G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo, B-47.364.518 con domicilio social en Calle Santa Fe 7, 47013 de Valladolid.

INFORME URBANÍSTICO SOBRE LA PREVISIÓN DE SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DISPONIBLE DE USO PRODUCTIVO EN VALLADOLID

MARZO 2025

SOLICITANTE
CEOE Valladolid

ARQUITECTO
G-33 S.L.P.
Gonzalo Alarcia Fernández

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES

1.1. OBJETO

El presente documento tiene por objeto realizar un diagnóstico sobre la disponibilidad y la previsión de suelo destinado al uso industrial en el municipio de Valladolid para los próximos años conforme a lo planteado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Si bien el municipio de Valladolid parece perder habitantes según las diferentes fuentes consultadas, el vigente PGOU contempla un escenario de crecimiento para Valladolid en el que, a través de las distintas estrategias en suelo urbanizable y urbano no consolidado, obtendría el suelo suficiente para los próximos 10 años tanto para usos residenciales como para actividades económicas.

Por otro lado, también se señala la singularidad y complejidad de Valladolid como centralidad de un territorio que abarca no solo el municipio sino también toda su área metropolitana y la mancomunidad que se encuentra en su alfoz, a lo largo del eje industrial Palencia-Valladolid y el agroindustrial a lo largo del eje del río Duero.

Valladolid tiene la condición de capital regional, siendo la mayor ciudad a nivel administrativo, industrial, logístico y universitario del noroeste de la península, de modo que las expectativas son de crecimiento a todos los niveles.

Así, el presente documento pretende analizar la cantidad y valorar la calidad del que será el futuro parque industrial procedente del desarrollo según las previsiones del PGOU, teniendo presente las potencialidades y el liderazgo de la ciudad.

1.2. REDACTOR

El redactor del presente documento es el arquitecto D. Gonzalo Alarcia Fernández, colegiado número 3.558 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, demarcación de Valladolid, actuando en representación de la sociedad de arquitectos G-33, S.L.P., con número de colegiación 00026, CIF B-47364518 y domicilio en la Calle Santa Fe n.º 7, 47013, de Valladolid.

CAPÍTULO 2. DATOS SOCIOECONÓMICOS

2.1. DATOS POBLACIONALES

La revisión del PGOU de Valladolid, que es el instrumento de planeamiento vigente, mencionaba la tendencia del municipio a la pérdida de población, analizando datos desde los años noventa hasta el año 2017 en el que se inició la revisión del año anterior.

Desde los datos de referencia de 2016, Valladolid a título individual ha seguido perdiendo población según refleja el INE:

Total						
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
297.459	295.639	297.775	299.265	298.412	298.866	299.715

Tal y como apuntaba la memoria vinculante del documento de la revisión del PGOU, se está produciendo un trasvase de población al área metropolitana de Valladolid, así reflejado en los datos estadísticos del INE sobre los siguientes municipios colindantes.

Arroyo de la Encomienda:

Total						
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
21.946	21.369	20.716	20.537	20.179	19.632	19.421

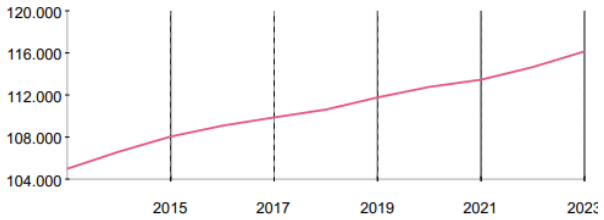
La Cistérniga:

Total						
2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
9.182	9.129	9.109	9.016	9.034	9.049	8.984

La población de los principales núcleos que conforman la mancomunidad del entorno urbano de Valladolid se ha mantenido constante si los datos se observan de manera individual **y, sin embargo, tomando como referencia el conjunto de la mancomunidad, existe una clara tendencia al aumento poblacional,** tal y como reflejan los informes del portal estadístico del Ayuntamiento de Valladolid.

Evolución de la población

Año	Hombres	Mujeres	Total
2014	54.439	52.172	106.611
2015	54.991	53.054	108.045
2016	55.509	53.569	109.078
2017	55.801	54.064	109.865
2018	56.087	54.522	110.609
2019	56.707	55.058	111.765
2020	57.173	55.591	112.764
2021	57.465	55.982	113.447
2022	57.975	56.673	114.648
2023	58.679	57.455	116.134



Extracto de la población de la mancomunidad urbana de Valladolid y Alfoz,
sin los datos de Valladolid capital

De hecho, la provincia de Valladolid, teniendo en cuenta que el mayor número de población se encuentra en esta área metropolitana, representa aproximadamente el 21% de la población de Castilla y León.

2.2. DATOS ESTADÍSTICOS DE ECONOMÍA Y TRABAJO

Según datos obtenidos del último informe del Mercado de Trabajo de Valladolid elaborado con datos de 2023 por el Ministerio de Trabajo y Economía Social, a nivel socio económico, Valladolid se resumen en las siguientes cifras:

- Representó el 24,12 % del conjunto de la economía de Castilla y León.
- El 65,80 % de la producción se apoyó en el sector servicios. En valores absolutos, excepto construcción todos los sectores aumentaron su aportación al valor final.
- La industria generó el 24,85 % del PIB provincial, siete puntos más que en España: la fabricación de vehículos y componentes, caucho y plástico y la agroalimentación eran la base del sector. El valor añadido de la industria aumentó un 3,8 % apoyado en el importante aumento de la producción eléctrica.
- La ocupación de empleo se ha mantenido positiva en los últimos años, acumulando crecimiento principalmente en el sector servicios, notándose también en el sector de la construcción y en segundo lugar en la agricultura. **El informe refleja que La industria es el único sector donde se ha reducido la población ocupada.**
- La afiliación a la Seguridad Social ha aumentado un 2,80 % en el área de Valladolid, rondando el 85% de los afiliados cotizando en Valladolid Capital.

- Las actividades económicas de comercio, de industria manufacturera (Fabricación de vehículos, Alimentación, Fabricación de productos de caucho entre otras), actividades sanitarias, administrativas y educación absorbieron más de la mitad de los afiliados en la provincia (55,57 %).
- En 2023 el 15% de los afiliados trabajaba para el sector industrial, sobresalían la Fabricación de vehículos, la Alimentaria y el Tratamiento de caucho y plásticos; y también casi el 15% englobaba el comercio al por mayor y al por menor y la reparación de vehículos, incluyendo en este sector las actividades logísticas.
- La mayor parte de los contratos que se hicieron en 2023 fueron al sector servicios (67,59%), seguidos de la industria manufacturera (20,52%). El transporte y el almacenamiento representan casi un 6% de los contratos del sector servicios, y el comercio al por mayor y menor y la reparación de vehículos un 9%.
- El 18% de los contratos durante 2023 implicaba desplazamiento o teletrabajo, al no coincidir la dirección de la empresa con el municipio de domicilio del trabador.
- El informe resume la tendencia de empleo en Valladolid como consistente y positiva, mejor a corto plazo que a largo plazo. De entre las 10 actividades económicas que destacan con mejor perspectiva para los próximos años relacionadas con el objeto de este informe, señalan la industria de la alimentación y la construcción especializada.

  El pronóstico para 2024 incluía entre las ocupaciones con mejor perspectiva los peones de la industria manufacturera y del transporte de mercancía y descargadores.

El informe refleja que Valladolid juega un papel importante en la economía de Castilla y León, representando cerca de una cuarta parte de su actividad económica total. Su economía está dominada por el sector servicios, aunque la industria también tiene un peso destacado especialmente en actividades como la fabricación de vehículos, productos de caucho y plástico, y la agroalimentación. A pesar del crecimiento en la producción industrial, este sector ha visto una reducción en el empleo, mientras que los servicios y la construcción han mostrado un incremento en la ocupación. Aunque la mayoría de los contratos se concentran en los servicios, la industria manufacturera y el comercio también tienen una presencia significativa.

Independientemente, Valladolid muestra una tendencia positiva y estable. Las perspectivas para el corto plazo son favorables, con la industria alimentaria, la manufacturada y el transporte posicionadas como clave para los próximos años.

CAPÍTULO 3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid fue aprobada definitivamente de forma parcial por Orden FYM/468/2020, de 3 de junio de 2020, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente, (BOCyL, 19/06/2020), y por Orden FYM/331/2021, de 17 de marzo, por la que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos de la revisión del PGOU (BOCyL 30/03/2021).

En este apartado se abordan las condiciones de partida del suelo productivo en Valladolid fruto del desarrollo histórico de la ciudad, las condiciones previstas por la citada revisión del PGOU y las últimas modificaciones al mismo que inciden directamente en los ámbitos industriales y productivos del municipio.

3.1. CRECIMIENTO HISTÓRICO INDUSTRIAL DE VALLADOLID Y SUS PRINCIPALES ZONAS

En términos generales, el crecimiento histórico de Valladolid se ha desarrollado principalmente a lo largo del eje norte-sur, delimitado por la margen izquierda del río Pisuerga y la infraestructura vial (VA-20 y VA-30), área que ya está prácticamente colmatada.

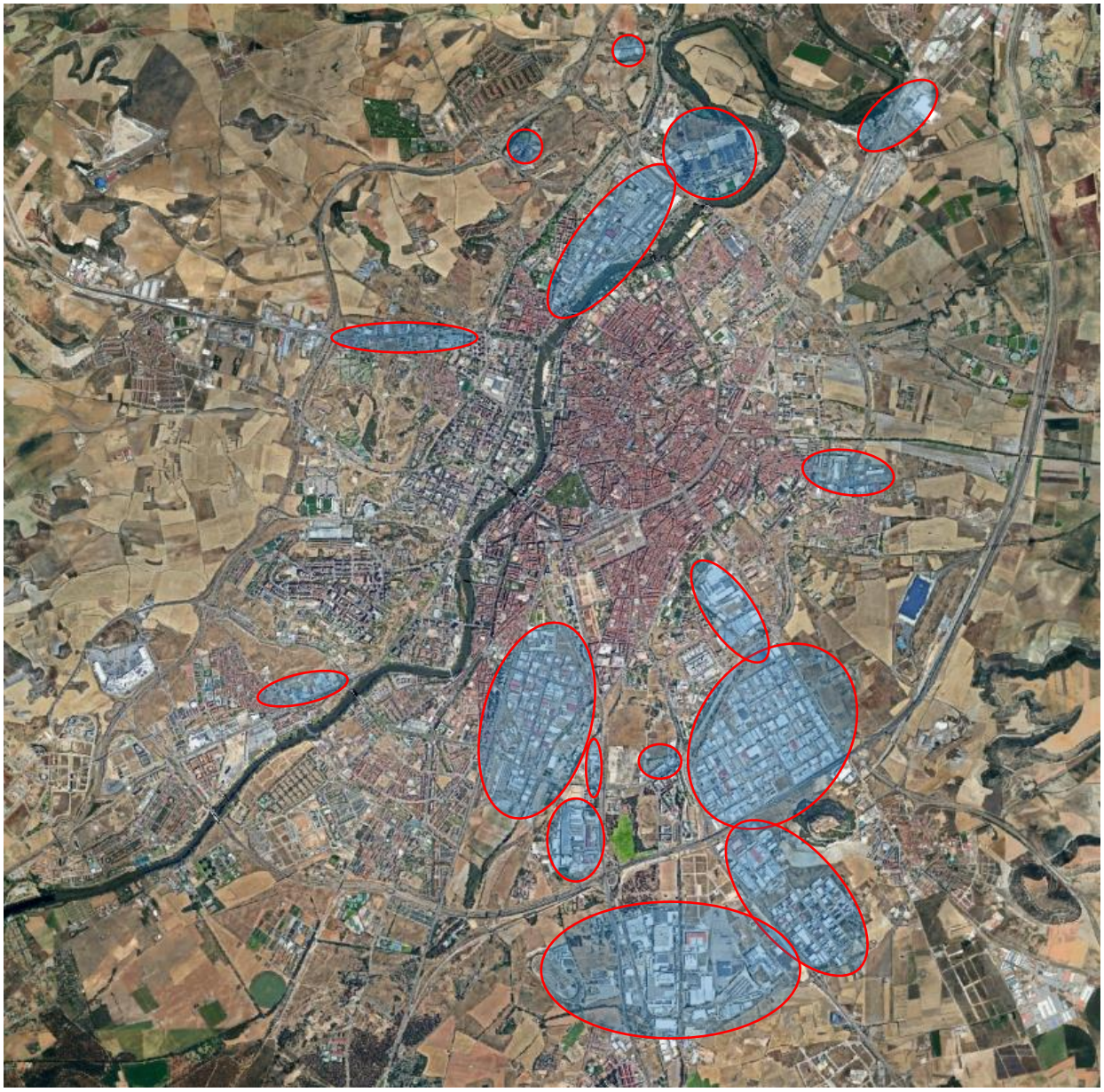
Posteriormente, el desarrollo se desplazó hacia la margen derecha del río, seguido de la urbanizaron de áreas dispersas al este, entre el río Esgueva y la avenida de Segovia, y a lo largo de la vía del tren. En la última

década, el crecimiento se ha dirigido al sur, completando espacios hasta la VA-30 con barrios como El Peral, y mostrando interés por el eje de la avenida Madrid, que está en reciente desarrollo.

Si bien, el crecimiento histórico de las áreas industriales, por su ubicación, ha seguido otra dinámica más relacionada con las vías de comunicación entre la ciudad y las principales ciudades y municipios.

- Para los años 50 no se había producido aún el boom industrial que atraería población del campo a la ciudad, si bien la ciudad ya contaba con pequeñas áreas dispersas de naves industriales.
- Los grandes polígonos con los que cuenta Valladolid se desarrollaron en la década de los 60-70, asociados a los principales ramales de entrada y salida en dirección a las vías de comunicación más importantes de la ciudad con su área metropolitana: Para mediados de los años 70 la factoría de FASA ya se había instaurado al sur de la ciudad a lo largo de la N-601 en dirección Madrid; el polígono de Argales ya contaba con una importante extensión también a un lado de la carretera Madrid; estaban surgiendo empresas a lo largo del eje de la avenida de Soria así como la avenida Gijón en dirección León y comenzando las obras de urbanización del polígono de San Cristóbal; se estaba asentando la Michelín, y extendiéndose el polígono a lo largo de la avenida Burgos al norte hacia la N-620, ambas áreas en dirección Palencia y Burgos.
- Para la década de los 90 ya se había colmatado el polígono de Argales, y se encontraba completamente desarrollado el polígono de San Cristóbal al sur de la VA-20 y que ya atisbaba su progresiva extensión, los ejes industriales en la avenida de Soria y de Gijón completamente colmatados; y se empezaba a extender el ámbito delimitado por la avenida de Burgos, la Michelín y el río Pisuerga. También empiezan a instaurarse empresas a lo largo de la carretera de Santovenia y Cabezón de Pisuerga, y una pequeña área en la carretera de Villabáñez en dirección Renedo de Esgueva.
- Paralelamente comenzaban a surgir polígonos industriales en los municipios del área metropolitana: la Cistérniga, Zaratán, Santovenia, y a lo largo de la avenida Salamanca en Arroyo de la Encomienda al encontrarse ya construida en aquellos años la autovía hacia Madrid.
- La década de los 2000 se caracteriza por el boom de la construcción residencial en la periferia. En esta década se urbanizó y se asentaron empresas en el polígono de San Cristóbal al otro lado de la VA-30, infraestructura que se empezaba a construir; y paralelamente se desarrolló entre este polígono y la Renault el polígono industrial Jalón. También se produjo la colmatación del ámbito de lo que hoy constituye Centrolid y Mecaolid, el enclave Logístico CyLoG junto a avenida de Burgos. Comenzaba la urbanización del polígono de las Raposas, entre Parquesol y Arroyo de la Encomienda.
- La década de 2010 se ve afectada por la recuperación tras la crisis financiera y no presenta ningún crecimiento relevante más allá de la ocupación de los solares disponibles en el polígono de las Raposas. A nivel metropolitano, coincide con el desarrollo y urbanización del Sector industrial Canal de Castilla en Cabezón de Pisuerga, junto a la autovía, que no obstante se encuentra vacío y sin actividad a día de hoy.
- En los últimos años solamente destaca el traslado de los talleres de Renfe a la periferia este, y apenas se han instaurado un par de empresas en el industrial Jalón y se empieza a ocupar el polígono de las Raposas.

A continuación, se incluye esquema de ubicación las principales áreas industriales de Valladolid.



