

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN

**10221** Ley 6/2010, de 28 de mayo, de declaración de Proyecto Regional del «Complejo de Ocio y Aventura Meseta-Ski».

Sea notorio a todos los ciudadanos que las Cortes de Castilla y León han aprobado y yo en nombre del Rey y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 25.5 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Proyecto «Complejo de Ocio y Aventura MESETA-SKI» tiene por finalidad la creación de un espacio singular que integre una serie de dotaciones y elementos lúdicos, bajo un formato de parque temático, con el objeto de reforzar el desarrollo económico de la zona rural donde se enclava, a través de una oferta diversificada de ocio permanente que posibilite la práctica deportiva y de esparcimiento en un entorno natural todo el año.

El Proyecto promovido por la Excm. Diputación Provincial de Valladolid a través de su sociedad instrumental SODEVA (Sociedad Provincial de Desarrollo de Valladolid), se emplaza en la ladera del cerro de San Juan, en la entidad local menor de Villavieja del Cerro (103 hab.), perteneciente al municipio de Tordesillas (8.512 hab.), en la provincia de Valladolid. La selección del emplazamiento se fundamenta en la oportunidad que presenta el proyecto para conservar y poner en valor un enclave cercano al núcleo urbano de Valladolid y en óptimas condiciones de accesibilidad.

Igualmente, debe tenerse en cuenta que en las inmediaciones del Proyecto se encuentra en ejecución un polígono industrial, con clara vocación de plataforma logística, ubicado en el borde noroeste de la ronda de Tordesillas y encrucijada de dos de las principales autovías que cruzan la Comunidad Autónoma: A-62 (Fuentes de Oñoro-Irún) y A-6 (Madrid-La Coruña).

El área de influencia matriz del Proyecto abarca una población cercana a 400.000 habitantes, toda vez que en un espacio de proximidad y accesibilidad se localizan importantes núcleos de población.

La Ley 3/2008, de 17 de junio, de aprobación de las Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, ha creado un sistema de «corredores territoriales» (directriz 2.4), entre los que se encuentran definidos, como «corredores territoriales estratégicos»: «El corredor del Duero y el corredor E-80/A-62» y «los que comunican el norte y noreste de España con el centro peninsular (A-1 y A-6)». Se trata, en definitiva, de elementos estructurantes o ejes vertebradores de la Comunidad «que comparten un potencial multisectorial de servicio a la red de centros urbanos y a sus interacciones con las Comunidades vecinas».

Es coherente con la directriz 1.5.b) y con la 1.3.h) que establece como objetivo específico fomentar un modelo basado en la equidad territorial y en la cohesión social, que potencie la colaboración entre los núcleos rurales y urbanos con el fin de atraer nuevas inversiones generadoras de empleo y riqueza.

Al amparo de esta norma, el Proyecto «Complejo de Ocio y Aventura MESETA-SKI» concreta su actuación principal en la construcción de dos pistas de esquí con superficie de deslizamiento sintético y remonte independiente, así como un edificio de gestión y servicios, y la urbanización de las infraestructuras de accesibilidad y aparcamiento necesarias para su eficaz funcionamiento, así como diversas actuaciones recreativas.

Las características del Proyecto y del enclave elegido para su ubicación pretenden hacer de él un catalizador en el desarrollo económico de la zona rural, lo que hace evidente el interés del mismo para la Comunidad, al permitir que se intensifiquen las sinergias territoriales internas. En los últimos tiempos, las acciones vinculadas al desarrollo de las

actividades de ocio y deportivas se encuentran entre los sectores más dinámicos de la economía nacional, y en especial de Castilla y León. Su potenciación conllevará el impulso social, cultural y económico, contribuyendo a atraer visitantes y actividades empresariales generadoras de empleo, como estrategia esencial en materia de población.

## II

La Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, regula los Planes y Proyectos Regionales en el Capítulo V.

De forma singular, los Proyectos Regionales tienen por objeto planificar y proyectar la ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios, dotaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que se consideren de interés para la Comunidad.

El artículo 20.2 de la Ley de Ordenación del Territorio, dispone que la aprobación de los mismos se justificará por el interés general del sector afectado, o de las actuaciones previstas, o bien porque a causa de su magnitud o características, su influencia trascienda el ámbito local.

En este caso, su incidencia supramunicipal, el interés social de la iniciativa, así como la necesidad de ejecución inmediata de las infraestructuras, servicios y dotaciones previstos, subraya la conveniencia de su aprobación a través de una Ley como Proyecto Regional y considerando los siguientes argumentos:

1.º Los usos principales, vinculados al desarrollo sostenible del medio rural, tienen en sí mismos interés social e implican un uso público del espacio.

2.º Los objetivos institucionales de impulso económico y de atracción de actividades empresariales, son, igualmente, de interés social y supralocal, al contribuir a mejorar la situación socioeconómica de la población de sus zonas rurales.

3.º Este Proyecto es coherente con las finalidades perseguidas por la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Dicha norma parte de la importancia del medio rural en España, al integrar al 20% de la población y afectar al 90% del territorio.

4.º Tomando como premisa el hecho de que toda política rural debe buscar el logro de una mayor integración territorial de las zonas rurales, se estima que el Proyecto facilitará una relación de complementariedad entre el medio rural y el urbano, y fomentará en el medio rural un desarrollo sostenible.

## III

La declaración como Proyecto Regional llevada a cabo a través de la presente norma, produce de forma directa e inmediata los efectos previstos en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio respecto de tales instrumentos, concretados en el caso que nos ocupa en la inmediata aptitud para la ejecución de las obras proyectadas y para la puesta en funcionamiento al servicio de todos los ciudadanos de esta infraestructura considerada de interés social para la Comunidad.

En consecuencia, al amparo de las competencias de la Comunidad Autónoma, de conformidad con el art.148.1.3 de la Constitución Española y el art.70.1.6º del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, se dicta esta Ley:

Artículo único.

1.º Se declara Proyecto Regional, por su singular interés para la Comunidad, el «Complejo de Ocio y Aventura MESETA-SKI» con el contenido que se describe en el Anexo 1 de esta Ley.

2.º Los efectos de la presente declaración serán los previstos para los Proyectos Regionales en la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio respecto de tales instrumentos, y en concreto la inmediata aptitud para la ejecución del Proyecto y para su actividad posterior y puesta en funcionamiento al servicio de todos los ciudadanos.

3.º Las determinaciones del Proyecto Regional son de aplicación plena, con los efectos previstos en el art.6.3 de la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, salvo el presupuesto, que tiene carácter orientativo.

Disposición adicional única. *Modificación del planeamiento vigente.*

La aprobación del presente Proyecto Regional comporta la directa modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Tordesillas, aprobado definitivamente por Acuerdo de 29 de Septiembre de 2005, de la comisión territorial de Urbanismo de Valladolid (BOCyL de 4 de noviembre de 2005), de forma que en el ámbito del Proyecto Regional, las determinaciones urbanísticas aplicables serán las previstas en el propio Proyecto Regional.

Disposición final primera. *Desarrollo y aplicación del Proyecto Regional.*

Se habilita a la Junta de Castilla y León para el desarrollo normativo y modificación de las determinaciones de este Proyecto Regional.

Disposición final segunda. *Entrada en Vigor.*

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Castilla y León».

Por lo tanto, mando a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley la cumplan, y a todos los Tribunales y Autoridades que corresponda que la hagan cumplir.

Valladolid, 28 de mayo de 2010.–El Presidente de la Junta de Castilla y León, Juan Vicente Herrera Campo.

*(Publicada en el «Boletín Oficial de Castilla y León» n.º 111/2010, de fecha 11 de junio de 2010)*

## ANEXO 1

El Proyecto Regional consta de los siguientes documentos:

- Documento I: Memoria del Proyecto Regional.
- Documento II: 9 planos de información y 5 planos de ordenación.
- Documento III: Estudio de impacto ambiental.
- Documento IV: Proyecto refundido (4 tomos).
  - Tomo I: Memoria y anejos.
  - Tomo II: Pliego de prescripciones técnicas particulares.
  - Tomo III: Presupuesto.
  - Tomo IV: Planos.



ANTECEDENTES DE LA PROPOSICIÓN DE LEY DE DECLARACIÓN DE PROYECTO REGIONAL DEL «COMPLEJO DE OCIO Y AVENTURA MESETA-SKI», de conformidad con el art.121 del Reglamento de las Cortes de Castilla y León

## PROYECTO REGIONAL

# «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKÍ»

VILLAVIEJA DEL CERRO. TORDESILLAS (VALLADOLID)

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

## ÍNDICE

<b>I. MEMORIA</b>	02
<b>I.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	02
I.1.1. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS	02
I.1.2.a. Objetivos generales del Proyecto regional	02
I.1.2.b. Objetivos institucionales para con el Proyecto regional	03
I.1.2. ENTIDAD PROMOTORA	03
I.1.3. CONTENIDO Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN	03
I.1.4. DELIMITACIÓN	03
I.1.5. DESCRIPCIÓN DEL AMBITO GEOGRÁFICO	04
I.1.6. JUSTIFICACIÓN DE SU UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL Y SU INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL DEL PROYECTO REGIONAL	05
I.1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO REGIONAL	06
I.1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE MODIFICAR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	07
<b>I.2. MEMORIA INFORMATIVA</b>	08
I.2.1. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS	08
I.2.2. USO DE LOS TERRENOS	08
I.2.3. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	14
I.2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	16
I.2.5. EXPROPIACIONES	17
<b>I.3. MEMORIA DESCRIPTIVA</b>	18
I.3.1. ACTUACIÓN INTEGRAL	18
I.3.2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	19
I.3.2.a. Pista de esquí	19
I.3.2.b. Edificio de servicios	20
I.3.2.c. Edificio de instalaciones	22
I.3.2.d. Edificio sanitario	22
I.3.2.e. Aparcamiento	23
I.3.2.f. Urbanización	23
I.3.2.g. Presupuesto	24
<b>II NORMATIVA</b>	26
<b>III PLANOS</b>	27
<b>III.1 PLANOS DE INFORMACIÓN</b>	27
<b>III.2 PLANOS DE ORDENACIÓN</b>	27

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

## I. MEMORIA

### I.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### I.1.1. DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS

El Proyecto regional "Complejo de ocio y aventura «MESETA-SKI» tiene por objeto la creación de un lugar que albergue una serie de áreas lúdicas, complementarias entre sí, de forma que generen un espacio singular que integre como principal actuación la práctica del esquí. Todo ello bajo el formato de parque tematizado al objeto de diversificar la prestación de actividades recreativas. Se constituye pues, como una oferta de ocio permanente, vinculado a la naturaleza, que posibilita la práctica de actividades deportivas y el esparcimiento en un entorno natural todo el año.

