



COMPLEMENTO

A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EL 4 DE ENERO DE 20149 EN EL SEGUNDO PERIODO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE VALLADOLID

- **Asamblea Ciclista de Valladolid**
- **Asociación Cultural Ciudad Sostenible**
- **Asociación de Consumidores y Usuarios en Acción de Castilla y León - FACUA**
- **Asociación Vallisoletana de Afectados por las Antenas de Telecomunicaciones - AVAATE**
- **CGT de Valladolid**
- **Ecologistas en Acción de Valladolid**
- **Federación de Asociaciones Vecinales de Valladolid "Antonio Machado"**

Índice

- A) **SOBRE CARITAS SUC UN 02-02**
- B) **SOBRE EL COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO-CIU- y la "regulación" que la Revisión hace en los art. 65 y siguientes de las Normas, EN RELACIÓN CON LOS MUY LUCRATIVOS APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS PRIVADOS DE LA IGLESIA Y PARKOSA, Y LA FALTA DE REGULACIÓN DEL SUBSUELO**
- C) **SOBRE EL SEMINARIO AE-13 AE-EQ dct. Priv**
- D) **SOBRE LA RED DE TUBERÍAS DE FIBROCEMENTO Y TEJADOS DE FIBROCEMENTO.**
- E) **SOBRE LA FERIA DE VALLADOLID. Dotación estructurante E/8.**

A) SOBRE CARITAS SUC UN 02-02 PO E1

16-65.2

Se analiza la ordenación propuesta en este ámbito en el contexto de sus determinantes antecedentes judiciales contenciosos y penales. Partimos pues de que se trata de un suelo urbano no consolidado en el Plan General que se revisa.

La Sentencia del Tribunal Supremo 1722/2016 ratificó la Sentencia número 520, de 17 de marzo de 2015 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valladolid, cuyo fallo es el siguiente:

*«Que estimando el presente recurso contencioso-administrativo núm. 1730/08 debemos: 1) **Declarar y declaramos nulo de pleno derecho el Acuerdo impugnado del Ayuntamiento de Valladolid de 9 de mayo de 2006, publicado en el boletín Oficial de la Provincia de Valladolid de 3 de abril de 2008, por el que se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle en c/ José María Lacort c/v a c/ Simón Aranda (ARU 7 "Cáritas"), promovido por D. Lino Collazos del Castillo, en representación de la Fundación "Emilio Álvarez Gallego",***

Conviene reproducir el contenido de los fundamentos séptimo a noveno de esta Sentencia:

*SÉPTIMO .- Aunque en la Memoria del Estudio de Detalle aprobado definitivamente se hace referencia a que en su ámbito desarrolla las previsiones del Plan Especial del Casco Histórico (PECH) en la zona delimitada como Área de Reestructuración Urbana nº 7, "Caritas Diocesanas" -en adelante ARU 7-, acomodándose también al Plan General de Ordenación Urbana -PGOU- de Valladolid, considerando el suelo como "urbano consolidado", **lo cierto es que se trata de un suelo urbano no consolidado** y que, además, vulnera las previsiones del citado PECH.*

*En efecto, ha de señalarse en primer lugar que el PECH en ese ARU 7 no asumía la ordenación existente, pues **todos los edificios del Área se califican como "fuera de ordenación"** -art. 3.1 de su Normativa-, y tampoco establecía su ordenación detallada, toda vez que remitía a un Estudio de Detalle, como resulta de la regulación que se contiene en ese Plan Especial, conforme a la documentación aportada en el periodo probatorio del proceso, si bien establecía determinadas **"condiciones de actuación"**, señalando al respecto, entre otras, **una altura máxima de 5 plantas y que el Estudio de Detalle definirá el carácter público o privado de los espacios libres, si bien precisando que "En cualquier caso, el espacio libre público representará al menos el 25% de la superficie del Área "**.*