Esquema de ubicación de las principales zonas productivas de Valladolid.

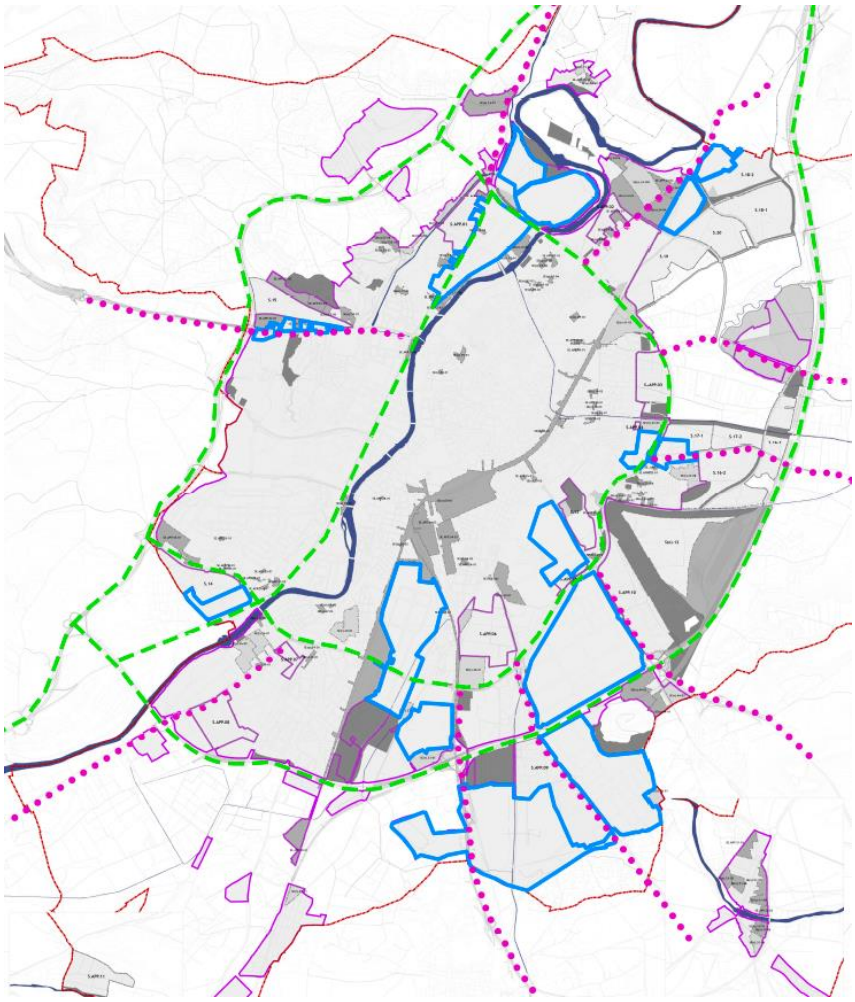
El desarrollo de los polígonos industriales y áreas de actividades económicas en Valladolid está estrechamente ligado a su ubicación estratégica en torno a las principales vías estructurantes, como la VA-30 y la VA-20 y aquellas de entrada y salida de la ciudad. Estas infraestructuras viales han sido clave para atraer y consolidar usos productivos al facilitar la conectividad y la logística, tanto a nivel local como regional. Polígonos históricos como San Cristóbal o Argales se han beneficiado de su proximidad a estas arterias principales, facilitando el acceso rápido al transporte de mercancías y generando flujos de trabajo diario y provocando su crecimiento.

Del mismo modo, tanto grandes empresas como pequeños desarrollos de este tipo de áreas se han dado en la ciudad ligadas a las diferentes arterias de entrada y salida, generando pequeños ámbitos económicos bien definidos en la trama urbana.

En Valladolid se distinguen las siguientes vías de entrada y salida y comunicación con otros municipios:

- Avenida Gijón, al noroeste, en dirección León, que encuentra su prolongación en la zona industrial de Zaratán.

- N-620a, al norte, en dirección Palencia-Burgos, y que es prolongación de la Avenida Salamanca-Carretera de Burgos.
- VA-113, al norte, en dirección Santovenia de Pisuerga.
- VA-140, al este, en dirección Valle del Esgueva; y la carretera de Villabáñez.
- Avenida de Soria, al sureste, en dirección Aranda de Duero y Soria.
- A-601, al sur este, en dirección Segovia.
- N-601, al sur, en dirección Olmedo – Madrid.
- Camino Viejo de Simancas, en dirección Simancas, al suroeste.



Esquema de polígonos existentes y arterias de comunicación.

3.2. PLANEAMIENTO VIGENTE: BASES DEL MODELO ACTUAL.

La Revisión del PGOU plantea la planificación de una gran Zona de actividad Logística ubicada al Este de Valladolid, que conectará actividades industriales, logísticas y ferroviarias y que supuestamente prevé anticipar necesidades para la economía local hasta 2050.

La Plataforma ha de fomentar y potenciar la especialización agroalimentaria, buscando la atracción tanto de la gran industria agroalimentaria como de la pequeña y mediana empresa, ligada directamente al complejo ferroviario situado al este de la ciudad.

En relación con el suelo disponible productivo para futuros desarrollos, la revisión del Plan General de Valladolid planea, en términos resumidos, acotar la clasificación de suelo urbanizable utilizando la ronda exterior – VA 30 como límite a la expansión de la ciudad, lo que supone que la mayor parte de los sectores

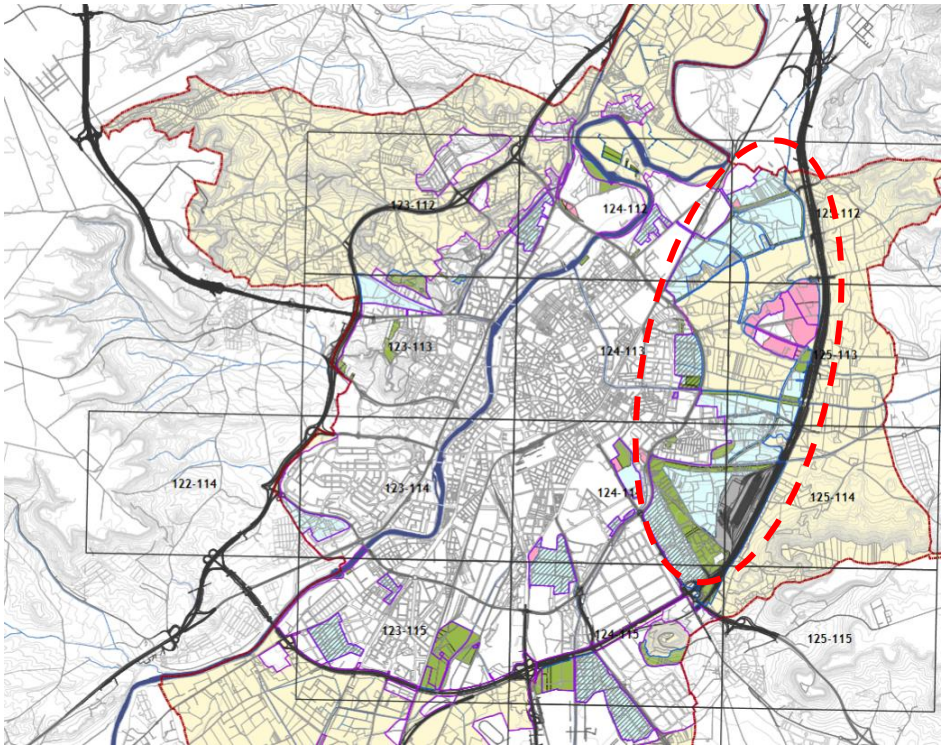
de suelo urbanizable clasificados en la revisión del PGOU se encuentren en los intersticios existentes en el entorno de la VA-20 y entre las dos rondas.

En este sentido, la revisión del PGOU clasifica una serie de sectores de suelo urbanizable para el futuro "Parque Agroalimentario y Logístico" ubicados entre las dos rondas al este de la ciudad, en conexión directa con la nueva plataforma de talleres de Renfe y con la infraestructura tanto de la ronda interior como de la exterior, con las posibilidades que ello supone para el transporte de mercancías, y con acceso directo por carretera desde la ronda exterior este.

La revisión tenía como expectativa el inicio del desarrollo de estas áreas entre 2020 y 2027, si bien hasta la fecha no se ha producido ningún movimiento importante, más allá de la licitación para la planificación del Plan Director, se acaba de anunciar a finales de 2024. Este plan pretende realidad un análisis de la viabilidad, establecer las reservas de suelo logístico industrial y los instrumentos de desarrollo correspondientes y definir todas las acciones necesarias en un plazo no superior a 18 meses.

Paralelamente, la revisión desclasificaba numerosos sectores de suelo urbanizable que no cumplían con las actuales bases del PGOU, apostando por el desarrollo interior.

Además de los sectores previstos ubicados al este entre las dos rondas, existen otras pequeñas áreas de sectores de suelo urbanizable dispersos en la periferia de la ciudad, especialmente ligados otras áreas industriales ya urbanizadas y que presentan terrenos pendientes de colmatar así como la presencia de arterias principales de comunicación: esto es, el sector de las Cerámicas en la avenida Gijón o el sector de las Raposas II, como ampliación del existente al sur de Parquesol y lindando con Arroyo de la Encomienda.



Ubicación de los principales sectores de suelo urbanizable del PGOU.

A partir de aquí, la mayoría de los terrenos exteriores a la ronda se encuentran clasificados como suelo rústico con alguna categoría de protección, dificultando las acciones para clasificar nuevos sectores de suelo urbanizable, principalmente en toda la zona sur entre la ronda exterior y el pinar de Antequera; al norte de la Overuela y al este hacia Renedo de Esgueva.

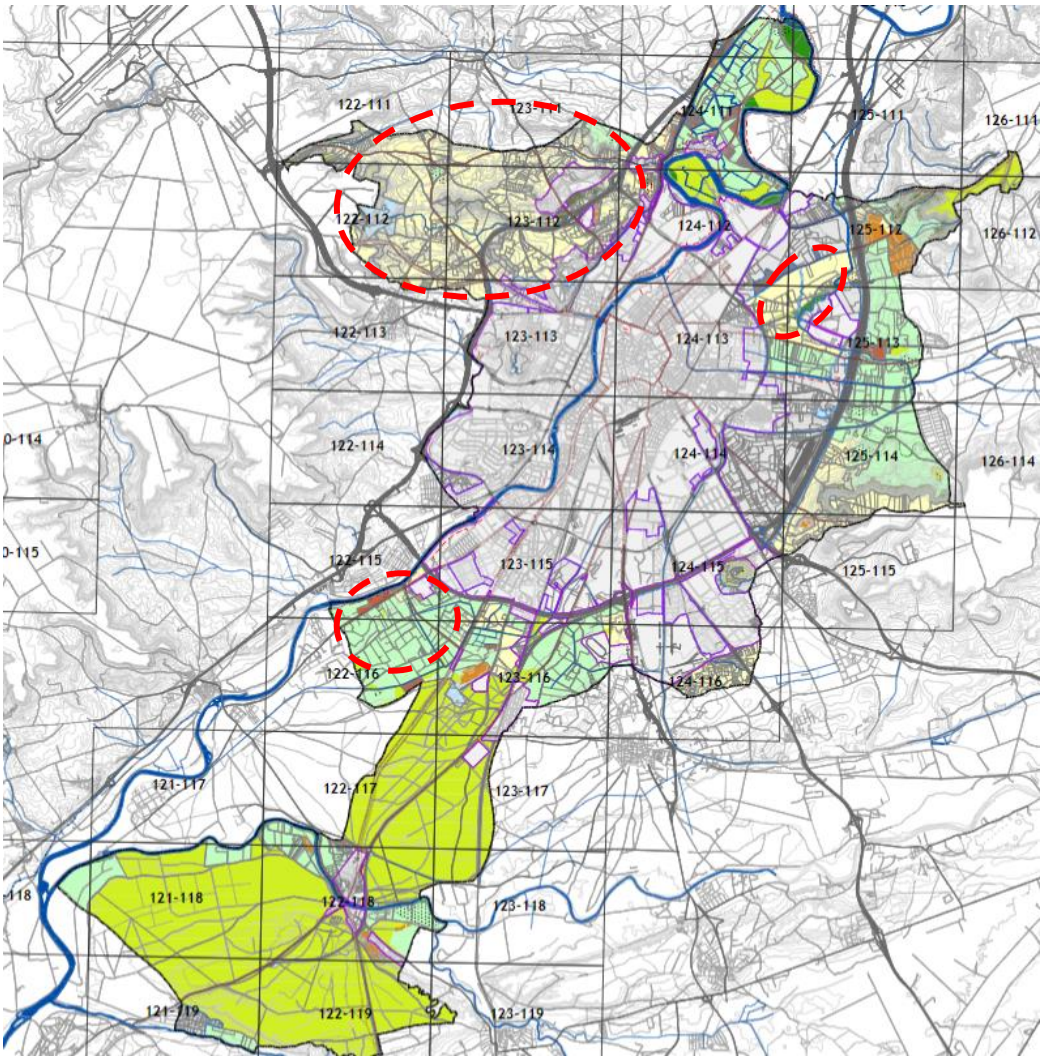
El suelo rústico común disponible para ser clasificado como suelo urbanizable dentro de los límites de las principales infraestructuras, se situaría al noroeste, ya en el páramo de Fuente el Sol y en dirección hacia Fuensaldaña; así como una porción vacante delimitada por la VA-20, la carretera de Renedo, el canal del Duero y el camino de Palomares. El resto de terrenos de suelo rústico común se encontraría al otro lado de

la A-62; mientras que al otro lado de la VA-30 todo se ha clasificado como suelo rústico con algún tipo de protección.

En el caso del cerro de Fuente el Sol, ya hay presencia de alguna pequeña área industrial como la fábrica de Lingotes y el polígono del Berrocal, ambas zonas presentando buenas conexiones con la A-62, con el acceso existente desde la carretera VA-900 camino a Fuensaldaña. El resto de terrenos son suelo rústico común, si bien existe una parte de dichos terrenos ha sido recientemente utilizada para la colocación de una pequeña instalación de producción de energía solar fotovoltaica

No obstante, también se encuentra disponible como suelo rústico común parcelas del ámbito del Área Homogénea 7 "Las Riberas" del anterior PGOU de Valladolid, ubicado entre la VA-30 y el Pinar de Antequera, que la Revisión del PGOU categorizaba como suelo rústico con protección, pasando a categorizarse como suelo rústico común SR-C, según el fallo de sentencia publicado en la ORDEN MAV/755/2022, de 22 de junio (BOCyL 30/06/2022), tras la imposición de recursos por parte de la Asociación de Propietarios a la Revisión del PGOUVa sobre la categorización de suelo rústico con protección en este ámbito al estimar que no se correspondía con las características y condiciones reales del suelo, ni con las condiciones de protección de las Directrices de Ordenación del Territorio del entorno de Valladolid (DOTVaEnt).

En aplicación de dicha Sentencia, se dispone de terrenos con clasificación de suelo rústico común al noroeste del municipio y también al sur de la VA 30, hacia Simancas y hasta el Pinar de Antequera.



Extracto del plano llave de suelo rústico.

3.3. PLANEAMIENTO VIGENTE: ÚLTIMAS MODIFICACIONES

Desde la entrada en vigor de la Revisión del PGOUVa, y debido al interés de grandes empresas por instalarse en Valladolid, se ha detectado la necesidad de ampliar el suelo urbanizable destinado a usos productivos y logísticos. Por ello, para acoger la creciente demanda de estos usos, se están tramitando dos Modificaciones de la Revisión del PGOUVa que prevén un nuevo uso global productivo/logístico, modificando el actual el uso global residencial o mixto de varios sectores de suelo urbanizable.

- El 19 de enero de 2023 se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU, referido a la delimitación y ordenación detallada en los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado Se(o).24-03 Soto de Medinilla y Se(r).24-09 Avda Santander, cuya finalidad es unificar los dos sectores en uno solo denominado ahora "Se(o).24-03,09", estableciendo la ordenación detallada del conjunto. La modificación venía motivada, según memoria vinculante, por la "*pretensión de construir una fábrica de autobuses eléctricos, otra de furgonetas eléctricas y una planta de ensamblaje de baterías eléctricas, así como la creación de un centro tecnológico de investigación y desarrollo para la creación de nuevos productos y la ejecución de un ecosistema en el entorno necesario para proveer los servicios asociados a este tipo de vehículos*", según acuerdo firmado con la Sociedad Cooperativa Agropecuaria ACOR.

