 8 de julio de 2005 y al que se suscriben mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2005 la Fundación Real Valladolid y el Real Valladolid C.F., S.A.D. En cumplimiento de los compromisos adoptados por la Administración municipal se han tramitado los instrumentos de planeamiento precisos y, en reciprocidad, la Fundación Real Valladolid y el Real Valladolid C.F., S.A.D. asumen, de manera conjunta sendos compromisos.

De una parte la presentación de un proyecto de "Ciudad Deportiva" para Valladolid integrado al menos por las siguientes instalaciones, (y que determinará su lógica funcional dentro del ámbito de los terrenos sujetos a cesión, que habrá de ser objeto de ulterior examen y aprobación por el Ayuntamiento de Valladolid):

- 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 con el fin de que también estas actividades deportivas, de gran arraigo en Valladolid, se integren en este nuevo complejo deportivo.

De otra la formulación de una Memoria y un Plan Económico-Financiero que permita valorar su viabilidad técnica y económica, garantizándose en todo caso la complementariedad de los usos comerciales con el deportivo que es, en definitiva, el uso predominante y esencial, quedando igualmente supeditado a la autorización municipal.

Tal y como recoge el propio Protocolo su desarrollo se supedita a los correspondientes instrumentos de contenido urbanístico y patrimonial, siendo en la tramitación de estos últimos donde debe quedar garantizada la presentación y aprobación de los documentos de contenido económico-financiero. Por ello se propone desestimar la alegación, y una vez sean aprobados los instrumentos de planeamiento el Ayuntamiento procederá a exigir la presentación de la citada documentación y, en su caso, autorizará el desarrollo del



proyecto de Ciudad Deportiva.

ALEGACIÓN 1.15.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se señala que las premisas adoptadas para calcular el efecto de la actuación sobre las haciendas municipales son erróneas y solicita que se reconsidere el informe de sostenibilidad económica

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

La estimación del impacto en la Hacienda Municipal (vertiente de gastos regulares u ordinarios) en 168.605,26 euros, se obtiene de los programas presupuestarios correspondientes a los Servicios Municipales. La fiabilidad de las ratios obtenidas es elevada, ya que tanto el gasto corriente como el gasto de inversión asociado a la prestación de los servicios incluidos en el informe de sostenibilidad económica, tienen un alto nivel de ejecución.

Respecto de los ingresos, no se menciona en la alegación de la existencia de ingresos extraordinarios no regulares y por tanto de carácter puntual en el tiempo, ligados a los momentos de inicio y finalización de las edificaciones, estimados en 1,2 millones de euros, que se deben tener en cuenta a la hora de considerar si la actuación urbanística es sostenible desde el punto de vista económico.

Los ingresos regulares se estiman sobre la base de las concesiones administrativas futuras, teniendo como referencia la edificabilidad y los cánones que se ingresan por concesiones para actividades deportivas, como El Palero y Covaresa, cuyos ingresos superan entre ambas los 100.000 euros anuales.

No obstante, existe un amplio margen a favor de la sostenibilidad económica de la actuación entre los 168.605,26 euros de costes regulares u ordinarios por prestación de servicios y los 600.000 euros por ingresos ordinarios, por lo que se puede admitir en parte esta alegación, rebajando la previsión de ingresos por cánones a 300.000 euros, lo que a la vista de las ingresos reales que por este concepto se obtiene de las concesiones deportivas mencionadas, quedaría plenamente justificada.

Por tanto, se propone desestimar lo alegado

ALEGACIÓN 2

3.2

El escrito de alegaciones presentado por LA AGRUPACIÓN VALLISOLETANA DE COMERCIO (AVADECO) consta de cinco apartados en los que se cuestionan desde un punto de vista urbanístico determinados contenidos del instrumento urbanístico en tramitación:

En concreto y siguiendo el orden expositivo de dicho escrito, los aspectos alegados son los siguientes:

ALEGACIÓN 2.1.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se cuestiona la implantación de un nuevo establecimiento comercial en la zona por considerar que ya se produce una excesiva localización de centros en el entorno.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

El artículo 28 del PRASEC establece que el planeamiento urbanístico municipal debe evitar "una localización excesivamente focalizada de establecimientos sujetos a licencia comercial que incida negativamente en la estructura funcional del municipio", fomentando más bien instalaciones desarrolladas "en el marco de estrategias de mezcla equilibrada de usos y



actividades compatibles, tanto en áreas urbanas de nuevo desarrollo como en las ya existentes (...)"

La excesiva localización de grandes establecimientos comerciales en una determinada área es una cuestión subjetiva y cuanto menos compleja, dada la arbitrariedad en la concreción de la superficie espacial del área de referencia a tener en cuenta, y la superficie de venta conjunta por la que se determina que existe tal concentración. Frente a la parcela donde se desarrolla el Plan Especial de Equipamientos existe un Centro Comercial de tamaño más bien contenido si tomamos como referencia las últimas tendencias del sector, que sería objeto de análisis para determinar ese posible "exceso de focalización".

Para ese análisis es preciso acudir a elementos objetivos para establecer dicha posibilidad, y estos son ni más ni menos que el control sobre los efectos negativos pudiera suponer dicha focalización en su entorno, tal y como establece el Decreto 104/2005. Así, el control de dichos posibles efectos ha sido recogido en el PEE a través del Estudio de tráfico presentado, en el que se ha procedido al análisis de la afectación de la movilidad del área generada por el futuro gran establecimiento comercial, teniendo en cuenta los flujos de tráfico preexistentes entre los que se encuentran los debidos al área comercial situada enfrente. De dicho análisis se desprende como conclusión que no hay presencia de externalidades negativas, por lo que se puede concluir de forma clara que no existe tal localización excesivamente focalizada. Y, por el contrario, el PEE determina la inclusión de gran variedad de usos y actividades, que perfectamente está en consonancia con el fomento de la mezcla equilibrada de usos de forma conjunta con el uso comercial.

Por tanto se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 2.2.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se considera que la implantación de un nuevo establecimiento comercial en la zona contraviene las previsiones del PRASEC

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

La incompatibilidad del PEE con el Decreto 104/2005 es una cuestión sobre la que la Dirección General de Comercio de la Junta de Castilla y León no se ha pronunciado aún, ni tampoco de forma directa sobre las licencias comerciales que pudiesen estar amparando establecimientos comerciales de un entorno próximo, si es que por tal entendemos distancias inferiores a 3 kilómetros. Y en lo que respecta al Área Homogénea nº 11 del PGOUVA se pone de manifiesto que no ha sido presentada licencia comercial alguna sobre la que se pudiera haber pronunciado la Dirección General de Comercio aún.

