



**MEMORIA-PROGRAMA PARA LA DECLARACIÓN DEL ÁREA DE
RENOVACIÓN URBANA DEL POLÍGONO “29 DE OCTUBRE”**



ÍNDICE

0.	LA DECLARACIÓN DE ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA DEL POLÍGONO 29 DE OCTUBRE.....	1
00.	CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 27 RD 233/2013	1
A.	ANÁLISIS GEOGRÁFICO Y URBANÍSTICO.....	3
A1.	Antecedentes. Justificación de la propuesta.....	3
A2.	Situación del área de rehabilitación.....	4
A3.	Datos básicos.....	7
A4.	Delimitación del área de rehabilitación propuesta.....	9
A5.	Planeamiento urbanístico.....	11
B.	ANÁLISIS SOCIOLÓGICO.....	14
B1.	Análisis demográfico y socioeconómico.....	14
B2.	Régimen de tenencia y grado de ocupación de inmuebles de uso residencial.....	19
B3.	Disposición de los propietarios para la rehabilitación.....	21
C.	ANÁLISIS TÉCNICO.....	22
C1.	Problemática existente en edificios residenciales.....	22
C2.	Problemática existente en espacios públicos y equipamientos.....	26
C3.	Propuesta de actuación en rehabilitación de edificios residenciales.....	29
C4.	Propuesta de actuación en urbanización y reurbanización y en equipamientos.....	31
D.	ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROPUESTA DE GESTIÓN.....	34
D1.	Análisis de las subvenciones.....	35
D2.	Gestión y programación pormenorizada.....	40
D3.	Indicadores de seguimiento.....	42
E.	PLANOS.....	44



F. ANEXOS.....

- F1. Fichas de edificios residenciales
- F2. Fichas de espacios públicos y equipamientos
- F3. Plano Parcelario Delimitación del Ámbito
- F4. Listado de propietarios según notas simples registrales.
- F5. Escrito Asociación de vecinos “La Unión” de Pajarillos.



0. LA DECLARACIÓN DE AREA DE RENOVACIÓN URBANA DEL POLÍGONO 29 DE OCTUBRE.

El objetivo de esta declaración de Área de Renovación Urbana es la puesta en marcha de estrategias innovadoras de regeneración económica y social de determinadas zonas urbanas mediante un enfoque integrado, tanto desde el punto de vista urbanístico como social, que favorezca un desarrollo urbano sostenible.

Esta actuación se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en los Artículos 38 y siguientes del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León; y 25 y siguientes del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento al alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Simultáneamente se trata de poner en práctica las recomendaciones establecidas en la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (aprobada con ocasión de la Reunión Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrada en Leipzig el 24/25 de mayo de 2007), y en la Resolución del Parlamento Europeo *El seguimiento de la Agenda Territorial de la UE y de la Carta de Leipzig: Hacia un programa de acción europea para el desarrollo espacial y la cohesión territorial*, aprobada el 21 de febrero de 2008, en las que se recomienda hacer un mayor uso de los enfoques relacionados con una política integrada de desarrollo urbano y prestar especial atención a los barrios vulnerables o desfavorecidos dentro del contexto global de la ciudad.

00. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 27 DEL REAL DECRETO 233/2013.

El área objeto de esta intervención da cumplimiento a las condiciones señaladas en el artículo 27 del RD 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento al alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, según se detallará a lo largo del desarrollo de este documento.

No obstante, a continuación se hace un resumen del cumplimiento de dichas condiciones.

- a) Este documento acompaña la solicitud para la declaración del ámbito de actuación como ARU por parte de la Junta de Castilla y León. El ámbito incluye 7 manzanas y un total de 570 viviendas.
- b) Se destina al uso residencial un 90% de la edificabilidad resultante. El uso global que las determinaciones de ordenación general establece para el ámbito en cuestión es el de "Residencial Protegido" y se prevé la materialización del 100 % de la edificabilidad residencial en vivienda protegida, superándose así el mínimo del 60% de edificabilidad residencial sobre rasante que deberá destinarse a uso residencial de vivienda habitual.

Por Resolución de 2 de septiembre de 1965 de la Dirección General del Ministerio de la Vivienda se dieron por recibidas definitivamente las obras ejecutadas en el polígono 29 de Octubre, y se otorgó la calificación legal de Viviendas de Renta Limitada del tipo Social, por lo que las viviendas tienen una antigüedad ampliamente superior a 30 años.

En el apartado "C. Analisis Técnico" se analiza detenidamente la situación de los edificios. En base a este análisis se concluye que el número de viviendas que se encuentran muy por debajo de los estándares mínimos que fijan la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación



de la Edificación y el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en cuanto a requisitos mínimos de la edificación, asciende al 100%. No hay posibilidad de corregir estos defectos por la configuración de los edificios, por lo tanto mejorar esas condiciones deficitarias exigiría la demolición de los inmuebles.

Los nuevos edificios deberán tener una calificación energética mínima B, y cumplir en todo caso con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

El total de la actuación, 570 viviendas, se somete a algún régimen de protección de los regulados en el Real Decreto 233/2013

La nueva ordenación de este ámbito es la que se detalla en la Modificación Puntual del PGOU de Valladolid, aprobada definitivamente por Orden FYM / 317 / 2013 de 15 de abril. (BOCYL 92/2013 de 16 de mayo)

La delimitación del Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas es la señalada en el plano denominado "P.01 Parcelario" y en el que se identifican todos los inmuebles incluidos.

Dado que el sistema de gestión es por expropiación, se incluye en este documento un listado de los propietarios y ocupantes legales que figuran en las notas simples registrales.

Por todo lo señalado, se entiende que la propuesta de Área de Renovación Urbana da cumplimiento a las condiciones señaladas en el artículo 27 del Real Decreto 233/2013.

Además, a todos estos aspectos cabe añadir la alta aceptación vecinal con que cuenta esta operación y que sin duda, será un factor clave para llevarla a buen puerto, como han demostrado anteriores intervenciones de reforma urbana en la ciudad consolidada, llevadas a cabo por VIVA.



A. ANÁLISIS GEOGRÁFICO Y URBANÍSTICO

A1. Antecedentes. Justificación de la propuesta.

La zona objeto de esta declaración proviene de una actuación promovida por el antiguo Instituto Nacional de la Vivienda (INV) que consistía en la realización de mil doscientas viviendas de renta limitada del tipo social, una iglesia, dos grupos escolares, urbanización y locales comerciales; aunque finalmente sólo se construyeron 570 viviendas.

Un gran paso en la política de la vivienda se produjo en 1954, año en el que nacieron las Viviendas de Renta Limitada. Se estableció una clasificación de viviendas sociales, y sobre todo se pretendió unificar la legislación existente. También se facilitó la participación de la iniciativa privada en la construcción de este tipo de viviendas. El proyecto del polígono 29 de Octubre fue aprobado por Resolución de 14 de enero de 1959.

El Estado promovía a través del I.N.V. y el Consejo Nacional de la Vivienda, incluido en ese momento dentro del Ministerio de Trabajo. No se exigían requisitos especiales para poder ocupar o poseer una vivienda de renta limitada, aunque existían limitaciones en cuanto al uso y destino. Las viviendas tenían una calificación provisional para la aprobación del proyecto y una definitiva a la terminación de la obra. El régimen duraba 20 años a partir de ésta última. En cuanto al destino se contemplaba la posibilidad de que pudiesen ser cedidas gratuitamente en alquiler o venderse al contado.

De todo esto podemos deducir que las viviendas incluidas en el polígono de iniciativa pública 29 de Octubre son viviendas de renta limitada y se encuentran descalificadas por el transcurso del plazo legal de protección.

La justificación de la elección de esta zona frente a otras en el barrio de Pajarillos, e incluso frente a otras en el término municipal de Valladolid, está en la existencia de un conjunto de circunstancias sociales y urbanísticas que hacen de esta zona la idónea para acometer las obras precisas para su renovación urbana.

En lo que se refiere a las características sociales, destaca sobre manera la marginalidad y exclusión social que existe en esta zona. El motivo hay que buscarlo en razones múltiples, que vienen determinadas por ciertas variables socioeconómicas que se estudiarán detenidamente más adelante, en el apartado B1.

En cuanto a la opinión de los vecinos, se ha sondeado en dos ocasiones. En un primer momento, en el año 2.007 cuando se obtuvo un resultado de consenso entre los vecinos del polígono, estando siete de cada diez propietarios de acuerdo con la remodelación.

En junio de 2010 se abrió una oficina de información en la calle Tórtola nº 13 para actualizar los datos obtenidos e informar a los propietarios de la actuación prevista.

Según esta nueva serie de encuestas sigue manteniéndose un amplio respaldo a la operación. Durante este periodo se han recogido también las dudas y preferencias de los propietarios con el objeto de que el desarrollo de la operación se plantee de forma que pueda dar satisfacción a la mayoría de estas cuestiones.

Además, se ha mantenido de manera periódica reuniones con las asociaciones de vecinos, de manera que se ellos han estado informados del avance del proyecto y han tenido ocasión de transmitir todas sus necesidades, dudas, inquietudes, etc...

En cuanto a las circunstancias urbanísticas, el polígono 29 de Octubre es un conjunto homogéneo, construido con unos planteamientos totalmente alejados de los actuales y que se encuentra en estado de importante degradación. En el capítulo C, se detallará su situación desde el punto de vista técnico.



Los edificios se caracterizan por tener importantes déficit de confort y claros problemas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad. Existen grandes desajuste con los actuales estándares de demanda ya que se trata de edificios de tres plantas sin ascensor ni garajes.

La baja calidad de las edificaciones y sus condiciones (patologías generalizadas de humedades por capilaridad, problemas de saneamiento y cubiertas en mal estado) han sido un caldo de cultivo para el proceso de marginalización social y ésta, a su vez, conlleva la falta de mantenimiento y la degradación de la edificación.

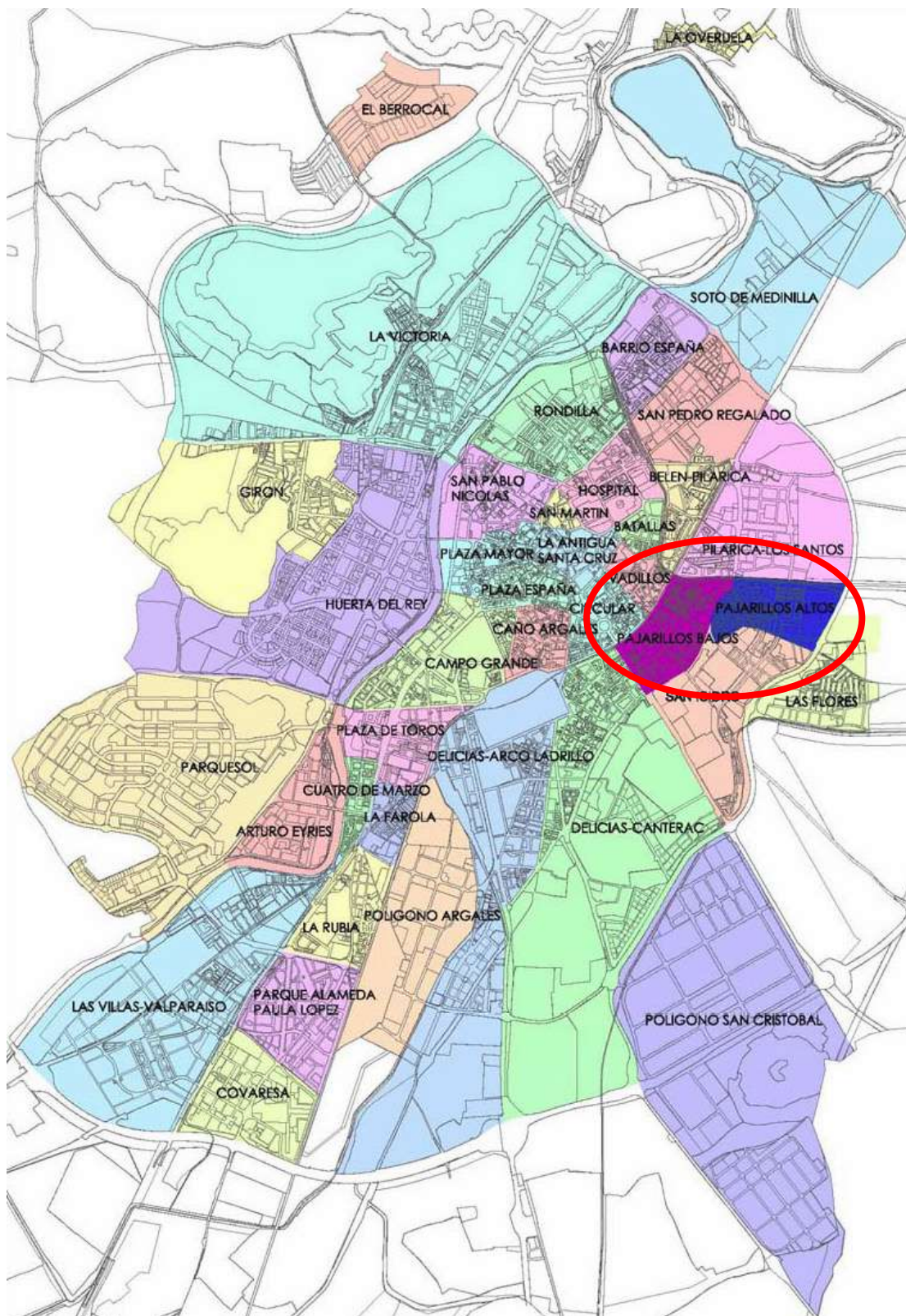
El grado de degradación es desigual, ya que algunos propietarios han acometido reformas y obras de mejora en sus viviendas de manera particular; pero prácticamente todas las viviendas presentan las mismas patologías, en mayor o menor grado, que impiden una normal habitabilidad de las mismas.

