

El PGOU de Valladolid publicado en el Boletín de la Provincia en 2004 es distinto al aprobado por el pleno en 2003

El documento fue manipulado entre su aprobación y su publicación, con alteraciones de edificabilidad

El cambio en algunas condiciones de edificación ha permitido autorizar operaciones polémicas como la de Parkosa en el Pinar

El Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, controvertido en su día, y contestado incluso en los tribunales, regresa al análisis público de nuevo a raíz de un informe del Grupo Municipal Socialista, elaborado tras un minucioso estudio que ha dejado al descubierto al menos una veintena de divergencias entre lo aprobado en el Pleno Municipal en marzo de 2003 y lo finalmente publicado en febrero de 2004.

Lejos de tratarse de pequeños vaivenes de palabras, o de la utilización de sinónimos o formas verbales distintas para definir las mismas cosas, las diferencias entre el texto al que los concejales del Ayuntamiento de Valladolid dieron el visto bueno y el que, casi un año más tarde, fue impreso en el Boletín Oficial de la Provincia, suponen, a juicio de los socialistas, profundas modificaciones, fruto de la manipulación de decenas de artículos que no sólo cambian el sentido de los preceptos que se aprobaron, sino que, además, propician la legalidad de actuaciones que el documento inicial, el aprobado en Pleno, no habría permitido.

Entre ellas, incrementos de edificabilidad, facilidades para descatalogar inmuebles protegidos, cambios en la autorización para realizar intervenciones en edificios catalogados, y otros que permiten, por ejemplo, la construcción de viviendas unifamiliares en suelo rústico común o la reconversión de granjas en complejos residenciales.

Algunas de las modificaciones del texto avalan alteraciones en las condiciones de edificabilidad en áreas muy conocidas, como la Ciudad de la Comunicación, donde el índice de edificabilidad absoluta residencial pasa de 0,80 metros cuadrados por metro cuadrado a 1,32, gracias a la “insólita transformación” del artículo 160 del texto aprobado por el Pleno, que en el documento publicado se convierte en el artículo 157.

Otros cambios suponen que se haya abierto la puerta a proyectos que en el texto del Plan General original no cabían, como por ejemplo, que se diera licencia de obras a Parkosa para la construcción de un complejo residencial asistencial para mayores en el Pinar de Antequera, gracias a que al texto del artículo 297.1, letra o (que se publicó como ñ) se añadieron algunas líneas que incluyen “los denominados apartamentos tutelados destinados a personas mayores”, palabras que no incluía la primera redacción.

El origen de los cambios, introducidos por el Ayuntamiento una vez que el consejero de Fomento, Antonio Silván, había firmado la orden aprobando el Plan, fue precisamente el hecho de que el consejero rubricó la propuesta sin exigir la revisión del texto refundido por parte de la Dirección General de Vivienda y Urbanismo, una actitud que el PSOE considera incomprensible, especialmente cuando el Pleno del Consejo de Urbanismo había recomendado lo contrario.

La historia del Plan General

El 7 de **marzo de 2003**, el **Plan General de Ordenación urbana de Valladolid es aprobado provisionalmente en el Pleno Municipal** y remitido a la Consejería de Fomento para su aprobación definitiva.

Cuatro meses más tarde, el 18 de **julio de 2003** la **Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo** propone al Pleno del Consejo que acuerde *“informar que procede la suspensión de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, para que por el Ayuntamiento se subsanen las deficiencias señaladas en el fundamento de Derecho IV del acuerdo”*. Es decir, la Ponencia **ponía en cuestión un sinfín de propuestas del Plan General y proponía al Consejo que elevara al Consejero de Fomento una propuesta para que dictara una Orden de suspensión** de la aprobación.

La Ponencia Técnica cuestionó **dos aspectos** que fueron de gran controversia política durante la tramitación del Plan General: **el procedimiento empleado** (modificación del PGOU en lugar de revisión) **y la masiva reclasificación de suelo** que dio pie a la creación de las conocidas como “áreas homogéneas”, suelos fundamentalmente situados más allá de las rondas exteriores futuras y que todavía hoy centran el debate político en torno al modelo de ciudad.

Pese a lo dicho por la Ponencia Técnica, **unos días después**, el 30 de julio de 2003, el **Pleno del Consejo de Urbanismo** atendiendo a las explicaciones del Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Valladolid, acuerda, por unanimidad, ***“emitir informe favorable a la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para su adaptación a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, si bien previamente a la misma deberá comprobarse por la Dirección General de Vivienda y Urbanismo que el Ayuntamiento de Valladolid ha subsanado las deficiencias señaladas en la propuesta de la Ponencia Técnica”***, salvo las relativas al empleo del procedimiento de modificación en lugar del de revisión y sobre la opción de clasificar una gran extensión de suelo urbanizable no delimitado.

