Ayuntamiento de **Valladolid**
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda
Gerencia de Urbanismo
Control de la Legalidad Urbanística
-Licencias-

82

jlr

Expte.: 226/2012

ASUNTO: Licencia de Obras para la instalación de Mercado Provisional para industriales del Mercado del Val en la Plaza Poniente, zona central del Parque Poniente.
ÓRGANO DECISORIO: Junta de Gobierno. Art. 127 e) de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local.
QUÓRUM: Mayoría simple.

PROPUESTA DE ACUERDO

El Funcionario que suscribe, en relación con el expediente referido, propone sea aceptado el presente informe jurídico y adoptado acuerdo del siguiente tenor literal:

"Visto el expediente **número 226/2012**, promovido por el **CONSORCIO DEL MERCADO DEL VAL (P4700038E),** así como los Proyectos Básicos y de Ejecución (Doc. 1, 2, 3, 4, 5 y 6) presentados en formato digital (Anexo I), solicitando licencia de obras para la instalación de Mercado Provisional para industriales del Mercado del Val en la Plaza Poniente, zona central del Parque Poniente, y atendido que:

1º.- Con fecha de 4 de octubre de 2012 se emite informe técnico por el Departamento de Patrimonio, en el que se indica lo siguiente:

"De la documentación técnica a nivel de proyecto básico y de ejecución se desprende la intención de proceder al emplazamiento provisional de un mercado durante dos años en la parcela de titularidad municipal con número de inventario 11-433.

Dicho mercado responde a la necesidad de emplazar temporalmente el mercado municipal del Val mientras se ejecuten las obras de rehabilitación del mismo.

Por ello, desde el punto de vista patrimonial, el asunto de referencia se informa favorablemente".

2º.- Constan en el expediente informes de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, de fecha 15 de octubre de 2012.

3º.- Con fecha 8 de febrero de 2013 se emite informe técnico por el técnico de la Gerencia de Urbanismo, en el que se indica lo siguiente:

"A la vista del PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA MERCADO PROVISIONAL PARA INDUSTRIALES DEL MERCADO DEL VAL redactado por los arquitectos Juan Carlos Urdiaín Laucirica y José María Llanos Gato, con visado de su colegio profesional de fecha 30 de noviembre de 2012, con respecto a la solicitud de licencia de obras en relación a la normativa urbanística y al planeamiento municipal constituido por el Plan General de Ordenación Urbana desarrollado en este ámbito mediante el Plan Especial del Casco Histórico, se informa:

El proyecto examinado describe las obras previstas destinadas a la ubicación de una construcción desmontable para el mercado provisional del Val con una plazo de utilización inferior a dos años sobre la Plaza del Poniente, previa demolición (art.49 PGOU) de las edificaciones existentes correspondientes a la librería Relieve y desmonte a la escultura denominada "Homenaje a Jorge Guillén y a la Infancia" (1998) con Nº de inventario 31/468 para su traslado temporal a las instalaciones municipales de Soto de Medinilla. El proyecto incluye también un Anexo con las actuaciones necesarias para proceder a la restitución de la plaza a su estado original una vez finalizado el plazo de dos años.

Según la memoria descriptiva presentada, el proyecto contempla un mercado municipal provisional con puestos de venta, con el uso de equipamiento comercial trasladado del edificio en el que actualmente se desarrolla la actividad (Mercado municipal del Val, Sistema General de Equipamientos en Suelo Urbano EQ49/81). Las características constructivas del proyecto "*garantizan el carácter provisional de la intervención, toda vez que nos encontramos con un mercado provisional absolutamente desmontable que se encuentra asentado sobre un terreno, sin proceder a ninguna excavación y con la posibilidad de ser posteriormente trasladado a cualquier otra ubicación*" (página 6 de la memoria). La superficie construida de la instalación es de 666,25 m^2 y la edificabilidad es de 441,70 m^2_e conforme al cómputo establecido en el art. 423 de la normativa del PGOU y al criterio adoptado por la Ponencia Técnica de Urbanismo de fecha 9 de octubre de 2012. La altura máxima de fachada es de 4 m (planta B).

La plaza en la que se interviene está clasificada por el PGOU de Valladolid como Suelo Urbano Consolidado, calificada como un Sistema Local de Espacios Libres Públicos (Hoja 39-21 de la Serie 1 del PGOU) y es una "Plaza arbolada" por el artículo 109 del PGOU. El área uniforme tiene una superficie de 9.138 m2. Por otro lado, aunque la Plaza del Poniente se encuentra fuera del límite del Conjunto Histórico Artístico declarado B.I.C. según R.D. 2079/1978 de 15 de julio, está incluido dentro del límite del Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid según el cual queda "*catalogada y protegida especialmente*".

De acuerdo con lo reflejado en la Hoja 39-21 del Plano de la Serie 3 del PGOU, en la Plaza del Poniente se localizan los siguientes yacimientos urbanos del Catálogo Arqueológico del Término Municipal de Valladolid: Y.U.139.1-A.3 (Molinos de San Benito), Y.U.100-A.3 (Molinos de la Canaleja), Y.U.141.A.3 (Cerca II) Y.U.142.A.3 (Cerca III), Y.U.143-A.3 (Primer viaje de aguas de Argales) y el Y.U. 146-A.4. (Río Esgueva). Las obras del proyecto de referencia deben ser compatibles con el nivel de protección de cada yacimiento de acuerdo con el alcance establecido por los artículos 124 y 125 del PGOU. La Comisión Territorial de Patrimonio Cultural en sesión ordinaria de fecha 11 de octubre de 2012 adopta el siguiente acuerdo: *"Se autoriza la propuesta de llevar a cabo sondeos valorativos, vinculados al proyecto básico y de ejecución modificado del mercado provisional en la Plaza del Poniente, quedando el resto de las intervenciones pendiente de la eventual ejecución del proyecto."* El otorgamiento de la licencia quedará supeditado al resultado y ejecución previa de los trabajos de intervención arqueológica.