  Aunque la gran empresa que se iba a implantar, SWITCH MOBILITY EUROPE, S.L, ha manifestado el aplazamiento de las obras a 2026 para adaptar su estrategia a las nuevas circunstancias del mercado, parece que el proyecto se llevará a cabo a medio plazo.

- Con fecha de 23 de febrero de 2023 el Ayuntamiento de Valladolid resuelve iniciar el expediente relativo a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el ámbito del sector S.APP.10 "San Juan y Valdezoño", remitiendo a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio el Avance de la Modificación y su Documento Ambiental Estratégico, junto con la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.

  Conforme al contenido de la documentación del Avance y de su Documento Ambiental Estratégico, dicha Modificación del PGOUVa tiene por objeto impulsar el desarrollo del APP10 San Juan y Valdezoño, para lo cual precisa de la modificación de sus condiciones de ordenación general, proponiendo un cambio del uso global residencial al uso global productivo y logístico.

  Este cambio se justifica en la falta de atractivo de esta área para la promoción de viviendas, al estar ubicada en un entorno predominantemente industrial que, junto a la colindancia con las infraestructuras de tráfico de alta capacidad supone una oportunidad para convertir esta zona de Valladolid en un foco de crecimiento económico, si se posibilita la implantación de grandes empresas.

  De llevarse a cabo finalmente este cambio de uso, se dispondrían de un importante lote de suelo productivo.

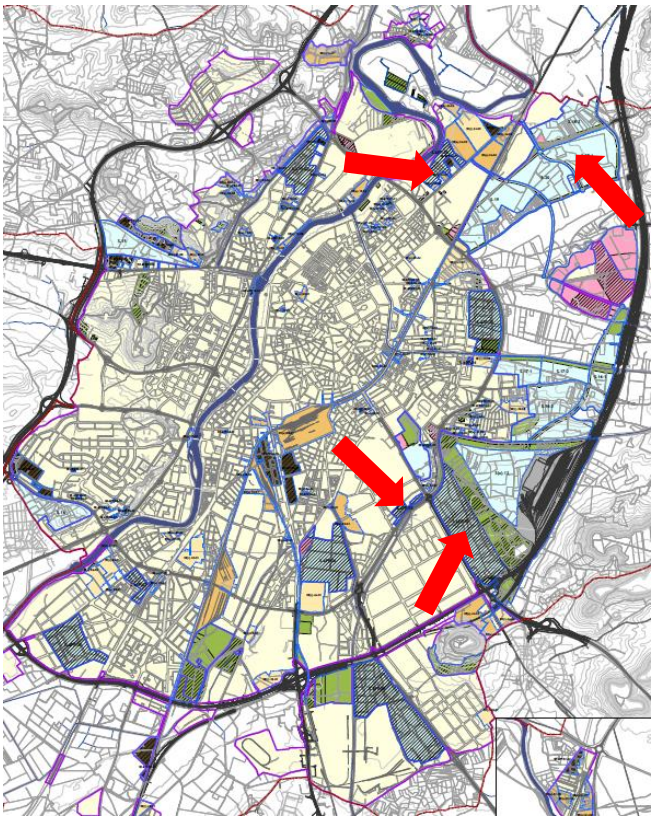
- Por otro lado, el 21 de diciembre de 2023 se publica en el BOCyL la información pública relativa al avance de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, en el entorno de la vereda de Palomares, en el ámbito delimitado entre la línea de alta velocidad (LAV) Valladolid-Palencia-León, la VA-140 y la VA-30.

  El objetivo de este documento es modificar las determinaciones de ordenación general de varios sectores de suelo urbanizable de uso mixto, residencial y productivo para permitir la implantación de una empresa de gran envergadura de uso industrial en el entorno citado. La Modificación propone un cambio en la delimitación de los sectores, así como una reestructuración de los usos globales, la mejora de la accesibilidad de esta zona y el establecimiento de la ordenación detallada de uno de los sectores resultantes. La acción propone usos globales productivos para todos los sectores ubicados en la zona, y haciendo un traspase de edificabilidad residencial a un sector de suelo urbano no consolidado ubicado en la unidad urbana Los Santos.

- Por último, con fecha de 1 de julio de 2024 (BOCyL 08/07/2024) se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU referido al Sector APP.05 "Canterac" que modifica su uso global de residencial a Terciario-industrial, y cuyo proyecto de actuación está a punto de presentarse para su tramitación.

Estas últimas Modificaciones suponen un incremento de la edificabilidad de usos productivos respecto de las previsiones iniciales llevadas a cabo en la Revisión del PGOUVa vigente.

Además, se encuentran en consonancia con el modelo propuesto en la revisión del PGOU, que apuesta por la plataforma productiva y logística entre las rondas al este de la ciudad, por lo que se han incluido en los últimos meses dentro de las acciones de la estrategia "Valladolid NOW" que trata de promover el crecimiento económico y facilitar la implantación de nuevas empresas en Valladolid.



Ubicación de las últimas modificaciones del PGOU

CAPÍTULO 4. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIO

Para la realización de este informe se han tenido en cuenta un conjunto de aspectos que están relacionados directamente con el desarrollo del municipio conforme a la normativa vigente y según una serie de variables que van a influir en su promoción y comercialización.

Entre ellos, se ha tenido en cuenta la clasificación del suelo y los usos a los que están destinados, así como la edificabilidad prevista, ya que el objeto del informe en analizar la disponibilidad futura de suelo de uso productivo en el municipio conforme a las determinaciones actuales del PGOU.

4.1. SEGÚN LA CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

4.1.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO

En primer lugar, se ha realizado un análisis de los solares disponibles en los principales polígonos y áreas productivas existentes en la ciudad.

Solares en Polígono San Cristóbal, industria urbana / industria general:

- 45 parcelas aprox. De 1.100 m²s;
- 4 parcelas de 2.500 m².

- 5 parcelas de 3.000 m².
- 1 parcela de 13.000 m².

Parcelas en Las Raposas I:

- 18 parcelas de industria urbana, 1.200 m².
- 3 parcelas de industria general, 2.000 m².

Parcelas en polígono de la carretera de Villabáñez, industria urbana:

- 20 parcelas aprox. de 1.200 m².
- 3 parcelas de >3.000 m².

La ciudad aún cuenta con muchas parcelas sujetas a licencia directa en las principales áreas productivas, si bien, a la vista de los datos, se trata la mayoría de parcelas pequeñas de entre 1.000 y 3000 m² calificadas como Industria Urbana (IU), **lo que denota que hay una falta de parcelas de mayor tamaño requeridas hoy en día para usos logísticos, tal y como apuntan diversos estudios que ya anticipan que las reservas de suelo en Valladolid para albergar nuevas actividades económicas, y específicamente logísticas, actualmente no están adecuadas ni dimensionadas a las necesidades de estas actividades, ni en superficies disponibles ni en estándares urbanísticos.**

4.1.2 SUELO URBANIZABLE Y URBANO NO CONSOLIDADO

Por otro lado, tomando como referencia solamente los suelos clasificados como urbanizables y urbano no consolidado del PGOU, el conjunto del municipio de Valladolid cuenta con un total de 106 sectores susceptibles de desarrollarse en los próximos 10 años:

- Sectores de suelo urbanizable: 23 sectores.
- Sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada: 66 sectores.
- Sectores de urbano no consolidado sin ordenación: 17 sectores.

El PGOU asigna a los sectores usos globales en función de su finalidad principal, pero eso no significa que la totalidad de la edificabilidad se destine exclusivamente a eso. Dependiendo del uso global, que puede implicar la combinación de varios usos, repercutiendo en el reparto de la edificabilidad, podemos encontrar relacionados con los usos productivos:

Productivo (P): Los que son en su totalidad productivos, distinguiendo las siguientes categorías.

- Productivo primario y secundario (P-PS): mínimo 60%, máximo 80%.
  - *Actividades de industrial, taller, almacén, actividades agropecuarias, agencias de transporte…*
- Productivo terciario empresarial (P-TE): mínimo 50%, máximo 80%.
  - *Actividades empresariales, profesionales, tecnológicas, administrativas, comercial, hospedaje, recreativo-hostelería, empresas culturales…*

Mixto (MX): Los que tiene mezclan la edificabilidad tal que 50% residencial y 50% productivo.

En base a estas premisas, se analizarán <u>los sectores previstos para su desarrollo por el PGOU, es decir, no se tendrá en cuenta el suelo urbano consolidado, cuyos datos se han aportado de manera representativa de la situación actual.</u>

<u>Nos centraremos en los sectores urbanizables y de suelo urbano no consolidado que incluyen usos productivos, bien por ser el uso predominante o bien por ser uso compartido que aporte al menos el 40% de edificabilidad productiva, descartando la edificabilidad destina a los usos residenciales.</u>

4.2. SEGÚN LA ESTIMACIÓN PREVISTA POR EL VIGENTE PGOU

Se han tomado las bases de datos incluidas en la memoria vinculante de la revisión del PGOU vigente, para cada una de las clasificaciones de suelo antes mencionadas, dando preferencia a los productivos y a aquellos mixtos.

El PGOU preveía 2.137.031 m² edificables (sin tener en cuenta las posteriores modificaciones) distribuidos en sectores de uso global productivo o mixto.

Para la selección de los sectores se han seguido estos criterios:

- Se han seleccionado aquellos con una edificabilidad mayor a 25.000 m², es decir, con capacidad de aportar suficiente suelo productivo y mayor impacto sobre la ciudad.
- También se han tenido en cuenta aquellos que, con menor edificabilidad a la antes indicada, resultan interesante según su ubican junto a otros sectores seleccionados.
- Se han incluido las últimas modificaciones desde que se aprobó el PGOU.
- De los sectores recientemente desarrollados, se han contabilizado solo la edificabilidad disponible, es decir, los que aún son solares sin edificar.

Como se puede ver en la siguiente tabla comparativa, se revela que, tras las modificaciones, ha habido un importante trasvase de edificabilidad hacia los usos productivos, aumentando casi un 24% respecto de lo recogido en la revisión del PGOU.

	Previsión edif. Productiva Total según revisión PGOU	Edif. Productiva de los Ámbitos seleccionados para este informe
Suelo Urbano No Consolidado	658.641 m²e	601.478 m²e
Suelo Urbanizable	1.478.390 m²e	2.045.451 m²e
Total	2.137.031 m²e	2.646.929 m²e

4.3. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO

A continuación, se relacionan los distintos ámbitos según la clasificación de suelo urbanizable.

Con un asterisco se indican los sectores que han sufrido las últimas modificaciones en su uso global.

EMPLAZAMIENTO EN VALLADOLID	UNIDAD URBANA	CLASIFICACION	CODIGO	DENOMINACION	SUP. SECTOR (incl. SSGG)	EDIF. TOTAL SECTOR (m²e)	USO GLOBAL	EDIF. PRODUCTIVA TOTAL
Entre rondas-norte	-	Urbanizable	S.APP.01	Carretera de Burgos	252.470,88 m²	126.235,44 m²e	Mixto	60.593,01 m²e
Entorno ciudad-Este	-	Urbanizable	S.APP-05	Canterac*	48.120,58 m²	17.549,42 m²e	Mixto	17.380,00 m²e
Exterior VA-30	-	Urbanizable	S.APP.09	Industrial de Jalón	765.229,90 m²	382.614,95 m²e	Productivo	254.603,95 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S.APP.10	San Juan y Valdezoño*	1.153.152,62 m²	373.971,61 m²e	Productivo	373.971,61 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S(o).12	Canal del Duero - San Isidro	658.334,39 m²	487.500,57 m²e	Residencial	97.500,11 m²e
Entorno ciudad-Este	-	Urbanizable	S.13	Acuartelamiento San Isidro	250.532,45 m²	94.046,84 m²e	Mixto	47.023,42 m²e
Avda Salamanca-A62	-	Urbanizable	S.14	Las Raposas II	308.801,55 m²	200.721,01 m²e	Mixto	100.360,50 m²e
Avda Salamanca-A62	-	Urbanizable	S.15	Las Cerámicas	324.103,83 m²	210.667,49 m²e	Mixto	105.333,74 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S.16-1	Entre Esguevas	610.464,01 m²	366.278,41 m²e	Productivo	366.278,41 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S.17-1	Camino de las Culebras	197.350,15 m²	128.277,60 m²e	Mixto	51.311,04 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S.17-2	Carretera Villabáñez	197.136,01 m²	128.138,41 m²e	Mixto	64.069,20 m²e
Entre rondas-Norte	-	Urbanizable	S.18-20	Vereda de Palomares*	1.480.769,27 m²	658.135,19 m²e	Productivo	658.135,19 m²e

Previsión de edificabilidad productiva en suelo urbanizable en Valladolid: 2.045.450,53 m²e.

4.4. SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PRODUCTIVO

El PGOU establece dos categorías de suelo urbano no consolidado.

Por un lado, aquel que se encuentra sin ordenación detallada (SUNC – No ord.) y, por otro lado, aquel que remite a una ordenación detallada establecida previamente (SUNC – Ord), y que por tanto sería el suelo más inmediato a la hora de dar comienzo su gestión.

Con un asterisco se indican los sectores que han sufrido las últimas modificaciones en su uso global.

EMPLAZAMIENTO EN VALLADOLID	UNIDAD URBANA	CLASIFICACION	CODIGO	DENOMINACION	SUP. SECTOR (incl. SSGG)	EDIF. TOTAL SECTOR (m²e)	USO GLOBAL	EDIF. PRODUCTIVA TOTAL
Entre rondas-norte	Fuente Berrocal	SUNC - ord.	SE(o).14-01	El berrocal industrial	173.086,84 m²	82.523,88 m²e	Mixto	40.881,94 m²e
Entre rondas-norte	Avd Santander	SUNC - ord.	SE(o).24-03,09	Soto de Medinilla*	299.417,81 m²	177.668,59 m²e	Productivo	177.668,59 m²e
Entre rondas-norte	Avd Santander	SUNC - ord.	SE(o).24-04	Avd. Santander Sur	99.705,59 m²	50.171,22 m²e	Productivo	50.171,22 m²e
Entre rondas-norte	Avd Santander	SUNC - ord.	SE(o).24-05	Avd.Santander Norte	40.186,15 m²	16.134,76 m²e	Productivo	16.134,76 m²e
Entre rondas-norte	Avd Santander	SUNC - ord.	SE(o).24-06	Ribera del Pisuerga Ind.	31.758,66 m²	11.044,13 m²e	Productivo	11.044,13 m²e
Exterior VA-30	Pol. San Cristobal III	SUNC - ord.	SE(o).44-01	La Cerámica Sur	44.545,25 m²	33.408,94 m²e	Productivo	33.408,94 m²e
Exterior VA-30	Pol. San Cristobal III	SUNC - ord.	SE(o).44-02	La Cerámica Norte	126.840,58 m²	95.130,44 m²e	Productivo	95.130,44 m²e
Entre rondas-Este	Campo de Tiro	SUNC - NO ord.	Se(r).22-03	Intrame	48.640,14 m²	29.184,08 m²e	Productivo	29.184,08 m²e
Entorno ciudad-Sur	La Rubia	SUNC - NO ord.	Se(r).30-01	Acuartelamiento La Rubia	106.865,88 m²	64.119,53 m²e	Mixto	32.059,77 m²e
Entre rondas-sur	Arca Real	SUNC - NO ord.	Se(r).33-01	Industrial La ronda	83.258,10 m²	41.629,05 m²e	Productivo	41.629,05 m²e
Exterior VA-30	Pol. San Cristobal III	SUNC - NO ord.	Se(r).44-03	Avenida de Soria	50.760,34 m²	25.380,17 m²e	Productivo	20.227,52 m²e
Entorno ciudad-Sur	Pinar de Jalon	SUNC - NO ord.	Se(r).46-01	Uralita	143.834,83 m²	107.876,12 m²e	Mixto	53.938,06 m²e

Previsión de edificabilidad productiva en suelo urbano no consolidado en Valladolid: 601.478,49 m²e.

4.5. RESUMEN DE LOS SECTORES SELECCIONADOS PARA EL ANÁLISIS

Se recogen los sectores en la siguiente tabla, incluyen el desglose de la edificabilidad productiva primaria y secundaria (P-PS) y la terciaria (P-TE).

