



**A.1.2.- MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL Y ORDENACIÓN DETALLADA
SUR 17 “CIUDAD DEL BIENESTAR Y LA SALUD”.- ALDEMAYOR DE SAN
MARTIN.- (EXPTE. CTU 16/17).**

Examinada la documentación administrativa y técnica que obra en el expediente de referencia, este Servicio Territorial de Fomento de Valladolid ha adoptado la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**, basándose en los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El municipio objeto de la modificación cuenta con Plan General de Ordenación Urbana vigente desde octubre de 2002. Según el censo del año 2016 cuenta con 5.077 habitantes.

El suelo sobre el que se desarrolla el presente documento estaba clasificado por el vigente PGOU como Suelo Urbanizable No Delimitado. En junio de 2009 la Comisión Territorial de Urbanismo aprueba definitivamente el Plan Parcial Camino de Sta María, que desarrollaba dicho ámbito con uso Residencial y capacidad total de unas 5.000 viviendas .

La sentencia 02118/2013 de la Sección Segunda del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León declara nulo de pleno derecho del Acuerdo de 30 junio de 2009 de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial Camino de Santa María de Aldeamayor de San Martín (Valladolid). Posteriormente la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo dicta sentencia por la que declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto en nombre y representación de la Junta de Compensación de la Unidad de actuación única del sector “Camino de Santa María” contra la sentencia de 4 de diciembre de 2013 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

En consecuencia, anulado el acto de aprobación del plan parcial, el suelo del ámbito anteriormente denominado sector “Camino de Santa María” se encuentra actualmente en la situación original respecto a la clasificación establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín, esto es, como Suelo Urbanizable No Delimitado.

El documento que ahora se informa tiene una doble finalidad:

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



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Valladolid
Servicio Territorial de Fomento

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

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

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

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

Se prevén SS.GG. adscritos:

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

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

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

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

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



- Art. 55 – para incluir un uso básico nuevo: el de Vivienda Colectiva de aplicación únicamente en el sector 17.
- Art. 56 – para eliminar la prohibición de los edificios de vivienda colectiva
- Art. 56 bis (artículo nuevo) – definición del uso básico vivienda colectiva
- Art. 67 – introducción de dos nuevos usos pormenorizados: Vivienda en comunidad y Colectivo privado
- Art. 70 bis (artículo nuevo) – definición del uso pormenorizado Colectivo privado
- Art. 70 ter (artículo nuevo) – definición del uso pormenorizado Vivienda en comunidad
- Art. 73 – para incluir como un nuevo uso global el de Colectivo privado
- Art. 75 bis (artículo nuevo) – definición del uso global Colectivo privado
- Art. 148 – para posibilitar el establecimiento de la ordenación detallada mediante modificación puntual de PGOU
- Art. 152 bis (artículo nuevo) – para recoger los parámetros de ordenación general del nuevo sector 17.
- Art. 154 – para adecuar el desarrollo de los PP en SUND a lo que señala el RUCyL
- Art. 155 - para adecuar la densidad de los PP a lo que señala el RUCyL
- Art. 156 - para adecuar el desarrollo de los SUND a lo que señala el RUCyL
- Art. 161 bis – para incluir una nueva categoría de SS.GG. de espacios protegidos de conformidad con lo recogido por el RUCyL
- Art. 176 – para incorporar el suelo incluido en ZEC al SRPN

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

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

SEGUNDO.- La aprobación inicial del presente expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación según lo dispuesto por el art. 22.2.c) de la Ley 7/85, de 2 de abril en sesión celebrada el día 5 de abril de 2017, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.2.11) del citado texto legal.

TERCERO.- Se ha dado cumplimiento al preceptivo trámite de información pública mediante una 1ª publicación en el periódico El Norte de Castilla de fecha 20 de abril de 2017;



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Valladolid
Servicio Territorial de Fomento

BOCyL del 30 de mayo de 2017 y página web del Ayuntamiento así como en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, durante dos meses. 2ª información pública en periódico El Norte de Castilla de fecha 12 de enero de 2018; BOCyL del 17 de enero de 2018 y página web del Ayuntamiento hasta el 19 de febrero de 2018 así como en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, durante un mes.

Como resultado de la exposición al público se han presentado dos alegaciones en el primer período de información pública y cuatro en el segundo.

CUARTO.- Figura en el expediente informe emitido por la Secretaría Municipal, dándose así cumplimiento a lo dispuesto en el art. 54 del Real Decreto Legislativo 781/86, así como en el artículo 173.1 del Reglamento de Organización, Funcionamiento, y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales.

