



(2008-2011)
plan municipal de suelo y vivienda de valladolid

ÍNDICE

- 1. ANTECEDENTES.**
- 2. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA 2008 -2011.**
 - 2.1. CONTEXTO SOCIODEMOGRÁFICO.**
 - 2.1.1. Análisis de los datos demográficos en el municipio de Valladolid.
 - 2.1.2. Análisis de los demandantes de viviendas protegidas de Valladolid.
 - 2.2. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO.**
 - 2.3. MARCO NORMATIVO.**
 - 2.3.1. Marco Europeo.
 - 2.3.2. Marco Normativo Estatal y Autonómico.
- 3. BALANCE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2004 – 2007.**
 - 3.1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO.**
 - 3.2. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**
 - 3.2.1. Promociones privadas de protección pública.
 - 3.2.2. Viviendas de promoción directa.
 - 3.3. GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2004 – 2007.**
 - 3.4. SUELO INDUSTRIAL.**
- 4. OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS EN MATERIA DE VIVIENDA DEL PLAN MUNICIPAL**
 - 4.1. FOMENTO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.**
 - 4.1.1. Fomento de la vivienda protegida desde el Planeamiento Urbanístico.
 - 4.1.1.1. Plan Rogers
 - 4.1.1.2. Áreas Homogéneas

- 4.1.2. Actuaciones de promoción de vivienda protegida
 - 4.1.2.1. Zonas de actuación estratégica.
 - 4.1.2.2. Instrumentos.
 - 4.1.2.3. Tipología de la vivienda protegida.
 - 4.1.2.4. Fomento del mercado del alquiler
 - 4.1.2.5. Medidas de sostenibilidad y medio ambiente.
 - 4.1.2.6. Procedimiento de selección de adquirientes y arrendatarios de viviendas protegidas.
- 4.1.3. Resumen gráfico de las actuaciones en materia de vivienda protegida.

4.2. REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA.

- 4.2.1. Áreas de rehabilitación integral.
- 4.2.2. Áreas de renovación urbana.
- 4.2.3. Otras medidas de rehabilitación.
- 4.2.4. Resumen gráfico de las actuaciones en materia de renovación urbana.

4.3. INFORMACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO.

- 4.3.1. Objetivos.
- 4.3.2. Líneas de actuación.

5. OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS EN MATERIA DE SUELO INDUSTRIAL.

5.1. SUPERACIÓN DEL MODELO DE INDUSTRIA TRANSFORMADORA: HACIA UN MODELO TECNOLÓGICO Y DE SERVICIOS AVANZADOS.

5.2. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS EN SUELO DESTINADO PARA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

5.3. INDUSTRIA DIVERSIFICADA, MUY TECNIFICADA Y DE GRAN VALOR AÑADIDO.

5.4. EQUILIBRIO TERRITORIAL EN LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

5.5. LÍNEAS DE ACTUACIÓN

- 5.5.1. Actividad logística en el vértice este-norte
- 5.5.2. Servicios avanzados en I+D+i: Parque científico Uva en terrenos municipales de la zona este.
- 5.5.3. Micropolígono para emprendedores.
- 5.5.4. Oferta de suelo industrial público a precios de venta ajustado a su coste.

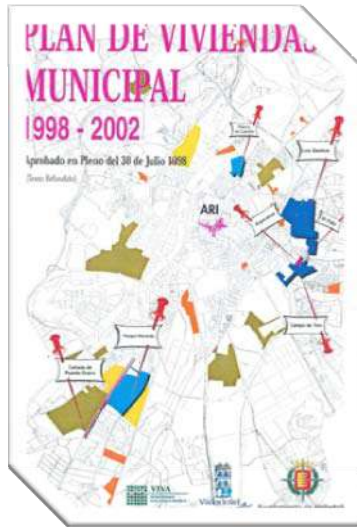


- 5.5.5. Adaptación del planeamiento a las necesidades productivas y a los objetivos estratégicos.
- 5.5.6. El Programa de reubicación de empresas. Suelo industrial versus suelo residencial.
- 5.5.7. Resumen gráfico de las actuaciones en materia de suelo industrial



1. ANTECEDENTES

I Plan Municipal



Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid de 30 de julio de 1998 se aprobó el **Primer Plan de Viviendas Municipales 1998-2002**. Este primer plan perseguía racionalizar y establecer una programación sistemática de las actuaciones que en materia de vivienda protegida se iban a desarrollar en el Plan Parcial Parque Alameda.

Para su ejecución se acordó que la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo, creada en el año 1993 actuara como promotor si fuera necesario de esas actuaciones y de la rehabilitación de viviendas del ARI de Platerías.

Cumplido el periodo de vigencia del primer plan en 2005 se aprobó el **Segundo Plan de Vivienda y Suelo 2004-2007**.

Las líneas básicas que marcan el II Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2004-2007, son:

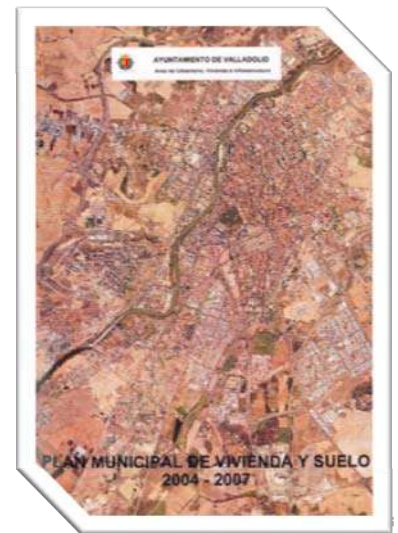
En primer lugar, el protagonismo que debe adquirir el mercado de alquiler como instrumento eficaz que garantice el acceso a una vivienda digna, con la adopción de determinadas medidas de diversa índole orientadas a favorecer ese mercado.

II Plan Municipal

En segundo lugar, la intervención municipal también se orienta hacia la rehabilitación y remodelación de zonas de ciudad consolidada; actuaciones públicas de especial relevancia para un Municipio como el de Valladolid, donde se ha producido un importante desarrollo urbano en épocas pasadas, mediante ayudas económicas a la rehabilitación.

No debe olvidarse que la satisfacción de una necesidad tan importante como el acceso a la vivienda no puede dejar de lado la existencia de otros intereses públicos que deben colmarse con el Patrimonio Público del Suelo a través precisamente del Plan Municipal.

Cabe destacar también las actuaciones sobre suelos industriales mediante, por un lado, el impulso de la gestión urbanística de aquellos sectores que la iniciativa privada no pudiera considerar interesantes a corto plazo por su menor rentabilidad respecto del suelo residencial, y por otro, ofrecer paquetes de suelo industrial a precio asequible para facilitar el asentamiento empresarial.



En síntesis, el Plan Municipal de Suelo 2004-2007 trató de servir como instrumento de engarce entre el patrimonio municipal de suelo y las determinaciones del planeamiento, las distintas intervenciones contempladas sobre suelo, vivienda y rehabilitación recogidas en los vigentes planes estatal y autonómico, sin olvidar, las medidas que sobre el suelo repercuten en el fomento de la actividad industrial desarrollada en el término municipal.

III Plan Municipal

El nuevo Plan Municipal, el **tercer Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2008-2011** se enmarca en una situación de la economía nacional en general y del mercado inmobiliario en particular muy distinta a la que existía en el Plan Municipal anterior, sobre todo, en los primeros años del mismo. Por ello, esta circunstancia, como luego se verá de forma más exhaustiva, debe tenerse en cuenta a la hora su elaboración.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que en el medio-largo plazo Valladolid va a cambiar su fisonomía con lo que se ha venido llamando el Plan Rogers. No obstante, este Plan Rogers tiene un horizonte temporal mayor que el que ahora se propone en el Plan Municipal de Suelo y Vivienda que se circunscribe a cuatro años vista, por lo que, sin perjuicio, de las obligadas referencias al mismo en cuanto al seguimiento de las decisivas fases iniciales del Plan Rogers, el conjunto de actuaciones de ejecución que de vivienda protegida se proponen en este Plan Municipal no van a tener en cuenta el volumen importante de esta tipología de vivienda que se prevé realizar en Valladolid en un futuro próximo.





2. JUSTIFICACIÓN DEL III PLAN MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA 2008-2011.

2.1 CONTEXTO SOCIODEMOGRÁFICO.

2.1.1 Análisis de los datos demográficos.

La ciudad de Valladolid cuenta con una población de 316.564 habitantes a 1 de enero de 2007 y una densidad de población de 1.599,54 habitantes por km², según los datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística (INE). Se trata, por lo tanto, de la 13^a ciudad más grande de España.

CIFRAS OFICIALES DE POBLACIÓN A 1 DE ENERO DE 2007	
Valladolid	316.564
Provincia de Valladolid	521.661
Castilla y León	2.528.417
España	45.200.737

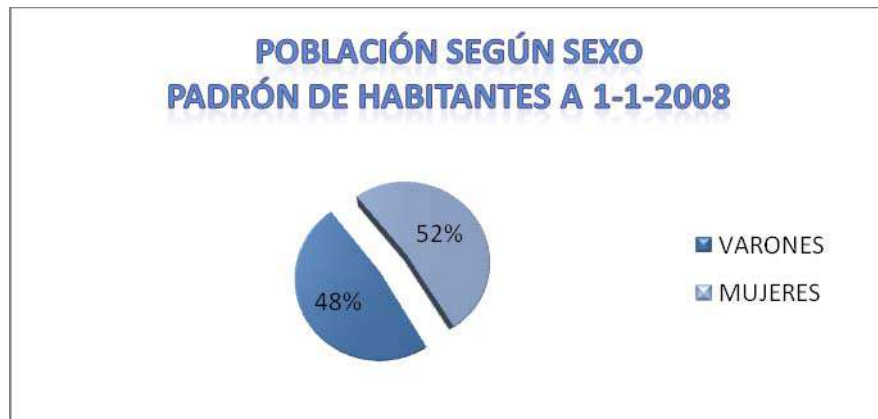
Evolución y perspectivas

En los últimos años la ciudad de Valladolid ha ido perdiendo población en favor de su franja periurbana, donde prolifera el crecimiento de nuevas áreas residenciales. Las parejas jóvenes que no emigran a otras provincias han optado por la adquisición de una vivienda en los municipios de la periferia. El crecimiento demográfico de la ciudad está experimentando un repunte (de los 316.564 en 2007 a los 321.000 de la actualidad).



Distribución por sexos

Según los datos del Padrón de Habitantes a 1 de enero de 2008 hay en Valladolid un total de 167.710 mujeres, lo que representa el 52,23% de la población de la ciudad y 153.381 varones, que representan el 47,77% del total.



El número de mujeres supera al de hombres en todas los distritos de la ciudad excepto en el 12 que abarca las siguientes barrios: Navabuena, La Overuela, Pinar de Antequera, Puente Duero-Esparragal.

Inmigración

Otro de los fenómenos que debe ser tenido en cuenta es de la **inmigración**. Así, conviene analizar la procedencia de los inmigrantes que residen en Valladolid. En este sentido, de Europa destacan la nacionalidad búlgara con un total de 3.817 y la nacionalidad rumana con 2.364, de África destaca la nacionalidad marroquí con 1.958 y de América las nacionalidades brasileña, colombiana y ecuatoriana.



Nacimientos

En el año 2006 se produjeron en Valladolid un total de 2.703 nacimientos. Esto supone la confirmación de una tendencia ascendente que se remonta al año 1.999. Esta tasa de nacimiento es la más alta registrada desde 1991, año en el que se registraron 2.693 nacimientos. Por su parte, la tasa bruta de natalidad de Valladolid se sitúa en el 8,45 % que es la cifra más alta desde 1989.

