

## INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AVANCE

FASE 2.1 TRABAJOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

IX. PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO – PECH

IX.A

### ANÁLISIS PARA LA REVISIÓN DEL PECH: MODELO DE ORDENACIÓN VIGENTE





## Indice del documento.

|    |                                                                                                                                            |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03 | <b>1. EL PECH Y EL PGOUVa, UNA INTEGRACIÓN NO RESUELTA.</b>                                                                                |
| 03 | 1.1. Integración del Plan Especial en la adaptación del PGOUVa 2003.                                                                       |
| 05 | 1.1.1. El Plan Especial de “Casco Histórico” de 1997.                                                                                      |
| 12 | 1.1.2. El desarrollo del PECH.                                                                                                             |
| 13 | 1.1.3. Grado de ejecución del PECH y vigencia en el PGOUVa 2003.                                                                           |
| 21 | 1.2. El PGOUVa de 2003.                                                                                                                    |
| 21 | 1.2.1. Los instrumentos de la adaptación en el ámbito PECH.                                                                                |
| 23 | 1.2.2. Criterios para la determinación de la Ordenación detallada.                                                                         |
| 26 | 1.2.3. La normativa vigente en el ámbito PECH.                                                                                             |
| 29 | 1.2.4. Usos predominantes y compatibles.                                                                                                   |
| 31 | 1.2.5. Condiciones para la edificación y el aprovechamiento.                                                                               |
| 32 | 1.2.6. Dotaciones y espacios libres.                                                                                                       |
| 35 | 1.2.7. Edificios fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento.                                                                   |
| 37 | 1.2.8. Grado de desarrollo del planeamiento definido por el PGOUVa en el ámbito PECH.                                                      |
| 39 | 1.2.9. Modificaciones Puntuales del PECH y del PGOUVa en el ámbito PECH.                                                                   |
| 47 | <b>2. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO SOBRE LA VIGENCIA DEL PECH.</b>                                                                             |
| 47 | 2.1. La delimitación del PECH.                                                                                                             |
| 49 | 2.2. Intervenciones en el ámbito del PECH en los períodos 1997/2003 y 2004/2012.                                                           |
| 53 | 2.3. Los efectos de la calificación urbanística en el ámbito PECH.                                                                         |
| 56 | 2.4. Los conflictos de aplicación de la normativa vigente en el ámbito PECH.                                                               |
| 58 | 2.5. Hacia un nuevo Plan Especial.                                                                                                         |
| 59 | 2.6. Aspectos no incluidos en el planeamiento vigente que deben ser incorporados en cumplimiento del RUCyL y del Reglamento de Patrimonio. |



## 1. EL PECH Y EL PGOUVa, UNA INTEGRACIÓN NO RESUELTA

1

### 1.1. Integración del Plan Especial en la adaptación del PGOUVa 2003

Igual que para el resto municipal, el PGOUVa 2003 mantuvo para el ámbito del Plan Especial del “Casco Histórico” (en adelante PECH), 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 documento abordó la tarea de adaptar el corpus normativo del Plan Especial -y sus múltiples y variados instrumentos- al marco urbanístico de aplicación, reconociendo en paralelo el grado de desarrollo y ejecución de los diferentes ámbitos de gestión.

El PGOUVa 2003 consideró que el PECH era un “instrumento ejecutado”, justificando esta decisión en que dentro de su ámbito se ‘ha concluido la urbanización de acuerdo con el planeamiento aprobado’.

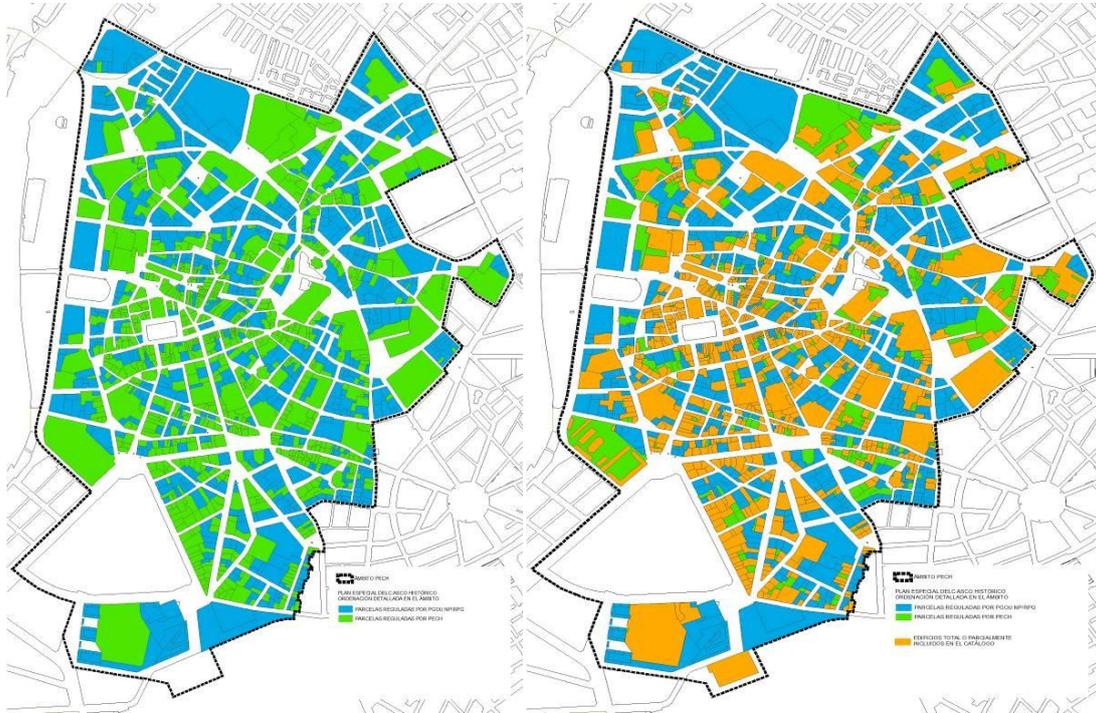
El ámbito del PECH se ordenó así como un Área de Planeamiento Específico en suelo urbano consolidado, regulada como “AOE Centro Histórico” (PECH) y manteniendo el ‘instrumento’ inicial, aunque solo en lo relativo a ‘la ordenación detallada’. Apoyándose en la distinción que establece la Ley autonómica, definió como determinaciones de ordenación general para este ámbito el catálogo y la ordenanza de usos globales, además de la clasificación de suelo, dejando vigente el resto de condiciones del plan especial, aunque sin especificar expresamente cuáles.

Por jerarquía normativa, el PGOUVa impone sus determinaciones al PECH desarrollado. Sin embargo y a pesar de esta marcada voluntad de claridad con que el plan general planteó teóricamente sus competencias, la relación entre estos documentos no se presenta, de facto, tan concreta ni tan determinada.

En efecto, el PECH, iniciado antes de la revisión de 1997 del Plan General y finalizado con posterioridad a su aprobación definitiva, remite a éste PGOU en múltiples aspectos, incluso en la regulación más detallada de los tejidos -parcelas y edificios- no protegidos desde el catálogo.

Esto supone que una gran parte del tejido urbano dentro de su ámbito se regula directamente por las condiciones establecidas en el planeamiento general (ordenanzas, condiciones de la edificación –patios, volumen, etc.-, o actuaciones permitidas o excluidas), alcanzando, en términos cuantitativos, a 823

parcelas de las 1800 identificadas en el plano catastral de 1992, es decir, casi la mitad del ámbito<sup>1</sup>.



Parcelas reguladas por Plan Especial –verde- y por PGOU –azul + parcelas con elementos catalogados –naranja-

La localización en plano de las parcelas reguladas directamente por el Plan Especial (en la imagen en color verde) indican su relación directa con los edificios incluidos en algún grado de protección del catálogo (en color naranja), y la valoración positiva de este tejido para el plan especial en comparación con el resto calificado como NP/RPG 'no protegidas reguladas por plan general' (en color azul).

Con relación al tejido urbano, y aunque existen determinaciones globales –formales- para la totalidad del conjunto edificado, el PECH centra su actuación en la definición de las condiciones de ordenación –y aprovechamiento- para las parcelas con edificios o elementos catalogados.

Esta forma de ordenación, que se apoyó en una minuciosa tarea de selección parcelaria, generó un intrincado puzzle de aplicación normativa, donde la mayor parte de las manzanas

<sup>1</sup> En la Memoria del Plan Especial se justifica esta decisión argumentando que 'Una vez más, debemos hacer mención a la caracterización del centro de Valladolid -resultante del proceso de sustitución masiva de los años 60 y 70- para situar en su justa medida el sentido de esas cifras. Una lectura inmediata de las mismas podría hacer pensar una situación relativamente equilibrada entre "arquitecturas de valor" y "arquitecturas sin cualidades dignas de protección". En términos cuantitativos, dimensionales, existe, en cambio, un desequilibrio a favor de las construcciones no protegidas, ya que ocupan siempre parcelas más amplias que las tradicionales del casco, y poseen además una altura mucho más elevada'.

del ámbito están reguladas por los dos instrumentos, el PGOU (1997) y el PECH (1997). Las remisiones entre documentos, tanto del PECH al plan general como del plan general al PECH (normativas, catálogos, fichas), son constantes y dificultan la aplicación clara y precisa de las determinaciones.

Esta situación de concurrencia se mantiene con el PGOUVa vigente, en la adaptación legal del año 2003. Los cambios introducidos en las condiciones de la ordenación detallada de la adaptación del 2003 al –nuevo- marco legal del plan general del 97, afectaron también al ámbito del PECH: cambios en la calificación urbanística, en las condiciones de la edificación, en los usos pormenorizados, en los fuera de ordenación, en los sistemas locales, en los plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos,...)<sup>2</sup>.

El PGOUVa incorporó, además, toda la ordenación detallada de los instrumentos desarrollados desde el año 1997 hasta el momento de la adaptación. Aquellos que no llegaron a desarrollarse, total o parcialmente, fueron reconvertidos al nuevo marco legal, valorando cada caso detalladamente y en su diversidad, por los múltiples y diferentes tipos de ámbitos predefinidos dentro del PECH - áreas de carácter especial, actuaciones urbanísticas estructurantes...-. Para cada uno de dichos ámbitos se definieron condiciones específicas de actuación e instrumentos de gestión para cada desarrollo.

Para entender y analizar con precisión la forma en que el PGOUVa realizó esta tarea de adaptación es importante considerar además las características esenciales del Plan Especial de 1997, un plan que se propone la tarea de ‘proteger y rehabilitar’ el conjunto edificado ‘con valores históricos y arquitectónicos’ y lo hace principalmente desde un profundo trabajo analítico-informativo, e incorporando un importante desarrollo propositivo, que incluye numerosos proyectos y pautas detalladas de intervención tanto para los espacios públicos como para las áreas de transformación del tejido urbano.

Cabe recordar que aunque ya en el Plan General de 1984 se desarrollaron ideas de recuperación y rearticulación de la ciudad existente, así como de protección del patrimonio histórico -principalmente a través de medidas de catalogación genérica-, el de 1997 fue el primer Plan Especial para el centro histórico de Valladolid.

### 1.1.1. El Plan Especial de “Casco Histórico” de 1997

Este primer documento para el centro histórico de Valladolid se redacta bajo los preceptos de un ‘Urbanismo de recuperación’ que para el plan representan, más que una *‘idea de tendencia’*,

<sup>2</sup> En el apartado 3.2.1.1 Criterios de Adaptación en Suelo Urbano de la Memoria Vinculante del PGOUVa 2003, en particular el apartado B Criterios sobre determinaciones de Ordenación Detallada, (página 146) se desglosan los diferentes cambios introducidos en el plan general sobre ordenación detallada que afectan también al ámbito PECH, para su correcta adaptación a la legislación vigente.

*'una especie de 'sentido común' de la actual política y cultura urbanística' que busca 'la salvaguarda del conjunto edificado con valores históricos y arquitectónicos...la rehabilitación de las construcciones cuya conservación se propugna...su adecuada utilización... la transformación de los elementos distorsionantes ... la recualificación del ambiente urbano confiriendo nuevas cualidades o recuperando las antiguas en los espacios públicos y las escenas urbanas... la reordenación de las áreas con edificaciones en desuso o impropias y con graves deficiencias ambientales...*

El objetivo fue principalmente, *la revitalización social y ciudadana del centro, su resignificación como foco histórico de la ciudad, como lugar cualitativo del actual conjunto de la ciudad contemporánea....* El análisis sobre Valladolid sirvió para diferenciar con claridad las zonas con tejidos históricos susceptibles de estrategias de conservación y rehabilitación, de aquellas que –supuestamente- perdieron esa condición, producto de las constantes sustituciones con densidades incompatibles con el centro histórico, y de la permanente tendencia de la ciudad a 'crecer sobre sí misma'.

¿Cómo afronta el Plan Especial esta tarea? En el documento de Memoria se plantea la articulación de tres perspectivas de actuación fundamentales<sup>3</sup>:

1. *La regulación de las condiciones de protección y actuación en los edificios históricos..*
2. *La definición de una estrategia global de **recualificación de los espacios libres públicos del centro**, estrategia apoyada en una nueva regulación del sistema que configura una extensa trama peatonal.*
3. *El planteamiento de un conjunto de "actuaciones urbanas estructurantes", centradas sobre todo en determinadas "áreas de oportunidad", que conllevarán intervenciones de gran incidencia en la cualificación urbana y dinamización de actividades del centro (y, en muchos casos, en toda la ciudad);*

Para el punto 1, el PECH definió una normativa y unas fichas por parcela, donde se indicaba las condiciones específicas de aplicación en cada caso, abarcando desde las protecciones más estrictas del catálogo hasta la condición de NP/RPG de la mitad de las parcelas del ámbito<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Memoria del Plan especial del Casco Histórico de Valladolid, punto 1.1

<sup>4</sup> Memoria del Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid, punto 3.6: "Este grupo de edificios no protegidos, englobados genéricamente en las siglas NP, incluye: a. Edificios "antiguos" que carecen incluso de valores en su fachada que justifiquen su protección ambiental. b. Edificios "antiguos" que presentan algún interés exterior, pero que se sitúan con carácter residual en entornos muy renovados, provocando rupturas en la escena urbana (por ejemplo, grandes medianeras vistas, posición fuera de la "nueva" alineación), siendo por ello preferible su sustitución, con criterios de rearticulación urbanística. c. Edificios "recientes" con alturas conformes al entorno histórico o con alturas ligeramente

Para las otras dos estrategias, el Plan Especial diferenció, inicialmente, dos grandes grupos de Áreas con Ordenación Particularizada, los **conjuntos de espacios libres** para los que se proponen Actuaciones de Adecuación y Cualificación Ambiental (16) y los **conjuntos urbanos**, en los que se definen Actuaciones de Transformación y Reordenación Edificatoria (28 delimitaciones).

A estos dos grupos iniciales cabe agregar un tercero, formado por otras actuaciones también de transformación y reordenación, vinculadas al tejido urbano: Áreas y Unidades parcelarias -unidades de edificación- (59 unidades).

Dentro del grupo **Áreas de Gestión de Conjuntos Urbanos: Conjuntos Urbanos Edificados con Regulación de Transformación y/o Reconversión**, se diferenciaron varios tipos de áreas con contenidos y regulación específica:

AEC – Áreas Especiales de edificaciones conventuales y religiosas.

AEI – Áreas Especiales de edificaciones institucionales.

ARU - Áreas de Reestructuración Urbana.

AI - Áreas de Intervención de edificaciones de usos privados.

Para cada uno de estos ámbitos, el PECH planteó una propuesta de ordenación modelizada, donde se indican la posición y tamaño de los edificios, los espacios libres públicos y privados, los accesos, aparcamientos.... La imagen siguiente corresponde a las propuestas para los ARU del antiguo Hospital Pío del Río Hortega y del Colegio San José.

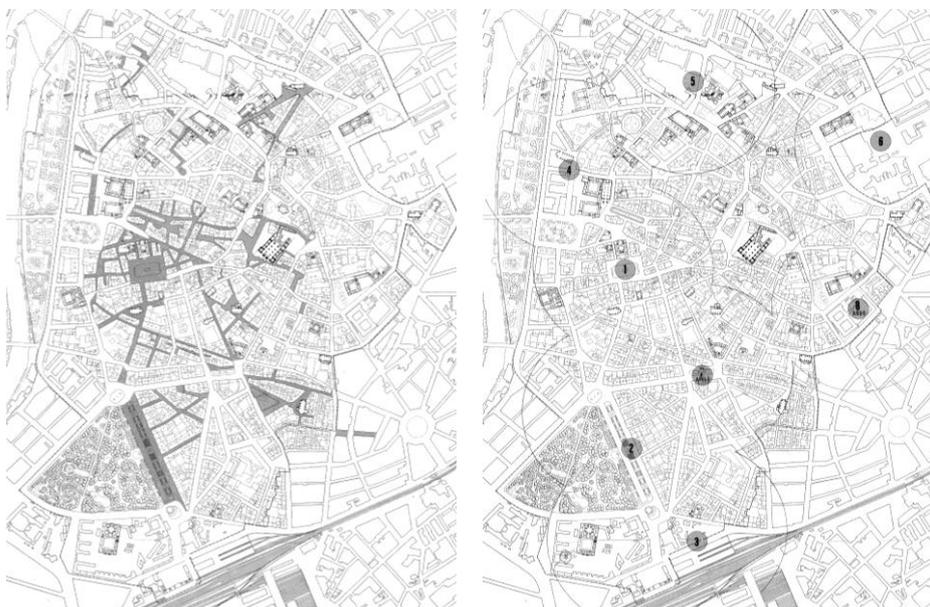


Propuestas del PECH 97 para los ARU del antiguo Hospital Pío del Río Hortega y del Colegio San José en el PECH 97

superiores (edificios que proceden, sobre todo, de los años de la Postguerra, antes de la Reforma de Alineaciones de 1950). d. Edificios recientes, de los años de la "depredación urbana", con volúmenes y alturas muy excesivas respecto a las tradicionales en el conjunto urbano histórico, y con formas de inserción en la trama urbana muy disconformes respecto a la morfología tradicional. e. Edificios "muy recientes", contruidos con las Normas de Integración Volumétrica del vigente P.G.O.U."

En el segundo grupo, **Conjuntos de Espacios Libres**, propuso diferentes actuaciones, en tres modalidades, en función de su grado de incidencia estructural en la ciudad, de sus específicos valores históricos y ambientales, y de la mayor o menor "integración" y calidad de la escena urbana que los conforma:

- Zonas de Adecuación del Ambiente Urbano.
- Espacios Libres Públicos Individualizados a adecuar mediante intervenciones puntuales.
- Calles de rasgos singulares, a cualificar ambientalmente.



Planos del PECH 97.: red peatonal y espacios libres; aparcamientos subterráneos propuestos.

El PECH propone en diferentes zonas del centro histórico, articular varios sistemas de calles peatonales que vayan enlazando las plazas y paseos: Recoletos; Mantería y San Andrés; Catedral, Portugaleta, Plaza de la Universidad; San Pablo, calle Torrecilla y Fray Luis de León; Las Brígidias y San Miguel, San Nicolás; y Plaza Mayor, Fuente Dorada, Coca, Atrio de San Martín, Plaza Zorrilla, Plaza España, Teresa Gil.

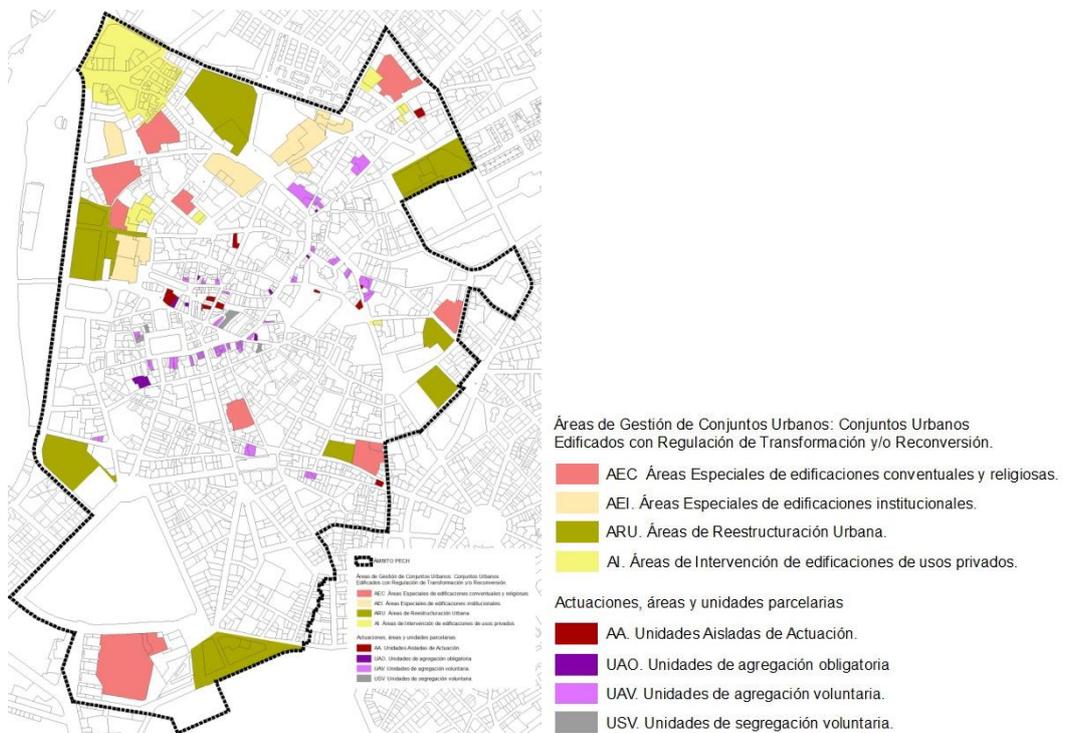
Esta propuesta incluye necesariamente como objetivo básico la reordenación de todo el sistema de circulación vehicular: se restringe el acceso del coche privado, se prioriza la llegada del transporte público y se facilita los espacios para la carga y descarga. También se plantea una red de aparcamientos subterráneos que permitan la llegada a pie al centro histórico, descongestionando del tráfico privado de las principales plazas de la ciudad, utilizadas como aparcamientos en superficie. Se incluyen en esta red 8 aparcamientos, separados por una distancia no menor a los 200 m.

