



ASOCIACIÓN DE VECINOS "PISUERGA"  
Huerta del Rey - Valladolid  
G-47.024.856

AL ILMO SR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

**José Luís Alonso Pestaña, con DNI nº 12.176.862, vecino de Valladolid, con domicilio a efectos de notificaciones en calle Arado 1-3 local nº 5 distrito postal 47014, en calidad de Presidente de la Asociación de Vecinos Pisuerga de Huerta del Rey, acompañado de 225 firmas que avalan sin reservas las alegaciones de la Asociación de Vecinos y expresan el sentir general de los habitantes de Huerta del Rey, a propuesta de su Junta Directiva, en reunión celebrada el día 12 de abril de 2005, ante V.I.**

#### **COMPARECEN Y DICEN:**

1. Que siendo objetivo esencial de la Asociación de la mejora de los intereses generales de los [vecin@s](mailto:vecin@s) del barrio, disfrutar de un entorno mas humanizado, fomentar la participación y la solidaridad, luchar contra la discriminación, la exclusión social, mejorar la Sanidad, la Educación, la Cultura, el Deporte y proponer actuaciones urbanas que sirvan para una mayor calidad de vida de los [vecin@s](mailto:vecin@s) de Huerta del Rey, enterados que su Junta de Gobierno del pasado día 18 de febrero acordó iniciar el Expediente 04/05 referente al Estudio de Detalle en Parcela Municipal 39. Al .109 Huerta del Rey segunda Fase

#### **Y TENIENDO CONOCIMIENTO**

2. Que en el boletín Oficial de la Provincia del día 5 de abril se publica un anuncio del Área de Urbanismo, Vivienda e infraestructuras del Servicio de Planeamiento, mediante el cual la Junta de gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid ,en sesión celebrada el día 4 de marzo de 2005, resolvió aprobar el expediente numero 06/05, relativo al Estudio de detallen Parcela municipal 39 del Área de Intervención (AI) 109, Huerta del Rey 2ª Fase, promovido de oficio por el Ayuntamiento y se anuncia a efectos de información pública , por plazo de un mes .
3. Que del examen de la documentación del expediente aprobado inicialmente por La Junta de Gobierno Local, se deduce que el mencionado Estudio de Detalle pretende modificar las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el



ASOCIACIÓN DE VECINOS "PISUERGA"  
Huerta del Rey – Valladolid  
G-47.024.856

planeamiento general dentro del Ámbito de suelo Urbano consolidado, y efectuar un cambio del 50% de los terrenos actualmente calificados como Equipamiento General Público (EQ, Ga) y desarrollar un Área Comercial (AE-UE) sobre suelo público que después será vendido,(enajenado).

4. Que no estando de acuerdo con el Estudio de Detalle porque perjudica intereses legítimos y lesiona derechos fundamentales de las personas, lo que supone un enorme paso atrás en la consecución de mejoras sociales fundamentales y puede acarrear consecuencias irreparables a los [vecin@s](mailto:vecin@s), es por lo que presentamos las siguientes

## **ALEGACIONES:**

### **PRIMERA**

#### **DE LA REFORMA DEL PLAN ESPECIAL DE LA 2ª FASE DE HUERTA DEL REY.(AOE 43) ASUMIDO Y EJECUTADO.**

De la ordenación vigente AOE 43 (Ámbito de Ordenanza Específica asumido por el Plan General de Ordenación Urbana en suelo urbano consolidado) Plan Parcial de la 2ª Fase de la Huerta del Rey, presenta entre sus problemas mas evidentes una fuerte concentración de viviendas sobre todo entre las calles Vicente Mortes, Pío del Hortega, José Luís Arrese y las Mieses.

Este problema se agrava por la ausencia de una estructura espacial y funcional capaz de organizar el Barrio y por la imprevisión de núcleo de actividad que pudieran convertirse en hitos Urbanos con capacidad de identificarlo y dar un soporte a la integración a su población.

En cuatro años que siguieron a 1982 se construyeron en la 2ª Fase de Huerta del Rey 1874 viviendas. Los objetivos del Plan Parcial fueron:

Recoger las demandas Vecinales en cuanto a evitar las importantes densidades que ocasionaría el Plan Parcial y disponer de un "Espacio Urbano" capaz de actuar como foco de actividades y soporte de relaciones entre sus habitantes, considerando separadamente las zonas al norte y al sur de la Feria de Muestras.

Por eso el redactor del Plan Especial tuvo la suficiente sensibilidad en analizar las sugerencias de los vecinos, llegando a la



ASOCIACIÓN DE VECINOS "PISUERGA"  
Huerta del Rey – Valladolid  
G-47.024.856

conclusión que el Ayuntamiento tenía que liberar terrenos para equipamiento dada la saturación de viviendas que actualmente tiene la zonas circundante a la parcela. Se destinaron acertadamente varias parcelas, para centros escolares y concretamente esta para la construcción de una guardería pública. Por eso la reivindicación de la Asociación de Vecin@s Pisuerga de Huerta del Rey de exigir al Ayuntamiento y a la Junta de Castilla y León la ejecución de una guardería pública especificada meridianamente en la ordenación detallada por la Reforma del Plan Especial de La 2ª fase de Huerta del Rey, aprobada por el pleno del Ayuntamiento y demorada de forma irracional durante trece años, constituye una violación del derecho urbanístico que debería de ser sancionado de forma contundente por los Ciudadanos a los que se ha engañado y condenado al ostracismo de forma sistemática durante el periodo enunciado.