Superado el primer escollo para la aprobación definitiva del Plan, **apenas un mes más tarde**, el 14 de agosto de 2003, **el Ayuntamiento de Valladolid presenta la documentación para subsanar las deficiencias citadas**, solicitando al mismo tiempo la aprobación definitiva de la Modificación.

Sorprendentemente, el 18 de agosto, **el Consejero de Fomento, desoyendo al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, firma la Orden FOM/1084/2003 por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General**, **suspendiendo los efectos de la aprobación definitiva hasta que se presentase por el Ayuntamiento un único documento que integrara las correcciones introducidas por el propio Ayuntamiento** como consecuencia de los informes de la Ponencia Técnica y del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León. La Orden se publicó en el Boletín Oficial de Castilla y León el 27 de agosto de 2003.

Es decir, **el Consejero desoye al Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León y, en lugar de condicionar la aprobación definitiva a que la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio compruebe que la documentación que aporte el Ayuntamiento cumple lo exigido por Ponencia y Consejo, encomienda al Ayuntamiento que elabore la documentación que cumpla dichas**

exigencias sin necesidad de comprobación alguna por parte de la Dirección General de Vivienda, Urbanismo y Ordenación del Territorio, dando por buena y suficiente para levantar la suspensión de los efectos de la aprobación definitiva la documentación que aportase el Ayuntamiento de Valladolid para completar la entregada el 14 de agosto de 2003.

Recibida la propuesta del Ayuntamiento de Valladolid, el 27 de febrero de 2004 se publica en el Boletín Oficial de la Provincia de Valladolid el texto del Plan General de Ordenación Urbana, parece que sin comprobar si se ajustaba a lo prescrito puesto que el Consejero de Fomento no exigió ese requisito de comprobación previa a la aprobación como le había recomendado el Consejo de Urbanismo. En este momento, entra en vigor el Plan General de Ordenación Urbana.

Sobre dicho texto siempre han existido dudas acerca de si lo publicado respondía a lo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid más las correcciones impuestas en la Orden FOM/1024/2003, derivadas de los informes de la Ponencia Técnica y el Consejo de Urbanismo. O dicho a la inversa, que la normativa publicada del Plan General había alterado artículos aprobados por el Pleno a los que el Consejero no había puesto objeciones cuando aprobó el Plan General; más aún, lo publicado tampoco incorporaba la nueva redacción de otros artículos propuestos en el informe del Concejal de Urbanismo y cuya redacción había sido aceptada por el Consejero al firmar la Orden. Por último, también existían dudas sobre si lo publicado respondía a todo lo exigido por el Consejero de Fomento en dicha Orden.

En efecto, mediante sendas sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León se estiman parcialmente los recursos contencioso-administrativos 1588 y 1589 de 2004 y se anulan los artículos 66.1, 346 y 423.2.a)l). Pese a ello, las dudas sobre la concordancia entre aprobado y publicado no han dejado de disiparse como puede apreciarse en este documento que no comprende todas las diferencias encontradas en la normativa, apuntándose algunas de las más graves.

1. ALTERACIONES QUE HAN SUPUESTO UN CAMBIO EN LAS CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DE DETERMINADOS ÁMBITOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CIUDAD DE LA COMUNICACIÓN

Artículo 157 publicado y 160 aprobado por el Pleno.

(La Consejería de Fomento no hizo referencia a este artículo, ni solicitó modificación alguna)

Publicado	Aprobado en Pleno
<i>Ordenación general:</i> a) <i>Uso global: Mixto (Residencial: 61%; Terciario: 39%).</i> b) <i>Índice de Edificabilidad Absoluta: 1,32 m2/m2.</i>	<i>Ordenación general:</i> a) <i>Uso global: Mixto (55 % Residencial: y 45% Terciario).</i> b) <i>Índice de Edificabilidad Absoluta m2/m2: 0,80 Residencial; 0,52 Terciario..</i>

El cambio de redacción supone dos importantes alteraciones respecto a lo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en el ámbito de Ariza. Este ámbito ha sido uno de los proyectos estrella del alcalde, denominado por él como Ciudad de la Comunicación.

Las dos manipulaciones en el articulado desvirtuarían el proyecto inicial, en el que el Ayuntamiento ha defendido siempre la implantación de diversos equipamientos que

hicieran de locomotora del área. La primera consiste en el incremento de la edificabilidad residencial, en detrimento de los usos terciarios, mediante la transformación del porcentaje de uso residencial, del 55% al 61%, disminuyendo el terciario del 45% al 39%.

