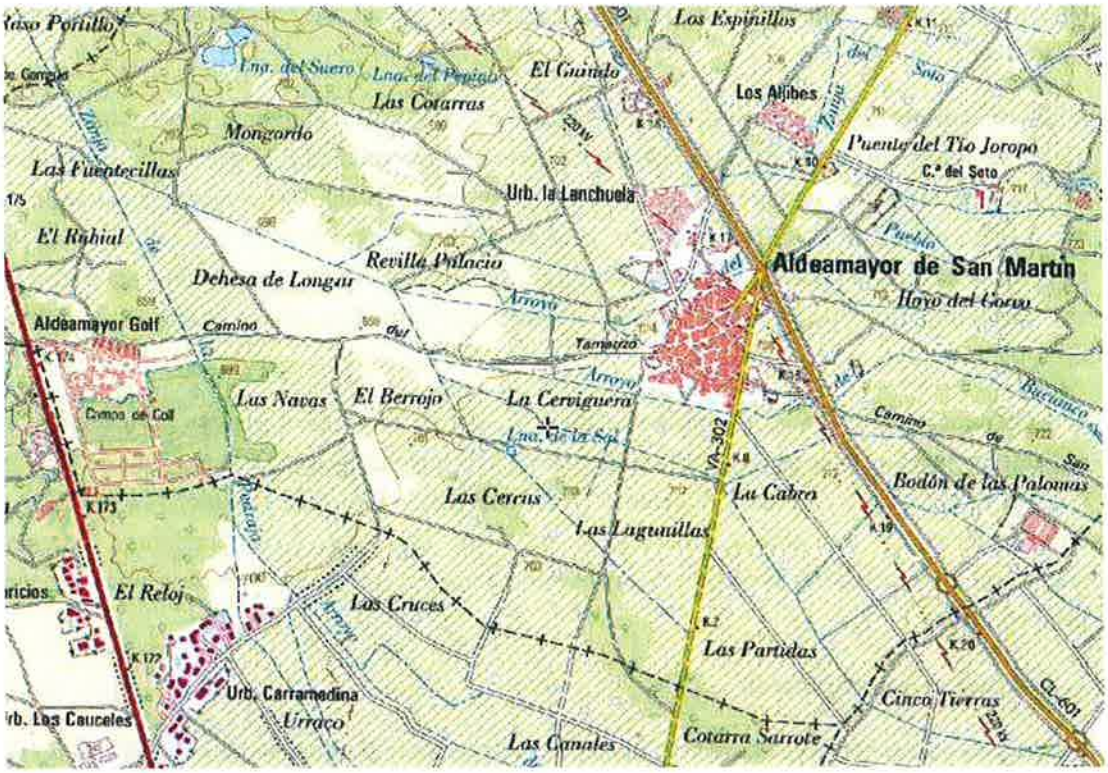
INFORME COMPLEMENTARIO A LA JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE UNA DEMANDA SUFICIENTE DE SUELO PARA EL ÁMBITO Y EL USO PROPUESTO EN LA CIUDAD DEL BIENESTAR Y LA SALUD

MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN DETALLADA SECTOR SUR 17 "CIUDAD DEL BIENESTAR Y LA SALUD"

Plan General de Ordenación Urbana

Aldeamayor de San Martín



Promotor del MODIFICACIÓN PUNTUAL:	ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS "VILLA DE ALDEAMAYOR" CIF: G-47.754.551 Representante: MIGUEL DÍAZ BATANERO DNI: 26.028.148-Z
Arquitecto redactor:	D. ÓSCAR M. ARES ÁLVAREZ Arquitecto colegiado nº 2347 por COACYLE Contextos de Arquitectura y Urbanismo s.l.u.

1.- Antecedentes y objetivo del documento.

Con fecha 2 de agosto de 2018 se celebró la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo (en adelante CTMAyU) para informar, debatir y, en su caso, adoptar el acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Aldeamayor de San Martín con Ordenación Detallada del SUR17 "Ciudad del Bienestar y la Salud" (en adelante la MP-PGOU), sin que dicho acuerdo pudiera ser adoptado al haberse emitido un voto particular por parte de ECOLOGISTAS EN ACCIÓN; solicitándose informe preceptivo y determinante a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente (en adelante DGVAyU).

La DGVAyU mediante informe de fecha 23 de agosto de 2018, notificado a esta parte el 4 de septiembre, "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 a los criterios señalados por la jurisprudencia, por lo que no procede su aprobación definitiva."

A la vista del contenido y conclusiones del informe de la DGVAyU, mediante escrito presentado ante el Servicio Territorial de la Consejería de Fomento de Valladolid el día 10 de septiembre de 2018, esta parte vino a rebatir la fundamentación jurídica del mismo, solicitando la aprobación definitiva de la MP-PGOU; y, subsidiariamente, para el caso que no se aprobara definitivamente, a la vista del escrito presentado, se suspendiera su tramitación, requiriendo a esta parte para que aporte la justificación necesaria conforme a lo que se indica en el informe de la DGVAyU.

En este sentido, por medio del presente escrito, esta parte viene a **aclarar e incorporar al expediente administrativo la justificación técnica y jurídica complementaria** que en gran medida ya obra en la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual (en adelante MV-MP), y que conforme a los artículos 13.1.a) y 34.1 de la LUCyL y los recientes criterios jurisprudenciales acredita la existencia de una demanda suficiente de suelo para el ámbito y el uso propuesto.

2.- Conclusiones preliminares

Tal y como consta en el Fundamento de Derecho Segundo del Acuerdo de la CTMAyU 16/17, de fecha 2 de agosto de 2018, la MP-PGOU pretende dar respuesta al conjunto de demandas sociales crecientes, orientadas y relacionadas con la industria de la salud y los servicios asistenciales, incorporando como uso predominante el "COLECTIVO PRIVADO", que se completa con el uso pormenorizado "VIVIENDA EN COMUNIDAD", justificándose así el interés general que fundamenta la propuesta.

A modo de anticipo de lo que más abajo se argumentará, las Conclusiones preliminares del presente documento son las siguientes:

- La actuación promoverá de manera muy relevante **la actividad económica en la zona**, sirviendo como motor de **generación de empleo e inversión** en el municipio.

- Se justifica la **idoneidad de la ubicación del proyecto** respecto otras posibles ubicaciones en el entorno de Valladolid, en base a un conjunto de criterios, tales como: **conectividad y transporte, escala necesaria y requerimientos específicos del uso propuesto** (sostenibilidad, espacios libres, entorno ambiental apropiado, etc.)

- La **dimensión del sector está motivada por la relevancia de la actuación** (que posibilitará atraer grandes operadores nacionales del sector sanitario y asistencial, como se ha acreditado en el expediente mediante la aportación de cartas de interés) así como por los **requerimientos específicos que precisa el uso dotacional privado** enfocado en la salud. Además, según las necesidades de este tipo de equipamientos asistenciales, el 45% de la superficie del ámbito se destinará a espacios libres con el objetivo de crear una estructura urbana verde imprescindible para un proyecto donde la prioridad es la relación entre medio ambiente y salud.

- **La actuación permitirá resolver los problemas de conexión y compactación entre el núcleo urbano de Aldeamayor de San Martín y Aldeamayor Golf** cumpliendo los objetivos de las DotVAent de fomentar el crecimiento urbano compacto, y posibilitando una mayor eficiencia para la prestación de servicios por parte del ayuntamiento.

- El **número máximo de viviendas previstas** en la MP-PGOU está plenamente justificado en el documento de MV-MP para satisfacer la demanda generada por la actuación, cuantificándose de manera detallada en el documento el cálculo de la demanda de viviendas que se generará con la actividad económica prevista, e incluso, previendo que que parte de dicha demanda se absorberá en la oferta de suelo disponible en los sectores colindantes. La CTMAyU de Valladolid en sesión celebrada el 2 de agosto de 2018 dijo expresamente que la "necesidad de vivienda" estaba plenamente justificada en el documento de MV-MP.

- Se prevé un **desarrollo de la actuación progresivo**, acompasando las fases de ejecución a la demanda realmente existente. De esta forma el crecimiento de la oferta de suelo residencial será directamente proporcional al aumento de población que se vaya consolidando con cada fase de ejecución del ámbito. **Las viviendas previstas están repartidas por todas las fases de ejecución.**

- Este crecimiento poblacional progresivo supondrá, tal y como distintos agentes sociales vienen reclamando con carácter general frente a los desarrollos de las ciudades, la posibilidad de **equilibrar los indicadores demográficos del municipio** y del entorno rural en el que se ubica.

- El cada vez mayor **envejecimiento de la población** en la provincia de Valladolid y la carencia de centros asistenciales que puedan dar cobertura a la demanda existente justifica la **necesidad de creación de centros para mayores** conforme a los más novedosos criterios sociales y sanitarios.

- Se adopta un modelo urbanístico novedoso, ya utilizado en Europa, que permite desarrollar el ámbito de una forma adaptada a la demanda real, en distintas fases de ejecución, asegurando el uso racional del suelo. **El instrumento de planeamiento ha sido galardonado con el premio de urbanismo** en los X Premios de Arquitectura y Urbanismo de Castilla y León.

- La tramitación del expediente y la obtención de **todos los informes sectoriales preceptivos recabados** durante el mismo, acreditan que no existe impedimento legal alguno derivado de la legislación en vigor que imposibilite el desarrollo de la actuación prevista en dichos terrenos, circunstancia que ha hecho que el Servicio Territorial manifestara en la propuesta de resolución que *"esta Administración comparte la justificación dada por el Ayuntamiento de San Martín en los términos en que ha sido Aprobado Provisionalmente el desarrollo del mencionado sector"*, reseñando que *"desde un punto de vista jurídico se ha dado debida satisfacción a lo previsto en el artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana encontrando debidamente justificada la necesidad del desarrollo (Fundamento de Derecho Tercero de la Propuesta)."*

Se desarrolla a continuación de manera más detallada la justificación específica de los siguientes aspectos principales:

A.- La idoneidad de la ubicación.

B.- La necesidad del tamaño del sector.

C.- La justificación del número de viviendas previstas.

A) LA IDONEIDAD DE LA UBICACIÓN.

Sobre el cuestionamiento de la idoneidad de la localización del proyecto de la CBS, el Informe emitido por la DG de Vivienda objeta que en la MP-PGOU no se justifica como resultado del análisis de la realidad territorial, pudiendo albergar propuestas similares otros municipios o, incluso, otros terrenos del mismo ámbito municipal.

Al entender de este equipo redactor, la justificación de la idoneidad de la localización de la propuesta no debe ampararse en la defensa de los puntos expuestos y que, de forma separada, contempla el informe de la DG, pues ello conduciría a la conclusión errónea de que la propuesta puede plantearse de forma indistinta en cualquier parte del municipio de Aldeamayor de San Martin y por ende, en cualquier punto de la geografía de Castilla y León. Muy al contrario, la localización exacta del proyecto que nos ocupa, la CBS, es resultado del estudio de una combinación de variables que, tomadas en consideración de forma conjunta,

conducen a la conclusión de que los terrenos en juego son los idóneos para la transformación y desarrollo del territorio que se propone.

Al respecto, se extractan a continuación las conclusiones contenidas en el documento de la MP del PGOU de Aldeamayor de San Martín con Ordenación Detallada del SUR17 "Ciudad del Bienestar y la Salud" (en adelante MP-PGOU), que justifican la idoneidad de la ubicación en cuanto a criterios de conectividad, necesidad de salud y bienestar, elemento de equilibrio en la prestación de servicios sanitarios, etc.