Por otro lado se observa que en cumplimiento del artículo 27 del Decreto 104/2005 sería necesario reflejar una traslación de los conceptos y definiciones relativos a la regulación autonómica del uso comercial. La Disposición Tercera del Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León, no incluye dentro de los artículos que son de aplicación al presente PEE del Sector EQ-37, los correspondientes que recogen las clasificaciones y definiciones contenidas en el Decreto 104/2005. Por tanto, será necesario que el PEE recoja los conceptos reflejados en la vigente Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León, en su redacción dada por el artículo 4 del mencionado Decreto-Ley 3/2009, o al menos refleje una remisión clara a la utilización de los mismos, reflejados en la mencionada normativa.

Por tanto se propone estimar parcialmente lo alegado, en el sentido de considerar necesario que el PEE del Sector EQ-37 recoja los conceptos reflejados en la vigente Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León, en su redacción dada por el artículo 4 del mencionado Decreto-Ley 3/2009, o al menos refleje una remisión clara a la utilización de los mismos, reflejados en la mencionada normativa.

ALEGACIÓN 2.3.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN



Se estima que no se justifica adecuadamente el cumplimiento de los criterios urbanísticos establecidos en el art. 28 del PRASEC

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

El cumplimiento de la adaptación de las determinaciones del PEE del Sector EQ-37 al Decreto 104/2005 es una obligación normativa que establece este último, pero no así el hecho de que deba ser justificada pormenorizadamente dentro del instrumento urbanístico habilitante punto por punto. Tal misión queda encomendada a la realización de diversos informes que han de ser presentados como parte de la documentación a incluir con la petición de la autorización comercial, reflejada en el art. 21 de la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León, en su redacción dada por el artículo 4 del Decreto Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León.

Por tanto se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 2.4.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se considera que la implantación de un nuevo establecimiento comercial en la zona contraviene las previsiones del art. 317 del PGOU ya que la licencia del establecimiento comercial previsto requeriría un estudio previo del impacto generado y de los arts. 44 y 58 de las DOTVAENT en cuanto a directrices sobre transporte público.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En efecto, el artículo 317 del PGOUVA establece la necesidad de que la implantación de "grandes superficies comerciales" con superficie de venta superior a 1.500 m², requerirá un estudio el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria, la estructura comercial y urbanística de la zona y del Municipio. Sin embargo tal informe deberá ser presentado con carácter previo a la solicitud de licencia, y dada la simultaneidad con el contenido de los informes preceptivos que será obligatorio presentar en la solicitud de licencia comercial, se estima conveniente posponer su entrega hasta ese momento, dado que dicho informe incluirá de esta manera datos y análisis más actualizados y objetivos por estar elaborado en un momento más cercano al de su teórica apertura.

Sin embargo no se considera procedente que uno de los objetos analizados sea "el impacto sobre la estructura comercial de la zona y del municipio", debiéndose recordar que la vigente Directiva 2006/123/CE de Servicios, aprobada el 12 de diciembre de 2006, anula el establecimiento de requisitos prohibidos en los criterios de evaluación ligados a la apertura de actividades de servicios -como la que aquí se analiza-. En ese sentido se dispone también la Disposición Derogatoria Única del Decreto-Ley 3/2009, de 23 de diciembre, de Medidas de Impulso de las Actividades de Servicios en Castilla y León, que establece en su apartado 2º que "quedan derogados, en cuanto resulten de aplicación al acceso a una actividad de servicios o su ejercicio en el territorio de Castilla y León, cualquier requisito existente en la normativa autonómica de los previstos en el artículo 10 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio."

Así, la letra e) del artículo 10 de la mencionada Ley 17/2009 prohíbe la supeditación del acceso a una actividad de servicios mediante la aplicación de:

"e) Requisitos de naturaleza económica que supediten la concesión de la autorización a la prueba de la existencia de una necesidad económica o de una demanda en el mercado, a que se evalúen los efectos económicos, posibles o reales, de la actividad o a que se haga una apreciación de si la actividad se ajusta a los objetivos de programación económica fijados por la autoridad competente o a que se comercialicen productos o servicios de un tipo o procedencia determinada. Las razones imperiosas de interés general que se invoquen no podrán encubrir requisitos de planificación económica."



Por otro lado, la documentación del PEE del Sector EQ-37 adolece de no reflejar las obligadas garantías para la conexión efectiva del establecimiento a la red de transportes públicos, estableciendo los mecanismos que permitan reforzar en un futuro dicha conexión, pese a que es un servicio con el que ya cuenta la zona en la actualidad, pero que no se ha procedido a su análisis oportuno por no disponer de la misma cobertura que en el resto de la ciudad (en la página 11 del Estudio simplemente se citan las paradas actuales "regulares"). De igual forma sucede con los accesos peatonales y ciclistas, cuya red deberá ser garantizada para una efectiva conexión del conjunto con su entorno, a través del correspondiente análisis.

Por tanto se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido de:

- a) al instar al promotor para que dentro de las ordenanzas se proceda a incluir la obligación de presentar un estudio de impacto sobre la red viaria y la estructura urbanística de la zona, con carácter previo a la solicitud de las licencias municipales que fuesen necesarias para la apertura del gran establecimiento comercial.
- b) que desde el PEE del Sector EQ-37 se garantice la adecuada accesibilidad peatonal y ciclista y la correcta conexión a la red de transportes públicos, en consonancia con lo indicado respecto a la alegación 1.10.

ALEGACIÓN 2.5.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se estima que no se justifica adecuadamente el cumplimiento de los criterios de movilidad establecidos en el art. 29 del PRASEC.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El PEE del Sector EQ-37, en su obligada adaptación a los artículos que son de aplicación del Decreto 104/2005, debe incorporar de acuerdo con el artículo 29.2 las garantías por las que se adecue el nivel de movilidad que inducirá el gran establecimiento comercial en su entorno, y el existente en los corredores de soporte. El PEE cumple tal premisa mediante la incorporación en su Anexo 7 de un Estudio de tráfico exhaustivo en el que se han analizado parámetros de viajes generados por el municipio de Valladolid dividido en 12 distritos más los generados por los 23 municipios que conforman junto con Valladolid el Área Urbana Metropolitana reflejada en las Directrices de Valladolid y su entorno -DOTVAENT-, como puede observarse por ejemplo en la página 41 del Estudio de Tráfico. De esta manera este estudio está adaptado a las exigencias que en la actualidad vienen marcadas en la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamientos aplicable, en sus artículos 3.b)1 y 4 b).

Este estudio de tráfico se entiende que es el mismo que se exige desde el artículo 317 del PGOUVA anteriormente mencionado, obligatorio con anterioridad a la solicitud de licencia (urbanística) para aquellos establecimientos comerciales con una superficie de venta superior a 1.500 m².

