Al Sr. Concejal de Urbanismo, Infraestructuras y Vivienda
Asunto: Alegaciones que presenta el Grupo Municipal Ciudadanos a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid

Valladolid, a 30 de noviembre de 2017

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de julio de 2017, acordó aprobar inicialmente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, promovida de oficio por este Ayuntamiento.

Asimismo, acordó la apertura de un período de información pública por plazo de tres meses, contados a partir del día 1 de septiembre de 2017.

En el plazo previsto de información pública, el **Grupo Municipal Ciudadanos** formula el presente documento de alegaciones a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

ALEGACIÓN EN RELACION CON LO CONTENIDO EN EL PGOU SOBRE LA TRANSFORMACIÓN DE LA RED ARTERIAL FERROVIARIA DE VALLADOLID

PRIMERO: La integración del ferrocarril a su paso por la ciudad de Valladolid tal como viene reflejada en la ordenación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana demuestra una grave falta de reflexión a un problema de gran escala que afecta a todo el núcleo de población y a sus habitantes concentrados a uno y otro lado de la vía férrea.

Negando un planteamiento integrador, vertebrado años atrás entre los diferentes agentes sociales y con un máximo consenso institucional y ciudadano, el Ayuntamiento de Valladolid acomete ahora una actuación cuya iniciativa parte del gobierno municipal con el asentimiento del órgano de administración ferroviaria, pero que sin embargo no ha contado con un procedimiento participativo, ni con el necesario y saludable debate ciudadano como tuvo el hasta ahora vigente "Plan Rogers".

El proyecto más importante de la ciudad ligado al modelo de regeneración urbana pretendido se esfuma con la nueva solución ferroviaria que se ha vertebrado como se ha señalado repetidamente desde la concejalía de urbanismo, a partir de diciembre de 2016, es decir hace diez meses, sin buscar acuerdos y en contra de las asociaciones de vecinos. Sin trasparencia y al dictado de los intereses exclusivos de las Administraciones afectadas, que llegaron a un borrador de Convenio Urbanístico a puerta cerrada.

El nuevo equipo redactor que modifica el primer trabajo de "Información Urbanística y Avance, Fase 2.2" de 8 de abril de 2016, trabaja asistido ideológicamente por el equipo de gobierno municipal en la marcha atrás del proyecto del soterramiento que se incluía hasta ese momento como idea básica del modelo de ciudad definido en la denominada Alternativa 1 de la Revisión del PGOU.

Pronto se sustituye por una solución alternativa al soterramiento, consistente en esencia, en la remodelación y puesta en clave moderna de los mismos principios y soluciones que los que se pusieron en marcha en el siglo pasado, cuando el desarrollo de la ciudad a un lado y otro de la vía resolvió la permeabilidad surgida,

como problema de aquél momento, con túneles lóbregos y pasarelas sin origen ni destino.

Esta solución que es la que ha perdurado hasta ahora prácticamente sin cambios relevantes en barrios como Delicias, Pajarillos, Circular, es la que el equipo redactor del PGOU, a partir del Documento "Diciembre-2016", mantiene y presenta como novedosa y alternativa a todas las demás que pudieran llegar. Se trata de mejorar las características formales de lo existente mediante la actualización de los mismos pasos inferiores y pasarelas sobre las vías, extendiendo estas intervenciones por la ciudad de manera que aumentando cuantitativamente la misma idea de concepto, la misma manera a como entendieron la ciudad los responsables de las administraciones en los cincuenta, la ciudad quede dotada de un número elevado de pasos y túneles a través del ferrocarril con un lenguaje de nuevo siglo.

Efectivamente poner en clave *milenialista* las ideas primigenias para librarse del ferrocarril, es tapizar los espacios del borde ferroviario con árboles y espacios urbanos de participación, que borren la imagen de Valladolid como ciudad aletargada donde el tren se oculta bajo arcos de bienvenida o detrás de vallas de ladrillo aplantillado y albardillas de piedra de Campaspero.

