

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

## ALEGACIONES MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU CARTISA VECINOS POR ARROYO-TLP

### ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA

Arroyo de la Encomienda ha experimentado una importante transformación en las últimas dos décadas. En tan solo 20 años, ha visto multiplicada su población por cinco, llegando a ser el segundo municipio con más habitantes de la provincia, justo por debajo de Laguna de Duero, que ya en 2003 había superado los 20.000 habitantes. Estos cambios en la población han venido acompañados de una fuerte expansión urbanística que tuvo su máximo crecimiento en la primera década del siglo XXI, donde se llegó a edificar el 64,15%<sup>1</sup> de la superficie actualmente construida.

La actividad urbanística en Arroyo se había venido regulando mediante Normas Subsidiarias de Planeamiento<sup>2</sup>, hasta que en 2003 se lleva a cabo la aprobación del primer Plan General de Ordenación Urbana del municipio (en adelante PGOU 2003) previsto para dar cabida a un total de 46.000 habitantes. En 2003 Arroyo ya había superado los 5.000 habitantes y las expectativas de crecimiento eran muy altas debido a su proximidad a la capital y al éxodo rural que se estaba produciendo en ese momento.

La aprobación inicial del citado PGOU, incluía una serie de Convenios urbanísticos que pretendían reubicar en un nuevo polígono las empresas industriales localizadas a ambos lados de la Avenida Salamanca con el objetivo de recalificar para uso residencial y terciario los terrenos que ocupaban. Años más tarde, esta pretensión no trajo consigo la reubicación de estas empresas dentro del municipio, si no su cierre total y traslado a otras comunidades autónomas. Por aquel momento, los concejales y portavoces de los partidos PSOE e Izquierda Unida, D. Evaristo López de los Ojos y D. Julio Álvarez Rodilana mostraban su disconformidad a un PGOU dedicado casi en exclusiva a la construcción de vivienda y que dejaba de lado la previsión de espacios para la industria (como queda recogido en el acta del Pleno de 22 de enero de 2003 donde se aprobaba inicialmente el citado PGOU). Los vecinos de Arroyo de la Encomienda presentaron un total de 267 alegaciones al referido texto.

A finales de 2008, la Agrupación Vallisoletana de Comercio (AVADECO) presentaba recurso de alzada contra el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid por el que se aprobaba definitivamente la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda que daba luz verde a la implantación de Ikea (Rio Shopping) en la localidad, alegando

<sup>1</sup> Dato obtenido en <https://www.foro-ciudad.com/>

<sup>2</sup> Instrumentos de planeamiento general alternativos a los Planes Generales de Ordenación Municipal, con un contenido mínimo que permite la aprobación de planeamiento de desarrollo VECINOS POR ARROYO.



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPYA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

a tal fin numerosos motivos de impugnación. La Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, dictó orden en abril de 2009 declarando la inadmisión a trámite del recurso de alzada interpuesto por el representante de la AVADECO, pues estimaba que no tenía el poder suficiente para llevar a cabo tal representación. AVADECO recurre de nuevo el contenido de esta orden, y finalmente, a finales de octubre de 2010, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, declara nulas de pleno derecho tanto la orden que inadmitía el recurso como el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, de 28 de octubre de 2008, que aprobaba definitivamente la Modificación puntual del PGOU de Arroyo de la Encomienda en los sectores 6 y 15. Las obras no fueron paralizadas cautelarmente, y por lo tanto, aun siendo la Modificación nula de pleno derecho, Ikea (Rio Shopping) acabó abriendo sus puertas en septiembre de 2012. Entre las alegaciones presentadas por AVADECO se encontraba el incumplimiento de los artículos 104, 105 y 106 del RUCyL<sup>3</sup>, "al no prever dos plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante, al menos una de ellas de uso público, y por no reservar para el sistema local de espacios públicos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros edificables en el uso predominante y otros 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados edificables en el uso predominante para el sistema local de equipamientos". Sin embargo, hoy en día Ikea (Rio Shopping) cuenta con una superficie de 140.000 metros cuadrados de "aparcamiento público para dar servicio al núcleo próximo a la Flecha" ejecutados sobre suelo destinado a sistemas generales de titularidad municipal, sobre el que tiene derecho de utilización privativa. Pero lo cierto es que esta superficie ni se encuentra cerca del núcleo urbano de la Flecha (al menos no lo suficiente para ser utilizado por sus vecinos) ni su uso se corresponde con el de un aparcamiento público, pues está destinado exclusivamente a los visitantes del centro comercial como si fuera de uso privativo.

Poco tiempo después de ser anulado el Acuerdo urbanístico por el que se modificaba el PGOU, se aprueba la revisión del PGOU 2003 (en adelante PGOU 2013). Si bien no queda reflejado en su exposición de motivos por razones obvias, esta revisión del Plan permitía legalizar la situación de irregularidad existente en los terrenos objeto de la Modificación puntual para la construcción de Ikea (Rio Shopping). De su contenido merece la pena destacar que únicamente recogía la ordenación detallada de los sectores SE-01, SE-02, SE-03, SE-04 y SE-08, en su mayoría de titularidad municipal, a excepción del SE-02 donde se localizaba antiguamente la fábrica Smurfit, siendo esta una de aquellas empresas industriales del entorno de la Avenida Salamanca que habían firmado un Convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Arroyo en 2003 para su reubicación. Aunque el cierre de la empresa Cartisa era inminente en 2013, extrañamente la parcela que ocupaba no se encontraba incluida dentro esta revisión. Cabe pensar que esta decisión fue premeditada para que la opinión pública no relacionase el cierre de la empresa, y

<sup>3</sup> Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

la consecuente destrucción de puestos de trabajo, con la recalificación de terreno industrial promovida por el Ayuntamiento años atrás.

En esta perspectiva, cabe destacar también el nombre de una persona perteneciente a la clase política de Arroyo de la Encomienda especialmente relacionado con todo el desarrollo urbanístico de la década con mayor expansión: José Manuel Méndez Freijo. Méndez, como es popularmente conocido, inició su carrera política a los 21 años como concejal del Bloque Nacionalista Galego (BNG) en su ciudad natal. Luego, en 1987, formó parte del PSOE, y posteriormente del PP, para finalmente acabar fundando su propio partido, Independiente por Arroyo de la Encomienda (IPAE). Su participación en muy diversas formaciones políticas de diferente índole ideológica, pone ya en cuestión su vocación política alejada de unos intereses privados. En el municipio de Arroyo de la Encomienda fue primer teniente de alcalde y concejal de Deportes y Medio Ambiente desde el 29 de julio de 1999 hasta el 13 de junio de 2003. El 14 de junio de 2003 fue elegido Alcalde de dicho municipio, nombramiento que renovó el 16 de junio de 2007.

José Manuel Méndez fue alcalde del municipio de Arroyo desde 2003 hasta 2014, año en el que el Supremo ratificaba una condena de 2013 por cohecho y prevaricación. En dicha condena el entonces alcalde no se encontraba solo, pues pudiendo ser la cabeza de esta trama urbanística, necesitaba de una serie de colaboradores para llevar a cabo las diferentes actuaciones ilícitas que le permitieron recalificar en 2005 un suelo industrial para que la constructora gallega Mahía (hoy en día extinta) pudiera construir 2.984 viviendas que nunca llegó a levantar, por lo que a cambio, recibió una vivienda en Vilagarcía de Arousa y 30 millones de pesetas en 2001 (unos 180.000 euros al cambio actual). Por este pago, sin embargo, el exedil fue absuelto al haber prescrito el delito de cohecho del que se le acusaba.

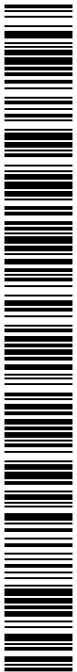
Destacamos otra figura importante dentro del desarrollo urbanístico de aquella época: Buenaventura Conde Salazar. A pesar de la condena antes mencionada este arquitecto sigue participando en numerosos proyectos dentro del municipio de Arroyo desarrollando trabajos de redacción en el sector privado. En particular, Buenaventura Conde Salazar ha resultado ser el redactor de la actual Modificación Puntual N°2 del PGOU en el suelo de Cartisa. Resulta difícil no pensar que sea una casualidad una vez expuesto todo lo anterior.

Si bien la condena de Buenaventura Conde Salazar no le impide seguir ejerciendo su profesión en el ámbito privado, no existiendo ninguna incompatibilidad legal al ser la redacción del proyecto encargada por el propietario del terreno y no por el Ayuntamiento, hubiera sido conveniente, o más bien apropiado, que este último hubiese evitado por encima de todo relacionarse en temas urbanísticos con el nombre de su ex arquitecto municipal condenado por dos delitos de prevaricación urbanística.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

3



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPY/A que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

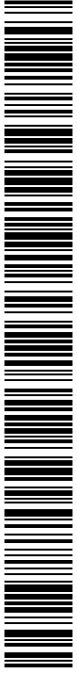
2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

Buenaventura Conde Salazar (según sentencia Nº 411/2013 de la Audiencia Provincial de Valladolid)		
Delitos	Condena	Hechos probados
-es autor de dos delitos de prevaricación urbanística tipificado en el artículo 320 del C. penal vigente en la fecha de los hechos, en relación con el artículo 404 del mismo texto legal. O alternativamente es autor, como inductor o cooperador necesario, de dos delitos de prevaricación del artículo 404 del C. Penal.	- por cada uno de los dos delitos de prevaricación urbanística, tipificados en el art. 320.1 y 2 del C. Penal, la pena de 1 año de prisión, accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo durante la condena, inhabilitación especial para empleo o cargo público por tiempo de 9 años, así como al pago de costas. Alternativamente por cada uno de los dos delitos de prevaricación del art. 404 del C. Penal, la pena de inhabilitación especial para empleo o cargo público durante 7 años.	Buenaventura Conde Salazar era el arquitecto municipal de Arroyo de la Encomienda, iniciando dicha función en diciembre de 1997 y a partir de 2003 la ejerció como arquitecto interino.



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

4

Documento firmado por:

ANTONIO OLMO ARRANZ

Fecha/hora:

30/07/2021 17:09

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

**Antonio Olmo Arranz** con DNI 12.388.272-N, y domicilio a afecto de notificaciones en Cl. Fuente el Prado, núm 6 de Arroyo de la Encomienda, como concejal del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda y en calidad de representante del grupo Vecinos por Arroyo-TLP.

**EXPONE:**

Que estando en periodo de alegaciones e información pública de la "Modificación puntual del PGOU de Arroyo de la Encomienda con ordenación detallada en suelo de CARTISA" se ponen a disposición del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, a través del presente documento, las siguientes alegaciones realizadas Antonio Olmo en representación del grupo político Vecinos por Arroyo-TLP.

**ALEGACIONES A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ARROYO DE LA ENCOMIENDA CON ORDENACIÓN DETALLADA EN EL SUELO DE CARTISA**

**PRIMERA.- Ex arquitecto municipal de Arroyo condenado por prevaricación como redactor de la Modificación puntual**

En primer lugar, y aprovechando los antecedentes urbanísticos expuestos como introducción a estas alegaciones, queremos hacer una pequeña reseña histórica con el objetivo de recordar el pasado para no caer en el futuro en los mismos errores.

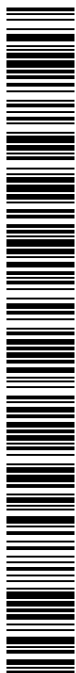
La aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) de 2003 incluía incorporado en su contenido una serie de Convenios urbanísticos mediante los cuales las empresas sitas a ambos lados de la Avenida Salamanca (entre las que se encontraban Cartisa y Smurfit) se comprometían a cesar su actividad en la zona y trasladarla a un nuevo polígono industrial con el objetivo de revalorizar esos terrenos convirtiéndolos en Suelo Urbano No Consolidado para la construcción de edificios de uso residencial y terciario.

La sentencia del escandaloso caso de corrupción urbanística, denominado "Caso Arroyo", condenaba en 2013 al antiguo alcalde de este municipio, José Manuel Méndez Freijo, y a su Arquitecto Municipal Buenaventura Conde Salazar por prevaricación y cohecho. Este hecho les obligaba a cesar de sus cargos, pero no sin antes haber aprobado una revisión del PGOU. Esta revisión pretendía legalizar las irregularidades urbanísticas llevadas a cabo en diferentes terrenos de titularidad pública y privada de Arroyo para permitir la implantación del centro comercial de Ikea (Rio Shopping), tras haber sido declarada nula de pleno derecho la Modificación Puntual del PGOU de 2003 que se había redactado para este fin. Esta revisión se consolidaba con la denominación de PGOU 2013, Plan General vigente

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

5



00067716532160c72b07650930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

en la actualidad, que recoge la ordenación detallada de los terrenos de Smurfit (sector SE-02, cuyas obras de urbanización se encuentran actualmente en ejecución) pero no del suelo de Cartisa, aunque como bien indica el redactor de esta actual Modificación Puntual Nº 2 al PGOU 2013, esta transformación ya había sido incluida en el plan anterior de 2003.

Resulta sorprendente encontrar el nombre de Buenaventura Conde Salazar dentro de la documentación del expediente objeto de información pública, pues ha resultado ser el redactor de esta Modificación Puntual. Como seguramente recuerden, Buenaventura Conde Salazar fue arquitecto municipal de Arroyo desde diciembre de 1997 hasta 2014. Mediante sentencia Nº 411/2013 de la Audiencia Provincial de Valladolid fue condenado, siendo autor de dos delitos de prevaricación urbanística, a la pena de 1 año de prisión, accesoria de inhabilitación especial para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo durante la condena, inhabilitación especial para empleo o cargo público por tiempo de 9 años, así como al pago de costas (alternativamente por cada uno de los dos delitos a la pena de inhabilitación especial para empleo o cargo público durante 7 años).

En Arroyo de la Encomienda julio de 2020.

El Arquitecto.

Fdo.: Buenaventura Conde Salazar.

Si bien la condena de Buenaventura Conde Salazar no le impide seguir ejerciendo su profesión en el ámbito privado, y no existe ningún tipo de incompatibilidad legal pues la redacción del proyecto viene encargada por el propietario del terreno y no por el Ayuntamiento, este último debería haber evitado por encima de todo relacionarse en temas de carácter urbanístico con el nombre de su ex arquitecto municipal. Por supuesto, su participación en todo este proyecto invita a las siguientes reflexiones:

- ¿Por qué razón el terreno de Cartisa no fue incluido en la revisión del PGOU en 2013 cuando, sin embargo, si se había incluido dentro del PGOU de 2003?
- ¿Fue casualidad que la aprobación inicial del Convenio urbanístico se presentara en el último Pleno antes de las elecciones municipales de 2019?
- ¿Por qué se presenta este proyecto justo después de haber superado Arroyo los 20.000 habitantes?