7. Los resultados de este Estudio determinan la posibilidad de que se produzcan problemas en la movilidad del entorno a causa del proyecto, razón por la cual se ha procedido a remodelar y reforzar los corredores de soporte y los accesos, con los que se ha procedido a un nuevo análisis cuyas conclusiones son muy positivas. Sin embargo, en aras de una situación aún más garantista se estima conveniente ampliar el estudio con la modelización del comportamiento futuro del sistema general de movilidad a partir de la puesta en funcionamiento del gran establecimiento comercial, incorporando en dicho modelo la prognosis de evolución urbanística del entorno metropolitano que se procediese a una modelización futura del comportamiento del tráfico en base a los datos de aforo obtenidos en los años 2008 y 2010, previsible en el momento en que se prevea la apertura del gran establecimiento comercial, así como la incorporación de posibles tráfico debidos a los crecimientos urbanísticos que se puedan prever.

8. En cuanto a los efectos que va a generar en el entorno, en particular en la A-62; la



aseveración de que las glorietas no tienen capacidad, sin argumento de ningún tipo en el que se sustente, (incluyendo en ellas como si fuera parte de su itinerario de acceso al C.C. Equinoccio y parque comercial Inter Ikea), cabe señalar que tanto la demanda generada como el número y posibilidad de accesos, no son situaciones comparables: lo que en un caso (Inter Ikea) es estrangulamiento, cuello de botella, concentración, cautividad y dependencia de un único modo de transporte, dependencia de viario municipal colindante, en el otro (Sector EQ-37) se verifican las posibilidades de dispersión, diversificación en los accesos y salidas, alternativas en función de eventos y situaciones imprevistas e (incluso) multimodalidad.

9. Además del reparto modal y para poder inferir con mayor rigor el impacto generado, debe tenerse en cuenta el grado de ocupación de los vehículos. Si bien puede aceptarse, dependiendo de cuál sea su ubicación, que hasta el 90 % de los clientes de un centro comercial utilicen como modo de transporte el vehículo privado, también habrá que utilizar los ratios de ocupación observados y que van desde 1,4 hasta más de 3 personas por vehículo en función de los usos y actividades contenidos en el equipamiento.

No se puede decir otro tanto en relación a la obtención de garantías para la conexión efectiva del establecimiento a la red de transportes públicos, estableciendo los mecanismos que permitan reforzar en un futuro dicha conexión, pese a que incluso es un servicio que en la actualidad ya cuenta la zona pero que no se ha procedido a su análisis oportuno (en la página 11 del Estudio simplemente se citan las paradas actuales "regulares"). De igual forma sucede con los accesos peatonales, cuya red deberá ser garantizada para una efectiva conexión del conjunto con su entorno, a través del correspondiente análisis.

Sin embargo cuestión aparte merece la página 229 de la Memoria del PGOUVA que se alude en la Alegación, por cuanto que los controles que allí se establecen a las "áreas de urbanización saturadas" están referidos en un contexto aplicable a las propuestas de Sectorización en Suelo Urbanizable No Delimitado, no aplicable al presente caso, en consonancia con la forma en la que también se procede al análisis de tales áreas desde las DOTVAENT.

Por tanto se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido de instar al promotor para cumplimentar los extremos señalados, ampliando el estudio con la modelización del comportamiento futuro del sistema general de movilidad en las condiciones referidas.

ALEGACIÓN 3

3.3

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

El escrito de alegaciones formuladas por la FEDERACIÓN PROVINCIAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS Y CONSUMIDORES DE VALLADOLID ANTONIO MACHADO presenta identidad de contenidos con las críticas y objeciones que se formulan en la alegación 1 del expediente, constando de quince apartados en los que se cuestionan desde un punto de vista urbanístico determinados contenidos formales y materiales del instrumento urbanístico en tramitación.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Dada la identidad de contenidos con la alegación 1, es preciso remitirse íntegramente a la contestación pormenorizada que se efectúa en apartados precedentes del presente informe a propósito de la alegación 1 y que se dan aquí por reproducidos (con la salvedad de que en este supuesto el alegante no ha interpuesto recurso contencioso administrativo contra la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU- VA).

Consecuentemente, y de forma sintética, la contestación de cada apartado es la siguiente:

Aleg 3.1. Se propone desestimar lo alegado

Aleg 3.2. Se propone desestimar lo alegado

Aleg 3.3. Se propone desestimar lo alegado

Aleg 3.4. Se propone estimar parcialmente lo alegado en orden a prever en las ordenanzas la posibilidad de que se puedan aplicar coeficientes de ponderación a la reserva autonómica de



plazas de aparcamiento asociadas al uso comercial.

Aleg 3.5. Se propone desestimar lo alegado

Aleg 3.6. Se propone desestimar lo alegado

Aleg 3.7. Se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido de incorporar en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones de ordenación relativas al cumplimiento de los criterios urbanísticos.

Aleg 3.8. Se propone estimar lo alegado

Aleg 3.9. Se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido de proceder a la compleción de la memoria en el sentido de incorporar los objetivos de la actuación.

Aleg 3.10. Se propone estimar lo alegado.

Aleg 3.11. Se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido de que se incluya entre las hipótesis de partida la coincidencia de eventos deportivos, al menos en uno de los dos equipamientos, con la actividad en los centros comerciales aledaños propia del día de mayor tráfico de acceso (sábado según diferentes estudios en la materia y la experiencia en Valladolid).

Aleg 3.12. Se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido completar el análisis paisajístico e incluir en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones y parámetros de ordenación

Aleg 3.13. Se propone desestimar lo alegado.

Aleg 3.14. Se propone desestimar lo alegado.

Aleg 3.15. Se propone desestimar lo alegado.

3.4

ALEGACIÓN 4

El escrito de alegaciones presentado CARREFOUR PROPERTY ESPAÑA SLU y la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CENTRO COMERCIAL "VALLADOLID PARQUESOL". consta de dos apartados en los que se cuestionan desde un punto de vista técnico provisiones del instrumento urbanístico en tramitación incidentes en accesibilidad y movilidad.

En concreto y siguiendo el orden expositivo de dicho escrito, los aspectos alegados son los siguientes:

ALEGACIÓN 4.1.

C) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se sostiene que la propuesta de accesos al sistema general EQ 37 y las soluciones viarias contempladas afectan directa y negativamente al centro comercial Parquesol.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se sostiene que la propuesta de accesos al sistema general EQ 37 y las soluciones viarias contempladas afectan directa y negativamente al centro comercial "Parquesol".

