

Valladolid a ... de ..... de 2015

## **ALEGACIÓN** **a la Aprobación Inicial** **de la Revisión del PGOU de Valladolid 2015**

### **AL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID**

Don ..... , mayor de edad, con DNI ..... , en nombre y representación de ..... con C.I.F. .... y domicilio social ....., ante el Ayuntamiento de Valladolid comparece y, como mejor en Derecho proceda, **DICE:**

Que, en tiempo y forma oportunos, formulo ESCRITO DE ALEGACIONES a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid realizada por Acuerdo de Pleno de fecha 25 de febrero de 2015 (publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma núm. 52 de fecha 17 de marzo de 2015 ).

### **ALEGACIONES**

PRIMERA.- La Asociación de Alojamientos Turísticos de Valladolid engloba a más de una veintena de los principales establecimientos hoteleros de la capital y tiene como misión defender los intereses de los alojamientos turísticos asociados así como emprender y liderar las acciones que supongan una mejora de la competitividad del sector turístico de la ciudad.

SEGUNDA.- En cumplimiento de las condiciones establecidas en la legislación urbanística, el PGOU en Revisión debe acometer la ordenación detallada de suelo urbano mediante su calificación urbanística. Dicha técnica implica establecer una regulación de los usos en suelo urbano en la que, según los criterios inspiradores y la metodología del Plan, se establezcan qué usos son predominantes o cuáles meramente admisibles, las condiciones de compatibilidad entre usos básicos o, en su caso, las restricciones o prohibiciones a que se someten.

El planteamiento del nuevo PGOU a este respecto introduce importantes novedades con respecto al esquema y criterios vigentes y, aunque en repetidas ocasiones la Memoria Vinculante asevera un interés en aumentar la flexibilidad de usos e incentivar la actividad económica, lo cierto es que en realidad las nuevas determinaciones empeoran la situación actual, reduciendo las condiciones para la transformación o la compatibilidad del uso hotelero en la ciudad.

El PGOU en trámite ofrece una regulación de los usos extensa, aparentemente abierta y en principio comprometida con la diversidad de usos, sin embargo, desde la perspectiva de la actividad hotelera, lo que se aprecia es una ausencia completa de análisis acerca de las necesidades y perspectivas de la misma, cuando no una total falta de sensibilidad con las particulares circunstancias de un sector al que repetidamente se le reconoce un papel estratégico en la ciudad.

Y ello es así porque la flexibilidad que preconiza el Plan se queda en una oferta de usos amplia y variada pero que en la práctica son excluyentes entre sí. Un escenario rígido que en nada favorece la adaptación a las vicisitudes en las que se mueve el sector hotelero y que exige una reconsideración profunda sobre los mecanismos que regulan las interacciones y el cambio entre usos.

TERCERA.- Las consecuencias del cambio que la propuesta de Revisión supone en relación a los usos Hoteleros son evidentes. Para analizar las diferencias sustanciales que representa esta propuesta exponemos a continuación una tabla comparativa que relaciona las posibilidades de compatibilidad del uso hotelero en la ordenanza residencial mayoritaria en el Centro (Residencial Colectivo MT y MR) y la ordenanza específica de Actividad Terciaria Hotelera (ATHt),

TABLA COMPARATIVA: CONDICIONES DEL USO HOTELERO EN ORDENANZAS RC Y ATHt.