En el tercer grupo de actuaciones, **áreas y unidades parcelarias**, el Plan Especial distinguió diferentes tipos, y

dentro de cada uno de ellos, a su vez, estableció si estas actuaciones debían ser obligatorias, o voluntarias.

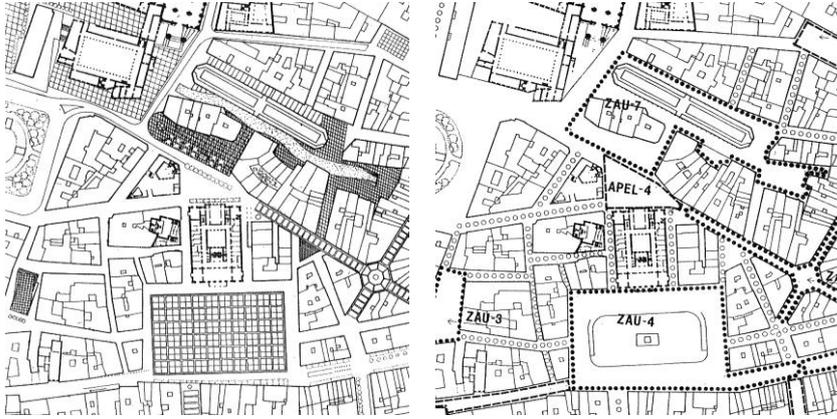
- Unidades de Segregación de fincas.
- Unidades de Agregación de fincas.
- Unidades de edificación.

En la imagen siguiente se localizan en plano la multiplicidad de ámbitos de intervención que se definieron, que suman más de 100 –no se indican las 16 actuaciones para los espacios libres-. Los más importantes, por tamaño y por la presencia de edificios con alto valor patrimonial, se ubican en los límites del ámbito, casi todos ellos en suelo público o con uso dotacional. Los más pequeños y vinculados a la transformación del tejido residencial, hacia el centro norte de la delimitación, sobre los tejidos residenciales más tradicionales.



Ámbitos de intervención definidos por el PECH 97.

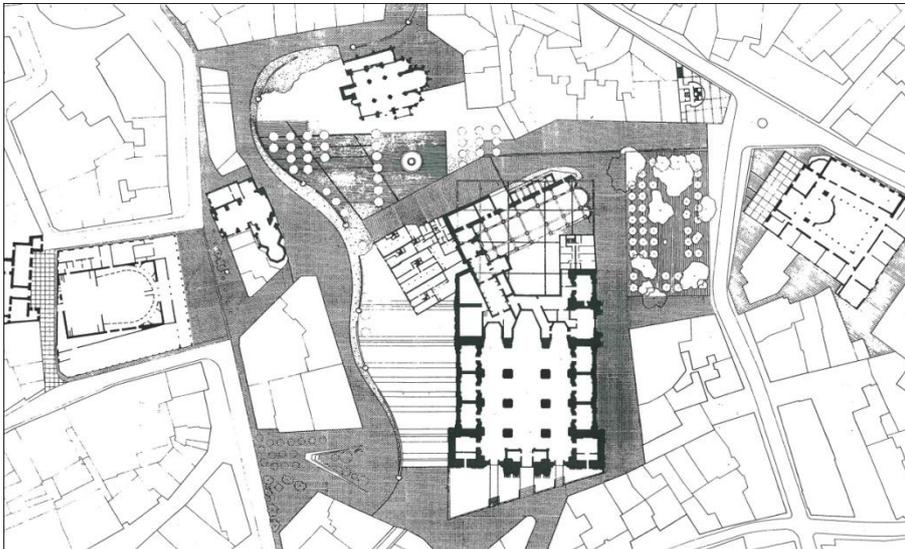
Estos ámbitos para la intervención no se plantean en todos los casos de obligado cumplimiento. Mientras que en el primer tipo de áreas, los conjuntos urbanos edificados, el PECH determinó las condiciones de actuación urbanística con carácter vinculante, en el segundo tipo de áreas, es decir, los conjuntos de espacios libres, sólo efectuó propuestas indicativas, con carácter de recomendaciones. Aún así, es precisamente en estos espacios donde el Plan Especial realiza un importante esfuerzo proponiendo ideas y proyectos para todos y cada uno de ellos.



Ámbitos de intervención ZAU y APEL de Plaza Mayor, Rinconada, Mercado del Val y San Benito, y propuesta modelizada del PECH 97.

Las imágenes precedentes corresponden a la zonificación de la ZAU y APEL de la zona de la Plaza Mayor, Plaza de la Rinconada, Mercado del Val y San Benito, y a la propuesta modelizada para estos ámbitos. En estos casos, parte de las ideas desarrolladas fueron luego materializadas en los proyectos de urbanización ejecutados.

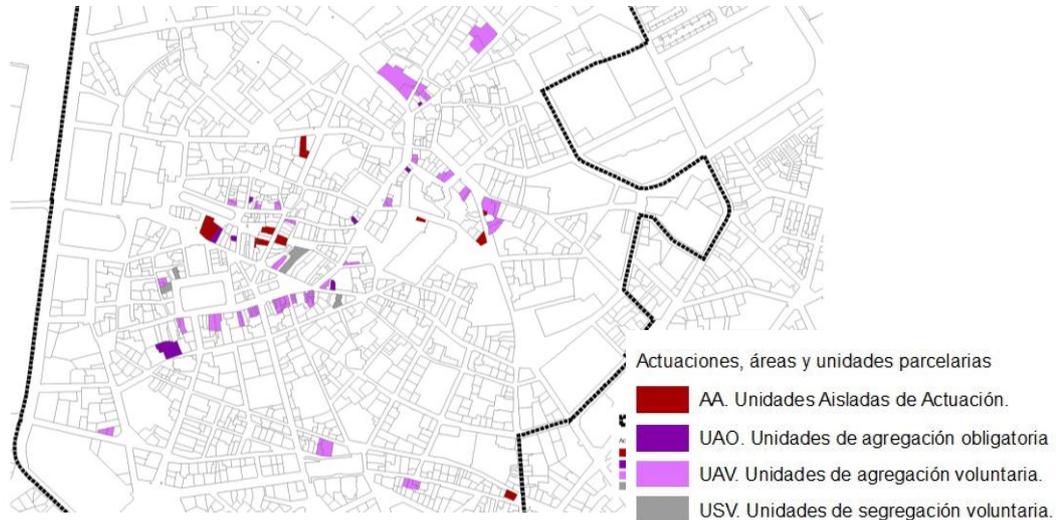
Otras, como por ejemplo las planteadas para el entorno de La Catedral y Portugaleta, la Plaza Martí Monsó o San Agustín, difieren sustancialmente de las intervenciones realizadas.



Propuesta modelizada del PECH 97 para el entorno de la Catedral y Portugaleta

Para las actuaciones en el tejido urbano –la mayoría vinculantes, aunque muchas voluntarias-, el PECH definió ‘unidades parcelarias’ -como “unidades registrales”- objeto de normativa individualizada para las que estableció condiciones específicas de actuación, utilizando el parcelario de 1992, siendo consideradas como Unidades de Edificación. Y aunque el Plan Especial prohíbe expresamente por normativa la agregación y segregación de parcelas, delimitó unidades de

agregación o segregación para alentar u obligar, según los casos, la transformación parcelaria en aras de su “viabilidad”.



Ámbitos de actuación definidos por el PECH 97: Áreas y Unidades parcelarias

En la imagen se localizan las unidades parcelarias de actuación, ubicadas mayoritariamente hacia el centro –Plaza Mayor- Ferrari- Platerías- y norte –La Antigua – Francos- del ámbito, y, en comparación con el resto de ámbitos definidos, de muy reducidas dimensiones.

En el ámbito PECH la utilización de estos instrumentos se vinculó a la necesidad de transformaciones ‘excepcionales’ del tejido histórico, *“fincas y edificaciones que poseen unas deficiencias de habitabilidad e incoherencias funcionales especialmente graves, generadas de modo insalvable por las propias características de la parcela y/o la disposición de la edificación”*, y que solo *podían* resolverse mediante la división o agregación, de las parcelas originales transformando el tejido para ‘adaptarlo’ permitiendo la realización de edificaciones ajustadas a condiciones urbanísticas adecuadas.

La delimitación de estos ámbitos, se sostiene en el corpus analítico del Plan Especial y en la identificación de *tipologías inadecuadas* del tejido histórico de la ciudad. Por ello, estos ámbitos se concentran en las zonas del centro histórico de Valladolid donde aún pervivían –y perviven- fragmentos del tejido medieval de la ciudad: entorno de la Plaza Mayor, Platerías, Plaza de la Rinconada y de Cantarranas; de la Iglesia de San Martín y de la Antigua, Plaza España y calle Mantería.

La imagen siguiente está extraída de un Anexo del Plan Especial: *“Ejemplo de aplicación normativa del plan especial”*.



Parcelario de calle Platerías de 1982 con las plantas de cada edificio y la calificación definida por el PECH 97.

### 1.1.2. El desarrollo del PECH

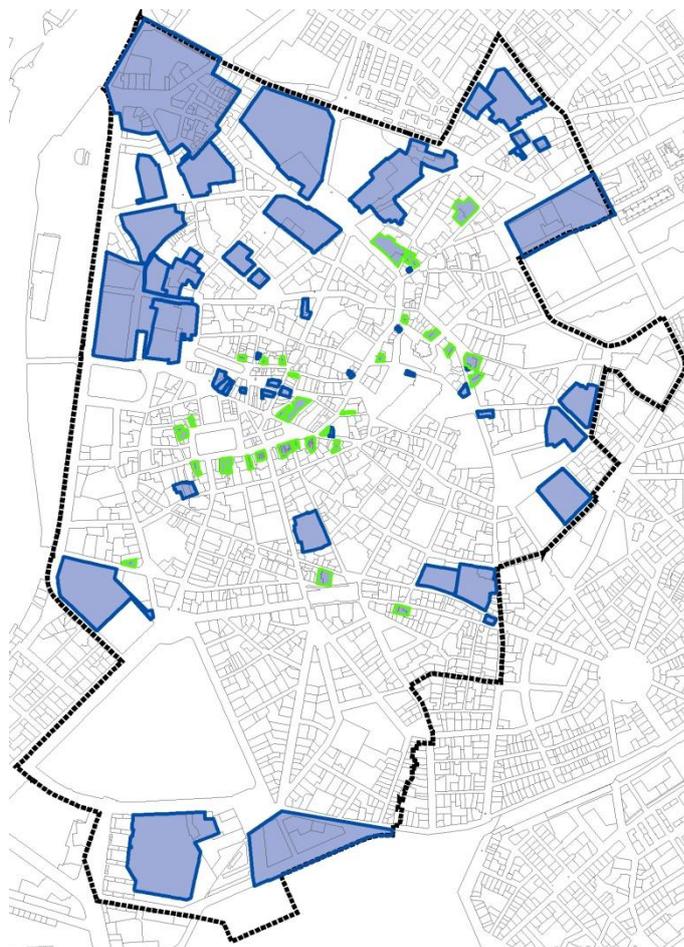
Para el desarrollo de esta multiplicidad de ámbitos de actuación y la ejecución del planeamiento, el PECH definió instrumentos de Gestión específicos para cada grupo.

Las **Áreas de Gestión de Conjuntos Urbanos (AEC, AE1, ARU, y AI)** se debían desarrollar como **Unidades de Ejecución**. La ejecución del planeamiento en estas Áreas de Gestión habría de llevarse a cabo mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo y con las condiciones señaladas por el Plan General de Ordenación Urbana y asumidos por el Plan Especial, reflejadas en las Fichas correspondientes.

Las **Unidades de Agregación o Segregación de parcelas**, si son **obligatorias**, constituían **Unidades de Ejecución**, a los efectos previstos por la Ley del Suelo, y debían ser desarrolladas mediante Sistemas de Compensación.

Para las Unidades edificatorias fuera de ordenación, el PECH preveía la utilización de los mecanismos previstos en la Ley según la finalidad establecida para cada caso, dependiendo también, de si estaban dentro o fuera de otros ámbitos de desarrollo.

Las **Unidades Aisladas de Actuación (AA)** constituían para unidades parcelarias o edificatorias, individualizadas o formadas por varias unidades, en las que se determinaban cambios de alineaciones, fijando la incorporación, o cesión de espacios libres públicos. Se desarrollan mediante el Proyecto de Compensación como figura de gestión.



Ámbitos definidos por el PECH: unidades de ejecución y 'unidades voluntarias'

En la imagen se localizan todos los ámbitos de intervención delimitados por el PECH, señalando en verde las que NO constituyen unidades de ejecución.

Algunas de las áreas especiales que se incorporaron al documento, se 'heredaron' del PGOU de 1984, al igual que algunas de las unidades de ejecución que fueron definidas por el plan general del 96/97, en algunos casos –Platerías-producto de la aceptación de alegaciones del proceso de participación pública –y con altas edificabilidades que el PECH debe recoger, encuadrándolas dentro de sus propuestas. En el anexo se enuncia detalladamente el origen de cada uno de los ámbitos.

### 1.1.3. Grado de ejecución del PECH y vigencia en el PGOUVa 2003

En los cinco primeros años de vigencia del PECH 97 un alto porcentaje de los instrumentos definidos fueron desarrollados, o estaban en proceso de desarrollo. Este importante grado de cumplimiento de sus objetivos está relacionado en parte, a que el plan incorporó todas las iniciativas ya formuladas en instrumentos anteriores para el ámbito –ARUs definidas en el

PGOU de 1984, unidades del PGOU de 1997, plan especial PERI de San Nicolás-, muchas con proyectos ya acabados o iniciados, a los que este documento dota de continuidad, en algunos casos facilitando o viabilizando su conclusión.

Así, la mayoría de las AEI, AR y AI, y casi la mitad de las ARU, fueron desarrolladas y ejecutadas -no así las AEC, ninguna ejecutada como resultado, en parte, de las severas condiciones protectivas de las edificaciones y del uso existente que no se planteaba transformar-.

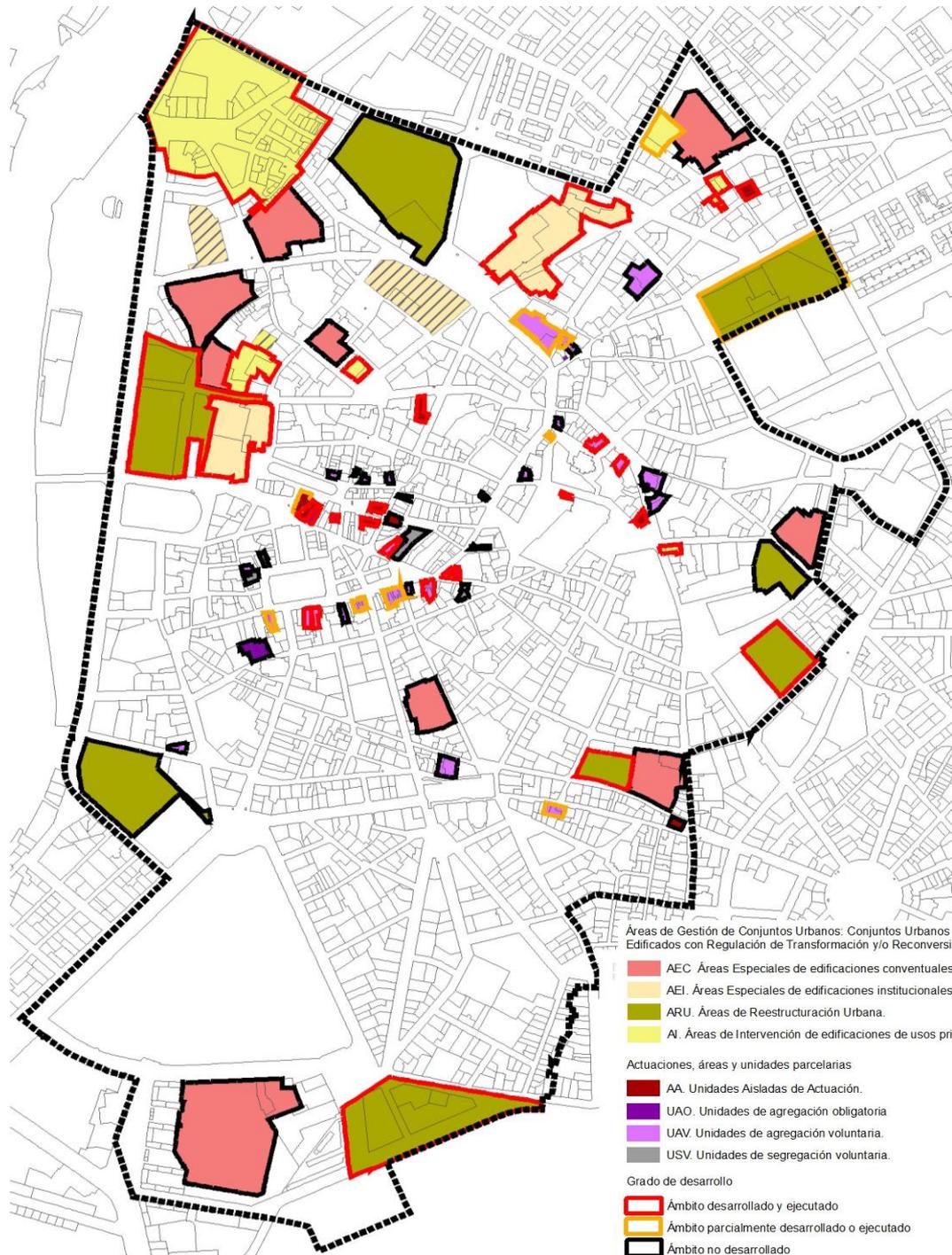
Por otro lado, atendiendo a la realidad de un centro histórico poco intervenido globalmente en sus elementos públicos y morfoestructurales, este PECH se formula como un documento de proyectos con propuestas muy detalladas para los espacios públicos más representativos de la ciudad, delimitando diferentes tipos de ámbitos para la intervención e incorporando algunas actuaciones en curso. El inicio de una etapa de importante inversión pública en proyectos de peatonalización del viario y de modernización de plazas y jardines, facilita el cumplimiento de los objetivos planteados para estos ámbitos, que se ejecutan prácticamente en su totalidad.

La adaptación del PGOU 2003 realizó una evaluación de cada uno de estos instrumentos para, de acuerdo al grado de desarrollo pormenorizado de estos ámbitos, de las condiciones establecidas para la ejecución de los que no llegaron a desarrollarse, y atendiendo a las determinaciones del marco legal autonómico en materia urbanística y patrimonio cultural del momento, dar una solución particular a cada caso, manteniendo -ajustando- o eliminando según su viabilidad urbanística o legal estas unidades.

Estas soluciones supusieron una importante tarea de adaptación de los instrumentos de gestión *heredados*. El alto grado de desarrollo de estas unidades, y la inadecuación o inviabilidad de algunos de dichos instrumentos en el marco legal sobrevenido, significaron en la mayoría de casos la eliminación -parcial- del resto no desarrollado.<sup>5</sup>

Interesa, en todo caso, valorar el grado de desarrollo de los ámbitos de PECH en relación, bien a su ejecución, bien al grado de incorporación efectiva de sus condiciones de ordenación al nuevo planeamiento del PGOU.

<sup>5</sup> El análisis particularizado de cada uno, incluido como anexo de este capítulo, permite considerar críticamente las soluciones aportadas por el PGOUVa 2003 en la traducción de las determinaciones del PECH al nuevo planeamiento, además de verificar el grado de ejecución del primer Plan Especial para el centro histórico de Valladolid.



Ámbitos de Gestión del PECH 97 por tipo. Grado de desarrollo.