Se basa esta primera alegación en el "perjuicio claro" que consiste en la imposibilidad de la utilización por parte de los clientes procedentes de la Avda. Mundial 82 del acceso a través del paso inferior.

Si es cierto que se han tomado datos "in situ" para el planteamiento posterior del modelo a través del software Aimsun, se habrá podido comprobar que, en el caso de que lo haga alguien, el porcentaje será mínimo puesto que, en este caso sí, los recorridos adicionales no permiten su funcionalidad práctica: partiendo de la línea de detención del semáforo que da acceso a la intersección a los vehículos procedentes de la calle Padre José Acosta, la distancia que tiene que recorrer el vehículo para estacionar en la primera plaza dentro del recinto del centro comercial es de 110 metros si opta por cruzar la Avda. Monasterio de Nuestra Señora de Prado; en el caso de que decida buscar la primera plaza de estacionamiento en el recinto del centro comercial a través del paso inferior, deberá recorrer 470 metros. Puesto que la elección entre uno y otro itinerario no supone ninguna parada adicional y los accesos al interior del centro comercial están más próximos por el itinerario más corto, los clientes



elegirán este.

Así pues, la modificación de la intersección se realiza buscando el interés general y el posible "perjuicio" a los usuarios que utilizaran el itinerario del paso inferior no se considera relevante.

Por tanto se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 4.2.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se aporta como anexo una propuesta técnica alternativa de accesibilidad que a juicio del alegante optimiza la solución contemplada en el Plan Especial de Equipamientos.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

10. Se aporta como anexo una propuesta técnica alternativa de accesibilidad que, a juicio del alegante, optimiza la solución contemplada en el Plan Especial de Equipamientos.

11. Con respecto a la falta de capacidad y deficiente diseño para garantizar la seguridad vial necesaria en viarios bajo rasante, no se justifica la alegación cuando utiliza una intensidad de 800 vehículos/hora y la capacidad aceptada para ramales de velocidad específica igual o menor de 50 km/h es de 1.000 vehículos ligeros por hora. Por otra parte, las infraestructuras a construir deberán adaptarse y cumplir con sus normativas reguladoras y en particular los túneles, en su caso, el Real Decreto 635/2006, de 26 de mayo, sobre requisitos mínimos de seguridad en los túneles de carreteras del Estado.

12. En el Ayuntamiento de Valladolid se han analizado alternativas en proyectos de trazado, de ordenación y regulación de intersecciones y de rutas concretas, en algún caso con el apoyo del software de Aimsun. Partiendo de la base de que se está hablando de un modelo matemático que pretende representar el funcionamiento de la realidad a través de la alimentación y calibración del modelo con los datos observados y una serie de parámetros comúnmente aceptados, además de los que necesariamente contienen un alto grado de subjetividad dependiente del equipo de personal de modelización, no puede mantener el alegante la mejora en el funcionamiento cuando llega al nivel de servicio F, situación que no se alcanza en el Estudio de Tráfico en ninguno de los accesos. Por otra parte, no existe identidad en cuanto a los datos de partida introducidos ni a las hipótesis de cálculo y dimensionamiento utilizadas por lo que los resultados y conclusiones no pueden ser comparables.

Por tanto se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 5

2.5

El escrito de alegaciones presentado por CENTROS COMERCIALES CARREFOUR S.A. consta de cinco apartados en los que se cuestionan desde un punto de vista urbanístico determinados contenidos del instrumento urbanístico en tramitación:

En concreto y siguiendo el orden expositivo de dicho escrito, los aspectos alegados son los siguientes:

ALEGACIÓN 5.1.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

La alegación incide en a aspectos que ya fueron abordados con motivo de la tramitación de la Modificación del PGOU previa a la formulación del presente Plan Especial de Equipamiento y por lo tanto trasciende de los contenidos del instrumento en tramitación. En concreto se señala la falta de justificación o argumentación que avale la modificación del planeamiento general efectuada ya que, a juicio del alegante, con la actuación planteada se desvirtúa la naturaleza del sistema general.



B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Para dar respuesta a lo alegado es preciso remitirse íntegramente a las consideraciones efectuadas en la contestación dada al aptdo 1.1.4 de la alegación 1 del presente informe, que incide en la misma cuestión y que se da aquí por reproducida. En dicha contestación se concluye que el sistema general EQ-37 en tanto en cuanto preste un servicio al ciudadano predominantemente deportivo, permite albergar otros usos compatibles que no desvirtúan su carácter y que la implantación de los nuevos usos terciarios de equipamiento comercial, administrativo y de ocio sería asimismo compatible con el carácter de sistema general de equipamientos toda vez que su naturaleza y sujeción a una fórmula concesional de explotación en la que el Ayuntamiento conservaría su titularidad, garantizan que se trate de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del término municipal.

Consecuentemente, y por razones tanto de fondo como procedimentales se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 5.2.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se considera que se incumple el art. 173 del RUCyL a efectos de aplicación de lo dispuesto en el mismo sobre incremento de reservas de suelo para espacios libres y otras dotaciones urbanísticas.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Para dar respuesta a lo alegado es preciso remitirse íntegramente a las consideraciones efectuadas en la contestación dada al aptdo 1.1.5 de la alegación 1 del presente informe, que incide en la misma cuestión y que se da aquí por reproducida. En dicha contestación se concluye en el sistema general no se produce incremento de edificabilidad y/o aprovechamiento, sino únicamente una caracterización de usos y que, en todo caso, en el Plan Especial de Equipamientos se efectúan reservas sobre nuevo el techo edificatorio terciario que se define, verificando así el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 173.b) 1º del RUCyL.

Consecuentemente, y por razones tanto de fondo como procedimentales se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 5.3.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se estima que la actuación no responde a la consecución de los objetivos del protocolo previo suscrito en su día.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Aquello que el alegante califica por error como "convenio urbanístico" en realidad se refiere al Protocolo de Colaboración para el desarrollo de una "Ciudad Deportiva" y la promoción del deporte, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 8 de julio de 2005 y al que se suscriben mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2005 la Fundación Real Valladolid y el Real Valladolid C.F., S.A.D. Dicho Protocolo se incorpora a la MPGOU y también ve recogida su finalidad y compromisos en el PEE del Sector EQ-37 sin que pueda afirmarse, más allá de una apreciación parcial, que no recoge todas las instalaciones deportivas ya citadas en la contestación de la alegación número 1.14. Dando por reproducida la misma en este punto también procede y se propone, como en aquél caso, su desestimación habida cuenta que el Ayuntamiento exigirá la presentación del correspondiente proyecto de Ciudad Deportiva y los documentos económico-financieros de viabilidad así como la aprobación de los mismos, en su caso.