**SEGUNDA.- Los términos del acuerdo urbanístico para la Modificación puntual son contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración.**

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

6



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es/8443/verantillal/valDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

Los Convenios urbanísticos de planeamiento son aquellos cuyo contenido y cláusulas prevén o determinan la necesidad de una modificación, redacción o aprobación de un instrumento de planeamiento.

La cobertura legal de los convenios urbanísticos la encontramos en el art. 34 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público que consagra el principio de libertad de pactos de la Administración al establecer que podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración.

Los convenios de planeamiento son una práctica habitual en la administración para la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor. Sin embargo, no podrán "limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban". La Administración puede convenir con los particulares dentro de los límites legales pero la potestad de planeamiento ha de responder en todo caso al interés general y según los principios de buena administración para obtener la ordenación urbanística posible.

La utilización por los Ayuntamientos de los convenios urbanísticos durante los últimos años de manera inapropiada ha ayudado a desarrollar un urbanismo desmedido, sirviendo como mecanismo de presión de grupos inmobiliarios para clasificar suelo.

Nosotros, sin embargo, defendemos que el urbanismo es una función pública, que debe poner al poder público en primer lugar, como garante de los intereses generales sobre los particulares. Sin embargo, aunque existen numerosas referencias al interés general en el texto del Convenio y de la Modificación puntual, su contenido parece alejarse de este principio, como se defiende en las alegaciones 6ª, 10ª, 11ª, 12ª y 16ª.

Este Convenio no debe limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que le corresponden a esta Administración Local bajo la premisa de que "el solar de Cartisa es de uso privado, y su propietario decide lo que quiere y no quiere hacer", defensa que realizaba el Concejal de Urbanismo Rafael Velasco en el Pleno del 30 de marzo de 2020. Añadía que "lo que el Ayuntamiento puede hacer es darle permiso". Entendemos que la labor del Ayuntamiento debe ir más allá, garantizando la defensa de los intereses generales en el diseño de este tipo de proyectos.

Además, respecto de los convenios urbanísticos el RUCyL establece una serie de limitaciones:

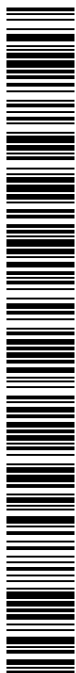
**Artículo 437. Limitaciones.**

**a) Limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban.**

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

7



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPY/A que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillita/va1Doc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

b) **Dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.**

c) Establecer obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.

d) Permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

2. Son **nulas de pleno derecho las estipulaciones** contenidas en los convenios urbanísticos que sean **contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística**. No obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes.

3. En particular, los convenios urbanísticos de planeamiento deben entenderse como **actos preparatorios del correspondiente procedimiento de aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, y no pueden disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones públicas** competentes ni condicionar los trámites de información pública. A tal efecto, dichos convenios deben ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento.

Por todo lo anterior, considerando que este proyecto no responde al interés general y a los principios de buena administración, y que alguna de sus estipulaciones incumple la normativa vigente en materia de Urbanismo, como más adelante se argumenta y justifica, entendemos que es necesario revisar detenidamente su contenido para que se adecúe a estos principios básicos que deben guiar las actuaciones desarrolladas a partir de los Convenios urbanísticos.

### **TERCERA.- Instrumento de innovación urbanística inadecuado. Conveniencia de una revisión del PGOU en vez de una Modificación puntual del mismo.**

Las innovaciones del planeamiento se nos presentan comúnmente, bien como una revisión, bien como una modificación de los planes ya existentes. En el caso que nos ocupa, el instrumento de innovación urbanística escogido ha sido la Modificación puntual.

Lo cierto es que, con la legislación vigente, las formas de llevar a cabo innovaciones de planeamiento, están sujetas a una gran discrecionalidad, sin perjuicio de que, jurisprudencialmente, se han venido estableciendo límites que nos van permitiendo deslindar los supuestos de revisión de planeamiento de los de modificación.

La Modificación puntual como instrumento de innovación ya ha sido utilizado con anterioridad en Arroyo de la Encomienda con fines muy cuestionables. Ejemplos de ello son la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias SAU Nº13 (aprobada en 2002) y la Modificación puntual del PGOU 2003 en los sectores 6 y 15 (aprobada en 2008). En ambos casos la aprobación de un PGOU ha seguido a las

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

8



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPY/A que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavai/Doc.jsp>



2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

modificaciones puntuales. No ha sido posible constatar la razón por la cual inmediatamente después de la aprobación de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias SAU N°13 fue aprobado el PGOU de 2003, pues la documentación a disposición es muy amplia y de difícil revisión, pero es conocido y probado que la intervención urbanística desarrollada en dicho sector ha derivado en que años más tarde se dictase sentencia por prevaricación urbanística y cohecho condenando a algunos miembros y colaboradores del Ayuntamiento de Arroyo, entre los que se encuentra Buenaventura Conde Salazar, como hemos apuntado anteriormente.

Si ha sido posible, afortunadamente, consultar la sentencia de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de 2010 que declaraba nulo de pleno derecho la Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León de 16 de abril de 2009 y el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid de fecha 28 de octubre de 2008, por la que se aprobaba definitivamente la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arroyo de la Encomienda en los sectores 6 y 15, como respuesta al recurso 899/2009 interpuesto por la Agrupación Vallisoletana de Comercio (AVADECO) en el que la parte recurrente alegaba que la modificación impugnada era *nula de pleno derecho por vulnerar su tramitación las exigencias procedimentales de la normativa vigente, que requería una Revisión del PGOU y no su mera Modificación*. La sentencia llegaba tarde pues para entonces las obras en el sector 6 ya se habían iniciado consiguiendo que en septiembre de 2012 el centro comercial Rio Shopping abriera sus puertas. Sin embargo la declaración de nulidad de esta modificación puntual dejaba sin respaldo jurídico la recalificación y permuta de los terrenos de los sectores 6 y 15 y la construcción del centro comercial Rio Shopping, por lo que fue necesaria la redacción y aprobación de la revisión del PGOU de 2003, denominada como PGOU 2013. Si bien la exposición de motivos por la que se justifica la conveniencia de esta revisión no recoge explícitamente este hecho (se adjunta más adelante), lo cierto es que parece evidente que se haya llevado a cabo para regularizar esta situación irregular en el planeamiento de Arroyo.

El municipio de Arroyo de la Encomienda ha superado en los últimos años el umbral de población que la normativa urbanística de Castilla y León establece para poder acceder a nuevos límites máximos de edificabilidad y densidad poblacional en suelo urbano no consolidado y urbanizable (de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea). Sin embargo, la revisión del Plan de 2013 se redactó basando todos sus cálculos, estimaciones y previsiones sobre unos límites totalmente diferentes (de 20 a 50 viviendas, y hasta 7.500 metros cuadrados edificables por hectárea). Dentro del documento DN-NU: NORMATIVA URBANÍSTICA perteneciente a la revisión del PGOU realizada en 2013 quedan recogidas las condiciones específicas en suelo urbano no consolidado:

### **CAPÍTULO 3 CONDICIONES ESPECÍFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

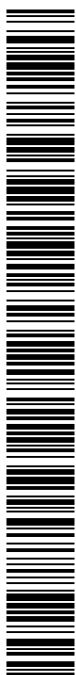
#### **SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE APLICACIÓN**

##### **Art.5.3.1. FICHAS DE DESARROLLO DE LOS SECTORES**

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

9



U006771f55321e0c72b07e50930711095

Copia que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnación



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

En un anexo a la presente Normativa Urbanística se detallan, en sus correspondientes fichas, las condiciones particulares de cada uno de los sectores. En las zonas edificadas o edificables limítrofes o interiores a zonas clasificadas como suelo rústico de protección Natural o terrenos forestales en general, se dará cumplimiento a lo regulado en el artículo 11 del Documento Básico de Seguridad frente a Incendios del Código Técnico.

Las siguientes determinaciones, establecidas en la ficha de cada sector, se entienden de Ordenación General y por lo tanto vinculantes, según lo especificado en los artículos 86 RUCyL:

- Delimitación, si bien será admisible una variación inferior al 5% de la superficie del sector, para adaptarse a límites de propiedad o límites físicos concretos del terreno no tenidos en cuenta, siempre que sean convenientemente justificadas, no generen restos inaprovechables y no representen aumento de la densidad máxima de edificación.
- Uso predominante, así como, en su caso, usos compatibles y prohibidos.
- **Densidad máxima de edificación (o edificabilidad máxima en usos privados por cada hectárea del sector, excluyendo a tal efecto de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales), que no puede superar los 7.500 m<sup>2</sup> por hectárea.**
- Índice de variedad de uso, que expresa el porcentaje de aprovechamiento del sector que debe destinarse a usos compatibles con el predominante, excluidas las viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 10%.
- Índice de integración social, o porcentaje de la edificabilidad residencial de cada sector que debe destinarse a la construcción de viviendas con protección pública. Este índice debe ser igual o superior al 30%, con un máximo del 80%.
- **En el caso de sectores con uso predominantemente residencial, el número máximo y mínimo de viviendas, que debe situarse entre 20 y 50 viviendas por hectárea excluyendo de la superficie del sector los terrenos reservados para sistemas generales.**
- En su caso, Sistemas Generales o Dotaciones Urbanísticas Públicas adscritas optando entre señalar de forma concreta su ubicación, superficie y demás características señaladas en el artículo 83.4. del RUCyL o señalar todas o algunas de sus características de forma genérica, incluso en forma de porcentaje o proporción respecto del conjunto de los sistemas generales previstos.
- Otras determinaciones de ordenación general de carácter potestativo, según lo establecido en el Art. 91 RUCyL, cuando estén expresamente señaladas en las fichas correspondientes. A este respecto, el viario representado en fichas y planos, es considerado estructurante y necesario para la articulación con el resto de los sectores y/o con el suelo urbano, por lo que se entenderá en todos los casos determinación de ordenación general y por tanto vinculante en su trazado y dimensiones, que se interpretarán como mínimos, salvo que se indique expresamente lo contrario.

El resto de las determinaciones reflejadas en las fichas tienen el carácter de ordenación detallada, y por tanto se redactan como orientativas, salvo que expresamente se indique lo contrario. Para su concreción se estará a lo dispuesto en la Sección 4ª, del Capítulo II, del Título II, del RUCyL.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

10

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnada

Igualmente, en cuanto a la gestión de la actuación integrada, se considera que la totalidad del terreno que se incluye en cada uno de los sectores constituye una unidad de actuación. De la misma manera, se señalan en las fichas el sistema de actuación, en función de la composición de la propiedad y/o del interés estratégico de su desarrollo.

Esta particularidad permite cuestionarnos si efectivamente el instrumento adecuado es el aplicado o si, por el contrario, debería realizarse una revisión completa del Plan por este motivo. La aprobación de esta y futuras modificaciones puntuales bajo estas consideraciones permitirían desvirtuar la ordenación del territorio del municipio limitando la visión general de las consecuencias y efectos que estas modificaciones pueden tener sobre los vecinos del municipio y su calidad de vida. Podemos observar un claro ejemplo dentro del análisis realizado en el Estudio de la repercusión urbanística del gran establecimiento comercial respecto de la localización focalizada (alegación 9ª).

Por otro lado, cabe destacar también el contenido del documento DN-MV: MEMORIA VINCULANTE perteneciente a la revisión del PGOU realizada en 2013:

#### **TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

*El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Arroyo que se revisa (en adelante PGOU), redactado bajo el amparo de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL<sup>4</sup>), fue **aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castilla y León en fecha de 25 de abril de 2003**, y su normativa urbanística fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 14 de agosto de 2003, entrando en vigor el 16 de agosto de 2003.*

*La importante actividad urbanística desarrollada en el Ayuntamiento en estos años de vigencia del PGOU, principalmente en la culminación de procesos de urbanización de ámbitos de suelo, ha generado un modelo territorial prácticamente urbano en su totalidad, lo que hace conveniente una revisión del funcionamiento*

*de los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y espacios libres. En definitiva, esta evolución urbana aconseja revisar su modelo de asentamiento y de estructura general y orgánica, para adecuarlo a las necesidades actuales de la población e introducir las correcciones necesarias.*

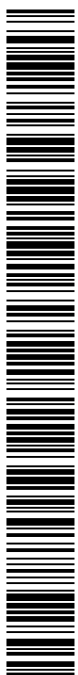
*Además, los múltiples cambios sufridos en el marco legal bajo el que se redactó el documento, requiere de una adaptación al mismo, con el objeto de evitar la inseguridad jurídica que provoca la aplicación de un documento no adaptado a la legislación vigente. Así desde la aprobación del planeamiento general del 2003, ha entrado en vigor un texto normativo de gran relevancia para el municipio, el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y que, a su vez, ha sido recientemente modificado a través de Decreto 45/2009, de 9 de julio, así como el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:*

<sup>4</sup> Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

11



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Adaptación a la Ley (...)

2. Los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes deberán adaptarse a esta Ley cuando procedan a la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento general.

Asimismo, la Disposición transitoria primera del mencionado Decreto 45/2009 establece lo siguiente:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Adaptación a la normativa urbanística "Los Municipios deben adaptarse a lo dispuesto en este Decreto cuando procedan a la elaboración o revisión de su propio instrumento de planeamiento general..."

Además, hay que añadir que **ha finalizado el periodo de vigencia del PGOU, transcurridos 8 años desde su aprobación definitiva el 25 de abril de 2003.**

Por todo ello, se considera conveniente y oportuna la revisión del PGOU de Arroyo de la Encomienda, que definirá el modelo de evolución urbana del Ayuntamiento, y la estructura general y orgánica del territorio, integrando los elementos determinantes del desarrollo urbano, todo ello bajo el amparo del marco legal vigente.

En la revisión del PGOU de 2013 se especifica que "ha finalizado el periodo de vigencia del PGOU, transcurridos 8 años desde su aprobación definitiva el 25 de abril de 2003". No ha sido posible revisar el PGOU 2003 al completo, pero entendemos que este periodo de vigencia viene determinado en el mismo, pues por norma general la vigencia de los Planes es indefinida sin perjuicio de que así se pueda determinar una programación específica en los mismos y así se hace constar en la exposición de motivos del PGOU 2013. Transcurridos nuevamente ocho años, procedería la revisión del PGOU, que además coincide con la superación del umbral poblacional.