En las tablas siguientes, se enumeran todos los ámbitos de intervención definidos en el PECH, el grado de ejecución del planeamiento, la ordenación definida por el PGOUVa 2003, si se ha mantenido o no su delimitación, y si se ha producido alguna modificación con relación a la ordenación inicial.

| ÁREAS ESPECIALES DE EDIFICACIONES CONVENUALES Y RELIGIOSAS |   | EN PECH                               | EN PGOUVa 2003 | ORDENANZA PGOUVa 2003           | DESARROLLO                                                    | NOTA |                         |
|------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|------|-------------------------|
| AEC                                                        | 1 | Conjunto de los Filipinos.            | UE             | No delimita                     | AE*UE (Área Especial - Usos Especiales)                       | NO   | Cambios en delimitación |
| AEC                                                        | 2 | Convento de Santa Isabel.             | UE             | No delimita                     | AE*UE (Área Especial - Usos Especiales)                       | NO   | Cambios en delimitación |
| AEC                                                        | 3 | Monasterio de Santa Catalina de Sena. | UE             | No delimita                     | AE*UE (Área Especial - Usos Especiales)                       | NO   | Cambios en delimitación |
| AEC                                                        | 4 | Conjunto Convento de San Quirce.      | UE             | No delimita                     | AE*UE (Área Especial - Usos Especiales)                       | NO   |                         |
| AEC                                                        | 5 | Conjunto Convento de la Concepción.   | UE             | No delimita                     | AE*UE (Área Especial - Usos Especiales)<br>+PL*PL+EQ*Ga       | NO   | Cambios en delimitación |
| AEC                                                        | 6 | Conjunto Iglesia Santa Clara.         | UE             | No delimita                     | AE*UE (Área Especial - Usos Especiales)<br>+PL*PL+EQ*Ga       | NO   |                         |
| AEC                                                        | 7 | Conjunto Colegio Las Salesas.         | UE             | No delimita                     | AE*UE (Área Especial - Usos Especiales)                       | NO   | Cambios en delimitación |
| AEC                                                        | 8 | Conjunto Colegio Escoceses.           | UE             | Parcialmente incluida en UA 135 | AE*UE (Área Especial - Usos Especiales) + UA 135 (EP*R2 + EL) | NO   | Cambios en delimitación |
| AEC                                                        | 9 | Conjunto Convento Portacoeli.         | UE             | No delimita                     | AE*UE (Área Especial - Usos Especiales)                       | DUDA |                         |

Las Áreas Especiales de Edificaciones Conventuales y Religiosas, delimitadas como UE –unidades de ejecución- no han sido desarrolladas según lo planteaba el PECH. En la adaptación del PGOUVa estas delimitaciones se mantienen en su totalidad como AE –Áreas Especiales-, modificando los ámbitos para ajustarlos a la realidad o a la parcela catastral, y definiendo una categoría específica de ‘Usos Especiales’, que remite directamente a las condiciones de la ficha del Plan Especial.

| ÁREAS DE REESTRUCTURACIÓN URBANA |   | EN PECH                                                               | EN PGOUVa 2003 | ORDENANZA PGOUVA 2003          | DESARROLLO              | NOTA    |                              |
|----------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------|---------|------------------------------|
| ARU                              | 1 | Área de los Depósitos de Gas y de economato y servicio RENFE.         | UE             | UAE 167                        | EP*R2 + EQ*Ga           | SI      | Ejecutado con modificaciones |
| ARU                              | 2 | Área de Chancillería.                                                 | UE             | Parcialmente en SG EQ 20 - APE |                         | PARCIAL |                              |
| ARU                              | 3 | Área de la Academia de Caballería.                                    | UE             | APE 61                         | AE-UE                   | NO      |                              |
| ARU                              | 4 | Área de San Agustín, Instituto Nuñez de Arce, y entorno de San Benito | UE             | Sin delimitar                  | EQ*Ga + Ea (SGEQ01)     | SI      |                              |
| ARU                              | 5 | Área del Hospital Pio del Río Hortega.                                | UE             | APE 14                         | EQ*Gc + EQ*Ga (SGEQ 32) | NO      |                              |
| ARU                              | 6 | Área del Colegio San José.                                            | UE             | Incluido en APE 16             | EQ*Ec                   | NO      |                              |
| ARU                              | 7 | Área de Cáritas Diocesana.                                            | UE             | Incluido en APE 17             | EQ*Gc/Sin ordenanza     | NO      |                              |
| ARU                              | 8 | Calle Veladores                                                       | UE             | No delimitado                  | SP-Sa                   | NO      | No citado en memoria         |

Del total de ocho ARU definidas, solo dos han completado su desarrollo. El PGOUVa mantiene los ámbitos que no han sido desarrollados, pero con diferencias: cinco como APE –Áreas de Planeamiento Específico- en SU-NC; y el ARU 8 (calle Veladores) y el ARU 4 las califica con ordenanzas de SP y EQ en SUC y el ARU. El ARU 1, desarrollado, se clasifica como UAE Unidad de Actuación Ejecutada.

| ÁREAS ESPECIALES DE EDIFICACIONES INSTITUCIONALES |   | EN PECH                                                                             | EN PGOUVa 2003 | PGOUVa 2003                      | DESARROLLO    |      |
|---------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------|------|
| AEI                                               | 1 | Conjunto de San Benito.                                                             | UE             | Parcialmente incluido en SG EQ01 | EQ*Ga + EQ*Gc | SI   |
| AEI                                               | 2 | Conjunto de la Biblioteca Pública en el antiguo Palacio de los Condes-de Benavente. | UE             | Parcialmente incluido en SG EQ27 | EQ*Ga + PL*PL | SI   |
| AEI                                               | 3 | Conjunto de Capitanía General.                                                      | UE             | Incluido en SG EQ07              | EQ*Ga         | DUDA |
| AEI                                               | 4 | Conjunto de San Pablo y Museo Nacional de Escultura.                                | UE             | Incluido en SG EQ22              | EQ*Gc         | SI   |

Estos ámbitos se corresponden con los grandes conjuntos de edificios públicos con uso dotacional. Tres de estos ámbitos pueden considerarse como desarrollados, San Pablo – Museo Nacional de Escultura, San Benito, y la Biblioteca de San

Nicolás -Palacio de los Condes de Benavente-. El conjunto de Capitanía General no ha sido objeto de ningún proyecto. En el PGOUVa se suprimen estos ámbitos instrumentales, desarrollados o no, y las parcelas se incluyen total o parcialmente en SG de EQ equipamiento en SUC.

| AREAS DE INTERVENCIÓN DE EDIFICACIONES DE USOS PRIVADOS |   |     |    |                                |                    |         |
|---------------------------------------------------------|---|-----|----|--------------------------------|--------------------|---------|
| AI                                                      | 1 | RPG | UE | No delimitado                  | EC*R2 + EL         | SI      |
| AI                                                      | 2 | RPG | UE | UA 99 + UA 100                 | Sp*Sa + EL + EP*R2 | DUDA    |
| AI                                                      | 3 | RPG | UE | AOE 4 Barrio San Nicolás       |                    | SI      |
| AI                                                      | 4 | RPG | UE | UEA 103                        | EP*R2 + EL         | SI      |
| AI                                                      | 5 | RPG | UE | Parcialmente en UEA 77 + NF 79 | EP*R2              | PARCIAL |
| AI                                                      | 6 | RPG | UE | UEA 92                         | EP*R2 + PO*PO + EL | SI      |
| AI                                                      | 7 | RPG | UE | Sin delimitar                  | EC*R2              | SI      |

La mayor parte de las Áreas de Intervención AI han sido desarrolladas. En el PGOUVa se mantienen como ámbitos la 2, 3, 4, 5, y 6, pero clasificadas como UEA –unidad de ejecución asumida- o como NF –normalización de fincas-. La AI 1 y la AI 7 se han eliminado, calificando las parcelas con ordenanza EC y EL en SUC.

Sí han tenido un altísimo nivel de desarrollo las Actuaciones de Adecuación y Cualificación Ambiental. Casi la totalidad de estos ámbitos han sido intervenidos, en muchos casos siguiendo las propuestas y orientaciones formalizadas en el PECH.

|      |   | CONJUNTO DE ESPACIOS LIBRES                                    | EJECUCIÓN |
|------|---|----------------------------------------------------------------|-----------|
| ZAU  | 1 | Paseo de Filipinos.                                            | SI        |
| ZAU  | 2 | Paseo de Recoletos.                                            | SI        |
| ZAU  | 3 | Antigua Plaza de la Comedia (Plaza Martin Monsó).              | SI        |
| ZAU  | 4 | Plaza Mayor.                                                   | SI        |
| ZAU  | 5 | Conjunto de Platerías y Ochavo.                                | SI        |
| ZAU  | 6 | Fuente Dorada.                                                 | SI        |
| ZAU  | 7 | Conjunto del Mercado del Val y Plaza del Val.                  | SI        |
| ZAU  | 8 | Conjunto de la Antigua, Catedral y Plaza de Portugalete.       | SI        |
| ZAU  | 9 | Plaza de El Salvador.                                          | SI        |
|      |   |                                                                |           |
| APEL | 1 | Conjunto de Calle Gamazo, Miguel Iscar y Duque de la Victoria. | SI        |
| APEL | 2 | Plaza de España.                                               | SI        |
| APEL | 3 | Plaza de Santa Ana y Calle Pasión.                             | SI        |
| APEL | 4 | Plaza de Correos.                                              | SI        |
| APEL | 5 | Plaza de los Arces.                                            | SI        |
| APEL | 6 | Plaza de San Miguel.                                           | SI        |
| APEL | 7 | Las Brígidas.                                                  | NO        |

También la mayoría de las Unidades Aisladas de Actuación AA han sido desarrolladas: ocho de doce. Para el desarrollo de las Áreas de Intervención de Edificaciones de usos privados, el Plan Especial remitió en todos los casos al PGOU para su regulación. Con diferentes grados de desarrollo, el PGOUVa 2003 las recogió como Unidades de Actuación (Ejecutadas-No ejecutadas), y con la ordenación detallada prevista en el planeamiento anterior, aunque no en todos los casos: las AA 5, 8 y 10 no se delimitan en el PGOUVa.

| UNIDADES AISLADAS DE ACTUACIÓN |    | EN PECH | EN PGOUVa 2003      | ORDENANZA PGOUVa 2003 | DESARROLLO / EJECUCIÓN |
|--------------------------------|----|---------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| AA                             | 1  |         | Incluida en UEA 114 | EP*R2 + PL*PL         | SI                     |
| AA                             | 2  |         | UAE 117             | EP*R2                 | SI                     |
| AA                             | 3  |         | UEA 115             | EP*R2                 | SI                     |
| AA                             | 4  |         | No delimitada       | EP*R2                 | SI                     |
| AA                             | 5  |         | No delimitada       | EP*R2 + PL*PL         | NO                     |
| AA                             | 6  |         | No delimitada       | EP*R2 + EC*R2         | SI                     |
| AA                             | 7  |         | UAE 116             | EP*R2                 | SI                     |
| AA                             | 8  |         | No delimitada       | EQ*Ec + EP*R2         | NO                     |
| AA                             | 9  |         | UAE 93              | EP*R2                 | SI                     |
| AA                             | 10 |         | AR 140              | EP*R2                 | NO                     |
| AA                             | 11 |         | No delimitada       | EL                    | SI                     |
| AA                             | 12 |         | No delimitada       | EP*R2 + PL*PL         | PARCIAL                |

Las unidades de agregación y segregación, sean voluntarias u obligatorias, no han sido tampoco, en su mayoría, desarrolladas.

De las nueve unidades de agregación obligatoria que constituyen UE, solo se han desarrollado tres. Del total inicial de UAV, treinta y cuatro, solo 7 se han desarrollado, más de la mitad no, y seis lo han hecho parcialmente (los ámbitos desarrollados coinciden con los que menos cantidad de parcelas incluían). No se ha desarrollado ninguna USV.

El PGOUVa ha eliminado todos estos ámbitos de actuación, definiendo para las parcelas incluidas en estas delimitaciones la condición de SUC, e incorporando la ordenación detallada de aquellos que sí han llegado a desarrollarse, o la que establecía el propio Plan Especial.

| UNIDADES DE AGREGACIÓN OBLIGATORIAS |   | EN PECH                    | EN PGOUVa 2003 | ORDENANZA PGOUVa 2003 | DESARROLLO / EJECUCIÓN |              |
|-------------------------------------|---|----------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| UAO                                 | 1 | HÉROES DEL ALCAZAR         | UE             | No delimitada         | EP*R2                  | NO           |
| UAO                                 | 2 | CALLE DEL VAL              | UE             | No delimitada         | EP*R2                  | SI           |
| UAO                                 | 3 | CALLE DE SAN MARTIN        | UE             | No delimitada         | EP*R2                  | ?            |
| UAO                                 | 4 | ANGUSTIAS Y MACIAS PICAVEA | UE             | No delimitada         | EC*R2                  | NO           |
| UAO                                 | 5 | CANOVAS DEL CASTILLO       | UE             | No delimitada         | EP*R2                  | SI           |
| UAO                                 | 6 | ANGUSTIAS                  | UE             | No delimitada         | EP*R2                  | EN EJECUCIÓN |
| UAO                                 | 7 | PLAZA RINCONADA            | UE             | No delimitada         | EP*R2                  | SI           |
| UAO                                 | 8 | CALLE DE ZAPICO            | UE             | No delimitada         | EC*R2                  | NO           |
| UAO                                 | 9 | CONDE ANZUREZ Y PLATERÍAS  | UE             | No delimitada         | EP*R2                  | NO           |

| UNIDADES DE AGREGACIÓN VOLUNTARIAS |    |                                       | EN PECH | PGOUVa 2003         | PGOUV a 2003  | DESARROLLO / EJECUCIÓN |
|------------------------------------|----|---------------------------------------|---------|---------------------|---------------|------------------------|
| UAV                                | 1  | CALLE DOCTRINOS                       |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 2  | CALLE DE CORREOS                      |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 3  | CALLE PASIÓN Y PLAZA MAYOR            |         | Delimitada como UAO | EP*R2 - EH*R2 | PARCIAL                |
| UAV                                | 4  | PLAZA MAYOR                           |         | No delimitada       | EP*R2         | SI                     |
| UAV                                | 5  | PLAZA MAYOR                           |         | No delimitada       | EP*R2         | SI                     |
| UAV                                | 6  | PLAZA MAYOR                           |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 7  | PLAZA MAYOR                           |         | No delimitada       | EP*R2         | PARCIAL                |
| UAV                                | 8  | PLAZA FUENTE DORADA                   |         | No delimitada       | EP*R2         | PARCIAL                |
| UAV                                | 9  | PLAZA FUENTE DORADA                   |         | No delimitada       | EC*R2         | NO                     |
| UAV                                | 10 | PLAZA FUENTE DORADA                   |         | No delimitada       | EP*R2         | SI                     |
| UAV                                | 11 | NO LOCALIZADA                         |         |                     |               |                        |
| UAV                                | 12 | PLAZA DEL OCHAVO                      |         | No delimitada       | EC*R2         | SI                     |
| UAV                                | 13 | MACIAS PICAVEA                        |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 14 | BAJADA DE LA LIBERTAD Y TINTES        |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 15 | ANGUSTIAS Y ECHEGARAY                 |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 16 | ANGUSTIAS Y CALLE DE LA SOLANILLA     |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 17 | CALLE DE LA SOLANILLA Y DE LA ANTIGUA |         | No delimitada       | EP*R2         | SI                     |
| UAV                                | 18 | CALLE DUQUE DE LERMA                  |         | No delimitada       | EP*R2         | SI                     |
| UAV                                | 19 | CALLE DUQUE DE LERMA                  |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 20 | CALLE DUQUE DE LERMA                  |         | No delimitada       | EP*R2 - EQ*Ec | NO                     |
| UAV                                | 21 | ANGUSTIAS                             |         | No delimitada       | SG            | PARCIAL                |
| UAV                                | 22 | CALLE TORRECILLA                      |         | No delimitada       | EP*R2         | PARCIAL                |
| UAV                                | 23 | CALLE DE SAN MARTIN                   |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 24 | CALLE DE SAN MARTIN                   |         | No delimitada       | EC*R2         | NO                     |
| UAV                                | 25 | NO LOCALIZADA                         |         |                     |               |                        |
| UAV                                | 26 | CALLE MANTERIA                        |         | No delimitada       | EP*R2         | PARCIAL                |
| UAV                                | 27 | CALLE DEL CONDE ANZUREZ               |         | No delimitada       | EP*R2 - EC*R2 | NO                     |
| UAV                                | 28 | CANOVAS Y BAJADA DE LA LIBERTAD       | UAE 293 |                     | SI            |                        |
| UAV                                | 29 | CALLE HÉROES DEL ALCÁZAR              |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 30 | PLAZA ESPAÑA                          |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 31 | NO LOCALIZADA                         |         |                     |               |                        |
| UAV                                | 32 | CONDE ANZUREZ Y PLATERÍAS             |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                | 33 | ANGUSTIAS Y MACIAS PICAVEA            |         | No delimitada       | EC*R2         | NO                     |
| UAV                                | 34 | CALLE DE FRANCISCO ZARANDONA          |         | No delimitada       | EP*R2         | NO                     |
| UAV                                |    | CALLE BAJADA DE LA LIBERTAD           |         | Delimitada por MP   |               |                        |

| UNIDADES DE SEGREGACIÓN VOLUNTARIA |   |                    | PECH | EN PGOUVa 2003 | PGOUVa 2003 | DESARROLLO / EJECUCIÓN |
|------------------------------------|---|--------------------|------|----------------|-------------|------------------------|
| USV                                | 1 | PLAZA MAYOR        |      | No delimitada  | EP*R2       |                        |
| USV                                | 2 | PLAZA MAYOR        |      | No delimitada  | EP*R2       |                        |
| USV                                | 3 | CALLE PLATERIAS    |      | No delimitada  | EP*R2       |                        |
| USV                                | 4 | CANOVAS Y REGALADO |      | No delimitada  | EH*R2       |                        |

También para estos casos se señala cierta ambigüedad en cuanto a la vigencia o no de estos instrumentos no desarrollados, definidos por el PECH y no recogidos por el PGOUVa. Una duda sostenida, además, por algunas modificaciones puntuales del Plan Especial que continuaron delimitando estas unidades con posterioridad al 2003 (casos como el de la Bajada de la Libertad o el Teatro Zorrilla), considerando el propio marco normativo del PECH, que expresamente lo prohíbe, y por la protección del parcelario histórico abogada por el Reglamento de la Ley de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

## 1.2. El PGOUVa de 2003

### 1.2.1. Los instrumentos de la adaptación en el ámbito PECH

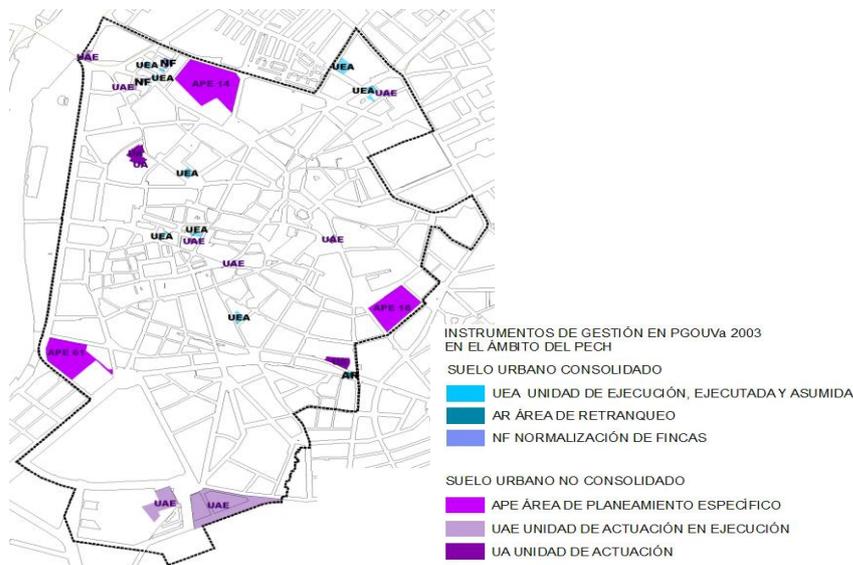
El PGOUVa 2003 delimitó dentro del ámbito del PECH 27 unidades de gestión diferentes, 15 son sectores en suelo urbano no consolidado, y en suelo Urbano Consolidado 9 unidades aisladas de actuación, 2 normalizaciones de fincas, y 1 un área de retranqueo.

| SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |          |                                                   |         |      |
|-----------------------------------------|----------|---------------------------------------------------|---------|------|
|                                         | A.O.4 SN | PASEO ISABEL LA CATOLICA Y PASEO DEL RENACIMIENTO | UAE 75  | SUNC |
|                                         | A.O.4 SN | CALLE DE LA PAZ                                   | UAE 91  | SUNC |
|                                         |          | LIBERTAD CANOVAS DEL CASTILLO                     | UAE 293 | SUNC |
|                                         |          | CALLE DEMOCRACIA                                  | UAE 93  | SUNC |
|                                         |          | CALLE EXPÓSITOS                                   | UA 99   | SUNC |
|                                         |          | CALLE EXPÓSITOS                                   | UA 100  | SUNC |
|                                         |          | UNIVERSIDAD                                       | UAE 116 | SUNC |
|                                         |          | CALLE PLATERIAS                                   | UAE 117 | SUNC |
|                                         |          | CALLE JOSÉ MARÍA LACORT                           | UA 135  | SUNC |
|                                         |          | LAS LAURAS                                        | UAE 168 | SUNC |
|                                         |          | ECONOMATO RENFE                                   | UAE 167 | SUNC |
|                                         |          | ACADEMIA DE CABALLERÍA                            | APE 61  | SUNC |
|                                         |          | COLEGIO SAN JOSE                                  | APE16   | SUNC |
|                                         |          | HOSPITAL DEL RÍO HORTEGA                          | APE 14  | SUNC |
|                                         |          | CARITAS                                           | APE 17  | SUNC |

| SECTORES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO |                                        |         |     |
|--------------------------------------|----------------------------------------|---------|-----|
| 1                                    | A.O.4 SN                               | NF 78   | SUC |
| 2                                    | A.O.4 SN                               | NF 90   | SUC |
| 1                                    | A.O.4 SN                               | UEA 80  | SUC |
| 2                                    | A.O.4 SN                               | UEA 85  | SUC |
| 3                                    | A.O.4 SN                               | UEA 87  | SUC |
| 4                                    | TIRSO DE MOLINA -SANTA CLARA-          | UEA 77  | SUC |
| 5                                    | CALLE RELADORES, SANTA CLARA           | UEA 92  | SUC |
| 6                                    | PLAZA DE SAN MIGUEL                    | UEA 103 | SUC |
| 7                                    | CALLE PLATERIAS                        | UEA 115 | SUC |
| 8                                    | CALLE TERESA GIL, POSADA DE PORTACOELI | UEA 297 | SUC |
| 9                                    | PLAZA DE LA RINCONADA                  | UEA 114 | SUC |

| ÁREA DE RETRANQUEO |                        |        |     |
|--------------------|------------------------|--------|-----|
| 1                  | PLAZA DE LA CRUZ VERDE | AR 140 | SUC |

En la 'nueva' categoría legal de Suelo Urbano No Consolidado, ausente en el planeamiento precedente, la adaptación integró las unidades de ejecución ya delimitadas y no desarrolladas completamente<sup>6</sup>.