A.1) JUSTIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN EN BASE A CRITERIOS DE CONECTIVIDAD Y TRANSPORTE

La justificación de la idoneidad en cuanto a localización del proyecto en base a criterios de conectividad, queda recogida en los siguientes epígrafes de la MV-MP:

En la pág. 12. Epígrafe 2 de la MV-MP se dice:

> *En su inserción territorial hay que destacar la mejora en la conectividad que ha supuesto la **transformación en autovía de la nacional 601, ahora autovía de Pinares A-601**, que atraviesa el término en dirección noroeste-sureste, y ha consolidado un **corredor rápido** entre Valladolid y Segovia que en este caso permite a los municipios del entorno vallisoletano una **significativa mejora en la accesibilidad** a la capital y por tanto a la **conexión con intercambiadores de transporte ferroviario y aéreo** del que dispone.*

En la pág. 33. Epígrafe 5.2 de la MV-MP se dice:

> *Art. 35 de las DOTVaenT "Orientación del crecimiento urbano a partir del modelo territorial propuesto"*
> *En el punto 2 del artículo 35 se deriva al planeamiento urbanístico municipal la consecución del modelo territorial propuesto para Valladolid y su entorno priorizando las formas de crecimiento compactas, en continuidad con espacios urbanos consolidados y colmatando vacíos existentes. Estas características de ubicación se cumplen en el sector 17 localizado entre los enclaves urbanos de Aldeamayor Golf y Aldeamayor de San Martín. A esto **se suma el hecho de que con la transformación en autovía de la antigua carretera entre Valladolid y Segovia el municipio se ha posicionado en el entorno de la capital vallisoletana como espacio de crecimiento potencial** al contar ya desde su planeamiento vigente (aprobado en 2003) con suelo previsto como urbanizable a largo plazo.*
>
> *Art. 41-42 de las DOTVaenT "Equidad en las dotaciones urbanísticas.- Corrección de los déficits dotacionales a escala local"*
> *La Matriz orientativa de acciones programadas de **corrección de déficits locales** de las Directrices indicaba para Aldeamayor de San Martín:*
> - ***Mejora en accesibilidad:***

Accesibilidad rodada mejorada sustancialmente con la autovía de Pinares *con dos conexiones con el núcleo*

En las págs. 77-78. Epígrafe 7.2 de la MV-MP se dice:

(...) En este contexto, el desarrollo de la Ciudad del Bienestar y la Salud que se proyecta, se insertaría en una dinámica que a pesar de la intensa crisis a la que hemos asistido en los últimos años, no ha impedido que los municipios que conforman el Alfoz hayan seguido incrementando su población hasta situarse en el caso de ***Aldeamayor de San Martín*** *en el límite de los 5.000 habitantes en 2015. Y todo ello sin olvidar que* ***la propuesta se plantea en el marco de un espacio urbano que cuenta con un nivel de infraestructuras de comunicación suficientes como para absorber el incremento de demanda previsible generado****, por un proyecto como el que se está evaluando.*

En las págs. 144-145. Epígrafe 6.3.5.1.4 de la MV-MP se dice:

La ubicación del sector en el arco sureste del área funcional estable de Valladolid con la ***alta conectividad*** *que le confiere la* ***conexión con la autovía de Pinares A-601,*** *posiciona la oferta de suelo para equipamientos sanitarios de forma accesible tanto para el entorno más inmediato de Aldeamayor de San Martín, como para Valladolid capital y los municipios en el eje de conexión con Segovia. (páginas 144-145.* ***Epígrafe 6.3.5.1.4****. MV-MP)*

El Consejo Económico y Social de Castilla y León elabora a iniciativa propia informes sobre asuntos de carácter socioeconómico. En el caso de la llamada Autovía de Pinares, es de reseñar la existencia de un documento que, previamente a la conversión de la carretera CL-601 en la actual A-601, señalaba ya en el año 2006 la relevancia de este eje de comunicación en la conexión regional y como vía alternativa de enlace con la Comunidad Autónoma de Madrid:

En la pág. 53. **Documento Técnico Desarrollo Territorial e Infraestructuras de Transporte en Castilla y León. Consejo Económico y Social de Castilla y León,** se dice:

Ejes tendentes a densificar las conexiones intrarregionales
(...) conjunto de ejes destinados a densificar las conexiones intrarregionales y a mejorar, por tanto, la ***vertebración interna de la región castellano-leonesa****.*
(...) la CL-601, eje perteneciente a la Red Regional Básica de la Comunidad de Castilla y León, ***introduce una conexión directa entre Valladolid y Segovia****, desplegando una capacidad de articulación importante en la Tierra de Pinares segoviana*
(...) ***La CL-601 también incorpora un enlace complementario con la Comunidad Autónoma de Madrid****, de modo que el segmento que discurre entre Segovia y Collado-Villalba a través del puerto de Navacerrada proporcionando acceso a algunos de los espacios de alto valor ecológico y de fuente de desarrollo de ocio (..) cuyo uso se ve potenciado por los ya señalados procesos de descentralización desde el Área metropolitana de Madrid.*

Incremento del flujo de vehículos en el tránsito de la A-601.

La carretera A-601 es considerada por el Plan de carreteras 2008-2010 de la JCyL como vía de gran capacidad y queda, así mismo, clasificada como T2 con unos horizontes de **Incremento Medio Diario** de 12.241 y **18.949** vehículos para los años 2006 y **2020** respectivamente, con el marco de desarrollo económico contemplado en dicho estudio.

Los mapas de tráfico elaborados por la Consejería de Fomento, Departamento de Carreteras y Transportes de Castilla y León, permiten observar la importancia paulatina que ha ido cobrando la autovía de Pinares en los últimos años, hecho que la consolida como vía alternativa de conexión con la CCAA de Madrid.

Así mismo, se deprende de los datos ofrecidos en los mapas de tráfico la **importancia gradual que ha ido adquiriendo el municipio de Aldeamayor de San Martín**, en su relación con la capital de Valladolid, concentrando el **mayor flujo diario de vehículos** del tramo de la A-601 en la provincia.

Año mapa de tráfico	I.M.D. Tramo Valladolid-Aldeamayor	I.M.D. Tramo Aldeamayor-Arrabal del Portillo	I.M.D. Tramo Arrabal del Portillo- Santiago del Arroyo	I.M.D. Tramo Arrabal del Portillo- Viloria
2017	*15.751*	*12.855*	*8629*	*7.643*
2013	*12.529*	*10.291*	*6.759*	*5.790*
2010	*12.751*	*10.460*	*6.659*	*5.572*
2008	*10.536*	*8.832*	*5.460*	*4.811*

Por último, respecto de la conectividad, debemos tener en cuenta **que el desarrollo del sector se produce a tan sólo 22 km del centro del núcleo urbano de Valladolid**. No se ha desarrollado este sector en un núcleo poblacional aislado, sin conexiones, lejos de infraestructuras de transporte de gran capacidad. Cabe recordar que Aldeamayor está integrada dentro de los municipios que forman parte del Alfoz de Valladolid, afecto por las DOTVAENT, lo que posibilita una fácil conexión con toda la red de carreteras nacionales y autonómicas, proximidad al aeropuerto o a la red de ferrocarriles estatales.

POR LO EXPUESTO SE PUEDE CONCLUIR QUE EL ÁMBITO PRESENTA UNAS EXCELENTES COMUNICACIONES, NO SÓLO CON VALLADOLID CAPITAL, SINO CON EL RESTO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA AL ESTAR INTEGRADA EN UN EJE VERTEBRADOR DENTRO DE LA RED DE CARRETERAS AUTONÓMICAS. ADEMÁS, CABE RECORDAR QUE CUENTA CON EL INFORME FAVORABLE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO, SECCIÓN DE CONSERVACIÓN DE 25 DE ENERO DE 2018.

A.2) JUSTIFICACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN EN BASE A REQUERIMIENTOS DEL LUGAR NECESARIOS PARA EL USO CONCRETO PROPUESTO

La justificación de la idoneidad en cuanto a localización del proyecto en base a los requerimientos específicos que conlleva el desarrollo del uso propuesto (equipamientos privados en el sector de la asistencia sanitaria, la atención a los mayores, etc..) se debe fundamentalmente a:

1.- El desarrollo de un ámbito de estas características, destinado en la práctica totalidad de su superficie edificable a instalaciones cuyo objetivo es el fomento de la salud y el bienestar, debe estar necesariamente vinculado a zonas cuyas condiciones ambientales sean de todo punto de vista, positivas; como es el caso de la localización propuesta, rodeada de vegetación (en esta ocasión, pinares), en una zona libre de contaminación atmosférica y con una calidad del aire conveniente, pero también con valores paisajísticos acordes con las actividades señaladas. Teniendo en cuenta que no se trata de una instalación aislada (como podría ser un hospital urbano, por ejemplo), sino de todo un desarrollo que pretende ordenar un importante conjunto de edificaciones destinadas a fomentar el bienestar y la vida saludable como filosofía vital, se vincula necesariamente a la naturaleza y no a entornos periféricos de las ciudades, con un carácter eminentemente más industrial.

Por la dimensión del sector, éste podía ser equiparable, por ejemplo, al de las Áreas Homogéneas del PGOU Valladolid_04 – algunas de las pocas reservas de suelo con superficies similares a las planteadas en este proyecto-, **pero cabe recordar que su desarrollo se produce alrededor de un núcleo poblacional importante como es el de Valladolid capital, lo que no se corresponde con la intención clara de este documento que pretende generar riqueza precisamente a través de un polo de desarrollo de atención sanitaria en una zona con menos recursos y una mayor calidad ambiental**.

No parece tampoco coherente con la filosofía de esta actuación que el desarrollo de una Ciudad del Bienestar y la Salud **se desarrolle alrededor de polígonos industriales o ámbitos con cierta degradación del entorno como son las periferias de las ciudades; por la propia naturaleza de las actividades que pretende introducir el proyecto**. En toda la provincia de Valladolid, salvo las mencionadas Áreas Homogéneas -vinculadas a la periferia de Valladolid - no parece que exista un ámbito con suficiente dimensión y que a la vez cuente con las características ambientales requeridas para su implantación, salvo el sector SUR_17. Su ubicación no es una elección arbitraría sino que, **por las necesidades ambientales y dimensión requerida para respetar el propio concepto de una "ciudad" cuya naturaleza intrínseca gira alrededor de la atención a la salud y el bienestar de las personas que viven o trabajan en ella, consideramos este emplazamiento el único lugar que cumple todos los requisitos exigidos para su desarrollo, ya que cuenta con suficiente suelo urbanizable en el que se pueda desarrollar un proyecto como este al no contar la provincia con otro ámbito que reúna estas cualidades y en el que se haya comprobado ya que no existe otro tipo de afecciones (relacionadas con la arqueología, aguas, carreteras, etc.) y que no vaya a ser**

desclasificada de manera inminente por la aplicación de la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre.

Cabe recordar que lo que se propone es una necesaria relación entre el uso previsto y la sostenibilidad ambiental: Incorporación de SSGG de espacios protegidos junto a una cuantiosa reserva de espacios libres públicos que permiten y garantizan al mismo tiempo el desarrollo de las actividades propuestas en un ambiente natural, saludable y la protección de espacios de indiscutible valor ambiental. ***"Nuevos sectores asistenciales deben ser observados desde la perspectiva de la salud y la exigencia de grandes superficies de espacios públicos destinadas al disfrute del medio ambiente"*** (pág. 146 MV-MP)

2.- En el documento de la MP-PGOU, se justifican continuamente estos motivos de manera pormenorizada:

En la pág. 88. Epígrafe 6.3.5.2 de la MV-MP se dice:

> ***Los datos que ofrece la distribución de centros de mayores*** *en la provincia de Valladolid,* ***vienen a reforzar la elección de una localización como la de Aldeamayor de San Martín****, en la medida que el Alfoz de Valladolid ofrece la ventaja de su proximidad a su núcleo urbano central en el que reside el mayor número de mayores de la provincia, a la vez que facilita el acceso de familiares. Y todo ello teniendo en cuenta que se asienta en un* ***entorno medioambiental apropiado*** *para el desarrollo de las actividades previstas; por la amplitud de espacios, las buenas condiciones y la posibilidad de generar un espacio propio emblemático, que facilite su identificación.*

En las págs. 144-145. Epígrafe 7.2 de la MV-MP se dice:

> ***La ubicación del sector*** *en el arco sureste del área funcional estable de Valladolid (...)* ***posiciona la oferta de suelo para equipamientos sanitarios de forma accesible*** *tanto para el entorno más inmediato de Aldeamayor de San Martín, como* ***para Valladolid*** *capital y los municipios en el eje de conexión con* ***Segovia****.*
>
> *En el mapa de recursos de asistencia especializada editado por el Instituto Nacional de la Salud para la provincia de* ***Valladolid*** *cuenta con* ***centros hospitalarios únicamente en la capital y en Medina del Campo****, concentrándose los* ***centros de especialidades sólo en Valladolid****. En la provincia de Segovia* ***sólo*** *cuentan con* ***centro hospitalario en la capital*** *y no hay centros de especialidades.*

En las págs. 144-145. Epígrafe 7.2 de la MV-MP se dice:

> *El* ***uso pormenorizado colectivo privado*** *se define para permitir la* ***implantación*** *de dos grandes grupos de* ***servicios****:* ***asistenciales y preventivos****, que pueden abarcar instalaciones vinculadas a la salud, bienestar, apartamentos tutelados, alojamiento de recuperación,*

*prácticas deportivas, tratamientos estéticos, etc. (...) En todo caso, tanto el uso predominante como la práctica totalidad de los usos compatibles son actividades de carácter productivo y titularidad privada. ***

** La definición del régimen de usos establecida en el PGOU de Aldeamayor de San Martín vigente, hace a este municipio idóneo para la implantación de la propuesta de CBS que aquí se debate, al haber contemplado ya en el art. 63 Colectivo, de su normativa reguladora, las condiciones generales del mismo, de manera que la MP-PGOU cuenta con la base general adecuada para el desarrollo del uso pormenorizado colectivo privado que es base de la propuesta.