## **SEGUNDA**

### **DEL PROBLEMA DEL TRÁFICO Y LOS APARCAMIENTOS**

Por la documentación aportada en el estudio de Detalle no se deduce que se haya efectuado un estudio serio y detallado del tráfico y los aparcamientos en la zona donde se pretende ubicar el centro comercial. El tráfico que arrastra en estos momentos la zona es de mucha densidad. Al lado de la Parcela se encuentra enclavada la Feria de Muestras de Valladolid, que si bien tiene un aparcamiento disuasorio a nivel ciudad, no puede absorber la enorme cantidad de vehículos que se dirigen hacia Huerta del Rey. Las diversas ferias monográficas que se celebran a lo largo del año y la Feria Internacional de Muestras atraen a ingentes cantidades de vehículos que colapsan todo las calles, las medianas e invaden las aceras ocasionando un problema de primera magnitud al barrio. Concretamente esta Parcela es invadida por los vehículos al celebrar ferias monográfica y con motivo de la celebración de la Feria de Muestras Internacional.

La construcción de un centro Comercial en la parcela 39 colapsaría todavía aun más si cabe el tráfico aumentando el déficit de aparcamientos que se viene sufriendo. El problema se agrandaría todavía mucho más ya que el Plan Especial ha previsto un solo un centro comercial de mediano tamaño que es el que actualmente presta servicios en esa zona de Huerta del Rey. Por lo tanto la calidad de vida



ASOCIACIÓN DE VECINOS "PISUERGA"  
Huerta del Rey – Valladolid  
G-47.024.856

de los vecinos se deterioraría de forma considerable. Es muy necesario que el Consistorio estudie el impacto del tráfico en Huerta del Rey y sus consecuencias y ejecute soluciones efectivas de acuerdo con los vecin@s.

### **TERCERA**

#### **DE LA TRANSGRESION DEL ORDENAMIENTO JURIDICO**

La Parcela 39 Al 109, Huerta del Rey 2ª Fase es un bien Público, de titularidad municipal y está inscrita en el registro municipal como propiedad 100579 del Plan Parcial Huerta del Rey como Dotacional Escolar con una superficie de 3764 m2 que fue elevada a escritura pública con fecha de 09-05-1994 ante la Notaría de Don Ramiro Barbero Arranz con el nº de protocolo 1214 y el transmitente fue La Junta de Castilla y León y el destino de la parcela es ."Dotacional Escolar"

La correcta gestión y administración de los bienes de su misma naturaleza, que el Ayuntamiento está obligado a respetar y promover, esta regulada por la Constitución Española (Art.132 ), La Ley de Bases de Régimen Local (Art. 80), La Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (Art.6) y el Reglamento de Bienes de Las entidades Locales (Art. 5).

**Los bienes de dominio público no pueden ser transmitidos gratuitamente ni onerosamente, en referencia al principio de inalienabilidad de los mismos. Como tal bien del Patrimonio Municipal, la parcela 39 no puede ser fuente de ingresos para el erario municipal. La modificación de uso que se pretende llevar a cabo y la enajenación del 50% del espacio para uso Comercial, no beneficia de manera alguna y positiva a los vecinos.**

### **CUARTA**

#### **DEL VALOR Y JERARQUIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALLADOLID**

En Valladolid el Urbanismo está ordenado por un PGOU el cual ha sido actualizado y adaptado al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 12 de diciembre de 1996 Este plan, en el marco definido por la ley 6/1998 de 13 de abril sobre régimen de Suelo y Valoraciones, modificada por la



ASOCIACIÓN DE VECINOS "PISUERGA"  
Huerta del Rey – Valladolid  
G-47.024.856

Ley 10/2003, de 20 de mayo, la Ley 5/199 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 10/2002 de 10 de julio, configura el régimen urbanístico de aplicación en el municipio de Valladolid.

La figura de Planeamiento que recurre el Ayuntamiento, un Estudio de Detalle, es un mecanismo urbanístico elemental y menor que no puede cambiar unos usos establecidos por el Plan General, ordenamiento de Planeamiento Superior.

**El Estudio de Detalle no puede apartarse de las determinaciones del PGOU y por tanto no puede introducir modificaciones innovativas del tamaño que se pretende: cambiar un uso de Equipamiento Público a un uso como área especial comercial de marcado interés lucrativo privado.**

EL Ayuntamiento no puede disponer a su antojo del Patrimonio de suelo para "Equipamientos Públicos", por mas que se aferren en la "facultad discrecional para modificar el planeamiento" puesto que siempre deben atenerse un fundamento que lo justifique y nunca por intereses económicos de carácter privado. Muy por encima de todos ellos están las necesidades de lo más de 20.000 habitantes de un barrio que tiene unas carencias crónicas en equipamientos asistenciales y otras necesidades sociales por atender.