La segunda supone un incremento significativo de la edificabilidad, ya que no es lo mismo decir 0,80m²/m² para el residencial y 0,50 m²/m² para el terciario que decir 1,32 m²/m² para el total del ámbito. En todo caso, este parámetro estaría vulnerando el máximo de 1 m²/m² establecido en el artículo 36 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

ACADEMIA DE CABALLERÍA

Artículos 172 publicado y 178 aprobado por el Pleno y 194 publicado, nunca aprobado por el Pleno.

(La Consejería de Fomento no hizo referencia a este artículo, ni solicitó modificación alguna)

El artículo 172 define los sectores de suelo urbano no consolidado que están pendientes de desarrollarse y, entre ellos, el texto publicado incorpora un apartado 21 en el que se integra el ARU 3, Academia de Caballería (APE 61). Este ámbito no se contemplaba en el artículo 178 aprobado por el Pleno. Sorprende más aún la publicación cuando el informe del 14 de agosto de 2003 del Concejal de Urbanismo asevera que nunca fue aprobado por el Pleno el apartado 21 y que la creación de una nueva APE, en su caso, se llevaría a cabo mediante modificación del PGOU.

A pesar de esta afirmación del concejal, la Ponencia Técnica del Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León se manifiesta sobre el citado artículo, lo que pone de manifiesto que el texto remitido a la Junta de Castilla y León para su aprobación definitiva ya tenía alguna discrepancia con lo aprobado provisionalmente por el Pleno municipal.

Pese a lo dicho en ese informe, el texto publicado incluye el artículo 172 incorporando el ámbito de la Academia de Caballería como otro de los sectores pendientes en suelo urbano no consolidado. Es más, aparece un artículo 194 inexistente en el documento aprobado provisionalmente por el Pleno municipal en el que se definen las condiciones para desarrollar dicho ámbito:

1. Se admite el mantenimiento de los usos actuales, con un incremento de la ocupación en planta de hasta el 15% respecto a la existente a fecha 7/5/1997. En caso de reestructuración urbana del Área, con posible demolición de alguno o todos los edificios no protegidos existentes, las condiciones serían las expresadas en los Apartados siguientes.

2. Ordenación general.

a) Uso global: Mixto (Terciario: 22%; Equipamiento: 78%).

b) Edificabilidad Absoluta: 130% de la existente a fecha 7/5/1997.

3. Pautas y condiciones para la ordenación detallada:

a) Configuración de una "fachada al río", con una pieza arquitectónica de fuerte capacidad formalizadora, "contrapesando" en algún modo la arquitectura de la Academia.

b) Eliminación de los impactos visuales negativos de las fachadas traseras de los edificios existentes en la esquina entre las Calles Doctrinos y María de Molina.

c) Estudio cuidadoso de la disposición y entramado de los espacios libres interiores.

Sorprende que el Consejero, en el apartado 4.4 del Fundamento de Derecho IV de la Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto, se pronuncie sobre algo que no ha sido aprobado por el Pleno y que tampoco fue aportado por el citado informe de 14 de agosto, incorporando lo que denomina un artículo 199 bis que luego se convierte en el artículo 194 publicado en el Boletín. Probablemente tenga explicación en que el texto remitido para aprobación definitiva no era el aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Valladolid pero lo cierto es que, como ya se ha dicho, nadie contrastó el informe del 14 de agosto de 2003 en el que se dice expresamente: “Eliminar el número 21 del artículo 178 y dejar el artículo 199 tal como apareció en la última exposición pública y fue aprobado provisionalmente, ya que no es posible crear un sector sin ordenación general, por lo que se pospone a una modificación posterior del Plan General la creación del citado APE, si fuera el caso”. El artículo 199 aprobado provisionalmente por el Pleno no tiene nada que ver con el ámbito de la Academia de Caballería ya que se refiere a los Cuarteles de Caballería y Conde Ansúrez (APE 59).

2 ALTERACIONES EN LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN QUE HAN PERMITIDO OTORGAR LICENCIAS EN CASOS ESPECÍFICOS

PARKOSA

Artículo 297.1.ñ) publicado y 297.1.o) aprobado por el Pleno.

