

4.1.2 El área de renovación urbana de 29 de Octubre.

De los estudios previos, del análisis de vulnerabilidad urbana del municipio de Valladolid y de la existencia de un consenso social y político se concluye que una buena solución para la zona del Barrio de Pajarillos Bajos, conocida por el Polígono 29 de Octubre, sería la renovación profunda de la zona mediante la declaración de un Área de Renovación Urbana que si bien es competencia de la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento ha instado su declaración presentando la solicitud formal a aquélla.

Se trata de un polígono residencial promovido en los años 60 por el antiguo Instituto Nacional de la Vivienda (INV) que consistía en la realización de mil doscientas viviendas de renta limitada del tipo social (en realidad se realizaron 570), una iglesia, dos grupos escolares, urbanización y locales comerciales.



La propuesta de actuación consiste en la demolición de un total de 95 bloques con un total de 570 viviendas y 33.960 m² construidos, para construir 712 viviendas y un total de 140 alojamientos protegidos (aproximadamente) en suelo dotacional.

La actuación se realizará mediante el procedimiento de expropiación convenida o a través de cualquier otra fórmula jurídica que garantice la agilidad y la seguridad jurídica de todos los vecinos afectados.

Los vecinos, por la expropiación o cesión de sus viviendas, obtendrían una nueva edificación conforme a los metros cuadrados de la anterior propiedad. Es decir, se cambiarían metros cuadrados de vivienda antigua por metros cuadrados de vivienda nueva. Además, si lo desean, pueden optar por tener más metros cuadrados de vivienda a precio de vivienda protegida. Resulta obligatoria la compra de una plaza de garaje a precio de vivienda protegida.

En esta actuación, de una forma simple y a efectos meramente didácticos - pues las complejidades son infinitas- nos podemos encontrar con cuatro tipos de personas a las que, en todo caso, se debe atender articulando medidas concretas y específicas:

Personas que viven en el polígono sin título de ningún tipo. En principio esas personas no tienen derecho económico alguno, sin perjuicio de que siempre se les puede ofrecer una solución para satisfacer su necesidad de vivienda.

Personas que ni quieren ni pueden vivir en el barrio, en este caso se deberá valorar correctamente el importe de la indemnización y su derecho al realojo.

Personas que quieren vivir en el barrio porque han vivido siempre allí, porque tienen sus amigos, sus tiendas, etc. En este caso se permutarían metros cuadrados antiguos por nuevos, con la obligación de comprar una plaza de garaje a precio algo inferior al de una VPO, pues este precio es superior al de una plaza de garaje en el mercado libre en el entorno más o menos alejado.

Personas que quieren vivir en el barrio porque han vivido siempre allí, porque tienen sus amigos, sus tiendas, etc., pero no pueden comprar la plaza de garaje porque no tienen dinero ni lo pueden conseguir. Para estas personas, generalmente mayores, cobra todo el vigor los alojamientos protegidos, pues con el dinero obtenido por la expropiación se les ofrece un alojamiento ajustado a sus necesidades y con servicios comunes, con una vocación de permanencia.

A pesar de lo contundente de la actuación, ésta cuenta con un consenso social muy importante, lo cual facilitará su realización.

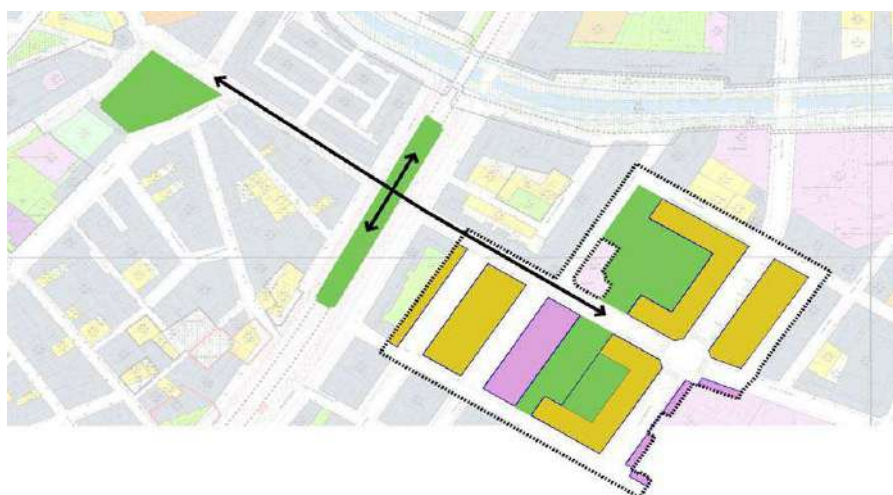
Todo el ámbito del barrio denominado “29 de Octubre”, dentro de Pajarillos Bajos, está clasificado en la actualidad como Suelo Urbano Consolidado, bajo la ordenanza “Conjunto con Proyecto” (artículo 439 del P.G.O.U.), excepto las tres parcelas dotacionales, pública y privadas, que tienen su propia ordenanza “dotacional” y con una densidad real de 119 viv/ha.



