

ANEXO: un diagnóstico diferenciado en el ámbito del PECH.

A

A. Síntesis del Diagnóstico: problemas instrumentales y conclusiones orientadas a su corrección en la revisión del PGOU.

A.1. Problemas de incoherencia y desacuerdos interpretativos (PGOU/PECH).

Sobre las normas generales vigentes.

Igual que para el resto del término municipal, el PGOUVa 2003 mantuvo en el ámbito del Plan Especial del “Casco Histórico” el mismo objetivo de continuidad del modelo urbanístico, centrando su *esfuerzo* en la definición de criterios normativos que permitieran adaptar los instrumentos y las determinaciones ya vigentes al marco legal sobrevenido. Desde este presupuesto inicial el PGOUVa abordó la tarea de adaptar el corpus normativo del PECH –y sus múltiples y variados instrumentos de intervención– al marco urbanístico de aplicación, reconociendo en paralelo el grado de desarrollo y ejecución de los diferentes ámbitos de gestión. Así, el PGOUVa 2003 definió el ámbito del PECH como una única *Área de Planeamiento Específico* en suelo urbano consolidado, manteniendo vigente el Plan Especial de 1997, aunque solo en lo relativo a “la ordenación detallada”, decisión que apoyada en la distinción que establece la LUCyL 1999, permitió redefinir como determinaciones de ordenación general para este ámbito el catálogo y la ordenanza de usos globales, además de la clasificación de suelo y los SS.GG. El PGOUVa prevalece en la ordenación del viario y los ELP de Parques y Jardines, define complementariamente la ordenación de las NP-RPG –remitidas desde el PECH al PGOU 97–, quedando vigentes el resto de condiciones del PECH (condiciones de edificación y edificabilidad, régimen de protección y catálogo).

Los efectos de aplicación de las normas generales vigentes.

La aplicación de estos dos planes a un ámbito común se resuelve por jerarquía normativa, expresamente establecida por el propio PGOUVa (Art. 148 –APE “Centro Histórico” de la Normativa³) que

3 Normativa del PGOUVa: **Artículo 148.-APE “Centro Histórico”:**

1. Se toman como propias las determinaciones del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) referentes a condiciones específicas de edificación y edificabilidad, el régimen de protección y el catálogo. 2. Los usos se regulan por lo establecido en este Plan General. 3. Se completa la ordenación en las áreas remitidas por el Plan Especial del Casco Histórico (PECH) a este Plan General (denominadas NP-RPG en aquel documento). Asimismo se ordenan los Sistemas Generales incluidos en su ámbito. La regulación establecida por el Plan Especial para estas áreas debe ajustarse a lo previsto en el presente Plan General. 4. Prevalecen

establece la remisión e impone sus determinaciones al PECH desarrollado. Esta vigencia en parte del PECH, ha generado –y genera– cierta dificultad para distinguir qué determinaciones tienen aplicación de cada uno de los instrumentos. Una dificultad “competencial” que se acrecienta tanto por las propias características de los documentos normativos del PECH, definidos sobre un marco normativo muy diferente (T.R. de 1992 y parcialmente Reglamento de 1976) al de la actual LUCyL 5/1999 conforme a la cual se redactó la adaptación del PGOUVa 2003 y –supuestamente⁴– acordes con el anterior Plan General (1997).

Cabe recordar que el PECH de 1997 asumió su condición de instrumento de desarrollo, precisando la ordenación propuesta para el ámbito por el PGOU 97 – ordenanzas comunes al conjunto urbano– con una calificación diferenciada para cada una de las 1800 parcelas, según su condición de tejido protegido / no protegido, regulado por plan especial / regulado por plan general. En 2003, la adaptación no altera explícitamente este criterio de calificación entre P y NP, incorporando de forma complementaria para el ámbito NP (RPG), parte de los edificios no protegidos –pues algunos son regulados explícitamente desde el PECH– la ordenación urbanística del PGOU de 1997, para la que utiliza las ordenanzas para la regulación del tejido urbano no dotacional –globalmente empleadas para todo el ámbito municipal–, especialmente la EC, Edificación Consolidada. La ordenación mediante fichas por parcelas diferenciadas del PECH 1997, donde se fijan determinaciones específicas de ordenación, aún vigente, suscita en numerosos casos dudas de interpretación, generando variados problemas de imprecisión en la aplicación simultánea de los dos planes, General y Especial, sobre el ámbito PECH.

Esta *concurrency normativa* se incrementó además, con algunos cambios introducidos en las determinaciones de ordenación detallada del PGOUVa 2003 que afectaron –genéricamente– también al ámbito del PECH: cambios en la calificación, en condiciones de la edificación, en usos pormenorizados, en los fuera de ordenación, en los sistemas locales, en los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos,...).

Deberá precisarse rotundamente el grado de integración del PECH en el PGOU, clarificando cuales son Determinaciones de O. General y aquellas de O. Detallada, y sus matizaciones

también los criterios del Plan General sobre la ordenación del viario y los espacios libres públicos calificados de Parque y Jardín.

4 Pese a su desarrollo y aprobación prácticamente paralela, son numerosas las discrepancias entre el PECH y el PGOU de 1997, como evidencia el Acuerdo de aprobación del PECH (BOP 03/06/1997) y especialmente trató de resolver –insuficientemente– el documento de ajustes PGOU/PECH 1997 aprobado (BOP 29/07/1997), desacuerdos y descoordinación que subyacen en buena medida en la Adaptación del PGOU 2003.

específicas para el ámbito PECH, además de facilitar una lectura y aplicación instrumental diáfana.

A.2. Delimitación cuestionable del ámbito PECH y del CH declarado.

El ámbito del PECH fue definido por el Ayuntamiento de Valladolid para la redacción del primer Plan Especial del Casco Histórico, cuya Memoria afirma que la delimitación *“coincide aproximadamente con la ciudad histórica configurada hasta finales del XIX...no muy diferente al Valladolid de principios del XVIII reflejada en el plano de Bentura Seco”*.