Se ha considerado conveniente iniciar el Complejo con la implantación de la actividad que se ha entendido como principal, como es, la de la práctica del esquí. Para ello se construyen dos pistas con superficie de deslizamiento sintético, un edificio de gestión y servicios, y la urbanización de las infraestructuras de accesibilidad y aparcamiento necesarias para su eficaz funcionamiento.

##### I.1.1.a. Objetivos generales del Proyecto regional

El Proyecto pretende ser un hilo comunicador de otras acciones de emprendedores y empresarios, públicos y privados, que desarrollen actividades complementarias. Entre estas acciones destacan las relacionadas con alojamientos de turismo rural, gastronomía, conservación del patrimonio y del medio ambiente y producción de energías renovables, tan necesarias y atractivas en este espacio deprimido, pretendiendo la mejora del entorno rural para garantizar las prestaciones colectivas en el campo del medio ambiente, de las infraestructuras, del equipamiento público y privado, y en definitiva, en los elementos esenciales que contribuyan a la mejora de la calidad de vida de los habitantes del entorno.

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

Al mismo tiempo se fomenta la práctica de actividad física y lúdica de los ciudadanos en un espacio natural abierto.

**I.1.1.b. Objetivos institucionales para con el Proyecto regional**

Son de interés social y supra-local los objetivos institucionales de impulsar económicamente la provincia de Valladolid y de atraer actividades empresariales, mejorando así la situación socioeconómica de la población de sus zonas rurales, propósitos éstos largamente perseguidos tanto por la Diputación Provincial de Valladolid, como por la Junta de Castilla y León.

**I.1.2. ENTIDAD PROMOTORA**

El presente Proyecto regional “Complejo de Ocio y Aventura MESETA-SKI” se promueve por iniciativa pública, desde la Diputación Provincial de Valladolid, a través de su sociedad instrumental Sociedad provincial de desarrollo de Valladolid (SODEVA).

**I.1.3. CONTENIDO Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN**

El contenido del presente Proyecto regional se estructura en cuatro bloques: Memoria, Normativa, Planos y Anexos.

El primer bloque se organiza en memoria justificativa, informativa y descriptiva; el segundo en la modificación del PGOU de Tordesillas; el tercero, en planos de información y de ordenación; y el cuarto, y último, en dos anexos: Proyecto y estudio de la declaración ambiental.

**I.1.4. DELIMITACIÓN**

El ámbito, a efectos del establecimiento de prescripciones del Proyecto regional, se

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

extiende al área que abarcan las parcelas de propiedad pública junto con las parcelas privadas que se encuentran inmersas en las anteriores, así como una superficie de una parcela colindante a las anteriores, con el fin de resolver el acceso al complejo, dotándole de una vía pública con la capacidad de tránsito para el flujo de vehículos que requiere éste tipo de instalaciones.

### I.1.5. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO GEOGRÁFICO

El Proyecto regional se implanta en la ladera del cerro denominado «San Juan», en la entidad local menor de Villavieja del Cerro, perteneciente al municipio de Tordesillas, localizado en el sector centro de la provincia de Valladolid, al suroeste de la capital de la que dista 35 Km.

Los terrenos por el presente proyecto regional es de 27,0852 Has, de los cuales se destinan inicialmente al área del esquí una superficie de 7,2000 Has.

La posición geográfica viene referida por los datos siguientes:

- Longitud, 05º 02'36"
- Latitud 41º 31' 53"
- Altitud 776/816 m

La topografía de los terrenos que abarca el municipio es, en una gran parte, sensiblemente llana con algunos cerros pequeños dando origen al páramo vallisoletano. Sobre uno de ellos es donde se asienta el presente proyecto regional.

Actualmente la mayor parte de los terrenos en los que se asienta el proyecto regional son eriales y pastos con plantones de arbolado muy disperso, de pequeño porte, y procedentes de repoblación. El resto, están destinados a un uso agrícola.

Los primeros corresponden a Montes de libre disposición del Ayuntamiento de Tordesillas, sujetos al Convenio con la Junta de Castilla y León, con el elenco número 8267042, excepto los terrenos destinados a la actuación inicial de Área de esquí, unas 7,20 Has., que actualmente se encuentran fuera del ámbito del citado convenio.



PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

## I.1.6. JUSTIFICACIÓN DE SU UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL Y SU INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL DEL PROYECTO REGIONAL

El Proyecto regional “Complejo de Ocio y Aventura MESETA-SKI” debe considerarse de interés para la Comunidad por ser una iniciativa catalizadora para el desarrollo económico del medio rural. Sus efectos socioeconómicos serán relevantes a corto, medio, y largo plazo, que por un lado es una iniciativa pública promovida por la Diputación Provincial de Valladolid, a través de su sociedad instrumental SODEVA, complementaria de otras actuaciones ya realizadas de carácter patrimonial, medioambiental, turísticas y de promoción económica, que pretenden diversificar las oferta estratégica a los ciudadanos de Castilla y León, y a los potenciales visitantes foráneos.

Por otro lado, pretende generar un efecto dinamizador en su zona de influencia, que va a generar innovación y riqueza y que se incardina con las acciones ya realizadas por la Diputación Provincial de Valladolid en el territorio provincial.

Al mismo tiempo, se crearan empleos directos e indirectos en un amplio abanico de posibilidades vinculados especialmente al sector terciario. La estimación de puestos directos generados se eleva a 25 aproximadamente, en una primera etapa de nacimiento del complejo, estando vinculados a las distintas áreas como dirección y administración, operaciones, mantenimiento y restauración y «*vending*». La estimación de puestos indirectos se cifra en 100, lo que implicaría una creación global aproximada de 125 puestos de trabajo.

Pero si la creación de empleo es ya de por sí relevante en una zona necesitada de impulso para su desarrollo, no lo es menos la atracción de visitantes al complejo. Así el número previsto de visitantes en el primer año de funcionamiento, según la estimación más pesimista, se elevaría a 70.000 personas, estableciéndose en la hipótesis de trabajo una estimación en los tres primeros años de 104.000 visitantes anuales y en los 5 primeros años de 136.000 visitantes anuales.

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

Con el desarrollo económico previsto, se asegura que la población más joven disponga de más posibilidades laborales y relegando la emigración a situaciones extraordinarias y excepciones; generando al mismo tiempo el atractivo suficiente para que puedan integrarse en este entorno, consiguiendo el rejuvenecimiento de la población en el ámbito de la zona de influencia. Todo ello, sin duda, conllevaría una demanda de prestación de otros servicios de acordes a sus necesidades, entre los que se encontrarían las escuelas infantiles, los centros culturales, las instalaciones deportivas, etc.

La dinámica del flujo de usuarios que acudan al Complejo va a generar un efecto multiplicador, tanto de la actividad económica de la zona de influencia, como del acercamiento al eje Tordesillas-Medina del Campo, ambas localidades situadas en la Autovía A-6 y declarados conjuntos históricos.

### **I.1.7. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO REGIONAL**

El proyecto regional «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI» se considera relevante para el desarrollo futuro de Castilla y León, al intensificar las sinergias territoriales internas apoyándose en los corredores territoriales, activando un mayor intercambio económico y cultural, fomentando la interacción entre las capitales de provincia, los centros urbanos de referencia y los municipios prestadores de servicios generales.

Así, se ha venido observando en los últimos tiempos que las actividades vinculadas al desarrollo de las actividades de ocio y deportivas, se encuentran entre los sectores más dinámicos de la economía nacional, y en especial de Castilla y León. Su potenciación conllevará el impulso social, cultural y económico de la provincia de Valladolid, contribuyendo a atraer visitantes y actividades empresariales generadoras de empleo, como estrategia esencial en la lucha contra la despoblación que sufre la Comunidad Autónoma. Su incidencia supramunicipal y el interés social, se justifican con los siguientes argumentos:

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

Los usos principales, vinculados al desarrollo sostenible del medio rural, tienen en sí mismos interés social e implican un uso público del espacio, suponiendo una experiencia novedosa compatible con los usos residenciales asociados.

Este proyecto regional es coherente con las finalidades perseguidas por la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. Dicha norma parte de la importancia del medio rural en España, al integrar al 20 % de la población y afectar al 90 % del territorio.

La Comunidad de Castilla y León se ha beneficiado, en las últimas décadas, de un intenso desarrollo económico, que ha dado lugar al incremento en los niveles de renta y de bienestar de los ciudadanos, pero que se ha concentrado en el medio más urbano y en menor medida en las zonas rurales.

Como reconoce la Ley antes aludida, este fenómeno, característico del desarrollo económico moderno, se manifiesta en la persistencia de un atraso económico y social relativo en el medio rural, debido a causas económicas, sociales y políticas que son evitables.

Tomando como premisa el hecho de que toda política rural debe buscar el logro de una mayor integración territorial de las zonas rurales, se estima que el Proyecto Regional facilitará una relación de complementariedad entre el medio rural y el urbano, y fomentará en el medio rural, un desarrollo sostenible.

#### **I.1.8. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE MODIFICAR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE**

Según la legislación urbanística, el Plan general de ordenación urbana de Tordesillas, la clasificación actual de los terrenos es la de «suelo rústico protegido, con grado de protección N2 y N3», que integra superficies de valor natural paisajístico y forestal.

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

La clasificación urbanística que hace el PGOU parece que está establecida en base a la plantación de pinos que se llevó a cabo en estos terrenos a finales del siglo pasado, pero que en la actualidad han desaparecido un importante número de los mismos, provocando una imagen de contraste, ya que junto a los arboles que se mantienen se ha originado una zona circundante con presencia desértica dada la existencia tanto de áreas exentas de especies vegetales y huellas de escorrentías como por la nula actividad agrícola.

Por esta razón, la "imagen consolidada" por el paso del tiempo, y por la de que los terrenos de asiento ya han perdido el interés agrícola que en su día tuvieron por el cambio de dedicación de los habitantes del municipio que han ido abandonando estas ocupaciones, y han convertido a la zona en terrenos baldíos, sin cultivos agrícolas, es por la que se lleva pretende la "Modificación de calificación del suelo" manteniendo la misma clasificación del suelo.