Hay que destacar que, aunque el crecimiento poblacional de Arroyo no ha sido tan elevado como en la década anterior, el número de habitantes de este municipio ha crecido notablemente durante los últimos años.

Por todo lo expuesto anteriormente, estimamos que debería revisarse el instrumento de innovación pues entendemos necesaria la revisión del propio PGOU y no la una modificación puntual.

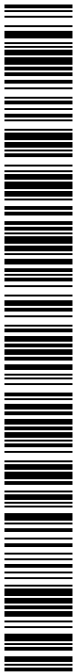
#### **CUARTA.- La opinión popular en contra del modelo urbanístico propuesto en la Modificación puntual.**

Desde la fecha de publicación en el BOCyL de la Modificación puntual, con la intención de dar respuesta a las numerosas quejas que se venían realizando a través de las redes sociales y viendo el descontento por parte de los vecinos del municipio, Vecinos por Arroyo inicia una campaña de información pública y recogida de firmas "En contra de la construcción de tres torres en el suelo de Cartisa" con el objetivo de dar a conocer este proyecto, recoger sus opiniones al respecto y poner de manifiesto el descontento de gran parte de los vecinos de Arroyo de la Encomienda y son ya más de 635 firmas las que se han recogido y que

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

12



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPYA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

se adjuntan a estas alegaciones, esta campaña tendrá continuidad en el mes de septiembre de 2021 por lo que se espera recoger un mayor número de firmas aún. Ha sido interesante observar cómo, si bien puntos de información se han localizado únicamente en los barrios de La Flecha y Vega de la Encomienda por ser los más afectados por esta modificación, aunque no los únicos, se han acercado vecinos de todo el municipio pues entienden que este proyecto no se identifica con el modelo de ciudad en la que quieren vivir.

A continuación, las opiniones de los vecinos recogidas en el artículo publicado por el Nuevo Arroyo en relación al proyecto propuesto para el terreno de Cartisa:



**José Javier  
Espeso Álvarez**

"Una de las cosas buenas del municipio son los espacios abiertos; este pueblo se caracteriza por tener viviendas bajas y de repente van a poner alturas de 15 pisos que quieras que no te aísla un poco del resto del entorno; va a ser como una especie de barrera con respecto al resto de municipio"



**Almudena  
Calvo**

"Firmo porque no me parece justa está aberración urbanística. Se están deshaciendo de la zona industrial deslocalizando las empresas para la construcción de edificios que no tienen nada que ver con el pueblo. No se respeta el PGOU, y no entiendo de dónde se sacan alturas de 14 pisos"



**Roberto  
González Trapote**

"El hecho de que haya tantas viviendas concentradas en tan poco espacio va a suponer un perjuicio para la intensidad de tráfico de la zona, porque se va a juntar todo el tráfico que genere estas viviendas con el tráfico de las que se están construyendo en frente, más el tráfico habitual de la zona, y además creo que el Centro de Salud, que ya está saturado, no tiene capacidad para admitir a tanta gente nueva"

#### QUINTA.- Diseño urbanístico no adecuado al entorno

En su artículo 17, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (en adelante RUCyL) establece el "**Deber de adaptación al entorno**" que textualmente dice:

*Artículo 17. Deber de adaptación al entorno*

1. El uso del suelo, y en especial su urbanización y edificación, **debe adaptarse a las características naturales y culturales de su entorno, así como respetar sus valores**. A tal efecto se establecen con carácter general para todo el territorio de Castilla y León y con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) **Las construcciones e instalaciones de nueva planta, así como la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, y asimismo sus elementos auxiliares de cualquier tipo destinados a seguridad, suministro de servicios, ocio, comunicación, publicidad, decoración o cualquier otro uso complementario, deben ser coherentes con las características naturales y culturales de su entorno inmediato y del paisaje circundante.**

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

13



U0067715532160c72b07650930711095

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnada

b) En las áreas de manifiesto valor natural o cultural, y en especial en el interior y en el entorno de los Espacios Naturales Protegidos y de los Bienes de Interés Cultural, no debe permitirse que las construcciones e instalaciones de nueva planta, ni la reforma, rehabilitación o ampliación de las existentes, ni los elementos auxiliares citados en la letra anterior, degraden la armonía del paisaje o impidan la contemplación del mismo. A tal efecto debe asegurarse que todos ellos armonicen con su entorno inmediato y con el paisaje circundante en cuanto a su situación, uso, altura, volumen, color, composición, materiales y demás características, tanto propias como de sus elementos complementarios.

2. Conforme al principio de seguridad jurídica que debe guiar la actuación administrativa, **las normas establecidas en el apartado anterior deben ser concretadas** por el Ayuntamiento o la Administración de la Comunidad Autónoma, **en forma de determinaciones justificadas incluidas en los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico aplicables**, o bien en forma de condiciones que se impongan en las licencias urbanísticas y demás autorizaciones administrativas que procedan, en desarrollo justificado de las citadas determinaciones.

El municipio de Arroyo, limita al noreste con la ciudad de Valladolid, con la que se une a través de la Avenida Salamanca, y al sur con el río Pisuegra. Aun existiendo gran proximidad a la capital de la provincia, Arroyo mantiene un aspecto de villa, muy diferente al existente en la vecina Valladolid, llena de edificios altos, calles estrechas, centro masificado y colapsado por el tráfico. Arroyo es un oasis para todos aquellos que huyen de este modelo de ciudad habiéndose convertido en los últimos años en lugar de residencia de muchos nuevos vecinos que buscaban un ambiente más tranquilo, con viviendas bajas y espacios abiertos.

La tipología de vivienda que encontramos en el entorno próximo del terreno de Cartisa, tienen tan solo dos y tres plantas de altura, como se puede observar en las fotografías que se acompañan. El barrio de la Flecha, núcleo urbano más cercano al terreno de Cartisa y uno de los más antiguos del municipio, se compone en su mayoría de casas unifamiliares, chalets adosados y la tipología de edificio antes mencionada. Sólo en las zonas más modernas de Arroyo encontramos edificios que alcanzan como máximo las seis plantas (B+5+BC), aunque siempre en zonas alejadas de este núcleo urbano.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

14



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

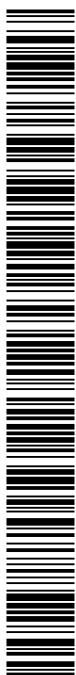
<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnada



U006771f55321e0c72b07650930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>



La construcción de edificios de 13 y 15 plantas en este entorno supone superar la altura existente en más de 10 plantas (aproximadamente 30 metros de altura). Ni siquiera el desnivel existente entre la calle Rebesquina (al norte del solar) y la cota cero del terreno mencionado, justifica la construcción de este número de plantas, pues aun teniendo en cuenta este hecho, continuarían quedando por encima de la altura de las edificaciones actuales 9 plantas.

Sin lugar a dudas, esta tipología de construcción no es coherente con el entorno inmediato y el paisaje circundante, incumpléndose el artículo 17 del RUCyL. Y es por ello, que instamos al Ayuntamiento que reconsidere este tipo de modelo urbanístico, debiendo ser estudiado para que se adapte a las características del municipio. Solicitamos también que, como indicado en el artículo 17.2 del RUCyL establezca normas de ordenamiento general en los instrumentos de planeamiento que limiten la altura de las nuevas edificaciones, para que en un futuro esta situación no vuelva tener lugar.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

## **SEXTA.- La edificabilidad máxima que otorga el RUCyL a los núcleos de población de más de 20.000 habitantes no es una obligación, sino una opción**

En 2018, Arroyo de la Encomienda superó los 20.000 habitantes, convirtiéndose así en el cuarto núcleo de población de la provincia de Valladolid en superar tan significativa cifra, aunque esta realidad no fue efectiva hasta que se confirmó en el padrón publicado oficialmente en enero de 2019.

La superación de este umbral demográfico, conforme al artículo 86 bis del RUCyL, ha permitido al municipio acceder a nuevos límites legales sobre edificabilidades y densidades de viviendas máximas (10.000 m<sup>2</sup>/Ha y 70 viv./Ha, respectivamente).

### **Artículo 86 bis Densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable**

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, la densidad de población y la edificabilidad respetarán los siguientes límites:

a) **En los núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.**

b) En los demás núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana: de 20 a 50 viviendas, y hasta 7.500 metros cuadrados edificables por hectárea.

2. En suelo urbano no consolidado el Plan General podrá establecer justificadamente densidades y edificabilidades que no cumplan los límites señalados en el apartado anterior, en los siguientes casos:

a) En los ámbitos y sectores que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados hasta en un 50 por ciento.

b) Donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en los conjuntos históricos y en su entorno, y en las zonas con poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados hasta en un 50 por ciento.

3. Para la aplicación de las reglas previstas en este artículo:

a) Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.

b) No se tendrá en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.

c) Previa aprobación de una Norma Técnica Urbanística que las regule, el Plan General podrá admitir excepciones o reducciones al cómputo de edificabilidad, a fin de incentivar:

1.º La sustitución de infraviviendas por viviendas que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

2.º La implantación de dotaciones privadas no lucrativas, de otros usos no lucrativos, de instalaciones obligatorias conforme a la normativa y en general de usos que se consideren de interés público.

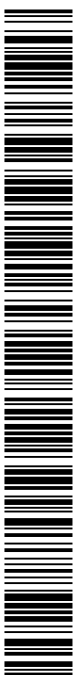
3.º La reducción de la demanda energética de calefacción o refrigeración mediante la realización de obras o la instalación de dispositivos bioclimáticos.

4.º La reducción del consumo de energía primaria no renovable mediante la realización de obras, la implantación de instalaciones energéticas comunes o la instalación de captadores solares.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

16



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPYA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillalva/Doc.jsp>



2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda



U006771f55321e0c72b07e50930711095

La Modificación puntual en el terreno de Cartisa presenta un planeamiento que agota estos nuevos límites legales, sin importar cualquier otro tipo de circunstancia, como por el ejemplo, el aumento de tráfico rodado en la zona, los servicios municipales necesarios para este aumento de población altamente concentrado, la adecuación al entorno de la tipología de construcción, etc.

Durante el pleno de 30 de marzo de 2021, el concejal de Urbanismo Rafael Velasco, justificaba el proyecto diciendo textualmente que *"el promotor, lo que nos ha dicho, es que la viabilidad del proyecto pasa por esta configuración: a ir al máximo de viviendas por hectárea que permite la ley"*. Esta justificación totalmente vaga ha parecido ser suficiente para el equipo de gobierno municipal, sin cuestionarse o analizar esta afirmación. Sin embargo, la realidad es que la totalidad de los terrenos de Arroyo de la Encomienda hasta el momento han conseguido una viabilidad económica con límites de edificabilidad y densidad poblacional muy por debajo de los planteados para este proyecto. Es evidente pensar que la elección de estos límites máximos parece radicar realmente en la obtención de una máxima rentabilidad económica de este proyecto y no en un interés general, algo que puede resultar lógico desde el punto de vista de un empresario, pues busca el máximo beneficio económico, pero no desde la perspectiva del Ayuntamiento que efectivamente debe velar por ese interés general y la calidad de vida de los vecinos de Arroyo.

Es importante destacar que estos nuevos límites alcanzados constituyen una limitación máxima, pero en ningún caso una obligación, lo que supone que alcanzarlos es una posibilidad. El gobierno municipal podría, y desde nuestro punto de vista, debería, reducir estos límites máximos que determinan tanto la LUCyL como el RUCyL en beneficio del bienestar y calidad de vida de los vecinos de Arroyo, con el fin de conseguir un proyecto urbanístico sostenible y acorde con el entorno existente a través de los instrumentos de ordenación urbanística de los que disponen.

### **Artículo 36. Sostenibilidad y protección del medio ambiente (LUCyL)**

#### **1. El planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, y, a tal efecto, se atenderá a los siguientes criterios y normas:**

a) En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento de las parcelas y sus parámetros, tales como la altura, el volumen o el fondo edificable, no superarán los niveles que sean característicos de la edificación y construida legalmente en su entorno.

b) En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 metros cuadrados edificables por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.

c) En suelo urbano no consolidado y urbanizable, la densidad de población y edificación respetará los siguientes límites:

1.º En núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

17

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnada



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPY/A que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillalva/Doc.jsp>

2.º En otros núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana: de 20 a 50 viviendas, y hasta 7.500 metros cuadrados edificables por hectárea.

3.º En los demás núcleos de población: de 10 a 30 viviendas, y hasta 5.000 metros cuadrados edificables por hectárea.

4.º En los sectores de suelo urbano no consolidado donde se justifique la conveniencia de respetar los parámetros de la edificación tradicional, en especial en el interior o en el entorno de los Conjuntos Históricos y en las zonas con presencia de poblamiento disperso, se podrán establecer densidades inferiores a los límites citados en los ordinales 1.º a 3.º hasta en un 50 por ciento.

d) En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

e) En los ámbitos y sectores de suelo urbano que tengan por objeto actuaciones de regeneración o renovación urbana se podrán superar los límites señalados en las letras anteriores hasta en un 50 por ciento.

f) Para la aplicación de las normas anteriores:

1.º Se excluirán de las superficies de referencia los terrenos reservados para sistemas generales.

2.º No se tendrá en cuenta la edificabilidad destinada a dotaciones urbanísticas públicas.

3.º Reglamentariamente se identificarán otros usos no lucrativos que el planeamiento pueda eximir del cómputo de edificabilidad, así como los usos a los que puedan aplicarse coeficientes reductores a fin de incentivar su implantación. 2. Asimismo, el planeamiento asumirá como objetivo la protección del medio ambiente, y a tal efecto, incluirá las determinaciones necesarias para la conservación y, en su caso, recuperación de condiciones ambientales adecuadas:

a) En suelo urbano y urbanizable se establecerán las medidas precisas para:

1.º La recuperación de los cauces fluviales y sus zonas de afección, y su integración respetuosa con el medio urbano.

2.º La depuración de todas las aguas residuales que se generen en el ámbito de planeamiento.