EMPLAZAMIENTO EN VALLADOLID	UNIDAD URBANA	CLASIFICACION	CODIGO	DENOMINACION	SUP. SECTOR (incl. SSGG)	EDIF. TOTAL SECTOR (m²e)	USO GLOBAL	EDIF. PRODUCTIVA TOTAL	EDIFICABILIDAD P-PS	EDIFICABILIDAD P-TE
Entre rondas-norte	-	Urbanizable	S.APP.01	Carretera de Burgos	252.470,88 m²	126.235,44 m²e	Mixto	30.656,30 m²e	30.656,30 m²e	
Entorno ciudad-Este	-	Urbanizable	S.APP-05	Canterac*	48.120,58 m²	17.549,42 m²e	Mixto	17.380,00 m²e	3.776,99 m²e	13.603,01 m²e
Exterior VA-30	-	Urbanizable	S.APP.09	Industrial de Jalón	765.229,90 m²	382.614,95 m²e	Productivo	133.431,00 m²e	124.540,00 m²e	8.891,00 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S.APP.10	San Juan y Valdezoño*	1.153.152,62 m²	373.971,61 m²e	Productivo	373.971,61 m²e	250.823,40 m²e	123.148,21 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S(o).12	Canal del Duero - San Isidro	658.334,39 m²	487.500,57 m²e	Mixto	97.500,11 m²e	97.500,11 m²e	
Entorno ciudad-Este	-	Urbanizable	S.13	Acuartelamiento San Isidro	250.532,45 m²	94.046,84 m²e	Mixto	47.023,42 m²e	37.618,74 m²e	9.404,68 m²e
Avda Salamanca-A62	-	Urbanizable	S.14	Las Raposas II	308.801,55 m²	200.721,01 m²e	Mixto	100.360,50 m²e	80.288,40 m²e	20.072,10 m²e
Avda Salamanca-A62	-	Urbanizable	S.15	Las Cerámicas	324.103,83 m²	210.667,49 m²e	Mixto	105.333,74 m²e	84.267,00 m²e	21.066,75 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S.16-1	Entre Esguevas	610.464,01 m²	366.278,41 m²e	Productivo	366.278,41 m²e	293.022,72 m²e	73.255,68 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S.17-1	Camino de las Culebras	197.350,15 m²	128.277,60 m²e	Mixto	51.311,04 m²e	42.625,67 m²e	8.685,37 m²e
Entre rondas-Este	-	Urbanizable	S.17-2	Carretera Villabáñez	197.136,01 m²	128.138,41 m²e	Mixto	64.069,20 m²e	51.255,36 m²e	12.813,84 m²e
Entre rondas-Norte	-	Urbanizable	S.18-20	Vereda de Palomares*	1.480.769,27 m²	658.135,19 m²e	Productivo	658.135,19 m²e	526.508,15 m²e	131.627,04 m²e
Entre rondas-norte	Fuente Berrocal	SUNC - ord.	SE(o).14-01	El berrocal industrial	173.086,84 m²	82.523,88 m²e	Mixto	40.881,94 m²e	20.440,97 m²e	20.440,97 m²e
Entre rondas-norte	Avd Santander	SUNC - ord.	SE(o).24-03,09	Soto de Medinilla*	299.417,81 m²	177.668,59 m²e	Productivo	177.668,59 m²e	142.134,87 m²e	35.533,72 m²e
Entre rondas-norte	Avd Santander	SUNC - ord.	SE(o).24-04	Avd. Santander Sur	99.705,59 m²	50.171,22 m²e	Productivo	50.171,22 m²e	40.136,97 m²e	10.034,25 m²e
Entre rondas-norte	Avd Santander	SUNC - ord.	SE(o).24-05	Avd.Santander Norte	40.186,15 m²	16.134,76 m²e	Productivo	16.134,76 m²e	12.907,81 m²e	3.226,95 m²e
Entre rondas-norte	Avd Santander	SUNC - ord.	SE(o).24-06	Ribera del Pisuerga Ind.	31.758,66 m²	11.044,13 m²e	Productivo	11.044,13 m²e	8.835,30 m²e	2.208,83 m²e
Exterior VA-30	Pol. San Cristobal III	SUNC - ord.	SE(o).44-01	La Cerámica Sur	44.545,25 m²	33.408,94 m²e	Productivo	33.408,94 m²e	26.727,15 m²e	6.681,79 m²e
Exterior VA-30	Pol. San Cristobal III	SUNC - ord.	SE(o).44-02	La Cerámica Norte	126.840,58 m²	95.130,44 m²e	Productivo	95.130,44 m²e	76.104,35 m²e	19.026,09 m²e
Entre rondas-Este	Campo de Tiro	SUNC - NO ord.	Se(r).22-03	Intrame	48.640,14 m²	29.184,08 m²e	Productivo	29.184,08 m²e	23.347,26 m²e	5.836,82 m²e
Entorno ciudad-Sur	La Rubia	SUNC - NO ord.	Se(r).30-01	Acuartelamiento La Rubia	106.865,88 m²	64.119,53 m²e	Mixto	32.059,77 m²e	16.029,89 m²e	16.029,88 m²e
Entre rondas-sur	Arca Real	SUNC - NO ord.	Se(r).33-01	Industrial La ronda	83.258,10 m²	41.629,05 m²e	Productivo	41.629,05 m²e	33.303,24 m²e	8.325,81 m²e
Exterior VA-30	Pol. San Cristobal III	SUNC - NO ord.	Se(r).44-03	Avenida de Soria	50.760,34 m²	25.380,17 m²e	Productivo	20.227,52 m²e	15.139,32 m²e	5.088,20 m²e
Entorno ciudad-Sur	Pinar de Jalon	SUNC - NO ord.	Se(r).46-01	Uralita	143.834,83 m²	107.876,12 m²e	Mixto	53.938,06 m²e	29.969,03 m²e	23.969,03 m²e
					7.495.365,81 m²	3.908.407,84 m²e		**2.646.929,02 m²e**	**2.067.959,01 m²e**	**578.970,02 m²e**

*Últimas Modificaciones del PGOU.

CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LOS SECTORES SELECCIONADOS

En este apartado se tienen en consideración una serie de variables que van a influir en su promoción y comercialización.

Por un lado, el estado de gestión en el que se encuentran los sectores y el tiempo que necesitan hasta conseguir la clasificación de suelo urbano consolidado.

También es de relevada importancia la ubicación en la que se encuentran los sectores susceptibles de desarrollarse, así como su relación con el resto de la ciudad y su entorno más cercano para poder valorar su verdadero potencial.
Por otro lado, hay que tener en cuenta que la propia ciudad contiene una serie de límites, barreras y problemática específica que influye directamente a la hora determinar si un sector va a tener éxito en su desarrollo.

5.1. ESTADO DE GESTIÓN DE LOS DISTINTOS SECTORES

Según los trámites de desarrollo y gestión que conllevan este tipo de suelos hasta conseguir la clasificación de suelo urbano consolidado, se distinguen los siguientes estados de gestión y su acrónimo para referirnos a lo largo del documento:

- Sectores sin ordenación detallada: sin OD.
- Sectores con ordenación detallada aprobada: OD.
- Ámbitos con Proyecto de Actuación o reparcelación aprobado: PA.
- Ámbitos con Proyecto de Urbanización aprobado: PU.
- Ámbitos con las Obras de Urbanización finalizadas: OO.UU.

En este último estado, las parcelas adquieren la condición de solar y pueden obtener su correspondiente licencia de edificación.

5.1.1 CRITERIOS DE GESTION HASTA CONSEGUIR SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se han tomado los siguientes valores temporales que conlleva cada paso en la tramitación de los distintos instrumentos de desarrollo y gestión hasta alcanzar la condición de solar.

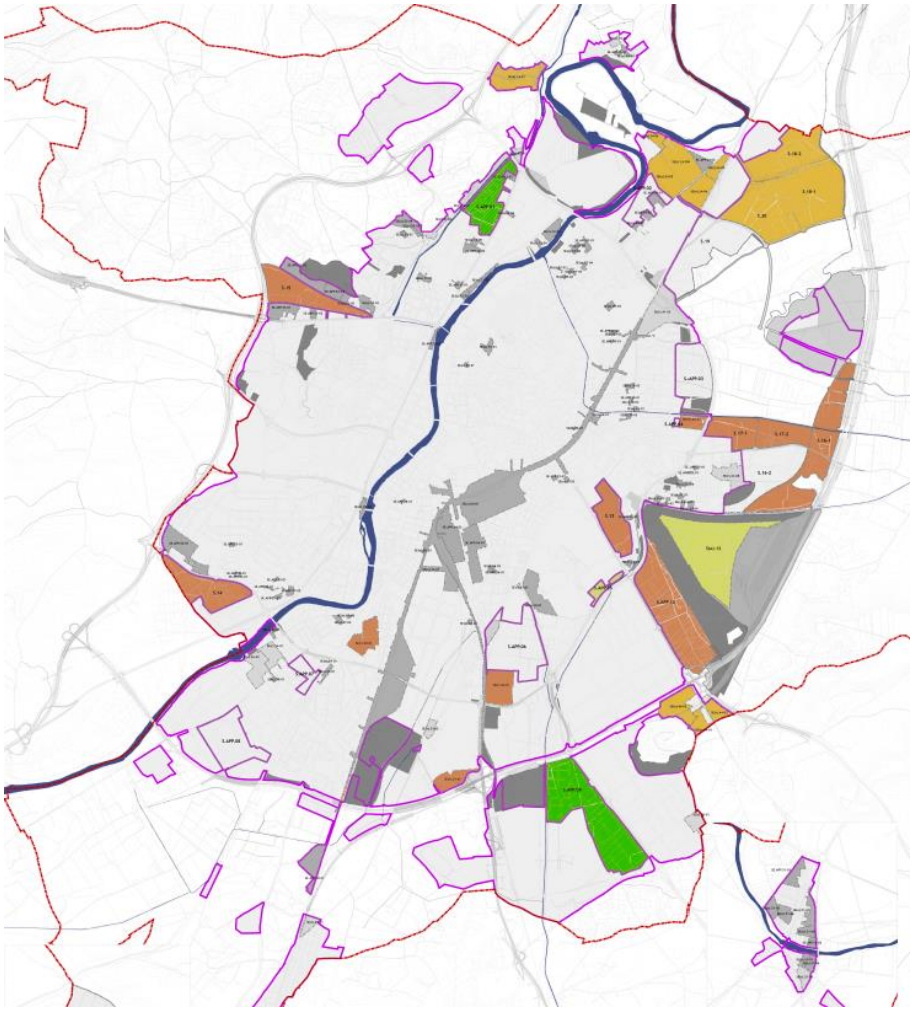
- Pasar de Sector sin Ordenación a Sector Ordenado (sin OD – OD): 2 años.
- Pasar de Sector ordenado a tener Proyecto de Actuación aprobado (OD-PA): 1 año.
- Entre el Proyecto de Actuación aprobado y Proyecto de urbanización aprobado (PA-PU): 1 año.
- Entre el Proyecto de Urbanización y las Obras de Urbanización finalizadas (PU-OOUU): 2 años.

Estos valores implican que, dependiendo del estado de gestión en el que se encuentre un sector, se tardarán más o menos años en alcanzar el suelo urbano consolidado (SUC), tomando como referencia la mejor de las situaciones en las que todos los trámites se desarrollan a la primera y sin incidencias que lo retrasen.

Estado de Gestión	Años hasta SUC
Sectores sin ordenación detallada: **sin OD**.	6 años
Sectores con ordenación detallada aprobada: **OD.**	4 años
Ámbitos con Proyecto de Actuación o reparcelación aprobado: **PA**.	3 años
Ámbitos con Proyecto de Urbanización aprobado: **PU.**	2 años
Ámbitos con las Obras de Urbanización finalizadas: **OO.UU.**	0 años

Por ejemplo, un ámbito sin ordenación, en el mejor de los casos, tardará 6 años en alcanzar la condición de solar que permita su edificación.

Por otro lado, aquellos ámbitos que actualmente ya cuentan con las obras de urbanización realizadas, se considera que ya son suelo urbano consolidado disponible, a falta de los últimos trámites administrativos.



Extracto de plano de estado de gestión de los sectores.

5.2. CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN SEGÚN LA UBICACIÓN RESPECTO DEL RESTO DE LA CIUDAD Y LAS COMUNICACIONES INTERIORES Y EXTERIORES

Para este estudio a nivel ciudad, se pueden distinguir los siguientes emplazamientos y que nos ayudan a tener una imagen mas global y menos fragmentada de Valladolid:

- Entorno Ciudad: zona delimitada por el margen izquierdo* del río Pisuerga en su margen izquierda y la ronda interior VA-20. Es decir, la zona con mayor grado de consolidación.
- Entre Rondas: zona delimitada por el margen izquierdo* del río Pisuerga, por la ronda interior VA-20 y la ronda exterior VA-30.
- Exterior VA-30: Todos los terrenos entre la ronda exterior VA-30 y el límite municipal (este y sur).
- Entre Avenida Salamanca/Carretera de Burgos y la A-62: Zona delimitada por el vial que estructura la ciudad al margen derecho del río Pisuerga, que es la Avenida Salamanca y la carretera de Burgos; con el límite establecido por la autovía A-62 al oeste de la ciudad.

**Nota: el margen de un río viene determinado por el sentido de la corriente, en este caso, va de norte a sur, por lo que la margen izquierda en los planos queda a la derecha del eje del río, y viceversa, el margen derecho quedaría al oeste del plano o izquierda del eje del río.*

Estas infraestructuras articulan la configuración de la ciudad, configurando anillos y ejes intercomunicados, que son transversales a las principales vías de entrada y salida de la ciudad.

Como ya se ha mencionado, los ejes de permiten la llegada y salida son determinantes a la hora de implantar actividades productivas, ya que por su propia finalidad, muchas actividades no se pueden emplazar en áreas céntricas y se relegan a un segundo plano respecto del centro de la ciudad, siempre directamente relacionadas con las principales vías de comunicación, pues las actividades productivas no solo ofrecen productos y servicios a la propia ciudad sino que adquieren un carácter global exportando tanto a nivel metropolitano, nacional e internacional.

5.2.1 CATEGORIZACIÓN SEGÚN SU UBICACIÓN Y COMUNICACIÓN

Conforme a lo indicado en anteriormente, se proponen las siguientes categorizaciones según la ubicación en la ciudad:

- 1ª Categoría: Zonas colindantes con las principales infraestructuras viarias, es decir, la VA-30, VA-20 Y A-62, con buena visibilidad y con accesos consolidados desde las mismas, por lo que precisan de pocos requerimientos para conectarse o comunicarse con dichos viales estructurantes.
- 2ª categoría: Zonas entre la ronda interior VA-20 y la VA-30, cuyo acceso se debe producir necesariamente a partir de los ejes existentes de entrada y salida a la ciudad. También se engloban las áreas ubicadas junto a polígonos industriales y que pueden contar las vías ya desarrolladas de los mismos.
- 3ª categoría: zonas que, pese a encontrarse en ubicaciones con buena visibilidad, presentan problemas de comunicación con el resto de la ciudad y con las infraestructuras de comunicación, exigiendo importantes inversiones de urbanización para ejecutar nodos y viales de comunicación con los ejes principales.

Ver Plano de Valoración según ubicación.

5.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN SEGÚN EL INTERÉS COMERCIAL DE LA ZONA

Para valorar las opciones de desarrollo y posterior comercialización de parcelas destinadas a usos productivos o logísticos en Valladolid, además de su emplazamiento respecto de la ciudad, hay que detectar la problemática específica de cada zona, que puede responder a numerosas variables.

Entre las que se han tenido en cuenta para el análisis de este informe, podemos encontrar las siguientes afecciones negativas:

- Entornos con comunicación deficiente, que requieren una importante inversión para establecer las comunicaciones necesarias con el resto de infraestructuras, como es el caso de los sectores junto al río Esgueva, pese a encontrarse entre las dos rondas.
- Sectores que, aun encontrándose en entornos que ya cuentan con presencia de actividades productivas, se ubican en un segundo plano, como ocurre con el sector de la Cerámica en avenida Gijón o los sectores del Esgueva.
- Ámbitos con edificaciones existentes y que requieren de importantes desembolsos de indemnizaciones o gran cantidad de cesión de suelo, como sería el caso los sectores de las Cerámicas junto al cerro San Cristóbal.
- Ámbitos que históricamente se han destinado a otras actividades industriales, como el sector de Uralita, que requiere una importante suma de dinero para desmantelar y sanear el suelo actualmente degradado por actividades previas.

