

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina de registro: JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN. OFICINA DEPARTAMENTAL. CONSEJERÍA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA Y CONSEJERÍA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE.

Fecha y hora del registro de salida: 23/08/18 12:40

Número del registro de salida: 201815700051831

Origen: 05002 - D.G. DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO
05000 - CONSEJERIA DE FOMENTO Y MEDIO AMBIENTE
0 - JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Destino: 12383 - SERVICIO TERRITORIAL FOMENTO VALLADOLID
1008 - DELEGACION TERRITORIAL DE VALLADOLID
0 - JUNTA DE CASTILLA Y LEON

Resumen: R INFORME SOBRE VOTO PARTICULAR FORMULADO POR COMISIÓN TERRITORIAL MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO DE VALLADOLID EN ACUERDO SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PGOU DE ALDEAMAYOR DE SAN MARTÍN NO SE ESCANEA PORQUE SÓLO ESTÁ EL OFICIO

Documentación física requerida: SÍ

Documentación física complementaria: NO

El registro realizado está amparado en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 31.2b de la citada Ley 39/2015, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.



**Junta de
Castilla y León**

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO
COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO
AMBIENTE Y URBANISMO
PLAZA DEL MILENIO S/N
47014 - VALLADOLID

Expte.: 49/2018

ASUNTO: Remisión de Informe.

Adjunto se remite informe de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, sobre el Voto Particular formulado por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid en el Acuerdo sobre la Aprobación Definitiva de la Modificación del PGOU de Aldeamayor de San Martín (Valladolid), con ordenación detallada del SUR 17 “Ciudad del Bienestar y Salud”.

Valladolid, 23 de agosto de 2018

EL JEFE DE SERVICIO DE URBANISMO



Francisco Pablos Álvarez



INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO SOBRE EL VOTO PARTICULAR FORMULADO EN LA COMISIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO DE VALLADOLID, RESPECTO DEL ACUERDO SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALDEAMAYOR DE SAN MARTÍN CON ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUR 17 "CIUDAD DEL BIENESTAR Y SALUD".

La Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid (CTMAyU en adelante), en su sesión de 2 de agosto de 2018, en relación con la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín (Valladolid) con ordenación detallada del SUR 17 "Ciudad del Bienestar y Salud", solicita informe del centro directivo competente en materia de urbanismo, ante la falta de unanimidad y la formulación de un voto particular por uno de los vocales del órgano colegiado.

Este informe se emite de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.b) del artículo 5 del Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo y del Consejo de Medio Ambiente, Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. Por lo tanto, no es objeto de este informe revisar todo el documento de modificación, sino tan solo exponer el criterio de este centro directivo sobre los aspectos concretos respecto a los cuales el voto particular presentado discrepa de la posición mayoritaria de los miembros de la CTMAyU.

El voto particular propone que la CTMAyU adopte acuerdo de denegación de la aprobación definitiva, según lo previsto en el artículo 54 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL en adelante) y en el artículo 161 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL en adelante), justificándolo de la siguiente forma:

a) La Modificación pretendida conlleva la total reconsideración de la ordenación general del PGOU vigente, al delimitar un nuevo sector de Suelo Urbanizable de 290 hectáreas:

b) Con unos nuevos usos terciarios que no están contemplados ni previstos en el Plan General vigente, por lo que propone modificar sus artículos 55, 56, 67, 73, 148, 154, 155, 156 y 176, la adición de seis nuevos artículos, la alteración de cuatro planos de ordenación y el cambio del Capítulo VIII de su Memoria Vinculante.

c) Y con la propuesta de una Ciudad de la Salud y el Bienestar que según su promotor conlleva un impacto territorial, económico, laboral y social que desborda el ámbito estrictamente municipal para extenderse al conjunto de la provincia y de Castilla y León, impacto plasmado en "la ejecución de inversiones directas estimadas por importe de 1.479 a 1.610 millones de euros, equivalente a un rango del 2,7 al 2,9% del PIB de Castilla y León en 2015 (del 12 al 13% del PIB de Valladolid en 2015). En términos de inversión inducida se estima supondría 2.381 a 2.729 millones de euros (equivalente a un rango entre el 4 y el 5% PIB Castilla y León). El Proyecto estima la creación de 6.530 a 9.762 empleos directos, que podrían convertirse considerando los empleos indirectos e inducidos entre 12.796 y 13.928 empleos, lo que de generarse con empleo de la provincia de Valladolid podría disminuir la Tasa de Paro provincial del 16% hasta el 10,8% conforme los datos actuales" (Memoria Vinculante, págs. 129-130).

d) Como señala el informe de la Diputación Provincial de Valladolid, por su naturaleza, escala y posición, dicha propuesta no encuentra acomodo en ninguno de los instrumentos de ordenación del territorio aplicables, como las Directrices Esenciales de Ordenación Territorial de Castilla y León, las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y Entorno (DOTVAENT) o el Plan Regional del Valle del Duero, a las que se refiere el artículo 34.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

La reconsideración total del modelo territorial de Aldeamayor de San Martín, de ciudad dormitorio de Valladolid a gran geriátrico a escala provincial y regional, obliga a tramitar la actuación proyectada en



el marco de una revisión del PGOU de Aldeamayor, que adapte su ordenación general al nuevo modelo en aspectos esenciales como los objetivos y propuestas de ordenación, la clasificación del suelo, los sistemas generales o las reservas para ampliar los patrimonios públicos de suelo. La previsión del nuevo sector podría asimismo conllevar variaciones en la ordenación general de los restantes sectores de Suelo Urbanizable. Por ello, procede la denegación de la modificación pretendida por exceder el alcance el artículo 169 del RUCyL, emplazando al Ayuntamiento de Aldeamayor de San Martín a proceder a la revisión de su PGOU, con observancia de los instrumentos de ordenación del territorio aplicables.

Subsidiariamente, de no atenderse esta cuestión esencial de procedimiento, consideramos que en todo caso debería denegarse la Modificación del PGOU de Aldeamayor de San Martín, por no justificar sus previsiones de suelo terciario y residencial de acuerdo a "las necesidades que lo justifiquen" (arts. 20.1.a. del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 34.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León), preservando de la urbanización al resto del suelo rural, es decir, al "suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística (art. 3.2.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana). Dichas necesidades no han sido acreditadas, tal y como señalan los informes desfavorables emitidos por el arquitecto municipal de Aldeamayor y la Diputación Provincial de Valladolid durante la tramitación de la Modificación.

En concreto, el informe del arquitecto municipal de 21 de noviembre de 2017 señala que "la delimitación del sector, su uso y su intensidad de uso no se han justificado desde una necesidad acreditada sino para la creación de oportunidades de inversión que apoyadas en las coartadas de la asistencia social, la salud y el bienestar, permitan cuantas dotaciones privadas sean posibles y sus alojamientos asociados". En su informe de 16 de mayo de 2018, el técnico municipal añade que "no se han acreditado la necesidad real de nuevos suelos para atender las demandas de plazas asistenciales y sanitarias que no puedan ser cubiertas por las edificaciones vacantes, los solares y los suelos urbanizables existentes en el Alfoz de Valladolid".