3.º El tratamiento de los residuos sólidos que se generen en el ámbito de planeamiento.

b) En suelo urbanizable, se integrarán, en la nueva ordenación, los elementos valiosos del paisaje y de la vegetación.

c) En suelo rústico, se establecerán las medidas necesarias para la conservación y, en su caso, recuperación de los espacios naturales y de la fauna y la flora silvestres.

3. El planeamiento aplicará los siguientes criterios para prevenir y reducir la contaminación:

a) Las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica y las subestaciones transformadoras respetarán las distancias a las construcciones e instalaciones con ocupación humana que se determinen reglamentariamente.

b) Los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada de sectores de suelo urbanizable:

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

18

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

1.º Deben evaluar la exposición de las áreas residenciales y de los equipamientos sanitarios, educativos y asistenciales a las fuentes existentes y previstas de contaminación.

2.º Cuando ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, deben disponer apantallamientos que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

3.º No podrán destinar terrenos a construcciones e instalaciones con ocupación humana permanente que incumplan la distancia mínima señalada en el apartado a).

Añadía el concejal de Urbanismo Rafael Velasco durante el mismo pleno (como ya hemos referido anteriormente), en relación al terreno de Cartisa, que "ese solar es de un uso privado, es de un señor y él decide lo que quiere y no quiere hacer. Lo que el Ayuntamiento puede hacer es darle permiso".

El Ayuntamiento no tiene por qué limitarse únicamente a favorecer y promover que los empresarios privados hagan lo que ellos quieran en sus terrenos. Existe una normativa autonómica que debe cumplirse y que determina obligaciones mínimas y explotación máxima (parámetros de densidad y edificabilidad máximos), pero el gobierno municipal puede legislar para mejorar estas determinaciones dando respuesta al interés general de los vecinos de Arroyo de la Encomienda, fijando límites más acordes a las características actuales del municipio y promoviendo un desarrollo urbanístico equilibrado. Entendemos pues que el comentario al que reduce la intervención del equipo de gobierno es este proyecto es simplista e interesado.

#### **SÉPTIMA.- Determinaciones de explotación urbanística máxima y obligaciones mínimas en el terreno de Cartisa. Incumplimiento de los artículos 104, 105 y 106 del RUCyL.**

Las determinaciones máximas indicadas en el apartado anterior se enfrentan radicalmente con las exigencias mínimas determinadas en este mismo proyecto para la ordenación detallada de los sectores de suelo urbano no consolidado.

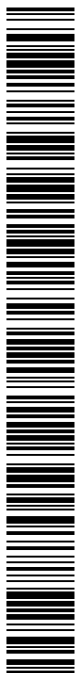
Recuperando el argumento expuesto en la alegación anterior, que la normativa autonómica determine unos mínimos obligatorios que se deben cumplir no significa que debamos ir siempre a estos valores mínimos. Es posible exigir valores superiores si así se observa conveniente para responder a un interés general.

- **Edificabilidad máxima permitida:** si el artículo 86. bis del RUCyL recoge que en los núcleos de población con más de 20.000 habitantes la edificabilidad podrá ser de hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea, este proyecto prevé el límite máximo, que son 10.000 m<sup>2</sup>/ha.
- **Densidad de población máxima permitida:** si el artículo 86. bis del RUCyL recoge que en los núcleos de población con más de 20.000 habitantes se podrán construir de 30 a 70 viviendas por hectárea, este proyecto prevé el límite superior, es decir, un total de 70 viviendas/ha.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

19



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

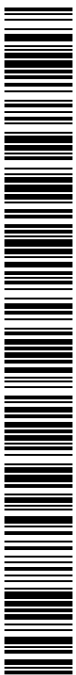
<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

- **Reserva de vivienda pública mínima exigida:** si en el artículo 87 del RUCyL, que determina la reserva para viviendas con protección pública, establece que deberá destinarse para la construcción de viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y urbanizable, este proyecto prevé destinar el límite inferior, es decir, el 30%.
- **Reserva de sistemas locales de espacios libres:** si el artículo 105 del RUCyL, que determina la reserva de suelo para el sistema local de espacios libres públicos, establece que deberán reservarse al menos 15 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles ( $25.761,61 \text{ m}^2 \cdot 15 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 3.864,24 \text{ m}^2$ ), este proyecto prevé destinar 3.864,50 m<sup>2</sup> (repartidos en tres parcelas de 2.454,81 m<sup>2</sup>, 445,25 m<sup>2</sup> y 964.44 m<sup>2</sup>), "superior a lo estipulado por el RUCyL" como bien se indica en el texto de la Modificación puntual, pero tan sólo por 0,26 m<sup>2</sup>.
- **Reserva de sistemas locales de equipamiento público:** si el artículo 106 del RUCyL, que determina la reserva de suelo para el sistema local de equipamiento público, establece que deberán reservarse al menos 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construibles ( $25.761,61 \text{ m}^2 \cdot 10 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2 = 2.576,16 \text{ m}^2$ ), este proyecto prevé destinar 2.576,24 m<sup>2</sup> (repartidos en tres parcelas de 918,99 m<sup>2</sup>, 1048,26 m<sup>2</sup> y 608,99 m<sup>2</sup>), "superior a lo estipulado por el RUCyL" como bien se indica en el texto de la Modificación puntual, pero tan sólo por 0,08 m<sup>2</sup>.

No obstante, como queda reflejado en la Modificación puntual:

*Por deseo expreso del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Arroyo la reserva de suelo de 918,99 m<sup>2</sup> situada al Oeste y destinada en principio al refuerzo de la parcela urbana de equipamiento general existente se destinará finalmente a espacio libre público adhiriéndonos a la posibilidad recogida en el art. 106 del RUCyL.*

*\*Cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, se destinen a incrementar las reservas para otras dotaciones urbanísticas públicas.*

Dentro del texto se hace únicamente referencia a esta posibilidad, pero no queda justificada la decisión tomada según queda prevista en el artículo 106 del RUCyL: "cuando no satisfagan condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad". Si la parcela de 608,99 m<sup>2</sup> satisface las condiciones mínimas de funcionalidad y capacidad, resulta incomprensible entender por qué motivo una parcela dimensiones superiores (918,99 m<sup>2</sup>) no lo hace. La decisión parece no dar respuesta a lo previsto en este artículo sino a otros condicionantes, ya que ese espacio reservado a equipamiento resulta de difícil utilización debido a la pendiente del terreno, habiendo sido más adecuado buscar otra localización para esa reserva.

Sin embargo, sí que es cierto que resulta conveniente diseñar un gran espacio libre de zona verde al sur de la calle Rebesquina, pero no en detrimento de la

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

20

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnación

reserva para equipamientos sin justificación alguna. Con el objetivo de conseguir este amplio espacio libre bien podría haberse planificado una reserva superior a la mínima.

Finalmente, la superficie dedicada a espacios libres será de 4.783,49 m<sup>2</sup> y la dedicada a equipamiento público 1.657,25 m<sup>2</sup>, incumpléndose los artículos 105 y 106 si no es quedase suficientemente justificada esta transformación de reserva.

- **Número de plazas de aparcamiento mínimas exigidas:** si el artículo 104 del RUCyL, que determina las reservas para los sistemas locales de vías públicas y servicios urbanos, establece que deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construibles, al menos la mitad de uso público (25.761,61 m<sup>2</sup> · 1 plaza/100 m<sup>2</sup> \* 0,5 = 129 plazas de uso público), este proyecto prevé destinar 80 (84) plazas (después de localizar tres vados de acceso a las parcelas privadas) de aparcamiento ubicadas en la red viaria local que articula el sector y 49 (45) plazas de aparcamiento de uso público en la parcela privada de uso terciaria, de las cuales 4 deben de ser accesibles.

Resulta bastante confuso dar sentido al concepto de “*plazas de uso público en una parcela privada*”. Resulta evidente que las plazas de uso público deberán estar previstas en suelo público para el uso libre de cualquier vecino. Queremos entender que el redactor, con el objetivo de dar respuesta a una evidente falta de superficie para responder a la reserva de aparcamiento requerida en el RUCyL, hace una lectura interesada del artículo 104.3, que indica que “*Las plazas de aparcamiento pueden ubicarse sobre terrenos de titularidad pública o privada respetando las siguientes reglas: [...]*”. Pero resulta evidente observar que la intención del legislador es la de incluir dentro de las reglas que deben respetarse tanto a las plazas de uso público (en terrenos de titularidad pública) como las de uso privado (en terrenos de titularidad privada), no siendo admisible el modelo que esta Modificación puntual plantea para la reserva de plazas de aparcamiento. Este proyecto, por lo tanto, debería ser rediseñado para dar respuesta a esta reserva de aparcamiento.

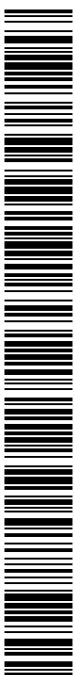
#### **OCTAVA.- Densificación fuertemente localizada no acorde con la densidad poblacional actual**

El documento sometido a exposición pública se esfuerza en justificar que “*todo el suelo urbano consolidado se integra en una única unidad urbana*” para defender que la modificación del PGOU propuesta en el terreno Cartisa, que prevé la construcción de 180 viviendas máximas, supondrá una “*pequeña*” variación de la densidad horizonte de la unidad urbana, partiendo de una densidad actual de 25,18 viviendas/hectárea hasta una densidad futura (incluida la modificación puntual) de 25,51 viviendas/hectárea. Se permite señalar, además, que esta densidad es menor que la densidad esperada del terreno de Cartisa (70

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

21



U006771f55321e0c72b07e50930711095

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnada

viviendas/hectárea), comparación que parece irrelevante pero que, sin embargo, parece entender aceptable para justificar este dato.

Aunque se intenten "diluir" las cifras para hacerlas más amables, la realidad es que este proyecto supone la explotación al máximo rendimiento del terreno con una edificabilidad de 10.000 m<sup>2</sup> por hectárea y un previsión de 70 viviendas/hectárea, valor máximo de la horquilla que la ley autonómica permite para aquellos municipios que superan los 20.000 habitantes de población (como establece el artículo 86.1 bis del RUCyL), cifra que se ha alcanzado hace apenas 2 años, por lo no existe todavía en Arroyo áreas tan altamente densificadas.

**Artículo 86 bis. Densidad en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.**

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, la densidad de población y la edificabilidad respetarán los siguientes límites:

- a) En los núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 metros cuadrados edificables por hectárea.
- b) En los demás núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana: de 20 a 50 viviendas, y hasta 7.500 metros cuadrados edificables por hectárea.

El texto, en su intento de minimizar la importancia de este incremento de la densidad poblacional altamente localizado, parece ignorar completamente el artículo 85 del RUCyL, que dice:

**Artículo 85. Ordenación general en suelo urbano consolidado.**

1. En los Municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes, el Plan General de Ordenación Urbana debe dividir el suelo urbano consolidado en ámbitos denominados unidades urbanas, los cuales:

- a) Tendrán una **superficie no superior a 100 hectáreas**, y se delimitarán sobre **barrios tradicionales**, sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable ya ejecutados, áreas de ordenación homogénea o áreas de influencia de dotaciones urbanísticas, pudiendo ser discontinuos.
- b) Se tomarán como **referencia objetiva y preferente para analizar y controlar**:
  - 1.º La ejecución de las **determinaciones del Plan General**.
  - 2.º La adecuación de las **dotaciones urbanísticas**.
  - 3.º La conveniencia de **actualizar o modificar la ordenación detallada vigente**.
  - 4.º La influencia de las **modificaciones que se propongan** y de las demás circunstancias **no previstas en el propio Plan General**.

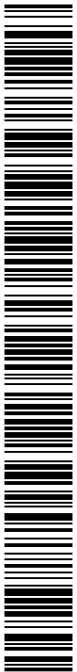
2. En los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes, el Plan General también puede dividir el suelo urbano consolidado en unidades urbanas, entendiéndose de lo contrario que existe una única unidad urbana.

Resulta conveniente ofrecer otra valoración objetiva de estos datos desde una perspectiva diferente. La densidad de población del municipio, según los últimos datos que nos ofrece el INE, es de 1.724,51 hab/km<sup>2</sup> (en relación a la total superficie del término municipal que es igual a 11,87 km<sup>2</sup>), equivalente a un total por hectárea de 17,24 habitantes. El documento que desarrolla la Modificación puntual plantea la llegada de 180 nuevas viviendas que, a razón de 3 habitantes por vivienda, supondrían en la zona un total de 540 nuevos habitantes. Considerando una

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

22



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

superficie bruta de 26.193,43 m<sup>2</sup> obtenemos para el sector de Cartisa una densidad poblacional de 207,69 habitantes por hectárea. Como se puede apreciar, la densidad poblacional que se pretende implantar en el terreno de Cartisa supone 12 veces la densidad poblacional actual del municipio.

Realicemos un análisis similar para obtener la densidad de viviendas por hectárea en aquellas superficies dedicadas a suelo urbano y urbanizable a partir de los datos recogidos en el PGOU 2013.