ALEGACIÓN 5.4.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

La alegación incide en a aspectos que ya fueron abordados con motivo de la tramitación de la Modificación del PGOU previa a la formulación del presente Plan Especial de Equipamiento y por lo tanto trasciende de los contenidos del instrumento en tramitación. En concreto, se considera que se produce un incremento de aprovechamiento contrario al principio equidistributivo que debe presidir toda actuación urbanística.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

A la vista de lo alegado debe insistirse nuevamente que la modificación del PGOU no altera techos edificatorios ni genera aprovechamientos ex novo sino únicamente modifica el régimen de implantación de usos para permitir un mayor porcentaje de usos terciarios. Por tanto, la modificación del PGOU en la que se apoya el PEE del Sector EQ-37 no implica una mayor cantidad de edificación a materializar en el sistema general, sino únicamente una matización de los usos finales susceptibles de implantarse en dicha edificación, por lo que no hay afección alguna en procesos equidistributivos.

Consecuentemente, y por razones tanto de fondo como procedimentales se propone desestimar lo alegado.

ALEGACIÓN 5.5.

A) SÍNTESIS DE LA ALEGACIÓN

Se estima que no se justifica adecuadamente el cumplimiento de los criterios de implantación comercial establecidos PRASEC.

B) CONTESTACIÓN Y PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

El PEE del sector EQ-37 está correctamente adaptado a los artículos del PRASEC, que son de aplicación, entre los que se encuentra el artículo 29.2.b). Así, en el PEE se preverá una dotación de aparcamientos mínima, exclusivamente para estacionamiento público del establecimiento comercial y ubicada en un suelo de uso público cuyo dominio o posesión pertenezca al solicitante de la licencia comercial, y como tal se refleja de forma conveniente en el artículo 13 de las ordenanzas del Plan Especial de Equipamientos. Tal reserva deberá ser incluida en el proyecto que sea sometido a la autorización comercial autonómica, momento en el que se concretará con exactitud el número de plazas en función de la superficie de venta alcanzada, así como las características asociadas a tal reserva de forma que se garantice la exclusividad obligatoria de las mencionadas plazas de aparcamiento del gran establecimiento comercial.

Sin embargo, en lo que respecta a los criterios urbanísticos de instalación, se comprueba que el PEE del sector EQ-37 adolece de una correcta concreción de los mismos, por lo que deberán ser desarrollados con mayor profusión en aras de procurar dotar a la parcela comercial de un diseño que facilite la creación de plazas y ejes comerciales mediante la distribución de volúmenes y espacios, así como una mayor interacción del proyecto con su entorno edificado y previsible.

Por tanto, se propone estimar parcialmente lo alegado en el sentido de incorporar en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones de ordenación relativas al cumplimiento de los criterios urbanísticos.

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

En la resolución de 29 de octubre de 2009, previa a la aprobación inicial del PEE del sector EQ-37 se determina innecesariedad de sometimiento del Plan Especial al procedimiento de evaluación ambiental, conforme a los criterios del Anexo III del RDL 1/2008, de 11 de



enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.

En dicha resolución, se establece asimismo la necesidad de que en el Plan Especial de Equipamientos se prevea la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierra, dada la proximidad del sector con el yacimiento romano de Villa del Prado.

3.2

INFORME DE LA AGENCIA DE PROTECCIÓN CIVIL Y CONSUMO

En el informe emitido con fecha 26 de julio de 2010 se señala la necesidad de que el documento del PEE del sector EQ-37 incorpore un análisis específico en el que se identifiquen y evalúen los riesgos naturales y tecnológicos que eventualmente pudieran afectar al ámbito objeto de ordenación, se determine la compatibilidad del desarrollo previsto y se establezcan, en su caso, las medias correctoras que procedan.

En ese sentido y a la vista de lo informado, se estima que procede instar al promotor para que se incorpore al documento el análisis requerido.

3.3

INFORME DEL SERVICIO TERRITORIAL DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO

En el informe emitido con fecha 6 de agosto de 2010 reviste carácter favorable en la medida en que se circunscribe a recordar la preceptiva observancia de las servidumbres, distancias de seguridad y demás reglamentación técnica aplicable para las nuevas infraestructuras a implantar en desarrollo del sistema general.

La observación efectuada no afecta a las determinaciones propias del Plan Especial de Equipamientos ya que por su alcance se trata de un aspecto a considerar y cumplimentar cuando se redacte el correspondiente proyecto técnico que defina la obra civil de urbanización.

3.4

INFORME DE LA SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN VALLADOLID

El informe emitido con fecha 3 de septiembre de 2010 reviste carácter favorable en la medida en que la actuación planteada no afecta a la infraestructura energética básica.

3.5

INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DEL CUOT

Con fecha 16 de septiembre de 2010 se ha emitido por la Ponencia Técnica del CUOT el correspondiente informe en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 52.4 de la LUCyL y en el art. 153.1b) del RUCyL.

En el informe emitido se efectúan las siguientes observaciones técnicas:

- En relación con el nº de plazas de aparcamiento a reservar en el Plan Especial se advierte que las plazas requeridas por el estadio no son las 1060 plazas derivadas de su aforo sino las 1741 ya existentes en la actualidad y que a tenor del art. 172 del RUCyL, deberían mantenerse. Así pues en el ámbito del Plan Especial habrían de preverse al menos 2346 plazas de uso público (1741 correspondientes al estadio +605 correspondientes a 1 plaza por cada 100 m² de techo edificatorio terciario). Dado que en el instrumento aprobado inicialmente se prevén 2289 plazas de uso público, habría un déficit de 57 plazas.
- En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Ruido de Castilla y León se requiere el aporte de la zonificación acústica.
- Se deberá representar gráficamente el emplazamiento y la configuración de las plazas de aparcamiento reservadas para usuarios movilidad reducida y justificar la adecuación de los espacios a urbanizar con itinerarios peatonales a la normativa sobre supresión de barreras (incluyendo la orden VIV/56/2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados).
- Se señala la conveniencia de que el estudio de movilidad analice, no solo el tráfico de



vehículos particulares, sino también los desplazamientos previsibles de la población por otros medios, transporte público, etc, estudiando los efectos y alternativas correspondientes.

En el informe de la Ponencia Técnica del CUOT se constata la aplicabilidad de la Disposición Transitoria del Decreto 28/2010 por el que se aprueba la NTU sobre Equipamiento Comercial en la medida en que la aprobación definitiva del Plan Especial deba producirse antes del 29 de julio de 2011.

Por último, se concluye la competencia del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid para la aprobación definitiva del instrumento.

A la vista de los contenidos del informe, procede la asunción de las prescripciones efectuadas, que deberán ser cumplimentadas con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial.