Por su lado, el informe de la Diputación de Valladolid de 21 de marzo de 2017 concluye que "la Modificación Puntual del Plan General de Aldeamayor que se analiza no constituye [...] sino un ejercicio de planeamiento que en modo alguno acredita, con el rigor y la credibilidad debidos, (es decir, sin inventar ciudades fantásticas de ninguna clase, respecto a las cuales Aldeamayor no constituye centro de referencia para ningún instrumento de ordenación del territorio o de planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes) la 'conveniencia' y el 'interés público' exigidos por el art. 169.3.b.1º del Reglamento de Urbanismo. Y que propone clasificar como suelo urbanizable un paquete de terrenos tan innecesarios, tan carentes de justificación y tan huérfanos de encaje legal hoy como el día en que el Tribunal Superior de Justicia decretó la anulación del Plan Parcial Camino de Santa María".

Sobre esta cuestión de la justificación de la necesidad del suelo ya se pronunció la STSJCyL de 4 de diciembre 2013 invocada cuando afirmaba la prevalencia del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y de los criterios básicos de utilización del suelo sobre el anterior plan residencial del promotor de la Modificación en los terrenos controvertidos. Al respecto, la STS de 25 de noviembre de 2015 sobre el mismo asunto califica la propuesta residencial original como "irreflexiva, ilógica y contraria al bien común", señalando que "la clasificación del suelo sólo debe alcanzar al necesario para atender necesidades justificadas".

Hay que recordar que la clasificación del suelo otorgada por el PGOU de Aldeamayor de San Martín al ámbito de la Modificación pretendida fue la de Suelo Urbanizable No Delimitado, no porque su transformación en Suelo Urbano se considerara adecuada, sino porque (de acuerdo a la legislación entonces vigente) ésta era la categoría de suelo residual, de modo que a esta clase de suelo habrían de pertenecer los terrenos que ni constituían Suelo Urbano, ni debían preservarse de la urbanización (artículo 13 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en la redacción entonces vigente), ni se estimaba que era adecuada su transformación en Suelo Urbano (artículo 14 de dicha Ley).

En nuestra opinión, las cuatro cartas de diversos agentes económicos incorporadas al expediente como justificación de sus supuestas demandas (cumplimentadas sobre un mismo modelo de un folio, dos de ellas pertenecientes además al mismo grupo empresarial) no concretan ni acreditan la necesidad del suelo terciario que se pretende habilitar, en los términos requeridos por el propio informe del Servicio Territorial de Fomento de 1 de agosto de 2017. Por ello, la afirmación de la propuesta de aprobación definitiva de la



Modificación de que "esta Administración admite que si no hay oferta es muy posible que nunca haya demanda" no es coherente con la legislación urbanística vigente ni, en puridad, con el artículo 47 de la Constitución Española, que prohíbe la especulación. Es entendible el interés del promotor de la Modificación en evitar la desclasificación de sus terrenos como Suelo Urbanizable si no es capaz de conseguir la aprobación de una ordenación detallada antes del próximo 19 de octubre, pero en todo caso dicha pretensión es ajena al interés general que debe guiar la actuación urbanística de las administraciones públicas.

La pretensión de eliminar el carácter de ese desarrollo como "Área de Urbanización Autónoma", modificando el vigente artículo 156 de las Normas del Plan General, resulta fraudulenta y la justificación de dotar al desarrollo urbanístico del municipio de un carácter compacto en base a la unión del núcleo urbano actual con la urbanización conocida como Aldeamayor Golf, desautorizada por el informe del Servicio Territorial de Fomento de 1 de agosto de 2017 ("considerar el desarrollo de un ámbito de 291 Has como un 'vacío intersticial', sobre un municipio cuyo núcleo urbano tiene una superficie de 67 Has es un argumento poco sólido"), lo único que provoca es añadir un despropósito urbanístico (de casi imposible realización en los términos en que se pretende aprobar) a otro ya existente.

Hay que recordar que dicho carácter de "Área de Urbanización Autónoma" deriva del artículo 38.1 de las DOTVAENT y ha sido ratificado en sentencia judicial firme, siendo por lo tanto preceptivo cumplir las obligaciones establecidas para estos desarrollos, tales como respetar una distancia mínima entre sectores independientes de 1.000 metros (artículo 60.1.b.2 DOTVAENT) y la resolución con plenas garantías y de forma autónoma de su propio abastecimiento de agua (artículos 49.2.e y 60.1.a.3 DOTVAENT), que en este caso se incumplen por la colindancia con el sector "Aldeamayor Golf" y por la previsión de usar la captación de agua municipal en el río Duero, aspecto que ya determinó la nulidad del Plan Parcial "Camino de Santa María" original, por lo que el vicio legal se reitera.

En relación a las DOTVAENT, la Modificación propuesta ignora y desvirtúa el sentido y la extensión del crecimiento urbanístico que dichas directrices prevén para Valladolid y su Entorno. Así, el artículo 14.1, de aplicación plena, establece que "el planeamiento urbanístico municipal deberá fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes, apoyándose en su malla urbana"; el artículo 35.2, de aplicación plena, señala que "el planeamiento urbanístico municipal aplicará las directrices citadas en el número anterior para consolidar el Modelo Territorial propuesto, priorizando las formas de crecimiento compactas, en continuidad con los espacios urbanos consolidados y colmatando vacíos existentes"; el artículo 59, de aplicación básica, indica que "se favorecerán los crecimientos urbanos en forma de desarrollo compacto, continuo y articulado en torno a los núcleos de población existentes, priorizando la compleción de los vacíos intersticiales frente a las operaciones de simple expansión"; y la Memoria de las DOTVAENT establecen con aplicación básica un rango urbano para Aldeamayor de San Martín de entre 2.000 y 5.000 habitantes, ya alcanzado en la actualidad y que la Modificación del Plan General propuesta espera elevar de forma voluntarista hasta 26.000 habitantes, de acuerdo al Informe de Sostenibilidad Económica.

Finalmente, sobre este importante último documento, hay que notar que la carga económica que el mantenimiento del nuevo Sector supondría para las arcas municipales se evalúa partiendo de supuestos tan irreales como que su edificación se completará en un plazo de diez años desde la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento (escenario normalizado) o que los gastos e ingresos futuros del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y servicios urbanos corresponderán a los ratios de gastos e ingresos por habitante actuales del Presupuesto Municipal de 2016, obviando un cálculo ajustado a la ingente superficie de viales, equipamientos y espacios libres realmente cedidos al Ayuntamiento, así como a la prestación de servicios a las actividades previstas (residenciales, comerciales, hosteleras, sanitarias, etc.), y por lo tanto el carácter fuertemente extensivo del modelo urbano propuesto, de mantenimiento mucho más costoso que el modelo urbano compacto. Tal y como ha expuesto en la reunión de la Comisión el representante del Colegio Oficial de Economistas no se ha acreditado de esta manera que el impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal sea soportable por ésta, sin llevar al Ayuntamiento de Aldeamayor de San Martín a una situación económica insostenible, en el caso probable de verse obligado a mantener durante años la urbanización en ausencia de actividad y población suficientes".