QUINTO.- De conformidad con el art. 52.4 de la LUCyL, constan en el expediente los siguientes informes exigidos por la normativa que resulta de aplicación:

- **Comisión de Patrimonio Cultural** 1º informe de fecha 12/04/2017, **desfavorable arqueológicamente**; 2º informe de fecha 11/10/2017, **favorable en cuanto al catálogo arqueológico**, 3º informe de fecha 7/2/2018, **desfavorable arqueológicamente**; 4º informe de fecha 14/03/2018, **favorable**
- **S.T. de Medio Ambiente** de fecha 26/04/2017 **favorable**
- **D.G. del Medio Natural** de fecha 21/04/2017 **favorable (solo hace una pequeña consideración sobre el ajardinamiento con especies autóctonas)**
- **CHD** 1º informe de fecha 7/12/2016; 2º informe de fecha 9/08/2017, respecto del saneamiento, se considera necesario que las instalaciones de depuración estén ejecutadas previamente a la urbanización del sector SUR 17 **favorable condicionado a lo expuesto**.
- **S.T. de Fomento, Sección de Conservación** 1º informe de fecha 25/05/2017, **desfavorable**; 2º informe de fecha 25/01/2018, **favorable**
- **D.G. de Telecomunicaciones del Mº de Energía, Turismo y Agenda Digital** de fecha 15/03/2017, **favorable**
- **Demarcación de Carreteras del Estado** de fecha 20/07/2017, **no está afectada ninguna carretera**
- **Diputación, Servicio de Urbanismo** de fecha 21/03/2017
- **Subdelegación de Gobierno** de fecha 13/03/2017, **favorable**
- **Agencia de Protección Civil** de fecha 20/06/2016,
- **S.T. de Sanidad (requerido por el EAE)** de fecha 24/05/2018, en el que se señala que *“este S.T. no es competente según normativa sectorial en la gestión de riesgo de la actividad de dicho proyecto”*
- **Consejería de Familia e Igualdad de Oportunidades (requerido por el EAE)** de fecha 16/07/2018 en el que se señala que *“esta gerencia de Servicios Sociales no es competente para la determinación de la oportunidad de la modificación puntual del PGOU sobre la base de la implantación de nuevos servicios en el ámbito de los servicios sociales”*.
- **S. T. de Fomento** emitido el 1 de agosto de 2017, que señala:



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Valladolid
Servicio Territorial de Fomento

*“Examinada la documentación administrativa y técnica que obra en el expediente el SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO, acuerda, **INFORMAR condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:***

1.- *El artículo 20 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala: “a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de urbanizado, mediante la urbanización, **al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen,...**”. Así lo viene a confirmar la reciente jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.*

La propuesta que se presenta en este documento ocupa una superficie de 290 Has y está destinado principalmente al uso de Colectivo Privado con la previsión de edificar construcciones para usos sanitarios y dotacionales, destinados principalmente a la salud y al bienestar, así como 1441 viviendas ligadas a las actividades que se desarrollen.

En la documentación presentada se plantea un crecimiento “compacto” uniendo el núcleo urbano de Aldeamayor de San Martín y la urbanización de Aldeamayor golf, enclave clasificado como suelo urbano consolidado, siguiendo las pautas y en apoyo, de la teoría del desarrollo compacto que establece las DOTVAENT, señalando que la ordenación detallada prevista “favorece el crecimiento urbano en forma de desarrollo compacto, continuo y articulado en torno a los núcleos de población existentes, priorizando la compleción de los vacíos intersticiales frente a las operaciones de simple expansión”, ahora bien, considerar el desarrollo de un ámbito de 291 Has como un “vacío intersticial”, sobre un municipio cuyo núcleo urbano tiene una superficie de 67 Has es un argumento poco sólido.

El documento presentado justifica el interés de la actividad propuesta, pero carece de argumentación respecto de la necesidad de tal cantidad de suelo, de la ubicación concreta en el municipio de Aldeamayor de San Martín, así como del interés público de la actuación.

*Por otro lado, en el punto 5 de la memoria vinculante de la Modificación Puntual (pg 24), se indica que “El suelo que mediante este documento se habilita como suelo urbanizable, estableciendo simultáneamente la ordenación general y la ordenación detallada, **responde a demandas actuales de agentes económicos urbanísticamente presentes e implicados en el municipio desde hace tiempo**”, pero no se acreditan tales demandas.*

Por todo ello, se deberá aportar justificación de la necesidad de la actuación propuesta, tanto en superficie a desarrollar, situación concreta, número de viviendas previsto y del interés público de la actuación, siendo necesario que se concreten pormenorizadamente las demandas de agentes económicos que posibiliten y aseguren el desarrollo del sector.