Con respecto a las condiciones de uso, edificación y protección previstas en la normativa del Plan General y del Plan Especial del Casco Histórico para la Plaza del Poniente, se indica lo siguiente:

1. Condiciones de uso del PGOU

Las condiciones de uso previstas por el PGOU para la Plaza del Poniente son las del uso pormenorizado "Espacios Libres" del artículo 386 de la normativa:

> *Artículo 386.- Condiciones del uso pormenorizado "Espacios Libres".*
>
> *1. Usos determinantes: Parque y Jardín, Deportivo no privativo, u Ocio, Recreo y Expansión. Superficie ocupada mínima: 80%.*

*2. Admite, además: hostelería, espectáculo y reunión, **colectivos**, deportivo. El uso comercial es admisible cuando se trate de quioscos en régimen de concesión.*

3. No se permite el viario destinado al tránsito de vehículos y transporte de mercancías; sin perjuicio del acceso para residentes, y el paso de vehículos de emergencias y servicios públicos.

4. Sólo se admite aparcamiento, bajo rasante, en los casos recogidos de forma expresa en el Plano de Ordenación o en los Planos de la Serie 4.

5. Prohibidos: el resto.

En la plaza queda por tanto prohibido el tránsito de vehículos y transporte de mercancías, así como la admisión de otros usos diferentes a los determinantes hasta un máximo del 20% de ocupación de la superficie del espacio libre, porcentaje limitado al 10% por el artículo 94 del RUCyL.

Por otro lado el *Artículo 367. Relación de usos pormenorizados* establece en su apartado 5, que "*Los usos básicos colectivos y libres pueden entrar en todos los usos pormenorizados (excepto colectivos en espacios libres) hasta un 100%, siempre que ello no implique la conversión de una titularidad pública en privada.*"

Debe aclararse, si el uso del mercado provisional es un uso básico admisible dentro del uso pormenorizado "espacios libres" en suelo urbano consolidado, y si la excepción indicada en el art. 367 relativa a la no admisión de usos colectivos en espacios libre se refiere al 100% o bien en un porcentaje limitado por la obligatorio presencia del uso determinante (80% según PGOU y 90% según RUCyL).

2. Condiciones de edificación del PGOU

Las condiciones de edificación previstas en el PGOU para la Plaza del Poniente son las establecidas para la *Zona de "Espacios Libres"* en el artículo 448 de la normativa:

Artículo 448.–Zona de "Espacios Libres" (--).

Son sus condiciones:

a. *Carecen de edificabilidad propiamente dicha, aunque se reconoce para **usos auxiliares permitidos y compatibles** una edificabilidad de 0,05 m2/m2.*
b. *Altura máxima: 2 plantas (B+I)*

Sin embargo la altura máxima reflejada en la Hoja 39-21 de la Serie 1 del PGOU establece para la Plaza del Poniente una altura máxima de planta baja (b). La altura máxima de fachada del mercado provisional es según la memoria del proyecto de 4 m (planta B).

En el caso de la instalación temporal en la Plaza del Poniente, se suscita la necesidad de aclarar si el Mercado Provisional del Val es un "*uso auxiliar permitido y compatible*" en la Plaza del Poniente, al margen de que la construcción prevista no supere la edificabilidad y la altura máxima permitida.

3. Catalogación y protección según el PECH

El régimen de catalogación y protección específico para la plaza del Poniente se establece en el Plan Especial del Casco Histórico.

El Plano NE.12 de la Colección de Planos de Espacios Libres del PECH se grafía sobre la Plaza del Poniente y otros espacios libres de la ciudad el símbolo "**C**", sin que en la leyenda de los planos se haga referencia a su significado. El TITULO VI de las normas urbanísticas del PECH incorpora un apartado específico para la regulación de los espacios libres entre los que se incluye la Plaza del Poniente:

6.2.6.–Espacios libres

1. El Plan Especial establece el sistema de espacios libres a través de una de las siguientes regulaciones, sobre las que asume las condiciones de uso y edificación previstas para los Espacios Libres en el P.G.O.U. de Valladolid, por lo que tienen la consideración de espacios libres:

a. Los espacios libres públicos, calles, plazas, parques y jardines y espacios libres existentes.

b. (....).

2. Quedan ***catalogados y protegidos especialmente****, en el sentido señalado en el Apartado de Espacios libres de la Memoria del presente documento y señalados en el Plano Normativo de Espacios Libres, los siguientes espacios:*

El Campo Grande.
La Plaza de Poniente.
La Plaza de la Universidad.
La Plaza de Santa Cruz.
Los Jardines interiores del Colegio Santa Cruz.
Los Jardines de la Casa Cervantes.
Los Jardines de la Casa Zorrilla.