	Usos básicos. <b>En rojo nuevas denominaciones.</b>	Propuesta Revisión 2015. <b>RCMT.</b> <i>Residencial Colectiva entre Medianeras y Tejido Tradicional.</i>	Propuesta Revisión 2015. <b>ATHt.</b> <i>Actividad Terciaria Hotelera.</i>
	Condiciones específicas	La tipología es edificación entre medianeras, con patio de parcela, sobre tejido tradicional. Están prohibidos el resto de usos no mencionados entre los Predominante o Compatibles. Si los usos existentes no estuvieran entre los detallados a continuación, se mantendrán los usos existentes permitiendo obras de conservación y adecuación a la normativa que le fuera de aplicación en función de la actividad. En estos casos, no se autorizarán obras que supongan incremento de la superficie destinada al uso no permitido.	Edificios de alta densidad de actividad hotelera en edificio exclusivo. Si no estuviesen contemplados por la presente ordenanza, se mantendrán los usos existentes permitiendo obras de conservación y adecuación a la normativa que le fuese de aplicación en función de la actividad. En estos casos no se autorizarán obras que supongan incremento de la superficie destinada al uso no permitido.
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercio y Servicios	Compatible Pequeño Comercio (Sup venta < 300 m <sup>2</sup> ), únicamente en PB, s y 1 <sup>a</sup> vinculada. Compatible Mediano Comercio (Sup venta entre 300 y 2500 m <sup>2</sup> ), sólo como uso exclusivo (100%). Requiere ED para cambio de uso.	Compatible Pequeño Comercio (Sup venta < 300 m <sup>2</sup> ), únicamente en PB, inferior a la baja, 1 <sup>a</sup> y ático; hasta un 25% de la edificabilidad.
OFICINAS	Oficinas		Prohibido
	<b>Oficinas Técnicas y Oficinas de Venta</b>	Compatible, como uso exclusivo o bien en S, SS, PB o 1 <sup>a</sup> (1), en cualquier proporción hasta 100%. Para > 80% requiere ED para cambio de uso.	Prohibido
HOSTELERÍA	<b>Oficinas: Despachos profesionales</b>	Compatibles sólo en la propia vivienda en edificios de uso predominante residencial.	Prohibido
	Hostelería (bares, rtes y similares)		
HOTELES	<b>Recreativo-Hostelería</b> (Asimilable al actual Hostelería)	Compatible, como uso exclusivo o bien en S, SS, PB o 1 <sup>a</sup> (1), en cualquier proporción hasta 100%. Para > 80% requiere ED para cambio de uso.	Compatible únicamente en PB, inferior a la baja, 1 <sup>a</sup> y ático; hasta un 25% de la edificabilidad.
	Hospedaje (alojam. eventual o temporal, hoteles, pensiones, similares)		
	<b>Hotelero/Hospedaje</b> (Asimilable al actual Hospedaje)	Compatible, sólo como uso exclusivo (100%). Requiere ED para cambio de uso.	<b>Uso Predominante</b>

ESPECTÁCULO, REUNIÓN, RE- CREATIVO.	Espectáculo y Reunión (cultura y recreo: cines, teatros, salas de fiestas, discotecas, salas de exposiciones y conferencias, etc.)		
	Recreativo- Espectáculos.(cines, teatros, auditorios, ...espect varios)	Compatible, sólo como uso exclusivo (100%). Requiere ED para cambio de uso.	Compatible únicamente en PB, inferior a la baja, 1ª y ático; hasta un 25% de la edificabilidad.
	Recreativo-Salas de Reunión (Discotecas, salas de fiesta, exhibiciones especiales y multitiocio)	Compatible, únicamente en PB, s y 1ª vinculada.	Compatible únicamente en PB, inferior a la baja, 1ª y ático; hasta un 25% de la edificabilidad.
OTROS TER- CIARIOS	Otros servicios Terciarios (servicios a los ciudadanos de carácter no dotacional ni administrativo)	Compatibles, como uso exclusivo o bien en S, SS, PB o 1ª (1), en cualquier proporción hasta 100%. Para > 80% requiere ED para cambio de uso.	Prohibido
DOTACIONAL	Dotacional	Compatibles usos de Equipamiento, como uso exclusivo o bien en S, SS, PB o 1ª (1), en cualquier proporción hasta 100%. Para > 80% requiere ED para cambio de uso.	Prohibido
PRODUCTIVO	Industria	Compatible Artesanal tipo I y II, únicamente en PB, s y 1ª vinculada.	Prohibido
	Almacén	Compatible tipo I, únicamente en PB, s y 1ª vinculada.	Prohibido
	Taller	Compatible Taller Doméstico, sólo en la propia vivienda en edificios de uso predominante residencial.	Prohibido
RESIDENCIAL	Residencial	<b>Uso predominante en tipología Residencial Vivienda Colectiva.</b> Compatible la tipología Unifamiliar y Residencia Comunitaria, sólo como uso exclusivo (100%). Requiere ED para cambio de uso.	Prohibido
PL. APARC.	Aparcamiento	Compatible sólo en PB en inferiores a la Baja. Obligatorias nº plazas por cada uso según tabla art 239, en el caso de nueva planta. También serán obligatorias en los cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o rehabilitación, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos. El exceso de nº de plazas establecidas computará edificabilidad (30m <sup>2</sup> /plaza)	Compatible en PB e inferiores. Obligatorias nº plazas por cada uso según tabla art 239, en el caso de nueva planta. También serán obligatorias en los cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o rehabilitación, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos. El exceso de nº de plazas establecidas computará edificabilidad (30m <sup>2</sup> /plaza)

En la tabla anterior:

(1). O superiores vinculadas.

Todos los usos no definidos expresamente como compatibles, están prohibidos.