2.- *Complementariamente y como una cuestión meramente formal, se estima, que se debería reorganizar el documento en su totalidad, clarificando y simplificando su contenido, y resolviendo las discrepancias y carencias que se han detectado al leer el documento en su totalidad (Modificación puntual y Ordenación Detallada), indicándose alguna de esas cuestiones en los apartados siguientes de este informe.*

3.- *Se deberán solicitar los informes señalados en el artículo 153 del RUCyL, de acuerdo con la Orden FYM/238/2016, de 4 de abril, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2016 (BOCyL de 8 de abril de 2016), sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Dichos informes deberán ser emitidos en sentido favorable a fin de poder pronunciarse sobre la aprobación definitiva del presente documento, o bien justificar su innecesariedad por no concurrir afecciones en su respectivo ámbito sectorial.*

4.- *El presente documento deberá someterse al trámite ambiental de conformidad con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*

A) Respetto de la modificación puntual:

1.- *En el artículo 4.1 de la memoria vinculante de la Modificación puntual, se incluye la “Justificación de la Actualización de la Clasificación del suelo urbano del municipio” en donde se justifica la inclusión de la actualización de todas las clasificaciones de los suelos, tanto en planos como en normativa, en base a la situación actual del municipio.*

Hay que señalar que lo que se está redactando es una modificación puntual y no una revisión de planeamiento general que sí obligaría a hacer esa actualización. El art. 169 del RUCyL señala que las modificaciones de planeamiento deben “limitarse a contener las determinaciones adecuadas a su específica finalidad...”. El documento que se está tramitando es una modificación puntual y no una Revisión de PGOU por lo que la documentación debe recoger, única y exclusivamente, el objeto del documento y grafarlo sobre el último documento vigente y no incluir cambios y determinaciones, consecuencia del desarrollo de otros ámbitos ajenos a este documento.



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Valladolid
Servicio Territorial de Fomento

Por ello, se deberá aportar la documentación necesaria para reflejar adecuadamente las determinaciones y los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes, todo ello de conformidad con lo señalado en el art. 169.3.b) del RUCyL adecuándose, por tanto, el documento al objeto del mismo.

2.- Se intenta justificar en la pg 31 de la memora vinculante de la modificación, la no inclusión del ámbito como un área de urbanización Autónoma, según la definición dada por las DOTVAENT, en base a que el ámbito que se pretende desarrollar “une” y “completa” la trama urbana existente (Aldeamayor Golf y el sector SUD 11).

Según la definición de las DOTVAENT en su art. 38 el suelo que pretende desarrollarse cumple perfectamente con esa definición ya que, tanto por dimensión, como por no poder ser servidos directamente desde el suelo urbano consolidado o por la afección que este desarrollo puede hacer sobre las infraestructuras existentes en el núcleo, hacen que ese suelo sí que tenga la consideración de AUA. Por ello deberán así mismo adecuarse todas las referencias hechas en el documento a esta cuestión.

3.- La consideración de AUA establece que las infraestructuras deban resolverse de forma autónoma. El saneamiento del ámbito se resuelve a través de una EDAR que realiza sus vertidos a la denominada Zanja de la Sal, lo que debe ser informado favorablemente por la CHD, sin embargo el abastecimiento de agua al nuevo enclave se realiza a través de una ETAP que no se sabe si conecta con la ETAP de Aldeamayor o directamente con la captación del río Duero, cuestión que debe ser igualmente informada favorablemente por la CHD y que deberá aclararse en el documento. (En el documento que establece la ordenación detallada sí que señala como se realiza el abastecimiento, sin embargo no queda suficientemente claro en el documento de Modificación).

4.- En el nuevo artículo 70 ter, donde se determina el nuevo uso pormenorizado Vivienda en comunidad, se han incluido como usos sin limitación (predominantes) el uso de vivienda asistencial, el cual no existe entre los usos básicos definidos, y se considera que los usos de comercial y servicios y hostelería y espectáculos, deberían incluirse como compatibles y no como predominantes.

5.- Se tendrá en cuenta el informe que se solicite a la Comisión de Patrimonio Cultural respecto de las áreas delimitadas con afección arqueológica, ya que pueden condicionar la inclusión de determinados suelos dentro de la clasificación de suelo urbanizable.

B) Respetto de la Ordenación Detallada:

1.- En virtud de lo señalado en el art. 140.2 del RUCyL, se deberá recoger en la memoria vinculante de la ordenación detallada, todas las previsiones, características y condiciones de las infraestructuras previstas, así como definición y previsión de posibles cargas, para la conexión de los sistemas generales y dotaciones existentes o de la ampliación o refuerzo de los existentes. En particular se deberá indicar como se alimenta la red de alumbrado público del sector. (se ha incorporado como anexo a las ordenanzas debiendo incluirse formado parte de la memoria vinculante)

*2.- En cumplimiento de lo señalado en el art. 136.2.d) por remisión del art. 142.2 del RUCyL, se deberán incorporar al documento técnico un Estudio Económico que debe recoger las determinaciones sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas y **el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes,***

El informe de sostenibilidad económica aportado no incluye ninguna precisión sobre el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, e incluso en el presupuesto de urbanización aportado no figura, entre otras cosas, la pavimentación de los viarios.