Sin embargo, en la memoria del Plan Especial del Casco Histórico no existe ningún apartado relativo a las condiciones de catalogación o protección de los espacios libres mencionados. Además, el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial no incluye un catálogo de espacios libres protegidos, por lo que no existe una ficha específica para la Plaza del Poniente en la que se regule el alcance de su catalogación.
El catálogo de bienes protegidos del Plan General vigente (PGOU-04) solo incluye dos catálogos en sus determinaciones, uno Arqueológico y otro Arquitectónico, pero establece en el artículo 15 de la normativa el alcance del Catálogo Arquitectónico una protección del espacio libre:

Artículo 115.–Alcance del Catálogo.

(...)

4. Asimismo se establece sobre determinados inmuebles la protección del espacio libre, por la que se deberán conservar como tal los patios o espacios abiertos así recogidos. Las construcciones interiores que en estos espacios existan quedarán fuera de ordenación, no así las tapias o verjas, ni el arbolado.

5. También se aplica a distintos elementos del espacio urbano una protección específica, que puede exigir la conservación de estatuas, arbolado, farolas u otras piezas del mobiliario urbano, o bien el carácter de determinadas zonas.

Además debe tenerse en cuenta que la Plaza del Poniente está considerada como una "Plaza arbolada" por el artículo 109 del PGOU por lo que todas las actuaciones a realizar en ella han de garantizar que se conserva "el carácter mixto de plazas jardín, que ha de reforzarse, cuidando su arbolado sin perjuicio de su condición también recreativa".

En la página 3 de la memoria descriptiva del proyecto se indica que "*la implantación que se plantea en el centro de la plaza del Poniente, pretende ser lo menos invasiva posible y sin que tenga incidencia en los jardines existentes que no se verán afectados por dicha implantación, de igual manera que no se verán afectadas las pérgolas laterales ni los accesos a las mismas a través de las escaleras*".

En consonancia con todo lo expuesto anteriormente, con respecto a la compatibilidad del proyecto con el planeamiento urbanístico (PECH y PGOU) debe realizarse un informe complementario en el que se aclaren las siguientes cuestiones :

1. La compatibilidad del mercado provisional con los usos básicos admisibles en el uso pormenorizado "espacios libres" en suelo urbano consolidado.
2. La compatibilidad de la construcción desmontable del mercado del Val con la edificabilidad permitida para "usos auxiliares permitidos y compatibles" en las condiciones de edificación previstas por el PGOU para la zona de "espacios libres" del artículo 448.

3. La compatibilidad de la instalación provisional desmontable del Mercado provisional del Val con el régimen de especial protección y catalogación del PECH para la plaza del Poniente, así como con el carácter de plaza arbolada según el PGOU.

Con respecto al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación para la duración máxima del uso del mercado provisional inferior a dos años, en la documentación presentada como Doc. 5, se han completado las prescripciones que se indicaban en los informes anteriores. Por otra parte, y dado el carácter prestacional del Código Técnico de la Edificación que recoge la posibilidad de adoptar soluciones alternativas que se aparten total o parcialmente de los Documentos Básicos, bajo la responsabilidad del proyectista y con la conformidad del promotor se plantea para el mercado provisional una solución alternativa para el sistema de protección de B.I.E.s con conexión a la red municipal, solución que ha sido objeto de informe del Servicio de Extinción de Incendios, Salvamento y Protección Civil del Ayuntamiento de Valladolid de fecha 9 de octubre de 2012.

La fianza para garantizar la correcta gestión de los residuos de la construcción, según la Disposición Final Quinta de la LEY 19/2010, de 22 de diciembre, de Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León, se cifraría en:

18 €/Tm × 33,31 Tm = 599,58 euros,
cumpliéndose (2 % PEM ≥ Fianza ≥ 300 €), siendo 33,31 Tm la cantidad de toneladas de residuos que se prevé en el estudio de gestión de residuos presentado junto al proyecto.

En caso de que se concediera la licencia de obras, y previo a la autorización del inicio de la obra, deberá presentarse ante este Ayuntamiento la siguiente documentación:

- Nombramiento de la Dirección de Obra, en los términos del artículo 12 de la Ley de Ordenación de la Edificación, suscrito por técnico competente,
- Nombramiento de la Dirección de la Ejecución de la Obra suscrito por técnico competente, en los términos del artículo 13 de la Ley de Ordenación de la edificación,
- Si en la obra interviene más de una empresa o trabajador autónomo, el nombramiento del responsable de la Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante las obras, con expresa aceptación de la persona designada.

De conformidad con lo señalado en el apartado 2 del artículo 125 del PGOU el otorgamiento de la licencia debe quedar supeditado a la ejecución previa de los sondeos arqueológico necesarios, así como a los resultados que se deriven de los mismos seguimiento el procedimiento establecido en dicho artículo".

4º.- Con fecha 11 de febrero de 2013 se emite informe técnico favorable por el Centro de Gestión de Servicios Urbanos, obrante en el expediente.

5º.- Con fecha 13 de febrero de 2013 se emite informe técnico por el Servicio de Urbanismo, en el que se indica lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

"El presente informe de interpretación se presenta a solicitud del Servicio de Control de la Legalidad Urbanística, en el marco de la tramitación del PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DEL MERCADO PROVISIONAL EN PLAZA DEL PONIENTE para el traslado de industriales del Mercado del Val.

El uso previsto para la construcción provisional proyectada es el de Mercado provisional para el traslado a dicha instalación de los puestos que actualmente se ubican en el Mercado Municipal de abastos del Val durante las obras de rehabilitación.

El proyecto prevé una duración inferior a dos años para el mercado en su ubicación provisional.