En cuanto al objeto de la modificación que nos ocupa, utilizamos como resumen la propuesta del Servicio Territorial de Fomento elevada a la CTMAyU:

- *Por una parte se plantea una Modificación Puntual de PGOU con el objeto de delimitar un sector de Suelo Urbanizable, (SUR-17) en la bolsa de suelo clasificado como Suelo Urbanizable No Delimitado, estableciendo las determinaciones de Ordenación General necesarias para su desarrollo, a la vez que se modifican ciertos artículos de la vigente normativa del PGOU para adecuar y posibilitar el desarrollo planteado, así como la creación de una serie de usos pormenorizados nuevos para el desarrollo del nuevo sector (Colectivo Privado y Vivienda en comunidad)*
- *Y por otra parte, se incluye la Ordenación Detallada del nuevo sector SUR-17.*

La modificación puntual se plantea en base a lo señalado en la Disposición Transitoria Cuarta del RUCyL que señala que, en suelo urbanizable no delimitado, previa o simultáneamente al Plan Parcial, deberá aprobarse una modificación del planeamiento general que complete las determinaciones de ordenación general exigibles para el suelo urbanizable.

La delimitación del ámbito es prácticamente la misma que la del anterior PP Camino de Sta. María, salvo una pequeña zona situada al noroeste, próxima al cementerio, que al estar incluida dentro del ZEC, se decide dejar fuera de la delimitación. De igual manera, se adecúan los límites de los hábitats interiores al sector, a la realidad. También se adecúa el límite sur del ámbito al no coincidir la delimitación de la cartografía del PGOU con la Catastral, se toma por tanto la delimitación oficial de límite de términos existente en el Centro de Información Territorial de la Junta de Castilla y León.

En base a estos datos la delimitación propuesta del nuevo sector de Suelo Urbanizable, SUR-17 tiene una superficie de 2.905.011,64 m² obtenida de mediciones in situ, con uso Global de Colectivo Privado y una edificabilidad total de 1.334.335,54 m²e (5.400 m²e/Ha).

El número total de viviendas previsto es de 1441, que junto a las existentes en el municipio cubriría la demanda estimada de viviendas.

Se prevén SS.GG. adscritos:

- *Internos existentes: cementerio y cauces 25.655,61 m²*
- *Internos a obtener: de espacios protegidos 361.741,80 m² y de viarios (rotondas de acceso desde carretera) 9.306,65 m²*
- *Externos a obtener: rotondas de conexión con la carretera y desdoblamiento, 13.551,89 m²*

La propuesta de ordenación incluye, a partir de un eje formalizado por la Zanja de la Sal, dos zonas salpicadas con grandes paquetes de suelo calificado como ELP, bien dentro de los SS.GG. y compuesto por las grandes masas arbóreas existentes en el ámbito, como por zonas de SS.LL. A partir de un entramado viario, con muchas calles peatonales, previstas como sendas verdes, se formalizan las manzanas destinadas en su mayoría al uso Colectivo Privado, uso nuevo establecido en esta modificación que posibilita la construcción de usos colectivos, tal como están recogidos en el PGOU y una serie de usos compatibles.

Se estima una demanda próxima a las 5000 viviendas para las necesidades de la CBS, dado que el SUR 17 aportaría 1441 viviendas el resto de viviendas quedaría cubierto con la oferta existente en el municipio.

Para su desarrollo y gestión se plantean 3 Unidades de Actuación de manera que hasta que no esté iniciado el desarrollo de, al menos, el 70% de las parcelas lucrativas de una unidad no se puede iniciar el desarrollo de la siguiente. Para el desarrollo de las 3 unidades se han previsto 12 fases de urbanización.

Dentro de los objetivos de la modificación puntual, además de la delimitación del sector de suelo urbanizable se incluyen unos cambios en una serie de artículos a fin de posibilitar el desarrollo del sector. Los artículos modificados y nuevos son los siguientes:

- *Art. 55 – para incluir un uso básico nuevo: el de Vivienda Colectiva de aplicación únicamente en el sector 17.*
- *Art. 56 – para eliminar la prohibición de los edificios de vivienda colectiva*
- *Art. 56 bis (artículo nuevo) – definición del uso básico vivienda colectiva*
- *Art. 67 – introducción de dos nuevos usos pormenorizados: Vivienda en comunidad y Colectivo privado*



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

- *Art. 70 bis (artículo nuevo) – definición del uso pormenorizado Colectivo privado*
- *Art. 70 ter (artículo nuevo) – definición del uso pormenorizado Vivienda en comunidad*
- *Art. 73 – para incluir como un nuevo uso global el de Colectivo privado*
- *Art. 75 bis (artículo nuevo) – definición del uso global Colectivo privado*
- *Art. 148 – para posibilitar el establecimiento de la ordenación detallada mediante modificación puntual de PGOU*
- *Art. 152 bis (artículo nuevo) – para recoger los parámetros de ordenación general del nuevo sector 17.*
- *Art. 154 – para adecuar el desarrollo de los PP en SUND a lo que señala el RUCyL*
- *Art. 155 – para adecuar la densidad de los PP a lo que señala el RUCyL*
- *Art. 156 – para adecuar el desarrollo de los SUND a lo que señala el RUCyL*
- *Art. 161 bis – para incluir una nueva categoría de SS.GG. de espacios protegidos de conformidad con lo recogido por el RUCyL*
- *Art. 176 – para incorporar el suelo incluido en ZEC al SRPN*

Respecto a las infraestructuras, estas se resuelven de la siguiente manera:

- *Saneamiento – se prevé una EDAR con vertido de aguas depuradas, bien a la Zanja de la Sal bien a la nueva EDAR municipal (no queda suficientemente claro).*
- *Abastecimiento – dado que Aldeamayor cuenta con recursos de abastecimiento suficientes para el crecimiento previsto se desdoblará la conexión principal de suministro de agua ubicada en el río Duero, reforzando el servicio con la construcción de una nueva ETAP ubicada dentro del sector.*
- *Riego – la red de riego será independiente de la de abastecimiento y se abastecerá de las balsas creadas en la urbanización, de captaciones autorizadas y de la regeneración de las aguas de la EDAR.*
- *Alumbrado público –*
- *Red eléctrica – la nueva red de distribución eléctrica se conectará a la línea de Media tensión que transcurre al sureste del mismo. Desde el punto de conexión se llevará la línea soterrada a lo largo de la carretera VA-302 hasta la parcela de servicios urbanos, SU2 en la que se ejecutará la Subestación Eléctrica que dará servicio a todo el ámbito.*