Respecto a la dotación de plazas de aparcamiento, debe significarse que en el informe urbanístico municipal de 14 de julio de 2010, se sugería la adopción de un planteamiento aún más garantista que el sugerido en el informe del CUOT .

En todo caso, dado que hay alegaciones que sostienen que la dotación de aparcamientos está claramente sobredimensionada y que el tenor literal del vigente art. 130 del PGOU contempla las reservas exclusivamente en función del techo edificatorio terciario sin considerar la parte dotacional, cabe reconsiderar el criterio del informe municipal previo y, alternativamente, asumir la observación de la Ponencia Técnica del CUOT en el sentido de considerar que las plazas finalmente exigibles de uso público (2346 plazas) serían las correspondientes al estadio (1741 plazas ya existentes) y al componente terciario (605 plazas), por lo que el déficit de las previsiones del Plan Especial aprobado inicialmente (2287 plazas) sería de 59 plazas de aparcamiento adicionales de uso público que habrán de implementarse en la ordenación que se presente para aprobación definitiva.

Si a esas plazas de uso público que deben preverse (2346 plazas) se añaden las ya previstas en el interior de las parcelas 2, 3 y 5, (2457 plazas), se tendría una reserva global en todo el ámbito (4803 plazas) muy por encima de la exigible por el art. 104 del RUCyL en función del techo edificatorio materializable total (4029 plazas).

Además con el cómputo efectuado, el número de plazas vinculadas a uso público (2346 plazas) supera el 50% exigible (2015 plazas) por el RUCyL.

Una vez efectuadas las consideraciones precedentes y como resumen, se propone contestar a cada una de las alegaciones presentadas de conformidad con los contenidos del análisis efectuado, cuyas conclusiones se reflejan en el cuadro adjunto:

alegación

contestación propuesta



1
GRUPO MUNICIPAL
IZQUIERDA UNIDA
LOS VERDES

Aleg 1.1. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 1.2. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 1.3. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 1.4. Se propone **estimar** parcialmente lo alegado en orden a prever en las ordenanzas la posibilidad de que se puedan aplicar coeficientes de ponderación a la reserva autonómica de plazas de aparcamiento asociadas al uso comercial.

Aleg 1.5. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 1.6. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 1.7. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de incorporar en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones de ordenación relativas al cumplimiento de los criterios urbanísticos.

Aleg 1.8. Se propone **estimar** lo alegado.

Aleg 1.9. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de proceder a la compleción de la memoria en el sentido de incorporar los objetivos de la actuación.

Aleg 1.10. Se propone **estimar** lo alegado.

Aleg 1.11. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de que se incluya entre las hipótesis de partida la coincidencia de eventos deportivos, al menos en uno de los dos equipamientos, con la actividad en los centros comerciales aledaños propia del día de mayor tráfico de acceso (sábado según diferentes estudios en la materia y la experiencia en Valladolid).

Aleg 1.12. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido completar el análisis paisajístico e incluir en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones y parámetros de ordenación.

Aleg 1.13. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 1.14. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 1.15. Se propone **desestimar** lo alegado.



2
AGRUPACIÓN
VALLISOLETANA DE
COMERCIO

Aleg 2.1. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 2.2. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de considerar necesario que el Plan Especial de Equipamientos recoja los conceptos reflejados en la vigente Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León, en su redacción dada por el artículo 4 del mencionado Decreto-Ley 3/2009, o al menos refleje una remisión clara a la utilización de los mismos, reflejados en la mencionada normativa.

Aleg 2.3. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 2.4. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de:

- instar al promotor para que dentro de las ordenanzas se proceda a incluir la obligación de presentar un estudio de impacto sobre la red viaria y la estructura urbanística de la zona, con carácter previo a la solicitud de las licencias municipales que fuesen necesarias para la apertura del gran establecimiento comercial.
- que desde el PEE del Sector EQ-37 se garantice la adecuada accesibilidad peatonal y ciclista y la correcta conexión a la red de transportes públicos, en consonancia con lo indicado respecto a la alegación 1.10.

Aleg 2.5. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de instar al promotor para cumplimentar los extremos señalados, ampliando el estudio con la modelización del comportamiento futuro del sistema general de movilidad en las condiciones referidas.



3
FEDERACIÓN
PROVINCIAL DE
ASOCIACIONES DE
VECINOS Y
CONSUMIDORES DE
VALLADOLID
"ANTONIO MACHADO"

Aleg 3.1. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 3.2. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 3.3. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 3.4. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en orden a prever en las ordenanzas la posibilidad de que se puedan aplicar coeficientes de ponderación a la reserva autonómica de plazas de aparcamiento asociadas al uso comercial.

Aleg 3.5. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 3.6. Se propone **desestimar** lo alegado

Aleg 3.7. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de incorporar en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones de ordenación relativas al cumplimiento de los criterios urbanísticos.

Aleg 3.8. Se propone **estimar** lo alegado

Aleg 3.9. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de proceder a la compleción de la memoria en el sentido de incorporar los objetivos de la actuación.

Aleg 3.10. Se propone **estimar** lo alegado.

Aleg 3.11. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de que se incluya entre las hipótesis de partida la coincidencia de eventos deportivos, al menos en uno de los dos equipamientos, con la actividad en los centros comerciales aledaños propia del día de mayor tráfico de acceso (sábado según diferentes estudios en la materia y la experiencia en Valladolid).

Aleg 3.12. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido completar el análisis paisajístico e incluir en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones y parámetros de ordenación

Aleg 3.13. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 3.14. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 3.15. Se propone **desestimar** lo alegado.

4
CARREFOUR PROPERTY
ESPAÑA SLU y
COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS DEL
CENTRO COMERCIAL
"VALLADOLID
PARQUESOL".

Aleg 4.1. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 4.2. Se propone **desestimar** lo alegado.

5
CENTROS
COMERCIALES
CARREFOUR S.A.

Aleg 5.1. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 5.2. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 5.3. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 5.4. Se propone **desestimar** lo alegado.

Aleg 5.5. Se propone **estimar parcialmente** lo alegado en el sentido de incorporar en las ordenanzas de la parcela comercial un mayor desarrollo en las determinaciones de ordenación relativas al cumplimiento de los criterios urbanísticos.