El PGOU de Valladolid según se refleja en los planos de ordenación de la Serie 1, califica la Plaza del Poniente como un Sistema Local de Espacios Libres Públicos (no figura como sistema general en el listado de su articulo 67.2) y está considerada como una "Plaza arbolada" por el artículo 109 del PGOU. La parcela tiene una superficie aproximada de 9.138 m^2.

La Plaza del Poniente se encuentra fuera del límite del Conjunto Histórico Artístico declarado B.I.C. según R.D. 2079/1978 de 15 de julio, pero está incluido dentro del límite del Plan Especial del Casco Histórico de Valladolid.

Los sucesivos documentos de proyecto presentados van reduciendo y encajando dentro del espacio central de la Plaza del Poniente sus pretensiones iniciales, de forma que el Mercado provisional que, a fecha de hoy, propone el documento refundido es perfectamente compatible con el funcionamiento interior de las circulaciones del Parque por medio de los dos caminos laterales y el mantenimiento de las escaleras de acceso a cada una de las dos zonas de juego y no impide el tránsito en el sentido C/Jorge Guillén a C/ San Lorenzo.

Además, este proyecto carece de cimentación con lo que la afección a la superficie sonde se posa desaparece, sin perjuicio de que el anexo prevé la restauración por el movimiento de tierras y el desmontaje de la fuente.

La solicitud de informe se centra en los siguientes aspectos:

1. *La compatibilidad del mercado provisional con los usos básicos admisibles en el uso pormenorizado "espacios libres".*
2. *La compatibilidad de la construcción desmontable del mercado del Val provisional con la edificabilidad permitida para "usos auxiliares permitidos y compatibles" en las condiciones de edificación previstas por el PGOU para la zona de "espacios libres" del artículo 448.*
3. *La compatibilidad de la instalación provisional desmontable del Mercado provisional del Val con el régimen de protección y catalogación del PECH para la plaza del Poniente, así como con el carácter de plaza arbolada según el PGOU.*

2. INFORME

Como introducción general a la cuestión que se plantea podemos señalar lo siguiente:

La disposición Adicional Única del RUCyL, de acuerdo con su apartado 5º, letra f) considera "equipamientos" aquellas construcciones que se destinen a la prestación de servicios sobre los que se justifique su carácter de servicio básico a la comunidad.

El uso del edificio en el que se desarrolla actualmente la actividad tiene la condición de dotación, en concreto un equipamiento para el servicio de toda la población, reflejándose así en el artículo 67 del PGOU como un Sistema General público de Equipamientos en Suelo Urbano EQ49/81.

Los mercados de abastos son un servicio público básico para la población de acuerdo con los artículos 25.2.g), 26.1.b) y 86.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León confiere al uso comercial el carácter de equipamiento cuando se acredite su carácter de servicio básico a la comunidad, reconocimiento que se plasmaba en la Ley 16/2002, de 19 de diciembre, de Comercio de Castilla y León, extremo este sobre el que obra informe interpretativo de 12 de enero de 2012 de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, Centro Directivo de la Administración Regional a propuesta del que la Junta de Castilla y León dictó el citado Decreto 28/2010.

Respecto de las cuestiones de interpretación planteadas:

1. *La compatibilidad del mercado provisional con los usos básicos admisibles en el uso pormenorizado "espacios libres".*

El Título V del PGOU es el encargado de regular la "*ordenación detallada de los usos y de la edificación*" y, dentro de este artículo, el capítulo IV establece las condiciones de los usos pormenorizados que, según define el artículo 295 "se define por la agrupación de usos básicos y constituye la base de la zonificación de usos en suelo con ordenación detallada".

Las condiciones previstas en el PGOU para la Plaza del Poniente con el uso pormenorizado de "Espacios Libres" se establecen en el artículo 386 de la normativa, en concreto su compatibilidad con otros usos hasta un máximo del 20% de ocupación de la superficie del espacio libre.

> *Artículo 386.- Condiciones del uso pormenorizado "Espacios Libres".*
>
> *1. Usos determinantes: Parque y Jardín, Deportivo no privativo, u Ocio, Recreo y Expansión. Superficie ocupada mínima: 80%.*
>
> *2. Admite, además: hostelería, espectáculo y reunión, colectivos, deportivo. El uso comercial es admisible cuando se trate de quioscos en régimen de concesión.*
>
> *(...)*

Sin embargo, dado que la normativa del PGOU no incluye en el artículo 297 como uso básico el de "equipamiento" o "dotación", es necesario acudir al uso pormenorizado "equipamiento" regulado en el artículo 383.- Condiciones de los usos "Equipamiento Escolar", "Asistencial" o "General" para decidir qué uso básico de los contemplados en el artículo 297 sería de aplicación.

> *Artículo 383.- Condiciones de los usos "Equipamiento Escolar", "Asistencial" o "General".*
>
> *1. Uso determinante: El básico colectivo del mismo nombre. Mínimo: 70%.*
>
> *2. (...)*

Para el "equipamiento general" el uso básico correspondiente sería por tanto el colectivo del mismo nombre, es decir, "colectivo general" definido en el apartado o) del artículo 297 del PGOU como el que "corresponde al conjunto de los usos de carácter colectivo" y estableciéndose en el art. 343 sus condiciones:

> *Artículo 343.– Condiciones de los usos "Colectivos".*
>
> *Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes para cada tipo de actividad, los locales destinados a usos Equipamientos cumplirán las condiciones asignadas a los*

usos básicos que no sean Equipamientos cuyas características les sean más afines, tanto a la actividad principal como a las auxiliares, y en cualquier caso las recogidas en los Apartados 1 y 2 del Artículo (314) "Accesibilidad y movilidad interior de los locales" de la presente Normativa.