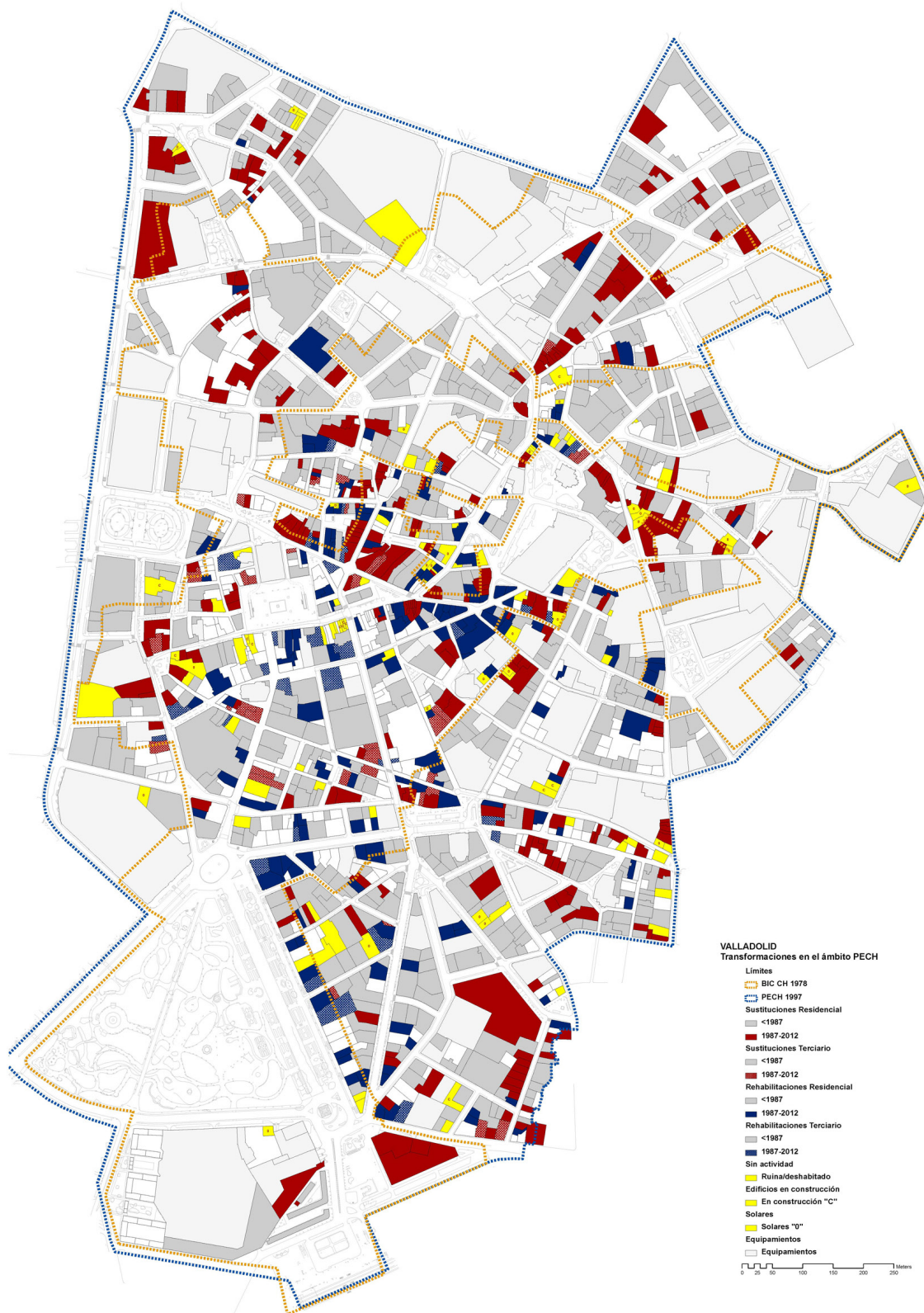
Esta delimitación incluye el **“Casco Antiguo” declarado como Conjunto Histórico**, área que a su vez comprende otros dos Conjuntos Históricos declarados, el de Platerías-Ochavo-Vera Cruz y la calle Juan Mambrilla –de los Francos– junto a otros 43 BIC en la categoría de Monumentos, ámbitos que el Plan Especial regula y ordena –junto al PGOU–, comprendiendo extensivamente su ámbito. La delimitación espacial sobre la que opera el instrumento de planeamiento de protección, el **Plan Especial de Casco Histórico de 1997**, no está exenta de discusión, motivada en gran medida por la ausencia de una clara delimitación del ámbito declarado Bien de Interés Cultural, problemática subrayada por la que aqueja a los otros dos CH declarados referidos. El PECH, y también el PGOUVa, recogen una delimitación del Conjunto Histórico que, si bien forma parte integrante de los documentos de tramitación de la declaración, no aparecerá finalmente en ésta, limitada a especificar como ámbito “el casco antiguo de la ciudad de Valladolid”. Este ámbito, que ya aparece grafiado en cartografías del Ministerio de Cultura en los años 70, parece constituido a partir de un agregado de espacios ligados a elementos urbanos singulares –monumentos, espacios públicos,...– más que a la visión “actual” de conjunto urbano integrado.

La definición abarcativa del ámbito PECH, aunque positivamente planteada con criterios extensivos más acordes a la evolución histórica de la ciudad, vuelve a generar controversia en sus límites. La inclusión parcial de algunas manzanas –zona sureste–, la exclusión de espacios íntimamente ligados a la ciudad histórica como las riberas del Pisuerga o la delimitación exclusión de algunos tejidos tradicionales como los barrios de S. Andrés y de la Pza. San Juan – C/ D. Sancho, pueden ser reconsideradas junto con otros ajustes menores orientados a una mejor gestión integrada del ámbito⁵.

⁵ Conscientes del alcance e implicaciones administrativas que supone una redelimitación de los CH declarados, se plantea aquí como sugerencia de la revisión del PGOU, desde las conclusiones del diagnóstico, para su consideración consensuada con el órgano tutelar de Patrimonio Cultural (JCyL).