Y es aquí, cuando las ideas faltan, cuando se hace imprescindible el lenguaje de las palabras para ser utilizado en beneficio propio. Y entonces se hace creer que lo inevitable debe parecer atractivo, cuando en realidad no hay propuesta urbana vertebradora, nada hay en el campo de las ideas y todo se reduce a un escenario formal que se cuenta en clave de modernidad, con términos de post verdad que van de lo sostenible a lo amable, de la tecnología LED de los túneles, al diseño urbano de las pasarelas elevadas y de los espacios verdes estrangulados por una vía donde los trenes circulan a gran velocidad.

Por eso la idea del NO soterramiento es un error para la ciudad, por que falla en el concepto. Y es que cuando las soluciones formales propuestas en el nuevo PGOU traspasen las modas y éstas muestren su envejecimiento y obsolescencia programada, nada habrá cambiado en Valladolid. No nos quedará más que la misma brecha de siempre, la social y la física, y veremos que es idéntica a la que hubo un día cuando todo era posible.

La renuncia al soterramiento supone el mayor agravio hacia un modelo solidario de ciudad, en tanto en cuanto se quiebra la posibilidad de poner en marcha la más importante operación de regeneración urbana que el modelo compacto-conservador, propone y que otras ciudades, con menos recursos, ya entienden imprescindible.

Comparar una vía de tráfico con una vía de ferrocarril es un error conceptual que solo pretende distraernos de la reflexión profunda, desde un titular ingenioso. Pero lo cierto es que la Huerta del Rey no está separada ni social ni físicamente por la avenida de Salamanca y sin embargo, es obvio que la acera de Recoletos y el paseo de Farnesio son dos frentes opuestos que contienen realidades bien distintas, que no se superan con un paso inferior.

SEGUNDO: Este equipo de gobierno municipal ha esgrimido la imposibilidad económica como argumento para no poder hacer frente al soterramiento. Resulta sorprendente por ello, que el Ayuntamiento de Valladolid entregue ordenado el suelo de "Talleres de Renfe" a su propietario ADIF, brindándole la oportunidad de su desarrollo que le permita obtener las plusvalías que estaban destinadas a financiar la operación del soterramiento que ahora se niega.

Por otro lado parece que no se aborda con ningún sentido crítico aquellas reclamaciones al Plan Rogers, venidas de los grupos que hoy gobiernan la ciudad y que señalaban la excesiva densidad de viviendas y el incumplimiento de las reservas de dotación mínimas que debía garantizar el sector. Si ya el corredor ferroviario, como infraestructura, no es computable a los efectos del cálculo de los espacios libres públicos, no es posible que la ordenación de los usos siga siendo la misma o mayor incluso, como reflejan los planos de ordenación PO-B2 16.66 y 16.67.

Esta observación requiere una respuesta concreta tras un análisis por parte de los redactores, clave ante cualquier impugnación cuando el Plan llegue a instancias superiores.

TERCERO: Abandonar la idea del soterramiento supone incurrir en un grave perjuicio para los habitantes del lado este de la ciudad, muchos de los cuales viven en las zonas más vulnerables de los barrios de Valladolid. Supone continuar en un estado de marginación evidente y la negación por antisocial, del principio de

igualdad que debe prevalecer en la ciudad, perseguido a través de políticas solidarias pero también a través de la forma urbana.

-

Por todo ello, el **Grupo Municipal Ciudadanos**, y en su nombre, la portavoz del mismo **presenta ALEGACIÓN** con el objetivo de recuperar el modelo de ciudad propuesto, (Alternativa 1). La Revisión presentada del PGOU, entra en contradicción con el modelo a partir de la renuncia al soterramiento.

La Alternativa 1 es un escenario posible y responde además de a un ideario, a las corrientes actuales del urbanismo en Europa que reflexiona sobre la ciudad completa. Es una apuesta por contener la ocupación del territorio limitando la extensión de la ciudad y generando más suelo vacante. Pero es necesario ir más lejos de lo que hace el análisis del PGOU y la Normativa puesta en práctica, para articular una alternativa que va a exigir modelos de vida urbana muy solidarios si no se quiere correr el riesgo de acelerar en pocos años las diferencias sociales.