A.3) LA INSERCIÓN DE LA CBS EN EL MUNICIPIO DE ALDEAMAYOR CONFORME A LAS LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE SALUD 2015-19

El documento publicado por la gerencia Regional de Salud que recoge los retos y líneas de actuación establecidas para el periodo 2015-2019:

Visión

*La gerencia Regional de Salud de Castilla y León aspira a **proporcionar una asistecia a los ciudadanos que sea un referente en España**. Apoyándose en el mantenimiento de la **excelencia de sus profesionales** mediante un proceso de formación continua desde la etapa de pregrado, el impulso del trabajo colaborativo en red, la **idoneidad de sus instalaciones**, y la **incorporación de avances científicos y tecnológicos contrastados**, resultado de los programas de **investigación e innovación**, asegurará una mejora continua de la calidad de la atención a nuestros usuarios, y una gestión orientada a la sostenibilidad y la perdurabilidad del Sistema Sanitario de Castilla y León*

Valores
(...)
*Innovación: apostamos por la **incorporación de nuevas tecnologías y nuevos modelos de gestión**, por las acciones evolutivas y las actitudes proactivas que impliquen un salto cualitativo en la asistencia a los ciudadanos.*

OBJETIVO 1.1. Mejorar las condiciones laborales de los profesionales
*1.1.2 Promover la estabilidad laboral: **incremento de ofertas de empleo**, oposiciones y concursos*

*1.1.4. **incentivar los puestos de difícil cobertura**, especialmente en atención primaria rural.*

(...)
OBJETIVO 1.2. Incrementar el reconocimiento y las espectativas de desarrollo profesional de los sanitarios
*1.2.1 **Incrementar** la oferta de **plazas** de formación **especializada** (...) y en aquellas otras **especialidades en las que el Sistema de Salud sea deficitario***

1.2.6 Mejorar las competencias de los profesionales a través de planes anuales de formación continua.

(...)

OBJETIVO 4.1. Promover la investigación traslacional como pieza clave de mejora de la prestación sanitaria
4.1.1 Potenciar el trabajo ***colaborativo entre centros y equipos de investigación,*** *reforzando el carácter traslacional y mejorando su* ***relación con el tejido empresarial biotecnológico***
4.1.2. Crear una fundación para la gestión de IBSAL que permita la captación de fondos y la formalización de ***acuerdos colaborativos con grupos de excelencia***
4.1.5 Desarrollar un programa operativo para la ***gestión de proyectos de innovación sanitaria*** *que permita el acceso a los fondos internacionales de apoyo a la I+D*

4.1.9 Promover la creación de unidades de innovación en los hospitales para facilitar impulso y apoyo a emprendedores del ámbito sanitario y tencológico, en el desarrollo de proyectos que puedan convertirse en futuros productos y servicios que mejoren la calidad de vida de los pacientes

El proyecto de la CBS recoge y ampara los objetivos enunciados en los puntos anteriores, de forma que su implantación supondría un impulso en las líneas de actuación enunciadas para los años 2015-2019 por la Gerencia Regional de Salud de Castilla y León (en adelante GRS).

La implantación y ejecución de la CBS ayudaría a la consecución del objetivo último enunciado por la GRS:

- **La mejora continua de la prestación sociosanitaria a los ciudadanos de Castilla y León**
- **Una gestión sostenible que haga perdurable el sistema de salud**
- **Un referente de excelencia a nivel nacional e internacional.**

Como bien se ha indicado en la MV-MP del sector SUR17, el proyecto tiene su origen en la detección de un déficit en la dotación de plazas para la atención a las personas con mayor vulnerabilidad.

Por lo que, a través de la gestión privada, pública, o bien un sistema mixto se posibilitará dotar a Valladolid, y por extensión a toda Castilla y León, de un ámbito acorde con las necesidades poblacionales y la propia estrategia de la GRS de Castilla y León.

B) LA NECESIDAD DEL TAMAÑO DEL SECTOR.

B.1) Necesariedad de la superficie por el uso propuesto y sus requerimientos específicos.

La razón principal que condiciona de forma directa el tamaño del sector es el **uso propuesto y sus requerimientos específicos. Un área de nuevo desarrollo dedicada a este uso tan amplio y flexible, está obligada a prever una trama urbana a base de parcelas de un tamaño que responda a las necesidades de las distintas tipologías de edificación para el uso que propone, precisamente para evitar que se reproduzcan los problemas habituales originados al situar dentro de la ciudad consolidada equipamientos asistenciales de esta entidad.**

El tamaño está directamente relacionado con el uso propuesto, **un uso de colectivo privado enfocado a la salud y el bienestar, que precisa de superficies de parcela y parámetros de volumetría mucho mayores.** Los requerimientos de espacio del uso asistencial en sí mismo, y sobre todo de las dependencias auxiliares vinculadas (almacenes, instalaciones, equipos auxiliares, etc.) hacen que sea necesaria una estructura parcelaria de grandes dimensiones y con la flexibilidad suficiente para adaptarse al uso que van a albergar. Además, cualquier inversión en infraestructuras sanitarias y asistenciales ha de tener en cuenta las posibilidades de ampliación de las instalaciones para no quedarse obsoletas.

Las parcelas destinadas a usos vinculados al bienestar y la salud necesitan de más espacio para que su desarrollo permita que gran parte de estas **sean ocupadas por jardines privados, zonas de baño, paseo, resguardo de la intimidad; que es imposible conseguir en parcelas con una superficie muy reducida o dentro de la ciudad. El objetivo es conseguir un proyecto que no coarte ningún tipo de iniciativa empresarial ya que en este tipo de sectores son tan importantes los espacios destinados a la materialización de la edificabilidad como los espacios libres privados y públicos para una correcta atención físico-psicológica. El hecho de que el proyecto generara parcelas con un equilibrio insuficiente entre superficies construidas y libres de edificación, podría limitar de manera muy importante la demanda empresarial y sus expectativas.**

El tamaño de la actuación posibilitará además que tenga la capacidad de atraer a grandes operadores del sector asistencial y sanitario a nivel regional y nacional, que requieren de una masa crítica importante para justificar la implantación de equipamientos de cierta escala.

B.2) Necesariedad de una ordenación flexible.

Una trama urbana de partida con parcelas de pequeño tamaño supone mayores problemas a la hora de implantación de actividades, frente a la previsión de solares de mayores dimensiones que pueden ser subdivididos en el caso de ser necesario. La segregación es siempre un proceso más sencillo, al partir de una única propiedad, que la agregación que podría implicar a varios propietarios.

Con un desarrollo basado en un uso predominante que no es residencial se crea un tejido urbano productivo y realmente "lucrativo" en el tiempo. Capaz por volumen y características del terreno ordenado de un mayor dinamismo urbanístico. El planteamiento de ordenación que se define para este sector busca establecer un marco de flexibilidad que no obligue a la urbanización intensiva del territorio, sino que quiere crear una trama urbana "resiliente". Esa capacidad de adaptación se traduce en varias fases de desarrollo, en ordenación estructural de viarios y redes, en posibilidad de definición de los volúmenes de edificación asignados mediante estudios de detalle, modulación de infraestructuras de servicios urbanos.... Y supone una mejor respuesta de la oferta de suelo a las necesidades de la demanda actual y futura, porque somos conscientes de que una apuesta urbanística tiene una trayectoria temporal amplia, no solo en lo que implica el proceso de tramitación, y más en un caso de esta envergadura. La planificación resultará más eficiente y evitará riesgos si tiene un margen para ser capaz de asumir los cambios que derivan de los escenarios económicos coyunturales.

El criterio de **ordenar con flexibilidad,** aparte de por lógica urbanística y por sostenibilidad ambiental**,** está recogido expresamente en la legislación urbanística autonómica vigente (Art. 81 RUCyL)

- *Reservar terrenos para emplazamiento de actividades industriales, logísticas y productivas en general, teniendo en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas.*

En el epígrafe 6.4.1 y siguientes del texto de MV-MP se analiza la actuación en base a los requerimientos espaciales de complejos de salud asistenciales, sanitarios y de investigación

> *Para los cálculos de los ratios de inversión metro cuadrado de cada tipo de instalación se han tomado como soporte datos históricos disponibles de edificaciones similares, y se han contrastado con las referencias de Coste de ejecución material (añadiendo los porcentajes de Honorarios de Proyecto, Dirección, Seguridad y Salud y Licencia de Obra) del Anexo 1 publicado por el Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid (actualizado al año 2015).*

B.3) El sector cuenta con un 45% de su superficie destinada a dotación de espacios libres.

Adicionalmente, en cuanto a la justificación del tamaño adoptado para el sector, nos encontramos con la cuestión de la asignación de sistemas generales. En este caso tenemos sistemas generales que derivan de las características de los terrenos como son los asignados de espacios protegidos y asignados de sistema viario, que derivan del uso. En total ascienden a 38,46 Ha (un 13,24% de la superficie del sector). La obtención de estos sistemas generales revierte finalmente en beneficio general del municipio, pero su obtención se grava únicamente al desarrollo del sector y esto es solo asumible dentro de una operación de la envergadura de la planteada para el sector SUR-17.

En el contexto del planeamiento general vigente, la asignación de sistemas generales a los sectores es variada y va desde el 24,50% del sector SUR3, al 4,95% del sector SUR9. Destacando que el Plan General no asigna sistemas generales externos a los sectores de uso global industrial.

A la clasificación de sistemas generales se suma la ordenación de **sistemas locales de espacios libres con el objetivo de crear una estructura urbana atractiva, "verde" y de calidad ambiental**; **imprescindible para un proyecto que vincula medio ambiente y salud**. Todos conocemos instalaciones asistenciales situadas en zonas periféricas de las ciudades más propias de usos industriales y logísticos.

Se ha realizado una apuesta por la sostenibilidad ambiental del sector que supone una ordenación de espacios libres públicos muy superior a los estándares mínimos fijados legalmente. Parece lógico que deba existir una relación entre el bienestar, la salud y la dotación de espacios libres públicos; con la consolidación de las masas forestales existentes y de nuevos parques y zonas de recreo. **El dato es relevante: el 45% del sector se destina a la dotación de espacios libres. La implantación de estos nuevos sectores asistenciales debe ser observada desde la perspectiva de la salud y la exigencia de grandes superficies de espacios públicos destinadas al disfrute del medio ambiente; debiendo hacerse un esfuerzo por alejarse de los estereotipos de máximo rendimiento del suelo exigidos por otros usos como los tradicionales residenciales o industriales**.

B.4) Coherencia con las DOTVAENT, PGOU Aldeamayor y RUCYL. Conectividad de tramas urbanas.