Por lo que, respecto de la primera cuestión, podemos concluir que el Mercado provisional es uno de los usos colectivos admitidos en el artículo 386 para el uso pormenorizado "Espacios Libres".

2. *La compatibilidad de la construcción desmontable del mercado del Val provisional con la edificabilidad permitida para "usos auxiliares permitidos y compatibles" en las condiciones de edificación previstas por el PGOU para la zona de "espacios libres" del artículo 448.*

Como vimos anteriormente el Título V del PGOU es el encargado de regular la "*ordenación detallada de los usos y de la edificación*" y, dentro de este artículo, es el capítulo V el que establece las "condiciones de la edificación y la edificabilidad", mientras que los anteriores se encargaban de la regulación de los usos.

El propio artículo 390 establece las "condiciones generales de la edificación" y dice expresamente a lo que se refiere el contenido del capítulo. Podemos hablar de forma resumida de tipología e implantación:

> *Artículo 390.- Condiciones generales de la edificación.*
>
> *Las edificaciones nuevas, en todo el ámbito del Plan General, están sujetas a lo determinado en el presente capítulo, que se refiere a:*
>
> *a) Las dimensiones de la parcela.*
>
> *b) La forma de establecer el sólido capaz.*
>
> *c) La determinación de las condiciones de la sección: alturas interiores, salientes y vuelos, etc.*
>
> *d) Su accesibilidad.*
>
> *e) Su seguridad interior: antepechos, barandillas...*
>
> *f) La forma de medir la superficie construible, con relación a la edificabilidad definida para cada predio.*

Las condiciones de edificación previstas en el PGOU para la Plaza del Poniente son las establecidas para la *Zona de "Espacios Libres"* en el artículo 448 de la normativa:

> *Artículo 448.–Zona de "Espacios Libres" (--).*
>
> *Son sus condiciones:*
>
> *Carecen de edificabilidad propiamente dicha, aunque se reconoce para usos auxiliares permitidos y compatibles una edificabilidad de 0,05 m2/m2.*
>
> *Altura máxima:2 plantas (B+I)*

Aunque por la propia condición de este espacio libre como parque público al servicio de la ciudad no se contempla la existencia de edificaciones, se reconoce una edificabilidad para los "*usos auxiliares permitidos y compatibles*".

En el caso de la instalación provisional del mercado en la Plaza del Poniente, la conclusión a la cuestión anterior era que el Mercado provisional es uno de los usos colectivos admitidos en el artículo 386 para el uso pormenorizado "Espacios Libres".

Puesto que este capítulo se encarga puramente de las condiciones de edificación, debemos entender que este mercado es uno de los usos auxiliares permitidos y que, su configuración física (tipología e implantación) expresamente debe ser compatible con el uso del Espacio Libre.

En este sentido, la compatibilidad de una instalación del mercado provisional con el emplazamiento propuesto vendría dada por tanto no por una regulación urbanística de carácter general, sino por la compatibilidad de propias características del mercado que se proponga y sus condiciones de funcionamiento.

En definitiva, una interpretación sistemática de los dos preceptos, el 386 que permite en espacios libres el uso colectivo, y el 448 que sujeta tal compatibilidad a unas determinadas condiciones tipológicas y de implantación, conduce a la conclusión de que cuando este ultimo precepto, el 448, reconoce tal edificabilidad a los *usos auxiliares permitidos y compatibles* en un espacio libre está considerando auxiliares a todos los permitidos añadiendo el rasgo de la compatibilidad en el sentido antes indicado de *características*, de *condiciones de funcionamiento*.

Así, respondiendo a la segunda cuestión, concluimos que auxiliares son todos los permitidos. Solo se añade una razón de compatibilidad en un sentido, insistimos, de funcionalidad, mas que en un sentido estrictamente urbanístico. Esta compatibilidad se encuentra solventada con la configuración física presentada en el proyecto refundido informado por el Servicio de Control de la Legalidad Urbanística.

3. *La compatibilidad de la instalación provisional desmontable del Mercado provisional del Val con el régimen de protección y catalogación del PECH para la Plaza del Poniente, así como con el carácter de plaza arbolada según el PGOU.*

El régimen de catalogación y protección específico para la plaza del Poniente se establece en la Normativa Urbanística contenida tanto en el Plan Especial del Casco Histórico como en el Plan General de Ordenación Urbana.

PECH:

El Plan Especial contiene una serie de Planos de Normativa NE en los que se establece la calificación de la edificación y condiciones de actuación para cada una de las parcelas contenidas en el ámbito del Plan Especial.

En el plano NE.12 de la Colección de Planos de Espacios Libres se indica en la Plaza del Poniente es un espacio "C", es decir, catalogado. Asimismo, en la normativa se indica con respecto a los espacios libres:

> *6.2.6.–Espacios libres*
>
> *1. El Plan Especial establece el sistema de espacios libres a través de una de las siguientes regulaciones, sobre las que asume las condiciones de uso y edificación previstas para los Espacios Libres en el P.G.O.U. de Valladolid, por lo que tienen la consideración de espacios libres:*
>
> *Los espacios libres públicos, calles, plazas, parques y jardines y espacios libres existentes.*
>
> *(....).*
>
> *2. Quedan catalogados y protegidos especialmente, en el sentido señalado en el apartado de Espacios libres de la Memoria del presente documento y señalados en el Plano Normativo de Espacios Libres, los siguientes espacios:*
>
> *(...)*
>
> *La Plaza de Poniente.*
>
> *(...)*

Sin embargo en la memoria del PECH no existe ningún apartado relativo a las condiciones de catalogación o protección de los espacios libres. Además, el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial solo incluye fichas de los edificios protegidos, pero no de los espacios libres, por lo que no existe una ficha específica para la Plaza del Poniente en la que se regule el alcance de dicha "catalogación" ni se indica el sentido de la "protección especial".