3.- En virtud de lo señalado en el art. 107 del RUCyL, se deberá recoger el cálculo del aprovechamiento medio del sector. En el cálculo aportado no se concreta cómo se obtiene la superficie necesaria para obtenerlo, siendo necesario que se incluya.

4.- En virtud de lo señalado en el art. 83.4 del RUCyL, se deberá indicar la forma de obtener los terrenos y los criterios para el dimensionamiento, diseño y ejecución de los SS.GG. externos (rotondas de acceso). (Se ha indicado que se obtendrán por ejecución de sector pero no se especifica).

5.- Si en las parcelas con uso pormenorizado Colectivo Privado se admite la inclusión de los usos compatibles Hospedaje y Hostelería hasta un 100% estos usos dejan de ser compatibles y pasan a ser predominantes, por lo que deberán incluirse en el art. 22.2 de las ordenanzas del plan parcial, en el apartado correcto.

Igualmente en las condiciones del uso pormenorizado Vivienda en Comunidad del mismo artículo citado, se recogen como usos predominantes el de Comercial y Servicios y el de Hostelería y Espectáculos, habiéndose indicado en el punto 4 de



Junta de Castilla y León

Delegación Territorial de Valladolid
Servicio Territorial de Fomento

este informa que estos usos deberían incluirse como compatibles y no como predominantes, por lo que deberá reconsiderarse la definición de este artículo.

6.- Se deberá incluir en los cuadros resumen de las páginas 65, 67, 71, y en general en todos los cuadros de parcelas por usos de la memoria de la Ordenación detallada, el total de cada una de las columnas. Así mismo se considera necesario que se incluyan cuadros generales de resumen de superficies, edificabilidades, ... según las calificaciones asignadas, con indicación de los datos totales del sector.

7.- Será necesario indicar una altura en metros, para las ordenanzas tanto de Colectivo Privado como de Viviendas en Comunidad. Así mismo, y en las mismas ordenanzas, sería adecuado indicar el artículo de referencia respecto a los usos y puesto que, tal como se deduce, en las manzanas calificadas como Vivienda en Comunidad, tienen cabida varias tipologías de viviendas (unifamiliares en sus tres niveles y colectiva en dos categorías) e incluso de otros usos, deberían incluirse las condiciones de edificación de cada una de ellas (o al menos, la referencia a la prevista en el PGOU).

8.- Se recogerá en las mismas ordenanzas la previsión de plazas de aparcamiento, además de las señaladas “las previstas en función del uso asignado”.

9.- Sería conveniente incluir en las ordenanzas una previsión de urbanización o acabados para los suelos que, estando incluidos dentro del perímetro de las macromanzanas que no hayan sido desarrolladas mediante un Estudio de Detalle, no estén ocupados por edificación.

10.- Se deberá dar cumplimiento a lo exigido en el Documento Básico DB-SI “Seguridad en Caso de Incendio” del Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en particular en el apartado 1.2.5 “En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios” ya que se han detectado viarios de más de 20 m. de longitud sin salida que lo incumplen. (se ha detectado, al menos, el viario V3-V4).

11.- Existen algunas manzanas con la obligatoriedad de establecer un soportal. Dicha cuestión viene recogida en la memoria vinculante pero sería recomendable que se graficara en los planos de ordenación.

12.- En relación con la gestión, y relativo a las fase de urbanización previstas, sería conveniente, a fin de reforzar la intención del promotor de la actuación, de potenciar la puesta en el mercado de los solares y suelos vacíos en el núcleo urbano como consecuencia de la actividad principal del sector, reajustar el número de viviendas posibles en cada una de las fases.

13.- Se subsanarán los siguientes errores:

- No se corresponde el valor señalado para los SS.GG. interiores a obtener de la página 86 de la memoria de la ordenación detallada (364.510,34 m²) con lo señalado en el cuadro resumen de los parámetros de la ordenación general de la página 151 de la memoria vinculante de la modificación puntual (361.741,80 m²), así mismo se señalará qué carácter tienen los SS.GG. cuya superficie es 22.927,80 m². Se analizará en qué manera puede afectar este error al cálculo de la edificabilidad total. (No se han tenido en cuenta los m² de SS.GG. internos a obtener para viario)*
- Se indicará a qué corresponde el valor de 361.741,80 m² de zonas verdes que, tal como se recoge en el apartado 12.3.3 de la memoria vinculante de la ordenación detallada (pg. 122), se cederán al Ayuntamiento, cuando en realidad la superficie de reserva de ELP, y que debe ser cedida al Ayuntamiento, es de 792.383,77 m².*
- No se corresponden ciertas tramas con los usos asignados, por ejemplo, la parcela EQP-02.03 cuyo uso es Equipamiento Público parece tener la trama de SG-EP; la trama de Servicios Urbanos no aparece en la leyenda...*
- Hay manzanas de EQP que cuentan con la trama que lo identifica como Equipamiento Público al aire libre pero que no cuentan con el * identificador (por ejemplo EQP-02.03, EQP-02.02) y otras en sentido contrario, cuentan con el asterisco pero no con la trama (por ejemplo EQP-03.03)*
- En la parcela del Sistema General EP2, del plano O-01J, hay que eliminar la extensión “ext”, puesto que no es un SS.GG. externo.*
- En la memoria de instalaciones, art. 3.2 (pg 8) se hace referencia a la red de abastecimiento en vez de a la de saneamiento.”*