En el debate respecto del tamaño del sector hay que tener en cuenta su relación con el actual suelo urbano colindante. Este ha sido uno de los aspectos más estudiados por su implicación respecto al cumplimiento simultáneo de las determinaciones de las DotVaent, del propio Plan General y de los criterios del actual RUCyL. No hay que caer en el error de tener en cuenta únicamente el suelo urbano del enclave tradicional de Aldeamayor de San Martín. En este momento el suelo urbano del municipio en esta zona es tanto el núcleo tradicional y sus crecimientos periféricos, como el enclave de Aldeamayor Golf, y es una realidad urbanística que hay que tener en cuenta.

Actual suelo urbano colindante con el sector SUR-17

En este contexto se ha optado por la lógica de **articular ambas tramas urbanas**:

El mantenimiento del sector previsto en el planeamiento general propicia el crecimiento compacto de los dos suelos urbanos que lo delimitan apoyándose en las mallas urbanas colindantes. El desarrollo del sector de Aldeamayor Golf y su urbanización, que ha alcanzado la calificación de suelo urbano consolidado, (límite oeste del sector) y el crecimiento del núcleo de Aldeamayor de San Martín (límite noreste) han influido en el carácter del sector SUR-17, pudiendo considerarse como conjunto urbano de borde (suelo urbanizable contiguo a un núcleo de población) que favorece la conexión entre ambas mallas de suelo urbano, motivando la compactación y conexión de ambas realidades urbanas.

Conclusión: La situación respecto al suelo con condiciones de urbano del municipio ha cambiado, no está aislado ni desconectado respecto al núcleo de población, sino que conecta dos de los núcleos de población existentes con condiciones de suelo urbano. Con el desarrollo del sector se consigue el objetivo recogido en el artículo 81.d) del RUCyL para la ordenación general de un PGOU: "orientar el crecimiento para completar, conectar y estructurar tramas urbanas existentes". Y las directrices de las DotVaent de fomento del crecimiento urbano compacto (arts. 14, 59). Aunque por su carácter de uso global colectivo, no tendría por qué cumplimentar las condiciones establecidas en el art 27.2.b del RUCYL, el sector es colindante con suelo urbano consolidado en un mínimo del 20%.

Como hemos analizado en la justificación del cumplimiento del artículo 38 partimos de un suelo clasificado por el Plan General vigente como urbanizable no delimitado en 2003, inicialmente en una situación clara de urbanización autónoma (suelo urbanizable sin conexión con un núcleo de población). Con el desarrollo de otros sectores previstos en el planeamiento general la situación de esta zona se ha visto transformada, siendo ahora en lo relativo a la posición, un sector contiguo con suelo con condiciones de urbano y por tanto más acorde con la definición dada en las Directrices para el conjunto urbano de borde (suelo urbanizable contiguo a un núcleo de población). No solo es contiguo con suelo urbano cumpliendo con las condiciones de colindancia del RUCyL sino que se encuentra en una posición intermedia respecto de dos enclaves urbanos. Con el cambio de uso propuesto su situación en lo referente al enfoque funcional en un marco territorial donde ya hay usos industriales, residenciales y tecnológicos en funcionamiento, hacen del sector 17 el enclave perfecto para ubicar una reserva de suelo para fines específicos como se indicaba en el artículo 39 de las Directrices. Igualmente se adapta a las directrices del artículo 59, manteniendo con su desarrollo la compacidad de Aldeamayor de San Martín y resolviendo la discontinuidad de ésta con el enclave urbano de Aldeamayor Golf. Se resuelven tanto las conexiones viarias como los servicios urbanos con la creación de instalaciones específicas y complementarias de EDAR y ETAP dentro del sector. Los espacios con protección ambiental específica derivada de sus valores (hábitats de interés comunitario) se preservan de la urbanización mediante su clasificación como sistema general de espacios protegidos. Se aprovecha el resto de valores ambientales, como la presencia de significativas masas forestales y el sistema de cauces artificiales que atraviesan el sector para establecer condiciones vinculantes de ordenación que condicionan a la posterior ordenación detallada a su conservación y puesta en valor.

B.5) Incorporación de masas forestales en el sector como sistemas generales. Su protección al abrigo del SUR17.

Enlazando con el tema de las **masas forestales existentes, por su situación interior al sector y discontinuas en el mismo no es lógico, ni factible, dejarlas fuera del sector**. En el caso de aquellas masas arboladas que son hábitat, su protección y puesta en valor es mayor y se garantiza con el paso a titularidad pública que se consigue con la clasificación como sistema general de espacios protegidos, frente a la situación actual en la que la propiedad se encuentra dispersa entre muchos propietarios particulares ya que éstas son zonas excluidas del proceso de concentración parcelaria.

Por la antigüedad y escala de la cartografía de las DotVaent hay un desajuste entre las manchas de pinar del plano de las Directrices y las realmente existentes que se grafían en los planos de la MP-PGOU y se ubican correctamente gracias a la foto aérea. Encontramos cinco masas arboladas de pinar dentro del sector. Ninguna está catalogada como ASVE y tampoco son montes de utilidad pública. La zona de pinar de mayor entidad, que se prolonga en el término municipal limítrofe de La Pedraja de Portillo, es parcialmente coincidente con una zona de Hábitat de Interés Comunitario. Derivado de la traslación a cartografía más precisa de la delimitación de los hábitats y del trabajo de campo realizado para el documento ambiental se ha realizado una propuesta de redelimitación de las zonas con valores ambientales merecedoras de protección que la ordenación general del sector recoge como sistemas generales de espacios protegidos. De esta manera la propiedad del suelo pasará de manos privadas a públicas (Ayuntamiento de Aldeamayor) garantizándose la protección ambiental del lugar.

En la ordenación propuesta la principal área de pinar en extensión, coincidente con el hábitat redelimitado queda preservada de la urbanización al estar clasificada como sistema general de espacios protegidos. El resto de pinares se destinan a la ubicación de las reservas de espacios libres públicos. En todo caso se garantiza la conservación del arbolado existente.

Si bien las directrices en zonas de pinar que no sean ASVE o MUP, como es nuestro caso, habilitan la posibilidad para autorizar usos extractivos e incluso el uso residencial en tipología de vivienda aislada con características muy concretas, se estima más conveniente el destino de estas masas arboladas a la reserva local de espacios libres públicos lo que supone el paso a ser de titularidad pública, en este caso municipal.

Nos parece necesario recordar que tanto en el escenario de la caducidad de los suelos clasificados como urbanizable no delimitado con su reversión a suelo rústico común, como en el supuesto de clasificación como suelo rústico con protección, natural o cultural (comparten el mismo régimen de usos) **la protección de los terrenos con valores ambientales está en desventaja frente a la clasificación como sistema general de espacios protegidos, que le confiere la ordenación general incluida en el SUR-17**

Mediante esta clasificación como sistema general la protección queda garantizada de una forma mucho más estricta que mediante su clasificación como suelo rústico con protección natural porque los terrenos no se pueden urbanizar y la regulación que se establece desde la

ordenación detallada impide que se pueda construir en ellos. Esta prohibición de edificación expresa no se produce en el caso de ser suelo rústico de protección natural ya que hay una serie de usos constructivos susceptibles de ser autorizados sobre esta categoría de suelo (RUCyL art. 64) y que en virtud de la nueva redacción del artículo 90 del RUCyL los municipios no pueden restringir.

A esto hay que añadir que con la clasificación como suelo rústico con protección natural no hay cambio en la titularidad de los terrenos que seguirían siendo de propiedad mayoritariamente privada y en el caso del Hábitat ubicado al sur del sector, quedaría en manos de un número muy amplio de propietarios ya que esta zona quedó excluida de la concentración. En cambio, al incorporarlo al proceso de desarrollo del sector y adscribirlo al sistema general de espacios protegidos todo el suelo pasaría a ser de titularidad pública, en concreto al Ayuntamiento de Aldeamayor de San Martín, posibilitando el uso y disfrute públicos de los mismos.

PODEMOS CONCLUIR QUE EL TAMAÑO DEL SECTOR ES EL NECESARIO POR EL PROPIO DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES INCLUIDAS, EN LAS QUE EXISTE UN VÍNCULO IMPORTANTE ENTRE SALUD Y MEDIO AMBIENTE. LA DOTACIÓN DE PARCELAS DE GRAN TAMAÑO SUPONDRÁ POSIBILITAR EL DESARROLLO DE ESTAS ACTIVIDADES QUE DEBEN CONTAR CON SUPERFICIES COMPLEMENTARIAS DE JARDINES PRIVADOS, ESPACIOS DE RECREO, POSIBLIDAD DE AMPLIACIÓN FUTURA DE INSTALACIONES, ETC.

CONFORME A ESA NECESARIA VINCULACIÓN ENTRE MEDIO AMBIENTE Y SALUD, CABE RECORDAR QUE EL ÁMBITO CUENTA CON UN 45% DE SU SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIOS LIBRES; IMPRESCINDIBLES PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE ESTA TIPOLOGÍA.

C) RESPECTO A LA JUSTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA.

En la pág.13 del informe de la DG de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo sobre el voto particular formulado por la CTMAyU de Valladolid, en su sesión del 2 de agosto de 2018, se señalan diversas discrepancias sobre la justificación del número máximo de viviendas que la MP-PGOU incluye en sus parámetros de ordenación general. En concreto, se señala:

> 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).1° del RUCyL (página 151 del Tomo I):

1.441 viviendas (Capacidad del sector 17) = 4.981 (capacidad total en suelo urbano consolidado + máximo crecimiento en suelo urbano no consolidado) - 3.540 (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).1° 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.

A fin de aclarar este aspecto, debemos puntualizar:

C.1) EMPLEO GENERADO. CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN DEBIDO A EFECTOS INDUCTORES.

Es evidente que un desarrollo como el de la CBS va a generar un elevado número de puestos de empleo directo e indirecto por las infraestructuras de servicio que va a generar.

Para el cálculo del empleo directo:

- **Para una residencia de Mayores y en los Apartamentos tutelados** se ha planteado un ratio de cobertura de 1 empleado por cada 3 asistidos, lo que da una estimación de entre **1.000 y 1.667 empleos directos** para cada estructura asistencial, lo que cumpliría con el cálculo de la ratio de personal, establecida en los artículo 38 y 39 de Decreto 14/2001, de 18 de enero, regulador de las condiciones y requisitos para la regulación y el funcionamiento de los centros de carácter social para personas mayores, derogado y sustituido por Decreto 2/2016, de 4 de febrero, por el que la propia administración facilita unos documentos Excel para calcular el personal mínimo necesario.

Personal de atención directa									
(DIA)	(Fin de Sem.)	(NOCHE)	Director		MÉDICO	A.T.S.	TERAPEUTA OCUPACIONAL	FISIOTERAPEUTA	TRABAJADOR SOCIAL (Lun a Vier)
(Lun a Vie) Jornadas Mínimas	Jornadas	Jornadas							
447	357,65	75	1	Horas / Día	160	562	4	4	7
447	357,65	75	1		31,5	98,35	0,7	0,7	1,225

Según Excel Normativa Junta CyL

- **Para una Clínica** se ha planteado una cobertura de 1,83 empleados por cada cama, lo que coincide con la ratio empleada por la sanidad privada, casi la mitad que la ratio de la sanidad pública (3,09 empleados por cama), según datos publicados sobre indicadores hospitalarios. Evolución 2002-2013 del Instituto de Formación Sanitaria del Ministerio de Sanidad y Consumo con lo que se estima la creación de entre **458 y 915 empleos directos** en las Clínicas previstas en la CBS. (http://www.msssi.gob.es/estadEstudios/estadisticas/estHospiInternado/inforAnual/documentos/IndicadoresHospitalarios2002_2013.pdf)

- **En las Instalaciones y Centros deportivos**, una vez analizadas las conclusiones del Manual para Buenas Prácticas publicado por la Federación Española de Municipios y Provincias, para definir la inversión, al no existir legislación que regule esta ratio de empleo, se han analizado varias muestras del empleo creado en instalaciones deportivas similares (Ingesport-Go Fit, David Lloyd Leisure, Montecanal, Civis Global e Instituto Municipal Deportes), ubicadas en las provincias de Madrid, Valladolid, Zaragoza, Pontevedra y Sevilla, por el que se aplica una ratio de un empleado por cada 164 metros cuadrados de Instalaciones, en base a la cual se estima la creación de entre **85 y 335 empleos directos**.