Procesos de transformación en el ámbito del
 PECH entre 1986 y 2012-07-02.

[Fuente: IUU, 2012]



A.3. Problemáticas relativas a la catalogación y las condiciones de protección.

Objeto de un capítulo específico del análisis – diagnóstico de la Revisión, las determinaciones de catalogación –O. General– que estableció el PGOU, incluyendo sus catálogos –que en el ámbito del PECH remite a las fichas pormenorizadas de dicho instrumento– y las normas de protección aplicables a los bienes catalogados, deben reconsiderarse vinculadas a las condiciones de ordenación –general y detallada– que operan, según los niveles de protección (P1,2,3 y 4, a y b), sobre las parcelas y edificios protegidos. También emergen déficit de concordancia entre el PGOU y el PECH en los catálogos, con numerosos desajustes instrumentales –listados, fichas y determinaciones concretas, localización en planos–, que deberán corregirse íntegramente en la Revisión, en concordancia con la actualización del catálogo arqueológico.

Del diagnóstico del catálogo se desprende que además corregir desajustes instrumentales procede actualizar los bienes, incluyendo nuevos elementos –contemporáneos– y depurar su clasificación con mayor atención a la filiación tipológica y a los valores de conjunto. Parece también necesario replantear las categorías de adscripción de algunos bienes, y por exigencia legal –patrimonio cultural– algunas determinaciones normativas de las vigentes –especialmente en algunas sub-categorías ambientales o en plantas FO–. En este contexto resulta también esencial proceder a la revisión general de los elementos catalogados conjuntamente con la reconsideración integral de las ordenanzas –edificación y uso– que les afectan, y resolver algunos problemas de interpretación –derivados frecuentemente de incoherencias documentales entre las piezas del PGOU y del PECH– o contradicciones entre las propuestas de salvaguarda y algunas determinaciones de ordenación –principalmente edificabilidades del PGOU–, detectadas básicamente en parcelas calificadas con Edificación Perimetral EP, ordenanza aplicada a muchas parcelas con protección ambiental P4 en el ámbito del PECH.

El marco legal sobre Protección del Patrimonio Cultural en CyL, requiere además la actualización de la normativa en materia de protección del conjunto y de las edificaciones dentro del ámbito del Plan Especial, afectando a las normas de procedimiento para el otorgamiento de licencias; los supuestos de ruina; a la actualización de todos los edificios incluidos en el Registro de BICs así como la delimitación de la totalidad de sus entornos de protección; a la adecuación de las determinaciones en materia de protección del patrimonio arquitectónico, urbano y arqueológico; a la delimitación por plano de las diferentes áreas de protección arqueológica, actualizadas al Registro de bienes arqueológicos y a las últimas prospecciones realizadas; incluyendo un Estudio Económico para actuaciones previstas en relación con la protección del patrimonio.

A

ANEXO: un diagnóstico diferenciado en el ámbito del PECH.

A.4. Disfunciones en la ordenación detallada vigente.

A.4.a. Ordenanzas de edificación y aplicación.

Los efectos de la calificación urbanística en el ámbito PECH.

La calificación con ordenanzas edificatorias de conceptualización “no tipológica” en el ámbito PECH, derivada del PGOU 1997 (y aplicada en las parcelas NP/RPG), ha supuesto la utilización de condiciones iguales de regulación y aprovechamiento en parcelas y tejidos urbanos muy diferentes, esto es, un instrumental normativo poco afinado para las particularidades y condicionantes de un CH tan extenso, complejo y alterado como el vallisoletano.

Además de relativa indefinición –inadecuación– en la calificación de algunas parcelas y de la regulación de sus usos en el ámbito PECH, como los equipamientos –públicos y privados–, diversos espacios libres, los conventos..., son notorios y variados los problemas de regulación de la edificación residencial, mayoritariamente aquellos afectados por las ordenanzas EC y EP.

Mediante la ordenanza EC, edificación consolidada, se calificaron desde parcelas con sustituciones de gran altura, hasta parcelas con edificios rehabilitados, convirtiéndose en una categoría “cajón de sastre” para todo tipo de edificación, independientemente de su tipología o uso. Los ejemplos de utilización inadecuada de esta supuesta calificación –“consolidadora”– y los contrastes generados son evidentes en múltiples ámbitos en los que conviven adyacentes en la misma manzana, edificaciones sustituidas, generalmente de notable altura en relación al entorno, con los pequeños edificios del caserío “tradicional” sobre parcelas del tejido histórico –con sus diferentes grados de conservación / alteración–. Las condiciones de esta ordenanza EC, pese a su definición “para la consolidación” desde el PGOU 1997, han alentado en algún caso la sustitución de los pequeños edificios (por ganar edificabilidad), y por otro la “permanencia” de los bloques y sustituciones agresivas del caserío tradicional, algunos con condiciones de habitabilidad hoy valoradas inadecuadas, o con un tratamiento formal nada sensible a un entorno con los valores de un CH, sustituciones que son “penalizadas” con una edificabilidad menor a la existente –supuestamente “consolidada”.

La “obra nueva” no vinculada al desarrollo de ámbitos de gestión, se ha concentrado en las parcelas calificadas con ordenanza EP (Edificación Perimetral), utilizada para los tejidos donde el planeamiento previó la sustitución (el PECH los calificó como P4 o bien como NP/RPG). En esta ordenanza las condiciones de altura y de volumen se aplican mayoritariamente por parcela y en plano, donde es posible comprobar que, en algunas parcelas, las edificabilidades propuestas (PGOUVa) son mayores a las existentes. Estos incrementos sobre lo precisado en las condiciones del PECH (sobre lo efectivamente construido en los edificios existentes), no siempre objetivables ni justificados

—en su asignación—, que derivados de los aprovechamientos asignados por los PGOU de 1998 y 1997, fomentan —teóricamente— la sustitución, y devienen principalmente del objetivo de adecuación de la edificación al entorno de su calle o manzana —homogeneizar alturas, tapar medianeras,...—, generan —puntuales— problemas de aplicación y han producido resultados —localizados— no siempre deseables.