SEXTO.- El documento ha sido sometido al trámite ambiental habiéndose publicado la la ORDEN FYM/407/2018 de 9 de abril por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual con ordenación detallada del sector SUR 17 “Ciudad de la Salud y el Bienestar” del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín, publicada en el BOCyL del 20 de abril de 2018.



SÉPTIMO.- El acuerdo de aprobación provisional se adoptó en sesión celebrada el día 4 de junio de 2018 por el Pleno del Ayuntamiento, según lo dispuesto en la Ley 7/85, de 2 de abril, ratificado por acuerdo de Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 26 de julio de 2018.

OCTAVO.- Mediante escrito de su Alcalde-Presidente con registro de entrada en esta Administración del día 21 de junio de 2018, completada con la presentada el día 27 de julio de 2018 fue remitida la documentación relativa a este expediente, a los efectos de resolver sobre su aprobación definitiva.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Corresponde a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Valladolid, de acuerdo con el artículo 3.1.d), del Decreto 24/2013, de 27 de junio, aprobar definitivamente el presente expediente.

SEGUNDO.- En primer lugar, se ha de advertir que en el presente caso no se está planteado una reclasificación de suelo rústico a urbanizable, sino que el documento se refiere a un suelo que ya está clasificado como suelo urbanizable en el PGOU de Aldeamayor de San Martín, es decir, como indica la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual –en su pág 144- se parte de un **suelo ya previsto** desde hace 14 años.

Por otro lado, también es importante destacar que la modificación puntual con ordenación detallada del Sector SUR-17 “Ciudad del Bienestar y la Salud”, no se trata de un desarrollo con un objeto principal residencial sino que, a el contrario a como ocurría en un momento anterior en el que se intentó realizar un desarrollo exclusivamente residencial de casi 5.000 viviendas -que finalmente fue anulado por los Tribunales de Justicia-, ahora lo que se pretende es incorporar como uso predominante el llamado “COLECTIVO PRIVADO”, que se completa con el uso pormenorizado “VIVIENDA EN COMUNIDAD”, y dentro de las amplias posibilidades del uso colectivo éste se orienta hacia las prestaciones relacionadas con la industria de la salud y los servicios asistenciales.

Concretamente en la página 40 de la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual, dentro de la **JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL**, se indica que se quiere dar cabida a *“todo un conjunto de iniciativas con las que atender una serie de demandas sociales crecientes no siempre cubiertas, generadas en el ámbito urbano de Valladolid y su Alfoz, con la que se puede servir también a un ámbito territorial que abarca el conjunto de la provincia y de Castilla y León”*

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

- Según se dispone en la página 146 de la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual (en adelante MVMP) aproximadamente el 40% del sector (por error se cita el 45%) se destina a dotación de espacios libres que, por lo tanto, se preservan de la urbanización.
- En el otro 60% se desarrolla:



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

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

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

TERCERO.- La necesidad de atender a lo señalado en el último párrafo del punto anterior ha sido motivado y justificado, según estima esta Administración Autonómica, en la MEMORIA VINCULANTE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL a través de una larga y profusa serie de datos, estudios, argumentos y explicaciones, que consideramos como suficientes al objeto de cumplir con lo dispuesto en la normativa urbanística que resulta de aplicación.

Así, entendemos que desde un punto de vista jurídico y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbano, se ha dado debida satisfacción a lo previsto en el citado precepto.

Concretamente el artículo 20 de la citada norma, relativo a los” Criterios básicos de utilización del suelo”, dispone:

“1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:

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

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.”

Por tanto, como han venido señalando diversas Sentencias del TSJ de Castilla y León, tanto en su Sala de Valladolid como en la de Burgos y más en concreto en la Sentencia de 29 de



marzo de 2017 (Sala de Valladolid, en la que se desestima un recurso contra la Orden FYM/213/2015, de 4 de marzo relativa al Área Homogénea nº 5 “Páramo de San Isidro”) y en la de 29 de mayo de 2017 de la Sala de Burgos, se señala que ha de estar justificado o reflejado en la Memoria Vinculante la motivación necesaria por la que se lleva a cabo la correspondiente Modificación Puntual, de tal modo que si cabe apreciar la necesaria motivación en la Memoria Vinculante, entonces se estará dando cumplimiento al antiguo artículo 10.1 a) del TRLS, hoy plasmado en el anteriormente citado artículo 20.1, así como también se dará cumplimiento a lo establecido en la propia Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999).