Para el Balneario Spa, al no existir normativa que regule el empleo mínimo a contratar, hemos recurrido a un muestreo de los empleados informados a través de distintos medios en internet de Balnearios SPA y Centros Termales similares ubicados en la Rioja, Valladolid, Ourense, Oviedo, León y Andorra a partir de los cuales se ha obtenido una ratio promedio de 1 empleado por cada 398 metros cuadrados, en base a la cual se estima la creación de entre 35 y 138 empleos directos.

Rioja: Centro Tesal-Hotel Bienestar Gravalos de 7.664 m2 y 45 empleados (http://www.gentedigital.es/upload/ficheros/revistas/201102/266_genteenlogrono_web.pdf), Valladolid :Balneario Monasterio de Valbuena-San Bernardo de 18.000 m2 y 70 empleados (http://www.castillatermal.com/downloads/clipping22dejulio.pdf) ,
Ourense: Balneario Caldas de Partovia de 10.765 m2 y 25 empleos
(http://www.iagua.es/noticias/espana/anbal/15/01/27/balneario-caldas-partovia-reabrira-primavera)
Oviedo (Las Caldas VillaTermal de 50.000 m2 y 93 empleos)
(http://www.elcomercio.es/oviedo/201410/11/balneario-caldas-aspira-reforzar-20141011001706-v.html)

León (Spa Ciudad de Astorga con 25 empleos)
(http://www.diariodeleon.es/noticias/provincia/estamos-orgullosos-seguir-potenciando-turismo_764113.html)
Andorra (Innu-Caldea de 12.400 m2 y 50 empleos)
(http://www.saludymedicina.org/post/el-centro-termal-andorrano-caldea-amplia-su-oferta-con-inuu-y-una-inversion-de-mas-de-43-millones)

- Informes de la consultora TRI Hospitality dan una ratio 0,47 empleados por habitación en los Hoteles de 4 estrellas y de 0,63 en los Hoteles de 5 estrellas, pero por prudencia para el cálculo del empleo directo estimado, en todas las categorías de Hoteles se ha aplicado la ratio media de 0,44 empleados por habitación, publicado por Hosteltur, para las tres categorías de hoteles, lo que da una estimación de **330 a 660 empleos directos** para dar servicio a las plazas hoteleras.

- Aunque la ratio derivada de la Encuesta Anual Laboral de 2014 publicada por la Subdirección General de Estadística del Ministerio de Empleo y Seguridad Social es una media de 15,76 empleados por cada empresa del sector de hostelería (837.041 empleados en 53.120 empresas), entendemos que no aplica, porque se desvirtúa por el elevado número de contrataciones de las Grandes Franquicias del Sector. Por ello hemos rebajado la ratio a 4 empleados por local para el cálculo del empleo directo estimado en los Servicios de Restauración, con lo que se ha estimado una creación de **75 a 360 empleos directos**.

- En las Zonas de Ocio y comercio, se ha estimado una ratio de empleo media para diferentes niveles de actividad y superficie ocupada, que varía entre las ratios del pequeño comercio, similares a las utilizadas en restauración de 4 empleados por persona, (Según un informe de la Secretaria de Estado de Comercio, en 2014 en España había 583.908 comercios minoristas que empleaban 1.892.500 empleados)
(http://www.comercio.gob.es/es-ES/comercio-interior/Distribucion-Comercial-Estadisticas-y-Estudios/Pdf/BALANCE%20DEL%20COMERCIO%20MINORISTA%20EN%202014.pdf)

  a ratios de 47 empleados por supermercado (similar a la media de Mercadona: 75.000 empleados en 1.574 tiendas)

  (https://www.mercadona.es/corp/esp-html/memoria2015.html:)

  y de 219 empleados para un hipermercado (similar a la media de Hipercor: 9.418 empleados en 43 tiendas)

  (http://sgfm.elcorteingles.es/SGFM/ECI/recursos/doc/Datos_Economicos/Memorias/2015/Espanol/534639132_258201617121.pdf).

- En base a un escenario medio de implantación de un hipermercado, un almacén y el resto de superficie de comercio minoristas se estima una creación de entre **380 a 1646 empleos directos**.

El resumen de la estimación del Empleo directo que se crearía para cada Área y Escenario planteado sería:

EMPLEO DIRECTO ESTIMADO	E1	E2	E3	E4	E5
Residencia mayores	1.000	1.167	1.333	1.500	1.667
Apartamentos tutelados-Senior resorts-	1.000	1.167	1.333	1.500	1.667
Clínica especializada personas mayores	915	824	732	549	458
Clínica privada	915	824	732	549	458
Centro de Rehabilitación y Medicina Deportiva	915	824	732	549	458
Centro de Masajes y Fisioterapia	915	824	732	549	458
Instituto de Investigación	43	13	3	11	3
Clínica adelgazamiento y estética	915	824	732	549	458
Instalaciones y centro deportivo	335	274	195	171	85
Balneario Spa	138	113	80	70	35
Hotel 5*	220	198	176	132	110
Hotel 4*	220	198	176	132	110
Hotel 3*	220	198	176	132	110
Servicios restauración	360	300	180	150	75
Zonas Ocio y Comercio (Hiper, Super, Financieras, Seguros y no alimentación)	1.646	1.266	886	760	380
Viviendas Públicas Cooperativas/Viviendas asistidas					
	9.757	9.011	8.200	7.303	6.529

Para el análisis del impacto no se ha tenido en cuenta el empleo directo asociado a la construcción de las viviendas residenciales porque dicho empleo no se consolidará en la Zona, aunque sí se ha considerado el impacto de empleo indirecto e inducido derivado de la Inversión realizada, ya que éste sí generará un impacto recurrente en función de la propensión marginal asociada al consumo.

El Proyecto de la CBS incluso podría estar financiado en parte por el Banco Europeo de Inversiones por impulsar la creación de empleo y la recuperación económica, lo que evitaría el incremento de los presupuestos tanto públicos como privados implicados. Adicionalmente debe considerarse que dicho proyecto se consideraría como sector prioritario en Infraestructura Sanitaria.

Si realizamos el análisis del impacto social en base a los multiplicadores de empleo por sectores económicos a partir de los datos de la Matriz Input-Output disponible de 2009 de

Castilla y León, obtenemos cuántos puestos de trabajo se generan por cada euro de gasto o inversión destinado a un sector concreto.

Ramas de actividad	Agricultura, ganadería, caza, selvicultura y pesca	Ramas industriales y energéticas	Construcción	Ramas de los servicios	Total demanda intermedia
Producción a precios básicos (miles €)	4.986.202	43.828.553	12.804.605	56.232.784	117.852.144
Puestos de trabajo. Total ocupados	79.339	158.888	112.036	668.952	1.019.215
Producción/Total ocupados	**62.846,80 €**	**275.845,58 €**	**114.290,09 €**	**84.061,01 €**	**115.630,31 €**

FUENTE: D. G. de Presupuestos y Estadística de la Junta de Castilla y León, "Marco Input-Output de Castilla y León. Año 2009.Base 2000".

El nivel de producción necesario para crear o mantener el empleo es muy superior en los sectores industriales y energéticos que en el resto de los sectores, por lo que, para estimar el impacto en el empleo del Proyecto, debemos desglosar el nivel de producción estimado por sector de actividad.

EL sector destinatario predominante del proyecto, es el sector servicios, que generaría un empleo por cada 84.061 € invertidos, pero en fase inicial del gasto del Proyecto sería el Sector construcción que generaría un empleo por cada 114.290 € invertidos, y dado que el multiplicador, es similar al multiplicador medio obtenido de los 4 Sectores que componen la Demanda Intermedia de la Economía, parece prudente realizar las estimaciones en base al multiplicador medio de **un empleo cada 115.630 € de inversión**, obtenido de la división de la producción total a precios básicos, procedente de la suma de las producciones de precios básicos de todas las ramas de actividad, esto es 117.852.144 miles € (4.986.202+43.828.553+12.804.605+56.232.784 miles €), entre la suma de todos los puestos de trabajo de todas las actividades, esto es 1.019.215 (79.339+158.888+112.036+668.952) del Total de la demanda intermedia de la Matriz Input Output disponible de 2009 de Castilla y León. Esto supone una estimación total de impacto en el empleo, de entre **12.796 y 13.928 empleos en función de la Inversión directa de los 5 escenarios planteados en la MV-MP.**

Si agrupamos los cinco escenarios de inversión estimados en función de la actividad destino a realizar en cada área, obtendríamos la siguiente matriz de Inversión Directa por Actividad:

	Inversión Directa				
	Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3	Escenario 4	Escenario 5
Hostelería	266.000.000€	237.840.000€	205.780.000€	155.310.000€	126.175.000€
Comercio al por menor; reparación de efectos personales	97.500.000€	75.000.000€	52.500.000€	45.000.000€	22.500.000 €
Actividades inmobiliarias	152.323.322€	152.323.322€	152.323.322€	152.323.322€	152.323.322€
Sanidad y servicios sociales de no mercado y de mercado	891.433.801€	954.672.768€	1.017.911.734€	1.049.150.701€	1.112.389.668€
Actividades asociativas, recreativas, culturales y deportivas de mercado	175.867.330€	150.436.906€	119.777.355€	96.805.186€	64.402.593€

Investigación y desarrollo	27.354.560€	8.075.376€	2.236.176€	7.346.000€	1.826.816€
	1.610.479.013€	1.578.348.372€	1.550.528.588€	1.505.935.209€	1.479.617.399€

A partir de la Matriz de Inversión Directa agrupada por Actividades anterior, y dividiendo por la ratio obtenida de la Matriz Input Output de 2009 de Castilla y León, comentada anteriormente, por la que se genera un empleo por cada 115.630 € de inversión media en la Comunidad, se estima que el desglose del empleo por área de actividad sería el siguiente:

Empleo= Inversión /Ratio Empleo/Inversión	Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3	Escenario 4	Escenario 5
Hostelería	2.300	2.057	1.780	1.343	1.091
Comercio al por menor; reparación de efectos personales	843	649	454	389	195
Actividades inmobiliarias	1.317	1.317	1.317	1.317	1.317
Sanidad y servicios sociales de no mercado y de mercado	7.709	8.256	8.803	9.073	9.620
Actividades asociativas, recreativas, culturales y deportivas de mercado	1.521	1.301	1.036	837	557
Investigación y desarrollo	237	70	19	64	16
	13.928	13.650	13.409	13.024	12.796

Esa misma matriz, podría desglosarse en función de la inversión directa estimada en cada una de las diferentes actuaciones, dividiendo la misma entre la ratio de 115.630 € obtenida de la Matriz Input-Output de 2009 de Castilla y León, lo que daría el siguiente detalle del empleo.

EMPLEO TOTAL (DIRECTO/INDIRECTO E INDUCIDO)	E1	E2	E3	E4	E5
Residencia mayores	1.297	1.513	1.730	1.946	2.162
Apartamentos tutelados-Senior resorts-	3.645	4.252	4.860	5.467	6.074
Clínica especializada personas mayores	692	623	553	415	346
Clínica privada	692	623	553	415	346
Centro de Rehabilitación y Medicina Deportiva	692	623	553	415	346
Centro de Masajes y Fisioterapia	692	623	553	415	346
Instituto de Investigación	237	70	19	64	16
Clínica adelgazamiento y estética	692	623	553	415	346
Instalaciones y centro deportivo	367	300	213	187	93
Balneario Spa	462	378	269	235	118
Hotel 5*	1.131	1.018	905	678	565
Hotel 4*	582	524	466	349	291
Hotel 3*	385	347	308	231	193
Servicios restauración	202	169	101	84	42
Zonas Ocio y Comercio (Hiper, Super, Financieras, Seguros y no alimentación)	843	649	454	389	195
Viviendas Públicas	336	336	336	336	336
Cooperativas/Viviendas asistidas	981	981	981	981	981
	13.928	13.650	13.409	13.024	12.796

En base a los diferentes escenarios planteados, aplicando la ratio de empleo obtenida de la Matriz Input Output de Castilla y León de 2009, sobre la Inversión directa, se estima que el impacto de empleos directos, indirectos e inducidos creados del Proyecto de la CBS podrá encontrarse en un rango de entre 12.796 y 13.928 empleos, de los que según las diferentes fuentes nos darían una estimación de entre 6.529 y 9.757 que serían empleos directos.