Por ello, en las Normas del PGOU, publicadas en el BOP de Valladolid de 27 de febrero de 2004, se considera -art. 172- como Área de Planeamiento Específico sin desarrollar (APE 17) ese ARU 7, Cáritas, estableciéndose en su art. 183, como determinaciones de "ordenación general", el uso global "Residencial" y el Índice de Edificabilidad Absoluta, según plano. Esto comporta que se trata de un suelo urbano no consolidado, a tenor del art. 145 de esas Normas del Plan General, en el que se dispone en su núm. 1 que los ámbitos de suelo urbano cuya ordenación detallada se remite al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo se denominan Áreas de Planeamiento Específico y "constituyen en Suelo Urbano No Consolidado un Sector para cada una de ellas". En este sentido no está de más señalar: a) que los arts. 173 y 174 de las Normas, dentro de la misma subsección 4ª "Áreas de Planeamiento Específico sin desarrollar" que el citado art. 172, se refieren también al "suelo urbano no consolidado" -SUNC- estableciendo los límites de densidad "de población" -art. 173-, fijando no solo la densidad máxima de 70 viviendas/ha, sino también una densidad mínima de 30 viviendas/ha. precisamente en las APEs "con uso residencial", y la densidad máxima "edificatoria" -art. 174-; y b) que a tenor del art. 8 las Áreas de Planeamiento Específico Asumido (APE-IA) se consideran "suelo urbano consolidado" en el supuesto de "estar ejecutadas", pues en otro caso, si no se han ejecutado y aceptado la urbanización, se consideran "Suelo Urbano No Consolidado", y que las Áreas de Planeamiento Específico -las citadas APE- coinciden con un Sector de Suelo Urbano No Consolidado.

Ninguna duda hay, por tanto, de que el suelo del APE 17 -ARU 7 "Cáritas"- es según esas Normas suelo urbano no consolidado, pues no tiene completa la ordenación detallada y mucho menos se ha ejecutado y recibido la urbanización. Así se contemplaba también, de forma coherente con esa normativa, en la documentación gráfica de la aprobación provisional del PGOU, efectuada por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid en sesión de 7 de marzo de 2003, según resulta de la documentación remitida por el Vicesecretario General del Ayuntamiento en el periodo probatorio del proceso. De esa documentación ha de destacarse que en el plano nº 39, serie 2 color, figura el APE 17 con el color azul del Suelo Urbano No Consolidado -SUNC-, y en el plano nº 44-02, serie 1 color, en la que también consta la aprobación inicial, esa zona figura, sin ordenación detallada, como APE 17 con uso "residencial". Así también resulta del plano nº 39- 22, serie 1 color. Sin embargo, sorprendentemente, en el plano nº 39, serie 2 color, de la aprobación definitiva llevada a cabo por la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León de 18 de agosto de 2003 (BOP de Valladolid de 27 de febrero de 2004), ya no figura el citado APE 17, lo que también sucede en el plano nº 44-02, serie 1 color, donde no se refleja ninguna referencia al APE 17, sino que se establece directamente el uso de EQ Gc - equipamiento

general privado-, lo que también se aprecia en el plano nº 39-22 de esa aprobación definitiva.

Debe resaltarse que ese cambio en los planos de la aprobación definitiva en la zona de que se trata no se produce en las Normas del PGOU, que siguen haciendo referencia al APE 17 -ARU 7 "Cáritas"- como se ha dicho. Y tampoco consta que dicho cambio en los planos de la aprobación definitiva obedezca a una voluntad declarada, justificada, por el órgano competente para introducir esas modificaciones. Ha de insistirse en que la voluntad declarada por el Pleno del Ayuntamiento en la aprobación provisional del PGOU para su adaptación a la [Ley 5/1999, de 8 de abril](#), de Urbanismo de Castilla y León -en adelante LUCyL-, tanto en las Normas como en los planos determinan que la zona litigiosa era suelo urbano no consolidado.