Defunciones

En 2006 se registraron 2.702 defunciones en la ciudad de Valladolid, lo que supuso un descenso con respecto al año anterior. La tasa bruta de mortalidad se cifró en 8,452 %.

Matrimonios

1.409 matrimonios se registraron en Valladolid en 2006, mientras que la tasa bruta de nupcialidad se situó en el 4,4 %. Ambos datos son los más bajos de los últimos 8 años.



2.1.2 Análisis de los demandantes de viviendas protegidas en Valladolid.

Este análisis se va a realizar sobre la base de los datos que dispone la Junta de Castilla y León a partir del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León y teniendo en cuenta los solicitantes que prefieren tener una vivienda protegida en el municipio de Valladolid, con independencia de su lugar de empadronamiento.

8.157 inscritos

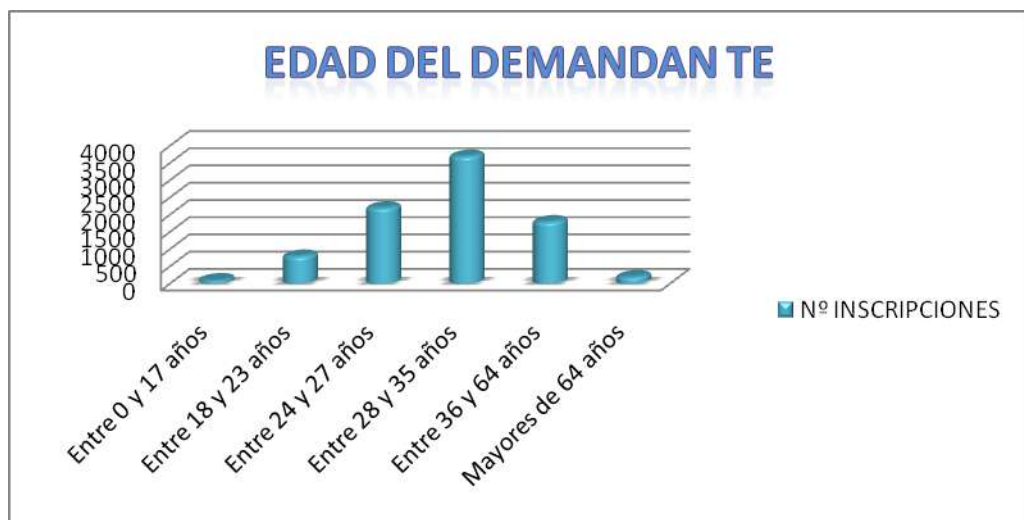
En este sentido, y con carácter general, hay **8.157 personas** inscritas en el Registro Público que demandan una vivienda protegida en el municipio de Valladolid.

A partir de este dato general vamos analizar pormenorizadamente las características subjetivas de estas personas inscritas.

En primer lugar, resulta muy importante **la edad del demandante inscrito**.

Clasificación por edades

Esta circunstancia es fundamental a la hora de decidir a quiénes deben ir dirigidas las viviendas que promueva directa o indirectamente el Ayuntamiento de Valladolid. De los 8157 inscritos, 6.343 son personas jóvenes menores de 36 años lo que representa el 78% del total de los inscritos. La franja de edad entre los 36 y los 64 años representa el 20,55% del total y únicamente hay 138 inscritos mayores de 64 años.





Otro de los datos importantes a tener en cuenta es el **número de miembros de la unidad familiar**. En este sentido hay que destacar que la mayor parte de las unidades familiares inscritas están compuestas por un solo miembro. Las unidades familiares con 3 o más miembros representan el 8,28 % del total.

Miembros en la unidad familiar

Nº de miembros en la unidad familiar	Nº de inscripciones	% de inscripciones
1	6.874	84,27%
2	608	7,45%
3	375	4,60%
4	212	2,60%
5	61	0,75%
6	20	0,25%
7	4	0,05%
8	2	0,02%
10	1	0,01%
Total general	8.157	100,00%

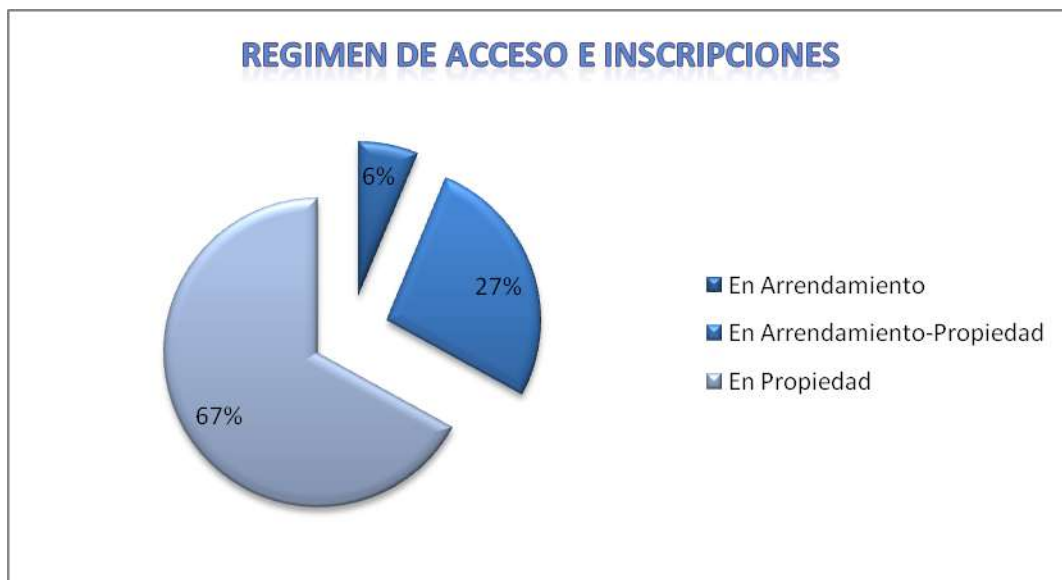
El número de familias numerosas inscritas son 153 y el número de familias monoparentales inscritas son 310 lo que representan el 3,80 % del total. Por último, el número de inscripciones cuya unidad familiar incluye un miembro discapacitado, se señala en la tabla que se acompaña a continuación:

Miembro Discapacitado	Nº de inscripciones	% de inscripciones
No	7.740	94,89%
Sí	417	5,11%
Total general	8.157	100,00%

Arrendamiento versus propiedad

Otro indicador importante es el que muestra el número de inscripciones dadas de alta en el registro público de demandantes segmentadas por el régimen de vivienda seleccionado, ya sea en arrendamiento, en propiedad o ambos. En este sentido, hay que subrayar que sólo un 6,25% de los inscritos prefieren el alquiler a la compra, si bien hay un 26,74% que indistintamente han señalado arrendamiento y compraventa, quizás pensando en la fórmula del alquiler con opción de compra.

Régimen de acceso	Nº de inscripciones	% de inscripciones
En arrendamiento	510	6,25%
En arrendamiento-Propiedad	2.181	26,74%
En propiedad	5.466	67,01%
Total general	8.157	100,00%



Sin querer generalizar sobre el arquetipo de demandante de vivienda protegida en Valladolid, y con un ánimo meramente de resumen sobre el perfil más común de demandante de vivienda protegida, podríamos concluir que se trata de una persona joven que está en la horquilla de edad de los 28 hasta los 35 años y que demandan una vivienda en propiedad, sin perjuicio que hay un porcentaje muy importante que parece inclinarse por el alquiler con opción de compra.





2.2 CONTEXTO SOCIOECONÓMICO.

El sector de la vivienda experimentó en los últimos años un gran desarrollo, si bien los últimos datos apuntan, no a una desaceleración del mercado inmobiliario sino a una verdadera crisis del mercado inmobiliario.

Este gran desarrollo se produjo por un aumento muy importante de la demanda, que generó una distorsión al sobrepasar la intensidad de la demanda a la capacidad de la oferta, produciendo, a su vez, un encarecimiento en la construcción, una desviación del suelo urbanizado disponible hacia la vivienda libre y una bonanza, en definitiva, para la promoción de viviendas.

Este aumento de la demanda de viviendas se produjo por una concurrencia de causas:

- En primer lugar, hay que buscar razones de carácter macroeconómico. Entre estas destacan la expansión económica de la segunda mitad de los noventa, reflejada en el notable crecimiento de la economía española (4,1% en promedio anual entre 1997 y 2000) y en la importante reducción de la tasa de desempleo. Esta explicación justificaría el distinto comportamiento que ha tenido el mercado inmobiliario en el conjunto de Europa y en el caso español. En el conjunto de la Comunidad Europea, la menor expansión económica se ha reflejado en un menor número de transacciones de vivienda y un avance de los precios más moderado.

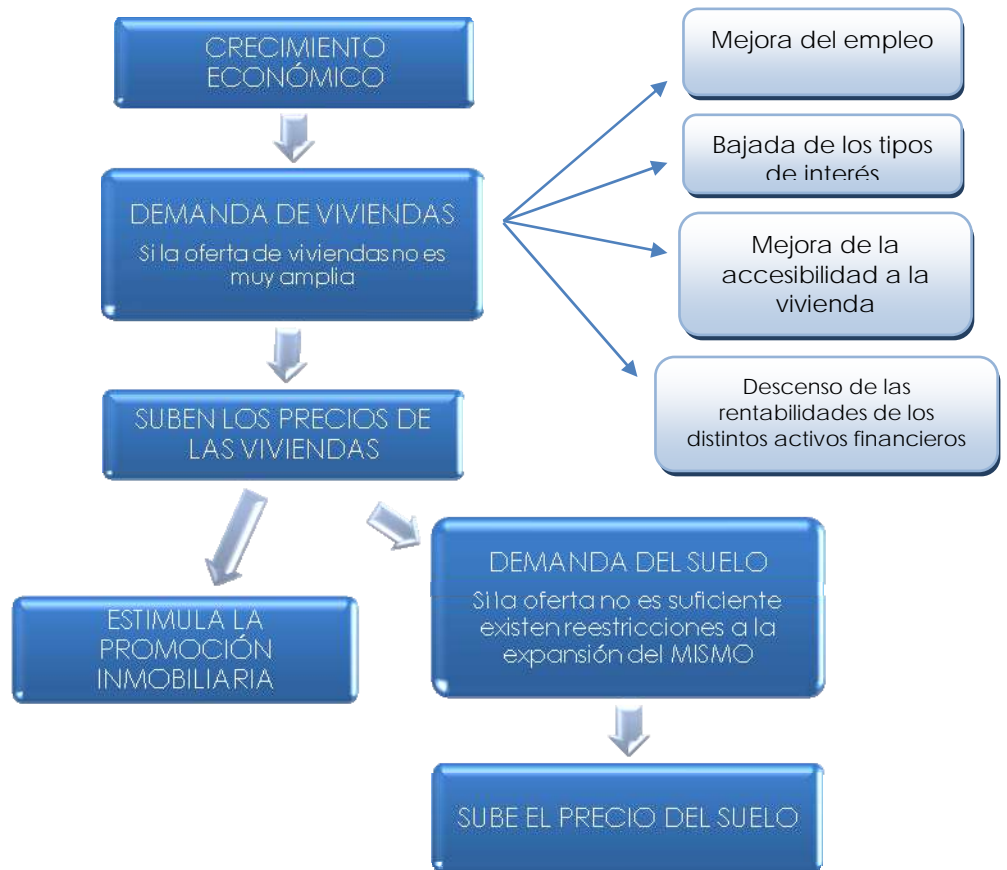
*El boom
inmobiliario*

En el caso español en general y el de Valladolid en particular, no sólo no se produjo un descenso del número de transacciones de vivienda en los últimos años, sino que las transacciones y los precios de las mismas continuaron avanzando a tasas crecientes.