A mayor abundamiento citemos lo establecido en el Artículo 132 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y que se refiere a la "coherencia del Planeamiento General" en su apartado 2 expresa de forma categórica que **"los Estudios de Detalle no pueden suprimir, modificar ni alterar de ninguna forma las determinaciones de ordenación General establecidas"**. Además , cuando un Estudio de Detalle modifique alguna de las determinaciones de ordenación detallada establecidas previamente por el Plan General de Ordenación Urbana ,las Normas urbanísticas Municipales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico, deben de identificarse de forma expresa y clara, y justificarse adecuadamente.

Asimismo invocar el artículo 136 del Reglamento y no aportar la documentación precisa y pertinente, es un fraude a la ciudadanía y a los vecinos de la Huerta del Rey, por cuanto se trata de justificar una modificación sin argumentos suficientes que lo justifiquen.

Poner en primer lugar como argumento principal que la facultad para modificar el planeamiento es "Facultad discrecional del



ASOCIACIÓN DE VECINOS "PISUERGA"  
Huerta del Rey – Valladolid  
G-47.024.856

Ayuntamiento" aun siendo verdad esta afirmación, el mero hecho argumentarlo en El Estudio de Detalle de la Parcela nº 39 es un insulto a la inteligencia.

**La no aportación de justificación suficiente de los objetivos por cuanto se expresa que "la ordenación de la nueva modificación detallada que se formula es potestativa y se impulsa de oficio con el objetivo de mejorar las posibilidades morfológicas de los terrenos" "queda perplejos a los firmante de la Alegación" no entendiendo lo que quiere expresar el proponente, pensando que su redacción es intencionadamente ambigua.**

**El plan General de Ordenación Urbana de Valladolid al ser la norma superior de planeamiento junto con las Ley de Urbanismo y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, debe de ser respetada por todo los ciudadanos y de manera notoria por los gobernantes del Municipio. La violación del artículo 383 de PGOU es flagrante puesto que no se respeta el mínimo del uso determinante que es del 70% y en el APE 22. 109 de Huerta del Rey, se pretende modificar el uso para Comercial del 50% de la parcela.**

En esta parcela solo puede admitirse como máximo de uso comercial el 2% de la superficie total lo cual quiere decir que 75,28 m2 podrían dedicarse a comercio.

**El proponente no aporta justificación solvente de la necesidad de reservar 1882 m2 para uso lucrativo comercial, puesto que "El uso comercial está establecido previamente" en el AOE-43 en la parte referente a "Condiciones Particulares de Ordenación y Edificación" de Huerta del Rey 2º Fase de obligado cumplimiento, al ser Asumido y Ejecutado por el AOE-43. Para ilustrar esta aseveración aportamos la documentación pertinente del Plan Parcial de la Huerta del Rey 2º fase. (se adjuntan 52 fichas con el enunciado de "Plan Especial de Reforma Interior Huerta del Rey 2º Fase". Condiciones particulares de Ordenación y Edificación" También se adjuntan las paginas 73, 74, 75 y 76 referentes a relación total de las parcelas, usos, superficie, edificabilidad, superficie por usos, superficie ajustada de suelo por usos, y edificabilidad por usos. Asimismo adjuntamos cuatro fotocopias del B.O.P de 1 de agosto de 1992 en el que se transcriben las ordenanzas correspondientes a dicho P.E.R.I.**



ASOCIACIÓN DE VECINOS "PISUERGA"  
Huerta del Rey - Valladolid  
G-47.024.856

## QUINTA

### DE LA INCONGRUENCIA DE IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO COMERCIAL.

La Facultad discrecional del Ayuntamiento de para modificar el Planeamiento vigente siempre debe atenerse a las Normas establecidas y a las ordenanzas del P.G.O.U, a la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, además debe de tener en cuenta un fundamento que justifique la modificación, por tanto el intentar forzar la interpretación de las normas y especialmente el Artículo 170 del Reglamento es actuar con bastante impunidad.

La potestad discrecional que hace referencia el expediente tiene un límite claro y preciso, la "Razón" y la "Racionalidad" de las modificaciones que se proponen, no teniendo justificación alguna añadir un centro comercial al lado de otro centro comercial eliminando de un plumazo el 50% de la Superficie de una parcela cuyo destino final vienen previamente definido y más cuando el barrio está necesitado de un Equipamiento Escolar Publico (EQ Ea)

El Ayuntamiento no ha consultado a la Asociación de Vecin@s Pisuerga de Huerta del Rey la conveniencia o no de modificar el uso y enajenar la parcela 39 lo que a todas luces invalida el acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

Por todo lo expuesto a V.I.

### SOLICITAMOS

Que no se apruebe definitivamente el Estudio de Detalle de cambio de calificación del suelo de la Parcela 39. Al. 109. Huerta del Rey Segunda Fase de Equipamiento General público a comercial y no se permita la enajenación pretendida.

En Valladolid a 3 de abril de 2005

**Fdo.: José Luis Alonso Pestaña**  
**Presidente de la A.V.V. Pisuerga**