## **I.2. MEMORIA INFORMATIVA**

### **I.2.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS**

La topografía de los terrenos que abarca el municipio es, en una gran parte, sensiblemente llana con algunos cerros pequeños. Sobre uno de ellos es donde se asienta el presente proyecto regional.

### **I.2.2 USO DE LOS TERRENOS**

Los terrenos en los cuales se asienta el presente Proyecto regional están clasificados por el PGOU de Tordesillas, provincia de Valladolid, como «suelo rústico de protección natural. Forestal» con las siglas SRP-N2 y al mismo tiempo como «suelo rústico de protección natural. Paisajística» con las siglas SRP-N3.

Las condiciones estos usos están establecidas, de forma general, en la normativa general del PGOU, en concreto en el punto 2 «Régimen general del suelo» y de forma singularizada en el punto 11 «Régimen del suelo rústico» del PGOU.

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

En cuanto al uso excepcional en las distintas categorías de suelo rústico, el régimen de los mismos se establece en el apartado 11.3.3. de la normativa general del PGOU.

En las fichas aparecen detalladas las siguientes determinaciones:

1. Adscripción de usos globales, indicando los usos permitidos, usos autorizables y usos prohibidos.
2. Otras condiciones particulares de los usos.
3. Condiciones particulares de las categorías.

Las actuales fichas, y que se modifican en este Proyecto regional, son:

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro San Juan  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO		SRP-N2
<b>NOMBRE</b>	PROTECCIÓN NATURAL. PAISAJÍSTICA.	
<b>DEFINICIÓN</b>	Constituido por los terrenos que deben ser protegidos por sus valores naturales de carácter paisajístico.	
<b>DETERMINACIÓN</b>	Señalado en los planos de ordenación.	
<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>		
<b>USOS PERMITIDOS</b>	<b>USOS AUTORIZABLES</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grupo I-B**</li> <li>- Grupo II*</li> <li>- Grupo V*</li> <li>- Grupo VI-A*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grupo I-A</li> <li>- Grupo III</li> <li>- Grupo IV</li> <li>- Grupo VI-B</li> <li>- Todos los demás.</li> </ul>
<b>OTRAS CONDICIONES DE USO:</b>		
<p><b>RESERVACIONES:</b></p> <p>*Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante que estarán prohibidos. **Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medioambiente (centro de observación de aves, vigilancia, forestal, etc.), previa informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.</p>		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN</b>		
Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establezcan, respectivamente, en los capítulos 11.5 y 11.6 de la presente normativa.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>		
<p>Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:</p> <p><b>A. USOS AUTORIZABLES.</b> Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previa informe del Organismo de la Administración autonómica competente:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente.</li> <li>2. Instalación de líneas de transporte de energía.</li> <li>3. Apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.</li> <li>4. Instalaciones de interés público, correspondientes a dotaciones y equipamientos.</li> <li>5. Las edificaciones propias de las explotaciones agrícolas y ganaderas, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola o forestal de los terrenos circundantes.</li> <li>6. Las construcciones autorizadas en virtud de los dos párrafos anteriores, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.</li> </ol> <p><b>B. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta</li> </ol>		

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORDESILLAS

VALLADOLID

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

1. Indole salvo la reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.
2. Quedan expresamente prohibidos los usos:
- a) Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
  - b) Almacenes no agrícolas.
  - c) Vivienda unifamiliar aislada.
  - d) Actividades extractivas.
3. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.
4. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que afecte la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banquete necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
5. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
6. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
7. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.
8. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
9. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.
10. La circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.
11. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizados por la administración competente.
12. La acampada fuera de los lugares señalados al efecto.
13. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
14. Instalación de vertederos de residuos sólidos.

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
 Cerro San Juan  
 Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

NORMAS PARTICULARES DE SUELO RÚSTICO		SRP-N3
<b>NOMBRE</b>		PROTECCIÓN NATURAL FORESTAL
<b>DEFINICIÓN</b>		
Constituido por los terrenos que deben ser protegidos por sus valores naturales de carácter forestal. Además de los terrenos de monte recogidos en los planos con esta protección, la misma se extiende a todos los terrenos forestales del municipio que tengan la condición de monte, según lo dispuesto en el art.5 de la Ley de Montes, o que adquieran esta condición en el		
<b>DELIMITACIÓN</b>		
Señalado en los planos de ordenación.		
<b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>		
<b>USOS PERMITIDOS</b>	<b>USOS AUTORIZABLES</b>	<b>USOS PROHIBIDOS</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grupo I-B**</li> <li>- Grupo II*</li> <li>- Grupo V*</li> <li>- Grupo VI-A*</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grupo I-A</li> <li>- Grupo III***</li> <li>- Grupo IV</li> <li>- Grupo VI-B</li> <li>- Todos los demás.</li> </ul>
<b>OTRAS CONDICIONES DE USOS</b>		
<p>*Salvo cuando manifestaciones puedan producir un deterioro ambiental o paisajístico relevante que estarán prohibidos.          **Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medioambiente (centro de observación de aves, vigilancia, forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente. Se permiten también usos de campamento turístico o educativo siempre de titularidad pública.</p>		
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN</b>		
Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para los distintos usos, así como las generales de aprovechamiento y edificación que se establecen, respectivamente, en los capítulos 11.5 y 11.6 de la presente normativa.		
<b>CONDICIONES PARTICULARES</b>		
<p>En estos suelos, se estará a las condiciones que determina la legislación sectorial en cuanto a aprovechamientos y régimen de autorizaciones, así como a lo que, en su caso, establezca el Plan Forestal de Castilla y León; y en concreto los siguientes:          A. Se prohíben las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.          B. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (pastoreo), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.          C. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.          D. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo Rústico y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.          E. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, basas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.          F. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.</p>		
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORDESILLAS		VALLADOLID



PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

G. Se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces verticales. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

H. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.

I. Los cerramientos de fincas deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no supongan un impedimento para el paso de fauna silvestre.

J. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vayan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Ganadería o por el acceso o instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

Será obligatorio solicitar informe a la Administración forestal siempre que se vaya a modificar la calificación urbanística de terrenos forestales, conforme al artículo 39 de la Ley 43/2003.

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

### I.2.3 PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

De acuerdo con lo indicado en la ficha «YAC-30», y que se incluye al final de este apartado, que forma parte del Catálogo de protección del PGOU, existe un espacio con protección arqueológica, localizado en la plataforma superior y en la parte media de la ladera occidental del cerro, que si bien se encuentran incluidos dentro del ámbito del Proyecto regional, no se ven afectados por ningún tipo de actuación.

Las evidencias que se conocen son dos, una arqueológica y otra paleontológica:

La primera consiste en un yacimiento arqueológico "Cerro de San Juan" (Clave: 47-165-0008-30), en la plataforma superior del cerro; caracterizado como un despoblado de cronología Bajomedieval/Moderna, al que pertenecería la iglesia de San Juan de los Monteros, de la que existen referencias documentales en el siglo XVI, constando su desmantelamiento en el siglo XVIII; en relación con dicho templo la Ficha-inventario (ver Anexo) señala la posibilidad de que su necrópolis pudiera extenderse por la ladera meridional del cerro.

La segunda se localiza en la zona media de la ladera occidental del cerro, coincidiendo con una profunda cárcava que mira a la autovía, y consiste en la aparición, tras la excavación llevada a cabo en el año 1989, de los restos de un elefante fósil - *Tetralophodon longirrostris* - perteneciente al periodo Mioceno Medio (Terciario), depositado en la actualidad en el Museo Provincial de Valladolid (Mazo Pérez y Jordá Pardo, 1997).

La ficha «YAC-30» del Catálogo de protección del PGOU, es:

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro San Juan  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORDESILLAS</b>	<b>YAC-30</b>
<b>CATÁLOGO DE PROTECCIÓN</b>	<b>CODIGO IACYL 47-165-0008-30</b>
<b>LOCALIZACIÓN EN LA HOJA MTNE</b>	
<b>PLANO CATASTRAL</b>	
<small>DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid, en sesión celebrada el 29 SEP 2005 en Valladolid.</small>	

el 29 SEP 2005 en Valladolid 13 OCT 2005



El funcionario,

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro San Juan  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

#### I.2.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de los terrenos que soportan el presente Proyecto regional es la indicada en el siguiente cuadro:

Nº	REF. CATASTRAL	PROPIEDAD	POLIG/ PARC.	SUPERFICIE (m²)	TIPO SUELO
01	47166A80300032000DX	SODEVA	803/32	26.760,00	C
02	47166A80300040000DZ	SODEVA	803/40	7.880,00	C
03	47166A80300047000DG	SODEVA	803/47	20.977,00	C
04	47166A80300049000DP	SODEVA	803/49	13.500,00	C
05	47166A80303028000DT	SODEVA	803/3028	135.895,00	MP
06	47166A80303029000DF	SODEVA	803/3029	4.815,00	E
07	47166A80303030000DL	SODEVA	803/3030	2.267,00	E
08	47166A80303031000DT	HROS. de D. ANTONIO HIGUERA COLUNGE	803/3031	181,00	E
09	47166A80303032000DF	D. JOSE RAMON LORENZO CASADO	803/3032	3.750,00	C
10	47166A80303033000DM	SODEVA	3803/033	1.856,00	E
11	47166A80303034000DO	SODEVA	803/3034	2.143,00	E
12	47166A80303035000DK	D. FERNANDO MEDRANO CANO	803/3035	586,00	E
13	47166A80303036000DR	SODEVA	803/3036	2.439,00	MP
14	47166A80303037000DD	SODEVA	803/3037	4.039,00	E
15	47166A80303038000DX	D. EPIFANIO SAN JOSE GAITAN	803/3038	3.922,00	E
16	47166A80303039000DI	SODEVA	803/3039	181,00	E
17	47166A80303040000DD	Dª Mª JESUS DIEZ LORENZO	803/3040	3.866,00	E
18	47166A80303041000DX	HROS de D. ANDRES DIEZ SAN JOSE	803/3041	4.612,00	E
19	47166A80303042000DI	SODEVA	803/3042	1.725,00	MP
20	47166A80303107000DS	SODEVA	803/3107	3.634,00	E
21	47166A80303110000DS	Dª TERESA MEDRANO DEL POZO	803/3110	956,00	E
22	47166A80300039000DH	D. MAXIMILIANO CANO DIEZ	803/39	4.940,00	C
23	EXC. CONCENT.	SODEVA	---	12.297,00	E
24	EXC. CONCENT.	SODEVA	---	3.074,00	E
25	EXC. CONCENT.	SODEVA	---	3.074,00	E
26	EXC. CONCENT.	SODEVA	---	6.148,00	E
			<b>TOTALES</b>	<b>275.517,00</b>	

Donde,

- E- Pastos
- C- Labor o labradío seco
- MP- Pinar pinea o de fruto

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro San Juan  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

## 2.5 EXPROPIACIONES

A continuación se incluye un cuadro configurado con la relación y valoración de los terrenos que se precisan expropiar para llevar a cabo las actuaciones contempladas en el presente Proyecto regional.