A nuestro entender, si se efectúa un análisis sobre la **motivación y justificación que obra en la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual**, tenemos que llegar a la conclusión de que **tal necesidad de desarrollo está debidamente justificada** y, además, en la Memoria Vinculante y especialmente a lo largo de todo el punto 6 y 7.

Y esto se da en los siguientes sitios:

- Pág 45 cuando se señala que una de las bases sobre las que se sustenta la propuesta tiene que ver con el turismo sanitario y las posibilidades de desarrollo que para el mismo se asignan para España, como uno de los principales destinos turísticos del mundo.
- Pág 46 y 47 al afirmar que en los últimos años el turismo sanitario en España empieza a adquirir un protagonismo relevante y que supone para España una gran oportunidad, en la medida que es un factor de complementariedad y desestacionalización de su oferta turística. A ello se añaden los potenciales usuarios procedentes del “baby boom” de las décadas de 1950 y 1960 en buena parte de los países de la Europa Occidental, los cuales se encuentran en las puertas de la jubilación.
- Pág 52 al establecer que *“Dada la importancia y capacidad de desarrollo que se prevé para el turismo sanitario a nivel nacional, un proyecto como el que se trata de impulsar mediante la Ciudad de la Salud y el municipio de Aldeamayor de San Martín, aparece como una estrategia en el ámbito del turismo sanitario, que se quiere impulsar desde Castilla y León, más allá de los Centros de Turismo Termal que siempre han tenido una mayor capacidad de proyección, con el fin de atraer un público tan específico como el que se plantea en esta propuesta, de tal forma que nuestra Comunidad no pierda una oportunidad para captar turistas tanto de Portugal como país vecino, como del resto de países de la Unión Europea y otros más lejanos”*.
- Pág 53 se justifica la iniciativa también en el crecimiento del turismo sanitario pasando de 25.000 turistas en 2014 a 100.000 en 2015 y previéndose 200.000 en 2020. A ello habría que añadir que dicho turismo viene acompañado de familiares que necesitan contar con alojamientos cercanos a las clínicas.
- Pág 65, 66 y 67 Se prevé como **“oferta complementaria”** que podría albergar la Ciudad del Bienestar y la Salud la de **medicina deportiva**, considerando que el futuro de la Medicina del Deporte en España es “prometedor”. *“Es por ello que se considera estratégica que la Ciudad del Bienestar y la Salud integre en un solo ámbito todas las infraestructuras de instalaciones que permitirían dar un servicio global e integrado a las diferentes situaciones que requerirán del servicio de las distintas instalaciones planteadas en el proyecto; permitiendo atender al cliente de Turismo Sanitario, pero también al que visite las instalaciones Wellness y deportivas, no sólo por motivos estéticos, sino también –y como oferta complementaria- para tratar una lesión deportiva, anti estrés o de belleza....*



Concluye señalando que *“Estas circunstancias favorecen que Valladolid y los municipios de su alfoz y provincia generen una demanda de especialistas en medicina deportiva, fisioterapia, especialistas médicos, enfermeros, asistentes y personal complementario que asesoren y prevengan a los practicantes de los diferentes deportes así como que faciliten los diversos tratamientos relacionados con el sector de la belleza y el wellness”*

- En las páginas siguientes se hace referencia al **envejecimiento poblacional** señalando que el 20% de la población de Valladolid es mayor de 65 años, a lo que se une un incremento de la longevidad y la caída de las tasas de natalidad.
- En las páginas 77 y siguientes se analiza el **marco asistencial y las perspectivas de envejecimiento y la necesidad de la Ciudad del Bienestar y la salud**. Y se vuelve a justificar la **necesidad de plazas para centros asistenciales**, debido al progresivo envejecimiento de la población.
- Pág 81 se concluye que si se mantiene el envejecimiento de la población –como cabe esperar- en los próximos años en Castilla y León se *“necesitará incrementar sus infraestructuras de servicio para la atención de personas mayores y dependientes”*. A ello se añade que *“Según el informe sobre Envejecimiento en Red, de la Junta de Castilla y León, con la estadística de las Residencias en el año 2012, publicado por el Centro Superior de Investigaciones Científicas (CSIC), existían plazas residenciales para atender sólo el 7,23% de la demanda potencial en Castilla y León y del 6,54% en la provincia de Valladolid.*
- En la pág 82 se justifica que con los datos existentes y si se duplicase la población mayor de 65 años en los próximos 30 años, la cobertura, si no se creasen nuevas residencias, se reduciría del 7,23 al 3,61 en Castilla y León y del 6,54 al 3,27 en la provincia de Valladolid.
- Pág 83 y 84 Se justifica que *“La ciudad del Bienestar y la Salud permitiría ir generando en sus dilatadas y distintas fases de ejecución (hay que tener en cuenta que el desarrollo se producirá de una forma progresiva en 12 fases, no en 14 como consta por error) la infraestructura necesaria para poder atender parte de esa previsible necesidad de plazas en la provincia de Valladolid... para ello se proponen una serie de cuestiones como*
 - o Incluir una distribución racional de centros de atención sanitaria
 - o La creación de un Instituto de investigación de la Salud
 - o Crear nuevos sistemas residenciales adaptados a las personas mayores

Y se señala que con todas las previsiones que se tienen sólo se llegaría a cubrir el 8,5 de la demanda actual de Valladolid y su provincia.