Por su parte, los extremos a cumplimentar derivados de las consideraciones efectuadas en los informes sectoriales emitidos son los siguientes:

Informe	Prescripción
Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Valladolid	En el Plan Especial de Equipamientos deberá preverse la realización de un control arqueológico de las remociones de tierra.
Agencia de Protección Civil y Consumo (26.07.2010)	Se deberá incorporar al documento un análisis específico en el que se identifiquen y evalúen los riesgos naturales y tecnológicos que eventualmente pudieran afectar al ámbito objeto de ordenación, se determine la compatibilidad del desarrollo previsto y se establezcan, en su caso, las medias correctoras que procedan.
Servicio Territorial de Industria, Comercio y Turismo (06.08.2010)	Informe favorable sin prescripciones ya que la observación efectuada no afecta a las determinaciones propias del Plan Especial de Equipamientos ya que por su alcance se trata de un aspecto a considerar y cumplimentar cuando se redacte el correspondiente proyecto técnico que defina la obra civil de urbanización (se recuerda la preceptiva observancia de las servidumbres, distancias de seguridad y demás reglamentación técnica aplicable para las nuevas infraestructuras a implantar en desarrollo del sistema general.
Subdelegación del Gobierno en Valladolid (03.09.2010)	Informe favorable sin prescripciones



Ponencia Técnica del
CUOT
(16/09/2010)

Se deberá tener en cuenta que la exigencia de plazas de aparcamiento a reservar en el Plan Especial y requeridas por el estadio son 1741 plazas existentes en la actualidad y que a tenor del art. 172 del RUCyL, deberían mantenerse. Por lo tanto, en la ordenación detallada del documento de aprobación definitiva es preciso implementar al menos 59 plazas adicionales de aparcamiento para uso público, teniendo en cuenta la obligación de preservar 605 plazas en viario para dicho destino.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Ruido de Castilla y León se deberá incorporar documentación justificativa de la zonificación acústica.

Se deberá representar gráficamente el emplazamiento y la configuración de las plazas de aparcamiento reservadas para usuarios movilidad reducida y justificar la adecuación de los espacios a urbanizar con itinerarios peatonales a la normativa sobre supresión de barreras (incluyendo la orden VIV/56/2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados).

Se deberá completar el estudio de movilidad con el análisis, no solo el tráfico de vehículos particulares, sino también los desplazamientos previsibles de la población por otros medios, transporte público, etc estudiando los efectos y alternativas correspondientes.

Consecuentemente, y a la vista de las consideraciones que ahora se efectúan a propósito de la estimación de parte de las alegaciones formuladas y de las prescripciones derivadas de la emisión de informes sectoriales, así como de las observaciones y prescripciones subsistentes señaladas en los informes municipales previos a la aprobación inicial del instrumento, que en todo caso se estiman irrelevantes a efectos del sentido y contenido de la ordenación propuesta y no comportan nota de sustancialidad, se estima procedente dar traslado a la entidad promotora de los contenidos del presente informe e instar a la misma el aporte de documentación refundida del Plan Especial de Equipamientos del Sector EQ-37 en la que se cumplimenten formal y materialmente los extremos señalados a fin de que pueda proseguir la tramitación del expediente”

15º.- Por Decreto de fecha 14 de diciembre de 2010, se da traslado al promotor del informe emitido por los técnicos municipales al objeto de que se subsanen las deficiencias señaladas.

16º.- Con fecha 24 de enero de 2011, se presenta por el promotor del expediente nueva documentación técnica integrada como ANEXO IV, que es informado por los técnicos municipales con una serie de prescripciones que se deben subsanar concretamente las siguientes:

2.3

“Por lo que respecta a sus contenidos, y aunque en general se atienden y cumplimentan las observaciones y prescripciones advertidas a lo largo de la tramitación del expediente, todavía subsisten las siguientes deficiencias técnicas:

DOCUMENTACIÓN DIGITAL:

- Los archivos escritos se deberán presentar asimismo en formatos abiertos editables tipo *.doc
- Los archivos cerrados no editables tipo *.pdf correspondientes a documentación ambiental, estudio de tráfico y estudio de evaluación acústica deberán contar asimismo con validación mediante firma electrónica.

PLANOS DE ORDENACIÓN:



- ❑ en la parcela 1 destinada a área deportiva (estadio) se deberá grafiar una altura máxima de 4 plantas (B+III) tal y como se define en la ordenanza.
- ❑ en la parcela 2 destinada a área deportiva (arena) y equipamiento terciario (centro comercial) se deberá grafiar una altura máxima de 4 plantas (B+III) tal y como se define en la ordenanza.
- ❑ en la parcela 3 destinada a equipamiento terciario (hotel) se deberá ajustar el área de movimiento con su correspondiente trama, definiendo un límite de edificación situado a 20,25 m de la alineación exterior de la parcela 1 del estadio.
- ❑ en la parcela 4 destinada a aparcamiento se deberá grafiar una altura máxima de una planta (B).
- ❑ en la parcela 5 destinada a equipamiento (recinto ferial) se deberá grafiar una altura máxima de 4 plantas (B+III) tal y como se define en la ordenanza.
- ❑ en las parcelas 6, 7, 8, 9, 10 y 11 destinadas a espacios libres y en consonancia con la definición de usos del Plan Especial se deberá matizar el indicador de uso pormenorizado grafianado "- a EQ37"

MEMORIA:

- ❑ en el apartado 7 "TIPOLOGIAS ASIGNADAS. AREAS DE MOVIMIENTO" se adoptará la siguiente redacción:
Dada la naturaleza singular de las edificaciones propuestas, en todas las parcelas edificables, excepto en la parcela 3 en que se define un límite de edificación específico, se considera a la totalidad de su superficie como Área de Movimiento en la que poder ubicar la correspondiente edificación.

ORDENANZAS:

- ❑ en el primer párrafo del art. 23.1 se adoptará la siguiente redacción:
Según Art. 447 de la Normativa del PGOUVA. Edificabilidad según planos de ordenación y fichas pormenorizadas. Altura máxima de cuatro plantas (B+III). Debido a las características especiales de los usos permitidos, se establece una altura máxima de edificación de 17,50 m., permitiéndose superar esta altura con elementos de significación arquitectónica o icónica destinados a singularizar la edificación o que por razones técnicas sean necesarios para la plena funcionalidad del edificio o instalación.
- ❑ en el primer párrafo del art. 23.2 se adoptará la siguiente redacción:
Según Art. 446 de la Normativa del PGOUVA. Edificabilidad según planos de ordenación y fichas pormenorizadas. Altura máxima de seis plantas (B+V) en la parcela 3, de cuatro plantas (B+III) en las parcelas 1, 2 y 5, y de una planta (B) en la parcela 4.
Debido a las características especiales de los usos permitidos, se establece una altura máxima de edificación 20,25 m en la parcela 3, de 17,50 m en las parcelas 1, 2 y 5, y de 6 m en la parcela 4, permitiéndose superar estas alturas con elementos de significación arquitectónica o icónica destinados a singularizar la edificación o que por razones técnicas sean necesarios para la plena funcionalidad del edificio o instalación.