En cuanto a la justificación de la modificación, se señala en la propuesta citada:

Se indica que se quiere dar cabida a “todo un conjunto de iniciativas con las que atender una serie de demandas sociales crecientes no siempre cubiertas, generadas en el ámbito urbano de Valladolid y su Alfoz, con la que se puede servir también a un ámbito territorial que abarca el conjunto de la provincia y de Castilla y León

Por lo tanto, independientemente de que cuando el SUR-17 esté desarrollado en su totalidad tenga previsto la construcción de 1441 viviendas dentro de dicho sector, esta Administración es de la opinión de que no puede calificarse el mismo como puramente “Residencial”, -como lo fue en un momento anterior- y ello en base a las siguientes ratios:

Según se dispone en la página 146 de la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual (en adelante MVMP) aproximadamente el 40% del sector (por error se cita el 45%) se destina a dotación de espacios libres que, por lo tanto, se preservan de la urbanización.

En el otro 60% se desarrolla:

- *Aproximadamente un 23,5% para el uso predominante Colectivo Privado (destinado a la Salud, asistencial y bienestar)*
- *Aproximadamente un 8,15% destinado a vivienda*
- *El % restante se destina a equipamientos públicos, viarios y servicios urbanos.*

Se ha de señalar que esta Administración comparte la justificación dada por el Ayuntamiento de Aldeamayor de San Martín en los términos en que ha sido aprobado provisionalmente el desarrollo del mencionado sector.



Así, de manera resumida, en la página 143 de la MVMP se cita textualmente "Es un hecho la necesidad cada vez mayor de servicios asistenciales enfocados a la población de mayor edad, un sector de la población amplio, en aumento, no solo en nuestra Comunidad Autónoma, sino a nivel global. En paralelo también ha crecido la demanda de actividades y servicios vinculados con el bienestar y la salud. Es un campo de actividad amplio y diverso (servicios médicos generales, especializados, servicios deportivos, estética, nutrición, balnearios, servicios asistenciales geriátricos...). Y es un campo de actividad que no está presente en el entorno de la ciudad de Valladolid por lo que se abre una nueva vía de inversión en la provincia."

A continuación se analizará cada uno de los apartados del voto particular, que se pueden agrupar en torno a dos grandes argumentos: por un lado, que la propuesta implica una total reconsideración del modelo territorial previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, por lo que sería exigible que se siguiese el procedimiento de revisión del mismo; y en segundo lugar (subsidiariamente) que la modificación debería denegarse, por no justificar sus previsiones de suelo terciario y residencial de acuerdo a "las necesidades que lo justifiquen" en los términos de la legislación estatal de suelo y de la normativa urbanística de Castilla y León.

A) Sobre la necesidad del procedimiento de revisión.

- *La Modificación pretendida conlleva la total reconsideración de la ordenación general del PGOU vigente...*

Este informe no tiene por objeto analizar el modelo territorial del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín, aprobado en octubre de 2002, ni su eficacia en el contexto actual, ni sus propuestas basadas en la legislación de suelo de 1998: un marco normativo que permitió adoptar una clasificación de suelo urbanizable no necesariamente ajustada a la demanda. Y ello porque dicho Plan General está aún vigente.

Pero debe señalarse que el cambio de categoría y uso del suelo que pretende esta modificación, no exige necesariamente una revisión del PGOU en los términos del artículo 168 del RUCyL: "...la reconsideración total de la ordenación general establecida en los mismos". La exigencia de que dicha reconsideración sea total restringe mucho la aplicación del criterio; y en tal sentido, lo cierto es que el PGOU vigente ya clasificó como suelo urbanizable este ámbito; aunque un intento de desarrollarlo (el Plan Parcial Camino de Santa María) fue anulado por falta de justificación, lo que ahora se propone es el desarrollo de un ámbito que se consideró válido para su transformación en 2002 y que no ha perdido esa clasificación de suelo urbanizable en ningún momento desde entonces.

Por tanto no puede hablarse de "reconsideración total" del modelo territorial del PGOU por el hecho de que se reorienten usos, se aporten nuevas justificaciones o se actualicen las denominaciones y procedimientos a la normativa actual. El modelo territorial de 2002 era sin duda expansivo, y la propuesta que ahora se hace es coherente con el mismo y en esencia lo desarrolla, reconsiderando más bien aspectos puntuales, no esenciales; ello es independiente de los problemas que plantea dicha propuesta, precisamente por su magnitud, como se señalará más adelante.

Otra referencia del artículo 168 del RUCyL es que uno de los supuestos de obligada revisión de un PGOU es el aumento del suelo clasificado en un 50 % de la superficie o del número de viviendas; con esta modificación se mantendría el suelo urbanizable (de hecho hay una pequeña reducción) y se reducirían de 5.000 a 1.441 las viviendas posibles; por lo que no parece lógico exigir una revisión cuando lo que ahora se propone se acomoda perfectamente dentro de los límites máximos previstos por el planeamiento vigente.

- *Los nuevos usos terciarios que no están contemplados ni previstos en el Plan General vigente...*



Debe analizarse ahora si la introducción del nuevo uso colectivo privado (incluye dotaciones privadas y usos terciarios) supone necesariamente la revisión del PGOU. Se trata del cambio que se realiza en varios artículos de la normativa (el 67 y el nuevo 70 bis principalmente), que incluyen este uso y lo definen; otros artículos incluyen también la vivienda colectiva. Así el artículo 67 incluye el uso global “Colectivo privado” y el 55, el uso básico de “Vivienda colectiva”.

La inclusión del nuevo uso en este caso se hace para llevar a cabo el objetivo principal de esta modificación, que es cambiar el uso “Residencial” (en las tipologías VH1, VH2, VA1 y VA2, todas unifamiliares) del PGOU vigente, al uso “Colectivo privado” para poder desarrollar la “Ciudad del Bienestar y Salud”. Podría resultar adecuado como criterio general añadir ese uso en el municipio en otros ámbitos, ampliando los usos colectivos ahora admitidos; también lo sería admitir no solo viviendas unifamiliares. En la modificación se concreta ese cambio en la ordenación detallada del ahora denominado sector SUR 17 del suelo urbanizable (con una intensidad elevada).

La materialización del nuevo uso (como ya sucedía con el uso anterior) exigirá resolver los requerimientos específicos que tal uso genera (dotaciones, seguridad, movilidad, infraestructuras...) Esto forma parte del cumplimiento de los deberes generales de cualquier ordenación urbanística, que debe solucionar las demandas que plantea cualquier sector (por su uso e intensidad concretos). No se puede suponer a priori que la implantación de un determinado uso impedirá resolver sus demandas, porque debe hacerse con los instrumentos de desarrollo que la normativa configura. Adecuar los sistemas generales a un nuevo uso puede ser una cuestión necesaria y determinante, pero ello no sólo puede hacerse mediante la revisión del planeamiento general.