- Por lo que respecta a la forma de llevar a cabo el desarrollo propuesto se señala (pág 86) *que la implantación de este modelo se hará de manera progresiva; conforme al concepto de urbanismo progresivo que se propone en este documento, con el fin de ir predisponiendo el suelo necesario que pueda atender la demanda creciente. La intención no es otra que en función de las necesidades la CSB se desarrolle paulatinamente a fin de evitar el impacto ambiental y visual de generar urbanizaciones sin uso; como se detalla en la memoria ambiental de este documento”*

En concreto se prevé un desarrollo en tres unidades de actuación diferenciadas, de tal modo que hasta que no se complete el 70% de una no se podrá pasar al desarrollo de la siguiente. Lo anterior es para este órgano garantía de que el desarrollo será, en todo caso,



sostenible y responderá a las verdaderas necesidades que se vayan dando en cada momento.

- 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
- Finalmente en las páginas 134, 135 y 136 se establecen claramente las conclusiones sobre las pretensiones del desarrollo del proyecto, entendiendo este órgano que se encuentran plenamente motivadas y justificadas.
- Por último, en el apartado 7 de la Memoria Vinculante se justifica y motiva la conveniencia de la modificación, así como también se acredita la localización y la dimensión del sector.

Dicho todo lo anterior, este órgano considera que se ha justificado en la memoria vinculante la necesidad de desarrollo del sector, tal y como viene siendo exigido por los Tribunales de Justicia.

CUARTO.- Respecto a la concreción de la demanda de los agentes económicos que posibiliten y aseguren el desarrollo del sector, si bien es cierto que en el informe evacuado en su día por el Servicio Territorial de Fomento se hacía referencia a ello y que el promotor, a través del Ayuntamiento de Aledamayor de San Martín, ha remitido cuatro cartas prácticamente idénticas sobre el asunto, también es cierto que como dice el informe (que obra en el expediente) de 18 de mayo de 2018 de la Universidad de Salamanca tiene su lógica que un promotor no comprometa recursos con carácter firme o definitivo antes de que un instrumento de planeamiento se apruebe definitivamente. Como señala tal informe *¿no es lo habitual que el encuentro entre la oferta y la demanda no se perfeccione con firmeza hasta tanto el procedimiento urbanístico reclasificador o recalificador concluye?*

Es decir, esta Administración admite que si no hay oferta es muy posible que nunca haya demanda.

QUINTO.- Esta Administración considera que a la vista de la última documentación aportada por el Ayuntamiento, la mayoría de los aspectos señalados en el informe de 1 de agosto de 2017 del Servicio Territorial han resultado subsanados, quedando, no obstante, por resolver algunos que deberán ser resueltos lo cual impide su aprobación definitiva.

VISTA la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado mediante Decreto 22/2004, de 29 de enero, el Decreto 24/2013, de 27 de junio, por el que se regulan las funciones, composición y funcionamiento de las Comisiones Territoriales de Medio Ambiente y Urbanismo, el Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín, y demás disposiciones de aplicación.



Por lo expuesto y en su virtud, este Servicio **PROPONE** a la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo, **SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA** de la modificación puntual del Plan General y Ordenación Detallada del SUD-17 “Ciudad del Bienestar y la Salud” de Aldeamayor de San Martín, dentro del trámite previsto en el artículo 161 del Decreto 22/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, a fin de que se subsanen las siguientes deficiencias, disponiendo para ello de un plazo de 3 meses y advirtiendo de que transcurrido dicho plazo se producirá la caducidad del procedimiento, y se acordará el archivo del mismo, en virtud del art. 95 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

1.- El documento que se analiza para su aprobación definitiva cuenta con un doble objetivo: modificación puntual de Plan General y ordenación detallada. Ambos, aunque se tramiten conjuntamente deben considerarse documentos separados por lo que deben tener una lectura independiente.

Respecto al documento de modificación puntual, si bien el contenido puede considerarse correcto y adecuado a su finalidad no lo es tanto en su forma que, se estima, necesita una reordenación.

En conjunto, este documento parece haber obviado qué instrumento es el que se está tramitando y cual es realmente su objeto, que por cierto no se recoge de forma clara y concreta en ningún lugar del texto sino que se intuye de una lectura completa del extenso documento.