Instrumentos de Gestión en PGOUVa 2003 en el ámbito del PECH

Dentro del PECH no definió estrictamente nuevos sectores de suelo urbano no consolidado, sino que utilizó esta clase de suelo para las antiguas ARUs, APEs, y para los ámbitos que debían ser desarrollados mediante unidades de ejecución,

<sup>6</sup> En la Memoria Vinculante del PGOUVa se establece que "en la adaptación se mantienen como Suelo Urbano No Consolidado una buena parte de las Unidades de Ejecución anteriores no ejecutadas, ya que su delimitación como tales se efectuó en atención a que requieren alguna de las actuaciones señaladas (fundamentalmente de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones)" PGOUVA 2003, Memoria Vinculante, página 14

cuyas características y objetivos podían ser asimilados a los de las actuaciones aisladas que actualmente recoge el RUCyL. El PGOUVa 2003 dotó de la condición de Suelo Urbano No Consolidado a los siguientes ámbitos:

- **APE**, debiendo diferenciarse:
  - ↳ **APE**, Área de Planeamiento Específico, coincidente con un Sector en Suelo Urbano No Consolidado sin ordenación detallada completa
  - ↳ **APE IA**, Área de Planeamiento Específico Asumida en Suelo Urbano No Consolidado si no se ha ejecutado y aceptado la urbanización.
- **Unidades de Actuación**, pudiendo diferenciarse
  - ↳ **UA**, Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, coincidente con un Sector con ordenación detallada
  - ↳ **UAE**, Unidad de Actuación en Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado

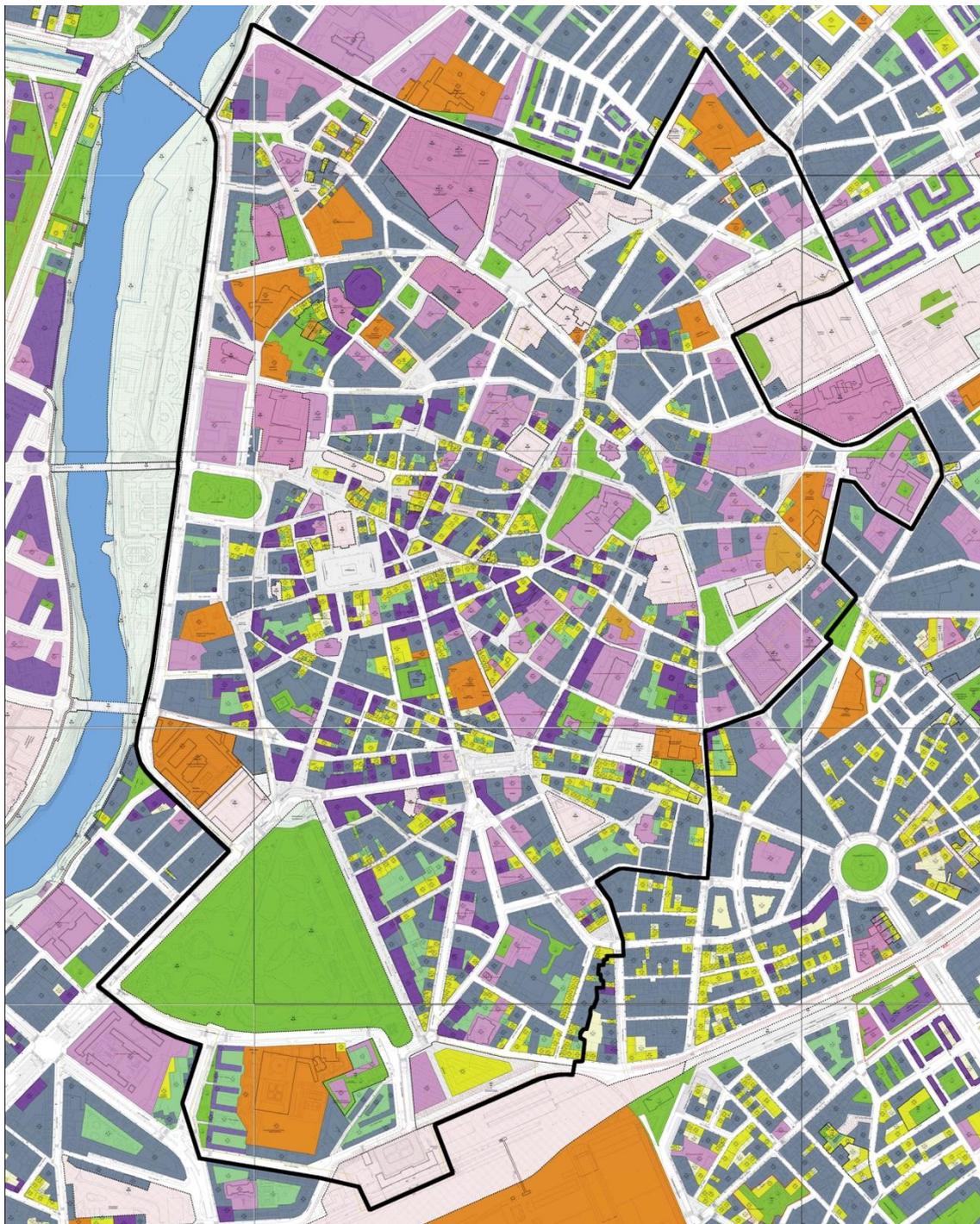
Y bajo la condición de SUC:

- **AOEs**, correspondientes a APE-IA que se incorporan al PGOUVa como Ámbito de Ordenanza Específica asumida y, por tanto, como Suelo Urbano Consolidado
- **UEA**, o Unidad de Ejecución ya ejecutada y Asumida en Suelo Urbano Consolidado

### 1.2.2. Criterios para la determinación de la Ordenación detallada

El PGOUVa 2003 mantiene para este ámbito PECH los criterios de ordenación del plan que adapta, el de 1997 redactado al mismo tiempo que el Plan Especial del Casco Histórico: se conservan las ordenanzas precedentes, no tipológicas y que se justifican según su aplicación a tejidos protegidos, consolidados o por transformar; se incorpora la ordenación dispuesta por los instrumentos de desarrollo; se mantiene el marco normativo en general y sin derogar expresamente nada del PECH, con los límites que suponen las condiciones de ordenación general establecidas...

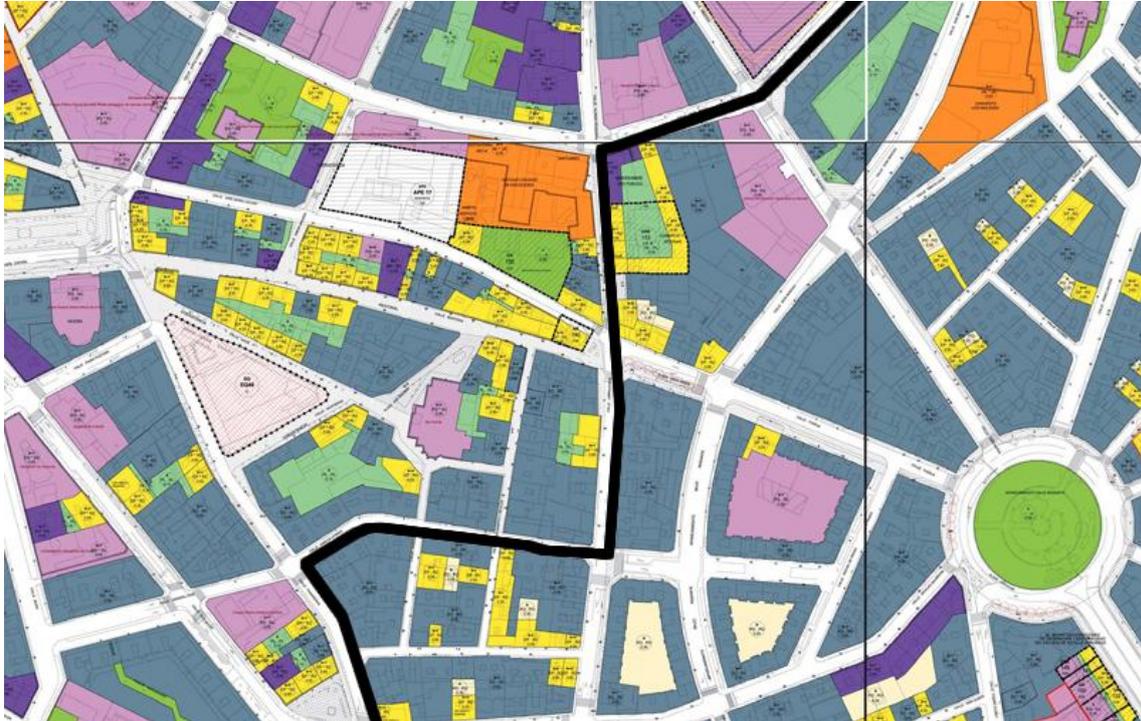
En definitiva, se continúan aplicando las mismas ordenanzas que para el resto del suelo urbano, aunque definiendo para algunas de las parcelas índices específicos de edificabilidad.



Plano de la serie 1 del PGOUVa 2003 (ordenación detallada) y ámbito PECH.

La principal novedad en cuanto a la ordenación detallada, se presenta con el nuevo instrumental disponible en la elaboración material de la adaptación y la nueva cartografía, que permiten una mayor precisión en la aplicación de las ordenanzas heredadas, diferenciando –teóricamente– con mayor exactitud los límites entre el espacio no ocupable y las áreas de movimiento de la edificación, unificando además toda la

ordenación, dentro y fuera del ámbito PECH, con iguales códigos gráficos.



Plano de ordenación detallada –serie 1 del PGOUVa- en el límite este del PECH, indicado en color negro.

Con relación a los planos de ordenación, el PGOUVa integró la ordenación definida por el PECH y las determinaciones de los instrumentos previstos ya desarrollados, adaptando el conjunto a las nuevas condiciones de ordenación general. Se eliminaron unidades de ejecución ya desarrolladas o no adaptables al nuevo marco legal, o bien se transformaron en nuevos instrumentos, como unidades de actuación –ejecutadas y sin ejecutar-, o normalizaciones de fincas.

Para evitar problemas de interpretación por esta ‘traducción’ a las nuevas bases cartográficas, en la normativa se señaló en el artículo 7. *Ajuste de las determinaciones del Plan General*, que *‘no se entenderán como modificaciones, aquellas meramente materiales consistentes en recoger en documentación datos objetivos que se deriven de actos administrativos válidos y en vigor, como son recoger en planos de ordenación detallada aprobada por el instrumento correspondiente, incorporar a la documentación del Plan las modificaciones de Ordenación General aprobadas vía modificación del Plan Especial del Casco Histórico (PECH)’*, remitiendo, frente a una contradicción o indefinición aparente, al documento ‘original’, **que mantiene su vigencia al no haber sido, expresamente, derogado.**

En el análisis del PGOUVa 2003 no se han detectado cambios de criterio importantes con relación a lo que establecían los planeamientos anteriores (PGOU y PECH de 1997). En todo caso, los cambios que en materia de ordenación detallada

1

El PECH y el PGOUVa, una integración no resuelta

introdujo el PGOUVA 2003 respecto al PECH, desglosados en apartados siguientes, pueden agruparse en:

- Los devenidos del proceso de actualización de los instrumentos definidos en el PECH, bien por desarrollo y ejecución de sus determinaciones, bien por su traducción al nuevo marco legal y urbanístico.
- Los derivados de los cambios introducidos en ordenanzas y condiciones generales para la edificación, que afectan de hecho a todo el tejido clasificado como NP-RPG del PECH.

### 1.2.3. La normativa vigente en el ámbito PECH

Se parte de la consideración inicial de que el Plan Especial del Casco Histórico de 1997 fue asumido por el PGOUVa 2003 como un instrumento desarrollado (*artículo 147.- Relación de APEs asumidas y ejecutadas (SUC)*), al ser considerado un ámbito urbano donde ha ‘concluido su urbanización de acuerdo con el planeamiento aprobado’.

Este ‘reconocimiento general es, sin embargo, matizado en el artículo siguiente - *artículo 148-*, donde de manera detallada se precisan qué condiciones se asumen de este instrumento desarrollado, y qué nuevas condiciones del PGOUVa prevalecen sobre éste: “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. Prevalecerán también los criterios del Plan General sobre la ordenación del viario y los espacios libres públicos calificados de Parque y Jardín.”

**El PGOUVa no deroga ningún documento del PECH: mantiene la vigencia de todas sus determinaciones, a las que remite desde su propia normativa<sup>7</sup>, generando permanentes referencias entre uno y otro instrumento.**

Así, los edificios calificados en las fichas del PECH como NP-RPG se regulan únicamente por la normativa del PGOUVa. El resto de parcelas deben cumplir con las dos normativas, la del

<sup>7</sup> Remite expresamente al PECH el artículo 456.- Relación de “Áreas Especiales” (AE). Apartado 3. “Las Áreas Especiales incluidas en el Plan Especial del Casco Histórico (PECH) se regulan por la normativa de este.” Y se menciona en el artículo 398.- Sótanos y semisótanos, en el apartado 2 ...: “A partir de dos sótanos, cuando la parcela se encuentre ubicada en el ámbito del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) deberá procederse a la realización de un estudio con soluciones al impacto hidrogeológico (con especial detalle en las parcelas colindantes a los lechos antiguos del Esgueva)’.

PGOUVa y la del plan especial. La normativa del PECH está organizada en siete títulos, en seis de los cuales se verifican artículos con plena vigencia. En general, estos artículos refieren a otros instrumentos como el PERI de San Nicolás –no mencionado expresamente por el PGOUVa 2003- y a condiciones para el desarrollo de *ámbitos no desarrollados* (Título 1); documentación para el desarrollo de los instrumentos de gestión previstos (Título 2); regulación de la conservación y adecuación de las edificaciones (Título 3); condiciones para actuaciones sobre edificios contemplado en el PECH no indicados por el PGOUVa 2003 (Título 4); la calificación establecida por el PECH mediante las fichas por parcelas, la obligación de supervisión municipal en obras en edificios protegidos, o la declaración de FO de algunas fachadas en PB (Título 5); y las condiciones de para la edificación, referidas tanto a la edificación protegida como a la NP, específicamente a volumetría, materiales, composición... (Título 7).<sup>8</sup>

En la ordenación del PGOU para el ámbito PECH, **la adaptación modifica el criterio del plan especial de calificación entre P y NP, recuperando la calificación urbanística por ordenanza del PGOU de 1997**, utilizando solo tres para la regulación del tejido urbano no dotacional: **EH Edificación Histórica, EC Edificación consolidada, y EP Edificación perimetral.**

Así, con la ordenanza **EH Edificación histórica**, se calificó a los edificios y parcelas catalogadas con los grados de protección P1, P2 y P3, y regulados por una norma de protección específica a la que se deben ajustar las condiciones de edificación, volumetría y edificabilidad de cada uno de ellos, de acuerdo con las determinaciones de sus propio régimen de catalogación.

La ordenanza **EC Edificación consolidada**, se utilizó para las '*Áreas construidas en las que está previsto el mantenimiento de la edificación existente*'. Se definió una edificabilidad genérica de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y altura máxima en función del ancho de calle, hasta alcanzar B+V. (b= 4m; p piso= 3.25 m).

El PGOUVa determinó, además, que en '*caso de que se hubiera señalado como EC alguna parcela en que no existiera edificación alguna de 3 o más plantas, se calculará su edificabilidad por bandas desde las alineaciones oficiales a razón de 4,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> los primeros 7,5 m de profundidad, 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> los siguientes 7,5 m y 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> el resto de la parcela*'.

Con esta ordenanza el PGOUVa calificó desde parcelas con sustituciones de gran altura, hasta parcelas con edificios rehabilitados, convirtiéndose en una categoría 'cajón de sastre' de todo tipo de edificación que, independientemente de su

<sup>8</sup> La normativa del PECH se organiza en siete títulos: 1. Características Generales Urbanísticas del Plan; 2. Instrumentos de Desarrollo y Ejecución del Plan Especial; 3. Regulación de la Conservación y adecuación de los inmuebles; 4. Tipos de actuaciones y condiciones de ejecución; 5. Calificación de las edificaciones y solares existentes; 7. Regulación de las condiciones de la edificación y espacios libres.

tipología o uso, se consideraba 'consolidada'. Valga de ejemplo ilustrativo de esta casuística recurrente una manzana con frente a la Plaza de la Rinconada y a la calle Sandoval detrás del Mercado del Val, donde se califica con EC una sustitución de gran altura en la esquina y un pequeño edificio rehabilitado de tres alturas y sobre una parcela del tejido histórico de esta zona, de gran fondo y escasa crujía.



Ejemplo de aplicación de la ordenanza EC en la calle Sandoval.

La ordenanza **EP, Edificación perimetral**, se aplicó, por oposición, al resto de edificación que no está calificada con ordenanzas EH o EC, y **donde se preveía una 'sustitución'**. En los planos de ordenación se definió el área de movimiento de la edificación, con indicación de altura máxima y la edificabilidad materializable. Esta edificabilidad se calcula aplicando el índice señalado cuando sea distinto de 0, sobre la franja definida. Cuando el índice grafiado sea 0,00 la edificabilidad materializable se calcula a partir de los índices globales grafiados en plano. En los predios afectados por la normativa de protección P4 se definió que la altura se debe ajustar a las condiciones derivadas de su régimen de catalogación. En este caso se indica en plano como B+Y.

**Los espacios libres privados, todos, están calificados con ordenanzas que disponen de edificabilidad y admiten colmatar en algunos casos la totalidad de la planta.**

Se utilizó tanto la ordenanza **PO. Patio ocupado** (patios y suelo con edificaciones secundarias correspondiente a las zonas EC y EH con protección P3, y los expresamente señalados en el plano de ordenación; edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; altura máxima 3m -esta edificación puede adosarse a la edificación principal, salvo en el caso que dicha edificación esté catalogada, donde se deberá respetar una distancia mínima de 3m-), como la ordenanza **PL**, (patios determinados por plano de ordenación; edificabilidad de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; altura máxima 3 m -en el interior del patio se procurará reservar una superficie para arbolado, los cierres exteriores...podrán ser altos pero transparentes, los elementos opacos...no superen una altura de 1,20 m en al menos el 60% de la longitud total del cerramiento-. Se puede adosar la edificación al edificio principal, con iguales condiciones que en el caso de los PO).

La aplicación de estas ordenanzas de ‘espacios libres’ que admiten la ocupación parcial o total del espacio no ocupado por la edificación principal, ha generado la progresiva supresión de los pequeños jardines o de los patios abiertos, con el consecuente ‘macizado’ de los interiores de parcelas, también en el centro histórico de la ciudad. O incluso, como en el caso de la manzana con frente a la Plaza de la Universidad – actuación reciente aprobada mediante MP- la ‘transferencia’ de la edificabilidad que generan ‘los patios’ hacia la zona de movimiento edificable definida por la ordenanza.

#### 1.2.4. Usos predominantes y compatibles

El PGOUVa 2003 estableció como ordenación general las ordenanzas de uso, condición que se impone por jerarquía normativa al documento del PECH.

En la adaptación la ordenación detallada de los usos para el suelo urbano se establece en dos clases, básicos<sup>9</sup> y pormenorizados<sup>10</sup>, utilizando las categorías habituales del planeamiento general, aunque con una categoría de *usos especiales*, definida por oposición como *no incluíble en ninguna de las categorías anteriores*. Esta categoría se utiliza dentro del ámbito PECH como ‘uso básico’ para las ‘áreas especiales’ con que se califican las parcelas conventuales y como ‘compatible’ para consolidar usos existentes diferentes al residencial, uso básico de las tres ordenanzas con que se ordena el ámbito. Solo se admiten con este uso las actividades expresamente grafiadas en los planos de ordenación o señaladas en los documentos escritos, así como aquellos usos básicos que las complementen, siempre que no estén directamente vinculadas a aquellas.

En relación con este capítulo se sintetizan aquellos aspectos que de forma más concreta afectan al ámbito PECH y modifican o matizan la ordenación de usos planteada por los documentos de 1997.