Según información del Observatorio de las Ocupaciones del Servicio Público de Empleo Estatal:

La mayoría de las ocupaciones que registran mayor número de contratos, a su vez, tiene exceso de demandantes de empleo parados, sobre todo en aquellas que tienen mayor carácter temporal y estacional.

Entre las ocupaciones más solicitadas por los demandantes de empleo que, además, tienen un excedente de parados sobre el número de contratos registrados se encuentran las siguientes ocupaciones, ordenadas de mayor a menor número de solicitudes:

- Limpiadores y asistentes de oficinas, hoteles y otros establecimientos
- Asistentes de venta de tiendas y almacenes
- Peones de la industria manufacturera no clasificados bajo otros epígrafes
- Peones de la construcción de edificios
- Personal de apoyo administrativo no clasificado bajo otros epígrafes
- Camareros de mesas
- Peones de obras públicas y mantenimiento
- Ayudantes y trabajadores cualificados de huertas, invernaderos, viveros y jardines
- Cajeros y expendedores de billetes
- Cocineros

En función de los diferentes escenarios deducidos de desarrollo planteados para la CBS, se estima que entre 5.624 y 6.618 empleos estarían vinculados al ámbito sanitario médico, residencial e investigador (lo que supondría en torno al 76% del empleo directo medio y el 46% del empleo total medio) que podría generar la CBS.

El resto del empleo que se generaría supondría el 24% del empleo directo (54% del empleo total) y permitiría dar cobertura al turismo y al empleo inducido fundamentalmente en el sector servicios, que no requeriría de una formación universitaria, y que permitiría dar cobertura a las ocupaciones de mayor demanda de empleo según el informe del Observatorio de las Ocupaciones del Servicio Público de Empleo Estatal, pudiendo ayudar a la inserción laboral de diferentes colectivos (primeros empleos, amas de casa, con discapacidad, etc.) que no requerirían de una cualificación previa.

Los empleados con menor nivel retributivo necesitan que se les facilite el acceso a una vivienda cercana a su trabajo, de forma tal que se reduzca el desplazamiento necesario para acudir a éste diariamente. Esto podría conseguirse con una zona residencial para vivienda protegida en el mismo entorno.

Es por ello que se considera muy importante el análisis del impacto estimado del desarrollo de la CBS a nivel de empleo, para poder evaluar su impacto social y demográfico.

Históricamente, se ha demostrado que el asentamiento de actividades industriales ha potenciado el asentamiento de población en el entorno próximo; tal como ocurrió con el PARQUE TECNOLÓGICO DE BOECILLO.

El desarrollo produce algunos efectos sociales importantes, pero indirectos, conocidos como **desarrollo inducido**.

Son los impactos del **crecimiento secundario o inducido.** Con frecuencia, algunos de estos efectos pueden ser pronosticados, más o menos exactamente, sobre la base de la experiencia pasada. En cambio, hay otros que son inesperados.

Existe una gran variedad de proyectos de desarrollo que pueden causar importantes cambios secundarios en las áreas de influencia de los mismos. Son los que se relacionan con las presas, la minería, las grandes industrias, el desarrollo rural integral; que generan nuevos mercados e infraestructura, y las carreteras que abren las regiones remotas.

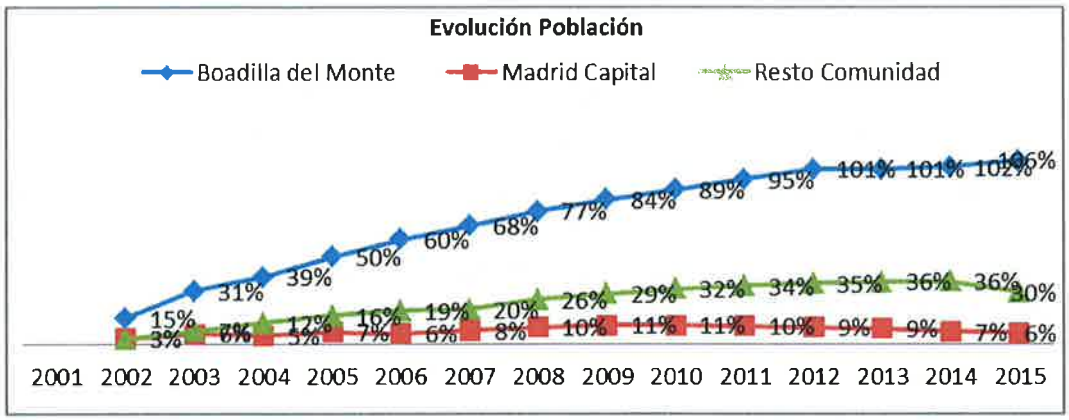
Un defecto común del diseño y evaluación ambiental de estos proyectos es la falta de planificación de la afluencia de una población secundaria de inmigrantes voluntarios, que acuden para aprovechar las nuevas oportunidades económicas que se han creado. Por ejemplo, los grandes proyectos de presas y minería usualmente proveen las viviendas, alimentos, escuelas y otros servicios esenciales para los trabajadores de construcción o mineros que vienen al área alrededor del sitio del proyecto. Lo que posiblemente no se tome en cuenta es la afluencia de una población de igual magnitud que viene en busca de empleo, o a proveer otros servicios que no estén disponibles para la nueva población, y que pueden representar una carga por sus necesidades.

El desarrollo de la CBS podría ser un proyecto con **un importante efecto tractor económico y social**, similar a los grandes proyectos de infraestructuras, que generase la necesidad de nuevas infraestructuras y capacidades. **Es por ello que se estima que requerirá de un desarrollo urbanístico que permita atender el flujo poblacional estimado que se pueda generar en torno al proyecto, tanto a nivel residencial como de equipación, aparcamientos, espacios libres de uso público y sistemas generales necesarios que soporten todo el desarrollo planteado. Ha sido preciso argumentar su inclusión en el sector a partir de razones de sostenibilidad ambiental.**

Entre ellas, que las residencias de los empleados deben estar cerca de sus puestos de trabajo para minimizar el número de desplazamientos a motor, concentrar servicios a la comunidad, u optimizar recursos energéticos; en consonancia con lo definido en las nuevas redacciones de los art. 36 (5/1999) y las líneas incluidas en las sentencias de TS y el TSJCYL. de Movilidad sostenible: El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad sostenible y el urbanismo de proximidad, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público.

Un informe publicado por el CTESC (Consejo de Trabajo Económico y Social de Cataluña), evaluando el impacto que ha tenido PortAventura en su entorno, concluyó que la población de Salou, Vila Seca y Cambrils se dobló desde su implantación. Al objeto de poder comparar el impacto, debe considerarse que con un empleo que tiene un marcado carácter estacional de solo 4 meses al año (1.439 empleos a diciembre y 2.746 en agosto), se ayudó a generar 15.360 plazas hoteleras (90% de 4 estrellas) y 8.000 nuevos puestos de trabajo.

La **Ciudad Financiera del Banco de Santander,** ubicada en Boadilla del Monte, **colaboró a que su población se doblase desde 2001,** pasando de 23.564 habitantes a 48.775 habitantes en 2015. Boadilla creció un 106%, mientras que Madrid solo creció un 6% y las poblaciones del resto del Área Metropolitana, como Pozuelo de Alarcón, solo crecieron un 30%, por lo que el diferencial del incremento podría deberse al impacto de dicho Proyecto.



Según el informe anual del IVIE (Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas) sobre el impacto económico de la Ciudad de las Artes y las Ciencias de Valencia, se concluye que con una Inversión de 1.285 millones de euros, han ayudado a crear y mantener 4.327 empleos directos y hasta 40.846 con empleos indirectos. Se han desarrollado 19 hoteles en su entorno con 3.000 plazas, y el número de habitantes del barrio ha pasado de 891 a 10.860.

Al objeto de realizar una extrapolación que pueda ayudar a estimar el impacto en términos poblacionales - y aproximarlos al ámbito geográfico del proyecto de la CBS- consideramos **el Parque Tecnológico de Boecillo (PT)** que fue un proyecto tractor con características similares; muy próximo, en términos geográficos, a Aldeamayor.

A tal fin, tomemos los datos de evolución demográfica de Boecillo y de su entorno, desde el inicio del Proyecto hasta la actualidad:

Habitantes Año	1991	1996	2001	2004	2008	2010	2015	2015-1991	%
Provincia Valladolid	506.093	504.583	497.961	514.674	529.019	533.640	526.288	20.195	4%
Valladolid y Alfoz	384.252	378.462	377.131	393.146	401.409	411.792	411.508	27.256	7%
Valladolid	330.700	319.804	318.293	321.713	318.461	315.522	303.905	-26.795	-8%
Alfoz	53.552	58.658	58.838	71.433	82.948	96.270	107.603	54.051	101%
Boecillo	910	1.242	1.852	2.327	3.324	3.686	4.016	3.106	341%

La evolución de la población de Valladolid, tanto a nivel provincial, como a nivel de la ciudad y su alfoz, durante el periodo 1991-2015, ha experimentado un crecimiento del 4 y el 7% respectivamente, pero a nivel de la ciudad se redujo un 8% la población, por lo que podría extrapolarse que las poblaciones del Alfoz doblaron su población, al aumentar un 101%.

Durante ese mismo periodo **Boecillo, cuadriplicó su población, al experimentar un incremento del 341%.**

Existe una evolución diferencial de Boecillo, respecto al entorno en que está enmarcado como parte del Alfoz de Valladolid, que podría estar motivada por distintos factores:

- Evolución demográfica por reubicación poblacional de habitantes de Valladolid en búsqueda de vivienda más económica y/o con otras características de residencia.

- Implantación y desarrollo del Parque Tecnológico de Boecillo, generando empleo que podría demandar vivienda cercana a su trabajo.

Si consideramos la evolución durante ese mismo periodo del Alfoz de Valladolid, se podría entender que el incremento poblacional de Boecillo atribuible a una evolución demográfica normal de su entorno, hubiera sido equiparable a un 101%, por lo que, a partir de ese dato, podría considerarse que el 240% restante del incremento podría deberse a la implantación del PT de Boecillo.

Lo que, por una regla de tres, a partir del 101% y el 240%, se obtendría que un 30% de la evolución demográfica del periodo se debió al primer factor y un 70% al PT de Boecillo.

Si analizamos la evolución poblacional de Boecillo a partir de ese dato, y descomponemos su variación en función de los porcentajes que representaban estos dos factores, se obtendría el siguiente detalle:

Año	1991	1996	2001	2004	2008	2010	2015	
Habitantes Boecillo	910	1.242	1.852	2.327	3.324	3.686	4.016	
Variación Habitantes Boecillo		332	942	1.417	2.414	2.776	3.106	
Factor Alfoz		100	283	425	724	833	932	30%
Factor P.T. Boecillo		232	659	992	1.690	1.943	2.174	70%

Por lo que se estimaría que 2.174 habitantes de la población de Boecillo en 2015 podrían haber buscado residir en el municipio por la implantación del Parque Tecnológico.

El PT de Boecillo creó hasta 6.091 empleos durante su fase expansiva, aunque tras la crisis, actualmente solo son 3.030 empleos. Comparando dicho dato con el aumento de población - durante ese mismo periodo - **en Boecillo, se puede comprobar que pasó de 910 a 4.016 habitantes, (se multiplicó por 4, mientras que en el mismo periodo analizado la población a nivel provincial solo creció un 7% y la población del Alfoz de Valladolid se multiplicó por dos**).

Por ello se estima razonable asociar el crecimiento poblacional del municipio al impacto del empleo creado en el Parque Tecnológico y sus efectos inducidos.