Por ello, no puede considerarse que haya una simple contradicción entre la documentación aprobada definitivamente del PGOU de Valladolid que haya de resolverse según el criterio establecido en el art. 4 de las Normas del Plan General, como se alega por la representación del Ayuntamiento demandado, sino más bien que se ha producido una alteración en los planos de la aprobación definitiva en la zona de que se trata, como se ha indicado por la parte actora. **Por ello, ha de remitirse testimonio de esta sentencia al Juzgado de Instrucción nº 1 de Valladolid, que tramita las diligencias previas 3632/2008, que guardan relación con lo aquí resuelto, por si, como ya se dijo en la sentencia de 8 de abril de 2010, esa alteración de los planos a los que se ha hecho referencia pudiera ser constitutiva de infracción penal.** Ha de resaltarse asimismo que no puede compartirse la alegación de la representación municipal de que existe una contradicción entre el art. 147.a) de las Normas y los otros preceptos de las mismas de los que resulta que el ARU 7 es suelo urbano no consolidado, pues ese art. 147.a) se refiere con carácter general a las partes del PECH que "al haber concluido su urbanización de acuerdo con el planeamiento aprobado" pasan a suelo urbano consolidado, como se dice expresamente en ese art. 147, lo que no se ha producido en la zona de que se trata.

OCTAVO .- Partiendo, pues, de que el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Acuerdo municipal impugnado desarrolla un suelo urbano no consolidado es clara su nulidad, toda vez que si bien ese instrumento de planeamiento puede establecer la ordenación detallada de ese tipo de suelo - art. 45 LUCyL -, **ha de contemplar para ser válido las determinaciones del art. 42 de esa Ley** al que se remite cuando, como aquí sucede, desarrolla un PGOU, **y entre ellas, en la redacción entonces vigente, el sistema local de "espacios libres públicos"** en una proporción de 15 m² por cada 100 metros cuadrados construibles, lo que también se contempla en el art. 105 del Reglamento de Urbanismo de

Castilla y León , aprobado por Decreto de la Junta de Castilla y León 22/2004, de 29 de enero -en adelante RUCyL-. Esto supone que, en este caso, **al contemplarse en el Estudio de Detalle una edificabilidad de 9.262,55 m² deberían haberse previsto al menos 1.389,38 m² de espacios libres públicos, que, además, han de ser objeto de cesión al Ayuntamiento a tenor del [art. 18.3.b\)](#) de esa [Ley 5/1999](#) , en la redacción aquí aplicable, y 43 del RUCyL, lo que aquí se incumple.**

En efecto, **no se contempla** en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente **ninguna parcela de espacio libre público en los términos exigidos por la legislación urbanística, pues los espacios libres previstos en las áreas 8, 9 y 10 son " privados "**, como expresamente se indica en el plano nº 4, **aunque se señale con "uso público en superficie", lo que no es admisible, pues los elementos de los sistemas locales de vías públicas y espacios libres públicos "deben ser de uso y dominio público en todo caso"**, como dispone el art. 95.2 del RUCyL. **Esto comporta, como ya se dijo por esta Sala en la sentencia de 4 de diciembre de 2007, que se cita por la parte actora, que los terrenos donde se contemplen los usos públicos, entre ellos los espacios libres públicos, han de ser objeto de cesión al Ayuntamiento "en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes "**, como establece el art. 77.2.a) de la LUCyL. Esto también se contempla en el art. 252.4.a) del RUCyL, al indicar que la transmisión de los terrenos de cesión al municipio, "en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes", lo es para "su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso", y el uso del suelo incluye "el subsuelo y el vuelo ", como resulta de lo dispuesto en la Disposición Adicional Única de ese Reglamento.