Como quiera que en recientemente por parte de las hermanas D<sup>a</sup> Emiliana y D<sup>a</sup> Eufemia Gutiérrez del Pozo, se ha planteado acción reivindicatoria sobre la propiedad de las fincas nº 95, 98 y 163 del plano catastral de los años 1921 y 1944 y que en la actualidad los terrenos que corresponden a dichas fincas se encuentran incluidas en la finca nº 3028 del vigente plano catastral, la cual se está tramitando ante el Juzgado de Primera Instancia número Seis de Valladolid, en juicio verbal nº 1468/2008, y en el caso que se reconociera la titularidad de las fincas antes citadas a favor de dichas hermanas, y hubiera que inscribirse las parcelas a su favor, éstas quedarían afectadas por el presente proyecto y por lo tanto integradas en la relación de los terrenos objeto del expediente expropiatorio.

PRECIO UNITARIO						
RÚSTICA						
Nº	REF. CATASTRAL	PROPIEDAD	POLIG/ PARC.	SUP. (m <sup>2</sup> )	TIPO SUELO	PRESUPUESTO (€)
01	47166A803030310000DT	HROS. de D. ANTONIO HIGUERA COLUNGE	803/3031	181,00	E	380,75
02	47166A803030320000DF	D. JOSE RAMON LORENZO CASADO	803/3032	3.750,00	C	7.888,50
03	47166A803030350000DK	D. FERNANDO MEDRANO CANO	803/3035	586,00	E	1.232,71
04	47166A803030380000DX	D. EPIFANIO SAN JOSE GAITAN	803/3038	3.922,00	E	8.250,32
05	47166A803030400000DD	D <sup>a</sup> M <sup>a</sup> JESUS DIEZ LORENZO	803/3040	3.866,00	E	8.132,52
06	47166A803030410000DX	HROS de D. ANDRES DIEZ SAN JOSE	803/3041	4.612,00	E	9.701,80
07	47166A803031100000DS	D <sup>a</sup> TERESA MEDRANO DEL POZO	803/3110	956,00	E	2.011,04
08	47166A803000390000DH	D. MAXIMILIANO CANO DIEZ	803/39	4.940,00	C	10.391,78
<b>TOTAL</b>				<b>22.813,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>47.989,43</b>

Donde,

- E- Pastos
  - C- Labor o labradio seco
  - MP- Pinar pinea o de fruto
- Precio unitario: 2,1036 €/m<sup>2</sup>

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

## I.3. MEMORIA DESCRIPTIVA

### I.3.1 ACTUACIÓN INTEGRAL

El “Complejo de ocio y aventura «MESETA-SKI» se presenta con un área en el cual se aglutinan actividades lúdicas que precisen de espacio al aire libre para su desarrollo al tiempo que, por un lado, se encuentran relacionadas, bien sea directa o indirectamente, con la práctica del esquí; y por otro, actividades que sean complementarias a las mismas.

Pensado para una disponibilidad permanente a lo largo del año, el complejo va un paso más allá de los tradicionales parques temáticos, hoy día tan extendidos, añadiendo a la diversión la descarga de adrenalina: deporte y ejercicio en total seguridad y en un entorno natural.

Es por lo que se plantea las siguientes actividades, a modo orientativo:

- Práctica del esquí, para lo que se construirán dos pistas de esquí con las instalaciones imprescindibles.
- Patinaje sobre una pista de material sintético.
- Parque infantil tematizado.
- Acampada infantil, sobre un campamento compuesto por tiendas de lona.
- Ciclismo, sobre bicicletas de «mountain bike» por un circuito natural y agreste, con circuitos variables en su dimensión, grados de dificultad y duración para permitir que prácticamente cualquier tipo de usuario pueda utilizarlos.
- Paseo a caballo por rutas señalizadas para tal fin, con circuitos igualmente variables en su dimensión, grados de dificultad y duración para permitir que prácticamente cualquier tipo de usuario pueda utilizarlos.
- Escalada, para lo que se acondicionará una zona en el que e instalará un rocódromo.

Si bien dichas actividades son algunas de la que reclama en los momentos actuales la población, no se tiene la certeza que en el futuro próximo continúen siendo

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

demandados, por lo que se entiende que el complejo debe de considerado como área abierta a la implantación de actividades, que relacionadas o complementarias con la temática, demande la población.

### **I.3.2 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

Como actuación inicial se proyecta la construcción de una estación de esquí con pistas de césped artificial situadas en la ladera del cerro de *San Juan* en Villavieja del Cerro, pedanía de Tordesillas (Valladolid).

La instalación consta de dos pistas con distintas pendientes que permiten la evolución a usuarios con niveles de aprendizaje diferentes.

Como complemento se proyectan una serie de edificios, que si ellos sería imposible la utilización de la pista, como son el edificio de servicios, edificio para el botiquín, el edificio de instalaciones. En el primero, se sitúan las zonas de gestión, alquiler y descanso de usuarios. Para ello el edificio dispone de una zona de taquilla en el acceso, un área para alquiler de equipos de esquí, vestuarios y aseos de usuarios, oficinas, una cafetería-restaurante con terraza cubierta orientada hacia la pista, zona de descanso de monitores y botiquín, y una tienda para la venta de recuerdos y equipamiento. El segundo, se destina para la asistencia inmediata de cualquier accidentado, para lo cual se le dotará de los medios precisos para llevar a cabo el oportuno protocolo de actuaciones de urgencia. El tercer, y último de los edificios, se compone de los cuartos en los que se albergan alojan las distintas instalaciones (grupo de presión, el centro de transformación, grupo electrógeno y bombas necesarias para el riego de las pistas de esquí). El mismo se proyecta semienterrado, integrado en los taludes que presenta el terreno y situado a cota de calzada, 4.5 m por debajo de la cota del edificio de servicios y apoyado en el muro de contención planteado entre la zona de acceso y la calzada. Los acabados exteriores son similares a los del edificio de servicios.

#### **I.3.2.a Pista de esquí**

La pista principal o de avanzados, con una longitud de 300,00 m. y una anchura media de 25,00 m, tiene dos tramos: un tramo superior con pendiente de 25% y otro inferior

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

con pendiente de 22%, ésta pendiente se suaviza hasta el 14% en el tramo final. En este segundo tramo se sitúan una serie de saltos.

La pista de principiantes tiene una longitud y anchura de 25,00 m.

Cada pista estará dotada de un remonte adecuado a las características de la pista y de los esquiadores. En la pista de principiantes se instalará un remonte de cinta de 22,00 m, mientras que en la pista principal se colocaran dos, uno a cada lado de la misma: un telesquí de 280,00 m que permite la ascensión hasta el principio de la pista (nivel 1) y un remonte de cinta de 110,00 m que permite una fácil ascensión hasta la pista de (nivel 2).

En la base de ambas pistas existe una zona de “recepción” de esquiadores y zonas destinadas a coger los remontes.

El desmonte que se realiza equilibra desmontes y terraplenes para minimizar el impacto de la actuación en la topografía existente.

Los taludes se resembrarán para conseguir una percepción integrada de la pista en el cerro.

Se proyecta también la iluminación de la pista mediante torres situadas en los laterales permitiendo la utilización de la pista en circunstancias de poca iluminación natural.

### **1.3.2.b Edificio de servicios**

El edificio de servicios se sitúa en una plataforma en la base de la pista y elevada respecto a la vía de acceso y el pueblo de Villavieja del Cerro. Esta situación privilegiada, facilita la visión y el control de la instalación, así como gozar a los visitantes de agradables vistas hacia el valle del Duero. Se organiza en dos plantas: baja y primera. Excepto la cafetería-restaurante, que se organiza en dos plantas, el resto se desarrolla en la planta baja.

El acceso al mismo se realiza mediante un camino adecuadamente pavimentado con



PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

rampas máximas del 8%. Volumétricamente el edificio se desarrolla en planta baja, a excepción de la cafetería-restaurante que consta de dos plantas permitiendo así una mejor visión de las pistas. Bajo el porche de entrada se sitúan las taquillas y punto de control del acceso a la instalación. Desde este punto se accede a un área de preparación de equipos con bancos, taquillas, almacenes para grupo, así como la zona de alquiler de equipos y tienda para venta de recuerdos y equipamiento. Esta área se completa con vestuarios con duchas y una zona de administración y gestión.

Pasando por la zona de aseos y monitores podemos acceder directamente a las pistas a través de la cafetería. El programa de la cafetería se desarrolla en dos plantas: en planta baja, además de la barra se plantea la cocina y la despensa con accesos independientes directamente desde el exterior y en la parte posterior del edificio. La zona de cafetería totalmente acristalada se abre a una terraza cubierta que permite el descanso en las inmediaciones de las pistas. En planta primera se completa la cafetería con un área de mesas con visión a través del cerramiento acristalado de las pistas y el pueblo.