Si analizamos la evolución de los habitantes de Boecillo que se imputan al Factor PT de Boecillo, y la evolución de los empleos del mismo, al objeto de buscar qué ratio de fijación a la población donde trabaja pudo deberse al desarrollo del PT Boecillo, se obtiene la siguiente tabla:

Año	1991	1996	2001	2004	2008	2010	2015
Empleados PT Boecillo	0	490	3.625	4.414	6.091	5.218	3.030
Habitantes Factor PT Boecillo		232	659	992	1.690	1.943	2.174
Ratio Fijación Factor PT Boecillo		47%	18%	22%	28%	37%	72%

Fuentes datos:

- Publicaciones APTE (Asociación de Parques Tecnológicos de España),
- Revista de Información de Parques Tecnológicos de Castilla y León publicada por Junta de Castilla y León: (http://www.jcyl.es/web/jcyl/binarios/22/408/PTB_7_1_mini.pdf?blobheader=application%2Fpdf%3Bcharset%3DUTF-8&blobheadername2=JCYL_ParquesTecnologicos&blobheadervalue1=attachment%3Bfilename%3DPTB_7_1_mini.pdf&blobheadervalue2=JCYL_ParquesTecnologicos&blobnocache=true) y

Considerando que pudiese existir correlación entre los grandes proyectos y el número de habitantes de su entorno, **minorando los incrementos poblacionales por los incrementos poblacionales medios de su entorno durante el mismo periodo de tiempo analizado**, para aproximarlo al posible impacto neto de los proyectos comentados, se podría obtener un promedio estimado de incremento de población inducido.

	Fuente	Empleos Directos	Incremento Población corregido	Población	Corrección
Port Aventura	CTESC	1.875 (*)	36.676	Vila Seca, Salou y Cambrils	Minorado el 15% de crecimiento medio de Tarragona
Ciudad Financiera del Santander	Web Banco Santander	5.500	17.648	Boadilla del Monte	Minorado el 30% de crecimiento medio de Área Metropolitana Madrid
Ciudad de las Artes y las Ciencias	IVIE	4.327	9.969	Barrio Valencia	
Parque Tecnológico de Boecillo	Distintas Publicaciones	3.030	2.174	Boecillo	Minorado el 30% de crecimiento medio del Alfoz de Valladolid
Promedio		3.683	16.617		

(*) Se calcula sobre el empleo medio anual

Si se analizan los datos promedios de estos proyectos singulares, **tractores de empleo y crecimiento demográfico**, se obtendría que crearon un promedio 3.683 empleos, generando un incremento poblacional promedio de 16.617 habitantes, lo que en términos comparativos supondría una ratio de fijación poblacional del 451% de los trabajadores.

Si este impacto promedio histórico de los 4 proyectos analizados se extrapolase a los empleos estimados de los 5 escenarios en la CBS, es decir entre 12.796 y 13.928 empleos, la población residente del entorno podría llegar a incrementarse entre 57.734 y 62.840, requiriendo entre 31.207 y 33.968 viviendas en su entorno.

Pero dada la distinta tipología de los proyectos analizados, con características económicas y ubicaciones muy diferentes, en la que las comparaciones podrían tener otros componentes adicionales no detectados, como podría ser el efecto de su ubicación costera, **consideramos prudente establecer la estimación en base al impacto más conservador y cercano del PT de Boecillo**.

En base a los distintos escenarios planteados el Proyecto de la CBS podría crear entre 12.796 y 13.928 empleos. **Aunque la mayor parte de la necesidad de vivienda de estos trabajadores se cubriría con la oferta disponible en Valladolid y otras poblaciones del Alfoz se entiende que dada la envergadura del proyecto se generará un fenómeno migratorio positivo en Aldeamayor de San Martín al igual que ocurrió en Boecillo.**

Desechando la ratio de fijación del 72% del 2015, obtenido del impacto del PT Boecillo, por poder estar desvirtuado al haberse reducido significativamente los empleos del PT Boecillo durante la crisis, parece más prudente escoger la ratio promedio del 37% de los periodos analizados de 1991 a 2015, que es el equivalente al existente en el año 2010, en que la crisis se empezaba a reflejar en la reducción del empleo del PT de Boecillo. Aplicado esto a los empleos estimados en los diferentes escenarios de la CBS, **nos daría una fijación residencial en el entorno de Aldeamayor entre 4.735 y 5.153 trabajadores**.

Fuente	Dato	Ratio	Esc.1	Esc.2	Esc.3	Esc.4	Esc.5
	Empleo a crear		13.928	13.650	13.409	13.024	12.796
Histórico	Ratio Fijación Trabajadores	37%	**5.153**	**5.050**	**4.961**	**4.819**	**4.735**

Si tenemos en cuenta los datos de la EPA (Encuesta de Población Activa).

	Población	Activos	Ocupados	Inactivos	Parados
	2016T0	2016T1	2016T1	2016T1	2016T1
47 Valladolid	441,4	254,9	213,9	186,4	41,0
Datos E.P.A.		57,75%	48,46%	42,23%	9,29%

Deducimos que el 51,54 % de la población en Valladolid es no ocupada (estudiantes, jubilados, niños, etc.) a partir del dato del 48,46% de población ocupada. **Según la EPA, podría generarse un incremento de entre 9.186 y 9.999 residentes en Aldeamayor de San Martín**.

POR LO QUE DEBIDO AL EFECTO TRACTOR ECONÓMICO, Y CONFORME A LA EXPERIENCIA DEMOSTRADA EN OTROS ÁMBITOS EN LOS QUE SE HA IMPLANTADO UN IMPORTANTE PROYECTO ECONÓMICO, SE JUSTIFICA UN SIGNIFICATIVO CRECIMIENTO DE SU POBLACIÓN RESIDENTE EN CONTRADICCIÓN CON LOS ARGUMENTOS TÉCNICOS ESGRIMIDOS EN EL

INFORME DE LA DG QUE TAN SÓLO TIENE EN CUENTA DATOS ESTADÍSTICOS SIN CONTABILIZAR EL EFECTO INDUCTOR DEL PROYECTO.

C.2) NECESIDADES DE VIVIENDA. EFECTO DINAMIZADOR URBANÍSTICO.

Una vez demostrada la capacidad atractiva del proyecto, en cuanto a números de residentes nuevos, **QUEDA DEMOSTRADA LA EXISTENCIA DE UNA DEMANDA RESIDENCIAL.**

Fuente	Dato	Ratio	Esc.1	Esc.2	Esc.3	Esc.4	Esc.5
	Empleo a crear		13.928	13.650	13.409	13.024	12.796
Histórico	Ratio Fijación Trabajadores	37%	5.153	5.050	4.961	4.819	4.735
EPA	Población Adicional (Ocupada+No Ocupada)	51,54%	9.999	9.799	9.626	9.350	9.186

Conforme a los datos del INE del Censo del 2011

Datos Ine (Censo 2011)	España	Valladolid	Aldeamayor
Población	46.815.916	532.765	4.968
Viviendas	25.208.623	287.951	2.908
Ratio personas/vivienda	1,86	1,85	1,71

Podríamos deducir que según la ratio de habitantes por vivienda de Valladolid - de 1,85 habitantes por vivienda - se determina que el Proyecto de la CBS generará una demanda de entre 4.966 y 5.405 viviendas, en función de los cinco escenarios de desarrollo que plantea el proyecto.

Fuente	Dato	Ratio	Esc.1	Esc.2	Esc.3	Esc.4	Esc.5
	Empleo a crear		13.928	13.650	13.409	13.024	12.796
Histórico	Ratio Fijación Trabajadores	37%	5.153	5.050	4.961	4.819	4.735
EPA	Población Adicional (Ocupada+No Ocupada)	51,54%	9.999	9.799	9.626	9.350	9.186
Censo 2011	Viviendas necesarias en Aldeamayor por C.B.S.	1,85	5.405	5.297	5.203	5.054	4.966

Por las distintas tipologías del empleo que creará el desarrollo de la CBS, se estima que existirán también diferentes niveles de poder adquisitivo, y por tanto existirá igualmente una demanda de tipología de vivienda diferenciada.

El desarrollo previsto de superficie residencial estimado en el proyecto, contempla el desarrollo de hasta 336 viviendas de protección y 981 viviendas. En total 1441 viviendas cuyas calidades deberían adaptarse a las distintas tipologías de demanda que se genere.

El número de 1441 viviendas destinadas a trabajadores de la CBS debe entenderse en su sentido máximo o más desfavorable. EN EL PROYECTO SE INDICA QUE NO TODAS VAN A SER DESTINADAS A TRABAJADORES DE LA CBS YA QUE DE ESTE NÚMERO NO SE HAN DEDUCIDO

LAS QUE ESTARÍAN DESTINADAS A VIVIENDAS DE MAYORES CON ALGÚN RÉGIMEN DE ASISTENCIA que quieren un modelo diferenciado de prestación, conservando su individualidad y que no se pueden deducir ya que aún no se ha calculado su demanda real; cuestión que se analizará en el apartado C de este informe.

LO QUE EL INFORME DE LA DG OBVIA ES QUE EL PROYECTO DE LA CSB ACTUARÍA COMO UN ELEMENTO DINAMIZADOR DE LA OFERTA RESIDENCIAL RESIDUAL QUE EXISTE EN ALDEAMAYOR DE SAN MARTÍN; previsiblemente paralizado en el medio y largo plazo.

Al no ofertar dentro del ámbito del SUR 17 la totalidad de viviendas que se estima que podrían necesitarse -una vez esté el proyecto en su máxima capacidad- **facilitaría los desarrollos urbanísticos de los sectores limítrofes a la CBS, ayudando a completar el tejido residencial en el suelo urbano no consolidado y en especial de aquellos ámbitos que ya tienen desarrollada su urbanización o no han completado la trama urbana.**

Para calcular la oferta de vivienda, el excedente que generaría la CSB sería de:

	Esc.1	Esc.2	Esc.3	Esc.4	Esc.5
Viviendas necesarias Ciudad Salud y Bienestar	5.405	5.297	5.203	5.054	4.966
Viviendas	981	981	981	981	981
Viviendas Protección	336	336	336	336	336
Necesidad adicional x CSB	4.087	3.980	3.886	3.736	3.648

Es decir, además de la oferta máxima inscrita en la CSB, **SE NECESITARÍAN ENTRE 3.648 Y 4.087 VIVIENDAS QUE DEBERÁN SER ABSORBIDAS POR LOS SECTORES LIMÍTROFES AL SUR17 O EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) DEL MUNICIPIO.**

Se han contabilizado, a partir de trabajo de campo en el SUC, el número de solares existentes en los que el PGOU de Aldeamayor permite la construcción de viviendas (incluyendo los 592 de Aldeamayor Golf y los 722 de El Soto). También, a esta suma, se ha incorporado la capacidad residencial de los sectores de SUNC y SUD clasificados por el PGOU - incluyendo los que aún no tienen ningún instrumento de desarrollo en tramitación -, obteniendo los siguientes datos:

CAPACIDAD VIVIENDA ALDEAMAYOR DE SAN MARTÍN SIN CONTABILIZAR EL SECTOR SUR 17	SUC (solares)	1.314
	SUNC	757
	SUD	3.540
	TOTAL	5.611

EXCLUIDO EL SECTOR SUR-17, 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, ESTO SUPONDRÍA QUE LA CSB ACTUARÍA COMO UN EFECTO DINAMIZADOR DE SUELO RESIDENCIAL AL COLMATAR ENTRE EL 61% Y EL 53% DE LA CAPACIDAD DE VIVIENDA EXISTENTE Y PREVISTA POR EL ACTUAL PGOU.