NOVENO.- **También se vulnera** con el Estudio de Detalle aprobado el citado art. 42.2 LUCyL , en la redacción aquí aplicable, **que exige una reserva en el sistema local de equipamientos de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construibles, debiendo tener "carácter público" al menos el 50 por ciento de la misma, esto es, en este caso al menos 694,69 m², lo que aquí se incumple, pues únicamente se contempla y se cede al Ayuntamiento una parcela para equipamiento público de 245,05 m², que se concreta en el denominado área 2 del citado plano nº 4.**

Debe resaltarse asimismo que **no se hace mención** en el Estudio de Detalle a **la cesión del 10% del aprovechamiento medio a favor del Ayuntamiento, aplicable en suelo urbano no consolidado, como se alega por la parte actora."**

1. Por consiguiente, se anuló el Instrumento de Planeamiento que consideró los suelos de interés como urbanos consolidados y dio luz verde al aparcamiento privado de 400 plazas que se construyó, y que a pesar de carecer de cobertura legal permanece en la

actualidad en funcionamiento con plena tolerancia municipal y un sustancial aprovechamiento privado. **Y ahora, la Revisión repite la jugada en los mismos términos que lo anulado, y con agravantes, sin justificar, ni motivar ninguno de los cambios producidos, lo que resulta ineludible dadas las “pringosas” circunstancias que rodean a estos suelos, a sus propietarios y promotores, y a la propia Administración Municipal, como se manifiesta en sus antecedentes judiciales**

¿Por qué el ámbito ha perdido su categorización como suelo urbano no consolidado, sustrayendo a la comunidad la participación en las plusvalías que genera la actuación urbanística, y que ya denunciaron los tribunales?

¿Por qué se incrementan las alturas permitidas, de 5p a 7p, cuando, además, en el entorno próximo las alturas comunes son 4?

¿Por qué ahora el 25% del suelo no se destina a espacios libres públicos?

¿Por qué se incrementa la edificabilidad lucrativa prevista de 9.262,55 m²e (Dato Proyecto normalización 2008) a los 17.330,59 m²e que propone la Revisión del Plan?

2. **La Revisión, categoriza ese espacio como suelo urbano consolidado-SUC-, estableciendo la ordenación detallada – de reestructuración urbana- para una pretendida “mejor ¿integración? entre el espacio privado y público”, objetivo que no se aprecia de ningún modo en el resultado.** Por el contrario, el uso público de espacios privados siempre será restringido y su compatibilidad difícil. Lo que sin embargo si se conseguiría con su calificación total como SSGG, adscrito para su obtención a un sector continuo o discontinuo de suelo urbano no consolidado. Opción perfectamente compatible con el uso privado actualmente en el subsuelo si este estuviera investido de la gracia de dios.

3. **Se pretende resolver su gestión mediante una actuación de urbanización y cesión de 18 m² de sistema local viario y de una normalización de fincas que parece tendría como objetivo la cesión gratuita de suelo de sistema local de equipamiento público: 732 m² (EQ-EQ ctg pu 07 p, y EQ EQ ctg pu 06p con acceso por la calle José María Lacort), cesión gratuita que no encaja en el régimen jurídico de derechos y deberes de los propietarios de esta categoría de suelo.** Art. 41: cesión de terrenos precisos para completar y regularizar vías públicas y/o para cumplir obligaciones establecidas en los artículos 172 y 173, **en su caso.** Resultando evidente que en el presente supuesto no se trata de Modificación Puntual, sino de Revisión integral, no siendo aplicables dichos preceptos, la **Categorización como consolidado es radicalmente nula por infracción del art. 26.1.c)**

RUCYL, dado que la Revisión prevé un aumento del volumen edificable con destino privado- edificabilidad lucrativa- superior al 30% respecto a la ordenación vigente