En definitiva, el Polígono 29 de Octubre es un área en proceso de degradación física con patologías que inciden sobre los aspectos fundamentales de todas las viviendas, lo que unido a la situación socioeconómica lo convierte en un entorno especialmente vulnerable, ideal para acometer una operación de Renovación Urbana.

A2. Situación del área de rehabilitación.

El área objeto de la actuación propuesta se encuentra en la comunidad autónoma de Castilla y León, en la ciudad de Valladolid, en el barrio de Pajarillos, concretamente en el entorno de Pajarillos Bajos. Se trata de un ámbito claramente definido: el polígono 29 de Octubre, con una tipología urbana netamente diferente del entorno que le rodea.

El barrio de Pajarillos está situado al este del casco urbano de Valladolid, y la zona de Pajarillos bajos constituye la parte más cercana al centro de la ciudad, al oeste del barrio. Su trama urbana se integra en la trama ciudadana a pesar de estar separada del centro por la vía del ferrocarril, que se salva mediante dos pasos subterráneos. Este ámbito se encuentra rodeado por los barrios de Pilarica-Los Santos, Pajarillos altos, San Isidro, Delicias, Circular y Vadillos.



Situación del barrio de Pajarillos en la ciudad de Valladolid



El entorno no posee ningún tipo de interés urbano-arquitectónico, únicamente se puede destacar el antiguo Mercado Central de Abastos, edificio construido en su totalidad de hormigón, formado por dos naves separadas por una explanada. El edificio sufrió una gran reforma para su transformación en Centro Integrado de Equipamientos Este. El edificio se encuentra fuera del ámbito de actuación.



A3. Datos básicos.

El barrio de Pajarillos ocupa una superficie total de 90 hectáreas, en él residen aproximadamente 21.100 habitantes (a 1 de julio de 2007), lo que representa el 6,5% de la población total del municipio de Valladolid. La población del barrio está estructurada en 7.700 viviendas. Actualmente tiene unos 100.000m² de equipamientos educativos y más de 120.000m² de espacios libres públicos.

La evolución histórica del Barrio se estructura en cuatro grandes momentos:

1. Hasta 1960 tan sólo estaban ocupados el Camino de San Isidro y de Villabáñez y pequeñas parcelaciones en Pajarillos Altos. En este momento comienza la construcción del Polígono 29 de Octubre.
2. Durante el periodo de los años 60 y 70 se edificaron promociones de alta densidad y baja calidad en el área central, destacando sobre todas ellas el Grupo Ibáñez Olea.
3. Durante el periodo entre 1970 y 1984 se realizaron algunas promociones más equilibradas de relleno y de sustitución.
4. A partir de 1984 las intervenciones son escasas y se han realizado con introducción de importantes mejoras urbanísticas (residencial Esgueva). En 2007 se ha urbanizado la calle Cigüeña.

A continuación, se procede a estudiar los parámetros urbanísticos actuales en el área urbana donde se integra el barrio 29 de Octubre, es decir el barrio de Pajarillos bajos. Siguiendo los criterios del reglamento de Urbanismo de Castilla y León, este área queda delimitada al norte por el sistema general del río Esgueva, al sur por el Paseo de San Isidro, al este por el paseo de Juan Carlos I y al oeste por el ámbito de la Modificación Puntual del PGOU de Valladolid para el soterramiento del ferrocarril según Plan Rogers. De este entorno se excluye el sistema general del Mercado Central.



Delimitación de la Unidad Urbana



El estudio realizado arroja los siguientes datos:

Superficie de la unidad urbana: 339.845,95 m²

Viviendas: 6.410

Superficie construida: 787.521 m²

Densidad: 188,61 viv/Ha

Edificabilidad: 23.162,88 m²/Ha

Esta densidad de vivienda está muy por encima de los límites marcados por la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento.

Del mismo modo que los parámetros descritos en el punto anterior, se han estudiado las dotaciones existentes en el Área Urbana. Tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, actualmente existe un gran desequilibrio en la composición de las dotaciones urbanísticas al servicio del Área Urbana en que nos encontramos.



Espacios libres públicos, en verde, y equipamientos públicos, en amarillo, en la Unidad Urbana

Encontramos en este ámbito grandes bolsas de equipamientos públicos, mientras que los espacios libres son de reducido tamaño y en posiciones que hacen muy difícil su disfrute por la población; ya que se encuentran, mayoritariamente, en el interior de las parcelas edificadas, de manera que su existencia no se percibe desde la vía pública.

Si bien la proporción actual supera el mínimo exigido por el Reglamento de Urbanismo situándose en 9,29 m² de dotaciones por cada 100 m² construidos, de estos un 76,64% son equipamientos, mientras que el resto son espacios libres.



En lo que se refiere a infraestructuras, el ámbito de actuación cuenta actualmente con todos los servicios urbanísticos, aunque no en las mejores condiciones, materiales viejos, diámetros pequeños, etc... Algunos de los viarios del ámbito de actuación, calle Faisán y calle Cigüeña, han sido recientemente urbanizados, al menos en lo que se refiere a pavimentación. En toda la zona se han hecho vados para minusválidos en los cruces de peatones.

En vista de la situación expuesta, los objetivos prioritarios de la propuesta son, por una parte, resolver los problemas de la población que reside en las edificaciones que componen el polígono 29 de Octubre y que adolece de importantes problemas en cuanto a los requisitos básicos de las edificaciones y, por otra parte, configurar un nuevo espacio urbano de referencia que equilibre el entorno.

Cuestiones tales como las características de las viviendas con escasa superficie y mala calidad constructiva, los elevados costes de reparación de los bloques con importantes patologías, la imposibilidad de incorporar a la construcción existente algunas de las medidas de seguridad y accesibilidad exigibles y las deficiencias en el espacio urbano, hacen conveniente y recomendable plantear una profunda remodelación del polígono al objeto de conseguir una mejora urbana global que palie los aspectos negativos del conjunto y refuerce los positivos.

A continuación se describen algunos de los objetivos fundamentales de la actuación propuesta:

- Eliminación de la marginalidad social.
- Consecución de unas construcciones sostenibles.
- Consecución de un urbanismo sostenible.
- Mejora y dinamización del comercio, así como de la actividad económica del barrio.
- Mejora de las condiciones de accesibilidad a las edificaciones.
- Descongestión y mejora de las condiciones de habitabilidad.
- Mejora de la relación entre espacio libre y edificación.
- Obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.
- Mantenimiento de la permeabilidad.

Los dos aspectos fundamentales en los que se apoya la reforma son la potenciación de los ejes Cigüeña y Villabáñez como elementos estructurantes y focos de la actividad urbana, y la renovación completa del parque de viviendas existente.

En definitiva, se trata fomentar el desarrollo urbano sostenible de una zona crítica del barrio de Pajarillos Bajos y, de esta manera, mejorar la imagen del mismo, la calidad de vida de sus propios vecinos, y sobre todo, la regeneración económica y social del barrio y de sus zonas colindantes.

A4. Delimitación del área de rehabilitación propuesta.

El barrio 29 de Octubre ubicado, dentro de Pajarillos Bajos, es un ámbito claramente definido y está delimitada por las siguientes calles, que se incluyen en el ámbito de renovación:

- Al norte, la calle Villabáñez y la calle del Pingüino.
- Al sur, la calle del Faisán.
- Al este con las fincas urbanas 03, 04 y 05 de la manzana catastral 79242 y con la finca catastral 7923013UM5172D.
- Al oeste con la finca catastral 7625401UM5172F y con la calle del Cisne.



En la documentación gráfica, se aporta el plano 03. Delimitación del Área de Renovación Urbana, donde se señalan las coordenadas C.I.R.A. del perímetro que define el área de intervención.



Situación actual del ámbito de actuación

Como se puede observar en la fotografía, la trama urbana del conjunto está perfectamente diferenciada de su entorno. Es un barrio claramente definido en la ciudad, con unas características muy concretas derivadas del momento y circunstancias que propiciaron su construcción. Se trata de una superficie de 47.874,85 m² según medición realizada sobre la cartografía del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

El área afectada por esta declaración está formada por las parcelas que se enumeran a continuación, situadas en torno a las siguientes calles de Valladolid:

Calle	Nº pares	Nº impares
Villabañez	6 al 22	19 al 27
Faisán		3 al 15, 1D y 15
Pingüino	6 y 4	
Albatros		1 y 3
Periquito	2 y 4	
Codorniz		1 y 3
Colibrí		1
Marabú		1 y 3
Cóndor		1
Milano		1 y 3
Papagayo	2 al 6	



Gorrion	2	
Halcón	2 y 4	
Grulla	2	
Pavo Real	16 al 20	15 al 23
Zorzal	12 al 18	
Paloma	1 al 7	
Cuculillo	1 al 3	
Águila	14 al 20	19 al 25
Gaviota	4, 4A, 2A y 2	5A, 3A y 1A
Cigüeña	28 al 40 excepto 32	39 al 51
Garza	2 y 4	
Oropéndola	2 y 4	
Guacamayo	2 y 4	
Cisne	2 y 4	1A iglesia
Gavilán	2 y 4	
Calandria	2 y 4	

Se excluye del ámbito de actuación la iglesia de San Ignacio de Loyola, puesto que no se pretende para ésta ninguna modificación.

A5. Planeamiento urbanístico.

Planeamiento

El área objeto de este documento se encuentra dentro del término municipal de Valladolid, estando, por tanto, sujeta al planeamiento general vigente en el municipio, constituido por el Plan General de Ordenación Urbana. Dicho documento, ha sido modificado para adaptarse a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, siendo aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León de fecha 18 de agosto de 2003, publicado en el B.O.C.Y.L. el 27 de febrero de 2004.

Realmente este documento constituye una más, la última, de las modificaciones de carácter global que ha sufrido el Plan General del año 1.996; de manera tal que en ella no se han tenido en cuenta las indicaciones que el Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León propone para recuperar estas áreas.

Por ese motivo, ha sido preciso redactar una Modificación Puntual específica para dar una solución global a este ámbito de la ciudad, basada en los criterios de sostenibilidad urbana de la Carta de Leipzig y amparada en las recientes modificaciones de la legislación urbanística de Castilla y León: la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, y el Decreto 45/2009, por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Para el desarrollo del Área de Rehabilitación Urbana es necesario modificar y completar una serie de determinaciones, tanto de ordenación general como de ordenación detallada,



establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid. De todas ellas, la más significativa es el cambio de clasificación del ámbito, pasando de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado, estableciendo unas condiciones de ordenación general que permitan su desarrollo efectivo.

El planeamiento urbanístico, tiene como objetivo la mejora de la calidad de vida de la población. Así, el artículo 36.c de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificado por la Ley 4/2.008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, establece como límite para el suelo urbano no consolidado, una edificabilidad máxima de 10.000 m²/Ha y 30 a 70 viviendas/Ha. Sin embargo, el artículo 86bis.2.a) del RUCyL modificado por Decreto 45/2009, permite establecer densidades y edificabilidades superiores a estos límites, de manera justificada, en actuaciones de reforma interior con objeto de descongestionar o rehabilitar el sector y mejorar sus condiciones de habitabilidad.

En la actualidad, la edificabilidad y densidad existentes en la zona están muy por encima de los límites establecidos en el artículo 86bis.1.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009. También la densidad máxima propuesta en este documento supera los límites señalados para la generalidad en el artículo citado.

Sin embargo, en este caso, se dan las circunstancias señaladas en el apartado 2 de dicho artículo, por tratarse de una actuación de reforma urbana que pretende regenerar la zona delimitada, obteniendo suelo para dotaciones urbanísticas públicas con el fin de descongestionar el ámbito y destinando más del 50% de la edificabilidad residencial del Sector a viviendas con protección pública. En este sentido, se entiende que en este nuevo sector se podrían alcanzar las densidades que existen en la unidad urbana que le engloba: 23.162 m² por hectárea y 188 viviendas por hectárea; sin embargo se ha considerado que esto es desmesurado y, desde el punto de vista urbanístico y social, poco apropiado; por lo que se han reducido estas densidades. Todo ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 86 bis.2.a) del citado texto reglamentario.

De igual manera, en el caso que nos ocupa se debe aplicar también el artículo 173.c) del mismo texto reglamentario, según el cual deberá mantenerse la proporción existente de dotaciones urbanísticas en el sector, con un mínimo de 5 m² por cada 100 m² construibles.

En la actualidad, en el Sector no existe ninguna parcela de espacio libre público, ya que los espacios libres que hay son privados. Hay una parcela de equipamiento público en la que se ubica el Colegio Cristóbal Colón que actualmente no tiene ningún uso.