Solicitamos se reconsidere de nuevo su viabilidad, con soluciones técnicas de soterramiento y un calendario previsible el cual lleve parejo el desarrollo del planeamiento detallado y las obras asegurando la ejecución del by-pass ferroviario, el soterramiento de las vías, la estación intermodal sin merma del tráfico ferroviario en la RAF de Valladolid.

ALEGACIÓN EN RELACION CON LA REGENERACION URBANA DE UN AMBITO CONCRETO: EL POLIGONO DE ARGALES

La posición del polígono industrial de Argales en la ciudad, permite imaginar para este sector nuevas posibilidades que dinamicen el área aprovechando su condición de enclave de usos de industria urbana que hoy están en abandono y claro retroceso por la cada vez mayor presión de las áreas residenciales que lo rodean y que impiden su continuidad dadas las exigencias medioambientales y de logística que requieren las industrias, las cuales obligan a salir de las zonas urbanas donde se desarrollaron.

En esta realidad, su transformación debe ser afrontada desde el nuevo PGOU de Valladolid como una oportunidad de cambio y regeneración urbana y no puede en modo alguno como se pretende, ser regulada desde la normativa buscando, sin más, acomodo a las actividades industriales y terciarias que persisten en la zona en base a una norma que clasifica las actividades como molestas o no. La ordenanza debe abrirse a nuevos usos, romper con lo preexistente y hacerlos compatibles con actividades que no sean molestas a la población que permitan convertir Argales en un espacio dinámico y alternativo, un lugar para la experimentación con un carácter definido.

Para ello proponemos delimitar, de inicio, un área dentro del barrio de Argales donde acometer una serie de operaciones de iniciativa pública, para lanzar un proyecto con el que fomentar un atractivo suficiente que favorezca la inversión para la construcción de apartamentos para jóvenes y de viviendas de gran tamaño en contenedores industriales que se mezclen con usos terciarios, locales de arte, talleres de manufacturas, centros de compra, espacios alternativos, tiendas de moda, anticuarios y lugares donde reine el diseño. Argales es un lugar con una marcada, -y desgraciada,- estética arquitectónica que pueden volver a la vida mediante la creación artística, la presencia de jóvenes y la reinvención de espacios urbanos y espacios privados.

Para poner esto en marcha el Ayuntamiento debe favorecer la presencia de un contenedor cultural potente, que sea ancla de la nueva centralidad, el cual puede partir desde la iniciativa pública o privada. Ese elemento de singularidad puede ser un museo de coches antiguos, donde coleccionistas particulares puedan mostrar al

público sus antigüedades y, usar, comprar y vender, o reparar sus automóviles, por ejemplo, los primeros Renault que salieron de las factorías de Arco de Ladrillo o las furgonetas de Pegaso-SAVA, fabricadas en Valladolid con patente Morris, entre los años 1965 a 1989. Otra iniciativa interesante para explorar, podría ser la de crear un museo de motos, promovida a partir de la asociación de ideas que el imaginario colectivo tiene del clima frío de Valladolid y las concentraciones moteras del mes de enero, que vienen celebrándose en la ciudad desde 1982.

También se podría favorecer en las viejas naves en desuso, la concentración de estudios de radio y televisión, espacios creativos y estudios de cine y comunicación, si se desarrollan campos de conocimiento con la cátedra de cinematografía de la Universidad de Valladolid, con la SEMINCI o con las Facultades de Periodismo, Comunicación Audiovisual y Publicidad de la Universidad Miguel de Cervantes.

Se trataría, en definitiva, de intentar crear un verdadero espacio especializado en alguna materia en la que la ciudad tenga un "savoir-faire" acumulado desde hace años y que, siendo conocida a escala peninsular o a nivel europeo, nos permita distinguirnos y competir entre ciudades. Engancharse a la historia local para fomentar ahora la nueva creatividad, la cultura o la moda a partir de las potencialidades que desarrollaron o desarrollan personajes de la ciudad, -como actores, intelectuales o empresarios-, colectivos y asociaciones, -como bandas de rock, equipos deportivos o la mencionada concentración motera-, o instituciones y empresas conocidas internacionalmente, como la Universidad de Valladolid, la Escuela de Cocina, la SEMINCI o las fábricas multinacionales enclavadas en la ciudad.