- 4. Es reseñable que el ámbito de Equipamiento General Publico, no tiene frente a la calle Simón Aranda como se dice en la contestación a la alegación nº 222.** Con frente a dicha calle se ordena un espacio PL –EL de titularidad privada.
- 5. La ordenación propuesta en el ámbito no es cierto que tenga “carácter dotacional” como se dice en la contestación a la alegación 222.** El carácter dotacional, en el caso de los Espacios Libres, lo tienen únicamente los sistemas de uso y dominio público, y en este ámbito no hay ninguno, - así se reconoce además en el art. 406 de las NU- y en el caso de los equipamientos EQ EQ los que sean de titularidad pública. Por consiguiente, solo el espacio calificado como EQ-EQ ctg pu, de 732 m2 tendría el carácter de dotación urbanística (Disposición Adicional Única f) RUCYL) del total de 4.868, 15 m2 de superficie de la Unidad delimitada.
6. Se otorga a todo el ámbito una edificabilidad lucrativa de 17.330,59 m2e., lo que representa un índice de edificabilidad de 3,56 m2/m2 frente a un índice de edificabilidad de la Unidad Urbana UU.02 de 1,917
- 7. Contrariamente a lo que se afirma en la ficha de la Unidad Urbana 02. Corona I, la existencia de un aparcamiento subterráneo en el subsuelo (consecuencia de una ordenación declarada nula de pleno derecho) no es cierto que impida “per se” que los espacios libres ahora calificados como de titularidad privada, puedan calificarse como dotación publica de dominio público.** El art. 95 del RUCYL referido a los Sistemas Locales, recoge esta posibilidad, pudiéndose establecer una calificación diferente para el subsuelo permitiendo la implantación de usos privados. Hablamos de la figura del Complejo Inmobiliario Urbanístico (CIU) sobre el que nos detendremos a continuación.

SE SOLICITA LA CALIFICACIÓN DE TODO EL ÁMBITO COMO DOTACIÓN URBANÍSTICA PUBLICA Y EN TODO CASO LA CATEGORIZACIÓN DEL SUELO COMO NO CONSOLIDADO CON LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD LUCRATIVA, ALTURAS Y RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL PLAN QUE SE REvisa

B) SOBRE EL COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO-CIU- y la “regulación” que la Revisión hace en los art. 65 y siguientes de las Normas, EN RELACIÓN CON LOS MUY LUCRATIVOS APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS PRIVADOS DE LA IGLESIA Y PARKOSA, Y LA FALTA DE REGULACIÓN DEL SUBSUELO

1. Cuando la Ley se refiere a los CIU hablamos de la atribución de CALIFICACIONES SUPERPUESTAS – ORDENACIÓN DETALLADA- en un régimen diferenciado de propiedad por planos, en cuya proyección vertical pueden convivir distintas titularidades, sin perjuicio de su naturaleza pública o privada.

El art. 26 TRLS 2015 tiene la finalidad de coordinación de la ordenación territorial o urbanística con el Registro de la propiedad. La previsión de división del dominio en público y privado cuando la ordenación destina superficies superpuestas (en el subsuelo, rasante y vuelo) a usos distintos, autoriza a la constitución del complejo inmobiliario, esto es que la porción de dominio privado por un lado y la porción de dominio público por otro sean fincas especiales de atribución privativa. El precepto determina cuando se puede constituir un complejo inmobiliario partiendo de la superposición de propiedades públicas y privadas, autorizadas por el plan, conforme a la DGRN que exige interdependencia de folios registrales destinados a publicar los derechos sobre el suelo y el subsuelo para posibilitar el acceso al Registro de la Propiedad de los derechos constituidos.

Si se crea un volumen en el subsuelo, ese volumen linda por arriba con la parte inferior de la superficie y debe/ podrá configurarse como un complejo inmobiliario con doble folio, existiendo un elemento común mínimo que es el forjado. El Complejo inmobiliario lo que hace es regular, articular las relaciones comunitarias entre los distintos propietarios según los distintos niveles superpuestos debido a compartir como elemento

común el forjado. Es ese elemento común: el forjado, que comparten ambas propiedades, el que da pie a la constitución del complejo inmobiliario.

Se trata de que el desdoblamiento del régimen jurídico del suelo-vuelo y el subsuelo y la articulación de las relaciones entre los distintos propietarios puedan tener cobijo al amparo de la publicidad registral. El art. 26 lo que hace es consagrar esta forma de propiedad inmobiliaria- el complejo inmobiliario - regulada en el art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal como la más adecuada para regular las relaciones cuando hay una propiedad pública en el suelo vuelo y una propiedad privada o pública distinta en el subsuelo.