En todo caso, la calificación urbanística vigente pone de manifiesto la elevada proporción de “tejido sustituido” / “tejido por sustituir”, especialmente si lo ponderamos con relación al “tejido protegido” presente en la aplicación de las ordenanzas residenciales en el ámbito PECH. Con ello se subraya la persistencia de un proceso de sustitución del tejido urbano tradicional que encuentra, con ciertas limitaciones, continuidad en la aplicación también del plan especial: desde su aprobación en 1997, el tejido calificado con ordenanza EP ha sido el más sustituido.

Los espacios libres privados son calificados con ordenanzas que disponen de edificabilidad —pequeña— que teóricamente —junto a la regulación de los fondos y las condiciones de los patios— preservan la valiosa cualidad de vacío de estos espacios internos. En algunos casos, las condiciones de uso y edificabilidades —garajes, instalaciones...— generadas en el PGOU 1997 y ratificadas —cuando no acuciadas desde la adaptación del 2003 (usos PL y PO)— han generado (o consolidado sin resolver un proceso que efectivamente se viene desarrollando desde hace varias décadas) la colmatación de la parcela, con una progresiva supresión de los pequeños jardines o de los patios abiertos, con el consecuente “relleno” densificador de los interiores de parcelas, incluso en parcelas o edificios catalogados, fenómeno destacado en algunas zonas —ensanche—.

Por otra parte la regulación normativa que afecta a los espacios libres, tanto públicos como privados, se encuentra dispersa en el documento normativo actual del PGOUVa, dificultando su lectura y aplicación, y no parece pensada desde la lógica compleja de la propiedad y sus interferencias —legales— con el uso.

En relación a los usos, la adaptación estableció dos clases, básicos y pormenorizados, utilizando las categorías habituales del planeamiento general, asignando un uso predominante a cada ordenanza o ámbito de ordenación con un régimen de compatibilidad específico con el resto de usos, sin que estos puedan superar, por norma general, el 50% del uso predominante, con una excepción: la planta baja de las parcelas calificadas con EH, EP y EC puede destinarse a usos terciarios compatibles el 100%, independientemente de su superficie.

Esta regla, aplicable al conjunto municipal, en el ámbito del PECH es insuficiente para los usos comerciales y terciarios ya existentes que exceden los porcentajes mínimos establecidos por las ordenanzas residenciales mayoritarias en el ámbito. El PGOUVa recurre para estos casos, a la categoría de *usos especiales*, definida por oposición como *no incluíble en ninguna*

A

ANEXO: un diagnóstico diferenciado en el ámbito del PECH.

de las categorías anteriores, y que se utiliza como “uso básico” para las “áreas especiales”, categoría con que se califican –en este ámbito– las parcelas conventuales.

Estos usos especiales se establecen como predominantes con cualquier ordenanza residencial, pero como excepción, y solo para aquellas actividades expresamente grafiadas en planos de ordenación o señaladas en los documentos escritos.

Los planos de ordenación detallada del ámbito reflejan la utilización de esta vía de excepción, forma aceptada para permitir usos comerciales y terciarios en edificios exclusivos, en parcelas con ordenanzas residenciales. Una fórmula “discrecional” que ha alentado la tramitación de modificaciones puntuales del planeamiento con el objetivo de incrementar los usos terciarios y comerciales en el ámbito PECH.

Todo el capítulo normativo de usos del PGOUVa debe revisarse concienzudamente, bien para actualizarlo –nuevas necesidades y funciones urbanas, nueva normativa sectorial–, bien para precisarlo conceptualmente y simplificar su uso, bien para permitir una mayor “flexibilidad controlada”, esto es, regular mejor las compatibilidades por zonas “homogéneas”. Este último particular es de especial interés en el ámbito del PECH.

Procurar simplificar las alusiones –actualizándolas– a la normativa sectorial (Comercio y servicios, instalaciones, accesibilidad, ITE, CTE,...–, remitir en lo posible –coordinadamente– a las extensas Ordenanzas Municipales, reducir la dispersión normativa actual –concentrando temas y precisando referencias internas– y evitar duplicidades, son en general objetivos básicos derivados del diagnóstico de las herramientas normativas del PGOUVA vigente.

A.4.b. Condiciones para la edificación y el aprovechamiento en el ámbito PECH.

Condiciones para la edificación y el aprovechamiento según el PECH y el PGOUVa.

Las condiciones establecidas por el PGOUVa para la edificación deben ser cumplidas estrictamente por todos los edificios y parcelas calificadas como NP/RPG dentro del ámbito PECH. Para estas parcelas la adaptación (2003) asume del planeamiento anterior (PGOU 1997) la regulación por sólido capaz, general para todas las ordenanzas, luego precisado en los planos de ordenación. Este sólido capaz, difiere levemente de las condiciones para la formación de cubierta establecidas por el PECH para las parcelas protegidas y las NP/RPE. Por encima de este sólido capaz el PGOUVa admite cajas de ascensores y escaleras, chimeneas, paneles solares, antenas y otras instalaciones, además de áticos, en este caso, siempre dentro del volumen máximo permitido, sin condicionar posición, cantidad, alturas máximas, materiales, colores, etc...aspectos que deberán regularse, restrictivamente, con mayor rigor –gálibo de cubierta, salientes y vuelos, ocupación de patios...–.

Así, las normas urbanísticas vigentes en este ámbito generan contenedores volumétricos diferentes. Las parcelas ordenadas por el PECH tienen unas condiciones distintas que las ordenadas por el PGOUVa –éste último más permisivo–, aún cuando estas parcelas sean contiguas y pertenezcan a una misma manzana.