Se ha hecho mucho hincapié en justificar el nuevo uso y la nueva ordenación detallada desde varios puntos de vista, alguno de los cuales ni siquiera hubiera hecho falta (por ejemplo el punto 7 entra a señalar la justificación y conveniencia de la clasificación), y el objeto del documento ni cambia ni establece una clasificación nueva, el suelo era urbanizable y sigue siéndolo.

El objeto principal del documento es la delimitación, dentro de una gran bolsa de suelo urbanizable no delimitado, de un sector de suelo urbanizable, dotándolo de los parámetros de ordenación general necesarios, siendo necesario, al tratarse de un suelo urbanizable no delimitado, precisar, a la hora de su delimitación, la conexión con las infraestructuras generales del municipio a las cuales conectarán las interiores del sector. Estas cuestiones sí que se recogen en el documento de ordenación detallada, tanto en planos como en la memoria vinculante, pero también debe señalarlo el documento de modificación puntual.

En conclusión, se deberá adecuar la memoria vinculante del documento de modificación puntual reordenándola, de manera que cuente con un esquema claro donde se distingan al menos:

- el objeto (claramente y con todos sus aspectos)
- reordenar la justificación del interés público, puntualizando que todos los argumentos esgrimidos contribuyen a generar el interés público necesario que justifique y acredite la modificación pretendida
- una definición de las infraestructuras generales a las que se conectará el sector
- la influencia en el modelo territorial (como un apartado de la memoria vinculante y no de la justificación del interés público)
- así como todos aquellos aspectos que se consideren necesarios.



2.- Se revisarán las superficies asignadas a cada uso ya que la suma de todos los valores de las superficies de todos ellos, es superior a la superficie total del sector. (La suma de todos los suelos edificables, reservas previstas, SS.GG. interiores da un valor de 2.939.973,90 m² superior a la superficie total del sector de 2.905.011,64 m²).

3.- Se aclarará en el art. 13.5.6 de la memoria vinculante de la ordenación detallada (pg 165) si las aguas residuales, después de su paso por la EDAR propia de sector, se vierten a la Zanja de la Sal o si, como parece deducirse, son trasladadas mediante colector a la EDAR municipal, actualmente en proyecto y que, según condicionado de CHD debe estar ejecutada previamente al proyecto de urbanización de SUR 17.

4.- Se deberá señalar en el plano de puntos de conexión de las infraestructuras generales (plano Ins-01), la situación de la EDAR del sector así como la EDAR municipal a la que deberá conectarse.

5.- Deberá incluirse en el plano mp02d estado modificado, así como en todos aquellos otros documentos donde se considere necesario, en el cajetín del SUR nº 17, el resto de parámetros (índice de edificabilidad, uso, etc) al igual que figuran en los otros sectores de suelo urbanizable.

6.- Se deberá modificar en las ordenanzas correspondientes a los usos residenciales (artículo 57), la altura en metros para las tipologías de vivienda colectiva, ya que la altura señalada de 13 m. para B+2 se considera excesiva. Para el uso Colectivo Privado se puede considerar admisible, dada su singularidad, pero para uso Residencial no es adecuado.

7.- Se deberán subsanar los siguientes errores:

- Existe un error en todo el documento de Modificación Puntual en el sentido de que la fecha de aprobación del PGOU no es en el año 2012, sino 2002 y la publicación no es en el 2013 sino en el 2003, por lo que todas las referencias de PGOUA_13 deberán sustituirse por PGOUA_03.
- Existe un error en el valor de la edificabilidad del art. 7.4 de la memoria vinculante de la Modificación Puntual, indican 5.300 m²/m² cuando en realidad se ha asumido un valor de 5.400 m²/m².
- En el artículo 8.1 de la Memoria Vinculante de la Ordenación Detallada (pg 49 del Tomo II), se ha eliminado parte del párrafo tercero, lo que hace que el texto quede inconexo.
- Se deberá suprimir en el art. 9.6.2 de la memoria vinculante de la Ordenación Detallada (pg 106) la referencia a la vivienda asistencial por ser un uso no previsto dentro de los compatibles en el uso pormenorizado Vivienda en comunidad.
- En el apartado 12.4.3 de la memoria vinculante de la ordenación detallada (pg. 134), se indica que se cederán al Ayuntamiento, unas superficies de viario y de zonas verdes, cuyo valor no se corresponde con lo que realmente debe cederse al Ayuntamiento.
- Se subsanará el error en el art. 13.5.1 de la memoria vinculante de la ordenación detallada (pg 163) en relación con la parcela de SU donde se ubicará la EDAR (se indica SU4 cuando según los planos es la SU2). En la misma página, artículo siguiente, se cambiará red de “abastecimiento” por “saneamiento”.
- En el plano de Zonificación O-01 hay parcelas que no cuentan con ninguna trama (al menos se han detectado CP-03.08, CP-03.09, EQP*-02.03, EQP*-03.03 y VC-03.04).