El edificio presenta las siguientes superficies:

**PLANTA BAJA**

**SUPERFICIES ÚTILES**

- TAQUILLA .....	6,60 m <sup>2</sup>
- TIENDA .....	42,70 m <sup>2</sup>
- DISTRIBUIDOR .....	46,00 m <sup>2</sup>
- ZONA BANCOS .....	92,80 m <sup>2</sup>
- ALQUILER DE EQUIPOS .....	64,60 m <sup>2</sup>
- OFICINA .....	20,20 m <sup>2</sup>
- INSTALACIONES .....	8,60 m <sup>2</sup>
- MONITORES .....	10,0 m <sup>2</sup>
- ASEO MINUSVÁLIDOS .....	4,60 m <sup>2</sup>
- ASEO MUJERES .....	15,10 m <sup>2</sup>
- ASEO HOMBRES .....	15,10 m <sup>2</sup>
- VESTUARIO .....	30,60 m <sup>2</sup>
- TALLER .....	22,10 m <sup>2</sup>
- CAFETERÍA RESTAURANTE .....	175,20 m <sup>2</sup>
- COCINA .....	26,10 m <sup>2</sup>
- DESPENSA .....	8,80 m <sup>2</sup>

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
 Cerro San Juan  
 Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

- ESCALERA.....	9,20 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ÚTIL PLANTA BAJA .....</b>	<b>596,30 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA .....</b>	<b>641,50 m<sup>2</sup></b>
<b>PORCHES .....</b>	<b>71,40 m<sup>2</sup></b>
<b>PLANTA PRIMERA</b>	
<b>SUPERFICIES ÚTILES</b>	
- CAFETERÍA RESTAURANTE.....	83,70 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ÚTIL PLANTA PRIMERA .....</b>	<b>83,70 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIMERA PLANTA .....</b>	<b>110,50 m<sup>2</sup></b>
<b>SUP. ÚTIL TOTAL EDIFICIO .....</b>	<b>682,40 m<sup>2</sup></b>
<b>SUP. CONSTRUÍDA TOTAL EDIFICIO .....</b>	<b>752,00 m<sup>2</sup></b>

### I.3.2.c. Edificio de instalaciones

Se compone de los cuartos para albergar las distintas instalaciones necesarias para el funcionamiento del complejo, como son el grupo de presión, el centro de transformación, grupo electrógeno y bombas necesarias para el riego de las pistas de esquí. El mismo se proyecta semienterrado, integrado en los taludes que presenta el terreno y situado a cota de calzada, 4.5 m por debajo de la cota del edificio de servicios y apoyado en el muro de contención planteado entre la zona de acceso y la calzada. Los acabados exteriores son similares a los del edificio de servicios.

### I.3.2.d. Edificio sanitario

Se destina para la asistencia inmediata de cualquier accidentado, para lo cual dispondrá de los medios precisos para llevar a cabo el oportuno protocolo de actuaciones de urgencia. Está ubicado de forma exenta en la proximidad de la puerta que da viario de acceso al complejo con el fin de facilitar al máximo tanto la entrada como salida de las ambulancias.

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

### **I.3.2.e. Aparcamiento**

A un lado del viario de acceso se sitúa un aparcamiento para 104 coches, de las cuales 6 se destinan para discapacitados y otro para 4 autobuses, así como una parada para dos autobuses, situada ésta en la zona del edificio de instalaciones en la que paralelamente a la calzada, los autobuses pueden estacionar temporalmente para el desembarco de viajeros y equipajes. El acabado será a base de aglomerado asfáltico G.20 de 8 cm de espesor con imprimación de emulsión ECI 1 Kg/m<sup>2</sup> sobre zahorra Z2 compactada e= 25cm.

Al aparcamiento se le dota de aceras que permiten acceder al complejo por andenes peatonales continuos, salvando los desniveles existente y superiores a 3 cm. mediante la oportuna rampa, garantizándose así el libre tránsito de discapacitados. Al mismo tiempo al aparcamiento se le dota además de alumbrado, de árboles que garantizan la sombra en días de sol.

Las aceras son de adoquines prefabricados de hormigón 20x10x8 cm rejuntado con arena sobre 10 cm de zahorra.

### **I.3.2.f. Urbanización**

La actuación, en lo que se refiere a la obras de urbanización previstas dentro del ámbito del presente Proyecto regional se proponen con el ánimo de crear zonas verdes y espacios arbolados, como zonas de descanso, paseo y protección visual de las instalaciones. La propuesta de esta manera se convertirá en la referencia verde del entorno, invitando al descanso, y al ocio de los visitantes y vecinos del lugar.

Se proyectan accesos peatonales de adoquines prefabricados de hormigón con rampas de pendiente máximas inferiores al 8% en lugares donde hay que salvar desnivel. Con un muro de contención se resuelve la diferencia de cota existente entre la calzada y la plataforma del edificio, acompañando el acceso principal de la instalación.

Se plantean, en los espacios arbolados y de descanso, zonas acondicionadas con

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

mobiliario adecuado (bancos, papeleras, etc.) así como la iluminación exterior a lo largo de los recorridos peatonales.

Así mismo, se proyecta el cierre de toda la parcela y el acondicionamiento del vial principal de tráfico rodado que da acceso a la instalación desde la carretera que conduce a Villavieja del Cerro.

La urbanización se complementa con el tratamiento tanto de los accesos como los espacios inmediatos a las pistas y edificios, tratándose como espacio verde, para lo cual se procede al ajardinamiento y plantación de arbolado, con ánimo de crear un área de esparcimiento y recreo natural con la vegetación como protagonista del complejo.

Para facilitar el ahorro de agua se proyecta una red que permite el reciclado del agua procedente del riego de la pista. Esta agua se reutilizará mediante su recogida en un depósito y posterior bombeo par introducirle de nuevo en la red de aspersores.

### I.3.2.g. Presupuesto

A continuación se indica el resumen del presupuesto las obras correspondientes a las actuaciones iniciales del presente Proyecto regional:

01.- EDIFICIO DE SERVICIOS.....		1.071.685,38
02.- EDIFICIO DE INSTALACIONES.....		190.374,84
03.- PISTA DE ESQUÍ.....		4.930.493,10
04.- APARCAMIENTO.....		158.119,11
05.- URBANIZACIÓN.....		1.011.093,92
06.- SEGURIDAD Y SALUD.....		44.667,63
	<b>PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL</b>	<b>7.406.433,98</b>
	Gastos generales 13,000 %	962.836,42
	Beneficio industrial 06,000 %	444.386,04
	Control de calidad 0,015 %	111.096,51
	<b>PRESUPUESTO</b>	<b>8.924.752,95</b>

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

	I.V.A.	16,00 %	
PRESUPUESTO LIQUIDACIÓN	EJECUCIÓN CONTRATA		10.352.713,42

El Presupuesto de Ejecución Material asciende a la cantidad de **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (7.406.433,98 €)**

El Presupuesto de Ejecución Material por Contrata, que añade el 13 % de gastos generales, el 6 % de beneficio industrial y el 1,5 % de control de calidad asciende a la cantidad de **OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (8.924.752,95 €)**

El Presupuesto Total considerando la incidencia del IVA asciende a la cantidad de **DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETECIENTOS TRECE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (10.352.713,42 €)**

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro San Juan  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

## II. NORMATIVA

La actuación que se describe en el presente Proyecto regional consiste en un uso que, si bien encaja dentro de las determinaciones de la clasificación urbanística que disponen los terrenos en los que se implanta, no lo hace de forma clara y nítida. Por lo que con el fin de eliminar toda aquella interpretación que pueda poner en cuestión el acomodo a las mismas, en este Proyecto regional se indican determinaciones que quedan anexadas a las condiciones particulares de las fichas que establecen la clasificación de los suelos clasificados como «suelo rústico de protección natural. Forestal» (SRP-N2) y «suelo rústico de protección natural. Paisajística» (SRP-N3), integrantes del municipio de Tordesillas.

Las determinaciones aludidas serán de aplicación exclusiva a los terrenos incluidos en el ámbito del presente Proyecto regional por lo que no afectan a ningún otro terreno que, incluido en el término municipal de Tordesillas, dispongan de la calificación de «suelo rústico de protección natural. Forestal» (SRP-N2) o/y «suelo rústico de protección natural. Paisajística» (SRP-N3).

Estas determinaciones, para ambas categorías de suelo, SRPN2 y SRPN3, establecen que:

*Dentro del ámbito del Proyecto regional «Complejo de ocio y aventura «MESETA-SKI» se permitirá, en cuanto a los usos, aprovechamiento y edificación lo reflejado en el propio Proyecto regional. Igualmente se permitirá los movimientos de tierra (desmontes, excavaciones o rellenos de tierras) previstos en el propio Proyecto regional.*

PROYECTO REGIONAL «Complejo de ocio y aventura MESETA-SKI»  
Cerro *San Juan*  
Villavieja del Cerro. TORDESILLAS (VALLADOLID)

---

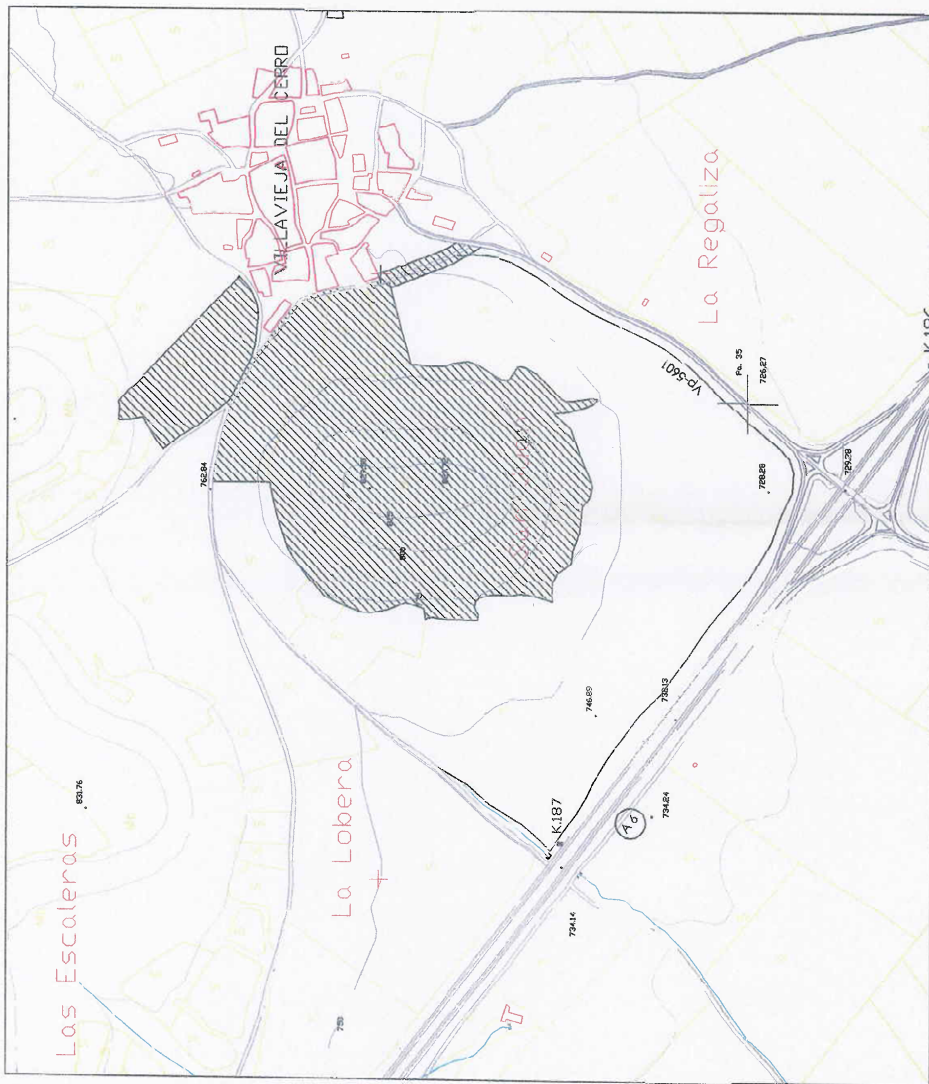
### III. PLANOS

Se adjunta anexo con una copia de los **Planos de información y orientación del Proyecto.**