PGOU:

El catálogo de bienes protegidos del Plan General vigente (PGOU-04) incluye dos catálogos en sus determinaciones, uno Arqueológico y otro Arquitectónico, y establece, en el artículo 115 de la normativa, una protección genérica del espacio libre:

> *Artículo 115.–Alcance del Catálogo.*
>
> *(...)*
>
> *4. Asimismo se establece sobre determinados inmuebles la protección del espacio libre, por la que se deberán conservar como tal los patios o espacios abiertos así recogidos. Las construcciones interiores que en estos espacios existan quedarán fuera de ordenación, no así las tapias o verjas, ni el arbolado.*
>
> *5. También se aplica a distintos elementos del espacio urbano una protección específica, que puede exigir la conservación de estatuas, arbolado, farolas u otras piezas del mobiliario urbano, o bien el carácter de determinadas zonas.*

También debe tenerse en cuenta que la Plaza del Poniente está considerada como una "Plaza arbolada" por el artículo 109 del PGOU por lo que todas las actuaciones a realizar en ella han de garantizar que se conserva "el carácter mixto de plazas jardín, que ha de reforzarse, cuidando su arbolado sin perjuicio de su condición también recreativa".

> *Artículo 109.- Plazas arboladas y plazas de fiestas*
>
> *Valladolid en escena (...)*
>
> *Las plazas arboladas del Poniente, Rinconada, Cantarranas, La Libertad, Portugalete, La Antigua, Santa Cruz, Huelgas, Batallas, Vadillos, San Pablo, Las Brígidas, Trinidad y Circular, conservan (o han de recuperar) el carácter mixto de plazas jardín, que ha de reforzarse, cuidando su arbolado sin perjuicio de su condición también recreativa.*

El citado proyecto de Mercado provisional del Val prevé la instalación de una construcción desmontable en la zona central de la plaza y hace necesario el desmontaje de estanque-escultura "Homenaje a Jorge Guillen y a la Infancia" (1998) con Nº de inventario 31-468, pero no afecta ni al arbolado, a los parterres vegetales y jardines o a las pérgolas laterales. La ubicación y dimensiones del proyecto refundido del mercado permiten mantener las circulaciones perimetrales existentes en la plaza y garantiza la continuidad del eje de transito que conforma la conexión de las calles San Lorenzo con la calle Jorge Guillen con dos pasos laterales.

Una vez finalizado el tiempo de permanencia del Mercado Provisional en el Poniente, se acometerán las actuaciones necesarias para proceder a la restitución del espacio libre a su estado original. Las actuaciones posteriores incluirán el montaje del estanque-escultura "Homenaje a Jorge Guillén y a la Infancia" y el acondicionamiento del terreno del parque.

Entendemos, en conclusión, que la protección que dispensa el PECH al llevar a una remisión a la Memoria del propio documento que resulta fallida nos obliga a buscar las herramientas con las hacer operativa tal protección en el citado articulo 109 del PGOU. Este precepto obliga a cuidar el arbolado y la condición recreativa del espacio. El proyecto presentado no afecta a ningún árbol y no impide las circulaciones interiores de la Plaza, con lo que no impide su uso recreativo.

Por todo lo cual, como respuesta a la tercera cuestión, la instalación provisional desmontable del Mercado provisional del Val es compatible con el régimen de protección y catalogación del PECH para la Plaza del Poniente, así como con el carácter de plaza

arbolada según el PGOU. El proyecto presentado no afecta a ningún árbol y no impide las circulaciones interiores de la Plaza, con lo que no impide su uso recreativo".

6º.- Con fecha 12 de febrero de 2013 se emite informe técnico por el Servicio de Ocupación de Vía Pública, en el que se indica lo siguiente:

- *"Se tendrán en cuenta las siguiente consideraciones:*
    - *Para el montaje y desmontaje de la instalación se deberán solicitar permisos puntuales de vía pública para la carga y descarga de materiales, indicando el lugar, fecha y horario, así como MMA de los vehículos utilizados.*
    - *Se deberá de habilitar una zona de carga y descarga en las proximidades para el funcionamiento del mercado".*

7º.- Con fecha 13 de febrero de 2013 se emite informe técnico por el Servicio de Extinción de Incendios, Salvamento y Protección Civil, en el que se indica lo siguiente:

"En relación a su solicitud de informe sobre la instalación de bocas de incendio equipadas (BIEs), en el mercado provisional para industriales del Mercado del Val en la Plaza del Poniente y su conformidad con la normativa vigente en esta materia, esta Dirección informa:

Propuesta de conexión directa de las BIEs a la red de distribución de agua:

En el DB SI Sección 4 del Código Técnico de la Edificación establece que el diseño, la ejecución, la puesta en funcionamiento y el mantenimiento de dichas instalaciones, así como sus materiales, componentes y equipos deben cumplir con lo establecido en el "Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios" (RIPCI).