FICHAS DE PARCELAS:

--	--



<p>FICHA DE PARCELA 1 se deberá consignar una altura máxima de 4 plantas (B+III) y 17,50 m.</p>	<p>FICHA DE PARCELA 2 se deberá consignar una altura máxima de 4 plantas (B+III) y 17,50 m. se deberá consignar un índice de edificabilidad de 1,4906</p>
---	---

<p>FICHA DE PARCELA 3 se deberá ajustar el área de movimiento de la edificación y su trama correspondiente, definiendo un límite de edificación situado a 20,25 m de la alineación exterior de la parcela 1 del estadio.</p>	<p>FICHA DE PARCELA 4 se deberá consignar una altura máxima de una planta (B) y de 6 m. se deberá corregir el nº mínimo de plazas de aparcamiento consignando un nº de 1300 En el apartado de descripción se hará constar que "PARA AUMENTAR LA DOTACIÓN EN CASO NECESARIO SE PODRÁN EJECUTAR PLANTAS ADICIONALES BAJO RASANTE"</p>
--	---

<p>FICHA DE PARCELA 5 se deberá consignar una altura máxima de 4 plantas (B+III) y 17,50 m.</p>	<p>FICHAS DE PARCELAS 6, 7, 8, 9, 10 Y 11 se deberá matizar el indicador de uso pormenorizado grafiando "- a EQ37" en el apartado de descripción se hará constar únicamente: "PARCELA DESTINADA A SATISFACER LA RESERVA DE SUELO PARA ESPACIO LIBRE PÚBLICO", suprimiendo el resto. se suprimirá asimismo el apartado de observaciones relativo a edificabilidad.</p>
---	---

<p>FICHA DE PARCELA 12 el apartado de descripción se completará con la expresión "Y CICLISTAS"</p>
--

ANEXOS DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS:

- ❑ en el presupuesto estimado de implantación de elementos de urbanización se deberá contemplar el coste de ejecución del nuevo vial de enlace entre el ámbito del Plan Especial y la Avenida del Padre José Acosta

ANEXO DE ESTUDIO DE TRÁFICO:

- ❑ se deberá incluir el plano de ordenación 09 y se deberá hacer referencia en el apartado 9 de la memoria del estudio a dicho plano así como a los costes y gestión inherentes al refuerzo del servicio de autobuses.
- ❑ se deberá considerar la concurrencia de otros posibles eventos no vinculados a acontecimientos deportivos y contemplar la necesidad de suscribir un protocolo de actuación para tales supuestos.



3

CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto, y dadas las deficiencias formales y materiales todavía subsistentes, desde el punto de vista técnico se informa **desfavorablemente** el asunto de referencia, debiendo instar a la entidad promotora para que proceda a la subsanación de las mismas en el sentido señalado.

Lo que se informa para su conocimiento y sin perjuicio de las consideraciones que pudieran desprenderse de informes complementarios o concurrentes o del criterio que el órgano competente para resolver estime oportuno adoptar al respecto en virtud de opinión técnica más autorizada o solvente”.

17º.- Con fecha 26 de enero de 2011, se presenta por el promotor del expediente un nuevo DOCUMENTO FINAL PARA APROBACIÓN DEFINITIVA del PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR EQ-37, que se incorpora al expediente como ANEXO V, (soporte digital), al objeto de completar las deficiencias señaladas.

18º.- Con fecha 27 de enero de 2011, se ha emitido informe favorable para la aprobación definitiva del presente Plan Especial por los técnicos de los diferentes Servicios Municipales señalándose en el mismo:

1.1

“Con fecha 26 de enero de 2011 y con el fin de subsanar las incidencias subsistentes señaladas en un informe previo de 25 de enero de 2011 se ha presentado un DOCUMENTO FINAL PARA APROBACIÓN DEFINITIVA Y PUBLICACIÓN de PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR EQ-37, que se incorpora al expediente como ANEXO nº 5

2

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

2.1

Desde el punto de vista formal, el documento que ahora se presenta, fechado en enero de 2011, constituye un texto refundido final de la documentación técnica del PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS con el objeto de que, en su caso, pueda someterse a aprobación definitiva y posterior publicación oficial.

La documentación se aporta tanto en soporte papel (1 ejemplar) como en copia digital (5 ejemplares), esta última en soporte CD con archivos en formatos abiertos editables y en formato cerrado no editable validado con firma electrónica.

2.2

Por lo que respecta a sus contenidos, se estima que con los últimos ajustes introducidos, en la documentación refundida aportada pueden darse por atendidas y cumplimentadas las observaciones y prescripciones que han venido señalándose a lo largo de la tramitación del expediente.

Finalmente, se considera que las matizaciones y ajustes introducidos con respecto al documento aprobado inicialmente no son relevantes a efectos del sentido y contenido de la ordenación propuesta y por tanto no comportan nota de sustancialidad.

3

CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto, desde el punto de vista urbanístico se informa **favorablemente** el asunto de referencia, no observando inconveniente para que por parte del



Ayuntamiento de Valladolid se aprueba definitivamente el PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR EQ-37.

Lo que se informa para su conocimiento y efectos, significando en todo caso que la valoración última sobre la oportunidad y conveniencia de la actuación se supedita al criterio de rango superior que estime oportuno adoptar al respecto el órgano competente para resolver, máxime teniendo en cuenta que se encuentra pendiente de resolución un recurso contencioso interpuesto contra la modificación del PGOU efectuada en su día.”

19º- Es competencia del Pleno la aprobación definitiva de este Plan Especial, en concordancia con lo dispuesto en el art. 52.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el art. 163 c) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo dispuesto en el artículo 123.1.i) y por mayoría simple de acuerdo con el apartado segundo del citado artículo 123 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

SE ACUERDA:

PRIMERO.- Estimar o desestimar las alegaciones presentadas, de conformidad con los aspectos señalados en el informe elaborado por los técnicos municipales con fecha 13 de diciembre de 2010, transcrito íntegramente en la parte expositiva del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Equipamientos en el Sector EQ-37 “Nuevo Estadio Municipal de Fútbol José Zorrilla”, conforme al documento incorporado en el expediente como Anexo V fechado en enero 2011 (soporte digital).

Lo que comunico a Ud para su conocimiento y efectos, incumplimiento de lo dispuesto en el art. 61 de Ley 5/99, de Urbanismo de Castilla y León, significándole que contra este acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en el plazo de 2 meses. Dicho plazo se computará a partir del día siguiente al del recibo de esta notificación.

Valladolid, 14 de febrero de 2011
EL ALCALDE,
P.D. EL CONCEJAL DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN,
INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD

Manuel Sánchez Fernández