En cuanto a las afecciones positivas:

- Ámbitos en los que el Ayuntamiento y grandes empresas externas han mostrado interés en su desarrollo, como ocurre con la Vereda de Palomares, que, pese a encontrar en una ubicación deficiente, los primeros pasos para su desarrollo ya se han puesto en marcha.
- Entornos cercanos a polígonos o áreas productivas existentes, donde se puedan generar sinergias y ya cuentan con atracción de clientes, avalando un balance económico positivo, como el sector de Las Raposas II junto a las Raposas I.
- Zonas que presentan nodos de comunicación las vías y ejes estructurantes de la ciudad, requiriendo menores inversiones para su conexión.

5.3.1 CATEGORÍAS DE VALORACIÓN SEGÚN EL INTERÉS COMERCIAL DE LA ZONA

En consecuencia, se han determinado los siguientes ámbitos, teniendo en cuenta las afecciones específicas del entorno de cada sector:

- Entornos prioritarios: aquellos que tienen todos los criterios a favor para conseguir desarrollarse, y que presentan interés por las administraciones y por grandes empresas que se quieren instaurar en dichos terrenos.
- Entornos Secundarios: aquellos que se encuentran junto a entornos consolidados ya productivos y presentan buenas oportunidades, pero que quedan relegados a un segundo, bien por deficiencias en la comunicación, escasa visibilidad o un desinterés alargado en el tiempo, de modo que su desarrollo queda ligado al desarrollo previo de sectores colindantes prioritarios; o que pese a mostrar reciente interés por parte de los propietarios en su desarrollo, su impacto a nivel de municipio es escaso.
- Entornos Sin Interés: aquellos que cuentan con múltiples afecciones negativas, por lo que su desarrollo resultaría inviable económicamente, careciendo por tanto de interés comercial.

Ver Plano de valoración según interés comercial.

5.4. RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES

EMPLAZAMIENTO EN VALLADOLID	CODIGO	DENOMINACION	USO GLOBAL	EDIF. PRODUCTIVA TOTAL	EDIFICABILIDAD P-PS	EDIFICABILIDAD P-TE	ESTADO DE GESTIÓN	Gestion hasta SUC	S.U.C disponible	UBICACIÓN	**Interés comercial**
Entre rondas-norte	S.APP.01	Carretera de Burgos	Mixto	30.656,30 m²e	30.656,30 m²e		OOUU	0 años	2025	2ª Categoría	Prioritario
Entorno ciudad-Este	S.APP-05	Canterac*	Mixto	17.380,00 m²e	3.776,99 m²e	13.603,01 m²e	PA	3 años	2028	1ª Categoría	Secundario
Exterior VA-30	S.APP.09	Industrial de Jalón	Productivo	133.431,00 m²e	124.540,00 m²e	8.891,00 m²e	OOUU	0 años	2025	1ª Categoría	Secundario
Entre rondas-Este	S.APP.10	San Juan y Valdezoño*	Productivo	373.971,61 m²e	250.823,40 m²e	123.148,21 m²e	Sin OD	6 años	2031	1ª Categoría	Prioritario
Entre rondas-Este	S(o).12	Canal del Duero - San Isidr	Mixto	97.500,11 m²e	97.500,11 m²e		PA	3 años	2028	1ª Categoría	Prioritario
Entorno ciudad-Este	S.13	Acuartelamiento San Isidro	Mixto	47.023,42 m²e	37.618,74 m²e	9.404,68 m²e	Sin OD	6 años	2031	2ª Categoría	Secundario
Avda Salamanca-A62	S.14	Las Raposas II	Mixto	100.360,50 m²e	80.288,40 m²e	20.072,10 m²e	Sin OD	6 años	2031	1ª Categoría	Prioritario
Avda Salamanca-A62	S.15	Las Cerámicas	Mixto	105.333,74 m²e	84.267,00 m²e	21.066,75 m²e	Sin OD	6 años	2031	2ª Categoría	Sin interés
Entre rondas-Este	S.16-1	Entre Esguevas	Productivo	366.278,41 m²e	293.022,72 m²e	73.255,68 m²e	Sin OD	6 años	2031	3ª Categoría	Sin interés
Entre rondas-Este	S.17-1	Camino de las Culebras	Mixto	51.311,04 m²e	42.625,67 m²e	8.685,37 m²e	Sin OD	6 años	2031	2ª Categoría	Sin interés
Entre rondas-Este	S.17-2	Carretera Villabáñez	Mixto	64.069,20 m²e	51.255,36 m²e	12.813,84 m²e	Sin OD	6 años	2031	2ª Categoría	Sin interés
Entre rondas-Norte	S.18-20	Vereda de Palomares*	Productivo	658.135,19 m²e	526.508,15 m²e	131.627,04 m²e	OD	4 años	2029	3ª Categoría	Prioritario
Entre rondas-norte	SE(o).14-01	El berrocal industrial	Mixto	40.881,94 m²e	20.440,97 m²e	20.440,97 m²e	OD	4 años	2029	2ª Categoría	Secundario
Entre rondas-norte	SE(o).24-03,09	Soto de Medinilla*	Productivo	177.668,59 m²e	142.134,87 m²e	35.533,72 m²e	OD	4 años	2029	2ª Categoría	Prioritario
Entre rondas-norte	SE(o).24-04	Avd. Santander Sur	Productivo	50.171,22 m²e	40.136,97 m²e	10.034,25 m²e	OD	4 años	2029	2ª Categoría	Secundario
Entre rondas-norte	SE(o).24-05	Avd.Santander Norte	Productivo	16.134,76 m²e	12.907,81 m²e	3.226,95 m²e	OD	4 años	2029	2ª Categoría	Secundario
Entre rondas-norte	SE(o).24-06	Ribera del Pisuerga Ind.	Productivo	11.044,13 m²e	8.835,30 m²e	2.208,83 m²e	OD	4 años	2029	3ª Categoría	Sin interés
Exterior VA-30	SE(o).44-01	La Cerámica Sur	Productivo	33.408,94 m²e	26.727,15 m²e	6.681,79 m²e	OD	4 años	2029	1ª Categoría	Secundario
Exterior VA-30	SE(o).44-02	La Cerámica Norte	Productivo	95.130,44 m²e	76.104,35 m²e	19.026,09 m²e	OD	4 años	2029	1ª Categoría	Secundario
Entre rondas-Este	Se(r).22-03	Intrame	Productivo	29.184,08 m²e	23.347,26 m²e	5.836,82 m²e	Sin OD	6 años	2031	2ª Categoría	Sin interés
Entorno ciudad-Sur	Se(r).30-01	Acuartelamiento La Rubia	Mixto	32.059,77 m²e	16.029,89 m²e	16.029,88 m²e	Sin OD	6 años	2031	2ª Categoría	Prioritario
Entre rondas-sur	Se(r).33-01	Industrial La ronda	Productivo	41.629,05 m²e	33.303,24 m²e	8.325,81 m²e	Sin OD	6 años	2031	1ª Categoría	Sin interés
Exterior VA-30	Se(r).44-03	Avenida de Soria	Productivo	20.227,52 m²e	15.139,32 m²e	5.088,20 m²e	OD	4 años	2029	1ª Categoría	Prioritario
Entorno ciudad-Sur	Se(r).46-01	Uralita	Mixto	53.938,06 m²e	29.969,03 m²e	23.969,03 m²e	Sin OD	6 años	2031	1ª Categoría	Secundario
				2.646.929,02 m²e	**2.067.959,01 m²e**	**578.970,02 m²e**					

CAPÍTULO 6. ANÁLISIS DE DATOS

A lo largo del siguiente capítulo se va a aportar un análisis según las temáticas indicadas en la tabla, así como un análisis con cruce de datos entre los aspectos mas relevantes que se han tenido en cuenta.

En un primer apartado obtendremos datos a nivel general en base a la clasificación del suelo, a los distintos usos, al estado de gestión y a la valoración por ubicación y por interés comercial.

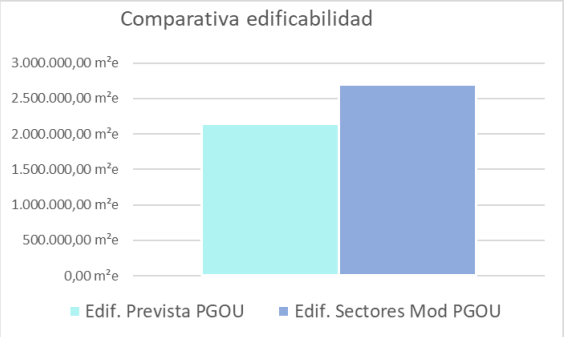
Mas adelante se cruzarán los datos del estado de gestión, en relación a su ubicación y el posible interés comercial que puedan llegar a tener, arrojando una idea de la edificabilidad que se irá desbloqueando con el paso del tiempo.

6.1. ANÁLISIS GENERALES

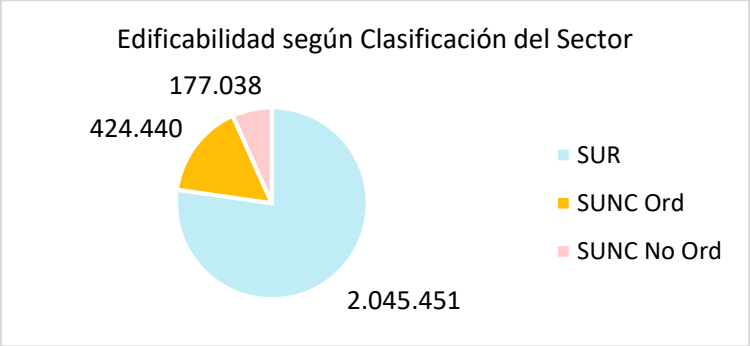
A nivel poblacional, el área metropolitana de Valladolid tiende a aumentar población. Desde 2014 hasta 2023, es decir, en unos 10 años, ha aumentado en unos 9.500 habitantes, que equivaldría a unas 1.000 personas al año.

Según la distribución geográfica, la mayor parte de la edificabilidad aportada por los sectores se encuentra entre las dos rondas al norte y al este, mientras que el oeste y sur de la ciudad presenta menores cantidades de suelo productivo.

Como se ha mencionado, el PGOU contaría con la disponibilidad de suelo como para un total de 2.137.031,00 m² edificables, entre suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado de los sectores más representativos. Sin embargo, con las modificaciones realizadas en los últimos años, el suelo de uso productivo ha aumentado un 24% respecto de las previsiones iniciales de la revisión del PGOU, lo que implica un aumento más que considerable de la bolsa de suelo productivo, hasta los 2.646.929,01 m² edificables analizados en el presente informe.



El 76% de la edificabilidad susceptible de desarrollarse se encuentra en suelo urbanizable.

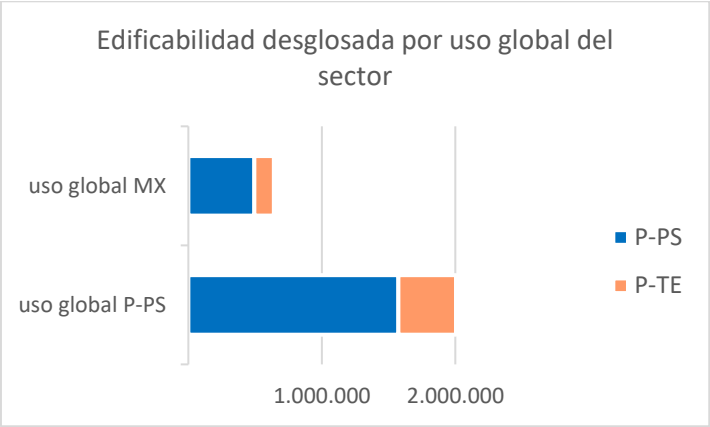


SUR	SUNC Ord	SUNC No Ord
2.045.451	465.702	182.191
76%	17%	7%

Teniendo en cuenta los usos globales por sectores, como es de esperar, domina el Productivo, aportando un 76% de la edificabilidad, mientras que los sectores mixtos aportan un 24%.

Desglosando la edificabilidad según la categoría de usos productivos del PGOU, solamente el 22% de la edificabilidad analizada está destinada a usos Productivos terciarios (P-TE), frente al 78% de edificabilidad productiva primaria y secundaria (P-PS) aportada.

En comparación con la edificabilidad de cada uso global, se aprecia que los sectores mixtos aportan muy poca edificabilidad de uso productivo terciario, quedando la mayoría en los sectores de uso global productivo.

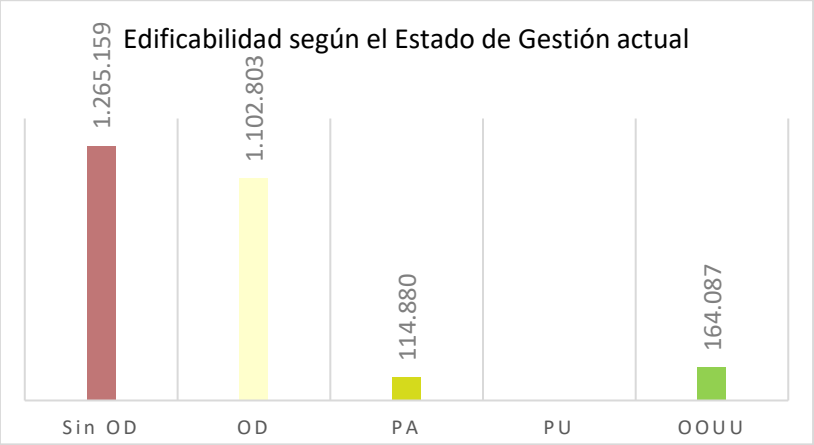


Si bien, cabe señalar que, en aplicación de los usos permitidos, compatibles y prohibidos por el PGOU de Valladolid, **los usos terciarios pueden establecerse en zonas designadas para usos industriales. Sin embargo, lo contrario no es posible: los usos industriales (productivo primario y secundario) no son compatibles en áreas predominantemente destinadas a usos terciarios.**

Lo que significa que, al analizar la edificabilidad clasificada como productiva primaria y secundaria, se debe tener en cuenta que, en la práctica, parte de ésta puede albergar actividades del sector terciario.

Por otro lado, como se puede ver en la siguiente gráfica que relaciona el estado de gestión del suelo, casi el 90% la del suelo se encuentra sin iniciar la gestión para su desarrollo. De estos, un poco más de la mitad (48% del total) se encuentra sin ordenación detallada; y un poco menos de la mitad son aquellos con ordenación (42% del total).

Solo el 4% de la edificabilidad analizada se encuentra en fase de Proyecto de Actuación, ninguna en estado de urbanización y solo un 6% recién acabadas las obras de urbanización.

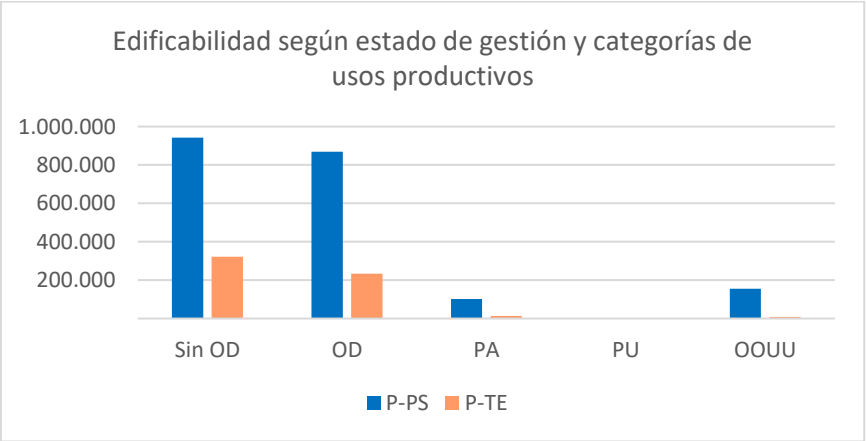


Estado de Gestión		
Sin OD	1.265.159	48%
OD	1.102.803	42%
PA	114.880	4%
PU		0%
OOUU	164.087	6%
	2.646.929	*100%*

Si estos datos se traducen en años teniendo como referencia el tiempo que se tarde en pasar de un trámite a otro en el mejor de los escenarios y para el comienzo de la gestión de todos los sectores en 2025, obtendríamos los siguientes resultados anuales:

	Gestion hasta SUC		
2025	0 años	164.087	6%
2027	2 años		0%
2028	3 años	114.880	4%
2029	4 años	1.102.803	42%
2030	5 años		0%
2031	6 años	1.265.159	48%
		2.646.929	*100%*

Que, desglosado por categoría de usos productivos, nos indica la carencia de suelo disponible de aquí a, al menos, los próximos 4 o 6 años:



Estado de Gestión				
	P-PS		P-TE	
Sin OD	942.551	46%	322.608	56%
OD	868.935	42%	233.868	40%
PA	101.277	5%	13.603	2%
PU		0%		0%
OOUU	155.196	8%	8.891	2%
	2.067.959		*578.970*	

De entre los 24 sectores analizados, 7 de ellos representan el 72% de la edificabilidad total, correspondientes con los sectores que aportan más de 100.000 m² edificables, lo que significa que **dos tercios de la edificabilidad se concentra en ámbitos muy específicos**. Estos sectores representan el 66% de la superficie reservada para sectores industriales por el vigente PGOU y sus siguientes modificaciones.