No explica el voto particular cómo el cambio de uso, en sí mismo, podría impedir la resolución de los requerimientos derivados del nuevo uso; en todo caso creemos que tampoco es necesario llegar a ese detalle, porque lo que se cuestiona es que la modificación sea posible en su conjunto, de acuerdo con la normativa actual. Sin duda, existe el deber de resolver los efectos generales del desarrollo de los usos previstos en un plan general, tanto si van a ser residenciales como si serán asistenciales; cuando mediante su ordenación detallada se desarrolla la transformación del suelo, las soluciones materiales son distintas para el uso asistencial o residencial, pero la obligación de integrarse en el estructura territorial del municipio y su entorno no cambia con el uso (sí cambian las soluciones materiales); el deber no cambia en una modificación frente a una revisión.

La inclusión del nuevo uso podría resultar conveniente para materializarlo en alguna de las parcelas del municipio que tuvieran una superficie y situación apropiada; no sería una revisión sino un ajuste de las determinaciones del planeamiento que, en presencia de un interés general justificado, podría hacerse mediante una modificación. Cambiar el uso de un sector completo también, siempre y cuando se justifique su interés público y se resuelvan los efectos sobre el conjunto que se indican en el párrafo anterior.

Tampoco exige una revisión del planeamiento el hecho de añadir la vivienda colectiva como uso básico en general, puesto que una mayor variedad tipológica se considera urbanísticamente más adecuada; justificarlo será posible en un procedimiento de modificación, más aún cuando no se cambia el número o superficie de viviendas por encima del límite previamente establecido.

- *... una Ciudad de la Salud y el Bienestar con un impacto territorial, económico, laboral y social que se extiende al conjunto de Castilla y León, por sus inversiones directas de (1.479 a 1.610 millones de €), inducida (2.381 a 2.729 millones de €), creación de empleos directos (6.530 a 9.762) e indirectos (12.796 y 13.928)...*

Es este el principal argumento para justificar el interés público de la modificación, lo cual se revisará en el apartado siguiente. En cuanto a su relación con la exigibilidad de la revisión del PGOU, no resulta en cambio un argumento decisivo: una gran implantación industrial, una infraestructura muy relevante (ferrocarril, aeropuerto...) también implican grandes inversiones y creación de empleo en



cantidades significativas, sin que ello exija que los términos municipales afectados hayan de acometer un proceso de revisión de su planeamiento urbanístico general.

- *No encuentra acomodo en ninguno de los instrumentos de ordenación del territorio aplicable...*

Añade el voto particular como argumento para entender exigible la revisión del planeamiento general, que la modificación no se adapta a varios instrumentos de ordenación del territorio en vigor que afectan a su ámbito: se trata de las Directrices Esenciales de Ordenación Territorial de Castilla y León (DEOTCyL), las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y Entorno (DOTVaEnt) y el Plan Regional del Valle del Duero (PRVD).

En la modificación se incluyen justificaciones para uno solo de estos instrumentos territoriales: las DOTVaEnt (apartado 5 de la Memoria). En concreto se desarrolla la cuestión de la protección de espacios ambientalmente valiosos que han sido preservados por mandato de las DOTVaEnt, y también la justificación de su no consideración como “área de urbanización autónoma”. Ambas justificaciones se desarrollan con la suficiente amplitud como para excluir el incumplimiento de las determinaciones del instrumento de ordenación del territorio en cuestión. En todo caso, si hubiera un incumplimiento, de nada serviría la tramitación como revisión, pues ese incumplimiento la impediría.

En cuanto a las DEOTCyL, son un instrumento que no limita la autonomía en el desarrollo municipal; por un lado, las Directrices Esenciales en vigor tienen un carácter muy genérico, que no establece un modelo de crecimiento municipal concreto u otros límites vinculantes para ciertos usos o intensidades; por otro lado, no han sido aprobadas las Directrices Complementarias que deberían de haber concretado o desarrollado las Directrices Esenciales.

Ahora bien, algunas de las estrategias para un urbanismo más sostenible enunciadas en las DEOTCyL se tendrán en cuenta más adelante al analizar la justificación de la modificación, pero lo que ahora se discute, que es la exigibilidad del procedimiento de revisión, carece de fundamento, ya que no hay nada en las DEOTCyL que establezca o siquiera sugiera un condicionante de ningún tipo para la formalización de los procedimientos urbanísticos.

Y respecto al PRVD, este ámbito no se incluye entre los espacios protegidos por dicho plan territorial; precisamente el ámbito se encuentra al sur del LIC ES4180124 “Salgüeros de Aldeamayor”. Por otro lado, el municipio no se considera nodo urbano primario, nodo urbano de servicios o núcleo rural intermedio, pero se trata de una determinación de carácter básico; por lo que no puede defenderse que la modificación (por el hecho de no tramitarse como revisión) vaya en contra del PRVD. Téngase en cuenta además que dicho instrumento de ordenación del territorio tampoco establece modelos de crecimiento vinculantes, sino que estos deberían ser integrados en futuros instrumentos de ordenación del territorio o de planeamiento. Por último y en todo caso, el PGOU (2002) es anterior al PRVD (2010) y este no propuso la desclasificación de suelos urbanizables. En todo caso, repetimos, si en la modificación se incumplieran mandatos de un instrumento de ordenación del territorio vigente, de nada serviría la tramitación como revisión, pues ese incumplimiento la impediría.

- *La reconsideración total del modelo territorial de Aldeamayor de San Martín, obliga a tramitar la actuación proyectada en el marco de una revisión del PGOU de Aldeamayor...*

Como conclusión de todo lo anterior, debemos señalar que no encontramos argumentos para deducir que la propuesta contenida en la modificación tramitada, hubiera debido necesariamente serlo mediante el procedimiento de revisión del planeamiento general: para introducir los cambios que incluye esta modificación no es necesaria una reconsideración total de la ordenación general que el PGOU vigente establece, puesto que dicho PGOU ya clasifica este suelo como urbanizable y admitiría la construcción de un número de viviendas muy superior al que ahora se pretende.



Y es que el carácter extraordinariamente expansivo, y los problemas que ello conlleva, no se derivan de la modificación que ahora se plantea, sino del modelo territorial que fue aprobado en el año 2002, y que sigue vigente, con el que esta modificación es coherente en lo esencial; es más, se podría decir que se trata de un desarrollo o actualización lógica de aquel planteamiento que se hizo con unas premisas normativas y un contexto socioeconómico tan diferente.

Dicho de otra forma, que la revisión del PGOU de Aldeamayor de San Martín parezca hoy más que conveniente (lo que debería ser una iniciativa municipal) no obliga a la iniciativa privada a sufrir las consecuencias de esa inactividad de la administración pública.