Podríamos concluir señalando que las revalorizaciones inmobiliarias están claramente asociadas con la evolución económica: en periodos de expansión económica, los precios inmobiliarios muestran avances superiores a la inflación mientras que en momentos de recesión económica, la evolución del mercado inmobiliario es más negativo, con variaciones de precios inferiores a los precios de consumo. Generalmente, el crecimiento económico impulsa la demanda de vivienda que, si es sostenida y la oferta no muy amplia, empuja los precios de las mismas al alza. Estos aumentos de precios estimulan la promoción inmobiliaria y, por extensión, la demanda de suelo que se reflejará en alzas en el precio el mismo, siempre que la oferta no sea suficiente y existan restricciones a la expansión de la misma, tales como, la escasa flexibilidad del planeamiento urbanístico y el retardo administrativo en la aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento.

- En segundo lugar, el aumento de la demanda de viviendas encuentra su justificación en la bajada espectacular de los tipos de interés hipotecarios, así se ha producido una reducción de más de 14 puntos en el periodo 1991-2004. Este hecho, unido a la pérdida de fuerza de la Bolsa, provoca un aumento de la inversión en inmuebles en detrimento de los valores mobiliarios.
- Otra razón del aumento de la demanda es la mejora de la accesibilidad a la vivienda, es decir, el esfuerzo bruto de una familia para comprar una vivienda. Se ha pasado de un 68% en el año 1991 a un 48% en la actualidad. Este esfuerzo se reduce al 38% cuando se consideran las desgravaciones fiscales.

En definitiva, el periodo anterior se caracterizó por un exceso de demanda que alimentó el mercado en ese periodo expansivo y que se puede resumir en el siguiente gráfico:

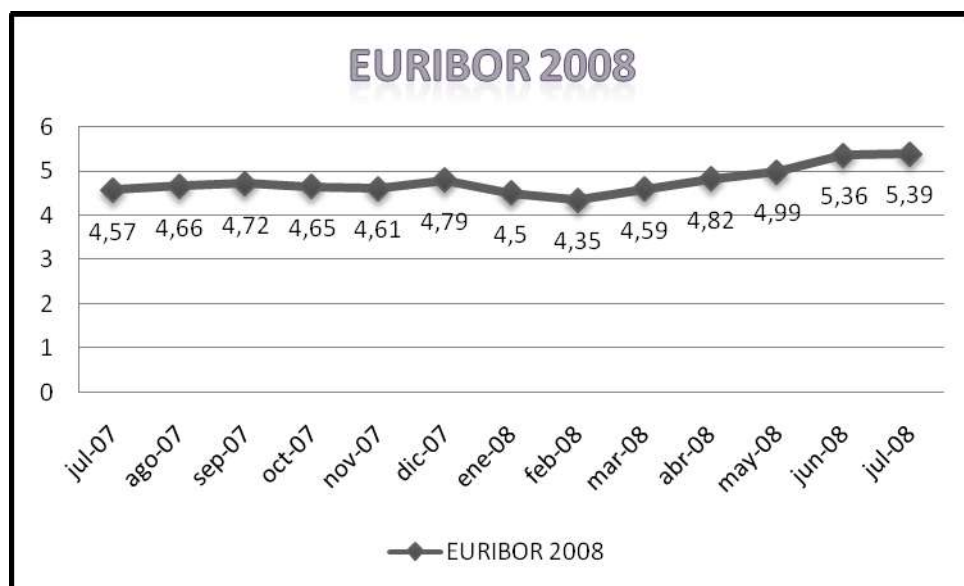
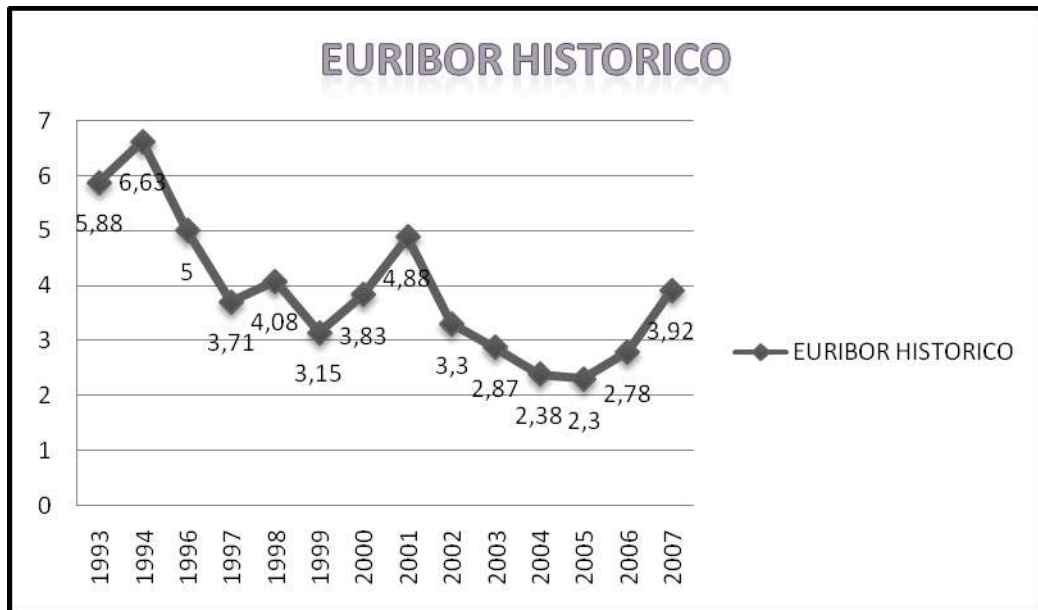


Nuevo escenario económico

Este panorama ha cambiado de forma fulgurante en los últimos años. Si los años anteriores venían caracterizados por un exceso de demanda, ahora se ha producido el efecto contrario, caracterizado por un exceso de oferta. Este desajuste entre la oferta y la demanda comenzó a producirse en 2004, sin embargo, una situación crediticia favorable unida a una escalada de precios, animó una demanda inversora adicional, que permitió compensar en ese año.

Sin embargo, el cambio de ciclo en cuanto a la situación crediticia y la evolución de los precios han producido que el desajuste sea mucho más pronunciado.¹

¹ Según estudio elaborado por el ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2008 de R.R de Acuña & Asociados.



Este desajuste, exige un periodo largo para que el sector vuelva a la normalidad, los expertos estiman cuatro años de duro ajuste más otros tres de consolidación, este ajuste tendrá graves repercusiones en el conjunto de la economía y el empleo.

Resulta muy difícil en los momentos actuales prever las cifras finales de viviendas iniciadas para 2008, toda vez que el exceso de oferta y debilidad de la demanda se une la adversa situación financiera, que está determinando fuertes contracciones en el número de viviendas iniciadas, así como paros y recortes en promociones ya iniciadas.

Considerando la situación, los expertos analistas entienden que las viviendas iniciadas para 2008 se situarán en torno a 240.000/350.000 viviendas (niveles de viviendas iniciadas en 1.998) y para 2.009 el número de viviendas que se inicien será de 150.000/200.000 viviendas como máximo (niveles de viviendas iniciadas en 1994). Si tenemos en cuenta que en los años de bonanza se superaron las 700.000 viviendas iniciadas, la ralentización que se esta produciendo es muy importante.

El grueso de las viviendas que se inicien a partir del año 2.009 serán viviendas de precios moderados pues son las únicas que tendrán cabida en el mercado y los volúmenes de viviendas iniciadas serán tímidos, similares a los del año 2.009 y con mayor peso de viviendas protegidas.

Este es el escenario económico que va a estar vigente en el periodo del Plan Municipal, radicalmente distinto que el que existía en el plan anterior.



2.3 MARCO NORMATIVO.

La competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio radica en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

En este sentido, la Comunidad Autónoma ha hecho uso de esa competencia en materia de urbanismo. Así, debemos citar la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León, la Ley 3/2008, de 17 de junio, de Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y su reglamento de desarrollo aprobado por virtud del Decreto 22/2004, de 29 de enero.

Legislación

En cambio, a pesar del carácter exclusivo, la Comunidad Autónoma todavía no ha hecho uso de esa competencia en materia de vivienda. Por eso, por ahora, es de aplicación todo el bloque normativo preconstitucional en materia de vivienda, con las salvedades incorporadas por el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de vivienda y Suelo, de acuerdo con las modificaciones introducidas por el Decreto 64/2006 y el Decreto 99/2005 por el que se crea y regula la Vivienda Joven de Castilla y León.

Sin perjuicio de todo lo anterior, tanto el Estado como en cierta medida la Unión Europea tienen competencias indirectas que inciden o afectan a estas materias.

Por su parte, el Ayuntamiento de Valladolid tiene competencias para elaborar y aprobar, en su caso, instrumentos de planeamiento urbanístico, competencias de gestión y de disciplina urbanística, y competencias de promoción y gestión de viviendas.

2.3.1 Marco Europeo.

En primer lugar hay que señalar que la Unión Europea carece de competencias en materia de vivienda y suelo. Sin embargo, las políticas sectoriales comunitarias con dimensión territorial están teniendo cada vez mayor influencia sobre la elaboración y ejecución de las políticas nacionales, regionales y locales de desarrollo territorial y ordenación urbana.

Las actuaciones que permiten a la Unión Europea intervenir, de forma indirecta, en el desarrollo territorial y urbano de los Estados miembros se enmarcan, fundamentalmente, dentro de las siguientes materias:

- Fondos Estructurales
- Ordenación del Territorio
- Las Redes Transeuropeas (RTE)
- Política de Medio Ambiente

En mayo de 2007, los ministros responsables de Urbanismo y Ordenación Territorial de los Estados miembros de la Unión Europea aprobaron la Agenda Territorial de la Unión Europea - **Hacia una Europa más competitiva y sostenible de regiones diversas** (Agenda Territorial) y la **Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles** (Carta de Leipzig).

Ambos documentos se inscriben en una trayectoria continua de diseño de la política territorial y urbana a nivel de la UE.

La **Carta de Leipzig sobre las Ciudades Europeas Sostenibles** tiene su origen en el Libro Verde de la CE sobre el medio ambiente urbano de 1990 y en los proyectos piloto URBAN del período de los Fondos Estructurales que finalizó en 1999. Estas actividades culminaron en la adopción, en 2006, de la Estrategia temática para el medio ambiente urbano –que permite el uso

Carta de Leipzig

de los Fondos Estructurales para apoyar inversiones con las que mejorar la calidad del entorno urbano– y, finalmente, en la Carta de Leipzig.

La Carta destaca la **importancia de las ciudades** en la formulación de las futuras políticas de la UE. Su importancia reside, sobre todo, en el compromiso de los ministros de iniciar en sus respectivos países un debate sobre cómo integrar la dimensión urbana en los diferentes niveles de política. Anima a que las ciudades hagan un mayor uso de la política de desarrollo urbano, haciendo hincapié en:

- Crear y garantizar unos espacios públicos de calidad.
- Modernizar las redes de infraestructuras y mejorar la eficiencia energética.
- Fomentar políticas activas de innovación y educación apoyar a los barrios necesitados

Agenda Territorial

También la **Agenda Territorial** se basa en documentos de política anteriores, el más influyente de los cuales es la Perspectiva Europea de Ordenación Territorial (PEOT) aprobada en 1999. Las directrices normativas de ésta, encaminadas a conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible en Europa, se amplían en la Agenda Territorial a seis ámbitos prioritarios de medidas de ordenación territorial:

- Reforzar el desarrollo policéntrico y la innovación a través de redes de regiones urbanas y de ciudades.
- Crear nuevas formas de asociación y de gobernanza territorial entre áreas rurales y urbanas.
- Promover agrupaciones (clusters) regionales para la competencia y la innovación.
- Fortalecer y extender las redes transeuropeas.
- Promover la gestión transeuropea de riesgos, incluidas las repercusiones del cambio climático.