San Juan y Valdezoño y Vereda de Palomares son los dos sectores con mayor peso en la planificación urbanística del suelo productivo, tanto por su extensión (15% y 20%) como por el aporte de edificabilidad productiva (14% y 25%).

Industrial de Jalón (10%) es el tercer sector más relevante en términos de superficie, aunque solo un tercio de su edificabilidad está disponible, ya que el resto ya se encuentra ocupada al ser uno de los sectores ya urbanizados.

La mayoría de los sectores cuentan con superficies que varían entre **el 1% y el 4% respecto del total**, lo que significa que, en conjunto, el PGOU cuenta con ámbitos reducidos y distribuidos.

Aunque esta distribución ayuda a que el suelo productivo esté presente en distintas zonas, la diferencia de escala sugiere que **el desarrollo de la mayor parte del suelo dependerá de lo que ocurra en los siete sectores principales**, reduciendo la flexibilidad del mercado.

Si bien el 28% de la edificabilidad total se reparte entre 17 sectores menores, estos ocupan el 34% de la superficie productiva del PGOU. Esto indica que, pese a existir cierta diversificación del suelo productivo, ésta es aún muy limitada en comparación con el peso de los grandes sectores.

Realizando un análisis más pormenorizado de la edificabilidad y los sectores que más aportarían, se aprecia que el 5% de la edificabilidad analizada corresponde a los solares recientemente urbanizados de Industrial de Jalón, que es la única cantidad importante de suelo disponible para construir inmediatamente, más allá de los solares dispersos en otras zonas de la ciudad.

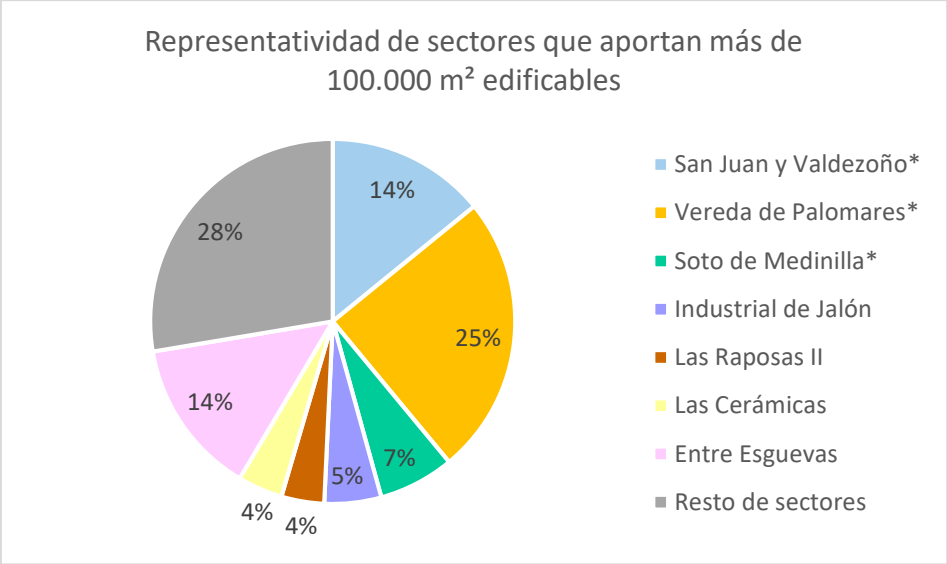
Las raposas II (4%), que es un sector mixto, es un buen enclave propicio para desarrollarse, mientras que las cerámicas (4%) es poco probable que se desarrolle.

El sector Entre Esguevas tiene un peso relevante en la representatividad de la edificabilidad productiva (14%), pero no reúne las mejores condiciones para ser susceptible de desarrollo en los próximos años: no cuenta con ordenación, y aunque su ubicación es de 2ª categoría, carece de interés comercial.

El 46% de la edificabilidad se corresponde con los tres sectores que se encuentran dentro de las últimas modificaciones del PGOU, estableciendo el marco para el desarrollo de casi la mitad del suelo productivo.

El 28% restante de la edificabilidad se reparte entre 17 sectores, contribuyendo a la diversificación de las áreas productivas. Sin embargo, muchos de estos sectores pueden no tener un desarrollo asegurado ni a medio ni a largo plazo, lo que podría significar que, en la práctica, la diversificación es menor de lo que sugieren los datos.

Estos datos pueden reflejar un desarrollo desigual ya que el suelo disponible inmediatamente es muy reducido y concentrado en una única zona, limitando la implantación de las empresas a corto plazo en este lugar. Además, si los grandes 7 sectores sufren retrasos en su tramitación, la disponibilidad de suelo productivo en Valladolid podría verse gravemente afectada, pues en comparación con los 17 sectores restantes, se muestra una oferta de suelo productivo altamente concentrada y dependiente de los principales sectores.



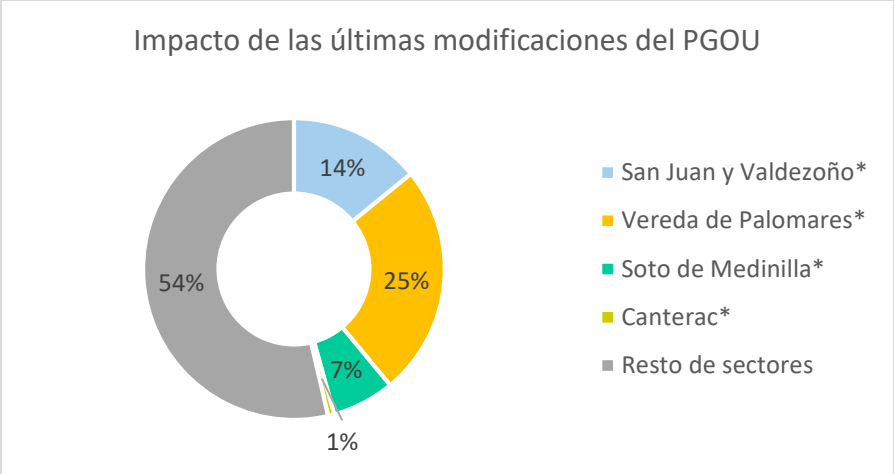
Haciendo incidencia en las recientes modificaciones del PGOU de Valladolid, se ha definido la ordenación detallada de varios sectores productivos que, en conjunto, representan el 46% de la edificabilidad total analizada frente al 54% del conjunto de los otros sectores analizados.

- San Juan y Valdezoño: 373.972 m²e (14%), ordenación detallada en trámite.
- Vereda de Palomares: 658.135 m²e (25%), con ordenación detallada.
- Soto de Medinilla: 177.669 m²e (7%), con ordenación detallada.
- Canterac: 17.549,42 (1%), Proyecto de Actuación en trámite.

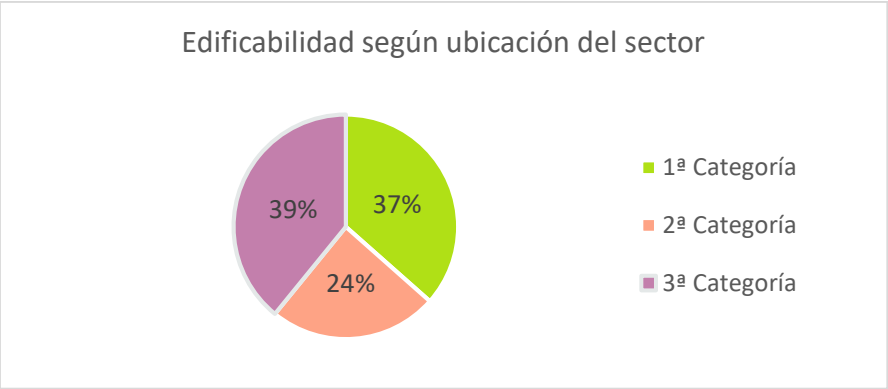
Vereda de Palomares y soto de Medinilla responden a necesidades de implantación de dos grandes empresas, mientras que San Juan y Valdezoño y Canterac son sectores que se caracterizan por una mayor flexibilidad a la hora de atraer empresas, pues responden al interés de diferentes agentes en impulsar el desarrollo de los terrenos.

El aspecto positivo es que esto puede proporcionar seguridad a los inversores interesados, si bien por contra implica que una gran parte del desarrollo futuro del suelo productivo dependerá de la evolución de estos sectores.

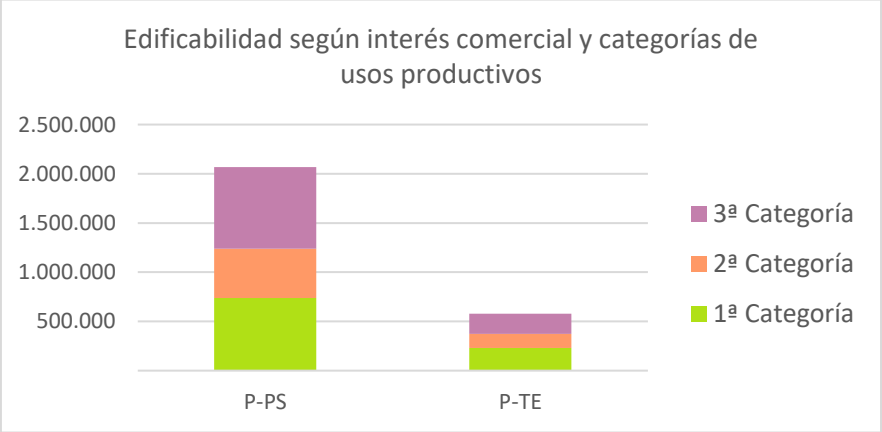
A pesar de los pequeños avances en la planificación en estos sectores, se detecta una carencia de suelo productivo no condicionado a proyectos concretos o empresas específicas, lo que podría suponer una limitación en la capacidad de Valladolid para atraer inversiones espontáneas.



Por otro lado, **la valoración teniendo en cuenta la categoría de ubicación en la que se encuentran los sectores, arroja un reparto bastante equitativo.** Esta distribución puede fomentar un desarrollo más equilibrado de la ciudad, evitando la concentración excesiva de la actividad industrial en una sola área.



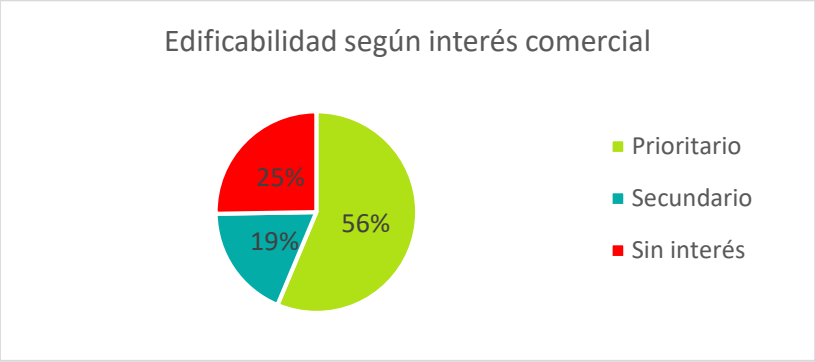
La distribución según la categoría del uso productivo arroja valores similares para cada categoría. Las edificabilidades ubicadas en suelo de primera categoría aportan el 37% de la edificabilidad tanto en sectores de uso global productivo (P-PS) como terciario (P-TE), lo que implica que ubicaciones secundarias y terciarias tienen un importante peso en ambos casos, sumando dos tercios del total.



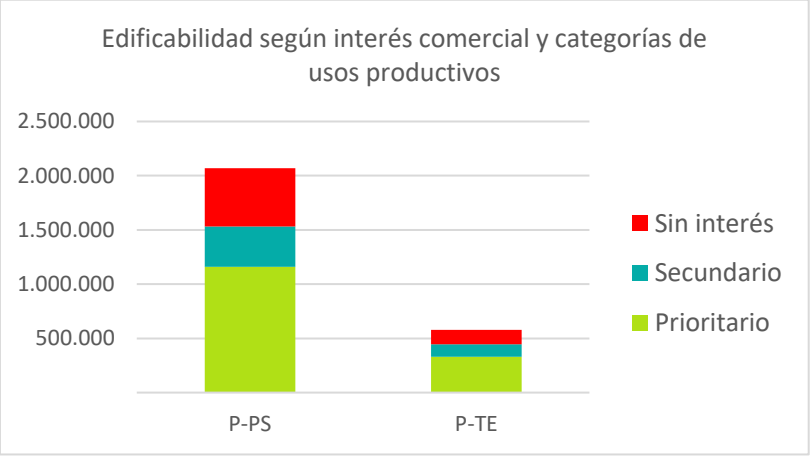
	1ª Categoría	2ª Categoría	3ª Categoría
P-PS	738.172	501.421	828.366
P-TE	228.805	143.073	207.092
	966.977	*644.494*	*1.035.458*
	37%	*24%*	*39%*

Despunta el porcentaje de suelo con interés comercial prioritario, con un 56% de la edificabilidad, que se corresponde principalmente con los sectores productivos de las últimas modificaciones del PGOU, en las que el Ayuntamiento ha promovido y facilitado la ordenación de los sectores dando respuesta al interés de grandes empresas en instalarse en Valladolid.

Se trata de un dato positivo frente a los de interés secundario que aportan el 19% de la edificabilidad y el 25% de los sectores sin interés comercial. **Que el 75% de la edificabilidad se corresponda con sectores con interés prioritario o secundario de comercialización significa que puede existir un interés real de desarrollo en un futuro y por tanto que habrá opciones atractivas para el tejido empresarial e industrial.**



El desglose de los números según la categoría del uso productivo (P-PS o P-TE) revela patrones interesantes. Un importante porcentaje de edificabilidad en sectores con interés secundario y sin interés se trata de edificabilidad productiva primaria y secundaria (P-PS), ligeramente por debajo de la categoría prioritaria. Por su parte, se puede decir que la edificabilidad Productiva terciaria (P-TE) se encuentra favorablemente en el mercado, ya que el peso de su edificabilidad se ubicaría en sectores con interés comercial prioritario.



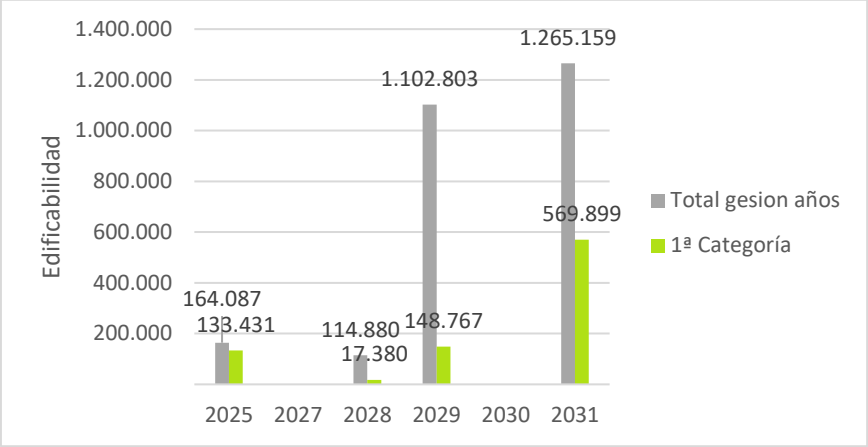
6.2. ANÁLISIS SEGÚN LA UBICACIÓN DE LOS SECTORES

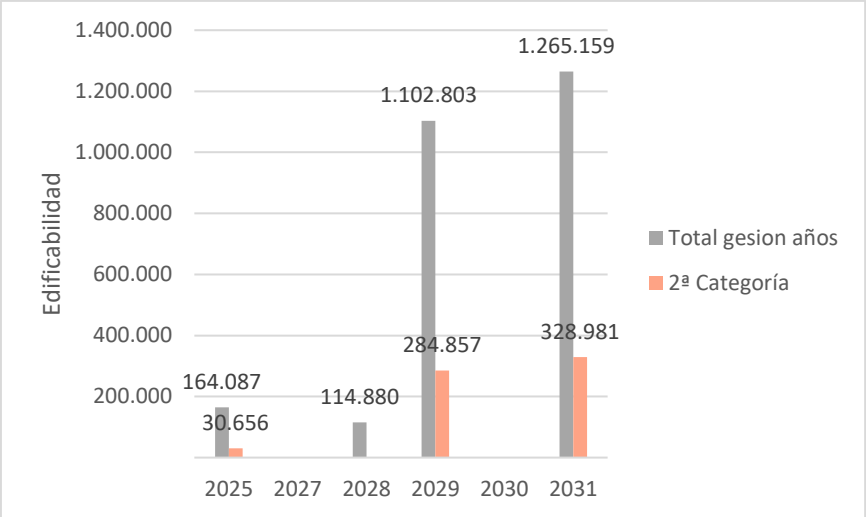
Este apartado cruza los datos del estado de gestión en el que se encuentran los sectores con su ubicación en relación a los puntos estratégicos de Valladolid para este tipo de usos productivos.