(La Consejería de Fomento no hizo referencia a este artículo, ni solicitó modificación alguna)

Publicado	Aprobado en Pleno
<i>ñ) Colectivo asistencial: Empleo de local destinado a la asistencia a la población enferma: hospitales, centros de salud, o desprotegida; niños, ancianos, disminuidos. Dentro de este uso básico se incluyen los denominados apartamentos tutelados destinados a personas mayores, definidos como alojamientos individualizados y privativos que reúnan los requisitos del Art. 310 de las presentes normas, integrados en un conjunto asistencial cuyos espacios generales mancomunados representen al menos el 40% de la superficie construida del conjunto.</i>	<i>o) Colectivo asistencial: Empleo de local destinado a la asistencia a la población enferma: hospitales, centros de salud, o desprotegida; niños, ancianos, disminuidos.</i>

Esta significativa alteración, en relación con el artículo 367.5 (376.5 aprobado por el Pleno) ha permitido al Ayuntamiento otorgar una licencia de obras para la construcción de complejo residencial-asistencial para mayores en calle Arca Real nº 54, después de la negativa de la Consejería de Fomento a aprobar una modificación del Plan General de Ordenación Urbana en la misma parcela con una notable edificabilidad residencial superior a la del entorno.

El artículo 367.5 permite la compatibilidad de todos los usos colectivos en cualquier otro uso, siempre que no signifique un cambio de titularidad de la parcela de pública a privada. La parcela de Arca Real nº 54 tiene un uso previsto en el Plan General para Industria Urbana pero, como cualquier otra parcela, se ha permitido el cambio de su uso al de colectivo asistencial y, aprovechando la redacción manipulada del Plan General, contemplar la construcción da apartamentos tutelados en este ámbito.

La falta de coincidencia entre lo publicado y aprobado fue puesta de manifiesto por los vecinos del Pinar que recurrieron la licencia otorgada a Parkosa y, en la resolución del recurso, el Ayuntamiento no contestó nada al respecto por lo que no hizo intención alguna por desmontar un argumento tan grave pese a que ya había artículos declarados nulos por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León por dicha falta de coincidencia.

FÁBRICA DE HARINAS LA PERLA

Artículo 368 publicado y 377 aprobado por el Pleno.

(La Consejería de Fomento no hizo referencia a este artículo, ni solicitó modificación alguna)

Publicado	Aprobado en Pleno
<p>1. <i>En los usos dotacionales siempre puede autorizarse el uso de Parque y Jardín, siempre que no conlleve la conversión de un uso público en uso privado; y el de servicios urbanos bajo rasante o dentro de la edificabilidad autorizada.</i></p> <p>2. <i>En Residencial 2 y Residencial Mixto se admiten también usos de hospedaje hasta el 100%. En Industria Urbana en edificaciones catalogadas se admiten también usos de comercio y servicios, hostelería y hospedaje hasta el 100%.</i></p>	<p>1. <i>En los usos dotacionales siempre puede autorizarse el uso de Parque y Jardín, siempre que no conlleve la conversión de un uso público en uso privado; y el de servicios urbanos no aparentes o dentro de la edificabilidad autorizada.</i></p> <p>2. <i>En Residencial 2 y Residencial Mixto se admiten también usos de hospedaje hasta el 100%.</i></p>

Al margen de las ligeras alteraciones del apartado 1, la manipulación habida en el apartado 2 ha permitido al Ayuntamiento de Valladolid otorgar licencia para la construcción de un hotel en la antigua fábrica de harinas La Perla, situada en la Avenida de Salamanca al final del desagüe del Canal de Castilla, el 3 de marzo de 2006. Sin esta alteración no podría haberse otorgado esta licencia al no estar contemplada la posibilidad de cambio de uso.

Este es un ejemplo claro de la manipulación del texto publicado, pues una alegación presentada en los dos períodos de información pública planteando algo similar fue desestimada en la aprobación provisional.

NAVABUENA: VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN SUELO RÚSTICO

Artículos 285, 286 y 288 publicados, 294, 295 y 297 aprobados por el Pleno

(La Consejería exigió una modificación que no se realiza en la redacción final)

El artículo 285 no contempla usos prohibidos, estableciendo una letra g) en su apartado 2 en el que, por inclusión, estaría comprendida la posibilidad de construir viviendas unifamiliares en suelo rústico común. El apartado 3.c) de las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno aprobadas por Decreto 206/2001, de 2 de agosto, considera un uso prohibido en suelo rústico la vivienda unifamiliar aislada.

Del mismo modo, el artículo 286 publicado (295 aprobado por el Pleno municipal) del Plan General de Ordenación contempla en las letra b) del apartado 1 la posibilidad de construir viviendas unifamiliares en suelo rústico común, vinculadas a una explotación agropecuaria. A su vez, el artículo 288 (297 aprobado por el Pleno), incorpora en su apartado 2.c) la misma posibilidad en suelo rústico con protección agropecuaria que,

además de vetada por las Directrices, está expresamente prohibido por el artículo 29.2 de la Ley 5/1999, de 8 de abril.