2.3.2 Marco normativo estatal y autonómico.

La Constitución española de 1978, en su artículo 47 establece que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Competencias autonómicas

La Comunidad Autónoma de Castilla y León asume, de acuerdo con el Artículo 70.1ª.6ª de su Estatuto, la competencia exclusiva en materia de “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”, tal y como permite el artículo 148.1.3 de la mencionada Constitución Española.

El Estado carece de competencias directas en materia de vivienda pero tiene atribuidas constitucionalmente materias conexas como: la planificación económica, ordenación del crédito y la legislación civil (artículo 149.1.13, 11 y 8 CE), que inciden en la capacidad de las Comunidades Autónomas para hacer efectivas sus competencias exclusivas.

Asumida, por tanto, la competencia en materia de vivienda y suelo, de manera exclusiva por las Comunidades Autónomas, el derecho estatal es de aplicación supletoria respecto al autonómico conforme al artículo 149.3 de la Constitución.



Sin embargo, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (STC 152/1988, de 20 de julio) estableció que la legislación autonómica sobre vivienda y suelo debe articularse sobre las bases y la coordinación de la planificación económica y la ordenación del crédito (materias de exclusiva competencia estatal).

En este sentido, la sentencia citada reconocía la capacidad del Estado para actuar a través de planes plurianuales de vivienda. Estos planes están dirigidos fundamentalmente a regular las condiciones bajo las cuales el Estado financiará con cargo a los Presupuestos Generales del Estado, las actuaciones gestionadas por las Comunidades Autónomas. Los planes constituyen, por tanto, el principal instrumento de intervención del Estado en el complejo marco competencial descrito. Estos planes son de aplicación en todo el territorio nacional, salvo en el País Vasco y Navarra que financian sus propias actuaciones en materia de vivienda.

Por lo tanto, es necesario destacar el nuevo marco que establece el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, con una vigencia de cuatro años que se encuentra recogido en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, **por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda**, con la modificación introducida por virtud del **Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.**

Aunque teóricamente, como hemos visto, no existe fundamento alguno que justifique una sujeción de la Comunidad Autónoma de Castilla y León a las normas materiales estatales que excedan de lo que pueda considerarse ordenación básica de la economía y de la ordenación del crédito, lo cierto es que la práctica normativa, como antes hemos señalado, la Comunidad Autónoma de Castilla y León, de momento, ha respetado la regulación material del Estado. El régimen jurídico de uso y disfrute de la vivienda de protección oficial se estableció por el Estado en una normativa que se extiende desde 1968 a 1978.

Todo ello, sin perjuicio de la normativa autonómica vigente en materia de vivienda y que se circunscriben, fundamentalmente, a las siguientes normas:

- **Decreto 52/2002**, de 27 de marzo, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009.
- **Decreto 99/2005**, de 22 de diciembre, por el que se regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León.
- **Decreto 100/2005**, de 22 de diciembre, por el que se regula la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León

Competencias Estatales

Además en materia de suelo y valoraciones, el Estado tiene competencias sobre la base de las condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de las bases del régimen de las Administraciones Públicas, de la planificación general de la actividad económica y de protección del medio ambiente, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al legislador general en el artículo **149.1.1, 13, 18 y 23** de la Constitución.

Igualmente, el Estado tiene competencias en esas materias por el carácter de bases de la planificación general de la actividad económica dictadas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal en el artículo **149.1.13** de la Constitución y por la competencia reservada al legislador estatal por el artículo **149.1.4, 8 y 18** sobre defensa, legislación civil, expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas.

La disposición final segunda de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, delegó en el Gobierno la potestad de dictar un Real Decreto Legislativo que refundiera el texto de ésta y los preceptos



que aún quedaban vigentes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El plazo para la realización de dicho texto era de un año, a contar desde la entrada en vigor de aquélla.

Dicha tarea refundidora se ha realizado por virtud del **Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por** el que se aprueba el **Texto Refundido de la Ley de Suelo**.

Por su parte, la Comunidad Autónoma haciendo uso de la competencia exclusiva en materia de urbanismo ha dictado la **Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento de Desarrollo**. Recientemente se ha aprobado la **Ley de Medidas de Urbanismo y Suelo, ley 4/2008, de 15 de Septiembre** para ajustar la **Ley de Urbanismo** precitada, entre otras razones, a la legislación estatal.

En materia de ordenación del territorio, destaca la **Ley de Ordenación del Territorio de Castilla y León** y la reciente **Ley de Directrices Esenciales de Ordenación del Territorio de Castilla y León**

(Ver cuadro explicativo de la normativa en la siguiente página.)



Art. 47 C.E. Derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada				
	UNIÓN EUROPEA	ESTADO	COMUNIDAD AUTÓNOMA	AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID
COMPETENCIAS	<p>Carece de competencias en materia de vivienda y suelo.</p> <p>Influencia a través de las políticas sectoriales (territorio y medio ambiente).</p>	<p>Carece de competencias directas en materia de vivienda y urbanismo.</p> <p>Competencias indirectas (Arts149. 1. 1ª, 4ª, 8ª, 11ª, 13ª, 18ª y 23ª CE)</p>	<p>Competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.</p>	<p>Competencias de promoción y gestión de viviendas.</p> <p>Competencias de ejecución en materia urbanística. (Art. 25.2 LRBRL)</p>
INSTRUMENTOS	<p>Orientaciones y recomendaciones.</p> <p>Financiación FEDER (Fondo de cohesión).</p>	<p>Planes cuatrienales de financiación en materia de vivienda y suelo.</p>	<p>Legislación de urbanismo y vivienda.</p> <p>Planes de Vivienda y Suelo</p> <p>Instrumentos de Ordenación del territorio.</p>	<p>Elaboración y aprobación, en su caso, de instrumentos de planeamiento.</p> <p>Gestión urbanística.</p> <p>Disciplina urbanística.</p>
NORMATIVA	<p>Carta de Leipzig.</p> <p>Agenda Territorial.</p>	<p>R.D. Legislativo 2/2008 Texto Refundido de la Ley de Suelo</p> <p>R.D. 801/2005</p>	<p>Ley 5/1999.</p> <p>Ley 4/2008.</p> <p>Decreto 22 /2004.</p> <p>Ley 10/1998.</p> <p>Ley 3/2008.</p> <p>Decreto 52/2002.</p> <p>Decreto 64/2006.</p> <p>Decreto 99/2005</p> <p>Decreto 100/2008</p>	<p>Plan Municipal de Suelo y Vivienda.</p>

3. BALANCE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2004-2007.

3.1. PLANTEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO.

Con fecha 7 de junio de 2004 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el "Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2004-2007" (PMVS). Dicho Plan establece unas líneas de actuación para la promoción pública de viviendas, las ayudas a la adquisición y al alquiler, la rehabilitación, la urbanización de suelos con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Las líneas de actuación en materia de preparación de suelos para futuras actuaciones del PMVS se reflejan en el diseño de unos Sectores y APEs estratégicos en cuya gestión podría intervenir el Ayuntamiento directamente.

El Plan establece unas previsiones anuales para cada Sector, previsiones que no siempre son posibles de mantener ya que intervienen múltiples circunstancias que pueden alterar los plazos inicialmente previstos

No obstante lo anterior, el balance que debemos realizar es muy positivo, sobre todo por el hecho que todos los sectores o áreas de planeamiento específico que utilizan un sistema de gestión público están urbanizados o prácticamente terminada su ejecución. En este sentido debemos destacar las siguientes actuaciones:

Líneas de actuación

- **Sector 16 "los Santos (Pilarica)".**

En marzo de 2006 se han iniciado las obras de urbanización y, a largo del año 2007, se han enajenado a VIVA 108.711,64m² de suelo residencial con una edificabilidad de 153.376m² así como 18.239,44m² de suelo industrial.

De las 16 parcelas residenciales enajenadas para la construcción de viviendas VPO-RG la mayor parte ya han recibido licencia para la construcción de 1162 viviendas protegidas y sólo 2 proyectos para la construcción de 134 viviendas protegidas se encuentran en fase de tramitación.

- **APE 20 "la Esperanza".**

Esta área está totalmente urbanizada, se destina en su totalidad a vivienda protegida. En mayo de 2006 el Ayuntamiento suscribió un Acuerdo con la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León para declarar este Área de Planeamiento Específico como Área de Urbanización Prioritaria de Suelo con calificación de 114 viviendas Protegidas de la Comunidad "VPC" y 54 viviendas VPO de Régimen Especial. Se encuentran en ejecución las 168 viviendas protegidas.

- **Sector 44 "Industrial Jalón".**

En este Sector (de gestión pública) se encuentra muy avanzada la urbanización. Aunque se trata de un ámbito mayoritariamente industrial, en él se va a ubicar (la obra está muy avanzada) la empresa Metales Extruidos, S.A. acogida a Programa de Reubicación de Empresas, se contempla la construcción de 1171 viviendas, de las cuales estarán sujetas a régimen de protección aproximadamente 169 viviendas.



▪ **APE 21 "Cuesta las Flores".**

La actuación municipal tiene como objetivos fundamentales la realización de operaciones de reforma interior consistentes en la implantación o mejora de infraestructuras, equipamientos y espacios libres públicos. El PERI fue aprobado definitivamente en 2007. En el mismo año se aprobó proyecto de urbanización y se ejecutaron las obras de saneamiento y abastecimiento de agua potable del sector.

Si el grado de cumplimiento en relación con los instrumentos de planeamiento de gestión pública ha sido plenamente satisfactorio, otros planes parciales de gestión privada han sufrido un cierto retraso.

3.2. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

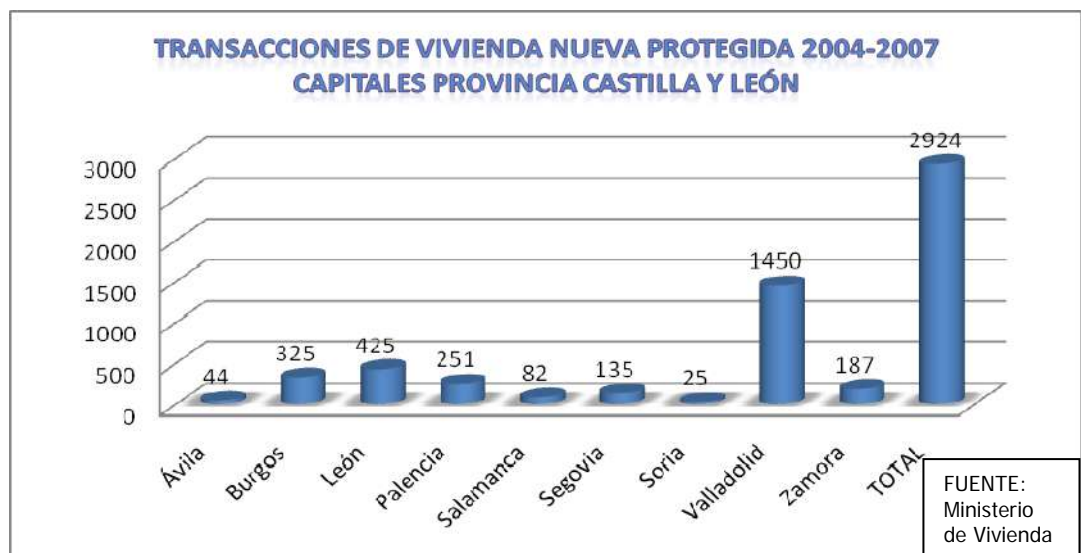
Motor de la vivienda protegida

En cuanto a la construcción de viviendas de protección pública hay que señalar que **el municipio de Valladolid ha sido el motor de la vivienda protegida en Castilla y León**. En este sentido y según el cuadro que se acompaña de todas las transacciones de viviendas protegidas nuevas que se han realizado en las capitales de provincia de Castilla y León en el periodo del Plan, esto es, entre 2004 y 2007, las del municipio de Valladolid representan prácticamente el 50%.