Para el **uso vivienda**, se dispone que desde los accesos comunes en edificios residenciales, sólo podrá darse acceso a otros usos que en su conjunto no excedan de una superficie construida de 300 m<sup>2</sup>. Además, que con excepción de los despachos profesionales, ningún uso compatible puede situarse en la misma planta o por encima del residencial. Y que

<sup>9</sup> Residencia familiar o viviendas, residencia colectiva o vivienda colectiva, comercio y servicios, oficina, hospedaje, espectáculo y reunión, hostelería, taller, industria, almacén, garaje y estacionamiento, gasolinera, usos especiales (no incluíble en ninguna de las categorías anteriores), colectivo escolar, colectivo asistencial, colectivo general, deportivo, recreo ocio y expansión, parque y jardín, servicios urbanos, viario y comunicación.

<sup>10</sup> (artículo 367) Son usos pormenorizados: residencial 1; residencial 2; residencial mixto; residencial específico; patio ocupado; patio libre; industria urbana; industria general; industria específica; industria jardín; patio industrial; usos especiales; equipamiento escolar; equipamiento asistencial; equipamiento general; equipamiento específico; equipamiento deportivo; espacios libres; servicios urbanos; viario y comunicación.

cuando se de integración de usos en un mismo local, las exigencias derivadas de esta normativa se aplicarán proporcionalmente a la superficie ocupada por cada uno de ellos si puede cuantificarse, o al más exigente en cuanto al régimen de compatibilidades.

No se admiten viviendas inferiores a 50 m<sup>2</sup>. Todas deben ser exteriores y accesibles directamente desde la calle o a través de un espacio común. Se consideran exterior las que den a espacio libre público y las que den a espacios privados que cumplan con las siguientes condiciones.

Con relación al **uso comercio y servicios**, establece que los locales deben ser independientes de otras viviendas. Se admite este uso en planta primera siempre que esta planta se comunique directamente con el local y el acceso sea a través de él, es decir, independiente.

El **uso de oficina** también debe ser independiente del de vivienda, prohibiéndose en sótanos. Para plantas primeras se establece la misma condición que para el uso comercio y servicios.

El **uso hospedaje** debe cumplir con todas las condiciones del uso vivienda colectiva y del **uso hostelería**. Este, a su vez, debe cumplir con las condiciones establecidas para uso comercio. Se agrega además, una condición para los conductos de ventilación de evacuación de humos, que no pueden servir ni servirse de los de otros locales o viviendas situados en el edificio.

El **uso garaje y estacionamiento** puede situarse en cualquier planta respetando las incompatibilidades de uso.

Para el **uso parques y jardines** se establece que al menos el 50% de la superficie total de cada parcela deberá destinarse a la plantación de especies vegetales. Al menos el 75% de la superficie de cada parcela deberá ser permeable, terminada en terriza u otro material permeable, siempre que el tamaño de la parcela sea superior a 300 m<sup>2</sup>. se admite la agrupación de parcelas para este uso.

Explícitamente el PGOUVa permite que en las parcelas calificadas con ordenanzas EH, EP y EC la planta baja pueda destinarse a usos terciarios compatibles el 100%, independientemente de su superficie.

En el artículo de *Transformación de usos pormenorizados*, se admite que en usos dotacionales puede autorizarse el uso parque y jardín siempre que no conlleve la conversión de un uso público en uso privado; y el de servicios urbanos bajo rasante o dentro de la edificabilidad autorizada. En residencial 2 y residencial mixto se admiten usos de hospedaje hasta el 100%. En industria urbana y **en industria urbana edificaciones catalogadas se admiten usos de comercio y servicios, hostelería y hospedaje hasta el 100%**.

De forma general, el PGOUVa asigna un uso predominante a cada ordenanza o ámbito de ordenación, definiendo un régimen de compatibilidad específico con el resto de usos.

Así, en el Uso residencial 1 utilizado en la Ordenanza EC, se exige un uso residencial mínimo de 80%, y se prohíben industria (1,2,3 y 4), almacén (2 y 3), taller (2), gasolinera. En Uso Residencial 2 se exige residencial mínimo al 50% manteniendo los mismos usos prohibidos. En el Uso Residencial mixto, éste baja al 20% y solo se prohíbe industria (2,3 y 4), gasolinera.

En el Uso Patio ocupado, se establece un amplio régimen de compatibilidades: Parque y jardín, recreo ocio y expansión, deportivo, almacén y garaje – estacionamiento, en superficie y sótano. Entre los cinco se debe respetar una superficie mínima del 30%; y se mantienen las mismas prohibiciones del uso pormenorizado de la parcela y en cualquier caso industria (2,3 y 4) y gasolinera. Tendrán cabida todos los usos básicos permitidos en el uso pormenorizado previsto para la edificación principal desde la que se accede al patio en superficie y sótano siempre que aparezcan vinculados funcionalmente a dicha edificación principal y no se implanten de forma independiente o sin conexión con esta última.

Iguals condiciones se establecen para el Uso Patio libre: Parque y jardín, recreo ocio y expansión, deportivo, mínimo 50% de la parcela. Se admiten además garaje estacionamiento en superficie y sótano. Prohibidos: el resto. Tendrán cabida todos los usos básicos permitidos en el uso pormenorizado previsto para la edificación principal desde la que se accede al patio en superficie y sótano, siempre que aparezcan vinculados funcionalmente a dicha edificación principal y no se implanten de forma independiente o sin conexión con esta última.

El Uso Espacios Libres permite: Parque y jardín, deportivo no privativo, u ocio, recreo y expansión. Superficie ocupada mínima 80%. Se admite además, hostelería, espectáculo y reunión, colectivos, deportivo. El uso comercial es admisible cuando se trate de kioscos en régimen de concesión. No se permite el viario destinado al tránsito de vehículos y transporte. Solo se admite aparcamiento bajo rasante en los casos recogidos de forma expresa en el plano de ordenación o en los planos de la serie 4.

#### 1.2.5. Condiciones para la edificación y el aprovechamiento

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 del PGOU define, como novedad respecto al planeamiento anterior, un sólido capaz general para todas las ordenanzas, luego precisado en los planos de ordenación. Este sólido capaz, generado por la línea

definida por la alineación hasta la altura máxima permitida - limitada por un ángulo de 30 grados hacia el interior de la parcela hasta 7,50 m en horizontal, y de forma simétrica hacia el interior otra sección similar-, difiere levemente de las condiciones para la formación de cubierta establecidas por el PECH para las parcelas protegidas y las NP/RPE (porcentaje del 33% y desde el vuelo o alero máximo permitido).

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...

La edificabilidad de las parcelas se determina para todos los casos en m<sup>2</sup> edificables, asignada bien a través de un índice, bien por las condiciones de edificación que definan el sólido capaz. Esta edificabilidad debe ser materializada totalmente en la parcela neta, ya que el PGOUVa no prevé ningún mecanismo o instrumento que permita compensar *'los excesos o defectos de edificabilidad' 'respecto a las condiciones de edificación fijadas'* antes reguladas con el procedimiento de transferencia de aprovechamiento. Una situación extensiva al caso de las parcelas donde la edificabilidad queda establecida por las condiciones del propio Plan Especial.

Todas las parcelas del ámbito PECH deben cumplir con las determinaciones establecidas por el Plan Especial como *'Condiciones figurativas y formales'* en el Título 7 de la Normativa, matizadas según estén o no protegidas.

#### 1.2.6. Dotaciones y espacios libres

En el ámbito del PECH, conjunto histórico y centro urbano consolidado de Valladolid, se sitúan gran parte de los equipamientos públicos y privados más importantes de la ciudad. El PGOUVa diferencia en los equipamientos las dotaciones claramente singulares por su uso de rango ciudad del resto. Así, la Casa Consistorial, los Juzgados, el Rectorado de la Universidad, los Museos, los Mercados, la Biblioteca de San Nicolás, el Hospital Río Hortega ... están consideradas como Sistemas Generales de Equipamiento, mientras que las iglesias –incluyendo también la Catedral-, conventos, los colegios públicos y religiosos con las residencias estudiantiles, correos, edificios públicos (las sedes de las Administraciones Estatal, Regional y Local...) son considerados Sistema Local de Equipamiento, sean públicos o privados.

Los equipamientos de escala ciudad se encuentran diseminados por todo el ámbito del PECH, aunque los más importantes y significativos se localizan principalmente en la corona exterior norte-este-sur que rodea la zona de la Plaza Mayor, calle Santiago y Plaza de Zorrilla... Los equipamientos locales públicos son cuantitativamente escasos con relación al

total –no llega a un 15%-, principalmente vinculados con usos educativos, como colegios e institutos.<sup>11</sup>

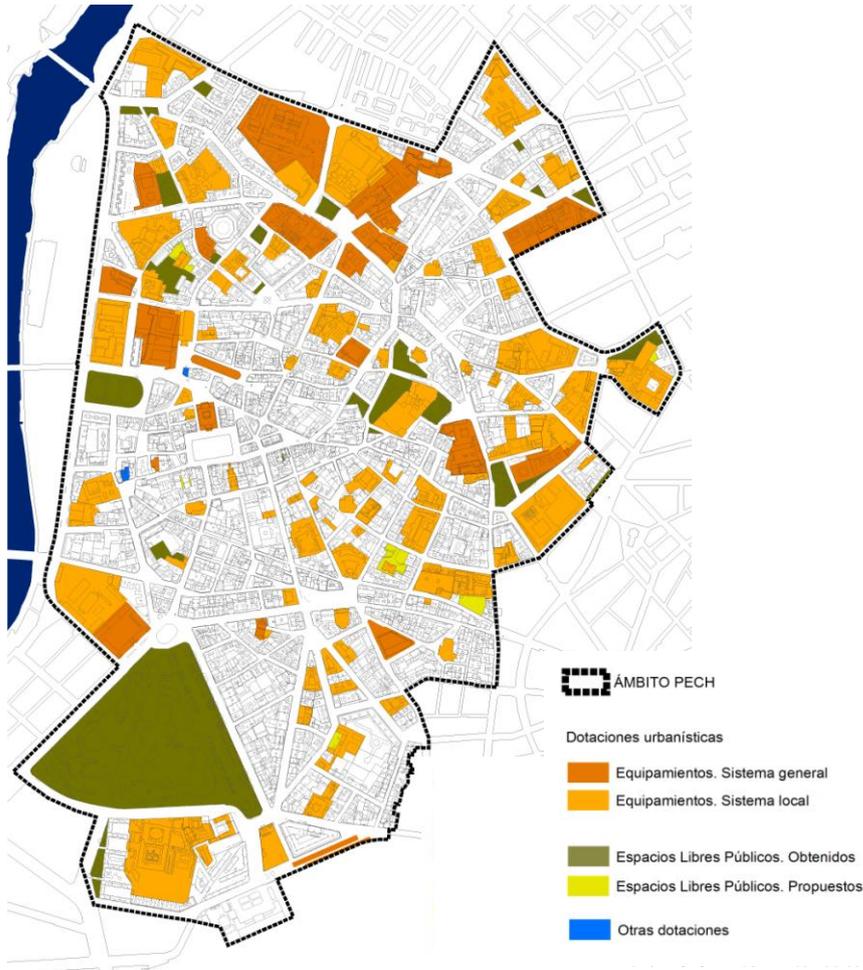
Los sistemas generales EQ existentes suman alrededor de 141.000 m<sup>2</sup>, más del triple de la cantidad de sistemas locales públicos –aproximadamente unos 44.000 m<sup>2</sup>-. Los equipamientos locales privados superan los 290.000 m<sup>2</sup>, una superficie que supera la suma del total de equipamientos públicos, generales y locales.

| SISTEMA GENERAL – EQUIPAMIENTOS-                                 |          |                |
|------------------------------------------------------------------|----------|----------------|
| Casa Consistorial                                                | EQ01/85  | 2.580          |
| Antigua iglesia de San Agustín. Archivo Municipal                | EQ01/75  | 4.259          |
| Hospedería de San Benito (instalaciones municipales)             | EQ01/77  | 12.362         |
| Palacio de la Diputación Provincial                              | EQ02/69  | 2.254          |
| Antiguo Palacio Real (Capitanía)                                 | EQ07/68  | 11.171         |
| Edificio de Juzgados (ampliación)                                | EQ08/73  | 1.951          |
| Edificio de Juzgados                                             | EQ08/74  | 3.592          |
| Universidad - Chancillería y Casa del Estudiante                 | EQ20/66  | 14.863         |
| Universidad - Facultad de Derecho                                | EQ20/86  | 9.239          |
| Universidad - Palacio de Santa Cruz y Colegio Mayor              | EQ20/87  | 6.302          |
| Conjunto de San Pablo y Colegio de San Gregorio                  | EQ22/61  | 17.449         |
| Academia de Caballería                                           | EQ23/97  | 9.052          |
| Museo de Fabio Nelli                                             | EQ24/71  | 2.401          |
| Museo de Pintura de La Pasión                                    | EQ25/88  | 474            |
| Biblioteca Central en Palacio de los Condes de Benavente         | EQ27/62  | 5.031          |
| Casa Revilla                                                     | EQ28/72  | 1.901          |
| Casa de Cervantes                                                | EQ29/99  | 1.103          |
| Teatro Calderón                                                  | EQ30/80  | 3.082          |
| Residencia Sanitaria Pío del Río Hortega                         | EQ32/57  | 25.561         |
| Mercado Municipal del Val                                        | EQ49/81  | 2.234          |
| Mercado Municipal del Campillo                                   | EQ49/100 | 4.743          |
| <b>TOTAL</b>                                                     |          | <b>141.605</b> |
| SISTEMA LOCAL – EQUIPAMIENTOS-                                   |          |                |
| -equipamientos y servicios públicos- + áreas especiales          |          |                |
| <b>TOTAL</b>                                                     |          | <b>334.173</b> |
| PÚBLICAS                                                         |          | 43.932         |
| PRIVADAS                                                         |          | 290.241        |
| OTRAS DOTACIONES                                                 |          |                |
| -Edificios públicos con uso público: VIVA, Plaza de Santa Ana 6- |          |                |
| <b>TOTAL</b>                                                     |          | <b>770</b>     |

Numerosos edificios destinados a usos dotacionales están catalogados en el PGOU y sujetos en sus categorías a normas de protección, lo que se analiza en los capítulos relativos al catálogo. Destaca el elevado volumen de edificios de

<sup>11</sup> Los datos referidos a los sistemas locales, tanto de equipamiento como de espacio libre público, han sido elaborados a partir de la calificación urbanística establecida por el PGOUVa y medidos en la nueva cartografía catastral disponible.

equipamiento –rehabilitación o restauración– de edificios históricos que ha tenido intervenciones durante el periodo de vigencia del PECH y del PGOUVa (Hospital Clínico, Conjunto San Benito – San Agustín, San Gregorio/Museo de Escultura, Universidad...), aspecto que deberá actualizarse en los documentos de la revisión y específicamente en el catálogo.



Dotaciones urbanísticas -definidas por el PGOUVa- dentro del ámbito PECH

Los espacios libres públicos definidos en el ámbito pertenecen principalmente al sistema de pequeñas plazas urbanas, jardines, paseos y espacios peatonales del centro histórico de la ciudad, y el gran parque urbano del Campo Grande, éste último, el único sistema general del ámbito PECH.

El PGOUVa identifica en los planos de ordenación, ‘espacios libres’, calificándolos como ‘uso espacios libres’, ‘parques, jardines, recreo y expansión públicos’, pero sin definirlos expresamente como sistema local. Un análisis más detallado, permite apreciar que esta calificación tampoco distingue, tal como refiere la leyenda del plano, si son públicos o privados, ni en si están o no obtenidos.

Si se cuantifican los espacios libres así calificados que efectivamente son parcelas públicas, como sistemas locales, la dotación alcanza casi las 5,2 hectáreas.

Si se cuantifican el resto de espacios libres, privados, algunos simplemente jardines de equipamientos, otros planteados como cesiones de unidades aisladas o integradas, la dotación se incrementaría en unos 7.478 m<sup>2</sup>, una superficie particularmente pequeña en relación al resto público.

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| <b>SISTEMA GENERAL – ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS-</b> |                |
| TOTAL                                              | <b>123.000</b> |
| <b>SISTEMA LOCAL – ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS-</b>   |                |
| TOTAL                                              | <b>51.833</b>  |
| <b>ESPACIOS LIBRES –PRIVADOS-</b>                  |                |
| TOTAL                                              | <b>7.478</b>   |

### 1.2.7. Edificios fuera de ordenación y disconformes con el planeamiento.

El conocimiento de la realidad alcanzado en el documento del Plan Especial con el análisis del tejido urbano, y en particular de sus edificaciones, fue la base para la regulación de aquello que por sus características tipológicas, materiales o de localización, quedaba ‘fuera’ de la ordenación propuesta.

En su normativa el Plan Especial definió las situaciones y condiciones para cada uno de los edificios o parcelas así calificadas, así como los mecanismos para compensar los derechos de los propietarios que pueden haber sido afectados por esta declaración. El plan especial listó un total de 18 edificios o parcelas ‘fuera de ordenación’<sup>12</sup> agrupados en tres categorías diferentes.

- FO/A: Edificios o instalaciones dentro de Áreas de Gestión, disconformes con la ordenación del Plan Especial para dichas áreas en las que se fija su demolición con condiciones de actuación reguladas según normativa específica del Área.
- FO/S: Edificios o elementos edificados, especialmente disconformes con la ordenación del Plan Especial, a demoler y sustituir puntualmente por nuevas construcciones.
- FO/EL: Edificios o elementos edificados, especialmente disconformes con la ordenación del Plan Especial, a demoler para la creación de espacios libres públicos.

Esta condición se expresaba también en cada una de las fichas por parcela. El PGOUVa 2003 eliminó los FO de la serie de planos de ordenación detallada, y en su normativa no los incluye de forma expresa.

Parte de estos edificios, incluidos en ámbitos de desarrollo, han sido demolidos, como el antiguo convento de Las Lauras, las

<sup>12</sup> Capítulo 5. Edificios Fuera de Ordenación

construcciones anteriores a los nuevos Juzgados y al actual Colegio de Abogados. Otros han sido calificados por el PGOUVa como EC, edificación consolidada (en calle San Martín y en calle Regalado), o como viario sin definir instrumentos para la obtención de ese suelo (comercio de relojería anexo a la Iglesia del Atrio de Santiago).

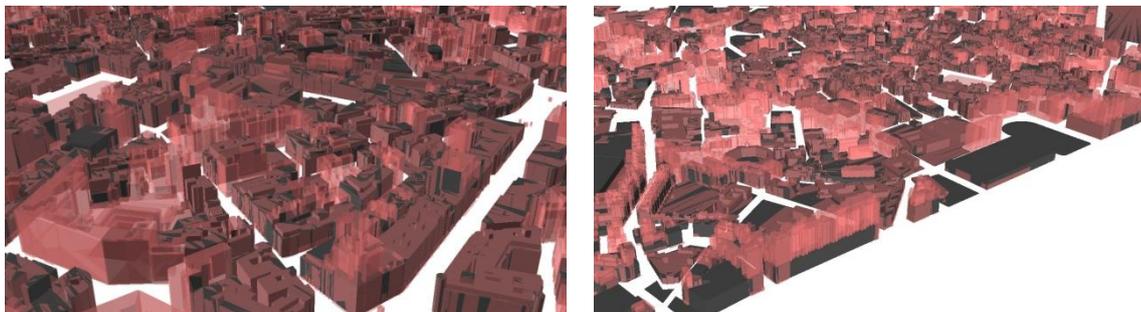
La adaptación no aclara si estos FO continúan vigentes. Tampoco qué sucede con aquellos elementos así calificados dentro de parcelas con edificaciones catalogados, como el caso del Convento de Santa Ana o el de Santa Clara.

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 disconformes con el planeamiento'.

En el ámbito PECH la aplicación estricta de este artículo, supone la consideración de usos disconformes con el planeamiento de 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.

Paseo Isabel la Católica San Lorenzo, San Quirce, Angustias, María de Molina, entre otras calles, tienen edificios con alturas muy superiores a la máxima permitida....

La imagen posterior corresponde a una maqueta donde se indica en negro la altura máxima permitida por parcela, y en color el 'exceso' de edificación considerado por el PGOUVa como disconforme con el planeamiento.



Maqueta con la edificación ámbito PECH: Calle Santiago desde Plaza Zorrilla hasta la Plaza Mayor y Paseo Isabel la Católica y Plaza de Poniente.

Según el planeamiento vigente, la mayor parte de las sustituciones de los '60, '70 y '80 no podrían volver a edificarse 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- para el que no se ha previsto ningún mecanismo de compensación.

Podría darse el caso que propietarios de un edificio de 10 plantas dentro del CH quieran promover su demolición para volver a construirlo mejorando las condiciones formales iniciales y su habitabilidad, pero estarían limitados –en el mejor de los casos- a solo 6 niveles, renunciando a los otros 4. ¿Cómo se compensa la edificabilidad ‘no materializable’ en la parcela inicial?

Con las condiciones urbanísticas vigentes, este tipo de iniciativa no es *viable*, por lo tanto, todos estos edificios disconformes de hecho se mantienen, pero con las condiciones formales y de habitabilidad actuales.

Si la intención del PGOUVa es ésta, es decir, mantener estos edificios, esta intención debería transformarse en 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.