Este artículo solo consagra una forma de regular relaciones cuando hay superposición de propiedades en el mismo plano vertical, consecuencia de calificaciones superpuestas: suelo vuelo asignación de uso público, subsuelo asignación de uso privado. Lo que convierte en urbanístico a un complejo inmobiliario es precisamente la superposición en la vertical del suelo de calificaciones urbanísticas públicas y privadas. El artículo 26.4 TRLSRU aunque la redacción es farragosa, tiene un sentido claro: el legislador no se opone a la constitución de complejos inmobiliarios verticales, ni tampoco a los discontinuos. Para el planificador, esto supone que las parcelas en superficie no tienen por qué coincidir en sus linderos con las parcelas en el vuelo o subsuelo.

Resulta claro también que cualquier instrumento de planeamiento que tenga capacidad para establecer la ordenación detallada, y concretamente la calificación urbanística del suelo, tiene capacidad legal para la implantación de esta figura. No procede pues la limitación a un Plan Especial

- 2. El problema de fondo está en la creciente importancia económica del subsuelo, y su falta de regulación urbanística.** El Art. 462 NU referido al cómputo de edificabilidad hace “mutis” ante determinados supuestos; no computan edificabilidad los subterráneos vinculados a viviendas, o los aparcamientos subterráneos públicos –art. 366 NU-, o los vinculados a grandes superficies comerciales, **pero ¿qué pasa con los aparcamientos subterráneos privados como los ejecutados por Parkosa en este mismo ámbito de Caritas -400 plazas- o en el Seminario -860 plazas a un precio inicial de 35.000€/plaza-, o el subterráneo del colegio de San José- 110 plazas-, no vinculados a viviendas o grandes superficies comerciales?, ¿acaso no tienen un aprovechamiento lucrativo y privativo realmente sustancioso? Son necesarios su regulación y el cómputo de su edificabilidad.**

Es necesario que el subsuelo sea ordenado urbanísticamente. Que el subsuelo no aparezca como elemento accesorio del suelo sino desde el reconocimiento de su propia sustantividad. Son la ley y el planeamiento los que delimitan el contenido del derecho de propiedad en el suelo y también en el subsuelo: ordenación del suelo y el subsuelo. La actividad urbanística es una función pública que tiene por objeto la ordenación, transformación, conservación y control del uso del suelo, incluidos el suelo y el subsuelo. Es necesario reconducir todo cuanto concierne al subsuelo de la ciudad a su sede natural: la ordenación urbanística. La Revisión del Plan en suelo urbano debería directamente o mediante la remisión a un Plan Especial de Ordenación del Subsuelo regular la asignación de usos detallados del subsuelo correspondiente a distintas zonas, y regular la ordenación y racionalización del uso del subsuelo público y privado, garantizando que el subsuelo susceptible de aprovechamiento privado debe estar sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público.

C) SOBRE EL SEMINARIO AE-13 AE-EQ dct. Priv plano SERIE D1 16-61 Y 16-62 AE: ART.483 NU

Teóricamente, según se informa, la ordenación grafica – la línea delimitadora del Área Especial- está equivocada y debe incluirse la totalidad de las 3 parcelas catastrales y registrales que resultaron de la segregación de la finca matriz que antes constituían una única finca de 50.952 m2. Todo sería AE, todo tiene las condiciones de edificación AE, Zonificación de Área Especial regulada en el art. 483 NU Revisión (regulada en el Plan General vigente como AE15 art. 456 NU) El ámbito del AE 15 vigente coincidiría con el AE 13 propuesto. Y mantiene la categoría de suelo urbano consolidado. Tanto en el Plan Vigente como en la propuesta de revisión, cualquier modificación del uso existente transformaría el suelo en no consolidado.