B) Sobre la falta de justificación de las previsiones de suelo terciario y residencial.

Antes de analizar la cuestión de fondo, debemos recordar la existencia de una serie de criterios claros y estables definidos por la jurisprudencia al respecto; jurisprudencia que ha interpretado el sentido e implicaciones del artículo 10.1.a) de la entonces Ley de Suelo, que actualmente es el artículo 20.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Esta jurisprudencia se ha expresado en sentencias del Tribunal Supremo dictadas en relación con previas sentencias de las Salas de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, que se fundamentan en los citados preceptos así como en los artículos 13 y 34 de la LUCyL. Sin ser exhaustivos, pueden citarse las siguientes sentencias del TSJCyL, la mayor parte firmes, que declararon nula la aprobación definitiva de los planes urbanísticos que se citan:

Nº Sentencia TSJCyL (Sala-Fecha)	Municipio	Planeamiento anulado	Nº Sentencia TS (Fecha)
554/2013 (Valladolid - 27/03/2013)	Valladolid	Modificación PGOU Valladolid AH-11 "Prado Palacio-Berrocal"	1489/2015 (07/04/2015)
742/2013 (Valladolid - 2/05/2013)	Valladolid	Plan Parcial AH-7 "Las Riberas"	2444/2015 (27/05/2015)
2118/2013 (Valladolid - 4/12/2013)	Aldeamayor de San Martín	Plan Parcial "Camino de Santa María"	5323/2015 (09/12/2015)
1110/2014 (Valladolid - 28/05/2014)	Zamora	Revisión PGOU Zamora	1130/2016 (16/03/2016)
2112/2014 (Valladolid - 14/10/2014)	Valladolid	Plan Parcial AH-1 "Prado Palacio"	44/2016 (18/01/2016)
229/2016 (Burgos - 3/11/2016)	Burgos	Revisión PGOU Burgos	---
1782/2016 (Valladolid - 27/12/2016)	Medina de Rioseco	Modificación PGOU Medina de Rioseco	---

A la vista de esa interpretación jurisprudencial, a la que nos remitimos para no ser reiterativos, este informe realiza a continuación un análisis detallado de los argumentos justificativos contenidos en la modificación, de acuerdo con criterios que se han expresado por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en las sentencias citadas.

La memoria vinculante de la modificación incluye un capítulo 6 titulado "Justificación del interés general desde el enfoque socio-económico", que tiene como objeto "valorar el impacto". Se relacionan allí una serie de argumentos:



- Adecuación a los criterios de la Junta de Castilla y León, citando la Estrategia RIS3 de la Unión Europea y que para Castilla y León es una prioridad temática la *“aplicación de conocimiento y tecnología en salud y en atención social, cambio demográfico y bienestar, para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos”*.
- Desarrollo de un nuevo marco económico: el turismo sanitario (médico y del bienestar); se define, se explican factores de su desarrollo en España, su impacto económico, las regiones y ciudades medias que lo han impulsado; y se exponen bases para impulsarlo en Valladolid.
- Desarrollo del sector del wellness y la medicina deportiva, en el marco socio-económico del envejecimiento poblacional (España, Castilla y León, provincia de Valladolid, alfoz de Valladolid y Aldeamayor de San Martín) y las demandas de servicios a los mayores.
- Impacto sobre el empleo de la *“Ciudad del bienestar y salud”*: según los diferentes escenarios, se dice que podría generar entre 12.796 y 13.928 empleos.
- Implantación de nuevos modelos residenciales: la generación de empleo induciría el aumento de la población del entorno hasta cifras entre 57.734 y 62.840 habitantes, requiriendo entre 31.207 y 33.968 viviendas. También se dice que *“excluido el sector 17 de SUD en el que se inscribe la CBS existe una capacidad de suelo residencial -conferida por el PGOU- de 5.611 viviendas. Dado que el sector, además de las 1.441 viviendas incluidas en su delimitación, necesitaría entre 3.648 y 4.087 viviendas para completar sus demandas, supondría que la CSB actuaría como un efecto dinamizador de suelo residencial al colmar entre el 61% y el 53% de la capacidad de vivienda existente y prevista por el actual PGOU”*.

El capítulo 7 de la memoria se titula *“justificación y conveniencia de la clasificación”*; alguno de sus textos expresa la dificultad de justificar la propuesta, cuando se explica el método seguido, que es el contrario al que establece la normativa actual: *“Existe una necesidad clara, y más después de la crisis, de incorporar en el territorio nuevos usos que provean alternativas razonables y necesarias a los usos que mayoritaria y tradicionalmente se han dado a los sectores de suelo urbanizable en Castilla y León (los únicos expresamente abordados en la legislación urbanística autonómica) los polígonos industriales clásicos y a la segunda residencia”*.

Lo cierto es que con el marco normativo vigente, en la interpretación dada por la jurisprudencia, es posible incorporar nuevos usos en el suelo previamente clasificado y aún no desarrollado, pero esos usos (y sus intensidades) deberán asignarse y desarrollarse sólo en la medida en que sean necesarios cualitativa y cuantitativamente; no se justifica por tanto un nuevo desarrollo simplemente como una respuesta alternativa a un uso declarado nulo por innecesario o injustificado.

En realidad, que unos usos no sean necesarios o que no haya sido justificada su necesidad, no determina por sí solo que otros usos diferentes sí sean necesarios. En otras palabras, en nuestro actual sistema normativo, la previa clasificación del suelo no constituye en sí misma un mandato vinculante de desarrollo, sino tan solo una previsión o habilitación, que no excluye la obligación de justificar las actuaciones que se vayan a plantear en su momento.

Eso hace que tampoco el argumento de la fuerte inversión prometida resulte determinante; sin duda es relevante (en este caso las cifras son muy altas), pero las ventajas no pueden ocultar los problemas territoriales a los que de forma directa deberá responderse, precisamente por esa gran magnitud. En primer lugar habría de plantearse la cuestión de si la fórmula propuesta sería válida en cualquier otro emplazamiento, o bien si habría otros lugares más adecuados para ese uso; puesto que indudablemente la escala de efectos de tal inversión superaría el ámbito local, no consta si se ha realizado un análisis de si en otros terrenos que ya tengan ese uso como compatible es posible realizar tal promoción o mejor aún, si existen terrenos urbanizados compatibles con el uso (dentro del ámbito que se identifica como origen de la demanda).



En tal sentido resulta difícil creer que este municipio de 5.000 habitantes en crecimiento sea un lugar más idóneo, dado que tendrá los servicios públicos menos desarrollados que otros municipios mayores. Teniendo en cuenta que el municipio pretende albergar más de 15.000 residentes (según cifras de la memoria) parece que podría ser más eficiente ubicar el proyecto en municipios que tengan servicios más desarrollados, incluso en alguno que actualmente tenga sus cifras demográficas en declive (donde por ello tales servicios estén infrautilizados). En otras palabras, resulta contradictorio basar la justificación de las necesidades en la demanda supramunicipal, sin analizar y valorar si habría alternativas más responsables o más sostenibles de emplazamiento en otros municipios del mismo ámbito que genera esa demanda.