<p>ANEXO A LOS ANTECEDENTES <b>Planos</b></p>	



<b>Planos de información</b>	

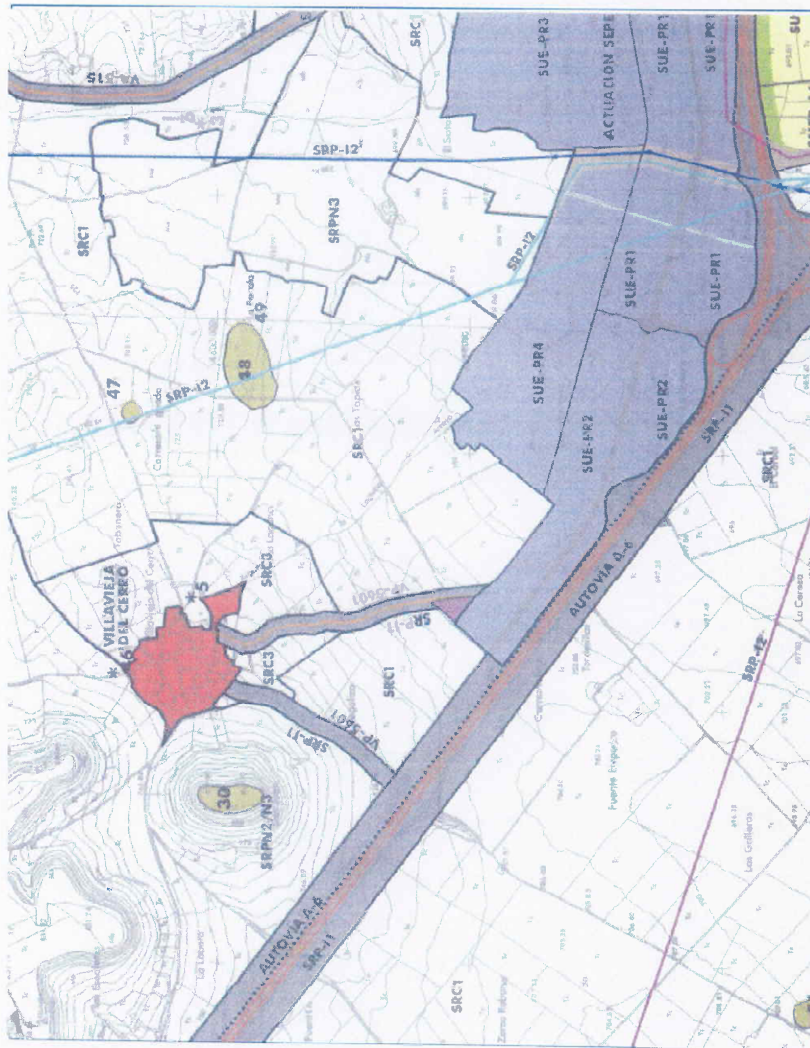


ZONA DE ACTUACION

PROYECTO REGIONAL <b>Complejo de ocio y aventura (MESETA SKY)</b> Villavieja del Cerro, TORDESILLAS (VALLADOLID)	
PLANO DE <b>EMPLAZAMIENTO</b>	Escala: 1:10000 Nº de Plano: 09 Número de: I-01
ENERO 2009	



PROYECTO REGIONAL	
Complejo de ocio y aventura «MESETA SKY»	
Villaveja del cerro, TORDESILLAS (VALLADOLID)	
PLANO DE	ORTOFOTOGRAFIA
Escala	1:5000
Nº de plano	09
Hoja nº	I-02
ENERO 2009	



SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
SUE-U	SUELO URBANO
SUE-U1	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U2	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U3	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U4	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U5	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U6	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U7	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U8	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U9	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U10	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U11	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U12	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U13	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U14	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U15	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U16	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U17	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U18	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U19	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U20	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U21	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U22	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U23	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U24	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U25	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U26	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U27	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U28	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U29	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U30	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U31	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U32	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U33	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U34	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U35	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U36	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U37	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U38	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U39	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U40	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U41	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U42	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U43	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U44	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U45	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U46	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U47	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U48	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U49	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U50	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U51	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U52	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U53	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U54	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U55	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U56	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U57	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U58	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U59	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U60	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U61	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U62	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U63	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U64	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U65	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U66	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U67	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U68	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U69	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U70	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U71	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U72	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U73	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U74	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U75	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U76	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U77	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U78	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U79	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U80	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U81	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U82	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U83	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U84	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U85	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U86	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U87	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U88	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U89	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U90	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U91	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U92	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U93	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U94	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U95	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U96	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U97	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U98	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U99	SUELO URBANO ESPECIAL
SUE-U100	SUELO URBANO ESPECIAL

PROYECTO REGIONAL  
**Complejo de ocio y aventura «MESETA SKY»**  
 Villavieja del Cerro, TORDESILLAS (VALLADOLID)

PLANO DE	ESCALA	FECHA
PLANAMIENTO VICENTE: CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1:15000	09
		2009
		I-03







PROYECTO REGIONAL <b>Complejo de ocio y aventura «MESETA SKY»</b> Villavieja del Cerro, Tordesillas (Valladolid)	
PLANO DE	1:2000
<b>TOPOGRAFIA</b>	Nº de plano <b>09</b>
ENERO 2009	Hoja nº <b>I-06</b>

**DESCRIPCIÓN**

Yacimiento localizado en un destacado cerro-testigo que, desgajado del Paramo de Torozos, conserva en su cima, zona que acoge los vestigios, una superficie de algo menos de dos hectáreas. El yacimiento ha sido interpretado como un hábitat castreño de época medieval que contaría con una iglesia, la de San Juan de los Monteros, en pie al menos entre los siglos XV y XVIII y un cementerio.

Se han recogido un homogéneo lote de tuestos elaborados a torno, bastante imprecisos, donde no están reflejados los engobes ni los vidriados. Ello no obsta para que esta encuentre acomodo en algún momento del horizonte acotado por los documentos entre la Baja Edad Media y la Edad Moderna. Estas piezas están depositadas en el Museo de Valladolid, IAV9697/165/08/30

**CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA**

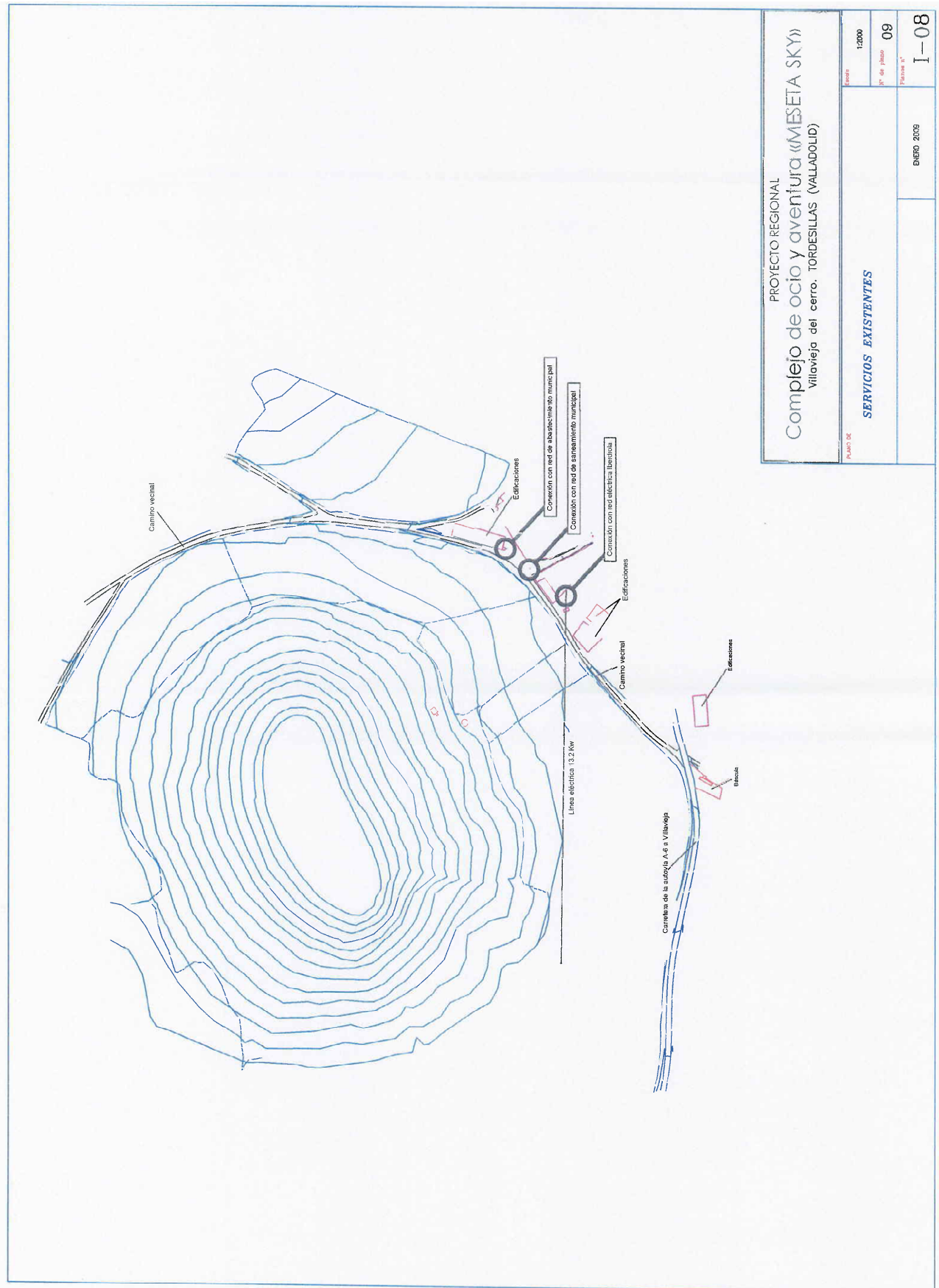
Sup. total: 2,50 has  
Polígono: 803  
Parcelas: 3028, 3029, 3030