En dicho Reglamento y sobre la propuesta planteada se recoge "Los sistemas de bocas de incendio equipadas estarán compuestos por una fuente de abastecimiento de agua, una red de tuberías para la alimentación de agua y las bocas de incendio equipadas necesarias" y añade "Las condiciones establecidas de presión, caudal y reserva de agua deberán estar adecuadamente garantizadas." Estas condiciones son que la red de tuberías deberá proporcionar, durante una hora, como mínimo, en la hipótesis de funcionamiento simultáneo de las dos BIE más desfavorables, una presión dinámica de 2 bar en el orificio de salida de cualquier BIE.

La solución propuesta, conexión directa a la red como fuente de abastecimiento de agua, la empresa suministradora garantiza una presión normal de servicio superior a los 2 bar, por lo tanto, es conforme al Código Técnico de la Edificación.

Igualmente en el supuesto de un corte de suministro o avería en la red, este Servicio dispone de suficientes medios, personal, técnicos, equipos e instalaciones, para garantizar la presión caudal y reserva de agua necesarios, a lo que hay que añadir la proximidad del Parque Central de Bomberos para atender una posible intervención por lo que se reafirma su conformidad con el Código Técnico".

8º.- Con fecha 14 de febrero de 2013 se ha emitido informe técnico por el Servicio de Parques y Jardines, en el que se indica lo siguiente:

"La construcción de dicho edificio dentro de una zona verde como el parque del Poniente, va a generar un impacto en la masa verde más próxima (150 m² de césped aproximadamente) que consideramos va a tener un carácter reversible, es decir, con posibilidad de recuperación. Con relación a la masa arbórea el impacto en principio va a ser mínimo ya que en la zona de influencia no existe prácticamente arbolado.

El uso del parque se va a modificar considerablemente, al quedar dividido en dos zonas debido a la construcción del edificio. No obstante, mantiene abierto los dos paseos laterales, lo que va a permitir cierta permeabilidad.

El proyecto recoge el desmontaje del estanque "Homenaje a Jorge Guillen y a la infancia", pero no así su posterior reconstrucción una vez que el edificio desaparezca. Debería recogerse el compromiso, desde el punto de vista presupuestario, para la recuperación de dicho espacio una vez sea retirada la instalación y terminado el uso del mismo como mercado.

Durante el desarrollo de las obras se debe garantizar el suministro de riego de todo el parque, por lo que la red hidráulica no debe sufrir ninguna modificación ni rotura.

Reseñar el riesgo que puede suponer para los usuarios del parque los momentos de carga y descarga de productos en el mercado, que según el proyecto se realizará desde las calles Jorge Guillen y San Lorenzo, eximiéndose este Servicio de los posibles riesgos y responsabilidades que deriven de dicho uso.

Es importante destacar que no se van a producir excavaciones ni intervenciones sobre el subsuelo del Parque, con lo cual se preservará toda la infraestructura hidráulica del mismo.

Sería necesario habilitar en la zona definida (según el proyecto) para gestión de residuos un espacio para la colocación de un contenedor que nos permita la evacuación de los restos vegetales que se producen como consecuencia del mantenimiento diario del Parque.

El acceso al Parque, por las calles Jorge Guillen y San Lorenzo, de vehículos (camiones) y maquinaria empleada en el mantenimiento de la zona verde, debe quedar garantizado.

Sería conveniente que el inicio del montaje del edificio se realizara durante el periodo de menos actividad en el Parque, que iría de mediados de octubre a primeros de marzo.

El Servicio de Parques y Jardines, deberá ser informado de cualquier actuación que se realice en la zona verde y coordinarla con el capataz responsable del mantenimiento del Parque.

El presente informe recoge exclusivamente aspectos técnicos sobre los que es competente el Servicio de Parques y Jardines, sin perjuicio de la emisión de otros informes que pudieran ser precisos de carácter urbanístico, patrimonial, etc., dada la naturaleza jurídica del bien".

9º.- Con fecha 14 de febrero de 2013 se ha emitido informe técnico por el Centro de Movilidad Urbana, en el que se indica lo siguiente:

88

jlr

Expte.: *226/2012*

"En relación con el asunto de referencia, recibida la nueva solicitud de informe vía correo electrónico en el día de la fecha adjuntando la nueva documentación (documentos denominados "_915-ANEXO 8", "ESCRITO ANEXO MOVILIDAD" y "_Certification_"), con base en las competencias atribuidas y teniendo en cuenta las funciones encomendadas a este Centro de Movilidad Urbana, se informa lo siguiente:

1. *El documento "ANEXO 8_MOVILIDAD EN EL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN", se corresponde con una síntesis de la reunión mantenida en el día de ayer en las dependencias del Centro de Movilidad Urbana con los redactores del proyecto en la que el funcionario que suscribe amplió el contenido del informe emitido con los criterios, datos objetivos, medidas y variables a considerar en la documentación a elaborar y no contenida en el proyecto presentado.*

   El ANEXO 8 no contiene un análisis actual de la movilidad en la plaza del Poniente (usuarios, regulación, trayectorias de los movimientos peatonales e itinerarios de vehículos, estacionamientos, puntos de conflicto, horas punta, capacidad y nivel de servicio del viario, etc.) que permita, con la descripción de los nuevos agentes y variables a incluir con la instalación del mercado provisional, vislumbrar o inferir la situación producida una vez puesto en funcionamiento el mercado, punto de partida –indicado en la reunión– de todo el planteamiento posterior de actuaciones y medidas a implantar, con lo que podrían ver reducida su eficiencia y poner en duda su eficacia.