Esto significa que de cada dos transacciones de viviendas protegidas nuevas que se han realizado en ese periodo en todas las capitales de provincia de Castilla y León una se ha realizado en el municipio de Valladolid. Además, si tenemos en cuenta el porcentaje de transacciones de vivienda protegida respecto al total de transacciones de viviendas nuevas que se han desarrollado en Valladolid observamos que en el año 2007 prácticamente se ha llegado al 30%. Si computamos las transacciones realizadas en el periodo del Plan Municipal 2004-2007 ese porcentaje se sitúa en el entorno del 20%.

Estas cifras están muy por encima del resto de capitales de provincia de Castilla y León, no sólo en valores absolutos ya que Valladolid multiplica por 3,5 el número de viviendas protegidas que se han transmitido respecto a la segunda mejor en número de transacciones, sino también en porcentajes sobre el total de transacciones de viviendas nuevas en cada una de las capitales de provincia.

En todo Castilla y León el porcentaje de transacciones de vivienda protegida representa el 9% sobre el total de transacciones, frente al casi el 20% que hemos señalado anteriormente.





Si comparamos estos datos con los existentes a nivel nacional, Valladolid se encuentra en el pelotón de cabeza en cuanto al porcentaje de vivienda protegida sobre el total de las transacciones, sólo superada, entre otras, de Sevilla, pero muy por encima de otros municipios, tales como Madrid, Barcelona, Oviedo, Badajoz, Zaragoza.

El resumen de los datos de las licencias otorgadas en el municipio de Valladolid en el periodo de vigencia del Plan Municipal anterior es el siguiente:

LICENCIAS OTORGADAS AYTO. VALLADOLID 2.004 - 2.007		
	2004 - 2.007	% sobre el total
VIVIENDA PROTEGIDA	2715	24%
VIVIENDA LIBRE	8672	76%
TOTAL	11.387	100%

Licencias otorgadas





3.2.1. Promociones privadas de protección pública.

Después de años sin construirse viviendas de protección pública en Valladolid, a partir de 1995 la vivienda protegida experimentó un gran protagonismo en suelo promovido por el Ayuntamiento a través de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda "VIVA".

Las operaciones, tanto en viviendas en modalidad de VPO como viviendas a precio tasado, suponían nada menos que el 30% del total de las viviendas construidas en los años 1995/1996.

Durante la vigencia del Plan General del 97, el número de promociones de viviendas con protección pública desciende en torno al 10-15%, salvo en el último año, 2003, donde las viviendas protegidas vuelven a representar un 42,3% del total de viviendas de ese mismo año. Este aumento se debe a operaciones en suelo enajenado por VIVA en el Sector el Pato, en la Cañada de Puente Duero y, sobre todo, en el Sector Villa del Prado.

Viviendas de Protección pública de promoción privada

En los cuatro primeros años del PGOU vigente (2004-2007) se mantiene una cifra interesante, 2.715 viviendas (24% del total de viviendas en esos años). Esta cifra hay que valorarla muy especialmente porque en épocas de bonanza y en pleno desarrollo de lo que se ha llamado el "boom inmobiliario", si no se hace una labor desde instancias municipales de incentivo a la vivienda protegida, ofertando suelo con esa finalidad, ese porcentaje se hubiera reducido al máximo porque el promotor se habría decantado por la vivienda libre con mayores expectativas de rentabilidad.

Salvo casos aislados de viviendas con algún tipo de protección promovidas directamente por un particular, las restantes operaciones han sido realizadas por cooperativas y promotores sobre suelo ofertado en concursos de enajenación de suelo realizados por VIVA o sobre suelo permutado por el Ayuntamiento con la condición de construir viviendas con algún grado de protección

3.2.2. Viviendas de promoción directa.

En relación con la promoción directa debemos distinguir dos tipos de promociones públicas.

Por una parte, las promociones directas que ha realizado la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L en colaboración con Junta de Castilla y León en el periodo de vigencia del Plan Municipal 2004-2007. Se trata de cuatro promociones de viviendas protegidas, que arrojan un total de **84 viviendas**:

Promociones directas

PROMOCIONES DIRECTAS AYUNTAMIENTO
17 viviendas en la c/ Julián Humanes
22 viviendas APE LA OLMA
21 viviendas APE CAMPSA
24 viviendas Cº. CEMENTERIO

De todas ellos se puede destacar, por su singularidad, la promoción de 17 apartamentos tutelados en la C/ Julián Humanes.

Se trata de la construcción de 17 apartamentos entre 40 y 50 m2 útiles, que se destinan, fundamentalmente, a personas mayores de 60 años pensionistas.

Junto a las personas mayores, por el convenio suscrito en la Universidad van a residir 3 universitarios, fomentando de esta manera las relaciones intergeneracionales. Los universitarios



están ocupando las viviendas desde el 28 de septiembre y son de distintas nacionalidades: Gabón, Brasil y España. De esta manera se fomenta igualmente las relaciones interculturales.

Se trata de facilitar que en una misma promoción convivan jóvenes con personas mayores, de tal manera que aquéllos se comprometan a realizar labores sociales que permitan la integración de las personas mayores que conviven en la promoción a través de la realización de actividades conjuntas de ocio, tales como aprender el manejo de ordenadores y de Internet en las dependencias comunes habilitadas al efecto, actividades hortícolas en el huerto existente en la cubierta de la promoción. Asimismo los jóvenes se comprometen a prestar asistencia a los mayores en determinados aspectos domésticos y de funcionamiento del edificio.

Para la consecución de estas actuaciones el Ayuntamiento de Valladolid ha suscrito un convenio con la Universidad de Valladolid, por virtud del cual resulta que los universitarios que convivan con los vecinos sólo tienen que pagar los gastos de comunidad y los gastos individuales de luz, agua y teléfono.

Junto a las promociones directas realizadas por VIVA, hay que añadir las dos promociones que ha realizado la Junta de Castilla y León en el ámbito del Sector "Campo de Tiro", al noreste de la ciudad, con un total de **87 viviendas**.



3.3. GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2004 - 2007.

A partir de las experiencias acumuladas en los ámbitos de la planificación urbanística y gestión de suelo y vivienda, que evidenciaban el carácter esencialmente dinámico del mercado inmobiliario y, en general, del conjunto de la actividad urbanística, el anterior PMVS 2004/2007 presentaba como uno de sus puntos de partida más destacables el carácter abierto y flexible de la programación, tratando de huir de la fijación de planteamientos rígidos, incapaces de adaptarse a la realidad cambiante.

*Cumplimiento
del Plan 2004 -
2007*

Por otra parte, el marco legal de la programación del suelo, tras la entrada en vigor de la normativa urbanística autonómica, había visto modificado su carácter pasando básicamente de ser un elemento vinculante para la iniciativa privada a un instrumento orientador de las intervenciones públicas.

Se trataba, en primer lugar, de plantear un instrumento flexible cuya expresión numérica podía verse corregida tanto espacial como temporalmente por la concurrencia de circunstancias o actuaciones no contempladas que hiciesen aconsejable el ajuste de las cuantías inicialmente previstas. En este sentido, debe resaltarse, por una parte, que las cantidades reflejadas en el Plan respondían a la aplicación de módulos estandarizados con resultados aproximados que necesariamente debían experimentar variaciones a lo largo del proceso de obtención del producto final

En segundo lugar se destacaba el carácter abierto del Plan susceptible de integrar actuaciones tanto de otras Administraciones públicas como de sujetos privados que pudieran influir o complementar las previsiones programadas.

En definitiva se planteaba la programación general más desde las acotaciones y matices expuestos que desde el concepto tradicional o académico del término, debiendo ser entendidas las previsiones contenidas en el Plan en el mismo sentido.

No es fácil integrar las cifras de licencias concedidas en el cuadro "previsión de viviendas de protección" del PMVS, y en el que el Plan establece un mínimo y máximo de viviendas protegidas según las diferentes modalidades y régimen de tenencia ya que, por una parte, pueden no coincidir exactamente con las condiciones estipuladas por VIVA en los concursos de adjudicación de suelo y ,por otra, no responden a la nomenclatura y regulación actual de las viviendas de protección pública en la Comunidad de Castilla y León.

*2.715
viviendas
protegidas*

Para el seguimiento del PMSV se toman como partida las viviendas resultantes de licencias de obras concedidas durante los años considerados ya que interesa más trabajar con viviendas reales construidas. No obstante, se podría partir también de la fecha de enajenación de suelo a VIVA o de la fecha de enajenación de suelo por VIVA a los promotores de viviendas protegidas.

Durante los años 2004-2007 se han expedido 47 licencias para 2.628 viviendas protegidas en suelo enajenado por el Ayuntamiento de Valladolid.

Este número de viviendas debe completarse con las dos promociones en parcelas propiedad de la Junta de Castilla y León en el Sector "Campo de Tiro" a las que se ha hecho alusión anteriormente y en las que se han promovido la construcción de 87 viviendas en la modalidad de "vivienda de Protección Pública Concertada" lo que hace un total de 2.715 viviendas acogidas a algún régimen de protección pública construidas o en construcción en el periodo que comprende el PMVS 2004/2007.

Si bien, el número mínimo de viviendas nuevas protegidas por año es ligeramente inferior en relación con el mínimo anual establecido por el Plan, (679 viviendas según licencias y 800 previstas por el PMSV), en viviendas estándar en propiedad se está por encima del mínimo previsto mientras, por el contrario, no se ha llegado al mínimo previsto en otras modalidades.



En cuanto a la previsión de viviendas para familias numerosas no hay adjudicaciones de suelo con la condición expresa de construir viviendas de este tipo. Sin embargo, en los proyectos de obra presentados suele haber algunas viviendas más grandes que se ofertan a familias numerosas. También es difícil averiguar aquí el número de apartamentos que, de hecho se encuentran en muchas promociones, ya que estos datos no se desglosan en la documentación que se maneja para este documento.

No obstante debe resaltarse que si se computasen los 6 proyectos para la construcción de 389 viviendas protegidas en este ámbito que estaban en fase de tramitación, así como las parcelas para unas 520 viviendas protegidas en el Sector los Santos Pilarica enajenadas por el Ayuntamiento pendientes de conceder licencia o de presentar proyectos en el momento de finalizar la vigencia del Plan (en la actualidad de las 16 promociones de vivienda protegida de Santos, 14 cuentan con licencia), puede sin dificultad concluirse que el grado de cumplimiento del Plan es más que satisfactorio, representando la cifra total resultante el **113,25 %** de las previsiones mínimas y el **90.60 %** de las previsiones máximas.

3.4. SUELO INDUSTRIAL

Antes de entrar en análisis de las distintas licencias otorgadas sobre suelo industrial, hay que hacer referencia a que durante la vigencia del Plan Municipal anterior se pusieron las bases y se inició el Programa de Reubicación de Empresas.