El sector actúa con un efecto dinamizador y solidario (art 5.3.b.1º) sobre la oferta de vivienda residual existente en Aldeamayor en solares del casco urbano y urbanizaciones ejecutadas, del suelo urbano no consolidado y el urbanizable delimitado; ambos sin desarrollar en la mayoría de los casos. Entre las 4.966 y 5.405 viviendas que se prevé que pudiesen demandar sólo los trabajadores de la CBS, 1.441 viviendas se asentarían dentro de sus límites mientras, que el resto – entre 3.648 y 3.964 viviendas –(ver punto 6.8) **servirán para paliar la oferta de los sectores de SUNC y SUD – muchos de ellos aun sin planeamiento de desarrollo aprobado - incluidos en el PGOU y de las parcelas incluidas dentro del suelo urbano consolidado aun no edificadas**. Se estima que **se podría atender entre el 65% y el 72,80% de la oferta de vivienda existente desarrollada por el PGOU de Aldeamayor.**

CON TODA PROBABILIDAD SIN UN EFECTO TRACTOR ECONÓMICO COMO EL DEFINIDO POR LA CBS – Y A IGUAL QUE HA OCURRIDO EN OTROS ÁMBITOS, COMO SE DEMUESTRA EN LOS CASOS QUE ACOMPAÑAN ESTE INFORME – SERÁ IMPOSIBLE, POR LA TENDENCIA DEMOGRÁFICA ACTUAL, COMPLETAR, CONCLUIR O RELLENAR LOS ÁMBITOS A MEDIO CONSTRUIR, LAS URBANIZACIONES EJECUTADAS O LOS ESPACIOS INTERSTICIALES URBANOS. CONSIDERAMOS IMPRESCINDIBLE ESTA ACTUACIÓN PARA COMPLETAR LAS ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN INACABADAS EN SU ENTORNO O RELLENAR LOS INTERSTICIOS URBANOS RESIDUALES DEL MUNICIPIO Y SU ZONA DE INFLUENCIA.

Por lo que podemos concluir que **el sector no sólo atiende al interés general por la inclusión de un tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad por incorporar las innovaciones tecnológicas** (art 5.3.b.2 del RUCYL), sino que, además de cumplir con las demandas exigidas en el art 86 sobre la necesidad de incluir un índice de variedad de uso, **fomenta un desarrollo urbanístico solidario al completar o dinamizar una parte sustancial de la oferta de vivienda existente en el conjunto de las previsiones de vivienda de suelo** con las

que ha dotado PGOU a Aldeamayor; siempre en consonancia con el art 5 del RUCYL, **y que con las perspectivas económicas y demográficas actuales difícilmente podría solventarse si no es con este tipo de iniciativas con impactos expansivos, necesarios y ordenados, sobre el resto del territorio.**

C.3.) OFERTA MODELOS RESIDENCIALES ASISTENCIALES. "COHOUSING".

Como se ha indicado anteriormente, las 1.441 viviendas que prevé la CBS no responden tan sólo al modelo residencial típico; tal y como se indica en la MV-MP.

La mejora de las condiciones de vida de la población está posibilitando no solo que las personas incrementen su esperanza de vida, sino que alarguen sus niveles de autonomía personal hasta edades cada vez más avanzadas, manteniéndose en plenas facultades físicas y mentales, sin necesitar asistencia o, en todo caso, necesitando la mínima asistencia posible. El hecho de que haya llegado el momento en que su vivienda habitual sea demasiado grande para sus necesidades o que en ella se sientan cada vez más solos, posibilitará que busquen alternativas a su modo de vida actual. Alternativas que encontrarán, por ejemplo, en los apartamentos tutelados: edificios con pisos completos y servicios comunes en régimen de alquiler o incluso de venta, cuya aparición ha generado experiencias tales como:

- **Viviendas para mayores**. Se conocen diferentes tipologías (apartamentos tutelados, viviendas con servicios, resorts, pisos adaptados). Son viviendas diseñadas para ser cómodas y seguras pensando en personas jubiladas o próximas a la jubilación que no se sientan literalmente ancianos, sino que tienen una actitud más proactiva y buscan un entorno agradable y seguro donde pasar unos meses al año o vivir de forma definitiva.

- **Comunidades para mayores**. Son vecindarios que pueden incluir hogares unifamiliares, apartamentos o viviendas adosadas, para mayores que son totalmente autónomos y pueden administrar sus hogares. Muchas de estas comunidades ofrecen una amplia gama de actividades sociales, recreativas y educativas.

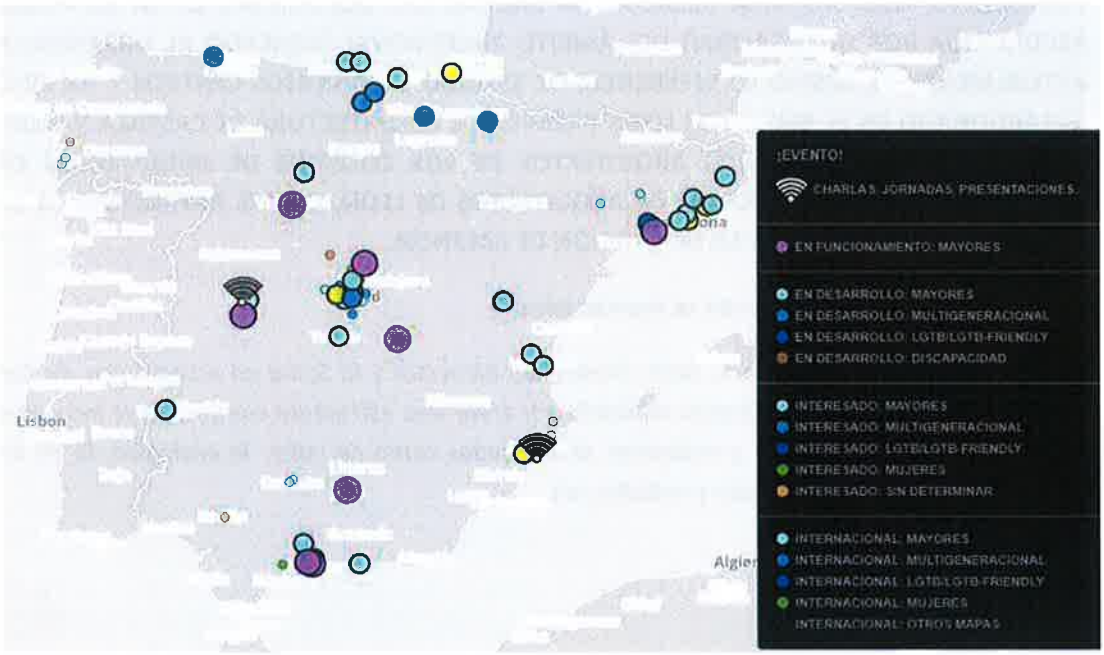
Se trata por tanto de una combinación de experiencias con las que atender de forma directa a un colectivo como el de las personas mayores que es muy variado, tanto en sus necesidades como en su capacidad económica (tanto la propia como la de su entorno familiar) para afrontar la última etapa de sus vidas.

LA CBS PRETENDE OFRECER TODA UNA GAMA DE OFERTAS RESIDENCIALES PARA LAS PERSONAS MAYORES; EN FUNCIÓN DE SU GRADO DE DEPENDENCIA O POR MERA ELECCIÓN DE SU MODO DE VIDA.

El modelo que se pretende incluir dentro de estas parcelas residenciales – hasta que la demanda lo estime - es el de **'Cohousing':** tras este concepto se esconden viviendas colaborativas particulares con zonas y servicios en común para atender a los intereses y necesidades de las personas que deciden compartir ese espacio **formando una cooperativa**.

De momento, en España, las más habituales son las de personas jubiladas que desean seguir disfrutando y recibir cuidados sin encerrarse en una residencia.

El modelo "Cohousing" ya es suficientemente importante en España, tal y como se demuestra en este gráfico. http://ecohousing.es/red-cohousing/mapa-cohousing-vivienda-colaborativa-en-espana/



Existen experiencias de este tipo de alojamientos con servicios comunes en Valladolid; como es la cooperativa de Profuturo Valladolid. – c/ Barcelona nº4. Valladolid -; pero también de otros proyectos como los desarrollados en Cantabria, como Brisa del Cantábrico, o en Burgos, en las Merindades o Valle del Mena, que buscan entornos ambientales agradables como los que podrían corresponder a la CBS.

Son viviendas para mayores que se conocen de diferente forma (apartamentos tutelados, viviendas con servicios, resorts, pisos adaptados). Son viviendas diseñadas para ser cómodas y seguras pensando en personas jubiladas o próximas a la jubilación que no se sientan "**tercera edad**" o ancianos sino activos que buscan un entorno agradable y seguro donde pasar unos meses al año o vivir de forma definitiva.

D) CONTRADICE LO INFORMADO POR LA CTMAyU en SU ACUERDO DE 2 DE AGOSTO DE 2018 EN EL QUE SE CONFIRMA QUE ESTÁ JUSTIFICADO EL NÚMERO DE VIVIENDAS.

En la pág. 12 del acuerdo del 2 de agosto de 2018 de la CTMAyU se indica claramente:

- En cuanto a la **necesidad de vivienda** entiende esta Administración que la misma resulta justificada en atención al contenido de las pág 101 y siguientes, al calcular que la Ciudad del Bienestar y la Salud generará una demanda de aproximadamente 5.000 viviendas. Esta necesidad quedaría satisfecha con el desarrollo de sectores limítrofes y aquéllos ámbitos que ya tienen desarrollada su urbanización o no han completado la trama urbana.
- La anterior justificación se encuentra motivada y pormenorizada en la pág 103

La Administración Territorial se pronuncia de manera clara e inequívoca sobre la necesidad de vivienda, indicando que está justificada y que, además, **"(...) quedaría satisfecha con el desarrollo de sectores limítrofes y aquellos ámbitos que ya tienen desarrollada su urbanización o no han completado su trama urbana."**

POR ÚLTIMO, NOS GUSTARÍA RESALTAR LA CALIDAD DEL DOCUMENTO DE LA MP-PGOU, RECONOCIDA POR LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO PROFESIONAL DEDICADO AL URBANISMO. ACTUALMENTE, EL MISMO ES REFERENCIA DE ESTUDIO EN DIVERSOS CENTROS Y HA SIDO GALARDONADO EN EL MARCO DE LOS X PREMIOS DE ARQUITECTURA DE CASTILLA Y LEÓN; PREMIO CONCEDIDO POR LOS ARQUITECTOS DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE CASTILLA Y LEÓN ESTE Y COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LEÓN, CON EL PATROCINIO DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN Y LA DIPUTACIÓN DE PALENCIA.

En el acta resumen del certamen se mencionaba:

El jurado otorga el PREMIO a la obra: Ciudad del Bienestar y la Salud en Aldeamayor de San Martín (Valladolid), por el esfuerzo realizado por crear una estructura compleja que incorpore las distintas tramas –nuevas y existentes identificadas como de valor: la ecológica, la de los espacios libres, redes peatonales y rodadas, etc.

CONCLUSIÓN.

A tenor de lo expuesto, entendemos que las carencias reseñadas en el informe de la DG DE URBANISMO están totalmente solventadas en los distintos apartados de la MP-PGOU, donde se recogen todas las justificaciones y argumentos que demuestran que el documento respeta todos los supuestos del artículo 161 del RUCYL (D.22/2004) respecto al control de la legalidad urbanística o del procedimiento, así como del control de oportunidad de las determinaciones, que deben limitarse a las cuestiones de importancia supramunicipal; competencias correspondientes a la Administración de la Comunidad Autónoma.

Por lo expuesto, solicitamos:

- **Se proceda a la APROBACIÓN DEFINITIVA del documento o en su caso, si lo estima la comisión, APROBARLO DEFINITIVAMENTE CON SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS mediante la introducción de los cambios, correcciones o incluso innovaciones necesarias que se estimen según lo dispuesto textualmente en el art 161.3.a) del RUCYL (D.22/2004); comprometiéndonos, en caso de que el órgano competente lo aprecie, a elaborar el texto refundido que integre los cambios o innovaciones que se defina según lo dispuesto en el punto 3.a) del citado artículo 161 del RUCYL.**

- **Y, subsidiariamente, para el caso que no se aprobara definitivamente, a la vista del escrito presentado, se suspendiera su tramitación, requiriendo a esta parte para que realice las aclaraciones que resultaran pertinentes respecto a la justificación**

presentada con la finalidad de subsanarla, si procediera, conforme a lo que se indica en el informe de la Dirección General.

- **Igualmente, solicitamos que en virtud de lo dispuesto en el artículo 5.2 del Decreto 24/2013, de 27 de junio, ejercer el derecho de asistencia y a ser oídos en la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo que trate la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Aldeamayor de San Martín con Ordenación Detallada del SUR17 "Ciudad del Bienestar y la Salud.**

Lo que se solicita, en Valladolid, a 13 de septiembre de 2018

Fdo. Miguel Díaz Batanero

Asociación de Propietarios "Villa de Aldeamayor"