La edificabilidad de las parcelas se determina⁶ para todos los casos en m² edificables, asignada bien a través de un índice, bien por las condiciones de edificación que definan el sólido capaz, bien por la edificación existente cuando se trata de parcelas con edificios catalogados y ordenanza EH. Esta edificabilidad debe ser materializada totalmente en la parcela neta, ya que el PGOUVa no prevé, tal como si lo hacía el Plan Especial (en base a su propio marco legal anterior a la LUCyL), ningún mecanismo o instrumento que permita compensar “los excesos o defectos de edificabilidad” “respecto a las condiciones de edificación fijadas”.

Desde el 1997 todos los “excesos de edificabilidad” “heredados” –en buena medida generados desde planes anteriores como el PGOU 1988– han tendido en los planes a ser materializados en la propia parcela, instrumentados bien a través del incremento –justificado– del volumen edificable del “sólido capaz”, bien a través de la colmatación de los espacios libres de la parcela, con el consiguiente incremento de densidad edificatoria para el conjunto del ámbito PECH.

Deberá clarificarse la regulación de la asignación de la edificabilidad por parcela, especialmente en algunas parcelas calificadas con ordenanzas –EC y EP–, estableciendo criterios claros y objetivos de aplicación, que eviten interpretaciones farragosas o susciten criterios de interpretación discrecionales. También parece necesario precisar algunas condiciones del cómputo de edificabilidad, realmente complicadas en sus extensas excepciones actuales, procurando simplificar, evitar duplicidades o incluso contradicciones –PGOU/PECH– y generar un instrumental adaptado a nuevas necesidades –instalaciones, energías, materiales...–, eminentemente claro y poco “interpretable”.

A.5. Herramientas de intervención.

A.5.a. Grado de desarrollo de los instrumentos actuación.

Los efectos del desarrollo del PECH.

Hasta la entrada en vigor de la revisión del PGOU en 2003, un alto porcentaje de los instrumentos de intervención definidos para el ámbito del plan especial fueron desarrollados, o estaban en proceso de desarrollo. Este importante grado de cumplimiento de objetivos está relacionado en parte, a que el PECH incorporó

6 Para la asignación de la edificabilidad el PECH remite al PGOU, conforme precisó el Acuerdo de ajustes PECH/PGOU (BOP 29/07/97), y las referencias del PECH en los arts. 5.2.4, 6.2.2., 7.1.8 y –con manifiestos problemas de precisión– el art. 7.2.13.

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALLADOLID

I. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO: DOCUMENTO DE SÍNTESIS Y RESUMEN EJECUTIVO DE LA FASE 2

ANEXO: un diagnóstico diferenciado en el ámbito del PECH.

A todas las iniciativas ya formuladas en instrumentos anteriores para el ámbito, muchas con proyectos ya acabados o iniciados, a los que este documento dotó de continuidad, en algunos casos facilitando o viabilizando su conclusión. La adaptación del PGOUVa, al igual que el documento del PGOU 1997, realizó una evaluación de cada uno de estos instrumentos para, de acuerdo al grado de desarrollo, de las condiciones establecidas para la ejecución de los que no llegaron a desarrollarse, y al marco legal sobrevenido, dar una solución particular a cada caso, manteniendo –ajustando– o eliminando, según su viabilidad urbanística, estas unidades.

Destaca, en este sentido, la omisión que la adaptación hace con relación a los instrumentos definidos por el PECH que no constituyen unidades de ejecución, algo ya generado en el propio documento del PGOU 1997. Estos ámbitos, unidades de agregación o segregación parcelarias, ni son recogidos en el propio documento del PGOU –normativa y planos–, ni son eliminados del documento del PECH, generando ocasionales dudas sobre su continuidad urbanística y su viabilidad.



Valladolid en el “vuelo americano” de 1956-57. El trazado del Centro histórico se reconoce perfectamente, la ciudad histórica se modificará a partir de entonces por un proceso sobrecogedor de sustitución de la edificación, sin apenas esfuerzo urbanístico complementario.

[Fuente: Vuelo Americano, 1956]

Desde la adaptación del PGOU de 1997 hasta la fecha, se han desarrollado casi la mitad de los ámbitos de gestión definidos dentro del ámbito PECH, en suelo urbano. La mayoría de los sectores que han completado su desarrollo son pequeñas actuaciones de reordenación del espacio público en el entorno del antiguo PERI de San Nicolás y en las Plazas de San Miguel, de la Universidad y el entorno de Las Claras. El antiguo convento de Las Lauras, o el economato de RENFE, ámbitos importantes

por superficie y posición, han permitido la obtención de dotaciones relevantes para la ciudad, como la apertura del Paseo de Recoletos hasta la Estación Campo Grande. Sin embargo, aún restan por desarrollar otros ámbitos de gestión (como SUNC delimitados), a efectos de establecer su O. Detallada, que por tamaño, situación urbana y excepcionalidad, constituyen importantes y estratégicas reservas de suelo / edificios, como la parcela del antiguo Hospital Pío del Río Hortega o la Academia de Caballería.

Deberán integrarse en las propuestas de ordenación del PGOUVa –PECH– aquellas unidades o instrumentos de actuación pervivientes, con determinaciones normativas homogéneas y actualizadas, verificando su viabilidad.

A.5.b. Otras herramientas de intervención: fuera de ordenación.

Edificios fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento.

En su normativa el Plan Especial definió las situaciones y condiciones para cada uno de los edificios o parcelas fuera de ordenación, así como los mecanismos para compensar los derechos de los propietarios afectados por esta declaración. El plan especial listó un total de 18 edificios o parcelas “fuera de ordenación, condición que se expresaba también en cada una de las fichas por parcela. El PGOU no reflejó los FO explícitos en los planos de ordenación, y en su normativa no los incluye de forma expresa. Parte de estos edificios, incluidos en ámbitos de desarrollo, han sido demolidos y otros están calificados por el PGOU como EC, edificación consolidada, o como viario, sin definir instrumentos para la obtención de ese suelo. La adaptación del PGOU no es precisa sobre los FO –del PECH– que continúan –aparentemente– vigentes, ni tampoco qué sucede con aquellos elementos así calificados en parcelas con edificaciones catalogadas, introduciendo al respecto algunas imprecisiones que deberán despejarse.