En vista de estos datos, podemos afirmar que la proporción de dotaciones urbanísticas por cada 100 m² construibles existente en el sector es de 8,4166 m², inferior a los 8,50 m² por cada 100 m² construibles; que se propone.

Igualmente, en cumplimiento del artículo 172 del RUCyL modificado por Decreto 45/2009, cualquier modificación de planeamiento que altere los espacios libres públicos o los equipamientos públicos requiere que la superficie que se destine a otro uso se sustituya por una nueva superficie con la misma calificación, superficie y funcionalidad. En consecuencia, la ordenación detallada propuesta deberá contemplar una reserva para equipamientos públicos, dentro de la reserva anteriormente señalada, de un mínimo de 2.778,00 m², superficie que actualmente ocupa la parcela del antiguo colegio.

El artículo 38 de la Ley 5/99 modificado por la Ley 4/2008, obliga a asegurar una correcta calidad urbana y cohesión social, propiciada por la doble vía de la reserva adecuada para dotaciones urbanísticas y la mezcla equilibrada de usos, para los que se regula un índice de variedad urbana consistente en reservas para usos y tipologías no predominantes cuyos mínimos se determinan en el Plan General con un 10% de la edificabilidad del Sector.

En el apartado b) del mismo artículo y el artículo 87.1 del Reglamento de Urbanismo modificado por Decreto 45/2009, establecen una reserva de entre el 30% y el 80% de la edificabilidad residencial para viviendas acogidas a algún tipo de protección pública. Esta reserva se cumple sobradamente puesto que se hace una reserva del 100% de la edificabilidad residencial destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección.



Complementariamente, el artículo 42.2.c de la Ley 5/99 modificado por la Ley 4/2008, a los efectos de la gestión urbanística, establece que deberá calcularse el aprovechamiento medio, delimitándose las Unidades de Actuación, que podrán ser modificadas en el Proyecto de Actuación. En nuestro caso, se delimita una única Unidad de Actuación que coincide con la delimitación del Sector y podrá modificarse justificadamente en el Proyecto de Actuación, tal y como establece el artículo 73.2 de la Ley 5/99 modificado por la Ley 4/2008.

Todos los cambios propuestos se ha realizado a través de una Modificación Puntual del instrumento de planeamiento general, tal y como señala el artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León modificado por el Decreto 45/2009. Dicho documento tiene aprobación definitiva por Orden FYM / 317 / 2013 de 15 de abril. (BOCYL 92/2013 de 16 de mayo)

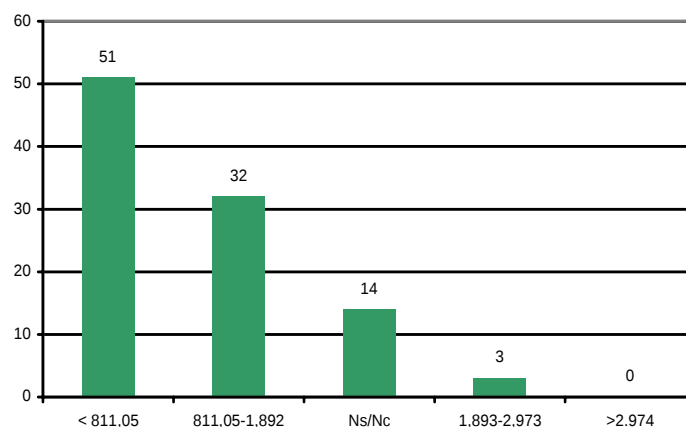


B. ANÁLISIS SOCIOLÓGICO

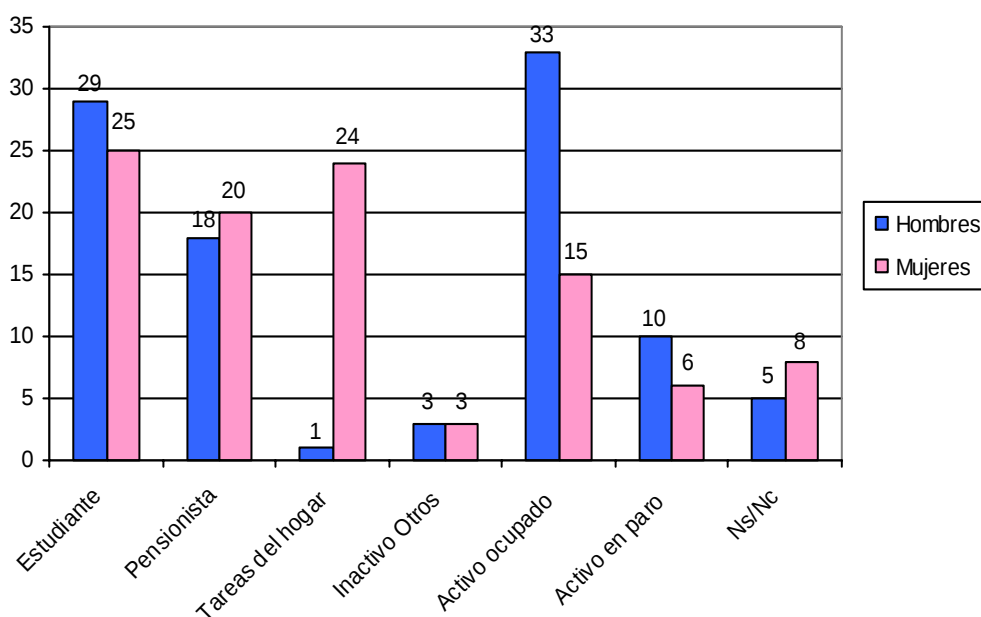
B1. Análisis demográfico y socioeconómico.

Del análisis exhaustivo del Área de Renovación Urbana 29 de Octubre, se desprende que la problemática que afecta a la zona, responde fundamentalmente a la combinación de tres factores, que dan como resultado tanto el déficit socioeconómico, como las carencias culturales y educativas de sus actuales habitantes.

En primer lugar, debe tenerse en cuenta la baja capacidad económica de una parte muy importante de la población de esta zona. Según el estudio realizado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. el 34 % de las familias entrevistadas no considera estables los ingresos de su familia. Además, el 51% de las familias tienen ingresos brutos inferiores a 811, 05 euros al mes.



En segundo lugar, esta zona se caracteriza porque existe un elevado porcentaje de población activa en paro, más pronunciado que el que existe en otras zonas de la ciudad. Destaca igualmente un mayor porcentaje de población activa en los varones, en detrimento de las mujeres que representan el 15% frente al 33% de los varones.





Por último, destaca la marginalidad social que existe debido a la venta y consumo de droga que se produce no sólo en las inmediaciones del polígono, sino también en las propias viviendas. Esta situación se ha visto incrementada en los últimos años por nuevos factores, tales como la inmigración de población procedente del antiguo Poblado de La Esperanza y por la inmigración extranjera. Prueba de la marginalidad social son la variedad de noticias relativas a este tema que han salido en prensa en los últimos años.

Se trata de una zona muy degradada social y culturalmente, lo que es causa y efecto de la falta de recursos económico de sus habitantes, que conlleva un progresivo abandono y deterioro de la edificación.

A modo de conclusión, podemos señalar que estamos ante un polígono de viviendas en que se dan las siguientes situaciones sociales:

- Fuerte índice de desempleo.
- Débil tasa de actividad económica.
- Alto nivel de pobreza y exclusión.
- Necesidad de reconversión, resultante de dificultades económicas y sociales.
- Elevado número de inmigrantes o minorías étnicas.
- Bajo nivel educativo, importante déficit de calificaciones y elevado índice de abandono escolar
- Nivel elevado de criminalidad y delincuencia.
- Tendencias demográficas precarias.

De esta problemática sociocultural y económica, surgen las necesidades y propuestas más significativas en ámbitos que son ajenos a la rehabilitación de viviendas, pero que, sin duda, contribuyen a la rehabilitación del conjunto y mejoran las condiciones de vida de sus habitantes. Para ello es necesario revitalizar el barrio socialmente, hacer desaparecer la sensación de gueto y generar actividades que fomenten la circulación de personas y mercancías.

En esta línea, se pretende dar continuidad al eje comercial existente a lo largo de la calle Cigüeña, que se interrumpe al llegar al 29 de Octubre puesto que la tipología edificatoria no prevé los bajos comerciales. Algo similar se pretende con la calle Villabañez, donde este efecto se verá incrementado por la desaparición del túnel con la puesta en marcha del Plan Rogers y el soterramiento del ferrocarril.



Cruce de la calle Cigüeña, con bajos comerciales, con la calle Faisán, donde comienza el 29 de Octubre.



Demografía.

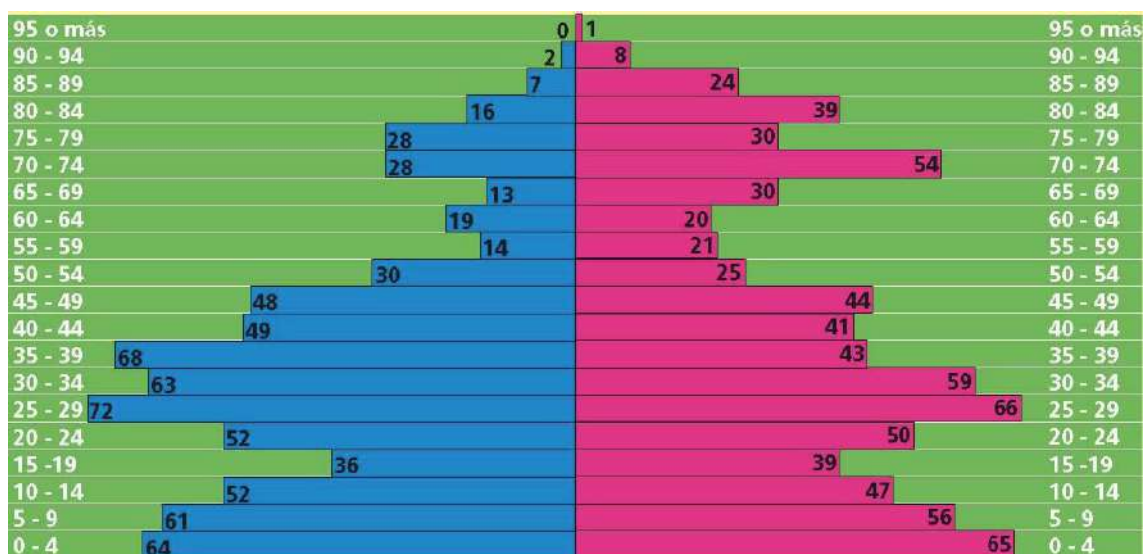
En los últimos 20 años, el barrio de Pajarillos bajos ha perdido casi un 23% de su población, frente al 2% de pérdida de población que en el mismo periodo ha experimentado el conjunto del municipio. En este ámbito, se ha pasado de una población de 21.956 habitantes en 1986 a 16.974 habitantes en julio de 2007. La población empadronada en el Polígono 29 de Octubre es en la actualidad 1.484 personas.

Este hecho coincide con un ligero incremento en el número de familias que residen en el barrio, pero se produce un significativo descenso en el número medio de personas por unidad familiar. Los grupos familiares de una o dos personas se han incrementado de forma muy importante.

A pesar de esa tendencia al envejecimiento de la población, existe un alto porcentaje de jóvenes, como se puede observar por la forma de la pirámide, que es sustancialmente distinta a la de la ciudad.



Pirámide de personas empadronadas en el municipio de Valladolid, según grupos de edad y sexo, a fecha 1-7-07 (hombres y mujeres)



Pirámide de personas empadronadas en la zona del "Polígono 29 de Octubre" del municipio de Valladolid, según grupos de edad y sexo, a fecha 1-7-07 (hombres y mujeres)



El grueso de la población en el polígono está en edades comprendidas entre los 20 y los 49 años. Existe una tendencia al envejecimiento de la población y un ligero predominio de las mujeres sobre los hombres, sobre todo en el tramo de mayor edad.

Es destacable el porcentaje que la población de entre 0 y 34 años de los habitantes empadronados en el 29 de Octubre representa, el 52,70% frente al 38,11% del conjunto municipal. En los más jóvenes también es importante el desfase entre el polígono y la ciudad, los empadronados de entre 0 y 14 años del 29 de Octubre son el 23,25% de su población, mientras que en Valladolid tan sólo suponen un 11,72%. Entre los mayores se iguala la tendencia en los dos ámbitos, así los empadronados de más de 65 años en el 29 de Octubre suponen un 18,85% y en la ciudad un 18,35%.

INDICES DE CARACTERIZACIÓN %

	POLÍGONO 29 DE OCTUBRE	VALLADOLID
Tasa de masculinidad	97,61	91,92
Índice de envejecimiento	19,01	17,19
Porcentaje de jóvenes	23,67	11,56
Índice de juventud	124,51	67,25

Educación

Con carácter general, el nivel educativo de la zona donde se ubica el polígono 29 de Octubre se caracteriza por un escaso grado de formación de las personas residentes, siendo los varones los que presentan un mayor nivel.