Para el caso de la *Ordenanza RCMR. Residencial Colectivo entre Medianeras y Tejido Renovado*, la situación de compatibilidad del uso Hotelero no es diferente al de la ordenanza RCMT. Ambas ordenanzas, RCMT y RCMR son las más numerosas en la Unidad Urbana 1, el centro de la ciudad así como en las más próximas a esta. Son pocos los casos en que se reconoce un uso exclusivo Hotelero (ATHt), donde la rigidez es más evidente al prohibir casi cualquier uso que no sea exclusivamente el de la actividad hotelera.

La Revisión establece una ordenanza AT, de actividad Terciaria, en la que cabe la posibilidad de que no se concrete el uso terciario asignado, de esta forma se garantiza la flexibilidad que este ámbito versátil del Centro para establecer en su momento el uso terciario de destino: Artículo 429.2 de la Revisión, "de no especificarse en la documentación gráfica, se entenderá permitido como predominante cualquiera de los usos Terciarios definidos en esta Normativa y se aplicarán las condiciones de compatibilidad con otros usos a continuación establecidas para cada uno". No parece un planteamiento desacertado, salvo por el hecho de que no se hacen compatibles otros usos no terciarios, como el residencial, con el que no tienen necesariamente que ser incompatibles. La mezcla de usos, la versatilidad buscada de esta revisión y la necesidad de adecuar los usos a las circunstancias de futuro obligan a pensar en una combinación de usos más acertada, sin que ello suponga la tramitación de otros instrumentos urbanísticos (como el Estudio de Detalle), recurso demasiado aludido por esta Revisión. Parece necesario integrar esta posibilidad de las actividades terciarias entre los usos compatibles generales del centro. ¿Por qué discriminarlos? ¿Es necesario? ¿No es quizá la falta de estudios específicos la que ha provocado esta regulación tan inflexible?

Debe ser el Plan General el que analice, integre y justifique la compatibilidad de usos de hecho posibles y no puede dejar un amplio número de casos a expensas de que los justifique un Estudio de Detalle posterior.

Si hay usos claramente inadecuados en una determinada unidad urbana, o si lo son por su incompatibilidad manifiesta con otros de la zona, deberá ser el PGOU el

que así lo determine y justifique, sin que se haga recaer de forma constante la obligación de redactar estudios de detalle posteriormente a los promotores de muchas iniciativas (todas en las que un uso compatible supera el 80% de la edificabilidad). Esto supone dificultades en la tramitación y en la implantación de usos, incluso en usos claramente prioritarios en la zona.

La Revisión del Plan establece unos marcos generales de control sobre cada unidad urbana, de tal forma que cualquier implantación o modificación de usos debe respetar un umbral mínimo del uso global de la unidad. Parece ya suficiente este modo de control, sin tener que añadir más restricciones innecesarias a la compatibilidad de los usos.

Por citar algunos de los ejemplos más evidentes, el PGOU establece un "tratamiento de las situaciones de los usos" que en la situación primera (art. 125) considera a este uso, el hotelero, incompatible con el residencial. Estrechamente relacionado con ello, no parece adecuado en interés de esta actividad que a partir de ahora se impida a los hoteles en zona residencial puedan ser reutilizados parcial o totalmente para dicho fin en caso de variar la demanda hotelera. Como tampoco parece adecuado que cualquier cambio de uso hotelero vaya a requerir la elaboración de un Estudio de Detalle que lo justifique, cuando esta labor debería ser realizada por el propio PGOU a la hora de establecer la regulación de los usos básicos y sus compatibilidades. Ello exigiría del Plan un análisis en profundidad de la concreción de usos más idónea para el sector, no obligando a que haya que optar por esquemas cerrados que imponen severas restricciones a cualquier cambio que determine la propia evolución de la actividad.

En definitiva, a esta nueva regulación que demandamos ha de exigírsele que sea amplia pero también versátil, ya que ambos son componentes esenciales de la flexibilidad y mixtura que el propio Plan pretende instaurar para el fomento de las actividades económicas de la ciudad.

Consideramos, en definitiva, que la regulación del uso hotelero en el PGOU en Revisión debe ser reconsiderada, acometiendo una reflexión profunda que incentive la flexibilidad en sus condiciones de implantación, compatibilidad y sustitución.

Por lo expuesto,

SOLICITO AL AYUNTAMIENTO que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tenga por formuladas las alegaciones que anteceden y, en su virtud, resuelva modificar la regulación del uso hotelero, tanto en su ordenanza específica

como en su compatibilidad dentro de ordenanzas de tipo residencial; tomando como referencia las necesidades del sector en aras a una mejora en la flexibilidad y compatibilidad entre usos, por ser justicia que pido,

En ..... , a .... de ..... de .....