Para los edificios o usos que no cumplen con las determinaciones del plan al momento de su aprobación definitiva, expresamente y en el último artículo de su normativa, el PGOUVa los considera como “usos disconforme con el planeamiento”. En el ámbito PECH la aplicación estricta de este artículo, supone la consideración de usos disconformes con el planeamiento para un número importante de edificios o de “plantas” de edificios, hoy todos calificados con la ordenanza EC que permite como máximo una altura de 20.25 m. y se conceptualiza como de consolidación. Según el planeamiento vigente, puede interpretarse que la mayor parte de las sustituciones de los ‘60, ‘70 y ‘80 no podrían volver a edificarse en su volumen actual (en caso de que estas parcelas se conviertan en solares), situación que puede extenderse a cualquier edificio que supere las seis plantas y no esté catalogado.

Si la intención del PGOUVa es que con el tiempo, la totalidad de estos edificios se sustituyan, la disconformidad con el

planeamiento plantea un problema de “reconocimiento” de la edificabilidad actual –legalmente edificada conforme a otros planes anteriores–, con los potenciales conflictos de derechos que habrán de valorarse oportunamente en la presente revisión.

Por el contrario, si la intención del PGOUVa es mantener estos edificios, debería regularse con un reconocimiento explícito de la densidad existente, para permitir actuaciones de sustitución de edificios en altura que permitan mejorar sus condiciones formales y de habitabilidad, y su integración en el contexto urbano del centro histórico.

En todo caso, la definición por normativa de “usos disconformes con el planeamiento” no puede sustituir –ni esconder– la posible y oportuna declaración como FO de edificios por problemas de integración urbana, inadecuación tipológica o por cualquier otra circunstancia, especialmente en el ámbito PECH. Una declaración que debe realizarse de forma selectiva y muy justificadamente, evaluando en cada caso los beneficios urbanísticos y los costes –y potenciales supuestos indemnizatorios– y problemas de gestión que se susciten.



Transformación de la edificación en la Plaza Mayor nos. 18-19.

[Fuente: Archivo Municipal. Ayuntamiento de Valladolid]

A.6. Modificaciones sobrevenidas en el ámbito del PECH.

Efectos de las Modificaciones Puntuales del PECH y del PGOUVA en el ámbito PECH.

En los 15 años de vigencia del Plan Especial se han aprobado una veintena de modificaciones puntuales, cinco de ellas anteriores al PGOUVa 2003, la mayoría de las cuales han sido impulsadas por particulares con iniciativas edificatorias privadas, alegando diferentes problemas generados por las determinaciones vigentes y su aplicación. Estas modificaciones puntuales muestran además otras dificultades, menos relacionadas con problemas de interpretación, y más con ciertas “inflexibilidades” normativas –o de la catalogación–, especialmente en aplicación sobre una realidad urbana diferente a la de finales de los '90.

Un aspecto recurrente en las últimas tramitaciones, refiere a la localización de nuevos usos comerciales y terciarios en un tejido urbano mayoritariamente calificado con uso residencial –sin

considerar el uso de equipamiento de las dotaciones públicas—. Si bien la normativa actual admite el desarrollo de usos compatibles con porcentajes definidos por ordenanza, que van desde el 20% hasta el 50%, e incluso la ocupación total de las plantas bajas, no admite —excepto en los casos excepcionales de las áreas especiales ya referidos— la ocupación de la totalidad del edificio con usos no residenciales.

Esta condición genera, en el caso de algunas tipologías protegidas —naves o almacenes— de difícil compatibilidad con el uso residencial, problemas de aplicación para los que ni el PECH ni el PGOUVa admiten una solución flexible. También alienta la utilización de las modificaciones puntuales del planeamiento como mecanismo habitual para que esta condición pueda ser “exceptuada” (particularizadamente).

La apuesta explícita del PECH primero, y del PGOUVa 2003 luego, por el uso residencial —predominante en el ámbito—, ha permitido un mantenimiento relativo de la función residencial necesaria para consolidar la población en el centro histórico, aunque sin evitar una creciente y elevada terciarización. La apuesta por la preservación del uso residencial, sin embargo, debería regularse con mayor flexibilidad y particularización —zonal— en la coexistencia de otros usos no residenciales, nuevos o existentes, necesarios para mantener los niveles de centralidad urbana del ámbito.

A.7. Déficit de precisión documental: planos, fichas, tablas, normas...

Todos los errores, problemas de interpretación y exigencias de precisión detectados en los instrumentos normativos del PGOU, en su periodo de vigencia (instrucciones aprobadas, informes técnicos municipales, modificaciones puntuales...) y en el diagnóstico global realizado para este trabajo de Revisión, deberán servir para perfeccionar los dispositivos reguladores, incluyendo tanto su condición estrictamente documental —presentaciones, fichas, listados—, como las justificaciones técnicas que los fundamentan —memorias, anexos—.

Además de facilitar la consulta urbanística, fomentando la claridad de su regulación normativa, entre fichas, planos y normas, se busca eliminar ambigüedades y contradicciones subyacentes a la actual documentación, depurando la herramienta del PGOU (y del PECH), en coordinación con los otros instrumentos, especialmente tras revisar exhaustivamente la ordenación detallada.

Además de la subrayada necesidad de adaptación (PGOU/PECH) a la legislación urbanística vigente, también el marco legal sobre Protección del Patrimonio Cultural en CyL, requiere de actualizaciones normativas en materia de protección que implican cambios y mejoras documentales, derivadas de la actualización informativa —p.e.: la delimitación en plano de las diferentes áreas de protección arqueológica, actualizadas al

**I. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO: DOCUMENTO DE SÍNTESIS
Y RESUMEN EJECUTIVO DE LA FASE 2****A**

ANEXO: un diagnóstico diferenciado en el ámbito del PECH.