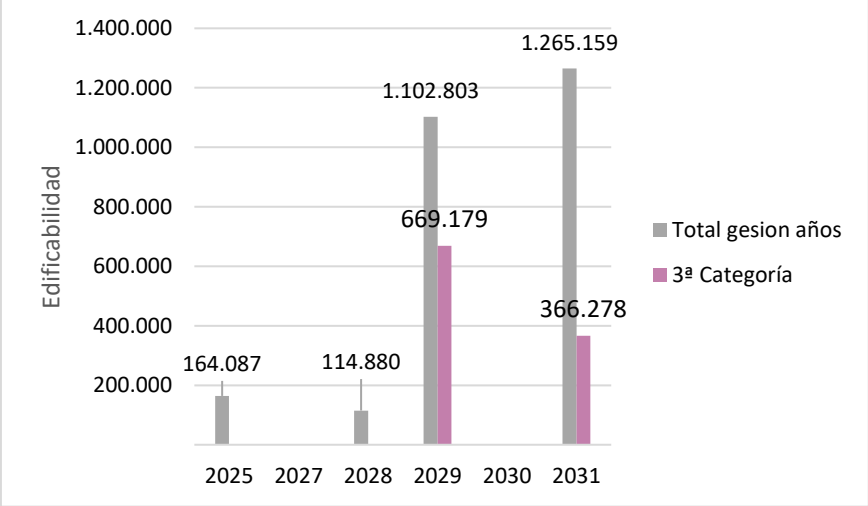
Primero se muestran de manera individualizada la edificabilidad disponible para edificar a lo largo del tiempo para los distintos sectores desde el punto de vista de la ubicación de los sectores.

Si todos los sectores empezaran su gestión este año, la disponibilidad de la edificabilidad no llegaría hasta 2029, en el supuesto de que los sectores en peores ubicaciones se desarrollaran, ya que para esta fecha el 25% de la edificabilidad se encuentra en sectores de categoría tercera, mientras que los sectores en primera y segunda categoría de ubicación aportarían el 6% y 11% respectivamente de la previsión total de edificabilidad.

Por su parte, parece que la edificabilidad de los sectores mejor ubicados se congrega al final del periodo.







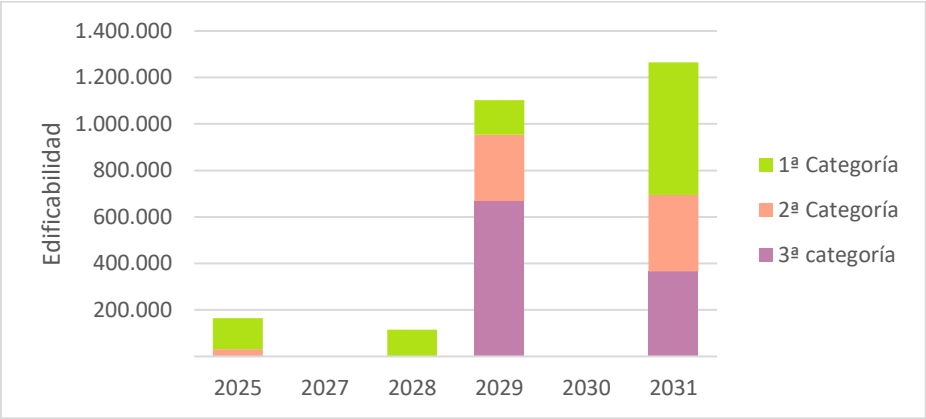
Las gráficas en conjunto muestran que, en el mejor de los escenarios, es decir, siempre que todos los sectores comiencen su gestión en 2025 y no haya incidencias que retrasen los procesos, hasta 2031 no

habría realmente suelo disponible para empezar a edificar, acumulándose la mayoría de las categorías 1ª y 2ª en este periodo, que son precisamente las ubicaciones con mayor probabilidad de desarrollo, aportando en torno al 50% de la edificabilidad prevista.

Cabe destacar que la mayor parte de edificabilidad aportada en 3ª categoría de ubicación se corresponde con una de las modificaciones recientes del PGOU en el sector "Vereda de Palomares", promovidas por el Ayuntamiento y una gran empresa, lo que ha facilitado un estado más avanzado respecto de otros sectores mejor posicionados e igualmente representativos, **generando un desajuste en la lógica de que los sectores con mejores conexiones son los que se desarrollan antes.**

Un porcentaje del 61% en ubicaciones óptimas (1ª y 2ª categoría) puede representar una base sólida para atraer inversiones diversas y de alto valor añadido de empresas que requieren excelente conectividad, pero existen importantes limitaciones hasta llegar a este punto ya que el 34% de la edificabilidad en estas buenas ubicaciones se encuentra sin ordenación detallada, retrasando la disponibilidad de suelo a 2031 en adelante en el mejor de los escenarios.

	1ª Categoría		2ª Categoría		3ª Categoría	
2025	133.431	5%	30.656	1%		0%
2027		0%		0%		0%
2028	114.880	4%		0%		0%
2029	148.767	6%	284.857	11%	669.179	25%
2030		0%		0%		0%
2031	569.899	22%	328.981	12%	366.278	14%
	966.977	*37%*	*644.494*	*24%*	*1.035.458*	*39%*



El análisis de la distribución del suelo industrial (P-PS) y terciario (P-TE) en Valladolid refleja una situación similar, como se puede apreciar en las dos siguientes gráficas.

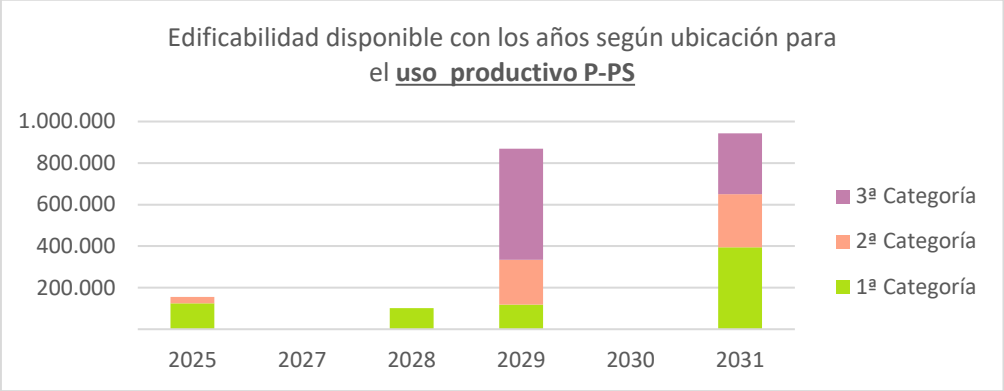
Como lo esperado es que se desarrollen primero los sectores en primera y segunda categoría de ubicación, los datos muestran que el 16% de la edificabilidad industrial y el 17% de la terciaria en estas zonas no estará disponible hasta después de 2029; y que el 31% de la edificabilidad industrial y el 43% de la terciaria en estas zonas no estará disponible hasta después de 2031.

Esto implica que, a corto y medio plazo, la oferta de suelo en las mejores ubicaciones será prácticamente inexistente, lo que sugiere que, efectivamente, la oferta real de suelo será inmediata.

Resulta llamativa la tercera categoría, donde el suelo tanto productivo industrial como terciario estaría disponible de golpe a partir de 2029, respondiendo impulso concreto del sector "Vereda de Palomares", rompiendo con la lógica de progresión en el desarrollo del suelo según su calidad de ubicación.

Al concentrar oportunidades en un par de agentes, cuya ubicación no es la mejor en términos de conectividad y gastos de urbanización, podría generar una distorsión competitiva, así como la dependencia económica en un par de empresas o promotores.

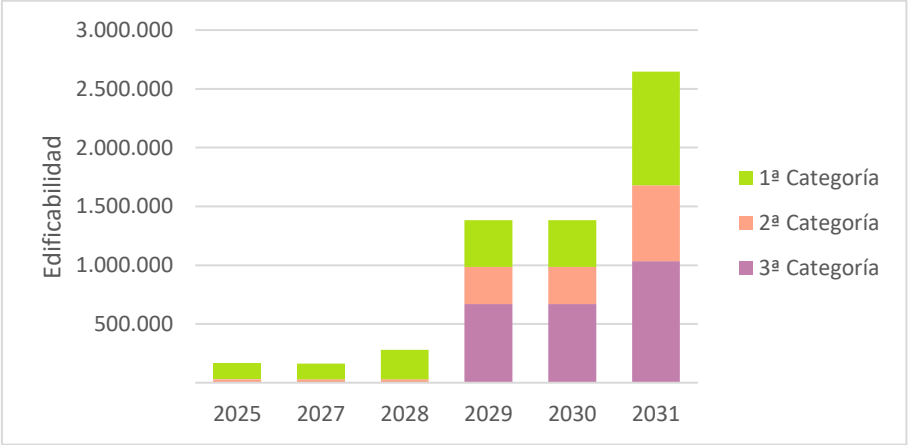
- **Edificabilidad disponible con los años según ubicación para el uso productivo P-PS**



- **Edificabilidad disponible con los años según ubicación para el uso productivo P-TE**

Por otro lado, si tenemos en cuenta la edificabilidad acumulada conforme pasan los años, obtenemos un dato muy significativo, ya que para los próximos 3 años hasta 2028 el suelo disponible es prácticamente el mismo, correspondiéndose con sectores que han alcanzado la finalización de las obras recientemente.

Teniendo en cuenta que la liberación en suelo en 2029 corresponde a un par de empresas específicas, se puede decir que los sectores considerados estratégicos por su ubicación privilegiada no podrán materializarse plenamente hasta dentro de 6-8 años, creando un vacío temporal, condicionando la planificación productiva al largo plazo.



Total gestion		1ª Categoría		2ª Categoría		3ª Categoría	
164.087	*2025*	133.431	5%	30.656	1%		0%
164.087	*2027*	133.431	5%	30.656	1%		0%
278.967	*2028*	248.311	9%	30.656	1%		0%
1.381.770	*2029*	397.078	15%	315.513	12%	669.179	25%
1.381.770	*2030*	397.078	15%	315.513	12%	669.179	25%
2.646.929	*2031*	966.977	37%	644.494	24%	1.035.458	39%
2.646.929		*966.977*	*37%*	*644.494*	*24%*	*1.035.458*	*39%*

De continuarse con la gestión de los sectores de la Vereda de Palomares o Soto de Medinilla, en 2029 podría disponerse de una importante cantidad de suelo, en ubicación de tercera o segunda categoría. Esta cantidad de suelo productivo, que representa un tercio de la edificabilidad, responde a necesidades de proyectos específicos, lo que delataría una carencia y falta de accesibilidad de suelo productivo que responda al crecimiento de cualquier otro tipo de empresa de aquí a los próximos 6 años, en el mejor de los casos.

Además, las gráficas sugieren la necesidad de evaluar el impacto que supone dicha acumulación desequilibrada, para prevenir posibles saturaciones de infraestructuras, de aspectos económicos respecto del aumento de suelo disponible de golpe.

6.3. ANALISIS SEGÚN INSTERÉS COMERCIAL

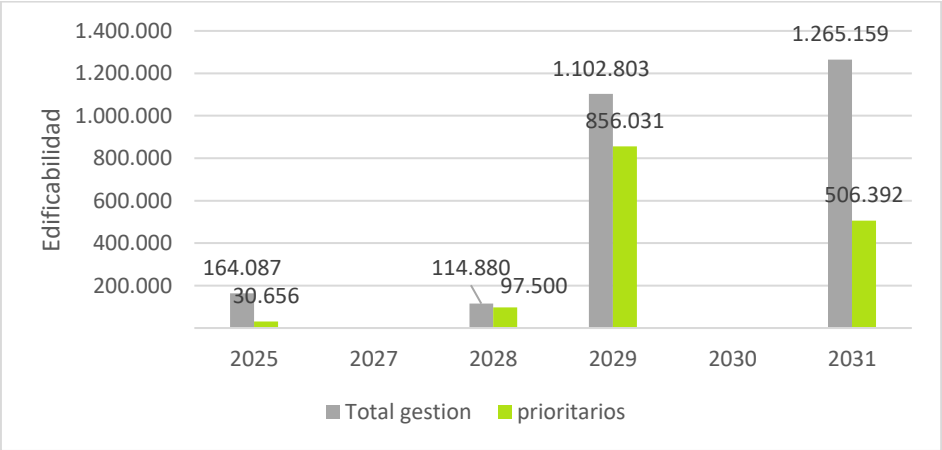
Este apartado cruza los datos del estado de gestión en el que se encuentran los sectores con la valoración respecto del interés comercial que puedan tener.

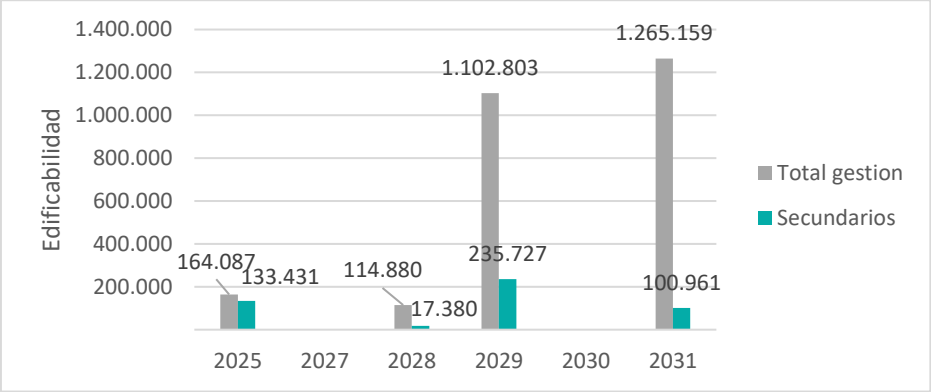
Primero se muestran de manera individualizada la edificabilidad disponible para edificar a lo largo del tiempo para los distintos sectores desde el punto de vista de la ubicación de los sectores.

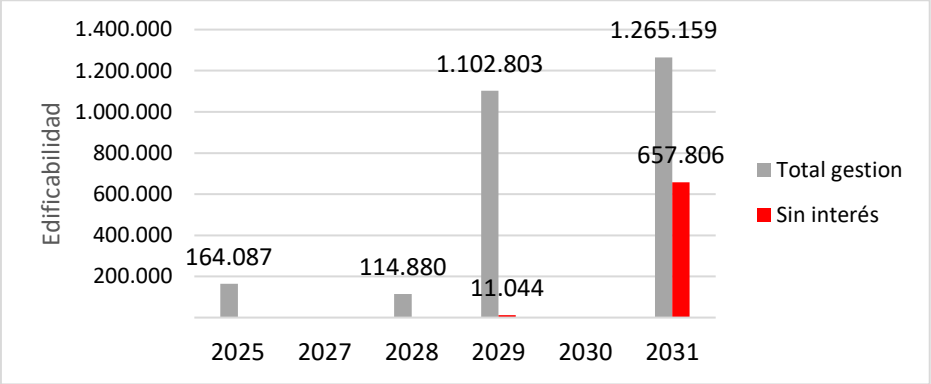
Desde el punto de vista de la gestión urbanística, **los sectores con mayor interés comercial presentan un estado de desarrollo deficiente: aunque algunos cuentan con ordenación detallada aprobada, no han experimentado avances significativos en su tramitación.** Solo el 4% tiene proyecto de actuación en marcha y el 1% las obras finalizadas. El 51% de la edificabilidad total se encuentra en sectores de gran interés comercial y se encuentran apenas con ordenación detallada o sin ordenación.