## TÍTULO X. ANEXOS

### A.1. DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPUESTA		
CLASE	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	5.470.154,90
	NO CONSOLIDADO	812.298,56
<i>Subtotal suelo urbano</i>		6.282.453,46
SUELO URBANIZABLE		1.381.500,80
SUELO RÚSTICO	COMÚN	1.030.708,17
	con PROTECCIÓN de infraestructuras*	1.009.812,00
	con PROTECCIÓN natural	2.167.044,80
<i>Subtotal suelo rústico</i>		4.207.564,97

\*Esta categoría de suelo rústico se superpone, en ciertas zonas, a otras categorías de suelo rústico; con objeto de no duplicar superficies, este dato cuantifica la superficie clasificada únicamente en esta categoría de suelo rústico.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
Denominación del sector	SE-01	SE-02	SE-03	SE-04	Totales	
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	621.802,11	115.004,00	13.519,45	61.973,00	812.298,56	
Superficie que aporta edificabilidad (m <sup>2</sup> )	174.558,52	115.004,00	10.254,60	59.448,70	359.265,82	
Superficie sistemas generales incluidos (m <sup>2</sup> )	350.126,00				350.126,00	
Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> /Ha)	7.500,00	7.500,00	7.500,00	6.755,53		
Edificabilidad máxima total (m <sup>2</sup> )	130.918,89	86.253,00	7.690,95	40.160,75	265.023,59	
Edificabilidad máxima por usos (m <sup>2</sup> )	Residencial		57.502,00	36.144,68	93.646,68	
	Terciario	117.827,00	28.751,00	6.921,86	157.515,93	
	Dotacional-EQ privado			769,10		
	Industrial	13.091,89			13.091,89	
Nº máximo de viviendas en el sector (viv)		575		297	872	
Total estimado integración social (m <sup>2</sup> )		17.250,60	0	10.843,40	28.094,00	
Dotaciones Públicas sistema local (m <sup>2</sup> )	Espacios libres	19.637,83	15.111,19	4.679,80	6.183,00	45.611,82
	Equipamientos	13.091,89	8.980,75	1.896,89	16.951,39	40.920,92
	Equipam.aparcamiento	90.686,70	11.967,30	1.698,20		104.352,20

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE						
Denominación del sector	SE-05	SE-06	SE-07	SE-08	Totales	
Denominación anterior planeamiento	S-14 RE	S-1 RE	S-9 IN	S-16 IN		
Superficie bruta (m <sup>2</sup> )	479.710,00	30.008,80	589.465,00	282.317,00	1.381.500,80	
Superficie que aporta edificabilidad (m <sup>2</sup> )	479.710,00	30.008,80	569.847,00	282.317,00	1.361.882,80	
Superficie sistemas generales adscrito (m <sup>2</sup> )			19.618,00		19.618,00	
Superficie sistemas generales incluidos (m <sup>2</sup> )					0,00	
Índice edificabilidad (m <sup>2</sup> /Ha)	4.793,61	4.117,65	7.500,00	6.200,00	--	
Edificabilidad máxima total (m <sup>2</sup> )	229.954,32	12.356,57	427.385,25	175.036,54	844.732,68	
Edificabilidad máxima por usos (m <sup>2</sup> )	Residencial	157.670,00	10.503,08		168.173,08	
	Terciario	72.284,32			72.284,32	
	Equipamiento privado		1.853,49		1.853,49	
	Industrial				175.036,54	
Nº máximo de viviendas en el sector (viv)	1.576	75			1651	
Total estimado integración social (m <sup>2</sup> )	31.534,00	2.100,62			33.634,62	
Dotaciones Públicas sistema local (m <sup>2</sup> )	Espacios libres	62.502,38	3.000,90		39.396,00	104.899,28
	Equipamientos	147.948,04	1.050,30		26.445,00	175.443,34
	Equipam.aparcamiento					0,00
	Servicios urbanos	2.500,00			1.306,00	3.806,00

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

23

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

SUPERFICIE URBANA Y URBANIZABLE		
CLASE	CATEGORÍA	SUPERFICIE (m2)
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	5.470.154,90
	NO CONSOLIDADO	812.298,56
SUELO URBANIZABLE		1.381.500,80
<b>TOTAL</b>		<b>7.663.954,26</b>

NÚMERO DE VIVIENDAS	
DENOMINACIÓN DEL SECTOR	VIVIENDAS PREVISTAS
SUC	9.059
SUNC SE-02	575
SUNC SE-04	297
SUR SE-05	1.576
SUR SE-06	75
<b>TOTAL</b>	<b>11.582</b>

\* Según datos del INE del censo de 2011, el número de viviendas en Arroyo de la Encomienda era de 9.059.

De los resultados de las tablas obtenidos, dividiendo el número de viviendas totales planificadas en Arroyo entre la superficie de suelo ya clasificada en el PGOU 2013 como suelo urbano y urbanizable obtenemos una densidad de 15,11 viviendas/hectárea. El número de viviendas actual según el PGOU 2013 resulta, por lo tanto, muy inferior al pretendido en el terreno de Cartisa (70 viviendas/hectáreas).

Realizamos un último análisis considerando lo establecido en el artículo 85 del RUCyL, totalmente ignorado en los planteamientos defendidos en el texto de la Modificación puntual. En su artículo **5.1.1. Definición y condiciones del suelo urbano** el PGOU actual de Arroyo se indicaba:

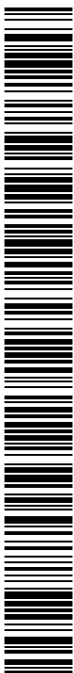
*En aplicación de lo dispuesto en el artículo 85.2 del RUCyL, en los municipios con **población inferior a los 20.000 habitantes**, el Plan General de Ordenación Urbana puede dividir la totalidad del suelo urbano consolidado en unidades urbanas, entendiéndose de lo contrario que existe una única unidad urbana. En el municipio de Arroyo de la Encomienda, atendiendo a sus propias características, **se ha delimitado una única unidad.***

Este PGOU fue aprobado en 2013, cuando todavía Arroyo no había superado los 20.000 habitantes. Pero a día de hoy este umbral poblacional ya ha sido alcanzado, y por lo tanto, cualquier modificación puntual planteada debería

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

24



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.arroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>



2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

adaptarse a la normativa en base a las nuevas condiciones del municipio, pues así lo está haciendo esta Modificación puntual de forma interesada en cuanto a edificabilidad y densidad poblacional se refiere.

Arroyo de la Encomienda se encuentra dividido en ocho barrios (La Flecha, La Vega, Vega de la Encomienda, Arroyo, Monasterio del Prado, Doña Juana, Las Lomas de Arroyo y Sotoverde), siendo el más conocido La Flecha, donde se encuentra situado el terreno de Cartisa. El núcleo urbano de la Flecha cuenta con la mayor densidad de población en la actualidad, pues se encuentra totalmente desarrollado y su uso es casi exclusivamente residencial, presentando una densidad de población de aproximadamente 150 habitantes/ha<sup>5</sup>. Volviendo a comparar este dato con el cálculo anteriormente realizado para el terreno de Cartisa en el que obteníamos una densidad poblacional de 207,69 habitantes/ha, observamos que esta sigue siendo muy inferior a la previsto en el terreno objeto de la Modificación puntual.

En base a lo anteriormente expuesto, resulta evidente constatar que el desarrollo urbanístico que se propone para este sector contradice algunos de los principios generales de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que establece que la actividad urbanística pública se orientará a establecer una ordenación urbanística guiada por el *principio de desarrollo sostenible*, que favorezca el *desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario*, la *mejora de la calidad de vida de la población mediante el control de densidad*, y la *mejora de la calidad urbana*, mediante normas que favorezcan la *continuidad y armonía del espacio urbano*, pues proporciona un crecimiento desigual y desequilibrado del territorio municipal, agotando los nuevos límites de edificabilidad y densidad de viviendas que le permite la ley, muy lejanos de la realidad actual del municipio y de manera muy localizada, sin observar el impacto que esta decisión puede tener sobre el entorno urbano y la calidad de vida de las personas que lo rodean.

#### **NOVENA.- Localización excesivamente focalizada y distribución desequilibrada de los establecimientos comerciales**

Según la redacción de la Modificación puntual *"esta parcela podrá albergar por deseo del promotor un gran establecimiento comercial con la edificabilidad máxima de 8000 m<sup>2</sup>"*.

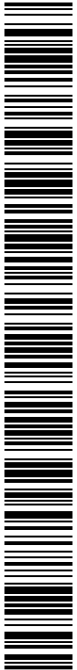
El Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, establece:

##### **Artículo 3. Criterios sobre grandes establecimientos comerciales.**

*Los instrumentos de planeamiento general que prevean o permitan la implantación de grandes establecimientos comerciales deben incluir los siguientes criterios, en cuya ausencia no será posible aprobar definitivamente el correspondiente planeamiento de desarrollo habilitante:*

*a) Los grandes establecimientos comerciales se localizarán en todo caso:*

<sup>5</sup> Dato obtenido en <https://www.foro-ciudad.com/> VECINOS POR ARROYO.



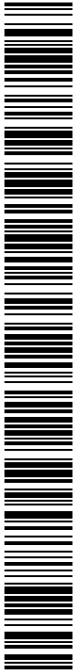
00067716532160c72b07650930711095

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnada



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

1.º En terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable; se prohíbe expresamente su implantación en suelo rústico.

2.º En torno a la red viaria principal y conectados a la misma, favoreciendo la mejor accesibilidad y la racionalidad en la creación de infraestructuras y la prestación de servicios.

3.º En emplazamientos a salvo de riesgos de inundabilidad o torrencialidad y que faciliten la evacuación rápida y segura de la población en caso de incendio, accidente o cualquier otro riesgo para las personas.

4.º En emplazamientos articulados con la estructura urbana preexistente, que permitan una conexión con la red de transporte público técnica y económicamente viable.

b) Las decisiones sobre localización de grandes equipamientos comerciales:

1.º Tendrán en cuenta las repercusiones que su implantación produzca en el conjunto del término municipal y en el área urbana definida en un instrumento de ordenación del territorio vigente, o en su defecto en los términos municipales colindantes.

2.º Darán prioridad a los emplazamientos que completen, conecten o estructuren las tramas urbanas existentes.

**3.º Evitarán una localización excesivamente focalizada en una o varias zonas determinadas, favoreciendo por el contrario su distribución equilibrada.**

4.º Favorecerán pautas de movilidad sostenibles que prioricen efectivamente el transporte público y el acceso peatonal y ciclista.

En cumplimiento del artículo 5 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León aprobado por Decreto 28/2010, de 22 de julio, se adjunta al expediente de la Modificación puntual un Plan Especial bajo la denominación de "Estudio de la repercusión urbanística del gran establecimiento comercial", redactado nuevamente por D. Buenaventura Conde Salazar, en el justifica el punto 3º del apartado b) de la siguiente manera:

*La decisión de reservar una parcela comercial con la posibilidad de poder implantar un gran establecimiento comercial de como máximo 8000 m2 construidos, que en superficie de venta al público fácilmente se vea reducido al 60% (4800 m2) de la misma como mucho, **no se considera una localización excesivamente focalizada si tenemos en cuenta a que la edificabilidad total del sector de uso predominante residencial es de 25.761,61 m2 lo que representa el 18,63% de la edificación global.***

El redactor del informe "no considera una localización excesivamente focalizada" al realizar una interpretación muy limitada y sesgada de los datos, pues únicamente considera la superficie dedicada al gran establecimiento comercial con respecto a la total superficie del terreno objeto de la Modificación puntual. Parece ignorar intencionadamente todo gran establecimiento comercial ya implantado en el entorno próximo al terreno de Cartisa.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

26

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnación



En morado el sector de Cartisa. En amarillo las áreas comerciales.

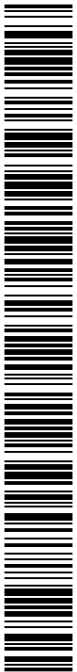
Al este del futuro gran establecimiento comercial se encuentra, a apenas 100 metros, en la actualidad el autoservicio mayorista CASH IFA (6.700 m<sup>2</sup>), y al norte, justo cruzando la Avenida Salamanca, a escasos 250 metros, se localiza la actual superficie comercial de HIPERCOR (32.449 m<sup>2</sup>) y la futura parcela del sector SE-02 dedicada a actividades terciarias (36.366 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 28.751 m<sup>2</sup>) donde se trasladará en los próximos meses el área comercial de MERCADONA (9.450,86 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 8.105 m<sup>2</sup>), desde su ubicación actual a escasos metros en la misma Avenida Salamanca. De manera totalmente focalizada, pues todas estas parcelas se pueden considerar contiguas, encontramos 75.500 m<sup>2</sup> de superficie comercial. Y no mucho más lejos, en los alrededores de la avenida Salamanca están implantadas también otras superficies comerciales como ALDI y ALIMERKA, que ya ha planificado su traslado a una parcela cercano con una mayor superficie (tanto construida de venta al público, como dedicada a plazas de aparcamiento).

El desequilibrio de los espacios comerciales dentro del área urbana de Arroyo fomenta los desplazamientos en vehículo. No existe en la actualidad ninguna superficie comercial integrada en el área urbana de los barrios de Las Lomas y Sotoverde, por lo que muchos vecinos que viven en esta zona se ven obligados a desplazarse para la adquisición de bienes uso cotidiano y alimentario a las cercanías de la avenida Salamanca, aumentando así la densidad de tráfico y la

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

27



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

contaminación por la emisión de los gases de vehículos a motor. No olvidemos que este tipo de áreas comerciales están diseñadas para realizar grandes compras, difícilmente transportables sin vehículo.

La implantación de este tipo de establecimiento también, lejos de resultar necesaria, al menos en esta zona como evidenciado en el punto anterior, impedirá que el comercio de proximidad de desarrolle en aquellos locales de bajos edificios ya existentes en los alrededores. Existen a día de hoy numerosos locales sin ocupar tanto en el barrio de la Flecha (zona próxima al terreno de Cartisa) y Vega de la Encomienda como se puede observar en las fotos:



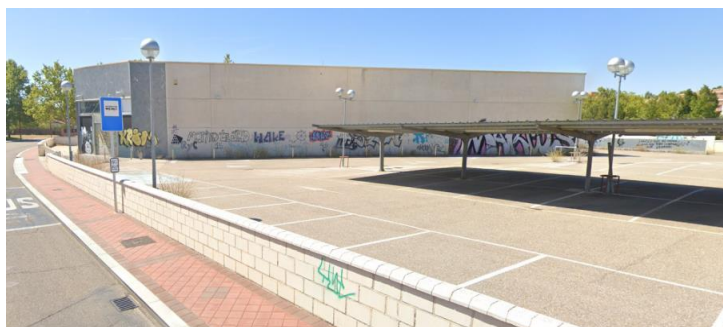
Calle Morales (barrio La Flecha)



Calle Doña Juana (barrio la Flecha)



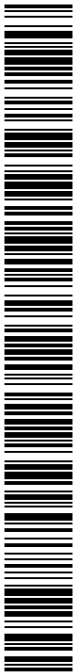
Calles Alonso de Ojeda y Hernando de Soto (barrio Vega de la Encomienda)



Avenida de Colón (barrio La Vega)

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa



U006771f55321e0c72b07e50930711095

Copia que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verificanilla/verificanillaDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnación

Incluso, disponemos en el municipio de superficies comerciales con aparcamientos vacías y completamente abandonadas.

Vistas las conclusiones del estudio de repercusión urbanística del gran establecimiento comercial que dicen literalmente:

*Tras finalizar el estudio de repercusión urbanística expuesto anteriormente se puede concluir que el ámbito territorial afectado por el instrumento de planeamiento urbanístico, cuyo objetivo es la implantación de un gran establecimiento de uso comercial, **existe una adecuada y favorable integración urbanística del proyecto, sin existencia de tensiones territoriales, siendo la repercusión urbanística del mismo compatible con el conjunto y elementos del territorio analizados.***

Una vez expuesto todo lo anterior, resulta evidente observar que éstas resultan alejadas de la realidad y que han sido redactadas de forma interesada con el objetivo de cumplir con el requisito del artículo 5 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León dando el visto bueno a un modelo urbanístico que en absoluto ha analizado los impactos en el entorno y que, sin embargo, solo busca rentabilizar al máximo el rendimiento económico del terreno.