Registro de bienes arqueológicos y a las últimas prospecciones realizadas en el ámbito; o la realización de un Estudio Económico para las actuaciones previstas en relación con la protección del patrimonio—, así como de las condiciones documentales que deben cumplir los catálogos y un Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico —art.94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León—.

En resumen, del diagnóstico urbanístico desarrollado para el CH y sus instrumentos de regulación normativa, singularmente el PGOU 2003 y el PECH 1997, se extraen una serie de conclusiones que permitirán definir algunos objetivos básicos de la propuesta, y una serie de contenidos instrumentales y temáticos a incorporar en la revisión del PGOU asociados a la del PECH. Estas conclusiones plantean la necesidad de **corrección, coordinación y mayor precisión instrumental del PGOU y del PECH**, tratando de dar respuesta integral a las deficiencias observadas y solventar las problemáticas detectadas en relación con la ciudad real, el CH de Valladolid. Las disfunciones y carencias aquí analizadas están vinculadas a la interpretación, la definición actual de algunas herramientas reguladoras y normativas de dichos planes —Ordenanzas, catalogación, ordenación...—, a su plasmación y soportes materiales —memorias, normas, fichas, planos...—, y a su aplicación sobre una realidad urbana transformada y dinámica.

B. Síntesis del Diagnóstico: caracterización y problemáticas emergentes del CH.

B.1. Caracterización del espacio urbano del CH y complejidad formal / funcional.

El CH aparece hoy como un amplio espacio urbano muy consolidado, caracterizado por su complejidad tipológica y elevada densidad, a la vez que por una morfología urbana arcaica, muy transformado históricamente y con una notable vitalidad fruto de una dinámica funcional de gran intensidad y variedad, que mantiene relativamente su pulso residencial y convive, no exenta de tensiones, sobre una rígida estructura formal hoy sujeta a la preservación cultural.

Destaca por extensión, cantidad e importancia la **proporción de Equipamientos y dotaciones generales** situados en su ámbito, especialmente en la semi-corona norte –este– oeste, así como por la importante cantidad de inmuebles y locales destinados a **usos terciarios**, entre los que sobresalen los destinados a instituciones, oficinas y despachos profesionales, comercio en planta baja y actividades de hostelería, con los efectos espaciales y funcionales derivados, de notable influencia en su caracterización e importante incidencia en la congestión y los problemas asociados a la movilidad que afectan al espacio central de la ciudad. Al denso y extenso complejo dotacional hay que añadir el sistema de espacios libres públicos, con un proyecto de recualificación permanente muy desarrollado, que supone el conjunto de espacios libres, plazas, parques y jardines más atractivo y caracterizado del sistema urbano.

Un ámbito cuya notable **“complejidad complementaria” de índole formal y funcional** caracteriza un espacio muy intervenido y transformado, que sigue actuando como corazón del resto de la ciudad, entre cuyas principales características destacan: una estructura viaria relativamente transformada, pero que ha mantenido básicamente sus trazados y dimensiones históricos y su vínculo con los espacios públicos –plazas tradicionales más relevantes; un caserío con numerosos sustituciones del tejido tradicional, que en el caso vallisoletano, sobresalen por la notable destrucción y agresivo impacto de las actuaciones en las décadas de los 60 y 70; una tónica de rehabilitación funcional y edilicia, comenzada en los años 80, con fuertes procesos de transformación y terciarización –principalmente en aquellos espacios de mayor centralidad funcional, como el entorno y hacia el sur de la Plaza Mayor– y sus efectos socioeconómicos inducidos –gentrificación–, junto a una política sostenida, en las últimas décadas, de actuaciones públicas sobre el espacio libre orientadas a la mejora cualitativa y al fomento de su utilización eminentemente peatonal y al fomento de actividades y eventos que generan una “vitalidad extra” en este “escenario –escaparate” por antonomasia del sistema urbano vallisoletano.

La fuerte transformación sufrida por el CH en los referidos procesos de superposición destructiva y la intensificación funcional derivada de su creciente centralidad urbana, han sido causa y efecto de su paradójica conservación como parte viva de la ciudad, que aún con sus tensiones, agresiones y disfunciones, ha mantenido una fuerte capacidad de renovación y atractivo de uso, con la garantía añadida que supone la preservación de una elevada mezcla social y funcional. Es decir, la destrucción por sustitución y densificación sufrida en el CH, ha sido una de las claves de su vitalidad y es a la vez clave de sus problemáticas funcionales.

B.2. Problemáticas funcionales y del paisaje urbano del ámbito.

La capacidad limitada del sistema viario fácilmente deducible de sus limitaciones físicas, de la escasez de sección –relación sección / flujos– y de la falta de articulación –estructura histórica inalterada, con amplios frentes de manzana impermeables–, dan lugar a una serie de tensiones o problemáticas en relación con la movilidad y la accesibilidad, tanto de acceso y aparcamiento como de paso y movimiento interno.

Junto a estos aspectos vinculados al funcionamiento urbano, emergen una serie de **problemas de incidencia en el paisaje urbano** (tejidos congestivos, impermeabilidad de bordes, sustituciones agresivas, puntuales y de conjunto, ruinas y vacíos urbanos, tráfico de paso), con repercusión presente en relación con los valores y condiciones intrínsecos de los tejidos urbanos del ámbito y con su percepción. Estas alteraciones e interferencias en el paisaje interior del CH, destacan por afectar un espacio histórico con el conjunto de edificios y conjuntos de rango monumental más importante de la ciudad, que junto con los espacios libres públicos y privados en los que se enclavan, constituyen una serie de espacios de notable calidad ambiental, asociada tanto a los edificios históricos como a la traza histórica urbana en los casos más emblemáticos, en los que la pervivencia de la forma urbana permite una lectura en **secuencia de lugares públicos**, de interesantes posibilidades, aún con sus recurrentes alteraciones agresivas y problemáticas urbanas de afección.