La modificación que se propone se concreta en los siguientes aspectos:

Se clasificará como Suelo Urbano No Consolidado todo el ámbito del barrio denominado “29 de Octubre”, dentro de Pajarillos Bajos:

- o Se prevé una ordenación sustancialmente distinta a la existente.
- o Es preciso realizar actuaciones de urbanización.
- o Se necesita obtener dotaciones urbanísticas.



En ese plano se puede observar los siguientes aspectos:

En amarillo están todas las viviendas protegidas. Un total de 712 frente a las 570 iniciales. en la actualidad existen 570 viviendas y que el fundamento de la Renovación Urbana propuesta es reponerlas a sus propietarios. Por lo tanto es absolutamente necesario disponer de 570 nuevas viviendas, lo que obliga a mantener, como mínimo, la misma densidad. Si bien a efectos de cómputo se mantendrá el número de viviendas existentes, se podrán destinar a viviendas jóvenes, calificadas como tal por la Consejería de Fomento, aquellas con una superficie útil entre 50 y 70 m², de manera que cada dos de estas viviendas se contabilicen como una sola para el cálculo de la densidad de población, según lo dispuesto en el artículo 86 bis, 4, siempre que el número de viviendas jóvenes no supere el 40% de unidades habitacionales en el sector.

Por eso, la densidad máxima del sector se fija en 119,06 viviendas por hectárea, inferior a las 188,61 viviendas/ha existentes en la unidad urbana y coincidente con la densidad actual, lo que supone un máximo formal de 570 viviendas, a pesar de acuerdo con el referido artículo del Reglamento realmente se puede llegar a 712 viviendas.

En morado los suelos dotacionales, destacando la parcela para los alojamientos protegidos cerca de una de las dos grandes zonas verdes.

Cabe destacar la existencia de dos grandes plazas, frente a lo que existe en la actualidad, con pequeños recovecos no exentos de inseguridad.

Se prevén locales comerciales en los dos grandes ejes que permitan dinamizar la zona.

Junto a la demolición y construcción de las nuevas viviendas, de un nuevo entorno urbano accesible y sostenible, no hay que olvidar otras actuaciones con un carácter eminentemente social:

1. Integración socio-laboral. Intervención con jóvenes y mujeres de la zona, especialmente, con las minorías étnicas ubicadas en la misma, realizando un estudio de su empleabilidad y diseñando una incorporación a proyectos tutelados por el Ayuntamiento (Escuelas taller, talleres de empleo). Es fundamental el desarrollo de líneas de apoyo al autoempleo y creación de empresas para el desarrollo del comercio y los servicios en la zona.
2. Apoyo a las mujeres mayores. Se deben intensificar las prestaciones destinadas a facilitar el desarrollo o mantenimiento de la autonomía personal, prevenir el deterioro individual o social y promover condiciones favorables en las relaciones familiares y de convivencia, contribuyendo a la integración y permanencia de las personas en su entorno habitual de vida mediante la adecuada intervención y apoyo de tipo personal, socioeducativo, doméstico y social.
3. Animación comunitaria y participación social. El consenso y participación de las fuerzas sociales de la zona es un requisito imprescindible para el desarrollo del proyecto. Por ello se diseñará un programa de intervención comunitaria en el que se ponga en marcha un equipo de coordinación de las actuaciones que sirva de órgano de participación y consulta del proyecto y de propongan desde el mismo criterios de actuación e, incluso, proyectos de intervención social, creando redes de apoyo a las personas que viven en la zona.