Como se aprecia en las siguientes gráficas, los sectores de interés secundario muestran un mayor grado de dispersión en cuanto a su gestión, con un 5% sin ordenación, un 9% con ordenación aprobada, un 1% con proyecto de actuación en marcha, y un 5% con las obras de urbanización finalizadas.

En lo que respecta a los sectores sin interés comercial, la falta de desarrollo es total, lo que resulta coherente con su escasa demanda.





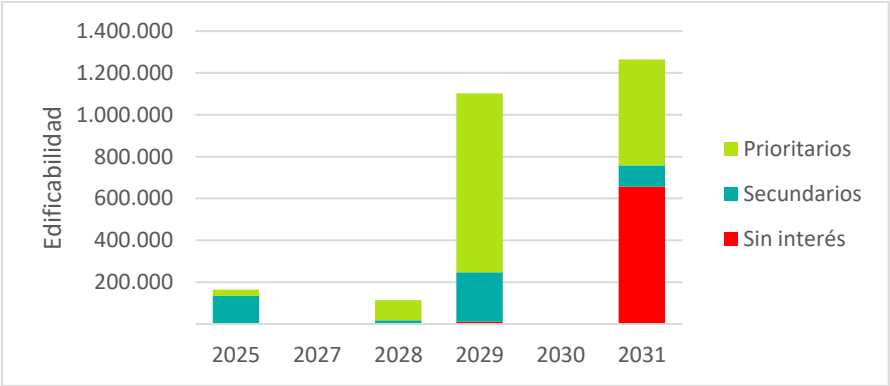


En la línea del análisis por ubicación, si todos los sectores empezaran su gestión el próximo año, la disponibilidad de suelo tardaría en llegar unos 4 o 5 años. Recordemos que un tercio de la edificabilidad prevista se corresponde con proyecto específicos promovidos por grandes empresas en consonancia con el Ayuntamiento, como son los sectores la Vereda de Palomares o Soto de Medinilla, que para esta categoría de análisis se han tomado como prioritarios.

De hecho, la falta de continuidad en la gestión de los mismos revela la posibilidad de una paralización que alargue los tiempos del desarrollo de dichos sectores, por lo que **los datos de los sectores de comercialización prioritaria se deben leer con cautela.**

Sin embargo, el hecho de que **la edificabilidad con interés secundario** se muestre disgregada a lo largo del tiempo refleja la existencia de numerosos sectores con cantidades de edificabilidad intermedia que puedan responder a las actividades de empresas de menor escala. Esto significa que solamente un 18% de la edificabilidad prevista **está correctamente posicionada en la planificación, ya que ofrece opciones escalonadas para inversiones a corto y medio plazo** de pymes o pequeñas empresas que puedan contribuir a la diversificación del tejido empresarial.

En coherencia con la falta de interés comercial, el 25% de la edificabilidad que esa categoría representa, queda relegada a obtenerse a partir de 2031.



	Prioritario		Secundario		Sin interés	
2025	30.656	1%	133.431	5%		0%
2027		0%		0%		0%
2028	97.500	4%	17.380	1%		0%
2029	856.031	32%	235.727	9%	11.044	0,4%
2030		0%		0%		0%
2031	506.392	19%	100.961	4%	657.806	25%
2.646.929	*1.490.580*	*56%*	*487.500*	*18%*	*668.850*	*25%*

Si desglosamos estos datos por tipo de uso, dentro de los sectores con interés prioritario, el 44% de la edificabilidad corresponde a usos industriales (P-PS) y el 13% a usos terciarios (P-TE). En los sectores de interés secundario, los valores se reducen al 14% para P-PS y al 4% para P-TE. Por último, en los sectores sin interés comercial, la edificabilidad se reparte en un 20% para P-PS y un 5% para P-TE.

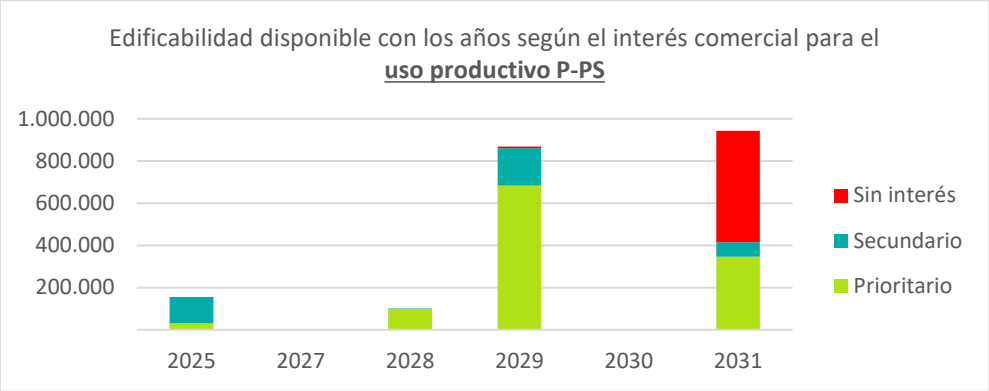
Aunque los sectores prioritarios aún no han avanzado en su desarrollo, los sectores de interés secundario tienen un cierto grado de tramitación en curso en ambos usos. Esto significa que podría haber opciones intermedias disponibles antes de la gran liberación de suelo prevista para finales de la década.

A corto plazo, la disponibilidad de suelo productivo en ambos casos será muy limitada, especialmente en los sectores con mayor atractivo comercial, lo que podría generar dificultades para la implantación de nuevas actividades económicas en el corto y medio plazo.

De comenzarse la gestión de todos los sectores, y sin contabilizar el suelo directo disponible en 2025, las siguientes gráficas muestran que para los usos industriales (P-PS), solo un 4% de la edificabilidad total de Valladolid estará disponible en 2028, mientras que el grueso se liberaría a partir de 2029 (33%) y de 2031 (36%).

Para los usos terciarios (P-TE), la oferta de suelo será inexistente hasta la supuesta liberación del 9% del total a partir de 2029 y del 12% a partir de 2031, en el supuesto de que los sectores comiencen este año su gestión.

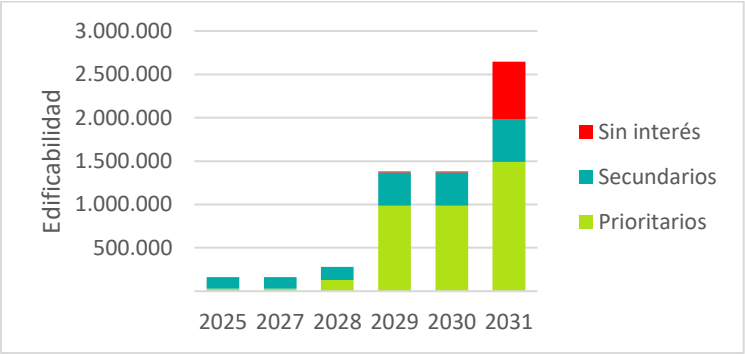
- **Edificabilidad disponible con los años según interés comercial para el uso productivo P-PS**



- **Edificabilidad disponible con los años según interés comercial para el uso productivo P-TE**

En general, los sectores de interés secundario presentan una distribución mucho más equilibrada en cuanto al estado de gestión en comparación con los prioritario o los que carecen de interés. La previsión de disponibilidad de edificabilidad productiva en los próximos años muestra que el grueso del suelo no estará operativo hasta finales de la década.

No obstante, **pese a que el conjunto muestra una coherencia entre el interés comercial y la capacidad de aporte de edificabilidad, no existe un avance significativo ya que tanto la edificabilidad en sectores de interés prioritario como secundario se encuentra aún en las primeras fases de desarrollo.**



Total gestion		Prioritario		Secundario		Sin interés	
164.087	*2025*	30.656	1%	133.431	5%		0%
164.087	*2027*	30.656	1%	133.431	5%		0%
278.967	*2028*	128.156	5%	150.811	6%		0%
1.381.770	*2029*	984.188	37%	386.538	15%	11.044	0%
1.381.770	*2030*	984.188	37%	386.538	15%	11.044	0%
2.646.929	*2031*	1.490.580	56%	487.500	18%	668.850	25%
2.646.929		*1.490.580*		*487.500*		*668.850*	

CAPÍTULO 7. CONCLUSIONES

- Valladolid capital lleva perdiendo población desde los años noventa según datos estadísticos del INE, si bien, la población del conjunto del área metropolitana presenta una clara tendencia de aumento, con un promedio de unos 1.000 habitantes al año.

- En cuanto al desarrollo económico, Valladolid adquiere una posición favorable, con un marcado dinamismo en sectores clave y una clara capacidad de crecimiento. Valladolid sigue destacando por su competitividad y por su capacidad para generar empleo en sectores como la industria alimentaria, la manufacturada y el transporte.

- Se puede decir que la mayor parte de suelo disponible para desarrollar se encuentra en los intersticios existente entre la VA-20 y la VA-30 al este de la ciudad, conforme a los criterios de clasificación del suelo del vigente PGOU, aprovechando las facilidades de conexión locales y regionales que ofrecen dichas infraestructuras viarias.

- Ya se han llevado a cabo acciones para promover el desarrollo de sectores ubicados entre las rondas en dirección a los usos productivos y logísticos con las últimas modificaciones del PGOU, lanzando el Proyecto Valladolid Now y la licitación para el Plan Director de la Plataforma Logística Este.

- El PGOU contaba en su revisión con la previsión de suelo productivo como para 2.137.031 m² edificables, si bien las últimas modificaciones del PGOU dirigen la balanza a una ganancia de edificabilidad productiva, aportada además por aquellos sectores con mayor relevancia e impacto sobre el municipio.

- Aún hay presencia de solares calificados como industria en las diferentes áreas industriales de Valladolid, si bien, se ha detectado una carencia de variedades de tamaño, especialmente las de gran tamaño, que puedan responder a grandes empresas que requieran integrar procesos productivos, investigación y desarrollo, y funciones logísticas en un mismo emplazamiento.

  La mayoría de los solares disponibles oscilan entre los 1.000 y 3.000 m², lo que puede ser adecuado para pequeñas y medianas empresas, pero insuficiente para compañías con mayores necesidades logísticas, industriales o de servicios. En un contexto donde las grandes plataformas logísticas y las industrias de mayor envergadura requieren parcelas de 20.000 m² o más, la falta de espacios de este tipo reduce la competitividad de Valladolid frente a otras ciudades.

- El PGOU de Valladolid tiene planificado un alto porcentaje de edificabilidad y suelo reservado para uso productivo, pero la mayoría de los sectores aún no han avanzado a fases de gestión. **Solo 4 de los 24 sectores tienen estado de gestión avanzado** (Proyecto de Actuación aprobado o en trámite o las obras de urbanización terminadas).
  El 4% de la edificabilidad en fase de Proyecto de Actuación indica que prácticamente no hay sectores listos para iniciar su urbanización en el corto plazo. Además, si se descuenta el 6% de la edificabilidad ya disponible (correspondiente a sectores recientemente urbanizados como Industrial Jalón), **el 90% de la edificabilidad restante sigue en fases iniciales de desarrollo.**

  Esto sugiere que el desarrollo del suelo productivo se encuentra estancado, ya que el 89% de la edificabilidad apenas cuenta con ordenación detallada, y no existen grandes evidencias de que la tendencia vaya a cambiar.

- **En general, no hay un horizonte temporal definido para la disponibilidad real de suelo productivo**, lo que limita la capacidad de la ciudad para atraer inversión.

  Casi la mitad del suelo productivo previsto por el PGOU ni siquiera tiene ordenación detallada, lo que implica que no hay una previsión clara de desarrollo de ciertos sectores.
  Por su parte, a pesar de que el **42% de la edificabilidad cuenta con ordenación detallada**, no hay garantías para su desarrollo ya que a corto plazo no se han demostrado evidencias de un interés en proceder con la gestión de dichos sectores. Su desarrollo depende de múltiples factores como son la iniciativa privada, las futuras decisiones administrativas y la demanda real del mercado.

  La falta de sectores en fase avanzada evidencia **un atasco y una dificultad en la transición de la planificación a la gestión real de suelo**, lo que puede derivar en un cuello de botella.

- Los sectores considerados estratégicos por su ubicación privilegiada no podrán materializarse plenamente hasta dentro de 6-8 años, creando un vacío temporal. La planificación de la ciudad queda condicionada a largo plazo. El retraso en la disponibilidad de suelo de primera categoría de ubicación contrasta con el interés de desarrollo en tercera categoría, lo que sugiere que no se está respondiendo de manera efectiva a las necesidades y previsiones.
- Aunque los sectores de interés comercial prioritario aún no han avanzado en su desarrollo, los sectores de interés secundario tienen un cierto grado de tramitación en curso. Esto significa que podría haber opciones intermedias disponibles antes de la gran liberación de suelo prevista para finales de la década.

  El equilibrio en el reparto de la edificabilidad según el interés de comercialización supone un aspecto positivo para la planificación ya que fomenta un desarrollo más equilibrado de la ciudad, evitando la concentración excesiva de la actividad industrial en una sola área.
- De los datos desagregados por categoría de uso productivo (P-PS y P-TE), **debe tenerse en cuenta que, en la práctica, en usos productivos primarios y secundarios se puede albergar actividades del sector terciario, mientras que viceversa no.**
  Esto significa que, aunque parezca que la disponibilidad de suelo para usos terciarios es escasa frente a los usos industriales, su capacidad es mucho mayor.

Los datos obtenidos aportan profundas implicaciones para el desarrollo económico y territorial de Valladolid, tal que:

- La oferta efectiva de suelo no será inmediata. De hecho, la disponibilidad de suelo productivo en Valladolid parece estar condicionada a una planificación a largo plazo, que podría no responder a las necesidades inmediatas del sector productivo.

- Los resultandos muestran en todas las categorías analizadas que la mayor parte de la edificabilidad podría verse disponible de golpe. La falta de previsión en la disponibilidad escalonada del suelo podría generar **desequilibrios y riesgos de desajuste entre la oferta y la demanda**, afectando la atracción de empresas y el desarrollo económico local.

- La escasez de suelo puede encarecer los costes y obstaculizar la implantación de pymes y pequeñas empresas locales.

- **No obstante, parece que existen cierta diversificación en la oferta de suelo** que pueda atraer tanto a grandes empresas como pymes, influyendo positivamente en el tejido empresarial.

- La falta de variedad de tamaño en la reparcelación urbanística supone un obstáculo para atraer grandes empresas y desarrollar sinergias industriales de mayor escala. Si bien las últimas planificaciones en Valladolid han demostrado un enfoque más flexible al delimitar sectores de grande extensión donde se pueden generar grandes manzanas e implantar empresas de gran envergadura, hace falta un impulso coherente de estos sectores con las demandas actuales del mercado.

- La planificación detallada que no avanza hacia su materialización corre el riesgo de encontrarse desfasada en un futuro cuando realmente se quiera agilizar la gestión del suelo.

- La concentración del 46% de la edificabilidad en cuatro sectores, los correspondientes a las últimas modificaciones, teniendo en cuenta que dos de ellos se orientan hacia empresas específicas, con una liberación abrupta de suelo en zonas menos favorables y la tardía disponibilidad de los suelos mejor ubicados y valorados pueden generar desajustes en la demanda y afectar la competitividad del tejido empresarial local.
  Se plantean, por tanto, interrogantes sobre la distribución equitativa de la accesibilidad a las diferentes escalas empresariales.
  Las empresas encontrarán una oferta limitada y prácticamente inexistente, lo que puede llevarlas a optar por otros municipios o regiones donde la disponibilidad de suelo productivo tenga un horizonte más inminente.

- Se precisa, por tanto, una mejora en la planificación urbana con mecanismos para acelerar la tramitación y desbloquear la situación de aquellos sectores que puedan mostrar un interés real de desarrollo con el fin de ir liberando suelo y asegurar la disponibilidad de suelo a corto o medio plazo.

Valladolid, marzo de 2025

Fdo. G-33 S.L.P. Arquitectura y Urbanismo
P.P.: D. Gonzalo Alarcia Fernández