Economía

La actividad económica del barrio de Pajarillos bajos se caracteriza por existir un relativo grado de diversificación. Los locales existentes tienen una superficie media por actividad de 111 m². Destaca el comercio, tanto minorista como mayorista, que representa el 37 %, mientras que la industria que representa el 19% y la hostelería el 11%.

Sin embargo, en la zona del 29 de Octubre los comercios se reducen a cinco locales existentes en el frente de la Calle de la Gaviota de los que sólo tres tienen actividad: una peluquería, un bar y una pescadería. La tipología constructiva del polígono dispone viviendas en planta baja, lo que excluye la actividad comercial. Los locales se sitúan en cuerpo exento, retranqueado de la línea de la calle.



Comercios minoristas en la calle Gaviota



La Calle Cigüeña es el principal eje de actividad del barrio de Pajarillos bajos. Tiene una sección de 20 m. sobre un recorrido de 1000 m desde el Paseo San Isidro a la Esgueva. Su diseño manifiesta un cierto desequilibrio en función de los usos reales. Tiene una sección homogénea con una calzada con cuatro carriles –tres en algún tramo- dimensionados con cierta generosidad, con dos bandas de aparcamiento en línea, en tramos de muy diferentes características funcionales. La intensidad de tráfico varía desde 750 vehículos a 332 en función del tramo. Las cualidades y usos comerciales asimismo son variados.

Podemos distinguir a efectos del presente estudio dos tramos diferenciados:

- El primer tramo de la calle Cigüeña: área de servicios del barrio.

El principal acceso al barrio - tanto rodado como peatonal- ha concentrado la práctica totalidad de la actividad comercial y de servicios de la zona. La localización del Mercado Central de la ciudad ha constituido durante décadas la principal actividad urbana del barrio. Esta circunstancia influyó en la extensión de la actividad –bancos, bares, etc. - en el primer tramo de la calle Cigüeña, que junto con el Paseo San Isidro aglutina la actividad de centralidad local.

- El segundo tramo de Cigüeña: la fragmentación que producen los equipamientos.

Este segundo tramo de la calle Cigüeña –desde Tórtola hasta Faisán- tiene sus peculiaridades. Aquí la actividad comercial es menor, en gran parte debido a las manzanas ocupadas de forma alternativa a ambos lados de la calle por equipamientos educativos.

Sociedad

En la ciudad de Valladolid, la étnia gitana ha sido la minoría étnica más numerosa tradicionalmente. Sin embargo, con el fenómeno de la inmigración, éstos colectivos se han diversificado considerablemente. El polígono 29 de Octubre presenta un 50,51% de población de étnia gitana. Algunos de ellos viven en el polígono desde sus orígenes en una convivencia sin problemas; otros se han ido incorporando posteriormente. La progresiva integración social de ésta minoría, ha facilitado la normalización de la convivencia. En cambio, la alta tasa de paro y el aumento de la delincuencia en la zona objeto de intervención, ha provocado situaciones de exclusión social.

La tasa de fertilidad de esta población es casi siete veces superior a la media nacional, lo que significa que su número crece rápidamente en términos absolutos y relativos. Por ello, hay que seguir trabajando en la integración socio-laboral y cultural de estas minorías.

En otro orden, una de las alteraciones más notorias de la estructura de los hogares es el crecimiento de los “hogares de solitarios”, es decir, de los hogares en lo que únicamente vive una persona. En el 38% de los hogares en los que vivía sólo una persona, ésta era mayor de 64 años.

Es importante, desde el punto de vista social, el creciente número de solitarios de más de 65 años. Debemos tener en cuenta que es un tipo de hogar que seguirá creciendo pues, en buena parte, es el resultado de la menor fecundidad.

En los datos existentes se refleja también una “feminización” muy fuerte de los hogares solitarios de ancianos – mayores de 65 años-. Hay casi 4,5 hogares de ancianas solitarias por cada hogar de anciano varón solitario. Esto se produce por dos razones principales: en primer lugar, la mayor esperanza de vida de las mujeres y, por otro lado, el hecho de que en la formación de parejas siguen primando aquellas en las que el varón es mayor en varios años (3 años por término medio de modo muy tenaz a lo largo del tiempo en Castilla y León). La unión de ambas causas provoca la “feminización” de los hogares de ancianos solitarios.



B2. Régimen de tenencia y grado de ocupación de los edificios residenciales.

A lo largo del año 2007 se llevó a cabo una encuesta entre los habitantes del polígono 29 de Octubre, destinada al análisis de la situación y a la recogida de datos y opiniones de los propietarios. El trabajo se realizó por la UTE ACS ASGECO, como adjudicatario del concurso público convocado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid a través de un cuestionario entregado a los participantes.

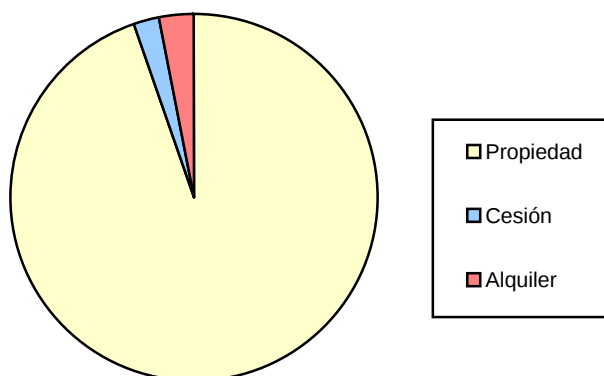
Se entrevistó a los propietarios de 402 de las 570 viviendas. El resto no fueron localizados o se negaron a realizarla.

El día 30 de junio de 2010, se abrió en la calle Tórtola nº 13 una nueva oficina cuya labor ha consistido en informar a los habitantes del polígono y también completar y actualizar los datos obtenidos de la primera encuesta, de manera que podemos contrastar los datos comprobando la evolución en este tiempo. Es destacable que la información obtenida en la primera encuesta se mantiene con bastante similitud en esta segunda.

En el año 2007 se entrevistó a los propietarios de 402 viviendas de las 570 existentes. En esta segunda encuesta, se ha hablado con 424 propietarios. Con los demás ha sido imposible contactar, a pesar de que se ha intentado en repetidas ocasiones.

Según la encuesta ahora realizada a los propietarios del ámbito de actuación propuesto, la inmensa mayoría de las viviendas son propiedad de sus ocupantes, concretamente el 94,81% sobre el total de los entrevistados. El alquiler se limita a un 3,07%, además hay un 2,12% de las viviendas en régimen de cesión. Cabe señalar que tanto el Ayuntamiento de Valladolid como la Junta de Castilla y León son propietarios de 6 y 19 viviendas respectivamente.

En esta ocasión se ha constatado la existencia de un pequeño porcentaje, en torno al 1,75%, de viviendas en venta. Este porcentaje es pequeño porque algunos de los propietarios que estarían dispuestos vender su vivienda no lo hacen, ya que perderían una cantidad considerable de dinero, puesto que la pagaron más cara de lo que ahora podrían venderla.

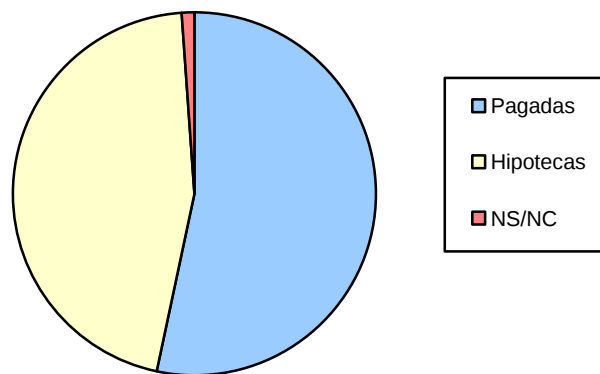


Respecto al grado de endeudamiento, la encuesta refleja un porcentaje del 53,25% de los propietarios que ya tienen sus viviendas totalmente pagadas, mientras que el 45,50% de éstos todavía tienen pagos pendientes. Entre estos se está incrementando significativamente el número de viviendas que pasa a manos de los bancos por no poder hacerse cargo de los pagos sus propietarios, este número varía prácticamente cada mes. Este hecho no significa ningún problema para el desarrollo de la operación propuesta. Las entidades bancarias, como propietarias, se muestran muy favorables al plan propuesto. Además, para los dueños de las viviendas la ejecución del proyecto es una garantía que mejorará su situación frente a las



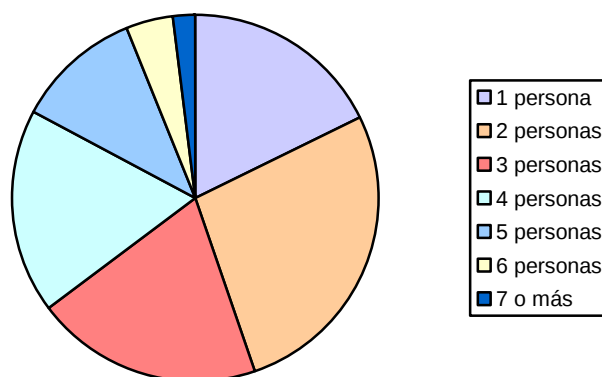
deudas adquiridas, ya que se incrementará notablemente el valor de sus viviendas, disponiendo así de un respaldo mucho mayor del que cuenta en la actualidad.

El 1,25% de los propietarios no sabe o no contesta.



El 93,5% de las viviendas se utilizan como primera vivienda. Hay un total de 34 viviendas vacías, lo que supone un 5,96%, este porcentaje ha aumentado ligeramente desde el año 2007.

En cuanto a la ocupación, el 27,01% de los hogares se encuentran ocupados por dos personas, seguidos por los habitados por tres personas que suponen un 20,05%. A continuación, con porcentajes muy parecidos se sitúan los ocupados por cuatro personas, que representan el 18,18% y una persona, con el 17,65%. Los hogares habitados por cinco ocupantes suponen un 10,96% y los de seis un 4,28 %. También existen hogares con siete, ocho e incluso nueve ocupantes, pero estos suponen unos porcentajes muy pequeños, que no llegan al 1% cada uno de ellos.



Así, un 55,34% de las viviendas están ocupadas por tres personas o más residiendo en una superficie de 47 m², que es la superficie media útil por vivienda en el polígono 29 de Octubre. La mitad de los hogares unipersonales están formados por mujeres mayores de 65 años.



B3. Disposición de los propietarios a la rehabilitación.

Según los datos obtenidos de este proceso, la disposición de los propietarios a la intervención es la siguiente:

- 85% está de acuerdo
- 15% está en desacuerdo.

En los sucesivos encuentros con los propietarios, bien de manera colectiva o bien de forma individual, estos han ido expresando sus preferencias que se resumen a continuación. Si bien no se trata de aspectos determinantes para el desarrollo de la operación, si sería aconsejable resolver estos puntos de manera que se dé satisfacción a la mayor parte de implicados posible.

La mayor preocupación la causan los aspectos sociales del proyecto, en dos vertientes; un grupo quiere mantener a sus vecinos de siempre y otro grupo quiere cambiar de vecinos, debido a la existencia de personas conflictivas o incluso, delincuentes. También resulta conflictiva la convivencia con población de etnia gitana.

También hay varios propietarios quieren que su nueva vivienda esté lo más próxima posible a su actual ubicación.

Otro aspecto que no gusta es el hecho de que se valoren igual todas las viviendas, ya que algunos propietarios han hecho reformas y dotado a sus casas de todas las comodidades, mientras que otros no han invertido nada en mejoras.

También preocupa a los implicados el aspecto económico, los costes que les puede suponer el desarrollo del proyecto. El aspecto temporal afecta, sobre todo, a la población anciana, cuanto se tardará en completar el proyecto, cuanto durará el traslado temporal, etc...

Como muestra del acuerdo vecinal se adjuntará escrito de la Asociación de vecinos La Unión, mostrando su total adhesión con el plan propuesto.



C. ANÁLISIS TÉCNICO

C1. Problemática existente en edificios residenciales.

Por Resolución de 2 de septiembre de 1965 de la Dirección General del Ministerio de la Vivienda se dieron por recibidas definitivamente las obras ejecutadas en el polígono 29 de Octubre, y se otorgó la calificación legal de Viviendas de Renta Limitada del tipo Social. En base a estos datos podemos afirmar que la antigüedad de las viviendas es superior a 30 años.

Cuando se empezó a considerar la posibilidad de acometer esta operación de renovación urbana, se realizó por parte del Instituto de Urbanística de la UVA un estudio del polígono 29 de Octubre donde se señalaba la grave degradación del conjunto, debido a la baja calidad de su construcción y a la existencia de patologías generalizadas de humedades por capilaridad, problemas de saneamiento y cubiertas en mal estado.

La mala concepción de los edificios de esta zona, junto con unos métodos de construcción deficientes, tiene un efecto significativo sobre la salud de los residentes y sobre el medio ambiente.

Las viviendas no cuentan con aislamiento ni con calefacción por lo que varios propietarios han resuelto este problema de manera individual; en muchos casos con sistemas obsoletos (carbón), contaminantes y poco eficientes, ya que la falta de aislamiento térmico del edificio provoca una gran pérdida del calor que se genera.

Los edificios actuales, además de las carencias descritas, que tienen una gran importancia al enmarcarse éstas en un clima como el de Valladolid, tienen otros muchos problemas que inciden directamente en la habitabilidad.