#### **DÉCIMA.- Prolongación de la calle Balonas con dos carriles de doble sentido**

Siendo la totalidad de las calles de los alrededores al terreno de Cartisa de doble sentido y siendo la calle Balonas actual de doble sentido también, resulta incoherente que no se haya proyectado una sección de doble carril con doble sentido que proporcione continuidad y coherencia al conjunto viario de la zona para el nuevo viario Norte-Sur al este del sector Cartisa.

Además, teniendo en cuenta el flujo de vehículos que utilizarán esta vía, no solamente como nuevo acceso al barrio de la Flecha desde la avenida Salamanca, sino como acceso rodado a alto número de visitantes que recibirá el gran establecimiento comercial y que el estudio de movilidad cifra en 840 viajes al día bajo la consideración de que el número de plazas de estacionamiento en la zona comercial son 84, dato que contradice lo establecido en el artículo 9 de la Norma Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León, según el cual deberían preverse 192 plazas de aparcamiento en zona comercial.

Aunque parece apreciarse en los planos que la sección de la calle Rebesquina se adaptará a la nueva urbanización ampliando su sección sensiblemente en su encuentro con la calle Balonas, se solicita la revisión y estudio detallado de este cruce pues varios vecinos nos han trasladado los problemas en la circulación que actualmente existen en ese punto debido a las dimensiones de los viales.

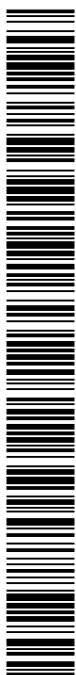
En el apartado destinado a SISTEMAS LOCALES - Red viaria y plazas de apartamiento de la ORDENACIÓN DETALLADA, en relación con este viarios se especifica:

*El sistema local de vías públicas se ha resuelto de acuerdo con los posibles movimientos de población y mercancías derivados del desarrollo del sector, articulando el propio ámbito y conectándolo con los viarios circundantes,*

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

29



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPYA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

generando una continuidad en la malla urbana, anteriormente interrumpida por la instalación industrial de "Cartisa".

**Se abre un eje Este-Oeste en continuidad de la c/Purificación Bezos, paralelo a la Avenida de Salamanca, y a su vez un viario Norte-Sur, continuación de la c/Balonas cuya dimensión y trazado se consideran óptimos para su funcionamiento y que a sugerencia del Área de Urbanismo se planifica con un solo sentido de subida hacia el Norte.**

Las dimensiones de las vías públicas ordenadas responden en cuanto a dimensiones a los nuevos criterios que se derivan de la modificación de art 4.1.2. que se incluye en este documento en la Memoria Vinculante T-III "Ordenación General "Modificación del artículo 4.1.2."

Nuevamente no resulta suficientemente justificada esta decisión pues no parece conveniente reducir a un solo carril el viario Norte-Sur cuando se espera una alta densidad de tráfico rodado en el nuevo trazado de viales anexos a las parcelas residencial y terciaria de Cartisa, demostrada en el *Estudio de movilidad* de la Modificación puntual, siendo destacable, además, que dicho viario conecta con la calle Balonas, de doble sentido, perdiéndose la *continuidad de la malla urbana*. Esta decisión, sin embargo, parece dar parte de solución, más bien, a la falta de reserva de aparcamiento de uso público que tiene este proyecto de urbanización, pues permite prever más plazas de aparcamiento si estas son diseñadas en batería en lugar de en línea, lo que impide la realización de dos carriles. Por lo tanto, parece que esta decisión permite favorecer las necesidades de la viabilidad del proyecto, y por lo tanto, del interés privado del promotor, y no el interés general del proyecto.

Solicitamos, pues, se reconsidere el diseño de la vía Balonas para que disponga de dos carriles con doble sentido para dar continuidad a la red viaria y se estudie detalladamente el cruce entre calle Balonas y Rebesquina.

#### **UNDÉCIMA.- Existencia en Arroyo de un alto número de viviendas vacías y terrenos pendientes de urbanizar**

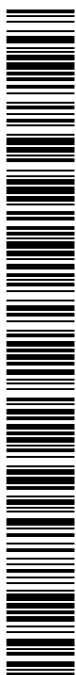
Según datos del INE del censo de 2011, el número de viviendas en Arroyo de la Encomienda era de 9.059, de las cuales 2.298 se encontraban vacías.

La cantidad de terrenos en suelo urbano consolidado no construidos todavía resulta evidente solo con pasear por las calles de Arroyo, desde el barrio de la Flecha hasta Sotoverde, como evidenciado también a través de las siguientes imágenes a modo de ejemplo:

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

30



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPY/A que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnada



Por supuesto la situación de la parcela de Cartisa es envidiable (como se indica en la Modificación puntual) y es evidente la necesidad de redefinir una nueva ordenación y uso en este vacío urbano, pero no de cualquier manera. La densidad poblacional y la edificabilidad planteadas para el terreno de Cartisa impedirán la ocupación de viviendas ya existente y el desarrollo de terrenos urbanos consolidados ya existentes pero no construidos.

De hecho, la propia Modificación puntual evidencia el exceso de vivienda en el municipio por encima de la demanda y necesidades existentes de la siguiente manera:

*Si bien es evidente que en el municipio de Arroyo existe una **gran cantidad de suelo urbano en forma de solares vacíos, incluso una gran cantidad de suelo urbanizable delimitado sin desarrollar y ejecutar, muy por encima de la necesidad de la población actual y de su demanda futura.***

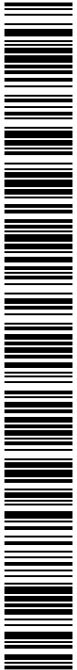
Por lo tanto, resulta difícil comprender, cómo en la situación actual de Arroyo resulta conveniente y de "interés general" recalificar nuevos terrenos con una edificabilidad y densidad poblacional muy por encima de la existente.

**DUODÉCIMA.- Previsión de aparcamientos de uso residencial en las tres torres destinados a viviendas insuficientes.**

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

31



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.arroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

Respecto de las plazas de aparcamiento de uso privado, el apartado T. IV. ORDENACIÓN DETALLADA del texto de la Modificación puntual específica:

*Para las parcelas privadas al menos se reservará 1 plaza /100 m2 dentro de las mismas.*

También dentro del apartado T. II. ORDENACIÓN DETALLADA. ORDENANZAS queda recogido:

*Las condiciones de DOTACIÓN DE APARCAMIENTO se regulan para cada uso según el Art.2.6.4 de la normativa del PGOU.*

Y, por lo tanto, revisando el contenido de dicho artículo en el PGOU 2013 de Arroyo de la Encomienda, la dotación de plazas se calculará en base a lo siguiente:

#### **Artículo 2.6.4 Dotación de aparcamiento**

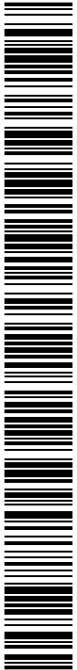
*Se establece la siguiente dotación mínima de plazas de aparcamiento en función del uso al que se adscriba, que deberá resolverse en el interior de las respectivas parcelas:*

- **Uso Residencial, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> y como mínimo 1 plaza por vivienda más 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> destinado a otros usos, distintos de garaje, trasteros, almacenes y bodegas.**  
*El Ayuntamiento podrá eximir a las viviendas unifamiliares de los asentamientos tradicionales del cumplimiento de estos estándares, por imposibilidad técnica o inadecuación a las tipologías tradicionales, lo cual deberá venir convenientemente justificado en el proyecto de ejecución.*
- **Uso Industrial** se preverá una dotación de aparcamientos mínima 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> útiles. En el uso Almacén y uso Agropecuario se preverá una dotación de aparcamientos mínima 1 plaza de aparcamiento por cada 250 m<sup>2</sup> útiles.
- **Uso Terciario Servicios y Oficinas** se preverá al menos una dotación de aparcamientos de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de local destinado a oficinas o servicios o como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad registral independiente.
- **Uso Terciario Locales de Reunión - Hostelería** se preverá una dotación de aparcamientos mínima 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación. En locales con más de 100 m<sup>2</sup> de instalación al menos 1 plaza de aparcamiento por 15 plazas de aforo
- **Uso Terciario hospedaje.** Se dotará al menos de una plaza de aparcamiento por cada 6 habitaciones en alojamientos hoteleros hasta 3 estrellas. En alojamientos de categoría superior se dispondrán a razón de 1 plaza por cada 4 habitaciones. Se acreditará debidamente la imposibilidad de su cumplimiento para ubicar esta actividad en edificaciones existentes en elementos de patrimonio cultural a proteger o recuperar. Se exceptúan de la exigencia de dotación mínima de aparcamiento las pensiones.
- **Uso Terciario Comercial.** Se preverá una dotación de aparcamientos mínima, según los términos fijados en el Decreto 28/2010, de 22 de julio, por el que se aprueba la Normativa Técnica Urbanística sobre Equipamiento Comercial de Castilla y León.
- **Uso Equipamientos.** Se preverá 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

32



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>



2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

- Estaciones de servicio. Se preverá al menos 2 plazas de aparcamiento por surfidor más 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos del establecimiento de beneficio.
- Terminales de transporte. Se preverá al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup>.

En base a los datos de la Modificación puntual obtenemos un número de plazas de aparcamiento para uso residencial según los dos parámetros que se determinan:

- en función de la superficie de (17.761,61 m<sup>2</sup> [superficie dedicada a uso residencial] · 1 plaza/100 m<sup>2</sup> = 177,62 plazas), y
- en función del número de viviendas (180 viviendas · 1 plaza/vivienda = 180 plazas)

Por lo tanto, y observando que todo este proyecto busca el cumplimiento de los requisitos mínimos que establece la normativa, el número de plazas de aparcamiento de uso privado previstas en las parcelas de uso residencial serán 180.

Esta previsión es totalmente insuficiente teniendo en cuenta tanto lo indicado en el Informe de movilidad como lo recogido en el Informe de sostenibilidad financiera que redacta el Ayuntamiento:

- El Informe de movilidad determina dentro del apartado 4.3 ESCENARIO PREVISIO que el número de turismos por hogar e de 1,4, en base a los índices de motorización actuales de la población de Arroyo de la Encomienda.
- La Memoria de sostenibilidad económica, en relación al Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, prevé unos ingresos correspondientes a 270 vehículos.

Para esta Modificación del Sector; teniendo en cuenta que el número de viviendas previsto es de 180, **consideramos un número de vehículos a tracción mecánica de 270**, a una media de 115,17 € (De 12 hasta 15,99 caballos fiscales), lo que supone unos ingresos anuales de 31.095,90 €.

TOTAL INGRESOS IVTM: 31.095,90 € ANUALES.

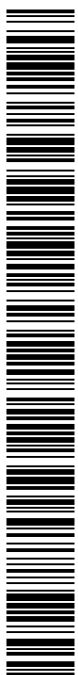
En consecuencia, esta valoración prevé recibir ingresos por un 50% de vehículos más de los que la previsión de aparcamiento para uso residencial puede albergar. Esta decisión provocará que numerosos vehículos permanezcan en las plazas de aparcamiento previstas en vía pública, cuyo número es ya deficiente como se ha demostrado en la alegación 7ª, de forma continua, impidiendo que el resto de vecinos del municipio que deseen acercarse a la zona encuentren aparcamiento. Pudiendo realizarse una planificación adecuada, este planteamiento constituye un fuerte agravio hacia el interés general, pues de esta manera se privatiza un espacio que es público y que debería estar a disposición de todos los vecinos, para el uso particular y continuado de ciertos vecinos residentes en la zona.

Teniendo en cuenta todos estos datos es fácil prever que los problemas de aparcamiento se harán rápidamente visibles en la zona una vez ejecutado este

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

33



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

proyecto. El elevado número de vehículos que existirá para este reducido número de plazas de aparcamiento previsto podría llegar a afectar a zonas de aparcamiento ya existentes próximas al terreno de Cartisa, en especial las plazas de los viarios en los alrededores de Plaza España. Estas plazas de aparcamiento son utilizadas por todos los vecinos de Arroyo que, dada la dispersión del territorio deben desplazarse en vehículo para acceder a servicios públicos ubicados en el centro del municipio como son, por ejemplo, el Centro de Salud o el Ayuntamiento.

Por todo lo anterior, estimamos necesario que deba exigirse que la dotación de aparcamientos de uso residencial sea de al menos 1,5 plazas/vivienda, y entendemos que esta es un argumento más que aleja este modelo urbanístico del interés general al que tanto se refiere la Modificación puntual.

### DÉCIMOTERCERA.- Fuerte impacto en la movilidad y aumento de la contaminación en la zona con motivo del tráfico

El Informe de movilidad incluido en la Modificación puntual recoge:

Para el **cálculo de los viajes inducidos por el nuevo Sector SE-Cartisa** se han aplicado al desarrollo futuro los estándares de movilidad motorizada en relación con la tipología de vivienda en espacios de vivienda colectiva, es decir, se ha asignado la **generación de 3,7 viajes motorizados diarios**. Se ha tenido en cuenta la proximidad de la parada de los servicios de transporte público que presta La Regional VSA, pero también las escasas frecuencias y la finalización del servicio a las 22:15 horas, lo que obliga a utilizar el coche. **De los 3,7 viajes diarios, 1,28 viajes se realizarían en transporte público colectivo y 2,42 viajes en vehículo privado** (se incluyen turismos individuales, motos y coche compartido).