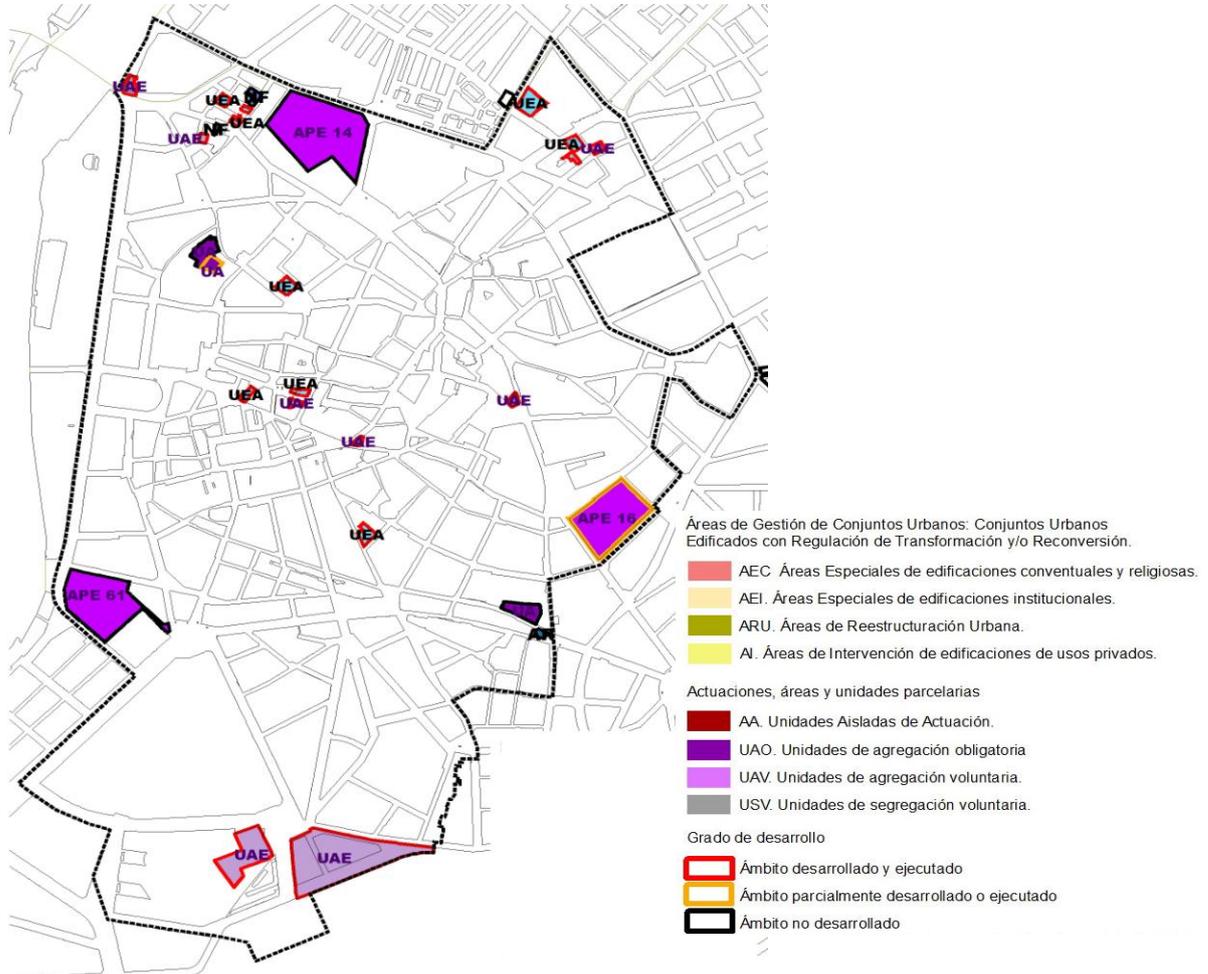
En todo caso, la definición por normativa de ‘usos disconformes con el planeamiento’ no puede sustituir –ni esconder- la necesaria declaración como FO de edificios por problemas de integración urbana, inadecuación tipológica o por cualquier otra circunstancia. Una declaración que debe realizarse selectiva y justificadamente, evaluando en cada caso los beneficios urbanísticos y los costes y problemas de gestión que se susciten.

#### 1.2.8. Grado de desarrollo del planeamiento definido por el PGOUVa en el ámbito PECH

En nueve años de vigencia del PGOUVa se han desarrollado cerca de la mitad de los ámbitos de gestión previstos dentro del ámbito PECH.

De los 15 sectores delimitados en suelo urbano no consolidado, 8 han completado su desarrollo y ejecutado el planeamiento, y uno más, el APE 16, adquirido la condición de SUC mediante una modificación puntual del PGOUVa. Otro, el APE 17 Cáritas, se encuentra en tramitación.<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Tramitación cuestionada judicialmente.



Áreas de Gestión definidas por el PGOUVa en el ámbito PECH. Grado de desarrollo.

La mayor parte de los sectores que han completado su desarrollo son pequeñas actuaciones de reordenación del espacio público: dos en el entorno del antiguo Plan especial de San Nicolás; en la Plaza de San Miguel, la Plaza de la Universidad, el entorno de Las Claras.

El antiguo convento de Las Lauras, o el economato de RENFE, ámbitos más 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.

Restan por desarrollarse otros ámbitos que por tamaño, situación urbana y excepcionalidad, constituyen importantes y estratégicas reservas de suelo, como la parcela del antiguo Hospital Pío del Río Hortega y la Academia de Caballería.

|          |                                                   |         |      |    |
|----------|---------------------------------------------------|---------|------|----|
| A.O.4 SN | PASEO ISABEL LA CATOLICA Y PASEO DEL RENACIMIENTO | UAE 75  | SUNC | SI |
| A.O.4 SN | CALLE DE LA PAZ                                   | UAE 91  | SUNC | SI |
|          | LIBERTAD CANOVAS DEL CASTILLO                     | UAE 293 | SUNC | SI |
|          | CALLE DEMOCRACIA                                  | UAE 93  | SUNC | SI |
|          | CALLE EXPÓSITOS                                   | UA 99   | SUNC | NO |
|          | CALLE EXPÓSITOS                                   | UA 100  | SUNC | ET |
|          | UNIVERSIDAD                                       | UAE 116 | SUNC | SI |
|          | CALLE PLATERIAS                                   | UAE 117 | SUNC | SI |
|          | CALLE JOSÉ MARÍA LACORT                           | UA 135  | SUNC | NO |
|          | LAS LAURAS                                        | UAE 168 | SUNC | SI |
|          | ECONOMATO RENFE                                   | UAE 167 | SUNC | SI |
|          | ACADEMIA DE CABALLERÍA                            | APE 61  | SUNC | NO |
|          | COLEGIO SAN JOSE                                  | APE16   | SUNC | MP |
|          | HOSPITAL DEL RÍO HORTEGA                          | APE 14  | SUNC | NO |
|          | CARITAS                                           | APE 17  | SUNC | TJ |

La totalidad de las actuaciones aisladas definidas, 9, han sido desarrolladas, mientras que las 2 normalizaciones de fincas siguen sin ejecutarse, igual que el área de retranqueo. Estas intervenciones corresponden a pequeñas actuaciones, muchas dentro del ámbito del Plan Especial de San Nicolás.

|          |                                        |         |     |    |
|----------|----------------------------------------|---------|-----|----|
| A.O.4 SN |                                        | UEA 80  | SUC | SI |
| A.O.4 SN |                                        | UEA 85  | SUC | SI |
| A.O.4 SN |                                        | UEA 87  | SUC | SI |
|          | TIRSO DE MOLINA -SANTA CLARA-          | UEA 77  | SUC | SI |
|          | CALLE RELADORES, SANTA CLARA           | UEA 92  | SUC | SI |
|          | PLAZA DE SAN MIGUEL                    | UEA 103 | SUC | SI |
|          | CALLE PLATERIAS                        | UEA 115 | SUC | SI |
|          | CALLE TERESA GIL, POSADA DE PORTACOELI | UEA 297 | SUC | SI |
|          | PLAZA DE LA RINCONADA                  | UEA 114 | SUC | SI |
| A.O.4 SN |                                        | NF 78   | SUC | NO |
| A.O.4 SN |                                        | NF 90   | SUC | NO |
|          | PLAZA DE LA CRUZ VERDE                 | AR 140  | SUC |    |

### 1.2.9. 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. También una 'Pieza separada' como Anexo del Plan Especial con ajustes normativos en relación con el Plan General de 1997, y aprobada mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento.

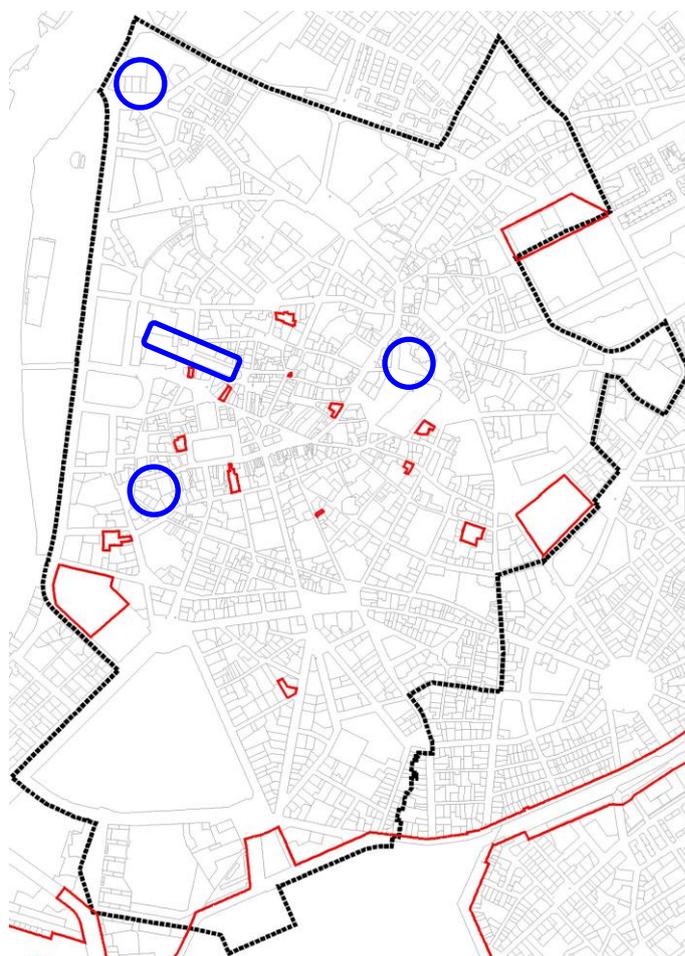
La mayor parte de las modificaciones puntuales han sido impulsadas por particulares para llevar adelante sus iniciativas edificatorias privadas, alegando diferentes problemas generados por las determinaciones vigentes y su aplicación. Sólo seis fueron promovidas por el propio Ayuntamiento de Valladolid: dos para modificar la normativa del PECH

incorporando nuevas condiciones para las edificaciones incluidas dentro del ámbito del ARI (Área de Rehabilitación Integral) de Platerías, Plaza Mayor y Catedral; una tercera para desarrollar el Convenio firmado con la Junta de Castilla y León para la ampliación del Hospital Clínico Universitario; una cuarta para ajustar el límite del sector en la Academia de Caballería; y la última, vinculada al desarrollo de la Red Ferroviaria Central de Valladolid. A este grupo, debe agregarse la modificación de las condiciones para las parcelas donde se ubica el Teatro Zorrilla, para permitir una correcta rehabilitación del edificio y su uso original.

|    |            |                                                                                                                                                                                                 |
|----|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 13/10/1999 | MODIFICACIÓN DE DETERMINADOS ARTÍCULOS DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO                                                                                                                    |
| 2  | 09/02/1999 | MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.C.H. EN PALACIO PIMENTEL                                                                                                                                           |
| 3  | 06/02/2001 | MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.C.H. EN PLAZA MAYOR 18 Y 19                                                                                                                                        |
| 4  | 03/04/2001 | Modificación Puntual del PECH: descatalogación del inmueble en calle Esgueva 10                                                                                                                 |
| 5  | 04/12/2001 | Modificación Puntual del PECH en C/ Rúa Oscura 2                                                                                                                                                |
| 6  | 01/03/2005 | MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PECH (DESCATALOGACIÓN C/ SANDOVAL, 11) - CTU 296/04                                                                                                                    |
| 7  | 05/04/2005 | MODIFICACIÓN PUNTUAL: C/ COLMENARES, 2.                                                                                                                                                         |
| 8  | 05/04/2005 | MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PECH (C/ COLMENARES, 2) - CTU 310/04                                                                                                                                   |
| 9  | 27/07/2005 | MODIFICACION DEL PECH EN C/ NÚÑEZ DE ARCE, 18 - CTU 231/04                                                                                                                                      |
| 10 | 23/12/2005 | MOD. PUNTUAL PARA AMPLIACIÓN DEL HOSPITAL CLÍNICO CTU 225/05                                                                                                                                    |
| 11 | 10/01/2006 | MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PECH EN EDIFICIO DE LA C/ TERESA GIL, 15.                                                                                                                              |
| 12 | 14/03/2006 | MODIFICACIÓN PUNTUAL: LA DESCATALOGACIÓN DEL EDIFICIO N.º 17 DE LA C/ BAJADA DE LA LIBERTAD, Y CONSTITUCIÓN DE UNA UNIDAD VOLUNTARIA DE AGREGACIÓN DE LAS PARCELAS N.ºS 15 Y 17 DE DICHA CALLE. |
| 13 | 2007       | MODIFICACIÓN PUNTUAL APE 61 ACADEMIA DE CABALLERÍA                                                                                                                                              |
| 14 | 2007       | MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU y PECH C/ SAN ANTONIO DE PADUA 6                                                                                                                                      |
| 15 | 08/05/2007 | MOD. PUNTUAL EN ZONA DE PLATERÍAS, PLAZA MAYOR Y FUENTE DORADA. CTU 95/07                                                                                                                       |
| 16 | 27/07/2007 | APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PECH EN PLAZA DE LA RINCONADA N.º 6                                                                                                                                   |
| 17 | 27/07/2007 | MOD. PUNTUAL DEL PECH EN PLAZA DE LA UNIVERSIDAD N.º 11                                                                                                                                         |
| 18 | 07/10/2008 | MODIFICACIÓN PUNTUAL PECH TEATRO LOPE DE VEGA                                                                                                                                                   |
| 19 | 2009       | MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU y PECH C/ VEGA N.º 16 C/V C/ HOSTIEROS                                                                                                                                |
| 20 | 01/02/2010 | MODIFICACIÓN DEL PECH EN LA RED FERROVIARIA CENTRAL DE VALLADOLI. EXPTE.: 7/2008                                                                                                                |
| 21 | 06/07/2010 | MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO EN BAJADA DE LA LIBERTAD 17                                                                                                                  |
| 22 | 07/09/2010 | MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PECH EN EL ÁMBITO DEL COLEGIO SAN JOSÉ (APE 16-ARU 6).EXPTE.: N.º 23.013/09                                                                                            |
| 23 | 2004       | Modificación del PECH (Teatro Zorrilla)                                                                                                                                                         |

Actualmente se encuentran en tramitación otras tres modificaciones, una por iniciativa del Ayuntamiento de Valladolid, para la construcción de sendos aparcamientos subterráneos en el Mercado del Val (rotatorio y para residentes) y en los alrededores de la Iglesia de La Antigua (solo residentes). Las otras dos corresponden a los antiguos almacenes Cuadrado, y a Villa Julia.

En la imagen posterior se localizan en rojo las modificaciones puntuales del PECH que han sido aprobadas definitivamente, y en azul, la promovidas por el Ayuntamiento actualmente en tramitación.



Modificaciones puntuales del PECH: en rojo aprobadas definitivamente, en azul en tramitación

Por su singularidad o por los tipos de problemas que se plantean y las soluciones que se definen, se comentan algunas de estas modificaciones puntuales, por derivar de casos que manifiestan cuestiones reguladoras recurrentes (referidas principalmente a los usos permitidos en las edificaciones), puntos de conflicto (cumplimiento simultáneo de las condiciones para edificios protegidos y otras determinaciones

del PECH, o del PGOU) o lagunas normativas que deben ser abordadas de una forma general.

#### 2. Palacio Pimentel.

Se modificó el uso dotacional calificado por el PECH cambiándolo a uso residencial.

#### 6. Descatalogación de fachada en edificio de calle Sandoval.

Se descatalogó la fachada de un edificio en calle Sandoval, parte de un ámbito AO (agregación obligatoria). Este cambio se motivó en las dificultades para compatibilizar el cumplimiento de las determinaciones del PECH y las del PGOUVa, principalmente aquellas relativas a las condiciones de habitabilidad. Las diferencias de altura entre la fachada protegida y el resto de la edificación de las parcelas que se 'agregan', condicionaban, según el documento, el desarrollo del programa de actuación planteado.

#### 7 / 8. Hotel en calle Colmenares.

En una parcela con protección (P3) se modificaron los límites de ordenanza para permitir la rehabilitación del edificio en su conjunto, incluyendo un cuerpo original con la misma altura que el resto edificado, que siendo perpendicular a la fachada posterior, fue calificado con ordenanza de Patio Ocupado (esta ordenanza admite una edificación de hasta 4 m de altura).

#### 9. Calle Nuñez de Arce.

Se permitió la construcción de una planta más en un edificio con protección P4, con el objeto de 'adecuarlo' a la escena urbana de esta calle. Para ello se cambió la protección inicial a P4a. Este cambio permitió, además, materializar la totalidad de la edificabilidad asignada por el PGOU.

#### 10. Hospital Clínico. Ayuntamiento de Valladolid.

Se modificó el ámbito del PECH y del ARU-02 (actual EQ-20), eliminando el trozo de parcela del Hospital Clínico afectada por esta delimitación. De esta forma, el nuevo límite del PECH en esta zona, y del ARU 02 (actual EQ-20) coincide exactamente con el límite de la parcela catastral de la Universidad de Valladolid.

#### 11. Edificio en calle Teresa Gil.

Se eliminó un FO (Fuera de Ordenación) que afectaba a la última planta de este edificio. Se demostró en el documento de la modificación puntual que esta planta es parte del edificio original.

#### 13. APE 61 Academia de Caballería. Ayuntamiento de Valladolid.

Se modificó el APE 61 SU-NC definido en el PGOUVa 2003, excluyendo del ámbito dos parcelas que se clasificaron como SUC, una hacia calle María de Molina, calificada como viario, y otra hacia calle Doctrinos, de 445 m<sup>2</sup>, a la que se califica con ordenanza EP.R1, B+III y 0.90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Este cambio se motivó

en las diferencias de delimitación que definen los instrumentos vigentes en el ámbito. Por un lado, el PECH (con pequeñas contradicciones también entre las descripciones textuales en la ficha de este ARU y los planos), y por otro, el PGOUVa 2003, que delimitó como APE este ARU, variando su ámbito, pero sin derogar el planeamiento anterior. También se justificó esta modificación en la necesidad de adaptar el APE 61 a la parcela catastral del Ministerio de Defensa, excluyendo las parcelas propiedad del INVIFAS (Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas).

#### 16. Plaza de la Universidad nº 11.

Justificado por una contradicción entre las condiciones del Catálogo establecidas por el PGOUVa y las que estableció en su momento el Plan Especial. Se modificó el fondo máximo edificable de 7 a 10 m, del edificio hacia calle Cardenal Cos. Se mantiene la ordenanza EP para este fondo, con una edificabilidad de 3,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y la ordenanza PL con una edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 20. Colegio San José.

Modificación del ARU 6 – APE 16. Este ámbito de SU-NC se clasifica como SUC, desapareciendo el APE 16 del PGOUVa y el ARU 6 del PECH, y se califica la parcela con ordenanzas EQ 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> B+Y para las nuevas edificaciones y EH para los edificios históricos catalogados. El uso pormenorizado es Ec (equipamiento educativo privado).

#### 21. Teatro Zorrilla. Ayuntamiento de Valladolid.

Se modificaron las condiciones del PECH para permitir la rehabilitación de este singular edificio como Teatro. Se cambió el uso de residencial a dotacional y se admitieron alturas excepcionales, en función de las necesidades técnicas de las salas de representación. Se permitió también la delimitación de una unidad de agregación voluntaria, entre la parcela 8 con frente a la Plaza Mayor, y la parcela 25, con frente a calle Constitución.

#### 1 / 14 Modificación puntual de 1999 y de 2007. Área de Platerías Plaza Mayor. Ayuntamiento de Valladolid.

Estas modificaciones afectaron al Título VII de la normativa del PECH. “Regulación de las condiciones de la edificación y espacios libres”. En 1999 se modificó el PECH, incorporando condiciones específicas para el ámbito definido por el ARI Platerías-Plaza Mayor, en los artículos referidos a ‘Alturas’, ‘Elementos construidos sobre cubiertas: buhardillas, lucernarios y otros elementos’, ‘Condiciones de realización de garajes en edificios protegidos’, ‘Características de la composición y acabados en plantas bajas en Áreas AH y AR’ y ‘Características de las cubiertas y elementos en las mismas en las zonas AH’. También se agregó el punto 7.2.18 “Condiciones específicas de edificación para el área de Platerías Plaza Mayor”. Esta modificación se completaba con otras determinaciones no vinculantes. En 2006 se vuelve a modificar el PECH, incorporando como vinculante la totalidad del

documento ya tramitado en 1999 (condiciones precisas de cubiertas y fachadas, que completan las ya existentes sin modificarlas). Esta modificación afecta a una serie de parcelas dentro del ámbito que se enumeran en dos anexos, A y B. Se habilita a que el Ayuntamiento, mediante Acuerdo de Pleno, pueda afectar más parcelas del ámbito.