Hechas estas advertencias por el Consejo de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Castilla y León, la Orden que aprueba definitivamente el Plan General señala que estas circunstancias se habían subsanado en el informe de 14 de agosto de 2003 del Concejal de Urbanismo, por lo que resulta sorprendente, que lo publicado contravenga lo exigido por el Consejero pese a que el Ayuntamiento lo había asumido.

El 8 de octubre de 2004 se otorgó una licencia de obras para la construcción de vivienda de apoyo a la explotación agrícola en Carretera de Valladolid-Villaba km 5.

RECONVERSIÓN DE GRANJAS EN COMPLEJOS RESIDENCIALES

Artículo 288.4.d) publicado y no aprobado por el Pleno.

(El artículo no fue aprobado por el Pleno)

Publicado	Aprobado en Pleno
<i>d) La rehabilitación de las granjas existentes, con actuaciones de transformación en agrupaciones residenciales con condiciones equivalentes a las del uso pormenorizado Residencial 1, interpretando con libertad el volumen edificado, que será referencia obligada y que podrá incrementarse en un 25 por ciento. Se establece como altura máxima de 9 m. a cornisa y 12 m. A cumbre. Se prohíbe cualquier subdivisión parcelaria, garantizándose el carácter abierto de las parcelas afectadas y tolerándose vallados adaptados al paisaje.</i>	<i>No aprobado por el Pleno.</i>

Este artículo, no aprobado por el pleno, y por tanto no sometido a informe de Fomento, posibilita la reconversión de granjas en suelo rústico con protección agropecuaria en complejos residenciales.

TRANSFORMACIÓN DE VIVIENDAS EN OFICINAS EN EL CENTRO

Artículo 298.2 publicado y 307.2 aprobado por el Pleno.

(La Consejería de Fomento no hizo referencia a este artículo, ni solicitó modificación alguna)

Publicado	Aprobado en Pleno
<i>2. Con la excepción de despachos profesionales no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por los dos usos residenciales.</i>	<i>2. Con la excepción de despachos profesionales ligados a la propia vivienda, no puede situarse ningún otro uso no residencial en la misma planta o superiores a las ocupadas por los dos usos residenciales.</i>

Importante modificación que permite ubicar despachos no vinculados a viviendas existentes en cualquier planta de un inmueble residencial. Lo aprobado por el Pleno era más restrictivo ya que sólo permitía esos despachos si estaban vinculados a las vivienda de quien desempeñase la actividad profesional que requiriese un despacho. La alteración supondría que cualquier edificio de viviendas puede transformarse

íntegramente en oficinas en contra de lo argumentado por el equipo de gobierno durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana cuando se debatió sobre la terciarización del centro de la ciudad y la expulsión de residentes del mismo al ser los precios para terciario muy superiores a los de vivienda.

INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD EN PARCELAS CON DESNIVEL

Artículo 395 publicado y 404 aprobado por el Pleno.

(La Consejería de Fomento no hizo referencia a este artículo, ni solicitó modificación alguna)

Publicado	Aprobado en Pleno
<p><i>Es la línea altimétrica que determina el perfil longitudinal, definido por el Plan, del viario del municipio. Se indica, para el Suelo Urbano, en el Plano de Ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado.</i></p> <p><i>En el supuesto de alineaciones oficiales de parcela en las que exista desnivel entre el interior de la parcela y el perfil consolidado de viales o espacios libres ya ejecutados que se salve mediante elementos de contención (muros o taludes), se adoptará como rasante a efectos de gálibo edificatorio la cota altimétrica superior de coronación de dicho elemento de contención.</i></p>	<p><i>Es la línea altimétrica que determina el perfil longitudinal, definido por el Plan, del viario del municipio. Se indica, para el Suelo Urbano, en el Plano de Ordenación, en el que para viales y espacios libres ya ejecutados se tomará como rasante el perfil consolidado.</i></p>

Esta modificación, combinada con la del artículo 397.1 significaría que, en una parcela que diera a dos calles con un desnivel importante y con una altura máxima de la edificación en número de plantas, se podría construir en las dos calles con el mismo número de plantas sin necesidad de escalonar la edificación. Por ejemplo, si el máximo fuesen baja y tres plantas, la diferencia de altura entre las dos calles fuese de seis metros, permitiría construir en la calle más baja, cinco plantas y planta baja, sin tener que banquear la edificación como obligaría la redacción original.