En primer lugar, se trata de viviendas de 47,5 m² útiles con dos o tres dormitorios en las que viven más de 3 personas de media. Estos espacios no cumplen las dimensiones mínimas que hoy exige la normativa municipal.

En el proyecto original, el edificio no tiene portal y las escaleras no disponían de cerramiento. Algunos bloques han corregido de forma particular esta situación cerrando las escaleras, pero en cambio, otros todavía mantienen la disposición original. Los bloques no disponen de ascensores y las escaleras son muy estrechas.

Las alturas interiores de los pisos son muy escasas, al igual que las puertas de acceso y las condiciones de las zonas comunes tampoco cumplen Normativa municipal ni de Accesibilidad.

Las viviendas en planta baja sufren graves problemas de humedades al no encontrarse adecuadamente aisladas del terreno.

Otro aspecto importante a tener en cuenta es la carencia total de plazas de aparcamiento privadas.

Esta es la situación existente a grandes rasgos, que a continuación se concreta estudiándose detenidamente el conjunto para establecer cuál es su situación respecto a los estándares básicos marcados por la LOE y el CTE en materia de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

Obviamente en el momento de elaborar el proyecto de estos edificios no se contemplaron las medidas que hoy día se exigen en el Código Técnico de la Edificación. La falta de mantenimiento y también las dificultades físicas para incorporar nuevos elementos en las construcciones, ha provocado que no se hayan hecho reformas posteriores encaminadas a solventar estas deficiencias.



Funcionalidad

Utilización:

Las escaleras, de uso general, son muy empinadas, ya que se ubican en un espacio muy estrecho. Tienen unas dimensiones de 26,5 cm de huella y 15 cm de contrahuella, lo que no cumple lo dispuesto en la sección SUA 1, según la cual la huella deberá medir 28 cm como mínimo.

La anchura de los tramos, en función de las exigencias de evacuación establecidas en la sección SI 3 del DB-SI debería ser como mínimo 1 metro cuando la medida actual es de 85 cm.

Las mesetas tienen la misma anchura que la escalera, por lo que no cumple el CTE, ya que la dimensión es de 85 cm cuando debería ser 1 m como mínimo.

Este problema afecta a la totalidad de las viviendas y resulta imposible de corregir.



Accesibilidad:

No hay itinerarios accesibles que conduzcan desde la entrada principal del edificio a las viviendas ni mecanismos accesibles en los recorridos en ningún edificio.

Tampoco existen viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas, ni siquiera la planta baja puesto que para acceder a ella hay que subir tres peldaños.

Esta carencia, como otras muchas, resulta imposible de corregir debido a las mínimas dimensiones de los espacios comunes y de las propias viviendas.

Telecomunicaciones:

Las instalaciones de acceso a servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información se reducen a los más elementales: teléfono y antena para radio y televisión, siendo muy complicada la instalación de otros sistemas debido a la falta de espacio. Este problema afecta a la totalidad de las viviendas.

Seguridad

Seguridad en caso de incendio

Los elementos que separan las viviendas entre sí, así como la reacción al fuego de paredes, techos y suelos de las zonas ocupables de los edificios; los materiales de fachada y la cubierta, no cumplen las exigencias mínimas establecidas en el DB SI en cuanto a su disposición y resistencia al fuego. Este problema afecta a la totalidad de las viviendas.

Respecto a la evacuación de los ocupantes de los edificios, cabe señalar que la ocupación se ha calculado en base a los datos reales de empadronados en el polígono y número de viviendas existentes, de lo que resuelta una ocupación de 2,6 habitantes por vivienda, que supone 18 m²/persona.



En todos los edificios, las puertas, pasos y pasillos tienen una anchura de 0,85 m lo que no cumple lo dispuesto en el apartado 4 de la Sección SI 3. No existe señalización de los medios de evacuación. No hay dotación de extintores portátiles en ninguno de los bloques.



Hay 36 bloques, lo que supone 216 viviendas, situados en el interior de las parcelas, que no tienen fachadas a la vía pública, sino a los espacios libres privados, y que resultan inaccesibles a los vehículos de emergencias ya que la circulación en su entorno se encuentra interrumpida por jardineras y arbolado.

Seguridad de utilización

No se señalizan las diferencias de nivel que excedan de 55 cm en ninguno de los edificios. Las barreras de protección no tienen las características constructivas necesarias para no ser escalables y para no permitir el paso de una esfera de 10 cm de diámetro.



En las zonas comunes no se cumple la altura mínima definida por la sección SUA 2 de 2,20 m libres para zonas de circulación siendo la existente 2 m. Tampoco se cumple en los umbrales que no alcanzan los 2 m exigidos sino que se quedan en 1,85 m. No existen elementos fijos que restrinjan el acceso a las zonas bajo los tramos de escalera con altura menor de 2 m ni se señalan para permitir su detección por los bastones de las personas con discapacidad visual. Este problema afecta a la totalidad de los edificios.

La iluminación de las zonas de circulación no cumple la iluminancia mínima de 100 lux en ninguno de los bloques, tampoco existe alumbrado de emergencia.



Habitabilidad

Higiene, salud y protección del medio ambiente

Los edificios no disponen de sótanos, por lo que a los suelos de la planta baja, que se encuentran en contacto con el terreno, se les exige un grado de impermeabilidad entre 1 y 2, que no se alcanza ya que los suelos carecen de impermeabilización. Esto provoca humedades en las plantas bajas.

A las fachadas se les exige un grado de impermeabilidad 2, en función de la zona pluviométrica y del grado de exposición al viento, sin embargo encontramos el mismo problema de ausencia de aislamiento.

Puesto que en los elementos principales no se cumplen los mínimos exigibles de impermeabilización, tampoco se consiguen estos en los puntos singulares.

La cubierta tampoco cumple con las condiciones exigidas en la Sección HS 1 del CTE ya que no cuenta con aislante térmico, ni barrera de vapor y la pendiente es menor de la requerida ya que se sitúa entorno a 20º.

Obviamente, los edificios no cuentan con ningún sistema de recogida y evacuación de residuos, ni disponen de espacio para ubicarlo.

Estos problemas afectan a la totalidad de los edificios.

Respecto a los sistemas que aseguren la calidad del aire interior a las viviendas, cabe señalar que carecen de ventilación, ya que no disponen de aberturas ni conductos de extracción de aire y aquellas que los tienen los han ido instalando de manera particular, sacando los conductos a fachada.



En lo relativo al suministro de agua, la instalación original es de plomo, si bien las interiores a las viviendas se han modernizando por los propietarios. La red de distribución no dispone de sistemas antirretorno, los elementos de la instalación no se encuentran en locales adecuados para su mantenimiento. La presión es insuficiente en los pisos altos. No hay suministro general de ACS, este se hace de manera individual mediante sistemas que han ido instalando los propietarios de manera particular.



Evacuación de aguas.

La evacuación provoca numerosos problemas de atascos e inundaciones debido al mal estado y la falta de mantenimiento de las bajantes. Esos atascos llegan a ocasionar el desbordamiento de los sanitarios de la planta baja.

Protección contra el ruido

Teniendo en cuenta el momento y las circunstancias de edificación del ámbito que nos ocupa, es evidente que no se incluyó en la construcción ninguna medida destinada a mejorar la protección contra el ruido, por lo que los edificios no cumplen los condicionantes señalados en el documento básico HR del CTE.

Ahorro de energía y aislamiento térmico

Puesto que los edificios del ámbito de actuación carecen de aislamiento térmico incumplen cualquier exigencia de las señaladas en la Sección HE 1 de limitación de la demanda térmica del CTE.

Igualmente carecen de instalaciones térmicas y las existentes son las que han instalado los propietarios de manera particular. Lógicamente el rendimiento de estas instalaciones es muy bajo debido a la ausencia de aislamiento.

Tampoco hay ninguna contribución de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria.

En base a todos estos datos, puede entenderse que la totalidad de los edificios incumplen los estándares mínimos señalados por la LOE y el CTE.

Aunque en algunos bloques se hayan corregido algunas carencias, se trata de aspectos menores que no suponen una mejoría significativa en las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

C2. Problemática existente en espacios públicos y equipamientos.

La zona de actuación se encuentra integrada en una unidad urbana con unas características muy determinadas. Se trata de un ámbito de una elevada densidad sin apenas espacios libres públicos.

Los espacios libres existentes se reducen prácticamente a espacios cerrados entre la edificación que se destinan al uso público, a saber:

- 2 bandas libres entre bloques con acceso por las calles Pelicano y Martín Pescador.
- Patio de manzana entre las calles Salud, Pelicano, Pato y Tórtola.
- Plaza en el fondo de saco de la calle Urraca.
- 2 espacios libres en el Centro Integrado de Equipamientos Este- Mercado Central
- Patio de manzana en calle Andarríos
- Ribera del río Esgueva

Existen actualmente cuatro Unidades de Actuación en ejecución, las cuales dotarán al barrio de espacios libres, pero que serán de pequeño tamaño y situados, una vez más, en los interiores de las manzanas.



Área urbana con los espacios libres marcados en verde y los equipamientos en rosa.

En cambio, la unidad urbana puede considerarse muy bien dotada en cuanto a equipamientos. Encontramos en el entorno las siguientes dotaciones:

- Colegio Miguel Hernández
- Colegio Lestonac
- Colegio Santiago López (unido al antiguo Cristóbal Colón, en desuso).

Este es el único equipamiento existente en el ámbito de actuación que lleva varios años cerrado y fuera de servicio.

- Colegio Pío del Río Hortega
- Guardería
- Instituto de educación secundaria Galileo
- Instituto de educación secundaria Leopoldo Cano
- Equipamiento educativo público en la calle Cigüeña
- Instalaciones deportivas en la calle Cigüeña
- Iglesia de San Ignacio de Loyola
- Iglesia de San Isidro Labrador
- Centro de Salud Tórtola



- Centro de F.P. Ocupacional de la Junta de Castilla y León.
- Oficina de empleo I.N.E.M.
- Centro Integrado de Equipamientos Este- Mercado Central.

En lo que se refiere al ámbito del polígono, dispone de una buena superficie de espacios libres, pero estos son de carácter privado. Esta situación provoca un mal funcionamiento de dichos ámbitos. En primer lugar está la habitual disputa en torno a quién mantiene estos espacios libres. Parece claro que si estos son de carácter privado deberían ser sus propietarios, pero en un barrio en el que no se mantienen las viviendas, difícilmente se van a conservar los jardines. Por tanto, es el Ayuntamiento quién asume esta tarea, para garantizar el mantenimiento en buenas condiciones de estos espacios. Sin embargo, son espacios que no se usan más que por los vecinos más cercanos, ya que su configuración y su aspecto no invitan a adentrarse en ellos.



Además, varias calles que designan la dirección postal de las viviendas, se encuentran ubicadas sobre estos espacios libres privados, lo que provoca conflictos y es una contradicción con la exigencia del artículo 24 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León donde se señala que para alcanzar la condición de solar, las superficies de suelo urbano deben tener acceso por vía urbana que debe *“estar abierta sobre terrenos de uso y dominio público”*





A esta situación, se suma la configuración de estos espacios libres. Se encuentran muy fragmentados en pequeñas porciones de terrenos ubicadas entre los edificios, con una disposición laberíntica y muchas veces sin un acceso directo desde la vía pública. Esto provoca que no sean un lugar de paso habitual para los habitantes de la zona, ni siquiera para los habitantes del polígono, sino que sean de uso casi exclusivo de los vecinos de los edificios más próximos, que los usan como su patio privado, en él que incluso almacenan muebles u otras pertenencias. Hay que tener en cuenta, que la degradación social existente en el polígono favorece esta situación, provocando la formación de pequeños guetos.

En cuanto a viario y servicios urbanos, hay diferentes situaciones. La pavimentación de las calles Cigüeña, Faisán y de la carretera de Villabáñez, ha sido recientemente renovada y se han ejecutado vados en los cruces de casi todas las calles.

No existen aparcamientos privados por lo que las calles están completamente invadidas de coches aparcados. Con la ejecución de los vados peatonales, se ha aprovechado para marcar las zonas de aparcamiento, a ambos lados de la calle, en línea.

Los servicios urbanos se renovarán prácticamente en su mayor parte. Se aprovechará esta oportunidad para diseñar redes con un rendimiento optimizado.

C3. Propuesta de actuación en rehabilitación de edificios residenciales.

La propuesta de actuación consiste en la sustitución de 95 bloques con un total de 570 viviendas y cinco locales, todos ellos con una superficie construida de 33.006 m², por un nuevo barrio que contenga el mismo número de viviendas, 570, pero con una edificabilidad total de 71.812,28 m², de los cuales 7.181,23 m² se dedicarán a usos compatibles, que serán principalmente comerciales.