En torno a esos contenidos, se trata de crear un espacio de vanguardia al que le favorezca un diseño urbano que se beneficia de la amplitud de las calles y aceras del viejo polígono, para promover un espacio peatonal amigable con áreas arboladas, en coexistencia con carriles bici, espacios para el coche eléctrico y un transporte público de fácil conectividad con el resto de la ciudad, dada la posición central del barrio en relación con la ciudad.

Es necesario dotar a este entorno de servicios, centros educativos -ya existe el Colegio Internacional-, supermercados y establecimientos de proximidad que

animen la vida diaria de los nuevos residentes. Se pueden promover huertos ecológicos en determinadas parcelas, regados con las aguas de la traída de Argales de los tiempos de Felipe II, donde sus productos sean vendidos en mercados semanales al aire libre; tiendas de productos orgánicos; espacios murales para los mejores grafiteros al estilo de Wynwood en Miami, talleres de formación medioambiental, escuelas de música y cafés o locales nocturnos con bandas en directo, donde surjan iniciativas como la planteada de promover un festival de música de garaje.

Por todo ello, el **Grupo Municipal Ciudadanos**, y en su nombre, la portavoz del mismo **presenta ALEGACIÓN** con el objetivo de recuperar el barrio abriéndolo a nuevos usos para hacer de Argales un sector de la ciudad dinámico, en flujo constante de personas, ideas y tendencias; que se consolide como el distrito creativo de la ciudad y recupere, por su proximidad, la inversión pública realizada en Las Norias y el LAVA, a partir de un planteamiento más flexible que el planteado en la Revisión del PGOU, que solo lleva a soportar las mismas dinámicas en claro retroceso.

Las iniciativas son las siguientes:

Promover con la Asociación de Empresarios de Argales un plan económico a partir de un inventario de propiedades vacantes u obsoletas, que permita delimitar un área de regeneración urbana en una primera fase. Trabajar con el Ayuntamiento para orientar la inversión municipal en infraestructura y equipamiento, a cambio de un compromiso de la propiedad privada para favorecer durante años con rentas bajas, o cesiones de espacio, el acceso a determinados edificios de jóvenes que emprendan un nuevo negocio o se implanten con nuevas actividades. Buscar colectivamente un contendor cultural que sea la espoleta de la dinamización del sector.

Favorecer la entrada de nuevos usos que permita a los inversores interesados desarrollar promociones inmobiliarias residenciales y terciarias en un contexto urbano de arquitectura post-industrial, que se pretende conservar por la municipalidad.

Pare ello proponemos:

Sobre las condiciones particulares de uso pormenorizado "industrial 2 (I2)" del art. 398 del PGOU en revisión, se creen zonas exclusivas con un nuevo uso pormenorizado, donde el uso básico predominante sea "industria-taller compatible con los usos residenciales, almacén compatible con los usos residenciales, usos productivos terciarios y actividades agropecuarias y alimentarias en general compatibles con los usos residenciales"

Se incorpore el uso básico residencial del artículo 303. Se incorpore el uso básico de equipamiento local del artículo 309 y se modifique el art. 306 para este nuevo uso pormenorizado, excluyendo el punto 10.

Para llevar a buen fin esta propuesta el Ayuntamiento debe realizar con la Asociación de Propietarios y Empresarios del polígono de Argales un estudio de las actividades vigentes y analizado el impacto que pueda tener las que son disconformes con la actual Ley de Prevención Ambiental de Castilla y León. (Anexo III del DL 1/2015 de 12 de noviembre) RD 840/2015 de 21 de septiembre, delimitar el ámbito de actuación del nuevo sector de suelo.

ALEGACIÓN EN RELACION CON LO CONTENIDO EN EL PGOU SOBRE REGENERACIÓN URBANA

PRIMERO: La Normativa Urbanística del Plan General es muy imprecisa y está poco desarrollada. El Capítulo 7 titulado "Rehabilitación, regeneración y renovación urbana" está formado por tan solo 6 artículos de contenido generalista que actúa sobre la nada, pues no se concretan en el Plan General ninguna zona de actuación. El artículo 69 del Capítulo 7, dice:

> "*Tras la aprobación del PGOU, el Ayuntamiento deberá definir un programa de regeneración urbana que fomente acciones dirigidas a espacios urbanos periurbanos y edificaciones en mal* estado" (sic). Es decir que las actuaciones pueden ser de toda índole sobre cualquier espacio o edificación de la ciudad en su conjunto, ya que se refiere a toda ella.