La Revisión establece unas condiciones especiales de edificación y ocupación: las que actualmente presentan, y el uso básico admitido (en este caso docente privado) y el volumen (0 6p del Seminario). Teóricamente, cualquier transformación de ocupación y de los usos existentes conllevaría la transformación de los suelos en no consolidados (con régimen de cesiones y recuperación de plusvalías por la comunidad). Por otra parte, parece que no se admitirían transformaciones para usos distintos del pormenorizado EQ. Cualquier actuación en esos suelos, más allá de la conservación del SEMINARIO, que no precisa ampliaciones para el desarrollo de sus funciones como reconoce el señor Arguello, exigiría la tramitación de un instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada de un sector de suelo urbano no consolidado. Aunque en realidad, solo una Modificación del Plan permitiría el cambio de la categoría de suelo urbano consolidado a no consolidado. **Sin embargo, la redacción de las condiciones de la zona da lugar a equívocos, AE-13 AE-EQ dct. Priv y podría pensarse/interpretarse que, sin transformación de categoría de suelo, podrían desarrollarse directamente allí las condiciones de ordenación y edificación EQ EQ.**

Por otra parte, parece conveniente recordar que además del Seminario, en finca registral y catastral independiente, dentro del AE, existe un fastuoso aparcamiento subterráneo, cuyas plazas de aparcamiento son vendidas “sin derecho a vuelo”.

Por último, en nuestra ignorancia, no alcanzamos a comprender por qué esa área de 5 Ha- ni más ni menos- se mantiene como suelo urbano consolidado, y no se categoriza directamente en la Revisión como no consolidado, para la obtención de dotaciones urbanísticas públicas al servicio del Barrio de la Rondilla

EN CONSECUENCIA, SE SOLICITA LA CORRECCIÓN DE LA DELIMITACIÓN GRAFICA DEL AE Y SU ETIQUETA, Y UNA NUEVA REDACCIÓN DE LA ORDENANZA DE ZONA AE, QUE NO DE LUGAR A INTERPRETACIONES ESPURIAS

D) SOBRE LA RED DE TUBERÍAS DE FIBROCEMENTO Y TEJADOS DE FIBROCEMENTO.

Según consta en el listado de bienes adscritos a la entidad pública local "Aguas de Valladolid EPEL, en Valladolid existen 150 kms de tuberías de fibrocemento en la red de abastecimiento de agua potable. BOP 18/01/2018.

En los planos de ordenación de las redes de infraestructuras de abastecimiento PO-G5.1 y PO-G6.1 expuestos No consta ninguna información en la que se refleje los 150 kms. de tuberías de fibrocemento que recoge el listado de bienes adscritos a la entidad pública local "Aguas de Valladolid EPEL.

En las Normas urbanísticas no consta ninguna indicación ni mención a cómo actuar y con qué criterios para las actuaciones con amianto en general, ni en el Título III sobre intervención en la edificación, ni en el **Artículo 290. Sobre la Red de abastecimiento de agua potable.**

El congreso de los diputados aprobó el 8 de marzo de 2017 , a instancias del [Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea](#), con los votos de todos los partidos salvo el PP, una Proposición no de Ley por la que: "El Congreso de los Diputados insta al Gobierno a tomar las medidas oportunas, en coordinación y con la colaboración de las administraciones territoriales competentes, para:

1. Llevar a cabo una auditoría sobre la cantidad y situación de las tuberías de fibrocemento existentes en las conducciones y redes de agua potable del conjunto de España.
2. Elaborar y aprobar un Plan de Eliminación de las Conducciones de Agua Potable de Fibrocemento, estableciendo un horizonte temporal a partir del cual estará totalmente prohibida la existencia de este tipo de redes perjudiciales para la salud."

Consideramos que sería necesario se realizara un mapa con la ubicación de las conducciones de fibrocemento, como se ha realizado en otros PGOUs.

Y un plan de sustitución para no esperar al final de la vida útil de las tuberías y evitar su anticipada descomposición y riesgos para la salud.