DATOS GENERALES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN				
Sup. Total		Sup. Construida	Nº Parcelas	Nº Bloques
47.874,85 m²		31.101,19 m²	100	95
DATOS DE LAS VIVIENDAS				
Nº total de viviendas	Nº viviendas por bloque	Nº viviendas por hectárea	Superficie construida media por vivienda	Superficie útil media por vivienda
570	6	119	54,56 m²	47,66 m²

Si bien a efectos de cómputo se mantiene el número de viviendas existentes -570- se destinarán 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 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León; siempre que el número de viviendas jóvenes no supere el 40% de unidades habitacionales en el sector. Además, en cumplimiento de la Orden FOM/451/2009 de 2 de marzo, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas destinadas a los adquirentes de vivienda joven en Castilla y León, estas viviendas podrán destinarse, de manera excepcional, a unidades familiares o personas preferentemente mayores de 65 años, víctimas de violencia de género o con discapacidad, que cumplan el resto de los requisitos de acceso.



Sumando las viviendas jóvenes, que se duplican, el resultado final será:

428 viviendas + (142x2) viviendas jóvenes = 712 unidades habitacionales.

428 viviendas + 142 viviendas jóvenes a efectos de cómputo = 570 viviendas.

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

Constituye una actuación innovadora para la que no existen precedentes en Castilla y León, pero sí en otras comunidades autónomas, como es el País Vasco, con unos resultados espectaculares (por ejemplo, en el barrio de Beurko en Baracaldo).

El conjunto urbano será sustituido por una serie de edificaciones cuya ordenación se compone principalmente a base de bloques lineales. Además, se proponen locales en planta baja, que puedan acoger distintos tipos de negocios que reactiven la productividad del barrio. La altura propuesta es de B+5, es decir 6 plantas, de esta manera se equilibrará la relación entre la altura del polígono y la de los edificios de su entorno más próximo. Se ampliará la sección de los viales para equilibrar ésta con la altura de la edificación.

De las viviendas nuevas, algunas respetarán la dimensión actual, 47 m² útiles, para aquellos propietarios que no quieran o no puedan costearse un aumento de superficie; pero también se creará una oferta de viviendas de diferentes tamaños, destinadas a adaptarse a las necesidades de los demás propietarios y también de los nuevos inquilinos.

La actuación será de uso residencial, destinándose a éste el 90% de la edificabilidad. El resto, se destina mayoritariamente al comercio, en locales situados en planta baja, que se concentran en las calles Cigüeña y Villabañez, reforzando y dando continuidad a los ejes comerciales de la zona urbana en la que se integra esta actuación.

En vista de la situación de los edificios existentes y de que las numerosas deficiencias que presentan son imposibles de resolver con la actual configuración de los inmuebles, se ha optado por demolerlos y edificar nuevas viviendas que cumplan con los requisitos básicos que para la edificación exige la Normativa de aplicación, la LOE y el CTE.

La operación se llevará a cabo en dos etapas.

Fase 1

- Realojo de los ocupantes de las viviendas y locales comerciales
- Derribo de 294 viviendas y 5 locales situados en los edificios comprendidos entre las calles Villabañez, Cigüeña, Faisán y Pavo Real; en ésta última calle se incluyen los edificios situados a ambos lados, tal y como se señala en la información gráfica.
- Urbanización de los terrenos liberados.
- Construcción de 310 viviendas y 3.302,00 m² de locales comerciales. De las viviendas, 80 se destinarán a viviendas jóvenes, por lo que el total de unidades habitacionales son 230 + (80x2) = 390.
- Alojamiento en las nuevas viviendas de los actuales ocupantes de esta zona del polígono. Acondicionamiento de los espacios libres y equipamientos.

Fase 2

- Realojo de los ocupantes de las viviendas, con traslado a 16 nuevas viviendas en la Fase 1.
- Demolición de 276 viviendas
- Urbanización de los terrenos liberados
- Construcción de 260 viviendas y 3.879 m² de locales comerciales. De las



viviendas, 62 se destinarán a viviendas jóvenes, por lo que el total de unidades habitacionales son $198 + (62 \times 2) = 322$.

- Alojamiento en las nuevas viviendas de los actuales ocupantes de esta zona del polígono. Acondicionamiento de los espacios libres y equipamientos.

El inicio de las obras está previsto para enero 2014. Se ha previsto una duración de 2,5 años para la ejecución de cada una de las Fases. En la documentación gráfica se adjunta la ordenación propuesta, así como un esquema de la intervención propuesta tanto en la situación actual como en la proyectada.

El cumplimiento de los condicionantes impuestos por la actual Normativa en materia de aislamiento térmico supondrá una sustancial mejora en aspectos medioambientales, de eficiencia energética y de confort. Así mismo, se incluirán en los nuevos edificios paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria y calefacción. Igualmente deberá contemplarse el correspondiente aislamiento acústico. Se trata de conseguir unas **construcciones sostenibles**.

Es intención del promotor de la actuación, la obtención de la máxima calificación energética de los proyectos de las viviendas protegidas, de acuerdo con lo dispuesto en el RD 2066/2008, de 12 de diciembre, en relación con el RD 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

También se mejorará la accesibilidad, dotando a los nuevos bloques de ascensores y de núcleos verticales de comunicación ajustados a la normativa en vigor. La mejora de la accesibilidad para las personas con movilidad reducida es un aspecto importante, ya que más de un 20% de la población del polígono tiene más de 65 años.

En las nuevas edificaciones se reservará, como mínimo, una plaza de garaje por vivienda. Los garajes se construirán en plantas de sótano.

C4. Propuesta de actuación en urbanización y en equipamientos.

Para la estructuración urbana se ha tenido en cuenta la importante actuación que se llevará a cabo en el entorno de la vía férrea, y que, por su proximidad, afectará al ámbito que nos ocupa. La principal implicación será la eliminación del paso subterráneo de la calle Villabáñez, de manera que esta se situará a nivel con el resto del viario.

La consecuencia más obvia del soterramiento será la desaparición del túnel de la carretera de Villabáñez, uno de los principales accesos al 29 de Octubre desde el centro de la ciudad, que con la nueva ordenación atravesará en superficie el nuevo bulvar en que se va a convertir la vía del ferrocarril. Esto potenciará la función de esta calle tanto como eje de conexión con el centro, como de calle comercial, cuya actividad ya es significativa actualmente.



Bajos comerciales junto al túnel de la carretera de Villabáñez.

En lo que refiere a la urbanización, puesto que encontramos diferentes situaciones de partida, también se proponen distintas soluciones para cada caso.

En primer lugar, se han respetado las actuaciones acometidas en algunas calles, como Cigüeña y Villabáñez, recientemente urbanizadas. Estas calles mantienen su trazado, si bien se amplían en algunos tramos, completando la urbanización existente. Será necesario reurbanizar en algunos puntos donde se amplían las aceras y se crean nuevos aparcamientos o se producen nuevos cruces de calles.

Se eliminan las calles Águila, Canario y Papagayo. También desaparecen las calles que se sitúan sobre espacios libres privados. Igualmente se demolerá el equipamiento sin uso. En contrapartida, se crearán nuevos espacios públicos y equipamientos.

La calle Pavo Real se ensancha considerablemente, pasando de una sección de 9,50 m, a 20,20 m. Además, se modifica ligeramente su trazado para disuadir a los conductores de emplearla como recorrido habitual, de manera que se convierta en vía de acceso a los garajes y aparcamiento de residentes.

Con la calle Zorzal se propone algo parecido. Actualmente se sitúa sobre terrenos de dominio privado, por lo que la actuación propone dar continuidad a la calle pero sobre terrenos públicos y con una concepción similar a la anterior, dificultando los recorridos rodados a gran velocidad pero dándole una amplia sección de 20,20 m.

La calle Pingüino se ensancha hasta una sección de 15,10 m en el primer tramo y 13,70 m en el segundo, y se urbaniza de nuevo en todo su trazado, al igual que las dos anteriores.

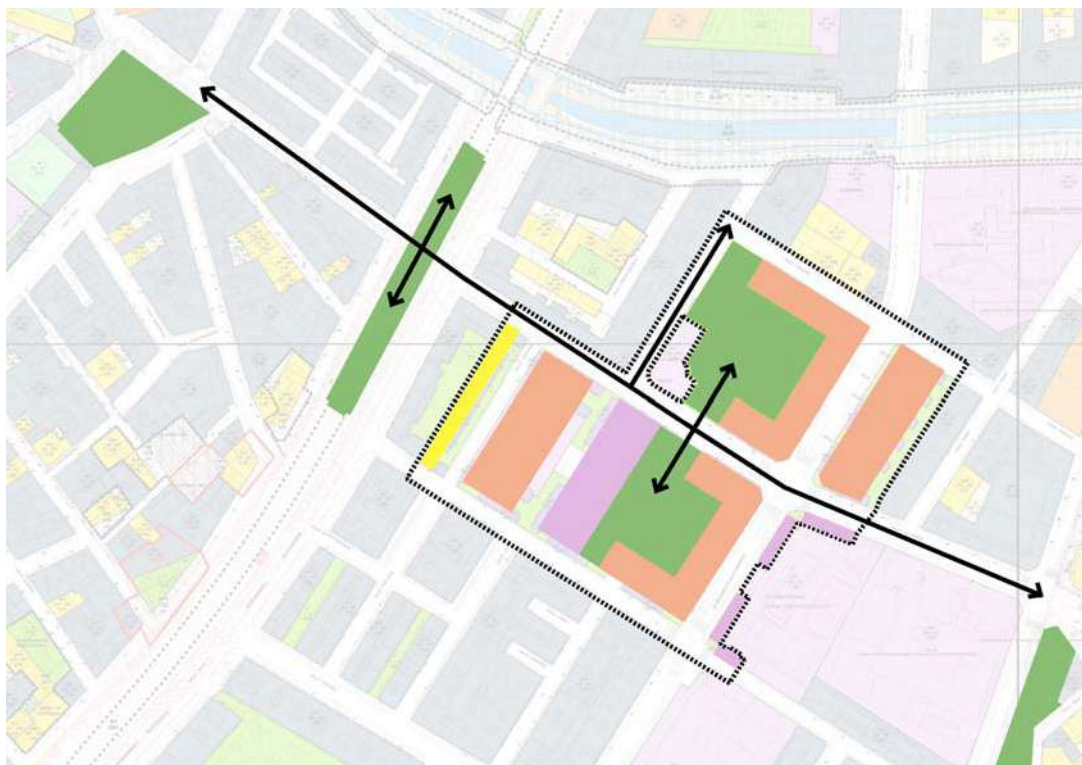
La calle Faisán se ensancha hasta una sección entorno a los 16,00 m, dotándola de aparcamientos en el lado incluido en el ámbito de actuación.

En el límite este de la zona de actuación, entre las calles Villabáñez y Pingüino se abre una nueva calle de 11,80 m de sección.

Teniendo en cuenta la situación de partida, se ha optado por dotar al barrio objeto de renovación, de una gran superficie de espacios libres públicos que pueda servir de desahogo a toda la unidad urbana y que además, se integran en un nuevo eje, que el soterramiento permite crear, entre el parque sito en el Paseo Juan Carlos I y la Plaza de los Vadillos, atravesando el nuevo bulvar creado sobre el actual trazado del ferrocarril.

Además la ubicación propuesta para estos nuevos espacios permite conectar transversalmente el eje mencionado con la ribera del Esgueva.

Así pues, los terrenos de cesión obligatoria se destinan mayoritariamente a espacios libres públicos. Estos se ubicarán en una gran plaza junto a la Iglesia de San Ignacio de Loyola y en una ancha franja entre las calles Faisán y Villabáñez.



Del mismo modo, esta creación de nuevos espacios libres, va a servir para facilitar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres. Efectivamente, la presencia de entornos no seguros afecta especialmente a las mujeres, ya que son con mayor frecuencia víctimas de las situaciones de violencia y supone, en muchos casos, un elemento más de discriminación en tanto que restringe la libertad de movimiento de éstas, limitando las posibilidades de uso y disfrute de los bienes y servicios urbanos y condicionando su participación en la vida urbana. Así pues la especial atención en el diseño de los espacios públicos, en relación a la integración social de la mujer en ámbitos deteriorados, ha hecho que el tema de la seguridad adquiera mayor importancia en el diseño urbano.

Este aspecto se ha potenciado haciendo estos espacios fácilmente accesibles desde la vía pública, y convirtiéndolos en recorridos peatonales, alternativos al viario que se comparte con el tráfico rodado. También se plantean bajos comerciales abiertos a estos espacios, que conlleven afluencia de público en distintos horarios. Por último, se configuran espacios de gran tamaño y muy abiertos, que hagan desaparecer esa sensación de “patio particular” que marca los espacios libres actuales.

Se crearán varias parcelas de equipamientos según se señala en la documentación gráfica. Cuatro de estas adosadas al colegio Lestonac de la Compañía de María. Son parcelas estrechas, con una crujía en torno a los 8 m, y por tanto difíciles de aprovechar para usos residenciales e inútiles como espacio libre. Aprovechando su ubicación en la calle Cigüeña y su integración en una gran manzana de equipamientos, se pretende dotar al barrio de espacios capaces de albergar distintos usos además de los puramente comerciales. Habrá otra gran parcela de equipamiento, con una superficie idéntica a la del Colegio que se elimina, situada en la calle Zorzal.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento de uso público por cada 100 m² construibles, que se repartirán entre los aparcamientos ubicados en superficie, anexos al viario, y los ubicados en aparcamiento público subterráneo bajo la gran plaza. La ejecución de este aparcamiento no se fija para una fecha determinada sino que dependerá de la existencia de demanda y de la petición del Ayuntamiento.