Así, la MP de 1999 incorporó el punto 2.18 al artículo 7 del Título 7 de la normativa urbanística del PECH, incorporación que permitió el uso comercial en las plantas bajas y entreplantas de una serie de edificios consignados en un Anexo (A) siempre que se realicen obras de rehabilitación o de reestructuración para la adaptación de estos edificios a la tipología actual. Esta permisividad se condicionó por un lado, al cumplimiento de unas alturas mínimas -2.20 m- y a una superficie máxima de utilización, en relación a la superficie total del local. Se admitió el uso público de toda la superficie comercial. Y por otro, se condicionó al mantenimiento de la composición y características de los huecos de la fachada, ajustados en todo momento a los elementos estructurales cerramientos y carpinterías originales. Para aquellos casos de partes de la fachada desaparecidas, se autorizaron, previo estudio y justificación, las soluciones no miméticas, pero condicionadas al mantenimiento de los 'invariantes' arquitectónicos del conjunto de la calle. Se definió además en un Anexo B, la admisión de troneras en las cubiertas, pero con condiciones específicas de posición y dimensiones.

En 2007 se aprobó una nueva MP para este artículo, incorporando nuevas condiciones, que detallaron con mayor precisión las condiciones a cumplir por las nuevas rehabilitaciones o reestructuraciones que busquen beneficiarse del uso comercial y público de las plantas bajas y las entreplantas de los edificios ya consignados en el Anexo A.

Entre dichas nuevas condiciones se especificó que los sótanos que se proyectasen, estuviesen supeditados a un estudio arqueológico e hidrológico para establecer su viabilidad, así como a la posibilidad de acceso sin alterar la composición de la fachada original del edificio. También en esta norma, se protegieron los sótanos existentes anteriores a 1561, que se mantendrán por tratarse de un conjunto singular, de la época de la restauración (reconstrucción) de la Plaza Mayor.

Para las cubiertas de los edificios del Anexo B, se determinaron las pendientes de las cubiertas –que deben ser las originales- así como los materiales –teja curva-. Cuando no fuese posible establecer la pendiente original, se estableció un máximo de 40% ajustable al conjunto urbano de la calle o manzana. Las troneras, además de ajustarse a las dimensiones de la ordenanza, deberán disponerse en relación a la composición de la fachada y a todos y a cada uno de los huecos con independencia del uso del bajocubierta. Se establecieron condiciones específicas para las bajantes y otras infraestructuras de los edificios.

Con relación a las fachadas, se agregó la obligación de restaurar o recuperar las entreplantas originales. La composición de los huecos de estas entreplantas deberá ajustarse en todo momento a la composición general de la fachada, como así también las características de los cerramientos. No se admitirán nuevos materiales ni soluciones diferentes a las tradicionales. Se deberán respetar las 'invariantes' compositivas de la zona, así como considerar el entorno histórico.

Se introdujeron, además, condiciones específicas para los vuelos de la Plaza del Ocho y en calle Platerías.

Se condicionó la utilización de los materiales para los vuelos de los edificios del Anexo B, calle Ferrari y Plaza Mayor, donde solo se admite la madera para pintar, con los colores establecidos en el nuevo apartado introducido en este artículo.

Los cierres de protección se realizarán por el lado interior de la carpintería o cerramiento sin afectar la composición de la fachada y del conjunto, o bien por el exterior, pero de forma desmontable.

Se introdujo un apartado 6, Colores, donde se establecen gamas cromáticas RAL para los diferentes elementos que componen las fachadas para cada uno de los edificios consignados en los Anexos A y B: paños de fachadas, recercados de huecos e impostas, carpinterías, cerrajerías, canecillos / tableros aleros, canalón.

Esta modificación, mantiene la potestad del Ayuntamiento de incorporar a los anexos nuevos edificios, justificando esta inclusión por *'especiales circunstancias históricas, arquitectónicas o urbanísticas'*

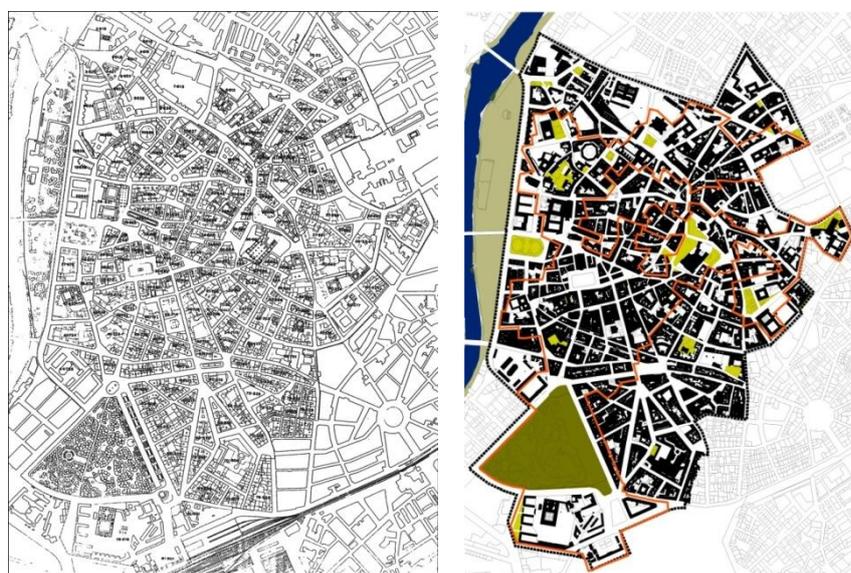


## 2. ELEMENTOS DE DIAGNÓSTICO SOBRE LA VIGENCIA DEL PECH

2

### 2.1. La delimitación del PECH

El ámbito del PECH fue definido por el Ayuntamiento de Valladolid para la redacción del primer Plan Especial del Casco Histórico. En la Memoria de este documento se afirma que esa 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’*.



Plano del Plan Especial de 1997 y actual delimitación del PECH.

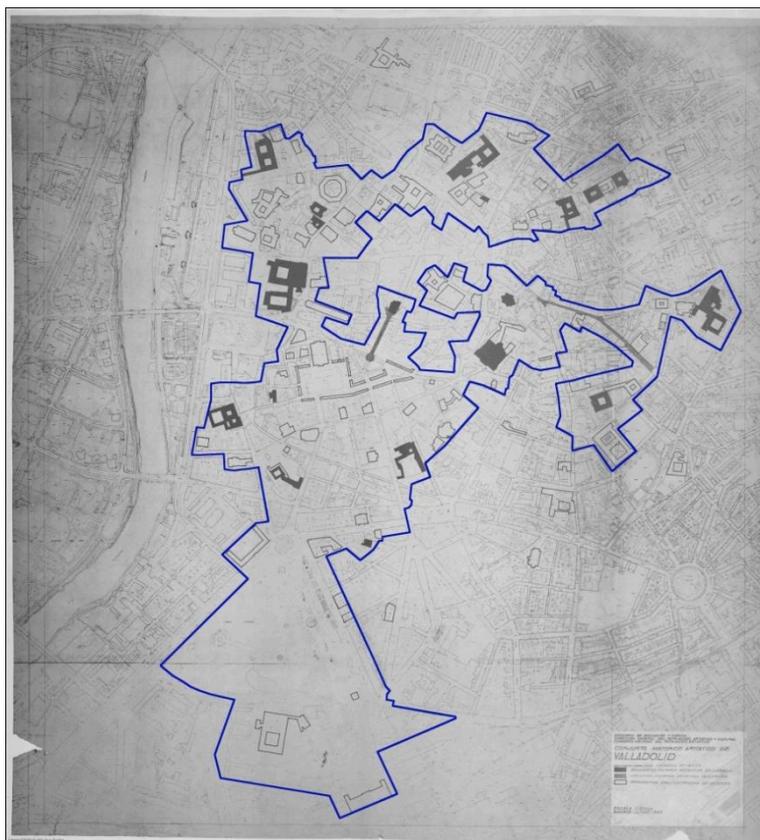
Esta delimitación del PECH incluye el **“Casco Antiguo” declarado como Conjunto Histórico<sup>14</sup>**, área que a su vez comprende otros dos Conjuntos Históricos declarados, el de Platerías – Ochavo – Vera Cruz (09-07-64) y la calle Juan Mambrilla –de los Francos- (26-02-70), junto a otros 43 BIC en la categoría de Monumentos-, ámbitos que el Plan Especial regula y ordena –junto al PGOU-, comprendiendo extensivamente su ámbito según muestra la imagen –derecha-anterior.

La delimitación espacial del ámbito sobre el que opera el instrumento de planeamiento de protección el **Plan Especial de Casco Histórico (1997)**, no está exenta de discusión, motivada en gran medida por la ausencia de una clara delimitación del ámbito declarado Bien de Interés Cultural. El PECH, y también el PGOUVa, recoge una delimitación del Conjunto Histórico que, si bien forma parte integrante de los

<sup>14</sup> Inicialmente como “monumento histórico-artístico”, atendiendo a lo dispuesto en la declaración publicada en el BOE de 31 agosto 1978: REAL DECRETO 2079/1978. de .15 de julio. por el que se declara monumento histórico-artístico, de carácter nacional, el casco antiguo de la ciudad de Valladolid.

documentos de tramitación de la declaración, no aparecerá finalmente en ésta, que se limita 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 de conjunto urbano integrado propia de las declaraciones actuales.



Plano del Ministerio de Cultura del año 1977 en el que se refleja el ámbito que el PECH denomina Conjunto Histórico, referido en el documento como “Zona Histórico Artística”.

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 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 la mejor gestión del ámbito. En este último sentido se enmarcan modificaciones de límite PECH como la asociada al Hospital Clínico Universitario (2007).



Modificación del límite del PECH en el área del Hospital Clínico Universitario

## 2.2. Intervenciones en el ámbito del PECH en los períodos 1997/2003 y 2004/2012

Desde la aprobación del Plan Especial hasta la actualidad, en el centro histórico se han producido numerosas intervenciones en la edificación que con los datos de licencias aportados por el propio Ayuntamiento es posible medir y cuantificar.

El Ayuntamiento de Valladolid viene publicando de forma sistemática desde el año 1997 y hasta el año 2009, detallados informes sobre la actividad constructiva dentro de su término municipal. El análisis de estos informes, centrados en el análisis de las licencias de obra nueva y según el uso predominante, permite avanzar algunas consideraciones sobre el grado de desarrollo de los instrumentos definidos por el planeamiento, aún con las limitaciones evidentes que supone la naturaleza estadística –eminentemente cuantitativa- de estos datos y su limitada desagregación.

La utilidad de este esfuerzo estadístico se plantea principalmente vinculada a medir de forma rápida y con datos extraídos del propio Ayuntamiento, *'la actividad constructiva'* desde una perspectiva enfocada al seguimiento del desarrollo de planeamiento y a la evaluación de las *nuevas iniciativas*.

*“Lo que mas interesa destacar aquí es si se cumple en el ámbito del PECH la prognosis hecha en años anteriores de que con la aprobación definitiva del Plan Especial del Casco Histórico y con la entrada en vigor del Plan General modificado volvería a incrementarse la actividad constructiva en el ámbito del PECH. Los resultados parecen confirmarlo así ya que entre 1997 – 2001 se han prácticamente duplicado las operaciones en el casco respecto a los últimos años del Plan General anterior y más que duplicado el número de viviendas. Destacan, sobre todo, las operaciones realizadas durante el*

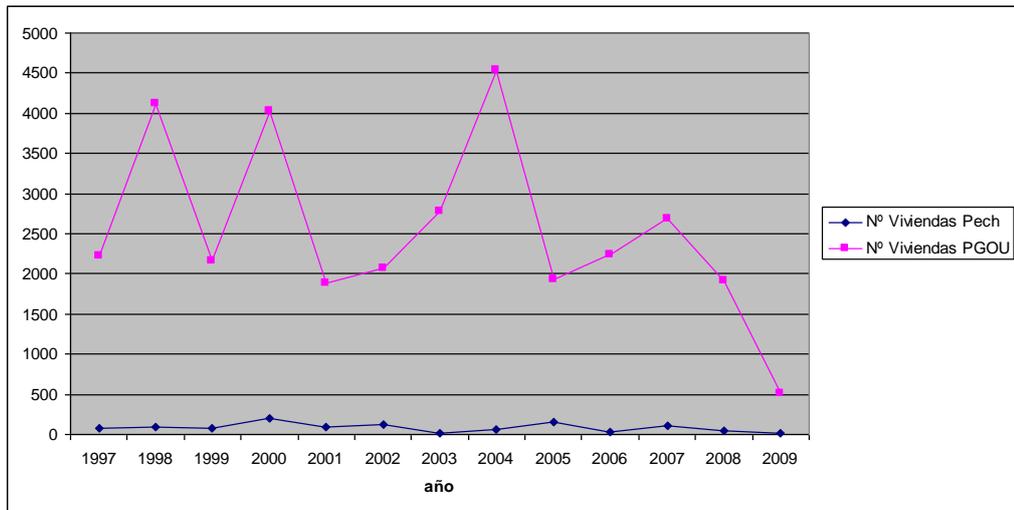
año 2000 mientras que en 1998 se mantienen unos valores normales”<sup>15</sup>

|                                                                  | 1997         | 1998         | 1999         | 2000         | 2001         | 2002         | 2003         | 2004         | 2005         | 2006         | 2007         | 2008         | 2009         |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Nº licencias                                                     | 11           | 14           | 12           | 22           | 13           | 15           | 4            | 7            | 14           | 6            | 11           | 7            | 2            |
| Nº viviendas                                                     | <b>78</b>    | <b>95</b>    | <b>71</b>    | <b>193</b>   | <b>89</b>    | <b>122</b>   | <b>19</b>    | <b>66</b>    | <b>153</b>   | <b>33</b>    | <b>114</b>   | <b>42</b>    | <b>19</b>    |
| % total licencias                                                | 8,8          | 8,0          | 7,7          | 12           | 10,8         | 10,4         | 3,6          | 4,3          | 10,1         | 5,2          | 10,5         | 9,3          | 4,3          |
| % total viviendas                                                | 3,5          | 2,3          | 3,3          | 4,8          | 4,7          | 5,9          | 0,7          | 1,4          | 7,9          | 1,5          | 4,2          | 2,2          | 3,8          |
| Tamaño medio de la promoción por proyecto                        | 7,1          | 6,8          | 5,9          | 8,8          | 7,5          | 8,1          | 4,8          | 9,4          | 10,9         | 5,5          | 10,4         | 6,0          | 9,5          |
| TOTAL RESIDENCIAL LICENCIAS                                      | 125          | 176          | 156          | 183          | 120          | 144          | 112          | 161          | 138          | 115          | 105          | 75           | 46           |
| TOTAL RESIDENCIAL VIVIENDAS                                      | <b>2226</b>  | <b>4115</b>  | <b>2161</b>  | <b>4032</b>  | <b>1887</b>  | <b>2069</b>  | <b>2781</b>  | <b>4539</b>  | <b>1926</b>  | <b>2237</b>  | <b>2685</b>  | <b>1919</b>  | <b>506</b>   |
| Tamaño medio de la promoción por proyecto                        | 17,8         | 23,4         | 13,9         | 22,0         | 15,7         | 14,4         | 24,8         | 28,2         | 14,0         | 19,5         | 25,6         | 25,6         | 11,0         |
| % de viviendas en el ámbito PECH con relación al total municipal | <b>3,50%</b> | <b>2,31%</b> | <b>3,29%</b> | <b>4,79%</b> | <b>4,72%</b> | <b>5,90%</b> | <b>0,68%</b> | <b>1,45%</b> | <b>7,94%</b> | <b>1,48%</b> | <b>4,25%</b> | <b>2,19%</b> | <b>3,75%</b> |

En el cuadro se sintetizan el número de licencias/año en uso residencial, -único dato disponible en estos informes para este ámbito- y el número de viviendas/año, a partir de 1997 y hasta 2011. Estos datos pueden ser comparados con los mismos parámetros aplicados al total de las licencias en uso residencial otorgadas en el término municipal, así como con el promedio del tamaño medio de la promoción (viviendas/licencias). En la última fila de la tabla, se incluye el porcentaje del número de viviendas en el ámbito PECH con relación al total municipal..

Estos datos muestran cómo, a partir de 1997, año de inicio de aplicación del PGOU y del PECH de Valladolid, la actividad vinculada a nueva edificación residencial se ha mantenido dentro de unas constantes que oscilan desde las 19 viviendas nuevas de 2003 y 2009 y el número máximo de **193 del año 2000**, volumen que en ningún caso supera el 8% del total de viviendas año municipal, del año 2005.

<sup>15</sup> “Plan General 1997. El Planeamiento parcial. La actividad constructiva. 2001”. Úrsula Grieder Gröflin. Ayuntamiento de Valladolid. Planeamiento y Gestión Urbanística.

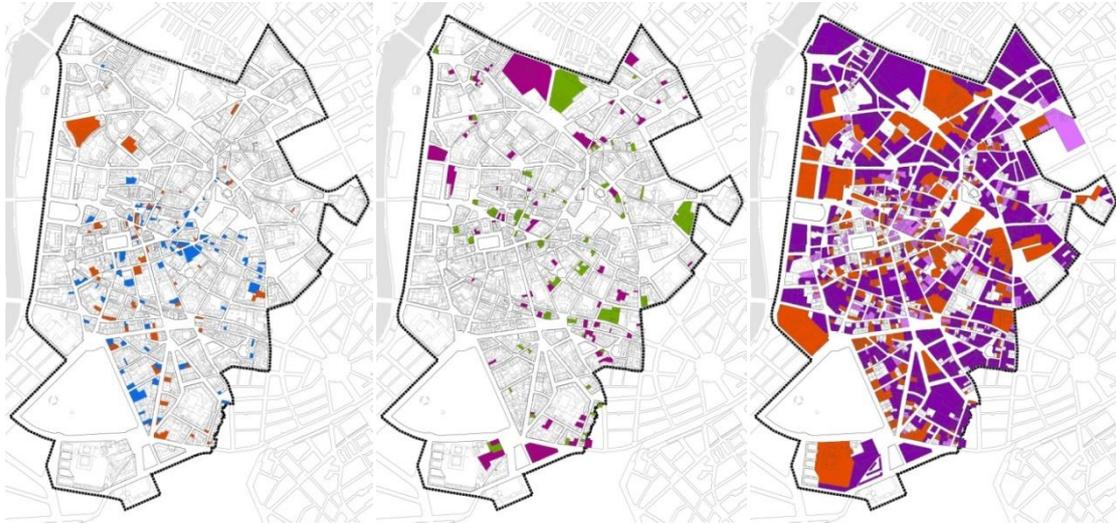


Estos datos, con relación a las licencias otorgadas en el período 1997 – 2011, muestran como balance sintético una actividad ‘contenida’, en relación a la obra nueva.

¿Qué ha pasado en el ámbito PECH, en el mismo periodo, con la rehabilitación?

Los datos referidos por el Ayuntamiento de Valladolid – información de elaboración propia a partir de datos de licencias municipales-, muestran que desde 1997 hasta 2003 –inclusive-, se han otorgado unas 92 licencias para rehabilitación dentro del ámbito PECH, y 54 desde esa fecha hasta el año 2011. Se consideran en este global y como una única unidad, dos o más licencias de obra menor que afectan a un edificio completo.

|              | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Nº licencias | 5    | 2    | 28   | 12   | 9    | 12   | 17   | 13   | 7    | 9    | 6    | 5    | 3    | 6    | 3    |



Intervenciones en edificios y parcelas del ámbito PECH 1997-2011: rehabilitaciones, sustituciones, actuaciones en general.

En la primera imagen se localizan en azul las parcelas con licencia de rehabilitación entre 1997 y 2003 inclusive, y en color naranja hasta 2011, en correspondencia con la información de la tabla. En la segunda imagen, se localizan en morado las sustituciones entre 1997 y 2003, y en verde desde esa fecha hasta 2011. En la tercera imagen se indican todas las parcelas con algún tipo de licencia municipal en el ámbito PECH: en rojo las rehabilitaciones, en morado las sustituciones y en rosa las sustituciones con recuperación de fachada.

Datos más actuales en relación al número de licencias concedidas durante el periodo 2003-2012, coincidente con el de vigencia del PGOUVa, confirman la relación entre las licencias de obra nueva en el ámbito PECH respecto al conjunto municipal – aproximadamente un 6,9% del total de licencias, 71 sobre un total de 1.030, que suponen 539 nuevas viviendas –.

|                                                         | MUNICIPIO   | PECH       | NO PECH     |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------|-------------|
| OBRA NUEVA                                              | 1030        | 71         | 959         |
| REHABILITACIÓN (intervenciones en edificios existentes) | 573         | 153        | 420         |
| INSTALACIONES                                           | 36          | 0          | 36          |
| DEMOLICIONES                                            | 11          | 4          | 7           |
| <b>LICENCIAS</b>                                        | <b>1650</b> | <b>228</b> | <b>1422</b> |

No obstante, en los últimos años se aprecia un progresivo descenso de las licencias de obra nueva que se compensa con el incremento de las actuaciones de rehabilitación, total o parcial, de edificios existentes. Cabe señalar que este tipo de actuaciones son predominantes en el ámbito PECH –2 rehabilitaciones por cada obra nueva (153/71), ratio que se invierte en el resto del municipio (420/959) —con un alcance que va desde la intervención parcial en la edificación —mejora de instalaciones, fachadas, condiciones de habitabilidad— hasta la reestructuración interior mayoritaria.

| LICENCIAS EN PECH (2003-2012) |              |          |           |           |
|-------------------------------|--------------|----------|-----------|-----------|
|                               | TIPO DE OBRA |          | LICENCIAS | VIVIENDAS |
| OBRA NUEVA                    | RESIDENCIAL  |          | 58        | 539       |
|                               | DOTACIONAL   |          | 9         | --        |
|                               | INDUSTRIAL   |          | 1         | --        |
|                               | TERCIARIO    |          | 3         | --        |
| REHABILITACIÓN                | RESIDENCIAL  | INTEGRAL | 56        |           |
|                               |              | PARCIAL  | 30        | --        |
|                               | DOTACIONAL   |          | 29        | --        |
|                               | TERCIARIO    |          | 5         | --        |
|                               | LOCALES      |          | 33        | --        |
| DEMOLICIÓN                    |              |          | 4         | --        |

Los datos de la tabla precedente se han construido a partir de los listados de las licencias otorgadas en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid. En el caso de las rehabilitaciones, se han considerado por defecto integrales, salvo que expresamente la solicitud expresara obras que afectando al edificio en su conjunto, no implicaran cambios en el número de viviendas.