SEGUNDO: La Normativa no permite la iniciativa privada en estas actuaciones y hace que solo el Ayuntamiento pueda establecer los perímetros de la intervención. Entendiendo que es la administración la que debe tutelar estas operaciones, no se puede eliminar la iniciativa de colectivos ciudadanos, asociaciones o grupos de propietarios que quieran emprender una actuación de regeneración urbana, pues son estos los primeros afectados al comportar, por ley, la declaración de utilidad pública en los terrenos donde se delimita un ámbito de planeamiento.

Por todo ello, el **Grupo Municipal Ciudadanos**, y en su nombre, la portavoz del mismo **presenta ALEGACIÓN** con el objetivo de solicitar el desarrollo de una normativa más específica y rigurosa que permita llevar adelante verdaderas políticas de regeneración y renovación urbana de gran interés para la ciudad. Éstas no pueden ser llevadas adelante con el exiguo contenido normativo dado actualmente en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación urbana de Valladolid, sometido a aprobación inicial.

Solicitamos un desarrollo normativo detallado y una concreción de las posibles localizaciones físicas, determinadas desde el PGOU, donde se fijen perímetros de intervención basados fundamentalmente en unos indicadores de vulnerabilidad. Tales indicadores deberán servir de marco para definir las actuaciones que deben aplicarse en el planeamiento y por tanto han de ser conocidos de antemano por el Equipo Redactor.

Implica por tanto que han de estar desarrollados en el preceptivo Documento de Información, Análisis y Diagnóstico, lo cual no ocurre en el caso del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, al carecer de este estudio preliminar tan básico y necesario.

La renovación y regeneración urbana ha de estar enfocada a la sostenibilidad en la ciudad, entendida como equilibrio que permite alcanzar niveles de compensación y redistribución entre áreas urbanas.

Ha de estar enfocada por tanto, no a *"promover intervenciones en el medio urbano enfocadas a la rehabilitación de las edificaciones residenciales y la regeneración de ámbitos cuando existan situaciones de obsolescencia física o funcional"* (art. 68.2 PGOUVa-2017), sino a, actuar sobre determinados perímetros dentro de los barrios más desfavorecidos de la ciudad que precisen alcanzar niveles de protección social adecuados, de modo que les pongan en igualdad de oportunidades frente a sus similares para que les impulsen a alcanzar unos estándares de desarrollo urbano exigidos como mínimos para el conjunto de la población.
Los Indicadores de Vulnerabilidad de modo enunciativo y no limitativo deben analizar:

1.- Nivel de estudios y abandono escolar, (% de población mayor de 16 años analfabeta o sin estudios).
2.- Tasas de renta e índice de paro, (% de población en paro respecto a la población activa)
3.- Población inmigrante y niveles de integración social, (% con relación a la nativa)
4.- Umbrales de infravivienda y estándar dotacional, (% viviendas familiares en edificios con carencias en estado de conservación y ratio de equipamientos por residente).

A la luz de estos datos, el planeamiento general podrá determinar los perímetros con los que se determinará la condición de vulnerable o no de una determinada área de la ciudad y fijar el programa de actuaciones de renovación urbana. Solo esta metodología puede garantizar que las actuaciones tuteladas por la administración con dinero público, sean verdaderamente de interés social, ya que la indefinición reflejada en el Documento de Avance del PGOU, tanto del marco

físico, como del campo de aplicación, impiden la verdadera finalidad de estas operaciones urbanas.

La acción pública para la renovación urbana no puede ser afrontada solo desde el planeamiento, pero éste si debe prever los mecanismos administrativos competenciales en materia de urbanismo y suelo para realizar esta transformación. Regular solo con el Capítulo 7 de la Normativa del PGOU es insuficiente y no va más allá de una mera intencionalidad que no dará el resultado pretendido si todo su desarrollo se deriva a un futurible planeamiento que además solo puede ser de iniciativa pública.