La disposición del viario y los espacios libres intentan conseguir un urbanismo más sostenible, segregando la circulación rodada y la peatonal. Así, se favorecen recorridos exclusivamente peatonales y se provoca la circulación rodada por las arterias principales.

Para el ajardinamiento de las zonas libres se emplearán especies autóctonas, de carácter xerófilo, evitando las grandes praderas de césped y otras plantaciones que requieran excesivo gasto de agua en su mantenimiento. Deberán preverse espacios destinados a la estancia y ocio de personas mayores, así como zonas de juegos para niños, convenientemente separadas entre sí y del tráfico, y adecuadamente dotadas.

Las luminarias utilizadas para el alumbrado público serán del tipo que no produzca contaminación lumínica y se aproveche su potencia luminosa orientada a la vía pública.



D. ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO Y PROPUESTA DE GESTIÓN

D.1 Análisis de las subvenciones.

Este análisis se ha realizado en base a las hipótesis establecidas según los datos obtenidos de las actuaciones realizadas: reuniones con las asociaciones de vecinos, oficina de información, entrevistas personales con los propietarios, etc...

Como se ha explicado a lo largo de este documento, se pretende realizar la Renovación Urbana del Polígono 29 de Octubre en dos fases, sin embargo la declaración de ARU es conjunta para toda la zona por lo que se aporta el estudio económico conjunto.

La hipótesis manejada plantea la siguiente situación de partida:

Viviendas actuales			
<i>Situación</i>	<i>Unidades Fase 1</i>	<i>Unidades Fase 2</i>	<i>Total</i>
Propiedad del Ayuntamiento	6		6
Propiedad de la Junta de Castilla y León		1	1
Reciben indemnización por dejar sus viviendas			321
Se van del ámbito	60	111	
Pasan a los apartamentos tutelados	78	72	
Se quedan en las nuevas viviendas			242
Con la misma superficie inicial 45 m ²	74		
Amplían a 70 m ²	76	92	
TOTAL	294	276	570

En vista de esta situación, se establecen distintos tipos de viviendas en número suficiente para dar respuesta a los requerimientos iniciales:

Nuevas viviendas					
<i>Situación</i>	<i>Unidades Fase 1</i>	<i>Unidades Fase 2</i>	<i>Total</i>	<i>Subvenciones</i>	<i>Venta</i>
Se mantienen de 45 m ²	74	1	75	SI	NO
Se amplían a 70 m ²	76	92	168	SI	PARCIAL
Quedan liberadas y se amplían a 85 m ²	80	105	185	SI	SI
Viviendas jóvenes			284 (142x2)		
De reposición	64	78		SI	SI
Nuevas	96	46		NO	SI
TOTAL	390	322	712 (570+142)		



En cualquier caso, todas las nuevas viviendas que sustituirán a las existentes, serán de protección.

A continuación se detalla el cálculo de gastos susceptibles de recibir subvención.

Debe tenerse en cuenta que solo son subvencionables los gastos imputables a las 570 viviendas que se sustituyen. Por lo tanto se ha desglosado la edificabilidad en dos partes, la destinada a viviendas de reposición, que será la edificabilidad sujeta a subvenciones, y la destinada a viviendas nuevas y locales de reposición, que no recibirá ayudas.

Para el cálculo del presupuesto protegido se ha estimado el número y la superficie de las viviendas de reposición establecidas en la hipótesis que se refleja en el cuadro de la página anterior. Cabe señalar que las viviendas que se mantiene con una superficie de 45 m² no dispondrán de garaje ni trastero.

Viviendas de régimen general:

$$.- 45 \text{ m}^2 \text{ útiles} \times 1.576,64 \text{ €/m}^2 = 70.948,80 \text{ €/vivienda}$$

$$70.948,80 \text{ €/vivienda} \times 75 \text{ viv} = 5.321.160,00 \text{ €}$$

$$.- 70 \text{ m}^2 \text{ útiles} \times 1.576,64 \text{ €/m}^2 = 110.364,80 \text{ €/vivienda}$$

$$33 \text{ m}^2 \times 945,98 \text{ €/m} = 31.217,34 \text{ €/garaje y trastero}$$

$$110.364,80 \text{ €} + 31.217,34 \text{ €} = 141.582,14 \text{ €}$$

$$141.582,14 \text{ €} \times 168 \text{ viviendas} = 23.785.799,52 \text{ €}$$

$$.- 85 \text{ m}^2 \text{ útiles} \times 1.576,64 \text{ €/m}^2 = 134.014,40 \text{ €/vivienda}$$

$$33 \text{ m}^2 \times 945,98 \text{ €/m} = 31.217,34 \text{ €/garaje y trastero}$$

$$134.014,40 \text{ €} + 31.217,34 \text{ €} = 165.231,74 \text{ €}$$

$$165.231,74 \text{ €} \times 185 \text{ viv} = 30.567.871,90 \text{ €}$$

Total Viviendas de régimen general:

$$5.321.160,00 \text{ €} + 23.785.799,52 \text{ €} + 30.567.871,90 \text{ €} = 59.674.831,42 \text{ €}$$

Viviendas jóvenes

$$.- 65 \text{ m}^2 \text{ útiles} \times 1.773,72 \text{ €/m}^2 = 115.291,80 \text{ €/vivienda}$$

$$33 \text{ m}^2 \times 1.064,23 \text{ €/m} = 35.119,59 \text{ €/garaje y trastero}$$

$$115.291,80 \text{ €} + 35.119,59 \text{ €} = 150.411,39 \text{ €}$$

$$150.411,39 \text{ €} \times 142 \text{ viviendas} = 21.358.417,38 \text{ €}$$

Presupuesto protegido:

$$\text{Régimen general: } 80\% \times 59.674.831,42 \text{ €} = 47.739.865,14 \text{ €}$$

$$\text{Vivienda joven: } 80\% \times 21.358.417,38 \text{ €} = 17.086.733,90 \text{ €}$$

$$\textbf{Total Presupuesto protegido: } 47.739.865,14 \text{ €} + 17.086.733,90 \text{ €} = \textbf{64.826.599,04 €}$$

Para el cálculo de la parte proporcional de obra que es susceptible de recibir subvenciones se ha calculado el porcentaje de la edificabilidad que lo es, de manera que ese mismo porcentaje se aplique para calcular la parte de urbanización que será subvencionable.

En vista de la hipótesis planteada, no recibirá ayudas la construcción de viviendas nuevas ni de locales. Esto se corresponde con la mitad de las viviendas jóvenes, 142 unidades de 65 m² útiles lo que hace un total de 12.514 m² construidos, y la edificabilidad destinada a locales que son 7.181,23 m². Por lo tanto, quedan exentos de recibir subvenciones un total de



19.180,23 m² de edificabilidad. Esta cifra supone un 26,70 % del total, es decir que el porcentaje de edificabilidad susceptible de recibir subvenciones es de 73,30%.

A continuación se detalla el coste de la obra de urbanización:

<i>Concepto</i>	<i>Cantidad</i>	<i>Coste unitario</i>	<i>Total</i>
Demoliciones	31.101,19 m ²	28	870.833
Levantado de viales	7.920 m ²	21	166.320
Pavimentación	10.510 m ²	81	851.310
Abastecimiento	540 m	205	110.700
Saneamiento	660 m	180	118.800
Gas	440 m	101	44.400
Electricidad	1860 m	230	427.800
Otras redes	1850 m	90	166.500
Espacio libre público	7.926 m ²	202	1.601.052
Aparcamiento subterráneo	5713,30 m ²	240	1.371.192
<i>Total</i>			5.728.948

El total asciende a 5.728.948 €, por lo tanto la parte subvencionable será de

Total urbanización: 73,30% x 5.728.948 € = 4.199.319 €

Según la hipótesis planteada solo será necesario costear mudanzas y realojos para los propietarios de 242 viviendas:

242 mudanzas de salida x 1.200 €/mudanza = 290.400 €

242 alquileres x 30 meses x 400 €/mes = 2.904.000 €

242m seguros, arreglos...x 2.200 € = 532.400 €

Total Realojos: 290.400 + 2.904.000 + 532.400 = 3.726.800 €

Los habitantes de todas las viviendas que se realojan volverán a las viviendas de reposición pero al no ser la totalidad de los habitantes del ámbito, el Plan Estatal recoge que el importe máximo a subvencionar será de 4.500 € por vivienda y año:

4.500 € x 242 viviendas x 2,5 años = 2.772.500 €

Total subvencionable realojos: 2.772.500 €

En cuanto a la gestión, se ha estimado el establecimiento de una oficina durante 5 años con los siguientes gastos:

<i>Concepto</i>	<i>Coste</i>	<i>Duración</i>	<i>Total</i>	<i>Porcentaje</i>
Alquiler oficina	12.000 €/año	5 años	60.000 €	8,83
Gastos personal			472.500 €	69,56
Gerente	40.000 €/año	5 años	200.000 €	
2 técnicos	23.000 €/año	5 años	230.000 €	
Administrativo	8.500 €/año	5 años	42.500 €	



Material			12.800 €	1,88
Mobiliario			4.000 €	
4 PC			4.800 €	
2 impresoras			400 €	
4 teléfonos	720 €/año	5 años	3.600 €	
Gastos corrientes			135.000 €	19,73
Suministros	8.000 €/año	5 años	40.000 €	
Material oficina	4.000 €/año	5 años	20.000 €	
Mantenimiento	5.000 €/año	5 años	25.000 €	
Seguros	5.000 €/año	5 años	25.000 €	
Publicidad y RRPP	1.000 €/año	5 años	5.000 €	
Limpieza	1.000 €/año	5 años	5.000 €	
Varios	3.000 €/año	5 años	15.000 €	
<i>Total</i>			680.300 €	100

Total Gestión: 680.300 €

A continuación se incluye la tabla resumen, donde figura la aportación de los distintos agentes intervinientes.

ARU "POLÍGONO 29 DE OCTUBRE" DE VALLADOLID

			Mº VIVIENDA	JCYL	AYUNTAMIENTO	PARTICULARES	TOTAL	Nº VIVIENDAS
2014			4.450.360,00	2.475.144,76	2.775.579,04	4.985.319,81	14.686.403,61	114
	Edificación	20,00%	3.420.000,00	2.280.000,00	2.280.000,00	4.985.319,81	12.965.319,81	
	Urbanización	20,00%	228.000,00	167.972,76	443.891,04	0,00	839.863,80	
	Gestión	20,00%	57.000,00	27.172,00	51.688,00	0,00	135.860,00	
	Realojos	20,00%	745.360,00	0,00	0,00	0,00	745.360,00	
2015			4.450.360,00	2.475.144,76	2.775.579,04	4.985.319,81	14.686.403,61	114
	Edificación	20,00%	3.420.000,00	2.280.000,00	2.280.000,00	4.985.319,81	12.965.319,81	
	Urbanización	20,00%	228.000,00	167.972,76	443.891,04	0,00	839.863,80	
	Gestión	20,00%	57.000,00	27.172,00	51.688,00	0,00	135.860,00	
	Realojos	20,00%	745.360,00	0,00	0,00	0,00	745.360,00	
2016			4.450.360,00	2.475.144,76	2.775.579,04	4.985.319,81	14.686.403,61	114
	Edificación	20,00%	3.420.000,00	2.280.000,00	2.280.000,00	4.985.319,81	12.965.319,81	
	Urbanización	20,00%	228.000,00	167.972,76	443.891,04	0,00	839.863,80	
	Gestión	20,00%	57.000,00	27.172,00	51.688,00	0,00	135.860,00	
	Realojos	20,00%	745.360,00	0,00	0,00	0,00	745.360,00	
2017			4.450.360,00	2.475.144,76	2.775.579,04	4.985.319,81	14.686.403,61	114
	Edificación	20,00%	3.420.000,00	2.280.000,00	2.280.000,00	4.985.319,81	12.965.319,81	
	Urbanización	20,00%	228.000,00	167.972,76	443.891,04	0,00	839.863,80	
	Gestión	20,00%	57.000,00	27.172,00	51.688,00	0,00	135.860,00	
	Realojos	20,00%	745.360,00	0,00	0,00	0,00	745.360,00	
2018			4.450.360,00	2.475.144,76	2.775.579,04	4.985.319,81	14.686.403,61	114
	Edificación	20,00%	3.420.000,00	2.280.000,00	2.280.000,00	4.985.319,81	12.965.319,81	
	Urbanización	20,00%	228.000,00	167.972,76	443.891,04	0,00	839.863,80	
	Gestión	20,00%	57.000,00	27.172,00	51.688,00	0,00	135.860,00	
	Realojos	20,00%	745.360,00	0,00	0,00	0,00	745.360,00	
TOTAL			22.251.800,00	12.375.723,80	13.877.895,20	24.926.599,04	73.432.018,04	570
			30,30 %	16,85 %	18,90 %	33,95 %	100,00 %	

INVERSIONES TOTALES ÁREA DE REHABILITACIÓN									
EDIFICACIÓN	17.100.000,00 €	76,85%	11.400.000,00 €	92,12%	11.400.000,00 €	82,15%	24.926.599,04 €	64.826.599,04 €	88,28%
URBANIZACIÓN	1.140.000,00 €	5,12%	839.863,80 €	6,79%	2.219.455,20 €	15,99%	- €	4.199.319,00 €	5,72%
GESTIÓN	285.000,00 €	1,28%	135.860,00 €	1,10%	258.440,00 €	1,86%	- €	679.300,00 €	0,93%
REALOJOS	3.726.800,00 €	16,75%	- €	0,00%	- €	0,00%	- €	3.726.800,00 €	5,08%
TOTAL	22.251.800,00 €	100,00%	12.375.723,80 €	100,00%	13.877.895,20 €	100,00%	24.926.599,04 €	73.432.018,04 €	100,00%
	30,30 %		16,85 %		18,90 %		33,95 %	100,00 %	

INVERSIONES MEDIAS ÁREA DE REHABILITACIÓN					
EDIFICACIÓN	30.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	43.730,88 €	113.730,88 €
URBANIZACIÓN	2.000,00 €	1.473,45 €	3.893,78 €	- €	7.367,23 €
GESTIÓN	500,00 €	238,35 €	453,40 €	- €	1.191,75 €
REALOJOS	6.538,25 €	- €	- €	- €	6.538,25 €
TOTAL	39.038,25 €	21.711,80 €	24.347,18 €	43.730,88 €	128.828,10 €

Viviendas	APORTACIÓN MÁXIMA LEGAL		PRESUPUESTOS PROTEGIDOS
	Ministerio	JCyL	
570			
Rehabilitación	17.100.000,00	11.400.000,00	64.826.599,04
Urbanización	1.140.000,00	839.863,80	4.199.319,00
Gestión	285.000,00	135.860,00	679.300,00
Realojos	3.726.800,00	0,00	3.726.800,00



D2. Gestión y programación pormenorizada.