Esta cuestión nos lleva de vuelta a las determinaciones de las DEOTCyL, en particular a las estrategias para un urbanismo más sostenible (artículo 34), tales como:

a) Con prioridad al desarrollo de nuevas áreas, garantizar estrategias urbanísticas específicas para la recuperación de los espacios consolidados, en particular de los tejidos históricos.

d) Garantizar que la entrada en servicio de los equipamientos exigibles y las infraestructuras de servicios básicos son previas o simultáneas a la incorporación de nuevos desarrollos urbanos.

Por otro lado, deberán ser los nodos de la red de centros urbanos y rurales los que se consideren como centros de referencia para la dotación de equipamientos, la prestación de servicios y las acciones de innovación en el territorio. En ausencia de la identificación que correspondería realizar a las Directrices Complementarias, no aprobadas, hay que tener en cuenta que este municipio solo ocupa el número 7º por su población entre los 23 municipios de su área funcional.

Con todo ello va quedando claro que en la modificación no se acredita la preferencia o mayor conveniencia de un desarrollo de incidencia supramunicipal en el emplazamiento propuesto frente a otros municipios de su ámbito, donde también existen viviendas o suelo urbanizado apto, pero quizás en una proporción más equilibrada respecto a los servicios existentes (transporte público, comercio, educación, policía...) Dicho de otra forma, la respuesta ante un crecimiento rápido no es proponer más crecimiento, sino resolver las demandas que éste genera.

Se manifiesta así una de las contradicciones que no resuelve la modificación; si se admite su argumento principal (se necesita suelo suficiente para ese uso), podría ser válido su emplazamiento en cualquier municipio que tenga suelo urbanizable no delimitado (y haya crecido mucho en los últimos años): así se podría cambiar el uso del suelo siempre que se prometa una inversión que exceda de lo ordinario. Precisando más, también sería posible hacerlo en cualquiera de los otros ámbitos de suelo urbanizable no delimitado residencial que exactamente el 19 de octubre de 2018 (en aplicación de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre) pasarán a ser suelo rústico común; además de 290 hectáreas en este municipio, sucederá en unas 28.000 hectáreas de otros 78 municipios. Sin embargo, el resto asumen la desclasificación de forma pacífica (igual que sucedió en 2016 con 14.000 hectáreas de suelo urbanizable clasificadas antes de 1999), puesto que en términos objetivos (claramente en lo cuantitativo) se entiende que esos suelos urbanizables eran excesivos e innecesarios, 20 años después de la derogada Ley de Suelo que permitió su clasificación.

Relacionando ambas cuestiones (servicios existentes y crecimiento), no se justifica desde el punto de vista del artículo 34 del RUCyL por qué no sería más conveniente la ubicación en el núcleo principal del área urbana en el que sin embargo en esa fecha se desclasificarán 3.400 hectáreas (la mayoría residenciales), donde esta actuación supondría menos del 5 % de la población total, y donde la mayoría de los servicios ya existen; frente a la opción por el municipio propuesto, donde supone un 300 % de su actual población, por lo que no existen los servicios públicos y privados necesarios para este incremento, sino que deberían realizarse, en una apuesta por el crecimiento en progresión constante, que responde más a una declaración de intenciones sobre “el turismo sanitario” nacional que a una prognosis, resultado de los datos reales del municipio, provincia o región.



Hemos llegado así, por la vía indirecta de descartar otros argumentos (la previa clasificación, la gran inversión, la incidencia supramunicipal), al punto de partida que se plantea en el voto particular invocando la jurisprudencia que ya se ha citado: la necesidad de justificar la propuesta en relación con la exigencia del artículo 20.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al **suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen**, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

Es imprescindible por tanto poner en relación dos magnitudes: por un lado, la propuesta que se realiza mediante esta modificación, y por otro, los datos objetivos que permitan cuantificar las necesidades de suelo urbanizado; todo ello con el fin de poder formular y contestar la pregunta que se plantea en el precepto legal citado: si la propuesta responde a unas necesidades reales. Para ello, se expondrá una síntesis de las cifras concretas del suelo que se propone transformar y las de la demanda; al final se comparan teniendo también en cuenta al artículo 34 de la LUCyL, que permite en algún caso plantear una demanda supramunicipal.

Acudiendo a los datos concretos, vemos que la modificación mantiene aproximadamente la superficie del suelo urbanizable no delimitado: el anulado Plan Parcial Camino de Santa María tenía 2.992.612,37 m² de superficie, que aplicando un índice de 0,45 m²/m² generaba una edificabilidad de 1.346.675,57 m² destinada a albergar más de 10.000 habitantes. En la modificación que se analiza, la superficie es de 2.508.307,58 m², que aplicando un índice de 0,54 m²/m² genera una edificabilidad de 1.354.486,09 m², de los que se destinarían 1.116.429,92 m² al uso predominante (colectivo privado) y 217.905,62 m² al uso de vivienda en comunidad (65.371,69 m² con protección y 152.533,94 m² libres). Con la ejecución de las propuestas de la modificación, el municipio incrementará su población con entre 6.222 y 13.777 nuevos residentes (11.111 en complejo dotacional y 2.666 en residencial). Se estima que en el municipio de Aldeamayor de San Martín, podrían llegar a residir entre 25.315 y 26.408 habitantes tras la implantación de la “Ciudad del Bienestar y Salud”, una vez que se haya ejecutado completamente.

En cuanto a la demanda municipal, la primera referencia deben ser los aspectos demográficos: Aldeamayor de San Martín ha incrementado su población en un 326 % en poco más de 20 años, desde los 1.240 habitantes de 1996 hasta los 5.292 del último padrón. Como la demanda y la actuación se plantean con una lógica supramunicipal, es esta misma lógica la que debe presidir el análisis de las necesidades. De ahí que vengan al caso las cifras de proyección poblacional que indica el centro estadístico oficial, que contradicen las usadas en la pág. 70 de la memoria (menos recientes):

Proyecciones de población 2019-2031 (cifras del Instituto Nacional de Estadística)

Año	2019	2021	2023	2025	2027	2029	2031
Castilla y León							
Total	2.400.701	2.364.537	2.328.608	2.293.265	2.258.797	2.225.314	2.192.801
Provincia de Valladolid							
Total	519.577	515.604	511.158	506.343	501.253	495.955	490.490

Comparando las cifras, que la población de este municipio concreto se haya multiplicado por 4 en los últimos 20 años no es justificación suficiente para deducir que ahora se multiplicará por 4 otra vez. Se trataría con este suelo de un aumento en 10 años de entre el 250 % y el 376 % de la población actual (4.976 habitantes); se pretende que suceda, pero no se analiza o justifica porque el municipio irá en contra del contexto de pérdida poblacional del 4,5 % provincial o regional del 7,4 %. Puede que la proyección local no coincida con la media regional o provincial, pero no será tan diferente como la



magnitud propuesta que resulta claramente desproporcionada, donde se supone que este municipio crecerá casi lo mismo que decrece el resto de la provincia en su conjunto.