Esta secuencia de espacios libres constituye además el **conjunto de elementos con mayor potencial para la mejora** de un CH tan denso y consolidado con el vallisoletano, un soporte “operativo” de propuestas de mejora y cualificación que puede orientarse en dos familias de actuaciones, unas generadas como pequeñas actuaciones de “cirugía” interna, capaces de rearticular en la trama histórica nuevas secuencias de espacios libres –públicos y privados–, completando con “inserciones puntuales” de nuevos usos catalizadores el sistema dotacional; otras vinculadas a las zonas de borde del CH, con actuaciones de reconfiguración planteadas como hitos en un proyecto de extensión en continuidad hacia zonas y barrios colindantes.

B.3. Potencialidades y líneas de intervención en la revisión del PECH.

Los instrumentos en revisión del PECH y del PGOU que le da soporte en sus condiciones estructurantes y de ordenación general, deben atender entre sus propuestas los objetivos **derivados de las problemáticas diagnosticadas y tratar de corregirlas**, tanto aquellas disfunciones surgidas por la evolución del conjunto urbano como las propias deficiencias detectadas de los planes y sus instrumentos vigentes.

No debemos soslayar que la revisión de los planes deberá también incluir una componente propositiva, capaz de consolidar un proyecto urbano actualizado, dotando de continuidad a las políticas y acciones positivas en curso o desarrolladas, incorporando entre otros aspectos una serie de **programas coordinados de actuación integral** para la mejora ambiental y funcional del CH:

- Acciones de conjunto sobre zonas o manzanas con situaciones localizadas de deterioro.
- Reactivación de nuevos programas de rehabilitación integral –ARCH.
- Regulación zonal de las compatibilidades de uso y programas de fomento de implantación de usos y actividades preferentes.
- Acciones de mejora de la accesibilidad, en función de las condiciones del tejido urbano y de los modos de transporte.
- Mejoras en recorridos circulatorios, fomentando la movilidad alternativa, y en la regulación y consolidación del sistema de aparcamientos y sus formas de control.
- Extensión en continuidad del sistema urbano peatonal – percepción / tránsito: homogeneización de servicios y mejora de la movilidad interior con flexibilidad de accesos –población residente, comercio, servicios...
- Inserciones de piezas catalizadoras –nuevos usos– en operaciones de rearticulación interna de Espacios Libres, público + privados.
- Acciones de interrelación con áreas afines / colindantes – ejes peatonales, corredores singulares, carril bici, sistema verde...circulación y penetración.
- Determinaciones reguladoras de control y re-equilibrio dotacional: potencial de las Unidades Urbanas.

Sobre la el catálogo Arqueológico:

No hay reflejo de listados, catálogos y referencias generales de las actuaciones e intervenciones arqueológicas efectuadas en el municipio de Valladolid desde 1986 hasta la actualidad en los diferentes organismos oficiales.

Igualmente, en un gran número de los informes y trabajos consultados no aparecen resúmenes de los resultados obtenidos. Esto ha obligado a una revisión completa de las memorias de intervención, al menos desde el año 1998.

Hay constancia de un pequeño número de intervenciones de las cuales no se ha entregado informe en las dependencias de Cultura de la Junta de Castilla y León, lo que origina una falta de información, que no ha podido integrarse en este estudio.

Se registra una carencia y falta de información arqueológica de diferentes desarrollos urbanísticos con suelos urbanizables delimitados o no delimitados, que habiendo sido desarrollados o encontrarse en vías de su redacción no integran los preceptivos estudios arqueológicos.

No hay mención específica en los PGOU anteriores a los edificios construidos de nueva planta y con garajes o sótanos subterráneos en el siglo XX, con anterioridad al año 1993, que lógicamente no cuentan con estudios arqueológicos específicos, al no existir en esos momentos una normativa sobre ese particular que obligase a hacerlo. Este aspecto es interesante, toda vez que se podrían restringir, en cierto modo, las zonas de protección arqueológica (A y B) en aquellos puntos donde se sabe a ciencia cierta que los sótanos hayan alcanzado los lechos geológicos, si bien es un aspecto bastante controvertido al tener que analizarse cada caso de forma particular.

Se reconoce, de forma bastante generalizada, en las diferentes memorias analizadas, una divergencia e inexactitud en la ubicación de ciertos solares en el callejero urbano y de enclaves arqueológicos en las planimetrías generales del municipio. Igualmente, se ubican generalmente mediante coordenadas geográficas, que al ser trasladadas a UTM presentan problemas..

Asimismo, debe hacerse una mención a la deficiente ubicación en la documentación arqueológica de partida, correspondiente a la actualización del PGOU del año 2003, de los elementos arqueológicos lineales, caso de los ramales norte y sur del Esgueva o de alguna de las cercas, con respecto a los resultados de estudios patrimoniales efectuados en los últimos años.

Habrán de valorarse los modos y formas de tratar los yacimientos arqueológicos en el organigrama urbanístico del término municipal, valorando los procesos de integración tanto en lo relativo al conjunto urbano como al ámbito periurbano.

Debería evaluarse la coalescencia del elemento arqueológico soterrado con el propio avance urbanístico de la ciudad, tratando de lograr la integración y conservación de los elementos arqueológicos más significativos (reconocidos hasta el momento

o reconocibles en un futuro próximo), caso, por ejemplo, de las estructuras constructivas vinculadas a los cursos del río Esgueva (puentes medievales, bóveda de cubrición del siglo XIX), la puesta en valor de ciertos enclaves arqueológicos hasta ahora bastante desconocidos, como sería el caso de la Villa romana de Prado, la creación de parques arqueológicos urbanos, camino ya iniciado con el de San Agustín, y que podría proseguirse con uno específico del ámbito romano en la zona de la iglesia de Santa María la Antigua (compatible con nuevas infraestructuras urbanas, como es el aparcamiento proyectado) o el análisis de áreas de reserva arqueológica, caso para el que se pueden citar el ejemplo singular de El Soto de Medinilla.