Se han dividido las licencias concedidas por Polígonos tradicionales (Cerro San Cristóbal, Argales), Sectores industriales (Cabildo, Carrascal, Casasola, Raposas, Jalón), suelo urbano (incluido Parquesol) y suelo no urbanizable (construcción de naves ligadas a la actividad agrícola).

Número de licencias concedidas:

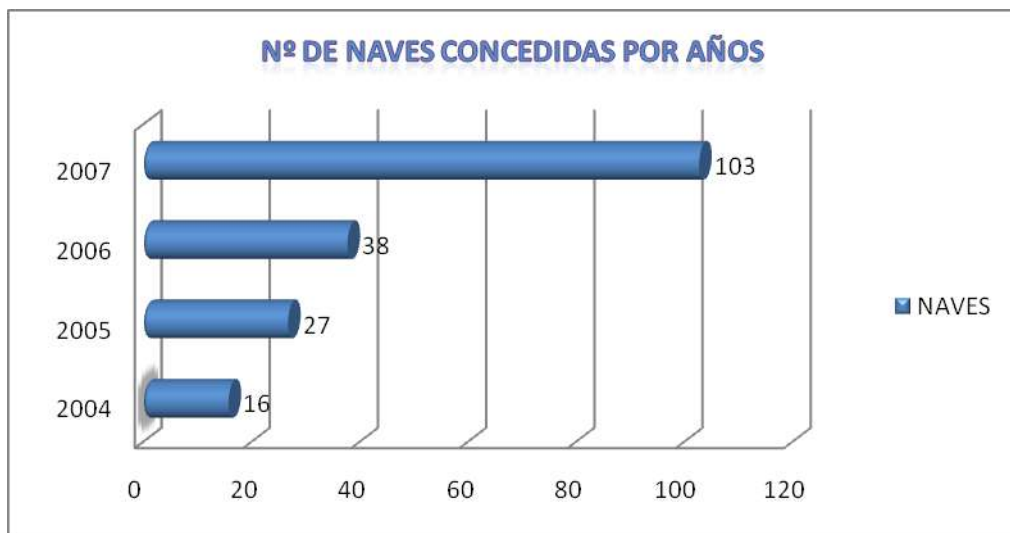
	2004	2005	2006	2007	2004 - 2007
Polígonos	2	5	4	1	12
Sectores	2	8	19	53	82
S.U.	2	3	4	7	16
N.U.	1	1	0	0	2
Total	7	17	27	61	112





Número de naves:

	2004	2005	2006	2007	2004 - 2007
Polígonos	2	5	4	1	12
Sectores	7	13	30	80	130
S.U.	6	8	4	22	40
N.U.	1	1	0	0	2
Total	16	27	38	103	184



El número de licencias concedidas es el real pero el número de construcciones es en realidad mayor ya que, en muchos casos, se citan genéricamente "naves", sin especificar su número.

En el cuadro siguiente se presentan las licencias más pormenorizadas.

AÑO	SAN CRISTÓBAL ARGALES		CABILDO		PINAR JALÓN S38 + S44		CARRASCAL		CASASOLA		RAPOSAS-1		SUELO URBANO	
	lic	naves	lic	naves	lic	naves	lic	naves	lic	naves	lic	naves	lic	naves
2004	2	2	2	7									3	7
2005	4	4	6	11	2	2							2	7
2006	4	4	0	0	1	1	16	16	1	12	1	1	4	4
2007	1	1	3	3	2	4	45	54	0	0	1	1	7	22
TOTAL	11	11	11	21	5	7	61	70	1	12	2	2	16	40



Con la incorporación de Sectores de suelo urbanizable al desarrollo industrial de Valladolid se ha experimentado un aumento considerable de nuevos asentamientos industriales:

*Licencias
Industriales*

- 62 proyectos con 82 naves al Este; Carrascal y Casasola.
- 5 proyectos con 7 naves al Sudeste; Pinar de Jalón e Industrial Jalón
- 1 proyecto con 1 nave al Oeste, Raposas-1





4. OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS DEL III PLAN MUNICIPAL 2008-2011 EN MATERIA DE VIVIENDA

Los ejes estratégicos del Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2008-2011 se resumen en el siguiente cuadro:

JOVENES	FAMILIAS	PERSONAS MAYORES	INMIGRANTES
FOMENTO DE VIVIENDA PROTEGIDA	POTENCIAR MERCADO DE ALQUILER	REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA	INFORMACIÓN Y ATENCIÓN DEL CIUDADANO
SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE			

Los tres ejes fundamentales de la política de vivienda son el **fomento de la vivienda protegida**, con una atención especial a la vivienda protegida en alquiler, **la rehabilitación y renovación urbana de la ciudad** y **potenciar y modernizar la información y atención al ciudadano en materia de vivienda**.

Estos tres ejes deben servir para facilitar el acceso a una vivienda a aquellos grupos de personas y unidades familiares que se encuentran más desprotegidos como pueden ser los **jóvenes**, sin olvidar aquellas **familias con cargas familiares**, sean o no monoparentales y las **personas mayores** que, en muchos casos, se encuentran con un grado de desprotección o incluso de falta de integración social muy importante. Otro colectivo de personas que es cada vez más importante en nuestra ciudad es el de los **inmigrantes**.

Además, esos tres grandes ejes del Plan, fundamentalmente los dos primeros deben estar impregnados y revestidos con medidas que fomenten la **sostenibilidad y el medio ambiente**.

4.1 FOMENTO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

4.1.1. Fomento de la vivienda protegida desde el planteamiento urbanístico.

Una buena política de vivienda en general y de vivienda protegida en particular debe partir de una verdadera política en materia de suelo.

4.1.1.1. Fomento de la vivienda protegida desde el planteamiento urbanístico.

Plan Rogers

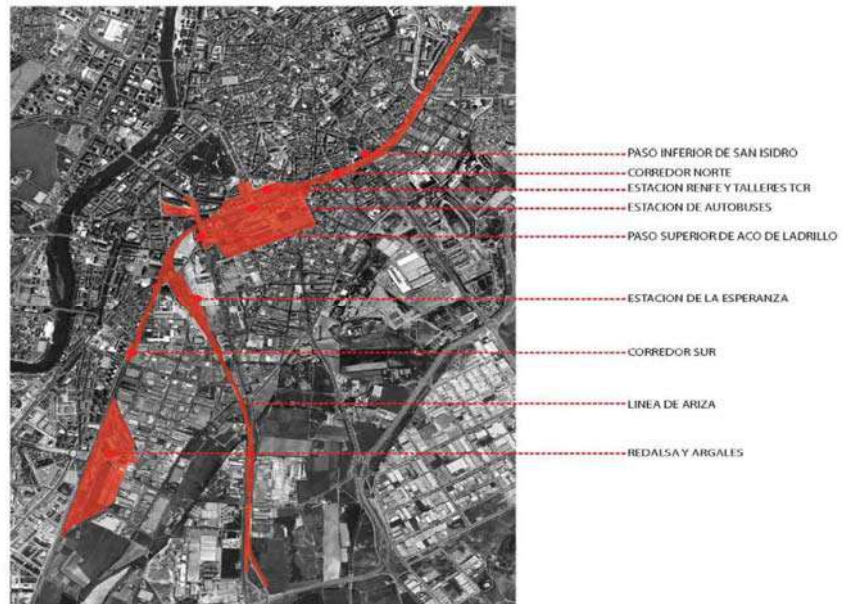
Por su importancia, y con carácter previo, hay que hacer referencia a la Modificación Puntual del PGOU de la Red Ferroviaria Central de Valladolid, conocida por el nombre de uno de sus redactores como **Plan Rogers**, aprobada inicialmente.



Su objetivo es generar una nueva estructura urbana para Valladolid, utilizando los terrenos liberados por la recolocación de la línea ferroviaria a cota inferior y la reubicación de los talleres y otras industrias relacionadas con el ferrocarril en la periferia del casco urbano, para crear **un nuevo sistema urbano de espacios abiertos, trayectos de acceso y equipamientos urbanos que redefinirán la estructura del centro de la ciudad**. Y utilizando este marco, se planifica también **la creación de nuevos barrios en los terrenos liberados**.

Su ámbito abarca una amplia zona de la ciudad en la margen izquierda del río Pisuerga y que coincide con el trazado de las líneas de ferrocarril Madrid – Irún (de trazado Norte - Sur) y Valladolid – Ariza (con Valladolid como cabecera y con un trazado sensiblemente paralelo a la Avenida de Madrid) a su paso por el casco urbano. Además del corredor que forman dichas líneas, el ámbito se encuentra formado por distintos espacios destinados a usos ferroviarios en su mayoría: Estación de Campo Grande, Estación de La Esperanza, Estación de mercancías de

Argales, Centro de Alta Tecnología de Vía (CATV), REDALSA, Estación de Autobuses, distintas parcelas municipales y los laboratorios de Ebro Puleva.



La ordenación propuesta define las previsiones de desarrollo en su ámbito por usos pormenorizados y por unidades de actuación.

Dichas previsiones quedarían sintéticamente expresadas en las dos tablas a continuación presentadas y del modo siguiente. En la primera tabla se presentan los edificabilidades (m²c) por usos lucrativos en cada una de las cinco Unidades de Actuación en las que se divide el Sector de Suelo Urbano No Consolidado que se delimita. En la segunda se presenta también para cada Unidad de Actuación su superficie, dotaciones urbanísticas (tanto públicas como privadas) y el número de viviendas posibles (máximo y mínimo).

Debemos destacar la previsión de un 30% de la edificabilidad residencial total a vivienda protegida.

Edificabilidad destinada a “Usos Lucrativos” por Unidades de Actuación.

UNIDADES DE ACTUACIÓN	EDIFICABILIDAD POR USOS PARAMETRIZADOS (m ² c)						
	NOMENCLATURA	RESIDENCIAL LIBRE (RL)	RESIDENCIAL PROTEGIDO (RP)	OFICINA Y HOTEL (OH)	COMERCIO, RESTAURACIÓN Y DOTACIONAL PRIVADO (CRD)	EQUIPAMIENTO PRIVADO (EQP)	TOTAL
UA 1		47.300	13.000	-	3.460	-	63.760
UA 2		21.350	-	57.000	9.400	-	87.750
UA 3		20.100	6.500	-	980	-	27.580
UA 4		163.800	102.500	32.000	11.100	13.000	322.400
UA 5		185.900	66.600	54.500	28.200	10.000	345.200
TOTAL		438.450	188.600	143.500	53.140	23.000	846.690



Dotaciones urbanísticas y número de viviendas por Unidades de Actuación.