> *"Las intervenciones de regeneración o renovación urbana deberán desarrollarse mediante planes espaciales de recuperación urbana que incluyan las determinaciones urbanísticas contempladas en la legislación para los planes especiales..." (art. 70.1 Documento de Avance PGOUVa-2017).*

Si la regeneración y renovación urbana es uno de los objetivos que debe perseguir la actividad urbanística pública, tal como determina el artículo 5.3 b) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, entonces es el planeamiento general y no el de desarrollo el que debe justificar y regular estas actuaciones.

El apartado g) de este artículo señala:

> *g) Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables, entendiendo como tales aquellas áreas urbanas en las que concurran algunas de las siguientes circunstancias:*
>
> *1º. Que sufren procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado.*
>
> *2º. Donde un porcentaje mayoritario de la población residente se encuentre en riesgo de exclusión por motivos:*
>
> - *Demográficos, tales como envejecimiento, destrucción familiar o inmigración*
> - *Económicos, tales como desempleo, precariedad laboral o insuficiencia de ingresos*

- *Sociales, tales como discapacidad, bajo nivel formativo u otros factores de vulnerabilidad social.*

Proponemos que el cambio de la estructura física de un área de actuación que entra en un proceso de regeneración y renovación urbana, implique conocer de antemano,

1.- Cómo fijar los dispositivos de participación de la población afectada, incorporando el derecho de realojo.
2.- Cómo disponer de empresas que cuenten con viviendas para el realojo temporal, sean estas públicas o privadas.
3.- Cómo dotar de recursos a estas actuaciones, por lo que el estudio económico financiero del Plan General de Ordenación Urbana deberá recoger en sus determinaciones los mecanismos de financiación previstos y detallar las partidas disponibles para hacerlos frente, algo que no aparece en el Documento de Avance presentado.

El planeamiento general deberá predeterminar los criterios para establecer la participación social, la cooperación pública o público-privada y los mecanismos de financiación habilitados por la administración, para empresas y particulares en estas actuaciones. No puede derivarse a un posterior desarrollo, (Documento de Avance art. 70.1 PGOUVa-2017) pues el proceso específico de participación, cooperación y financiación debe ser común a todas las actuaciones previstas en la ciudad.

Por tanto, en los aspectos de participación social se debe conceder importancia a los valores de las comunidades y movimientos asociativos mediante la planificación urbana deliberativa. Es muy importante implicar a los habitantes en la identificación de la visión estratégica y en los objetivos que se quieren conseguir para la búsqueda de soluciones.
La ambiciosa operación de regeneración urbana del 29 de octubre en Valladolid, debe servir de conocimiento para saber llevar hasta el final los objetivos que persiguen el bien común y que estos no se vean mermados como ha sucedido de hecho, al tener que ir reduciendo las intervenciones con dinero público hasta convertir la intervención en una operación de mero decoro. En este sentido es importante reconocer el papel mediador que pueden hacer las ONG´s en la

regeneración urbana. Su proximidad al terreno y capacidad de adaptación las han convertido en intermediarios imprescindibles entre administración y destinatarios finales en muchas intervenciones realizadas en otras ciudades europeas.

En cuanto a la cooperación público-privada se hace necesario configurar estructuras más flexibles. El modelo propuesto por VIVA para el barrio 29 de octubre se ha demostrado que no es operativo, ya que el sector público soporta toda la planificación y financiación de la operación. La regeneración urbana tiene mala imagen en el sector inmobiliario como operaciones financieras de alto riesgo, gestión complicada y resultados inciertos. Esta tenencia hay que cambiarla y esta revisión del Plan General es una oportunidad para abrir la inversión a operadores privados ahora que el suelo nuevo se va a limitar. Hay que crear los mecanismos necesarios para hacer atractivas estas operaciones al capital privado, dándole entrada desde el origen. Hacer ver que es ventajoso y que ofrece garantías actuar sobre la renovación de la ciudad existente, (browfields), frente a la opción cada vez más escasa de la urbanización de nuevas zonas en Valladolid (greenfields).