Tampoco resultan justificadas numéricamente las previsiones para el conjunto del suelo del municipio, aunque se reduzcan ligeramente las previsiones admitidas en el modelo territorial del PGOU vigente; se propone suelo con capacidad residencial de 9.962 viviendas para alcanzar 15.262 habitantes el municipio (y 11.000 residentes más).

Por eso no se justifica la cuantificación cuando establece el número de viviendas del sector como resultado aritmético de la aplicación del artículo 81.d).1º del RUCyL (página 151 del Tomo I):

$$1.441 \text{ viviendas (Capacidad del sector 17)} = 4.981 \text{ (capacidad total en suelo urbano consolidado + máximo crecimiento en suelo urbano no consolidado)} \\ - 3.540 \text{ (capacidad del suelo urbanizable)}$$

Se debe calcular ese margen máximo, pero debe tenerse en cuenta que las 4.224 viviendas en suelo urbano consolidado, con las 757 del no consolidado y las 3.540 del resto del suelo urbanizable, suman 8.521 viviendas (más de 15.000 habitantes); sin el sector SUR 17 sería más que suficiente, teniendo en cuenta que ahora existen 2.910 viviendas y 4.975 habitantes. El apartado 2.c del Artículo de la LUCyL debe cumplirse, pero alcanzar ese máximo (también en el apartado d).1º del artículo 81 del RUCyL) no es resolver la demanda de nuevo suelo urbanizado; el método debería ser inverso, primero se debe evaluar la demanda de vivienda y luego verificar si se cumple ese máximo.

Así las cosas, la justificación sobre las necesidades de suelo para el uso de vivienda de la modificación no resulta acreditada; si ya existe una capacidad para construir 5.611 viviendas, no es necesario suelo para otras 1.441 nuevas viviendas en el municipio.

Considerando las excepciones que permite el apartado c) del artículo 81 del RUCyL sobre la cuantificación de la demanda (no solo del término municipal), si se admitieran el resto de usos vinculados al bienestar y la salud (incluso en esa magnitud), también estarían cubiertas las necesidades de viviendas generadas, en el propio municipio. Pero resulta contradictorio cuantificar la demanda del uso predominante en una escala provincial, regional o estatal, y para la oferta existente de viviendas, limitarse al término municipal; no es consecuente relacionar la demanda global (para el uso de servicios de salud y asistenciales), con proponer una oferta sólo local (para las viviendas necesarias). Se amplía ese error al no considerar tampoco las 27.000 viviendas vacías existentes en el área urbana de Valladolid (censo del INE de 2011), que además ha perdido población desde entonces. De esa cifra, importa destacar que 575 corresponden a este municipio.

La modificación confirma numéricamente que el argumento utilizado como justificación principal (la gran magnitud de lo planificado) constituye en realidad su principal defecto, también para el uso asistencial. No se debe tratar de resolver toda la demanda de la región o ninguna, sino de que la dimensión y uso del suelo urbanizable responda a una necesidad objetiva y racional también en términos de escala. La división del sector en 3 unidades de actuación y 14 fases de urbanización corrobora que la magnitud de la propuesta está alejada de una escala de demanda real en 10 años. Podría ser razonable plantear solamente alguna de las unidades (o fases desde el punto de vista de su programación); el resto podría adaptarse (también el uso del suelo) según la evolución de las circunstancias sociales y económicas, que no pueden ser ahora determinadas. La debilidad del planteamiento es que debido a su proporción, no se hace en términos sólo relativos al municipio, en otra forma progresiva; así la propuesta adecuada no sería una "nueva ciudad", sino un "nuevo barrio" del bienestar y salud, que sin duda sería mejor también desde el punto de vista de una mezcla equilibrada de usos; mejor aún repartidos en la red de ciudades medias existentes en la región a las que también convendría un uso que esta propuesta empresarial pretende agotar en el municipio número 50 (de los 2.248) de la Comunidad por su población. De acuerdo a criterios racionales de planificación urbanística económica, social y económicamente sostenible, lo adecuado es situar nuevos usos donde ya viven los ciudadanos (recualificar barrios), antes



Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento y Medio Ambiente
Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo

que urbanizar nuevos suelos que se planifican segregando espacialmente para los nuevos usos y residentes.

Propone esta modificación resolver todas las necesidades de suelo para uso asistencial de la Comunidad, que serían de similar superficie y edificabilidad que el ámbito de un plan parcial residencial fallido, cambiando ese uso al denominado "colectivo privado" y situándolas en un solo municipio; se valida así una zonificación y especialización funcional que ha fracasado como modelo en otros usos terciarios (el comercial en particular). La normativa urbanística dispone que cada municipio debe resolver sus necesidades en principio; las circunstancias supramunicipales deben ser acreditadas en términos de equilibrio territorial, pero no sólo como la expresión de la voluntad empresarial de unos propietarios concretos del suelo. Para cuantificar el suelo necesario, no se tiene en cuenta que otros municipios pueden albergar propuestas similares (sin ir lejos la cercana ciudad de Valladolid, con servicios existentes infrautilizados a causa de su declive demográfico, que en cualquiera de sus suelos urbanizables, residenciales o no, admitiría propuestas como la que ahora se promueve). Operando de esa forma, se obtendrían resultados más equilibrados entre el rango territorial del municipio y la pretensión de resolver una teórica demanda de escala regional.

En síntesis, lo que se hace en la modificación tramitada es tratar de justificarla como respuesta a la voluntad de los promotores, pero no como resultado del análisis de la realidad territorial; de ahí que no responda a las exigencias de la normativa, al no acreditarse que se establezca la ordenación para resolver las necesidades de suelo para servicios o viviendas del término municipal de Aldeamayor de San Martín, o bien que concurren circunstancias de índole supramunicipal que harían posible un crecimiento superior.

En conclusión, la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, en relación con el voto particular formulado en la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid de 2 de agosto de 2018, respecto del acuerdo para la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín (Valladolid) con ordenación detallada del SUR 17 "Ciudad del Bienestar y Salud", informa que no considera justificada la existencia de una demanda suficiente de suelo para el ámbito y el uso propuesto, en los términos que exigen los artículos 13.1.a) y 34.1 de la LUCyL, de acuerdo con los criterios señalados por la jurisprudencia, por lo que no procede su aprobación definitiva.

Valladolid, a 23 de agosto de 2018

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Francisco Pablos Álvarez

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA,
ARQUITECTURA Y URBANISMO

Ángel M^a Marinero Peral