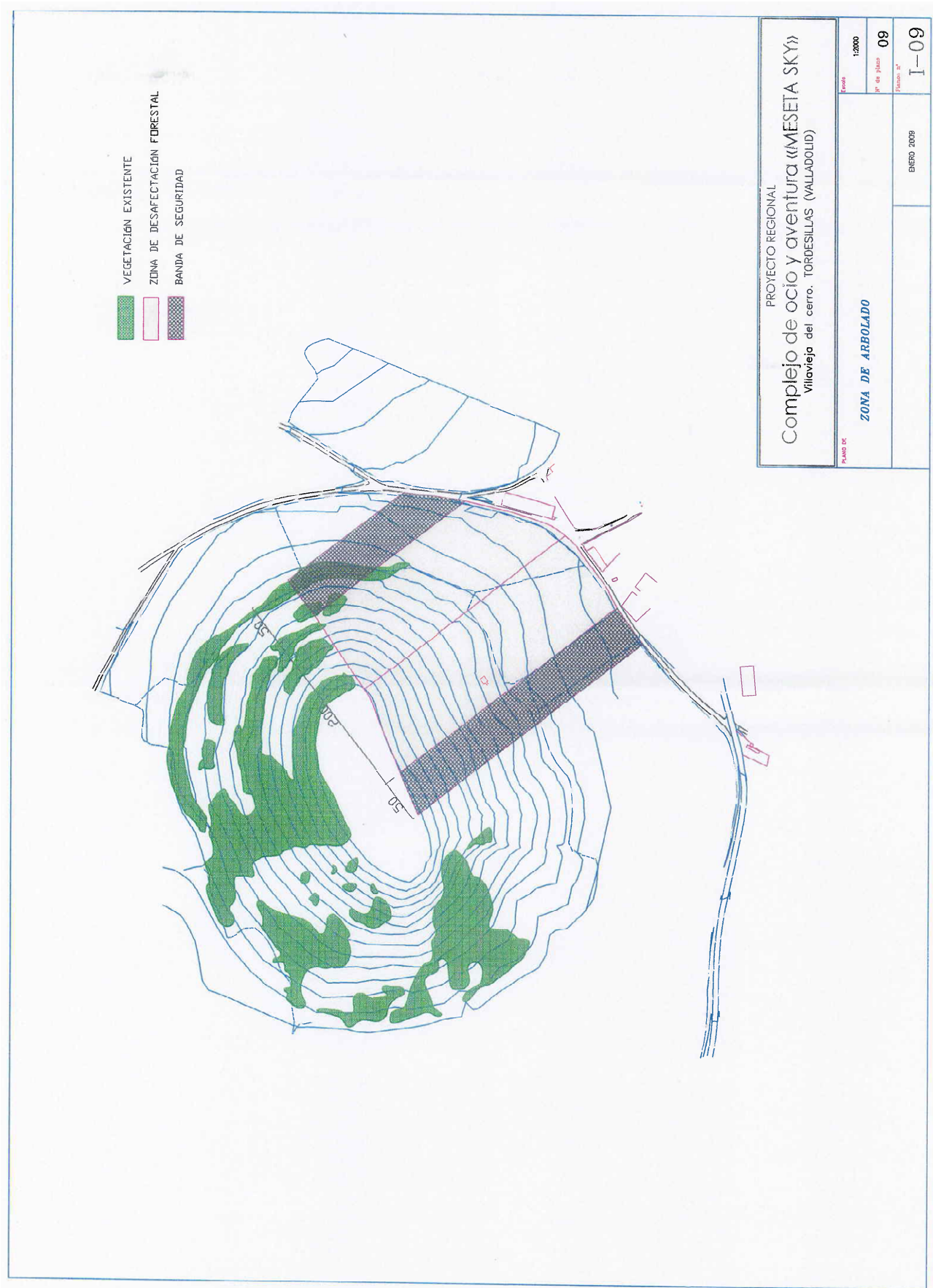
BANDA DE DESAFECTACIÓN FORESTAL



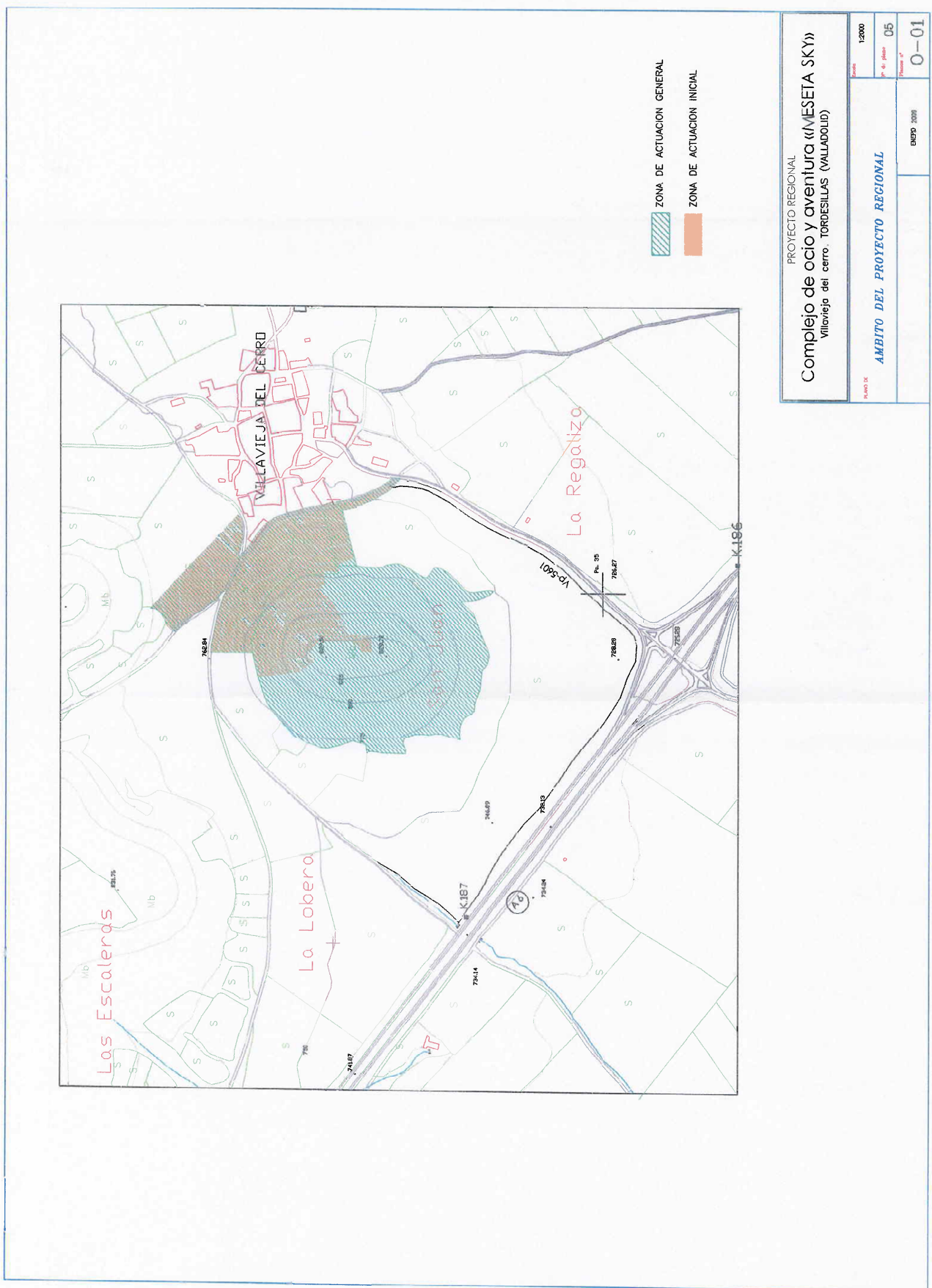
PROYECTO REGIONAL <b>Complejo de ocio y aventura «MESETA SKY»</b> Villaveja del cerro, TORDESILLAS (VALLADOLID)	
PLANO DE <b>ELEMENTOS DE INTERÉS CULTURAL</b>	Escala: 1:2000 Nº de plano: 09 Hoja nº: I-07 DISEÑO 2008