El sistema de actuación para la gestión urbanística del ámbito que nos ocupa será público, en principio como sistema de actuación se propone la expropiación, pero éste quedará definido de manera definitiva en el correspondiente Proyecto de Actuación, tal y como señala el artículo 241 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

El organo gestor se regulará mediante formulas de colaboración público – privada, según indicaciones del Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid.

A continuación se incluye la programación prevista para el desarrollo del Área de Renovación Urbana del 29 de Octubre. Como no podría ser de otra manera, se trata de una previsión que deberá ir adaptándose a la evolución real y a los imprevistos que puedan surgir, máxime teniendo en cuenta que son muchos los actores implicados en este proceso.



		Declaración ARU	Convenio ARU Junta-Ayuntamiento	Convenio Ministerio de Vivienda Acuerdo de Comisión Bilateral	Modificación PGOU	Proyecto de actuación	Selección Promotor
2012	Noviembre			I	Aprobación provisional al por Ayto		
	Diciembre						
	Enero						
	Febrero						
2013	Marzo	Declaración ARU por la Junta de Castilla y León	Inicio de la tramitación			Trabajos previos	
	Abril				Aprobación definitiva por JCYL		
	Mayo			Contados previos JCYL-Ministerio			
	Junio		Firma del Convenio de colaboración JCYL- Ayto.				
	Julio						
	Septiembre					Aprobación inicial por Ayto. Inicio información pública	Elaboración del Pliego de selección por VIVA
	Octubre						
	Noviembre			Firma convenio Ministerio-JCYL-Ayto		Finalización información pública	Aprobación del Pliego de selección por VIVA
	Diciembre					Aprobación definitiva	
	Enero						Adjudicación e inicio de las obras
2014							



D3. Indicadores de seguimiento.

Se enuncian a continuación una serie de indicadores de seguimiento, que servirán para comprobar la efectividad de la operación de renovación urbana. Debe tenerse en cuenta que la operación propuesta afecta a muchos y muy variados aspectos, no sólo desde el punto de vista urbanístico y constructivo, sino también social, cultural, económico, etc...

Los indicadores propuestos se centran en estudiar los resultados de la actuación prevista, es decir los efectos directos causados por la renovación urbana. Proporcionan información acerca de los cambios que afectan al comportamiento de los beneficiarios directos y también del impacto que la operación provoca en su entorno más próximo.

Indicador	Descripción	Medición
Empleo	Puestos de trabajo creados o mantenidos, especificando hombres y mujeres.	Número
Paro	Aumento o disminución del desempleo, especificando hombres y mujeres.	%
Atractivo de la zona	Empresas nuevas que se establecen en la zona.	Número
Residentes	Incremento en el número de residentes en las proximidades de la zona renovada (menos de 1 km)	%
PYMES	PYMES que reciben ayuda financiera	Número
Supervivencia	PYMES que reciben ayuda financiera y siguen funcionando al cabo de 18 meses.	%
Nivel de Formación	Horas de educación académica recibida por alumno, especificando hombres y mujeres.	Número
Escolarización	Reducción del índice de abandono escolar, especificando hombres y mujeres.	%
Energía renovable	Energía procedente de fuentes renovables comparada con el suministro total.	%
Tecnología de la información	Accesos a Internet	Número
Digitalización	Líneas telefónicas digitales sobre las totales	%
Residuos	Incremento del volumen de residuos reciclados	%
Tráfico	Vehículos que transitan por cada calle	Nº vehículos / día
Asistencia a personas	Beneficiarios de un programa, especificando las características de cada uno (desempleados, ancianos, etc...)	Número



Políticas laborales	Reducción del desempleo juvenil, especificando hombres y mujeres.	%
Exclusión	Reducción de tasa de desempleo de larga duración, especificando hombres y mujeres.	%
Mujeres	Aumento de la tasa de actividad femenina en el mercado de trabajo	%
Minorías	Habitantes pertenecientes a minorías étnicas sobre el total de la población del área.	%
Satisfacción	Porcentaje de habitantes que desean permanecer en la zona durante los próximos 5 años	%
Ruido	Reducción del ruido del tráfico	%
Espacio públicos	Superficie de espacios libres públicos por habitante	Número
Dotaciones	Superficie de dotaciones por habitante	Número
Densidad	Distribución de la población entre la superficie del área renovada.	Habitantes/m ²
Seguridad	Delitos cometidos al año	Número
Estabilidad	Familias que consideran estables sus ingresos	%
Ingresos	Familias con ingresos mensuales inferiores 811,00 €	%
Envejecimiento	Índice de envejecimiento	
Familias	Miembros que habitan en cada vivienda	Número



E. PLANOS

Como documentación gráfica adjunto se incluyen los siguientes planos al final de este documento:

- E1. Situación del área en casco urbano.
- E2. Clasificación y calificación vigentes.
- E3. Delimitación del área de renovación urbana.
- E4. Ordenación propuesta.
- E 5.1 Situación actual. Actuación en edificios residenciales.
- E 5.2 Ordenación propuesta. Actuación en edificios residenciales.
- E 6.1 Situación actual. Actuación en espacios públicos y equipamientos.
- E 6.2 Ordenación propuesta. Actuación en espacios públicos y equipamientos.



F. ANEXOS

F1. Fichas de edificios residenciales.

Se incluyen a continuación las fichas de los edificios residenciales incluidos en la operación propuesta, según formato de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el siguiente orden:

01.	Faisán 1(B)	35.	Águila 21	69.	Villabañez 23
02.	Faisán 3	36.	Águila 23	70.	Villabañez 25
03.	Faisán 5	37.	Águila 25	71.	Villabañez 27
04.	Faisán 7	38.	Gaviota 2	72.	Gavilán 2
05.	Faisán 9	39.	Gaviota 4	73.	Gavilán 4
06.	Faisán 11	40.	Gaviota 1A	74.	Guacamayo 2
07.	Faisán 13	41.	Gaviota 2A	75.	Guacamayo 4
08.	Faisán 15	42.	Gaviota 3A	76.	Oropéndola 2
09.	Pavo Real 15	43.	Gaviota 4A	77.	Oropéndola 4
10.	Pavo Real 16	44.	Gaviota 5A	78.	Garza 2
11.	Pavo Real 17	45.	Cigüeña 28	79.	Garza 4
12.	Pavo Real 19	46.	Cigüeña 30	80.	Papagayo 2
13.	Pavo Real 20	47.	Cigüeña 34	81.	Papagayo 4
14.	Pavo Real 21	48.	Cigüeña 36	82.	Papagayo 6
15.	Pavo Real 23	49.	Cigüeña 38	83.	Cisne 2
16.	Albatros 1	50.	Cigüeña 39	84.	Cisne 4
17.	Albatros 3	51.	Cigüeña 40	85.	Gorrión 2
18.	Periquito 2	52.	Cigüeña 41	86.	Halcón 2
19.	Periquito 4	53.	Cigüeña 43	87.	Halcón 4
20.	Zorzal 12	54.	Cigüeña 45	88.	Grulla 2
21.	Zorzal 14	55.	Cigüeña 47	89.	Calandria 2
22.	Zorzal 16	56.	Cigüeña 49	90.	Calandria 4
23.	Zorzal 18	57.	Cigüeña 51	91.	Pingüino 4
24.	Paloma 1	58.	Villabañez 6	92.	Pingüino 6
25.	Paloma 3	59.	Villabañez 8	93.	Milano 1
26.	Paloma 5	60.	Villabañez 10	94.	Milano 3
27.	Paloma 7	61.	Villabañez 12	95.	Cóndor 1
28.	Cuclillo 1	62.	Villabañez 14	96.	Marabú 1
29.	Cuclillo 3	63.	Villabañez 16	97.	Marabú 3
30.	Águila 14	64.	Villabañez 18	98.	Colibrí 1
31.	Águila 16	65.	Villabañez 19	99.	Codorniz 1
32.	Águila 18	66.	Villabañez 20	100.	Codorniz 3
33.	Águila 19	67.	Villabañez 21		
34.	Águila 20	68.	Villabañez 22		



F2. Fichas de espacios públicos y equipamientos.

Se incluyen a continuación las fichas de los espacios públicos y equipamientos incluidos en la operación propuesta, según formato de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, en el siguiente orden:

01. Calle Faisán
02. Calle Pavo Real
03. Calle Albatros
04. Calle Periquito
05. Calle Canario
06. Calle Zorzal
07. Calle Paloma
08. Calle Cucillo
09. Calle Águila
10. Calle Gaviota
11. Calle Cigüeña
12. Calle Villabañez
13. Calle Gavilán
14. Calle Guacamayo
15. Calle Oropéndola
16. Calle Garza
17. Calle Papagayo
18. Calle Cisne
19. Calle Gorrión
20. Calle Halcón
21. Calle Grulla
22. Calle Calandria
23. Calle Pingüino
24. Calle Milano
25. Calle Cóndor
26. Calle Marabú
27. Calle Colibrí
28. Calle Codorniz.
29. Colegio
30. Espacio libre público en calle Cisne.
31. Calle de Nueva apertura



F3. Plano Parcelario delimitación del Ámbito Regeneración y Renovación Urbanas.

F4. Listado de propietarios según notas simples registrales. .

F5. Escrito Asociación de vecinos “La Unión” de Pajarillos.

Se adjunta escrito de la Asociación de vecinos “La Unión” de Pajarillos, en apoyo del proyecto.

Valladolid, junio 2013.

Por el Equipo Redactor:
G-33, S.L.P.

Por el Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid.
Visto Bueno de la Concejala de Urbanismo:

Fdo.: D. Gregorio Alarcia Estévez

Fdo.: D^a Cristina Vidal Fernández





Asociación de Vecinos «LA UNIÓN» de Pajarillos

Pelicano, 10 - Teléfono 983-30 96 64 - 47012 VALLADOLID

C.I.F.: G-47034418

N.º Registro Provincial Asociaciones 256

La Asociación de Vecinos La Unión de Pajarillos, después de veinte años de reivindicación del deterioro urbanístico y social que sufría y sigue sufriendo el polígono 29 de Octubre, situado en nuestro barrio.

Quiere manifestar:

Primero: Que la situación de esta zona, en vez de mejorar, ha empeorado, y que durante estos dos últimos años, vemos incluso un abandono de la misma.

Segundo: Que a pesar de nuestras reivindicaciones, propuestas, reuniones y conversaciones, el tema de la remodelación del 29 de Octubre sigue sin estar resuelto.

Tercero: Que los vecinos estamos hartos del retraso de las administraciones para ejecutar un proyecto básico; para la renovación urbanística de la zona y en definitiva de nuestra ciudad.

Por tanto esta Asociación, reivindica la urgente puesta en marcha de todas y cada una de las actuaciones que están en trámites administrativos, con el fin de agilizar el ARU del "29 de Octubre"

Por ello pedimos la agilización de todas y cada una de las decisiones plenarios y administrativas para poner la primera gota de luz a la oscuridad de este largo túnel y ver su salida tras este peregrinaje de reunión en reunión después de tantos años.

Valladolid a 6 de noviembre de 2012

La Presidenta de la Asociación de Vecinos.

Mª Rosario Gutiérrez Peón

ENTRADA



Fecha . 8.1. NOVI. 2012..

de orden ...2232....

ASOCIACIÓN DE VECINOS
«LA UNIÓN» de Pajarillos
Calle Pelicano, 10
Teléfono y Fax 983 30 96 64
47012 VALLADOLID