Consideramos, también, que la normativa urbanística debería de regular criterios de actuación en los capítulos 4, 5, 7 y 8 del Título III en relación al fibrocemento, en la línea de dejar claro que no se permita la manipulación ni el ocultamiento de los tejados de uralita.

E) SOBRE LA FERIA DE VALLADOLID. Dotación estructurante E/8.

El artículo 171 establece las condiciones de ordenación detallada, junto con la hoja 14-63 del plano PO-D1.

Se considera acertada la nueva calificación del suelo, que pasa de sistema general a dotación estructurante, pues la titularidad es de un consorcio público privado, y por tanto no puede incluirse entre los sistemas generales, que deben ser necesariamente y totalmente públicos. El Plan General define las dotaciones estructurantes como "elementos al servicio de la colectividad que estructuran, articulan y complementan la ciudad, pero cuya titularidad es **privada**". Por tanto, se ajusta más a la situación real de la parcela. No obstante, el plano mantiene la antigua denominación del sistema general EQ47/65, y no la nueva nomenclatura asignada por la revisión: E/8.

En la ordenación establecida no queda claro qué se mantiene de las edificaciones existentes, y qué no, en concreto, parece lógico pensar que se mantendrá el edificio de la Cámara de Comercio y el Auditorio, pero no se especifica ni en los planos ni en la normativa.

Tampoco se aclara si los espacios de tránsito peatonal previstos en la ordenación se van a poder utilizar, puesto que aunque las calles interiores propuestas figuran como espacio privado de uso público, no se especifica el uso público de los pasajes bajo los edificios. En cualquier caso, dichos pasajes, muy largos, con quiebros y no demasiado anchos, no se ajustarían a las recomendaciones del propio plan para los espacios peatonales ni a las indicaciones de la evaluación de impacto de género, generando espacios peligrosos y por tanto poco apetecibles para el tránsito peatonal. No parece por tanto que vayan a cumplir la finalidad con que se diseñan, que es hacer permeable el recinto.

Toda la operación parece "hecha a medida". Buena prueba de ello es el importante incremento de edificabilidad, que viene determinada por el sólido capaz y el número de plantas de cada una de las áreas uniformes establecidas, con aumento de la ocupación y la posibilidad de construir dos edificios de uso terciario y 12 plantas en la zona sur, especificando incluso para uno de ellos que debe destinarse a hotel en su mayor parte. Por otro lado, las especificaciones para el uso recintos feriales (Rtf), definidas en el artículo 377, deja totalmente abierta la regulación del uso específico:

Artículo 377.

Uso recintos feriales (Rtf).

1. Se atenderán a sus reglamentaciones específicas adoptando la configuración y volumetría que se derive de su programa interno, así como a lo regulado en estas normas en lo relativo a los usos secundarios que complementan los recintos feriales.
2. Se admitirán solo en edificio exclusivo y al aire libre compatible con “red viaria”, “zona verde”, “parque y jardín” y con “plaza y espacios libres”.

Aunque estamos de acuerdo en la idea de abrir la parcela e incorporarla a la vida cotidiana de la ciudad, no parece que la solución propuesta vaya a lograr ese objetivo, salvo en las zonas perimetrales al sur y al oeste. Además, no se considera justificado el elevadísimo aumento de edificabilidad. Al gestionarse la operación de forma directa, el incremento de edificabilidad no repercute en el conjunto de la ciudadanía, pues la propiedad no está obligada a ceder aprovechamiento, ni espacio libre público y equipamientos.

Por todo lo expuesto, **SOLICITAMOS:**

- **Se unifique la nomenclatura del área en la documentación escrita y la gráfica, ajustándola a la nueva designación: E/8.**
- **Se indique si alguna de las edificaciones existentes deben conservarse en su configuración actual.**
- **Se modifique el diseño de los recorridos peatonales internos, ajustándolos a las recomendaciones del artículo 277 de la Revisión del PGOU.**
- **Se reduzcan las alturas de los dos edificios singulares previstos de uso terciario, adecuándolas al entorno inmediato.**