Desarrollaremos una valoración de estos datos, como conclusiones del análisis, en los siguientes apartados de este capítulo.

### 2.3. Los efectos de la calificación urbanística en el ámbito PECH

La calificación con ordenanzas de conceptualización “no tipológica” en el ámbito PECH, ha supuesto la utilización de las mismas condiciones de aprovechamiento para tejidos muy diferentes, un instrumental regulador poco afinado para las particularidades y condicionantes de un CH como el vallisoletano.

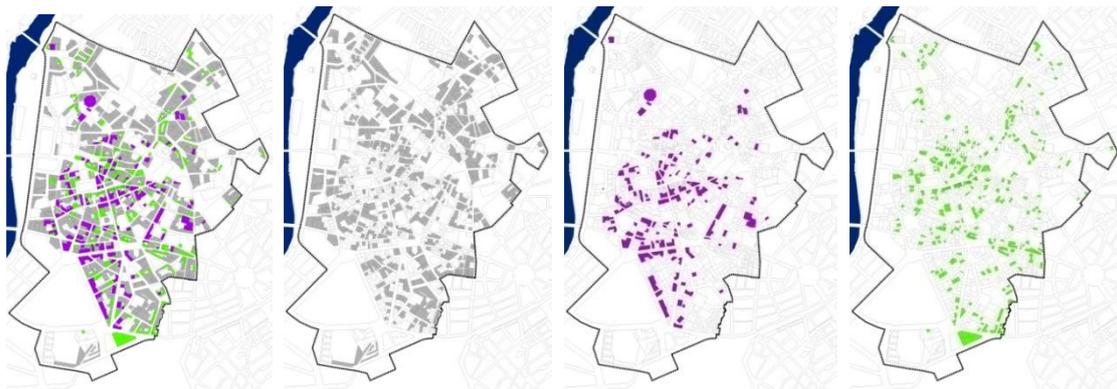
Bajo la ordenanza EC, de edificación consolidada, se califican desde parcelas con sustituciones de gran altura, hasta parcelas con edificios rehabilitados, convirtiéndose en una categoría ‘cajón de sastre’ para todo tipo de edificación, independientemente de su tipología o uso. Los ejemplos de utilización inadecuada 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 tejido tradicional con los pequeños edificios del caserío “popular” sobre parcelas del tejido histórico.

Las condiciones de esta ordenanza EC fomentan la sustitución de los pequeños edificios que pueden ganar m<sup>2</sup> de edificabilidad, así como la ‘permanencia’ de los grandes bloques, muchos de ellos sustituciones muy agresivas del tejido tradicional, algunos con condiciones de habitabilidad que hoy no se consideran adecuadas, o con un tratamiento formal nada sensible a un entorno con los valores arquitectónicos y urbanísticos de un CH, penalizados por una edificabilidad que no alcanza a lo edificado. Carece además de sentido aplicarla

sobre solares o sobre edificios de menos de 3 alturas – supuesto reglado en el art.435.3- calculando su edificabilidad por bandas, o no regular –¿FO?- la edificación de altura actual superior a B+5.

La ‘obra nueva’ no vinculada al desarrollo de ámbitos de gestión, se concentra en las parcelas calificadas con ordenanza EP, utilizada para los tejidos donde el planeamiento prevé la sustitución. En esta ordenanza las condiciones de altura y de volumen se aplican mayoritariamente por parcela y en plano, donde es posible comprobar que, en general, las edificabilidades propuestas son mayores a las existentes. Estos incrementos, que fomentan claramente la sustitución, se justifican principalmente en la adecuación de la edificación al entorno de su calle –homogeneizando alturas, tapar muros medianeros, ...-.

Si se considera el número total de parcelas con ordenanzas residenciales, las calificadas con EP alcanzan aproximadamente un 49% del total –indicadas en las imágenes siguientes en color verde-, mientras que las calificadas con EC un 35% -indicadas en gris- y con EH un 16% –indicadas en morado-.

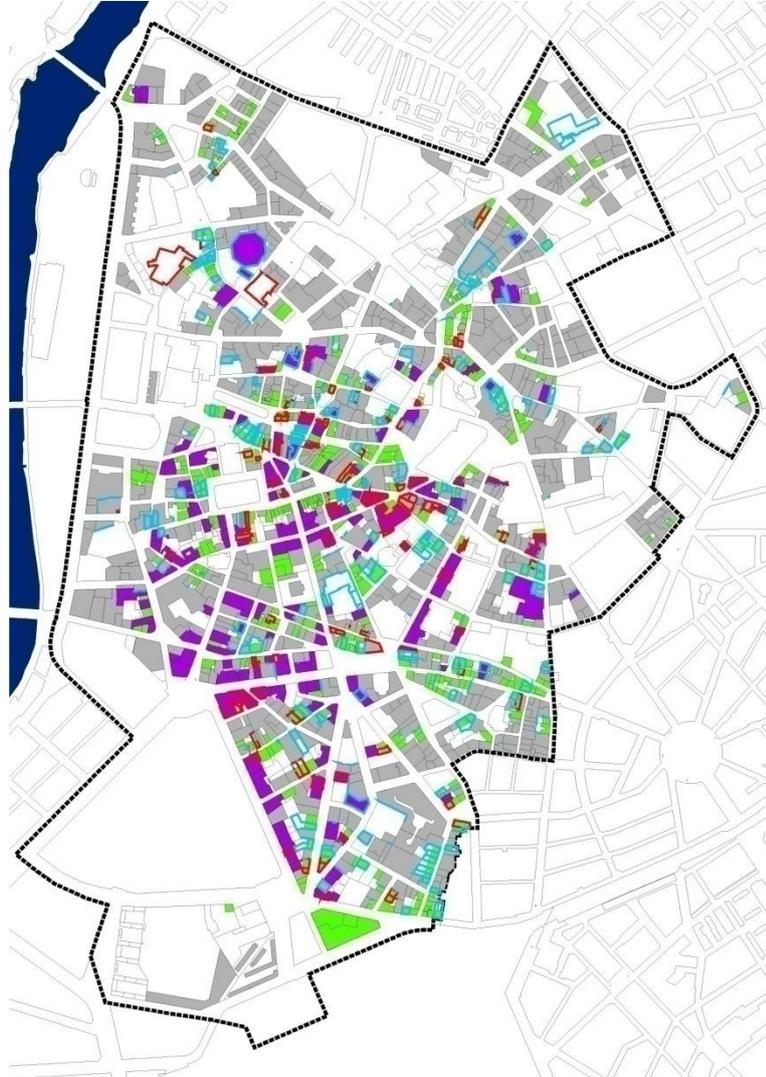


Calificación urbanística en el ámbito por ordenanzas residenciales: localización de las parcelas con EC, EH y EP.

Si lo que se considera es la superficie total del tejido residencial, esta incidencia se invierte a favor de la ordenanza EC, aplicada a las parcelas ya transformadas y sustituidas con anterioridad al plan especial de 1997.

En todo caso, estas localizaciones ponen de manifiesto la elevada proporción de ‘tejido sustituido’ / ‘tejido por sustituir’ con relación al ‘tejido protegido’ presente en la aplicación de las ordenanzas residenciales dentro del ámbito PECH. Y con ello la *persistencia* de un proceso de sustitución del tejido urbano 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 (paradójicamente abundan las catalogaciones del nivel P4, ambientales, en esta ordenanza). En la imagen se superpone a la calificación residencial un borde azul para indicar las edificaciones sustituidas –mayoritariamente sobre

ordenanzas EP y EC- y otro rojo para las intervenidas pero no sustituidas, mayoritariamente en ordenanza EH.



Edificios sustituidos en el ámbito PECH, en el tejido calificado con ordenanzas residenciales.

Con relación a los espacios libres privados, todos, son calificados con ordenanzas que disponen de edificabilidad y admiten colmatar, en algunos casos, la totalidad de la planta, anulando la cualidad de vacío de estos espacios. Deberá revisarse la definición y condiciones de aplicación en cada parcela de estas ordenanzas (PO y PL).

Esto ha generado la 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 protegidos en el catálogo.

Pero independientemente de las condiciones de edificabilidad por ordenanza, los volúmenes que permiten las normas urbanísticas vigentes en este ámbito generan contenedores diferentes...Las parcelas ordenadas por el plan especial tienen

unas condiciones distintas en cuanto a la formación de cubiertas y vuelos que las ordenadas por el PGOUVa -éste último mas permisivo con las instalaciones y los elementos permitidos por encima del volumen edificable-....aún cuando estas parcelas sean contiguas y pertenezcan a una misma manzana.

¿Qué lógica puede tener la continuidad de estas diferencias normativas para parcelas de un mismo tejido urbano?

En los últimos 15 años, período de vigencia del Plan Especial, las intervenciones en el centro histórico de Valladolid permiten comprobar los efectos de esta dualidad normativa, en la realidad de sus edificaciones.

El trabajo de análisis realizado con las licencias otorgadas dentro del ámbito PECH permite cuantificar estas intervenciones. Desde 1997 hasta el año 2010, y en uso residencial, se han otorgado un total de 138 licencias de obra nueva y aproximadamente unas 150 para rehabilitación de edificios existentes, que suponen alrededor de un 35% del total de parcelas calificadas con este uso.

Estos datos, en principio, indican que en número de licencias, la rehabilitación de viviendas supera a la obra nueva y supone en el CH, analizando los operadores, una lógica de promoción inmobiliaria consolidada.

La mayoría de estas intervenciones “rehabilitadoras” han transformado tanto los propios edificios y parcelas intervenidas como la configuración del parcelario histórico. Una situación permitida por las normativas vigentes y alentada desde el plan especial y el PGOUVa a través de sus ámbitos de actuación.

#### 2.4. Los conflictos de aplicación de la normativa vigente en el ámbito PECH

Aún a partir del reconocimiento de la jerarquía normativa del plan general sobre un instrumento de desarrollo, esta vigencia en parte del PECH, ha generado -y genera- cierta dificultad para distinguir qué determinaciones tienen aplicación de cada uno de los instrumentos.

Esta dificultad “competencial” se acrecienta por las propias características de los documentos normativos del PECH, todos muy articulados con el anterior plan general (1997), que desde distintos objetivos fijaron determinaciones para un ámbito común. Ejemplo de esto son las fichas por parcelas, diferenciadas para cada una de las catastradas en 1992, donde se fijaron determinaciones de ordenación específicas, también definidas en los planos de ordenación, en las fichas de instrumentos, o en el propio catálogo, donde se han podido comprobar pequeñas contradicciones.

Una dificultad interpretativa que aumenta al considerar las determinaciones normativas. El PGOUVa 2003 deja en claro qué aspectos del plan general prevalecen sobre el PECH: clasificación de suelo, usos, sistemas generales, condiciones

para el viario y espacios libres, condiciones para la calificación de NP-RPG (no protegido, regulado por plan general). ¿Qué sucede, por ejemplo, con las propuestas indicativas de actuación? O con los requisitos documentales para las licencias dentro del ámbito PECH? ¿Se mantiene vigente lo establecido sobre Colaboración municipal en la conservación de los inmuebles, o sobre las obligaciones particulares de los propietarios, las obras de adecuación arquitectónica exterior de carácter ordinario y de carácter extraordinario? ¿Se aplican los artículos sobre ejecución de obras de adecuación arquitectónica de carácter extraordinario y ejecución sustitutoria de las obras? ¿Tiene vigencia el capítulo referido a Fachadas de edificios o de locales fuera de ordenación? ¿También en lo que respecta a las ayudas públicas y procedimientos para la ejecución de las obras?..

¿Y con los edificios Fuera de Ordenación señalados por el PECH, o aquellos que hoy entendemos ‘disconformes con el planeamiento?’. En estos casos, al igual que aquellos donde se pueden verificar aprovechamientos no materializables en las parcelas del centro histórico, ¿qué mecanismos se prevén, alternativos a las transferencias de aprovechamiento propulsadas por el Plan Especial y hoy inviables con el marco legal vigente?

Las modificaciones puntuales, aprobadas o en tramitación, muestran además otras dificultades menos relacionadas con problemas de interpretación, y más con ciertas “inflexibilidades” normativas, 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 en ningún caso 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 plan especial ni el PGOUVa admiten una solución flexible. También, la utilización de las modificaciones puntuales del planeamiento como mecanismo habitual para que en casos particulares, esta condición pueda ser ‘exceptuada’.

La clara apuesta del plan especial primero, y del PGOUVa 2003 luego, por el uso residencial -predominante en el ámbito-, ha permitido mantener relativamente 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 permitir una mayor flexibilidad en la coexistencia de

otros usos no residenciales, nuevos o existentes, necesarios para mantener los niveles de centralidad urbana del ámbito PECH.

### 2.5. Hacia un nuevo Plan Especial

El PECH de 1997 fue el primer Plan de Protección específico para la ciudad, un instrumento positivo que planteó *la revitalización y resignificación* del centro histórico de la ciudad, un espacio muy transformado y aquejado de diversos problemas, fomentando la rehabilitación, transformación y recuperación del amplio conjunto edificado con valores históricos y arquitectónicos, y tratando de revalorizar y fortalecer su carácter *como lugar cualitativo de la ciudad contemporánea*.

Promovió para ello diversas acciones de transformación de la ciudad - plazas, calles, espacios representativos- destinadas a *la recualificación del ambiente urbano, para conferir nuevas cualidades o recuperar las antiguas* en los espacios públicos y la escena urbana. La práctica totalidad de estas actuaciones públicas se han ejecutado, aunque no siempre en la forma y condiciones en que fueron planteadas.

La Plaza Mayor y Fuente Dorada, la plaza de Martí y Monsó, la plaza de España, los entornos de San Agustín, del Patio Herreriano y de San Benito, de la Catedral, la Universidad, la Acera de Recoletos y la plaza Zorrilla, o el entorno de San Pablo – San Gregorio, dan cuenta hoy de la cantidad y calidad de las obras concluidas durante la vigencia del PECH.

Pero además de estas actuaciones públicas, otros procesos de rehabilitación y transformación bajo la tutela del propio Plan Especial y luego del PGOUVa 2003 han contribuido también, en un balance con claroscuros, tanto a la recuperación material del tejido urbano como a su revitalización social, ciudadana y económica, avalando un cumplimiento globalmente positivo del objetivo inicial de *resignificar el ‘casco histórico’ de Valladolid como centro de la ciudad*.

La ‘declaración’ de principios del PECH en su Memoria, manifiesta un camino, **proponer sobre el conjunto histórico para reforzar su centralidad como centro de un Valladolid contemporáneo**, los siguientes **objetivos**:

- la salvaguarda del conjunto edificado con valores históricos y arquitectónicos
- la rehabilitación de las construcciones cuya conservación se propugna
- su adecuada utilización o reutilización
- la transformación de los elementos distorsionantes para su adaptación al ambiente histórico
- la recualificación del ambiente urbano confiriendo nuevas cualidades o recuperando las antiguas en los espacios públicos y las escenas urbanas

- la reordenación de las áreas con edificaciones en desuso o impropias y con graves deficiencias ambientales.
- La revitalización social y ciudadana del centro, superando situaciones globales difusas o localizadas de marginación, estancamiento, conflictividad.
- La resignificación, como foco histórico de la ciudad, pero también, como esencial lugar cualitativo del actual conjunto de la ciudad contemporánea.

Durante su vigencia el PECH, cuyos principios y propuestas la adaptación del PGOUVa en el año 2003 no alteró significativamente en su ámbito, ha tenido un efecto general positivo sobre la ciudad histórica que ha permitido, además de una notable recuperación y puesta en valor del patrimonio, con una importante reutilización dotacional de parte de ese patrimonio (San Agustín, Patio Herreriano, Hospital Militar, Museos...), e importantes mejoras en el espacio público, que la consolidan como la parte más atractiva y cualificada del conjunto urbano. Se ha logrado además mantener en el CH una gran vitalidad funcional, con una notable mezcla de usos y un razonable pulso residencial, cuyo balance de problemáticas, efectos y tendencias, se desarrolla pormenorizadamente en el capítulo de diagnóstico siguiente sobre el estado del CH hoy.

Un nuevo marco legal y normativo sobrevenido y la notable transformación real en su evolución temporal, detectable en todas las dimensiones y componentes urbanísticas (demográficos, culturales, socioeconómicos, funcionales, ambientales...), tanto en la ciudad central, como en el municipio completo y en su transformado entorno territorial, demandan y justifican la revisión de los instrumentos de planificación, en concreto del PGOU y del PECH, que operan sobre el CH de Valladolid.

## **2.6. Aspectos no incluidos en el planeamiento vigente que deben ser incorporados en cumplimiento del RUCyL y del Reglamento de Patrimonio**

Desde el 2003 se ha actualizado la legislación, tanto en materia urbanística como sobre Patrimonio Cultural, aspecto que exige la adaptación tanto del PGOU como del PECH, esencialmente:

- Ley 09/2007, de 27 de diciembre, de medidas financieras
- Ley 04/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que

- se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 6/2008, de 24 de enero, de modificación del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
  - Decreto 45/2009, de 9 de julio, por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
  - Ley 8/2004, de 22 de Diciembre, de modificación de la Ley 12/2002, de 11 de Julio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León
  - Decreto 273/1994, de 1 de Diciembre, sobre competencias y procedimientos en materia de Patrimonio Histórico en la Comunidad de Castilla y León
  - Decreto 37/2007, de 19 abril por el que se aprueba el Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León

En materia urbanística, la actualización afecta principalmente al planeamiento de desarrollo y sus instrumentos de gestión; al deber de conservación de los propietarios de los bienes inmuebles (coste de reposición y obligación municipal);

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

En particular, el artículo 94 del Reglamento para la Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, establece las condiciones que debe cumplir un Plan Especial de Protección en Conjuntos Históricos. Desde la obligación de contenidos de información, análisis y diagnóstico, detallando las diferentes escalas de aproximación y aspectos que deben abordarse (territorial y urbanística; socioculturales; históricos), la realización de una carta arqueológica; la compilación de información histórica, topográfica, toponímica, cartográfica y fotografía histórica.

Se regula el tipo de documentación mínima que debe acompañar la propuesta de ordenación para el ámbito: Una Memoria justificativa, donde se de cuenta del cumplimiento de las determinaciones establecidas en la declaración de Conjunto Histórico del ámbito; donde se justifiquen las modificaciones en la ordenación urbanística existente, donde se establezcan los criterios para la nueva ordenación del ámbito –tipológica, morfológica, etc...-, donde se establezcan criterios relativos a la conservación, protección y recuperación de los elementos más significativos del conjunto, tanto al exterior urbano como al interior de los edificios, y donde se determine un programa ordenado de actuaciones dirigidas a la conservación, restauración, mejora, mantenimiento y saneamiento del conjunto histórico, o de áreas concretas de la edificación, y los órganos encargados de la ejecución de esas actuaciones.

Una normativa que incluya determinaciones sobre el mantenimiento general de la estructura urbana histórica; sobre la protección de las edificaciones catalogadas y espacios públicos; sobre la regulación de las instalaciones eléctricas, telefónicas o similares; sobre nuevas edificaciones; sobre la protección del patrimonio arqueológico.

Planos, donde se delimite el ámbito de actuación del plan especial, el Conjunto Histórico, donde se indique la catalogación de los BICS con la correspondiente delimitación de entornos de protección, donde se reflejen las posibles alteraciones de edificabilidad o volumen, así como las modificaciones en la ordenación urbanística respecto a la situación inicial, donde se delimiten las posibles áreas de intervención integrada para la recuperación de áreas residenciales, y donde se identifiquen los bienes arqueológicos existentes en el ámbito y las zonificaciones que permitan su protección y puesta en valor.

Un catálogo, con todos los BICs declarados o en proceso de declaración, incluyendo los elementos, identificándolos de manera clara y correcta, determinando las obras que pueden ejecutarse en cada caso. Con los bienes integrantes del patrimonio arqueológico. Una relación de inmuebles, espacios urbanos o instalaciones perjudiciales para la conservación del ámbito (FO). Una relación de espacios libres de edificación, públicos y privados y su vegetación.

Un estudio económico, de acuerdo al programa de actuaciones, que contemple las inversiones públicas previstas, que designe los órganos gestores y que establezca los sistemas de financiación, formas de gestión del aprovechamiento del subsuelo y medidas de compensación necesarias en el caso de que la protección y conservación de los bienes requiera el establecimiento de limitaciones.