Tabla 10. Generación de viajes motorizados en el futuro barrio de Cartisa

	Indicadores	TOTAL VIAJES		TRANSPORTE PUBLICO		VEHICULO PRIVADO	
		Viajes persona-día motorizados	Viajes generados	Viajes-persona-día transporte público	Total viajes transporte público	Viajes-persona-día vehículo privado	Total viajes vehículo privado
Vivienda colectiva	180 hogares	3,7	676	1,28	230	2,48	446
Terciario	84 plazas estacionamiento (8.000 m <sup>2</sup> )		840			5 usuarios/plaza*2 viajes i+v	840
	100 trabajadores		200	100	200	50	100
<b>Total</b>			<b>1.716</b>		<b>430</b>		<b>1.386</b>

Fuente: Elaboración propia

Los resultados indican que el Sector SE-Cartisa generará 1.716 nuevos viajes motorizados, de los un 28,7 por ciento serán internos (492 viajes), es decir, serán desplazamientos que afectarán negativamente al viario local, y un 71,3 por ciento externos (1.222 viajes) que cargarán de tráfico las vías interurbanas, **especialmente la Avenida de Salamanca** en su conexión con Valladolid. Entre los viajes motorizados que generará la nueva pieza urbana se realizarán 430 viajes en transporte público colectivo y 1.386 en vehículo privado.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

34

00067716532160c72b07650930711095

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPYA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

La movilidad generada del Sector SE-Cartisa se reparte entre los viajes que realizarán los futuros residentes de las viviendas colectivas y los que surgirán en torno a la actividad terciaria. Se estima que los residentes realizarán 676 viajes diarios motorizados, de los que 230 corresponderían a viajes realizados en transporte público colectivo y 446 en automóvil. Hay que tener en cuenta que una parte de esta movilidad tendrá carácter interno como ocurre en la actualidad (llevar a los niños al colegio, acceso al centro de salud o compras), afectando negativamente al viario local en horas concretas del día. El resto corresponderá al incremento de tráfico en la movilidad externa bien por motivo trabajo o estudio, o cualquier otro destino fundamentalmente a la capital vallisoletana, y se canalizará a través de la Avenida de Salamanca.

Por otro lado, **hay que tener en cuenta la actividad terciaria** prevista en el frente de la Avenida de Salamanca. En este caso es más difícil de estimar la movilidad generada debido a la falta de concreción del uso. En este suelo con destino terciario se estima que la mayoría de los desplazamientos se realice en medios no motorizados (andando o en bicicleta), dada la centralidad del antiguo suelo de Cartisa, al tiempo que se prevé el acceso sea a través del transporte público al estar la parada de autobús muy cercana a la futura actividad terciaria.

**Se conoce que le corresponden como mínimo 84 plazas de estacionamiento**, de acuerdo a los criterios del planeamiento general y de la ley urbanística autonómica. Esto significa que cada plaza será utilizada por cinco clientes diferentes a lo largo del día a los que se le asignarán dos viajes en coche (uno de ida y otro de vuelta), **lo que generará 840 nuevos viajes a esta futura pieza urbana**. No se puede olvidar que la actividad terciaria contará con unos 100 empleados que realizarán al menos dos viajes diarios. Se ha asignado un 67 por ciento a los que accederán en su coche y otro 33 por ciento a los que irán en transporte colectivo, para aproximarnos al reparto modal de Arroyo de la Encomienda.

Además, **hay que tener en cuenta la carga y descarga de mercancías para el acceso de proveedores y otros visitantes relacionados con la distribución de productos**. En este suelo terciario es más complicado realizar la estimación de movilidad inducida debido al desconocimiento del uso concreto.

Los datos que aporta este estudio no son para nada positivos. A la densidad del tráfico existente hoy en día habría que añadirle los valores indicados, sin olvidar el aumento provocado por el desarrollo del sector SE-02 (antigua Smurfit) con más de 400 nuevas viviendas, justo enfrente del sector Cartisa.

Un punto especialmente conflictivo, pues resultará la única vía de salida para todos los vehículos de Vega de la Encomienda, el nuevo sector en desarrollo SE-02 y el sector Cartisa que quieran acceder a la avenida Salamanca, es la rotonda de Gabarrón. Su utilización ya presenta grandes inconvenientes en aquellos momentos de alta densidad de tráfico, habiéndose producido en ella numerosos accidentes.

El Informe Técnico de la Policía Local de Arroyo de la Encomienda, escueto en su valoración, no parece dar solución a los problemas que podrán existir tanto en la rotonda de Gabarrón como en el cruce de la avenida Salamanca con la calle Industrias, puntos más conflictivos. Su propuesta resulta inverosímil ante los datos que estamos manejando, y ni siquiera sería aceptable para dar respuesta a los

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

35

problemas que a día de hoy nos encontramos los usuarios de estos dos puntos viarios.

Vista solicitud del Sr. Arquitecto municipal del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda, en la que indica la conveniencia de incorporar al expediente, informe de la Policía Local sobre la propuesta de tráfico incluido en el documento de estudio, al respecto participo no apreciar inconveniente al mismo, indicando, que **se va a ver afectada la zona, con un incremento considerable de tránsito de vehículos y peatones, por el incremento de vecinos, así como de visitantes que puedan acudir a los centros comerciales. Se significa, que tal modificación, cumple con la normativa vigente, pero en sus mínimos.**



Señalización recomendada en el cruce de Calle Industrias y Avenida Salamanca del Informe de la Policía Local para dar solución a los problemas de tráfico en la zona.



Señalización recomendada en la Rotonda de Gabarrón del Informe de la Policía Local para dar solución a los problemas de tráfico en la zona.

Por supuesto, esta densidad de tráfico rodado provocará en la zona un aumento de la contaminación, tanto acústica como del aire debido a la emisión de los humos y gases emitidos por los vehículos con motor de combustión, lo que supondrá un importante deterioro de la calidad del aire en el entorno próximo a la avenida Salamanca. Diferentes Ayuntamientos de todo el mundo están dirigiendo sus actuaciones políticas a combatir los efectos negativos que este tipo de contaminación provoca sobre el medioambiente, apostando por una movilidad de cero emisiones. Sin embargo, la localización excesivamente focalizada de los establecimientos comerciales que plantea esta Modificación puntual, que obliga a los habitantes de Arroyo a desplazarse a estas áreas, y la alta concentración de población y usuarios en la zona, con los consecuentes problemas que esta situación provocará en el tráfico rodado en la avenida Salamanca, se aleja de este modelo de actuación política que debería ser prioritario dentro de la agenda de trabajo del Ayuntamiento.

Por todo lo anterior, se solicita que en la revisión de esta Modificación puntual para dar respuesta a las alegaciones planteadas, se tenga en especial consideración los datos y recomendaciones facilitadas en el Informe de movilidad, el futuro impacto en la calidad del aire consecuencia del aumento de tráfico

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa



U006771f55321e0c72b07e50930711095

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

rodado en la zona, que se revalúe mediante un nuevo Informe Técnico de la Policía Local los posibles futuros problemas en el viario público con motivo del aumento de población y usuarios en la zona, pues podría ser necesario realizar intervenciones de mucho mayor calado en el viario ya existente, e instamos nuevamente que se reconsidere del modelo urbanístico planteado en esta Modificación puntual.

#### **DÉCIMOCUARTA.- Diseño desequilibrado de las superficies destinadas a los diferentes usos dentro de la parcela**

El diseño propuesto en la Modificación puntual prevé una edificabilidad total destinada al uso privado de 25.761,61 m<sup>2</sup>, pues se aplica el límite máximo de edificabilidad que permite el RUCyL para aquellos municipios de más de 20.000 habitantes, es decir, 10.000 m<sup>2</sup>/ha. Esta edificabilidad se destina a dos usos:

- **Uso residencial**, que supone el 68,95% de la edificabilidad total de la parcela (17.761,61 m<sup>2</sup>), pero para que el se destina únicamente el 27,2% de la superficie edificable del terreno, distribuida en dos parcelas de 3.040,69 m<sup>2</sup> y 727,63 m<sup>2</sup>.
- **Uso terciario**, que supone el 31,05% de la edificabilidad total de la parcela (8.000 m<sup>2</sup>), pero al que se destina el 72,8% de dicha superficie edificable privada (parcela de 10.086,09 m<sup>2</sup>).

Esta planificación, con objeto a sacar el máximo rendimiento de la edificabilidad, otorga un desequilibrio importante en el reparto de superficies destinadas a los diferentes usos, fácilmente apreciable observando los datos que se aportan. Siendo el uso predominante el residencial, con una edificabilidad asignada del 68,95%, este proyecto destina únicamente el 27,2% de superficie de la parcela, algo que resulta absolutamente incomprensible.

#### **DÉCIMOQUINTA.- Modificación del Art.4.1.2. del PGOU actual sobre la "Tipología de Secciones".**

Un estudio de la Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) elaborado en base a los datos recabados en más de 200 aparcamientos ubicados en 27 ciudades españolas pone de manifiesto que en menos de la mitad de las plazas se puede estacionar con comodidad.

*La OCU señala que no existe una legislación estatal sobre dimensiones mínimas, la norma se limita a indicar que los aparcamientos deben ofrecer un "espacio suficiente". Sin embargo, este espacio se ha quedado pequeño ante el **incremento dimensional** de los **coches nuevos**.*

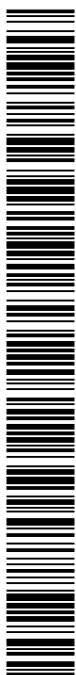
[...]

*La problemática de la estrechez de los aparcamientos no es nueva ni aquí ni en otros países. Hace unos años, el Real Automóvil Club de Catalunya (RACC) participó en la elaboración un estudio europeo al respecto, que puso de manifiesto que la mayoría de los parkings no se adaptan a las **medidas recomendables, estimadas en 2,50 metros de anchura por 5 metros de longitud**. El informe concluyó que las plazas de aparcamiento de Barcelona son de las*

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

37



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavai/Doc.jsp>

más **estrechas** de toda Europa, y recomendó al consistorio modificar la ordenanza municipal que regula su tamaño. La normativa urbanística de la ciudad permite que tengan una medida de 220 centímetros de anchura por 450 cm de largo.

[...]

De todas las **plazas analizadas** en el estudio, solo un 22 % son amplias (más de 2,5 m de ancho), un 24 % son normales (entre 2,4 y 2,5 m), un 24% son justas (entre 2,39 y 2,30 m), un 19% son estrechas (entre 2,29 y 2,20 m) y un 11% son estrechísimas o tienen obstáculos (menos de 2,20 m).

El problema de un aparcamiento estrecho no solo estriba en la dificultad de introducir el vehículo en el hueco existente, sino que también conlleva la casi imposibilidad de poder entrar y salir del coche. Además, en ocasiones, la apertura de las puertas puede provocar **daños en la carrocería** a los vehículos colindantes. De ahí que, **para evitarlo, algunos usuarios opten por ocupar plaza y media**, impidiendo que nadie pueda estacionar justo a su lado.

Hemos observado las dimensiones de las plazas de aparcamiento previstas en los diferentes planos de urbanización, con una anchura de 2,30 m, y la propuesta de redacción del artículo 4.1.2 del PGOU actual que ofrece una dimensión óptima de 2,25 m:

	Anchuras de carril-					
	Vías de un carril			Vías de n carriles (n>1)		
	Mínima	Optima	Máxima	Mínima	Optima	Máxima
Avenidas y arterias industriales	No	No	No	3,50 m x n	3,75 m x n	4,00m x n
Resto de avenidas y arterias	No	No	No	3,50 m x n	3,75 m x n	4,00m x n
Vías locales industriales	No	No	NO	3,00 m x n	3,25 m x n	3,50 m x n
Resto de calles locales	3,20 m	3,40 m	3,50m	2,80 m x n	3,00 m x n	3,40 m x n
Calles peatonales (con posibilidad de coexistencia de tráfico)	5,00 m	8,00m	-	No	No	No

	Anchuras de bandas de aparcamiento				
	Anchura de banda de aparcamiento			Anchura de la calzada de maniobra	
	Mínima	Opima	Optima en zona industrial	Mínima	Optima
Aparcamiento en línea	2,00 m	2,25m	2,50 m	2,80 m	3,00 m
Aparcamiento en batería	4,30 m	5,00 m	6,00m	3,75 m	4,00 m
Aparcamiento Oblicuo a 45 °	4,30 m	5,50 m	6,50 m	3,00 m	3,20m
Aparcamiento Oblicuo a 60°	4,50 m	5,50 m	6,50 m	3,50 m	3,80m

Considerando estos datos y los argumentos expuestos por el estudio realizado por la OCU, estimamos necesario realizar una revisión de las dimensiones de plazas de aparcamiento asignadas en este artículo proponiendo que la dimensión óptima para el ancho de una plaza de aparcamiento sea de 2,50 m en lugar de 2,25 m. En el lugar de la dimensión mínima se propone asignar un valor de 2,25 m.

Resulta necesario también corregir la tabla de *anchuras de carril* pues en ella se han debido eliminar por error las dimensiones relativas a las *avenidas y arterias industriales*.

## DECIMOSEXTA.- Iluminación y estudio de sombras en las viviendas existentes en el entorno de Cartisa

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa



U006771f55321e0c72b07e50930711095

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encarnada

Es cierto que la normativa urbanística no recoge ningún tipo de derecho de luces o vistas de las viviendas existentes sobre las que se vayan a construir, pero el modelo de edificio escogido para albergar el uso residencial, además de no adaptarse al entorno circundante, produce un grave perjuicio sobre las viviendas que se encuentra alrededor de este terreno, pues verán proyectadas continuamente su sombra, no importa el periodo del año o el momento del día. Una razón más que se aleja de ese interés general que parece justificar este proyecto.

A través de un estudio de sombras realizado, se ha podido observar que la construcción de un diseño mucho más racional y adaptado al entorno desde el punto de vista de la altura, evitaría todo este problema y agravio para los vecinos del entorno. Este estudio prevé la construcción de viviendas de B+V+BC que son las alturas que actualmente se están levantando en el sector SE-02. Se observa que el impacto en el entorno es mínimo.



Sombra proyectada de 11 a 15 h en noviembre, diciembre y febrero (15 plantas)



Sombra proyectada de 11 a 15 h en noviembre, diciembre y febrero (7 plantas)

No hay que olvidar también, que la proyección de sombras a las viviendas del entorno podría tener una incidencia en los consumos energéticos de las mismas, lo que afectaría la sostenibilidad del propio proyecto, pues no debemos observar únicamente las virtudes o defectos de esta Modificación puntual sino también su impacto en el entorno.

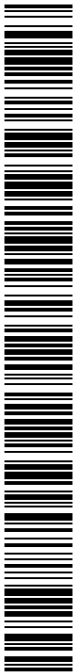
Además, resulta extremadamente curioso observar como la Modificación puntual justifica la ubicación del espacio libre principal en la parte Norte. Expone que *“Las razones fundamentales para haber elegido esta ubicación son mejor soleamiento por su orientación Sur”*:

*A pesar que se ha escogido la parte Norte del sector para el espacio libre principal coincidente con el talud natural se favorece su accesibilidad con los recorridos*

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

39



U006771f55321e0c72b07e50930711095

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

peatonales y carril bici ya que estos tienen unas pendientes muy cómodas siempre inferiores al 6% para poder cumplir con el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras de Castilla y León decreto 217/2001.