2. *Indica que la implantación del mercado provisional no afecta a la red de transporte colectivo urbano, toda vez que no interfiere en las paradas ubicadas tanto en la acera perpendicular a la calle Jorge Guillén como en las situadas en la acera perpendicular a la calle San Lorenzo.*

3. *Se describe y asume el compromiso de garantizar las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras en el ámbito de actuación.*

4. *Describe la ubicación de los camiones durante el proceso de montaje y desmontaje del mercado provisional –en la zona de estacionamiento de la plaza del Poniente frente a la calle San Lorenzo–.*

5. *Indica el lugar de almacenamiento de los residuos generados por el mercado provisional y la ubicación del camión del Servicio de Limpieza destinado a su recogida, de forma que no altere sustancialmente el acceso del transporte colectivo a la parada de la plaza de Poniente, frente al Instituto Núñez de Arce.*

6. *Como acciones a llevar a cabo, provocadas por la instalación provisional del mercado, para atender las necesidades generadas por su funcionamiento y con el fin de mantener en condiciones aceptables la seguridad vial y disciplina del tráfico en el entorno, proponen las siguientes:*

6.1. La ubicación de una reserva de estacionamiento para carga y descarga en el lado derecho según el sentido de la marcha, con un vigencia desde las 6:00 hasta las 9:30 horas (la habilitada actualmente en la calle Sandoval para estos mismos efectos tiene vigencia desde las 6:00 hasta las 9:00 y, salvo que se justifique lo contrario, debería mantenerse a los efectos de que coincida con el inicio del horario de regulación de la ORA). Este espacio tiene una longitud útil de 40 m. aproximadamente, con lo que podrían realizar las tareas de carga y descarga un máximo de 7 vehículos simultáneamente, posiblemente insuficiente.

En este caso, podría resultar necesario ampliar la reserva al espacio comprendido entre la calle San Lorenzo y el paso para peatones ubicado en la cabecera de la parada de taxis.

6.2. Ampliar los servicios de Policía Municipal.

CONCLUSIÓN : Partiendo de lo expuesto sobre la escasez del análisis que pudiera aportar un mejor y mayor conocimiento de las externalidades generadas por la ejecución del proyecto, así como la adopción de las medidas a implantar para su reducción en lo posible y teniendo en cuenta las características del entorno de afección, con los criterios utilizados por este Centro de Movilidad Urbana en materia de movilidad, accesibilidad y seguridad vial, pueden considerarse adecuadas las medidas y compromisos adquiridos, aunque cabe la posibilidad de que pudieran resultar insuficientes en determinados periodos de tiempo o circunstancias, debiendo en este caso los beneficiarios de la actuación asumir los costes de la implantación de medidas adicionales".

10º.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.6 de las Normas del Plan General, se establece la garantía para responder de los posibles daños que pudieran producirse en la urbanización existente en la cantidad de 3.000 Euros. Dicha fianza, habrá de depositarse en este Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a contar de la fecha de recepción de la notificación del acuerdo de concesión de licencia, debiendo acreditar este extremo, con carácter previo a la entrega del documento formal de licencia de obras.

11º.- De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (introducida por la Ley 19/2010, de 22 de diciembre, de "Medidas Financieras y de Creación del Ente Público Agencia de Innovación y Financiación Empresarial de Castilla y León"), se establece la siguiente fianza por gestión de residuos, ascendiendo a la cantidad de 599,58 Euros. Dicha fianza, habrá de depositarse en este Ayuntamiento, en el plazo de un mes, a contar de la fecha de recepción de la notificación del acuerdo de concesión de licencia, debiendo acreditar este extremo, con carácter previo a la entrega del documento formal de licencia de obras. Fianza que se cancelará, procediendo a su devolución, cuando el productor de los residuos acredite su entrega al gestor autorizado mediante la presentación de los certificados de gestión previstos reglamentariamente.

12º.- En la tramitación del presente expediente se han observado las Normas de Procedimiento establecidas en el artículo 99 de la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

13º.- La licencia urbanística es un acto reglado, por lo que procede su otorgamiento, ya que lo solicitado se ajusta a lo exigido en el ordenamiento urbanístico y demás normativa sectorial de aplicación.

89

jlr

Expte.: 226/2012

La Junta de Gobierno, en virtud de sus facultades, **ACUERDA:**

PRIMERO: Conceder a **CONSORCIO DEL MERCADO DEL VAL,** la licencia de obras solicitada para la instalación de Mercado Provisional para industriales del Mercado del Val en la Plaza Poniente, zona central del Parque Poniente, y aprobar el Proyecto Básico y de Ejecución (doc. 5), presentado en formato digital (Anexo I), así como la documentación presentada en formato papel con fecha 14 de febrero de 2013 (folios 77, 78 y 79), con sujeción a las Normas Generales de aplicación establecidas para el presente caso y a las prescripciones señaladas por los técnicos en sus informes.

SEGUNDO: La presente licencia se otorga por un período máximo de dos años, cuyo cómputo comienza el día siguiente al del de otorgamiento, en su caso, de la licencia de primera ocupación, que deberá solicitarse conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del PGOU de Valladolid a la finalización de la ejecución de las obras.

TERCERO: Autorizar el acceso de vehículos de transporte de mercancías de obras de M.M.A. superior a 12 toneladas."

Valladolid, a 15 de febrero de 2013

EL TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN

Luis Pérez Rojas

VISTO Y CONFORME,
LA CONCEJALA DELEGADA

Cristina Vidal Fernández