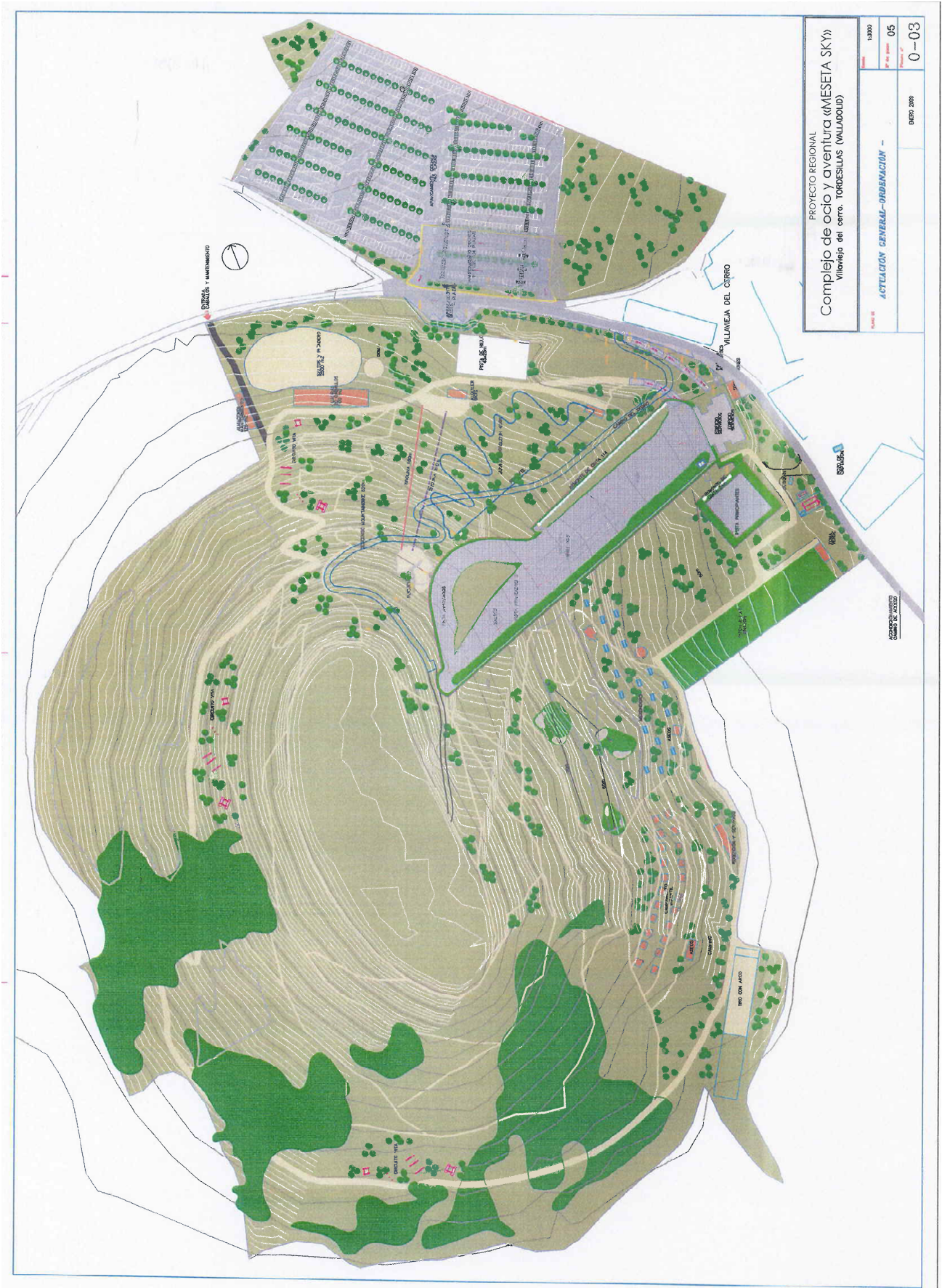


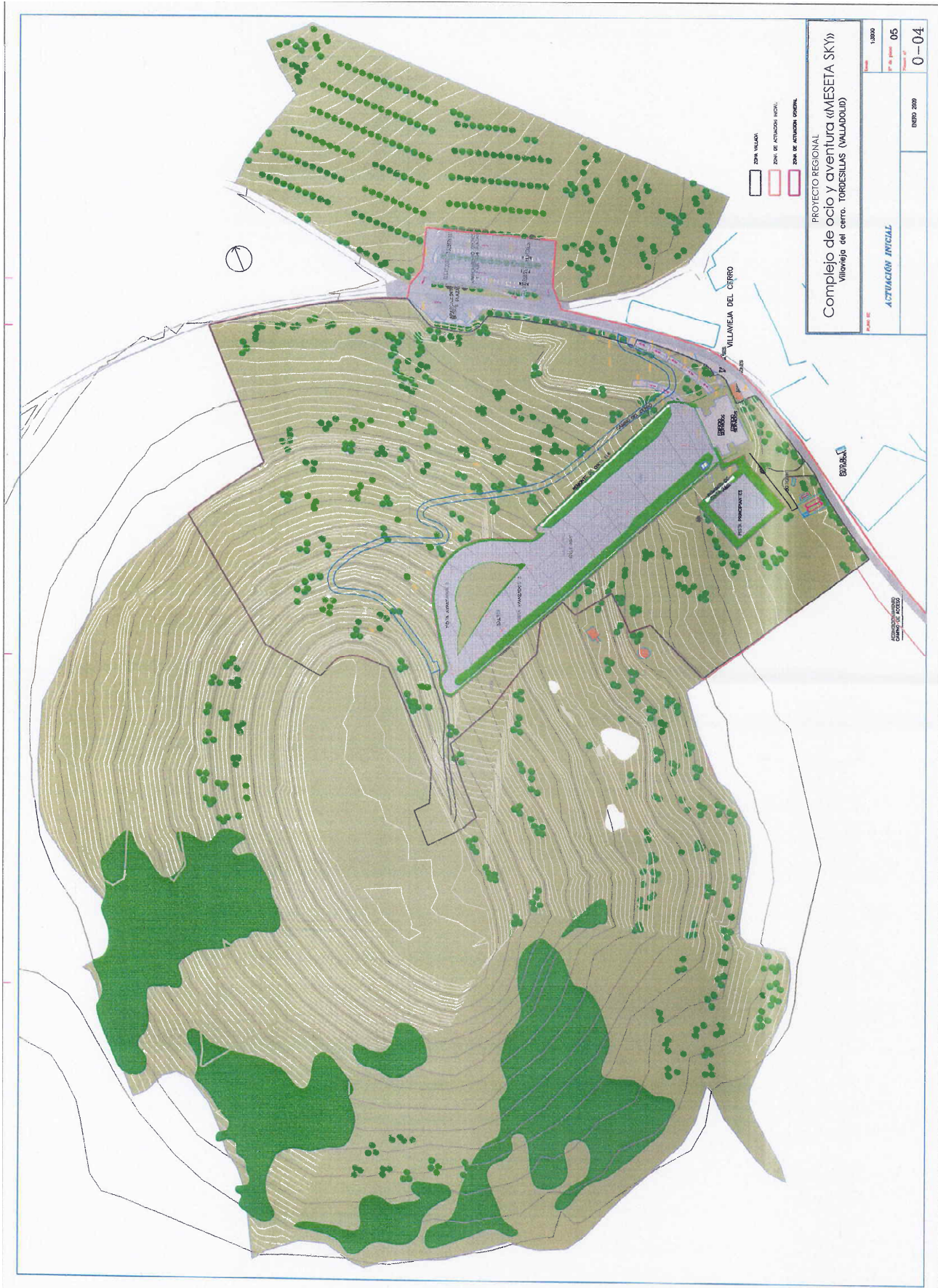
<b>Planos de ordenación</b>	

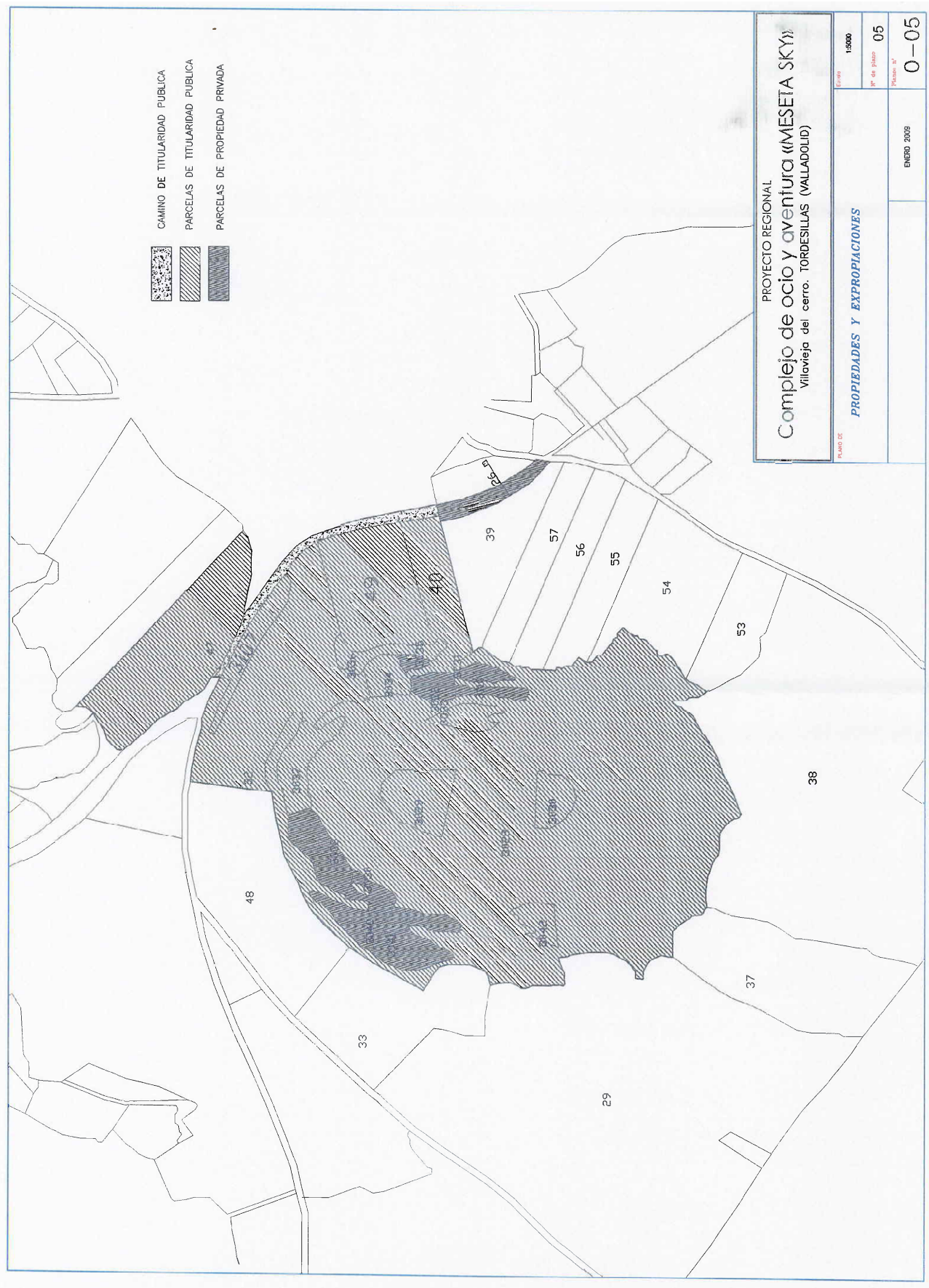




PROYECTO REGIONAL <b>Complejo de ocio y aventura «MESETA SKY»</b> Villavieja del Cerro, TORDESILLAS (VALLADOLID)	
PLANO DE <b>PLANTA GENERAL+ORTOFOTOGRAFIA</b>	Escala: 1:5000 N.º de planos: 05 Hoja n.º: 0-02
ENERO 2009	







cve: BOE-A-2010-10221