**Las razones fundamentales para haber elegido esta ubicación son mejor soleamiento por su orientación Sur, dar continuidad al espacio libre peatonal de la calle Estrecha, acercar los espacios libres a la población asentada de la Plaza de España, resolver la transición de una diferente tipología edificatoria y sobre todo el resolver de forma agradable la conexión peatonal y ciclista entre la parte alta de la calle Rebesquina y la Avda. de Salamanca.**

Como se refleja en la ordenación detallada la pendiente máxima para el carril bici y el viario peatonal del espacio libre es de es del 6% en la localización de la torre de alta tensión junto a la Calla Industrias.

Es importante comentar pues, que las sombras de las tres torres quedarán proyectadas continuamente sobre esta parcela empeorando el soleamiento que parece justificar su ubicación.

Es por todos sabido, aunque resulta conveniente destacar, que el precio de la vivienda varía en función de la planta en la que se encuentra. El valor de un primero es claramente inferior al de una quinta planta. Y los factores que hacen que las viviendas a mayor altura se vendan a un precio superior son la iluminación y las vistas. El modelo que ha escogido el promotor de este proyecto influirá de manera muy positiva en sus beneficios pues podrá vender las viviendas a precios muy superiores a los que existen a día de hoy en Arroyo, pues no existe ese número de alturas en el municipio. una vez más se evidencia como el interés privado de promotor queda por encima del interés general de los vecinos de Arroyo.

#### **DECIMOSÉPTIMA.- Antecedentes sobre la aprobación del Convenio urbanístico que promueve la redacción de la Modificación puntual del PGOU de Arroyo de la Encomienda en el terreno de Cartisa**

El convenio de planeamiento de la parcela sita en la Av. De Salamanca, núm. 22 (antigua Cartisa) firmado entre el Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda y la Mercantil CARTONAJES INTERNATIONAL S.L.U se aprobó inicialmente por acuerdo plenario de fecha 2 de mayo de 2019.

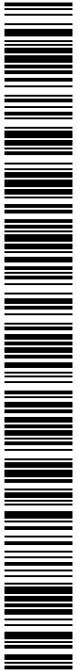
La aprobación de este convenio inició el expediente de modificación puntual de PGOU para ese ámbito y terrenos adyacentes. La existencia del interés y voluntad política por parte de la corporación municipal para la firma de un convenio urbanístico con el objetivo de modificar puntualmente el PGOU en el ámbito de ese sector fue conocida por los grupos políticos municipales en la oposición con la convocatoria de la Comisión Informativa de Urbanismo del mes de abril de 2019 (fecha de celebración 24 de abril de 2019). Con el voto favorable del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo el acuerdo para la aprobación del convenio urbanístico se incluyó en el Pleno Municipal Ordinario celebrado el día 2 de mayo de 2019.

El momento elegido para la aprobación de un acuerdo de suma relevancia para los intereses generales de Arroyo de la Encomienda en relación a su

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

40



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPYA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>



2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

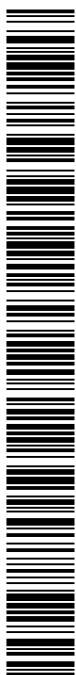
ordenación urbanística en un entorno clave de nuestro municipio no pasó por alto para los grupos políticos municipales que manifestaron su sorpresa e indignación por llevarse semejante acuerdo al último pleno ordinario previo a las elecciones municipales del año 2019 celebradas el domingo 26 de mayo de 2019. Asimismo, se manifestaron públicamente las críticas de los grupos políticos en la oposición por la falta de información, exposición y aclaraciones a las dudas sobre el expediente del acuerdo urbanístico que se aprobó en Comisión Informativa al no haberse invitado a ninguno de los dos técnicos municipales que en ese momento ocupaban los puestos técnicos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda; estos eran, José Ramón Lastra de la Hoz – Jefe del Área de Urbanismo y Juan Corral Fernández – Arquitecto Municipal. Casualmente ambos técnicos se encontraban de vacaciones el día de celebración de la Comisión Informativa.

Hay que señalar que el acuerdo de aprobación del convenio urbanístico debatido en el último Pleno Municipal ordinario del mes de abril de 2019 previo a las elecciones municipales, se aprobó con el voto de mayoría de 9 votos frente a 8. Votaron a favor 7 concejales de la formación política Independientes por Arroyo y los 2 concejales del Partido Popular. El que fuera concejal de Independientes por Arroyo en la pasada legislatura y actual alcalde de Arroyo de la Encomienda, Sarbelio Fernández Pablos, rompiendo la disciplina de voto de su partido votó en contra de la aprobación de este acuerdo solicitando dejar sobre la mesa el expediente por existir bastantes dudas sobre lo recogido en el expediente en relación a la exención del pago al sector de Cartisa como aportación a sistemas generales al tener la parcela alcantarillado y agua corriente. Como nota cuanto menos paradójica apuntar igualmente que el que fuera concejal en la oposición y portavoz del grupo municipal Ciudadanos, Rafael Velasco se manifestó igualmente en contra del proyecto recogido en el convenio urbanístico aprobado al no ser éste el modelo de desarrollo urbanístico de ese concejal ni de su partido en Arroyo de la Encomienda, modelo de construcción de viviendas y suelo comercial, entendiendo que debía ser un modelo de industria de "bajo impacto" la adecuada para ese sector. Actualmente Rafael Velasco es el portavoz de Ciudadanos en el Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda y el Concejal Delegado de Urbanismo y por tanto principal impulsor político de esta recalificación del suelo.

La fecha en la que se celebró la aprobación del convenio urbanístico con la publicación en el BOCYL el día 16 de mayo de 2019 abrió un plazo de alegaciones que coincidió con la preparación de la campaña electoral de los diferentes grupos políticos. Inmersos los partidos políticos en la ingente cantidad de trabajo que conlleva la preparación de una campaña electoral fue quizás el motivo para que no se presentaran alegaciones al convenio por parte de estos. Este concejal que suscribe estas alegaciones opina que fue pura argucia y deslealtad política del grupo de gobierno la elección de semejante momento para la aprobación de este acuerdo. Únicamente se presentó una alegación al acuerdo en la fase de información pública de un mes desde su publicación. Fue la misma propietaria de los terrenos de "Cartisa" CARTONAJES INTERNACIONAL S.L.U. quien presentara en fecha 3 de junio de 2019 alegaciones al acuerdo de aprobación inicial del VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

41



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPY/A que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

convenio. La propietaria expresó su voluntad de modificar la cláusula SEXTA del convenio – “Condición Suspensiva” para quedar liberada de cualquier compromiso recogido en el convenio en caso de no aprobarse definitivamente la modificación del PGOU.

La alegación presentada por los propietarios de los terrenos de Cartisa se debatió en pleno municipal ordinario de diciembre de 2019 (fecha celebración 23-12-19) desestimando sus pretensiones e incorporando a la aprobación definitiva del convenio un Anexo en el que se aclaraban aspectos relacionados con el soterramiento de la línea de alta tensión situada en el oeste de la parcela y que cruza la avda. de Salamanca con la aportación de Cartonajes Internacional de la cantidad de 250.000,00 €, valoración estimada del soterramiento de la citada línea, como refuerzo de SS.GG. de infraestructuras ya ejecutados de la propietaria a los sistemas generales. Este acuerdo fue aprobado ahora sí, con el voto a favor de aquellos que se manifestaron en contra Cs y el actual Alcalde de Arroyo de la Encomienda Sarbelio Fernández.

Una vez aprobado el Convenio, el texto definitivo de la Modificación puntual del PGOU en el terreno de Cartisa se presenta en Pleno de 27 de enero de 2021 para su aprobación inicial. En esta ocasión, la propuesta de la Presidencia no resulta aprobada con 8 votos a favor, 5 abstenciones (VOX y PP) y 4 votos en contra (Vecinos por Arroyo, PSOE) y, por tanto, sin la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, la Modificación puntual N°2 del PGOU queda rechazada.

Con fecha 5 de marzo de 2021, la empresa promotora Construcciones Zenon Hernaiz, S.A., presenta recurso de reposición a la decisión adoptada por el Pleno, poniendo de manifiesto que:

*Todo lo anterior lleva, **en caso de incumplimiento**, a una posible exigencia de responsabilidad en los términos previstos por los artículos 32 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, **responsabilidad que pudiera hacerse efectiva, no solo frente a la Corporación, si no en un momento posterior frente a sus autoridades y personal a su servicio.***

Nuevamente, en Pleno de 30 de marzo de 2021, la propuesta de la Presidencia para la aprobación inicial de la Modificación puntual N°2 del PGOU de Arroyo de la Encomienda en el terreno de Cartisa vuelve a someterse a votación. Concedida la palabra a los miembros de la corporación, la propuesta resulta aprobada por mayoría absoluta del número legal sus miembros, con 12 votos a favor, 1 abstención (VOX) y 4 votos en contra (Vecinos por Arroyo y PSOE).

Durante el Pleno, el concejal de Urbanismo Rafael Velasco realiza las siguientes declaraciones:

*Lleva 12 años criando ratas ese solar, 12 años, y el promotor, lo que nos ha dicho es que la viabilidad del proyecto pasa por esta configuración: a ir al máximo de viviendas por hectárea que permite la ley, punto 1. Punto 2, **en su momento, este promotor trajo un proyecto de casas bajas al Ayuntamiento que fue reformado por los técnicos municipales (no estaba yo en Urbanismo), porque entienden,***

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

42



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

**creo yo con buen criterio, que hay que liberar espacio verdes en la zona de abajo.** En tercer lugar, el Ayuntamiento, la parte positiva, es que, en cuanto este proyecto si algún día llega a ver la luz, el Ayuntamiento recibirá ingresos por impuestos de construcción de la urbanización, por impuestos de construcción de los edificios, por los IBIs de las viviendas, y efectivamente, son impuestos, pero ustedes saben que los servicios que están dando a día de hoy Arroyo de la Encomienda son muy caros de mantener, y solo con los IBIs y los impuestos no es suficiente. Aquí hacen falta más vecinos y más ingresos y gobernar supone tomar decisiones que determinados vecinos van a tener una sombra encima de la cabeza para siempre por esas torres, y el resto del municipio va a ver como sus servicios van a ser mejor pagados por esos vecinos que vienen aquí. Porque Arroyo tiene más de 20.000 vecinos y los municipios de más de 20.000 vecinos incrementan su capacidad de edificabilidad en sus solares".

Sin embargo, se ha consultado con el Ayuntamiento si existía informe de la evaluación de las diferentes propuestas que el promotor presentó al Ayuntamiento en su día sin obtener a cambio una respuesta convincente. Se estima conveniente que decisiones de este calado sean evaluadas concienzudamente por los técnicos responsables en la materia justificándose, mediante el informe pertinente, su conveniencia o no debido al impacto que suponen para el municipio. Aunque en este caso, este trámite parece no haberse llevado a cabo, pues por vía telefónica y mediante solicitud por escrito se ha solicitado esta documentación para su consulta, esperando de esta manera comprender la justificación por la cual se ha escogido este modelo urbanístico pero la respuesta recibida del mismo ha sido:

**(A la consulta de si existe informe sobre la evaluación y toma de decisión de las diferentes propuestas por la empresa urbanizadora del SE-CARTISA)**

*El proyecto aprobado responde al Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y Cartonajes Internacionales SA el 15/01/2020 y que fue aprobado inicialmente -sin modificaciones significativas en la ordenación propuesta- por el Pleno del Ayuntamiento el 02/05/2019*

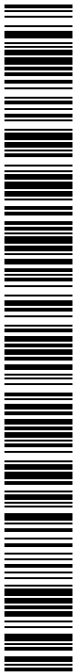
*La propuesta no ha variado en lo sustancial desde esa fecha y en el resultado de conciliar el interés particular del promotor con mayor eficiencia y sostenibilidad de la transformación urbanística prevista para el ámbito por el PGOU/03 y el PGOU/13.*

Esta respuesta sigue sin contestar a nuestra pregunta, y entendemos que esa evaluación de posibles alternativas nunca existió, pues no existe constancia de ello, resultando ser un mero argumento para justificar un proyecto que en absoluto responde a los intereses de los ciudadanos de Arroyo y de sus alrededores. Los numerosos cambios de opinión en las diferentes votaciones al proyecto hacen pensar que su estudio, evaluación y toma de decisión está siendo escasa y poco fundamentada, sin atender nuevamente al interés general, a los principios de buena administración y al respeto por la calidad de vida de los vecinos de Arroyo.

VECINOS POR ARROYO.

Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

43



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPYA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en

<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillavaiDoc.jsp>

2021-6286

30/07/2021 17:10

REGISTRO GENERAL

Ayuntamiento de Arroyo de la Encomienda

Por todo lo expuesto, **SOLICITA:**

Que se tengan por presentados en tiempo y forma, y se admitan a trámite, este escrito de alegaciones y los argumentos y documentos que lo acompañan (anexo recogida firmas), y que unos y otros sean tenidos en cuenta por el órgano competente al redactar la propuesta de resolución que corresponda para la paralización y modificación del modelo de desarrollo urbanístico diseñado para la parcela de SE-Cartisa consistente en la ejecución de tres torres de uso residencial, de 15 y 13 pisos, y un gran establecimiento comercial de 8.000 metros cuadrados.

Que se reconsideren todas las determinaciones especificadas tanto en la ordenación general, como detallada de la misma siendo necesario replantearse si el instrumento utilizado es el correcto, ya que, atendiendo a las características de esta modificación, resulta más conveniente realizar una revisión del plan general de ordenación urbana que la modificación puntual planteada.

Arroyo de la Encomienda, a 30 de julio de 2021  
Firmado por OLMO ARRANZ ANTONIO - 12388272N el  
día 30/07/2021 con un certificado emitido por AC  
FNMT Usuarios

Fdo. Antonio Olmo

**Concejal del Grupo Mixto**

**en representación de la formación política Vecinos por Arroyo**



U006771f55321e0c72b07e50930711095

COPIA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en  
<https://sede.aytoarroyo.es:8443/verantillal/valDoc.jsp>

VECINOS POR ARROYO.  
Documento de alegaciones modificación puntual PGOU SE-Cartisa

44