NOMBRE	SUPERFICIE m ² suelo	EQP m ² c	EQ m ² s	ELPUP m ² s	ELV+ELP m ² s	SG m ² s	VIARIO m ² s	VIVIENDAS Máximo Mínimo	
UA 1 TOTAL	66.294	-	16.895	980	9.401	2.000	26.011	574	345
UA 2 TOTAL	122.550	-	14.374	5.629	29.837	33.230	32.456	203	122
UA 3 TOTAL	37.764	-	5.884	-	17.063	-	5.448	253	152
UA 4 TOTAL	348.497	13.000	30.365	820	68.440	73.315	79.025	2.536	1.522
UA 5 TOTAL	410.950	10.000	12.033	4.278	35.170	11.272	189.506	2.405	1.373
TOTAL	986.055	23.000	79.551	11.707	159.911	119.817	332.446	5.972	3.513
		TOTAL EQUIPAMIENTOS							
		102.551							

En cuanto al **horizonte temporal** del Plan Rogers hay que destacar que se extiende **más allá del 2016** y se articula a través de un **plan de etapas** para las obras de urbanización y edificación derivadas de la misma

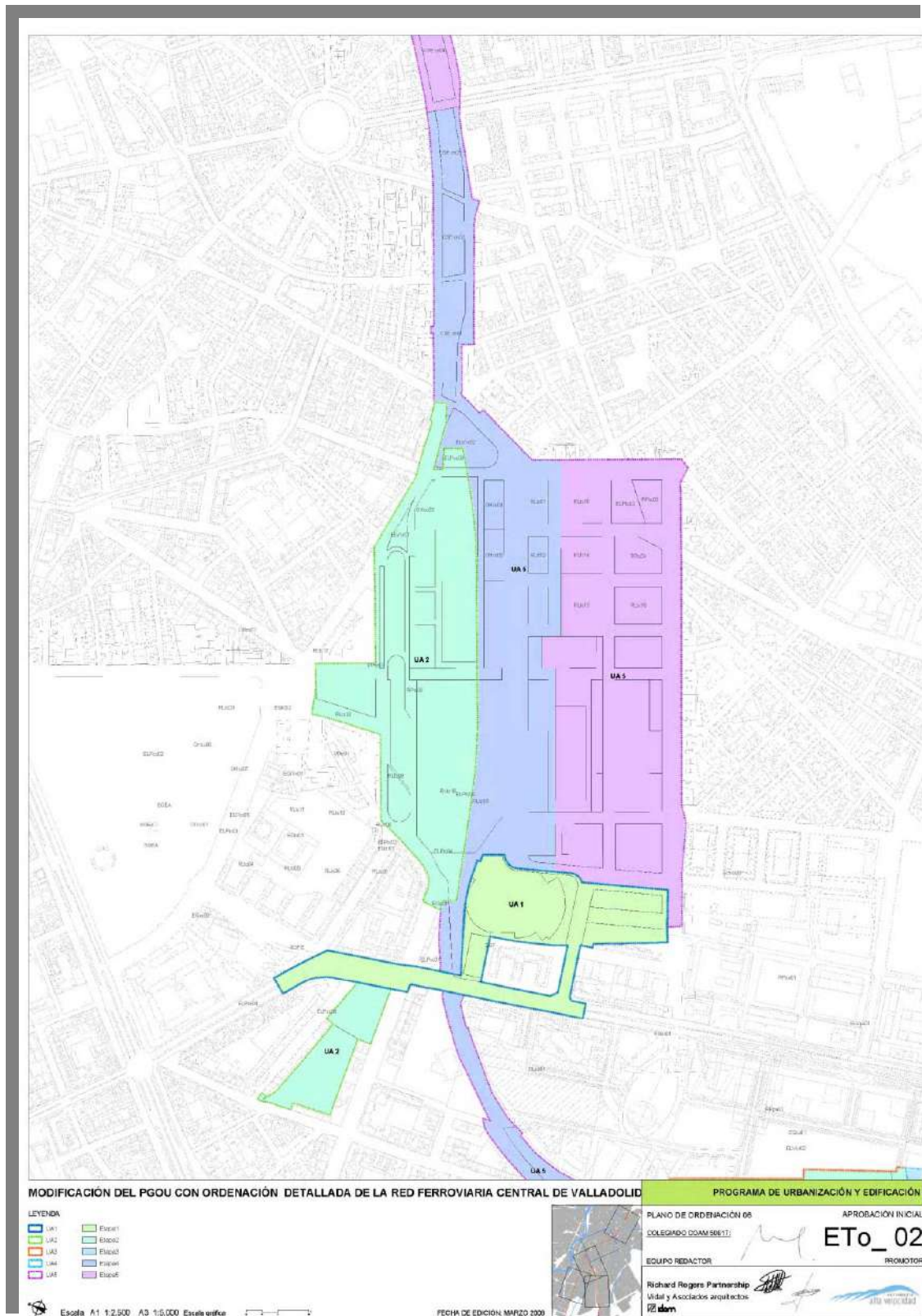
Los plazos de inicio y ejecución son estimados y tienen en cuenta las fases de liberalización de los terrenos en función de los traslados de la obra ferroviaria y del proceso de desafectación de suelos y gestión de los mismos por parte de la Sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003.

Se prevén 5 etapas para la urbanización así como para iniciar las fases de edificación:

- La Etapa 1** comprende las actuaciones que pueden realizarse antes de comenzar la obra ferroviaria en el interior de la ciudad y comenzará previsiblemente a partir del 2008. Incluye la zona destinada a Depósito de Locomotoras dentro de las instalaciones de Talleres Centrales y los suelos correspondientes para posibilitar el inicio del conjunto de túneles urbanos que se construirán en el entorno del Arco de Ladrillo (Unidad de Actuación 1). Durante esta etapa entre el 2008 y el 2010, se ejecuta la variante de mercancías y el polígono ferroviario en el este de la ciudad.
- La Etapa 2** se corresponde con el inicio del soterramiento de la futura estación de ferrocarril y autobuses a partir del 2010 (fecha prevista para el traslado de las instalaciones ferroviarias). Son las Unidades de Actuación 2 y 3
- La Etapa 3** se podrá iniciar en el año 2012 desarrollando la zona del nuevo Barrio Argales (las instalaciones ferroviarias ya se habrán trasladado). Es la Unidad de Actuación 4.
- La Etapa 4** en 2014 estará funcionando el ferrocarril soterrado. La nueva estación de Autobuses estará finalizada y la Estación Campo Grande estará construida en su lado oeste. El corredor ferroviario quedará liberado. En esta etapa se concluirá la estación de ferrocarril y se comenzará la urbanización del corredor norte y sur en la zona sobre pantallas. Se trata de parte de la Unidad de Actuación 5.



- **La Etapa 5** a partir del año 2016 se podrá completar la urbanización de todo el corredor (extremos norte y sur) y la construcción del barrio de Talleres en el lado de la calle Farnesio.





4.1.1.2. Las áreas homogéneas.

Áreas Homogéneas

Antes hemos señalado que para una buena política de vivienda en general y de vivienda protegida en particular debemos partir de una política en materia de suelo. Para ello, es esencial prever los desarrollos futuros de la ciudad, en función de las necesidades. En este sentido, **las Áreas Homogéneas** se convierten en fundamentales. Es verdad que el desarrollo de muchas de ellas, máxime el periodo económico que estamos viviendo y que antes hemos analizado, se va a extender, en cuanto a la construcción efectiva de las viviendas, más allá del periodo de vigencia del III Plan Municipal, pero también no es menos cierto que es necesario **anticipar y prever futuros desarrollos** para que los futuros jóvenes vallisoletanos no tengan que irse a los municipios del alfoz para poder disfrutar de una vivienda asequible.

En este sentido, a fecha de elaboración del tercer Plan Municipal de Suelo y Vivienda las Áreas Homogéneas que cuentan con instrumentos de planeamiento urbanístico con aprobación inicial son las que se relacionan en cuadro adjunto, en el cual se describen el número de viviendas de protección pública previstas. Así, en este sentido, debe realizarse una política en materia de suelo, de tal manera que se establezca una planificación a medio y largo plazo que permita promover vivienda protegida de una manera **equilibrada en el territorio de Valladolid** y que sirva para **cubrir la demanda de esta tipología de vivienda** que se encuentra determinada en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León. Así, en este sentido el planeamiento se plantea de forma equilibrada en el territorio de Valladolid, previendo actuaciones tanto en el Norte como en el Sur de la ciudad.

AH	NOMBRE	USO GLOBAL	% VP sobre Usos residenciales	Nº Viv Protegidas	Nº Total Viviendas
AH-1	Prado Palacio	Residencial CJ	33,33%	5.226	15.681
AH-6	Fuente Amarga	Residencial	40,00%	3.157	7.775
AH-7	Las Riberas	Residencial CJ	33,33%	2.809	8.915
AH-10	Valdechivillas	Residencial	30,00%	3.804	15.893
AH-11	Prado Palacio-Berrocal	Industrial	30,00%	934	2.682
AH-12	La Varga-Berrocal	Industrial	30,00%	314	786
Sector 53	Páramo de San Isidro	Residencial	30,00%	1.752	4.949
TOTAL				17.996	56.681

4.1.2. Actuaciones municipales de promoción de vivienda protegida para el periodo 2008 - 2011.

Por lo que se refiere a la **promoción de vivienda protegida** hay que señalar que:

Desarrollo en Villa de Prado y Santos Pilarica

El desarrollo actual de la vivienda protegida en Valladolid se ha circunscrito a dos grandes zonas, por una parte a Villa de Prado en el zona oeste de Valladolid y por otra a Santos Pilarica en la zona noreste del municipio, dando un empuje extraordinario no sólo por la promoción de vivienda protegida en esta zona lo que servirá para asentar población joven en esta parte de Valladolid, sino también mejorando las infraestructuras viarias y los espacios libres públicos que dará servicio no sólo a esos nuevos ocupantes sino al resto de los ciudadanos que viven en los barrios limítrofes. De esta manera se revitalizará sobremanera esta zona de Valladolid. No hay que olvidar que la actuación de Santos Pilarica ha tenido un antecedente inmediato y su continuidad en las actuaciones públicas realizadas en el Pato, en Campo de Tiro y en el Poblado de la Esperanza (APE 20).



4.1.2.1. Zonas de actuación estratégica.

Zonas de Actuación Estratégica

El desarrollo futuro de la promoción vivienda protegida va a buscar este equilibrio territorial en el Municipio de Valladolid. Así, igualmente vamos a distinguir **dos grandes zonas de actuación estratégica**:

1. **La zona norte de Valladolid** con dos actuaciones estratégicas con un número muy importante de viviendas protegidas. La primera gran actuación es la **Unidad de Actuación 331**. Se trata de un sector discontinuo que se encuentra en el actual emplazamiento de la empresa Metales Extruidos, S.A.

El objeto de esta actuación es doble:

Zona Norte

Por una parte, la de posibilitar el traslado de las industrias productivas potentes ubicadas en una zona donde la presión residencial del Barrio de la Victoria en concreto de "Puente Jardín" y del futuro desarrollo del sector 5 hace que estas empresas productivas no tengan posibilidad de crecimiento, y la de convertir esta, en un espacio que a lo sumo aconseja un uso de industria terciaria, o comercial o administrativo junto con el residencial.

Y por otro, el de permitir rehabilitar una zona de innegable relevancia para la ciudad. Su ubicación como acceso principal a la misma desde la Autovía de Castilla exige no sólo ofrecer a los visitantes de la ciudad una imagen de ciudad moderna y de cuidado urbanismo, sino también, el ofrecer a los ciudadanos de Valladolid un número muy importante de viviendas protegidas, de tal manera que se dé continuidad a las zonas residenciales limítrofes.

Para todo ello, se instará la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, e inmediatamente se podrá solicitar a la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León la declaración de esta zona como **Área de Urbanización Prioritaria de Suelo**, de conformidad con lo señalado en los artículos 39 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.

El número de viviendas protegidas, que se realizará en esta zona podrá representar el número de **312 viviendas sujetas a algún régimen de protección**.



La segunda gran actuación en la zona norte de Valladolid es el **Plan Parcial Los Viveros**. Este Plan Parcial destaca por la apuesta por la vivienda protegida. Al menos, el 50% de la edificabilidad residencial se va a destinar a vivienda protegida. En este sentido de las 16 parcelas residenciales, 8 son de vivienda protegida. En concreto, al menos **467 viviendas** estarán sujetas a algún régimen de protección pública.

La ejecución del Sector supondrá la consolidación definitiva de la zona Norte de la ciudad, actualmente en fase de continuo desarrollo después de un prolongado periodo de paralización y degradación urbanística. En efecto, el desarrollo del contiguo Sector 37 "SOTO DE MEDINILLA" con la implantación de una gran superficie comercial, la ejecución del polígono residencial para estudiantes, la ampliación del "campus" universitario, la urbanización de las riberas del Río Esgueva, la continuación del Parque de ribera del Río Pisuerga, las medidas de rehabilitación y mejora urbana del Barrio España constituyen una serie de actuaciones que completadas con el desarrollo del Sector 12, producirán un cambio radical en esta zona Norte.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica de viviendas de protección pública como la normativa estatal de financiación contenida fundamentalmente en el RD 801/2005 se utilizará la figura de la **vivienda protegida en alquiler con opción de compra** en alguna de las parcelas destinadas a vivienda protegida.

2. En la zona sur de Valladolid se van a desarrollar tres actuaciones estratégicas.

Zona Sur

La primera es la actuación en el **Área Especial 32**. La ciudad se encuentra con la necesidad de dar respuesta, mediante procesos de regeneración urbana, a la problemática que ha suscitado la delimitación de bolsas de suelo que albergan actividades con usos industriales muchas veces no deseados por la población que vive en las inmediaciones, e incluso no deseados por la propia industria en cuanto que se encuentra constreñida e impedida o coartada para su expansión o ampliación y para una mejor adaptación a la normativa medioambiental cada vez más exigente. Estos espacios que en otro tiempo tuvieron una posición peri urbana se hayan incluidos en la trama del nuevo crecimiento, presentado ahora una difícil articulación en un entorno generalmente residencial.

Se trata de un sector único, con un total de 38.359,13 m² clasificado como suelo urbano no consolidado con calificación residencial y que da continuidad al APE 58 "Ribera de Santo Domingo".

Esta actuación podrá tener la consideración de actuación prioritaria de suelo con destino fundamentalmente a vivienda protegida. En concreto, **251 viviendas** podrán tener algún tipo de protección pública.

La segunda actuación estratégica es la **Unidad de Actuación número 265** del vigente Plan General de Ordenación Urbana junto con las parcelas 39 y 40 de la Cañada Real. En esta zona cobrará especial protagonismo la figura de la vivienda protegida en alquiler con opción a compra.

La tercera actuación estratégica es el **Plan Parcial La Florida**. El Sector "La Florida", objeto del presente plan parcial se localiza inserto en el conjunto de actuaciones residenciales que conforman el crecimiento al sur de la ciudad. Con este sector se colmata la superficie urbanizada dentro del espacio que cierra la Futura Ronda Exterior Sur.

La actuación se encuentra entre la Carretera de Madrid y la Carretera a Segovia en el tramo comprendido entre la avenida Juan Carlos 1º y la Ronda (interior) Sur.

El Sector queda atravesado longitudinalmente por el trazado previsto por el Plan General para la "Quinta Cuerda", uniendo de esta manera el Plan SANTOS-PILARICA en el este de la ciudad con esta nueva actuación en el sur de la misma.



El sector cuenta con un porcentaje muy importante de vivienda protegida. En este sentido se ha decidido asignar el 50% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas de protección pública. En concreto, están previstas construir en torno a **1.954 viviendas protegidas**. Por esta razón, se solicitará de la Junta de Castilla y León la declaración de **actuación protegida de suelo**

El Plan Parcial opta por destinar el resto de la edificación residencial a tipologías plurifamiliares. El trazado del Sector está formado por una retícula que permite esta posibilidad. Esto no significa que se condicione la tipología edificatoria, ya que la flexibilidad con que se establecen las disposiciones normativas admite diversas tipologías. Esta flexibilidad se consigue asignando una densidad baja a cada manzana, respecto al volumen capaz total, lo que permite una gran variedad de las soluciones arquitectónicas posibles.

A todo esto hay que añadir lo que ya hemos apuntado anteriormente en relación con las distintas etapas del **Plan Rogers** que se pueden desarrollar dentro del periodo de vigencia del Plan Municipal.

En este sentido la Etapa 1 (2008-2010) se desarrollaría en principio íntegramente. El número de viviendas previstas en la Modificación para la Unidad de Actuación 1 oscila entre un máximo de 574 (450 libres y 124 protegidas) y un mínimo de 345 (271 libres y 74 protegidas).

La Etapa 2 de la Modificación (en principio 2010- 2012) se desenvolvería en parte durante el periodo de vigencia del III PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2011. A esta etapa corresponden a las actuaciones a desarrollar sobre las Unidades de Actuación 2 y 3. El número de viviendas previstas en la Modificación para las citadas Unidades de Actuación oscila entre un máximo de 456 (394 libres y 62 protegidas) y un mínimo de 274 (237 libres y 37 protegidas).

El resumen de las actuaciones municipales en materia de vivienda protegida, sin tener en cuenta lo que luego se dirá en relación con las políticas de viviendas municipales en los suelos dotacionales y en las áreas de renovación urbana, y sin perjuicio de las actuaciones que la iniciativa privada está obligada a realizar como consecuencia de las reservas obligatorias de vivienda protegida que el Ayuntamiento ha incluido en los distintos instrumentos de planeamiento es el siguiente:

PREVISIÓN DE ACTUACIONES RESUMEN			
U. Actuación 331:	312 viviendas	A. Especial 32:	251 viviendas
P.Parcial Los Viveros:	467 viviendas	U.Actuación 265:	50 viviendas
		P.Parcial La Florida:	569 viviendas
779 viviendas		870 viviendas	
1649 viviendas protegidas			

4.1.2.2. Instrumentos.

Instrumentos

Una vez determinadas las zonas estratégicas de actuación, conviene ahora hacer referencia a **los instrumentos** para conseguir el objetivo del fomento de la vivienda protegida.

Para ello, como así sucedió en el plan anterior, resulta fundamental la **colaboración de la iniciativa privada** en la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Colaboración con la iniciativa privada

Debe, no obstante, abrirse el abanico de las actuaciones del sector privado en el ámbito de la vivienda protegida, de tal manera que no se circunscriba a la tradicional tipología de vivienda protegida, sino que también su ámbito de actuación puede y debe extenderse a la construcción y explotación de alojamientos protegidos públicos u otras tipologías similares que se puedan crear (Vg. Viviendas de integración social), en régimen de concesión administrativa y destinados o dirigidos a colectivos, tales como, los jóvenes, la tercera edad y otros, por razones sociales. Para ello, resulta, fundamental la participación conjunta de las distintas Concejalías o Áreas del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.

Así, los tradicionales **concursos de enajenación de suelo con destino exclusivo a vivienda protegida en venta** seguirán siendo fundamentales en los años de vigencia del plan, con la única novedad, no por ello, no importante, que el proceso de selección de los posibles adquirentes de viviendas será dirigido e impulsado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda siguiendo el Protocolo de selección de adquirentes y arrendatarios de las viviendas de protección pública.

Igualmente como instrumento de colaboración con la iniciativa privada **VIVA podrá vender promociones completas de viviendas en alquiler** al sector privado con la obligación por parte del comprador de la promoción de respetar las condiciones, plazos, compromisos y rentas máximas que se determinan en la calificación provisional.

El Ayuntamiento de Valladolid en aras a la consecución de la máxima transparencia en la selección de adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas, pretende dar un paso más y extender el protocolo aprobado por VIVA el 5 de Octubre de 2007, no sólo a los promotores privados propietarios de suelo destinado a vivienda protegida, sino también a aquellos promotores propietarios de suelo privado para vivienda libre y así conseguir dos efectos fundamentales:

- Promover más vivienda protegida en el municipio de Valladolid.
- Garantizar un procedimiento sencillo, transparente, objetivo y rápido para la selección de los posibles adquirentes de viviendas protegidas.

Promoción directa de VIVA

Por otro lado, la situación del mercado inmobiliario en la actualidad va a exigir una **participación más directa de la Sociedad Municipal en el fomento de la vivienda protegida**. Esta participación no debe circunscribirse sólo al mercado del alquiler, sino que debe extenderse también a la promoción directa para venta. Así, sin perder e incluso incrementando el número de promociones en alquiler que cada año se inicien, debe cobrar protagonismo **la promoción directa de vivienda protegida en alquiler con opción a compra** que, hasta ahora, no se había realizado y **la promoción directa de vivienda protegida para venta**.



Por otro lado, sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el Plan Estatal para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, **VIVA podrá vender promociones completas de viviendas en alquiler** con la obligación por parte del comprador de la promoción de respetar las condiciones, plazos, compromisos y rentas máximas que se determinan en la calificación provisional. En todo caso, la selección de los posibles arrendatarios se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el Protocolo aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L.

VIVA continuará con su política de promoción directa de viviendas protegidas en alquiler, si bien extenderá su actuación a la promoción directa en venta. Así, junto a las promociones directas realizadas al amparo del Plan anterior:

- La Olma (22 viviendas protegidas en alquiler) y CAMPSA (21 viviendas protegidas en alquiler), ambas destinadas para jóvenes menores de 36 años;
- Julián Humanes (17 viviendas protegidas en alquiler) y C/ Rector Luis Suárez (24 viviendas protegidas en alquiler), ambas en la modalidad de convivencia intergeneracional entre personas mayores (fundamentalmente) y personas jóvenes.



Durante los años de vigencia del Plan (2008-2011) se prevé que VIVA pueda iniciar los trámites para la construcción de, al menos, **el doble de las promociones directas en alquiler que las que ahora están terminadas**. Se dará preferencia a las personas mayores, a los jóvenes y a las familias con hijos a cargo.

*Colaboración
con otras
Administraciones*

Igualmente, con el fin de conseguir verdaderos efectos multiplicadores en materia de vivienda protegida el Ayuntamiento de Valladolid va a buscar fórmulas de colaboración con las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda protegida.

En este sentido, resultan fundamentales las declaraciones de **urbanización protegida de suelo con destino predominante a vivienda protegida** y las actuaciones de urbanización prioritaria de suelo. En el primer caso, el compromiso es reservar, al menos el 50% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida y en el segundo caso ese porcentaje llega obligatoriamente al 75%.

Es compromiso del periodo de vigencia del Plan de solicitar la declaración de, al menos **tres**, actuaciones protegidas de vivienda protegida.

También otra fórmula de colaboración es la firma de **convenios con la Junta de Castilla y León** que tengan como finalidad facilitar la promoción de viviendas protegidas en el municipio de Valladolid.



4.1.2.3. Tipología de vivienda protegida.

Tipología de la vivienda protegida

Pero si la forma de promover es fundamental, también no menos importante es ofrecer **una tipología de vivienda protegida variada** que mejor se ajuste a las características de las distintas familias que demandan una vivienda protegida. Esto, en ningún caso supone una extrema complejidad para los ciudadanos porque, con carácter general, las distintas tipologías de vivienda protegida van a tener prácticamente las mismas características en cuanto a los requisitos de acceso a la vivienda, limitaciones a la facultad de disposición y formas de financiación. Sino que lo que persigue es principalmente poder ofrecer una vivienda que mejor se adapte a las características propias de los componentes de la unidad familiar.

En este sentido, se va a prestar especial atención a los jóvenes, a familias y a las personas mayores, sin olvidarnos de las víctimas de violencia de género que tendrán un procedimiento específico para optar a una vivienda protegida, respetando escrupulosamente su intimidad y protección de datos, y de los inmigrantes que concurrirán en plano de igualdad con los españoles, y sin discriminación, en el acceso a una vivienda protegida.

Para la realización de este objetivo se realizará una acción administrativa de fomento, de tal manera que se incentive e impulse a la iniciativa privada, a través de los concursos de enajenación de suelo público o de las concesiones de obra pública que se realicen o a través de cualquier otra fórmula, para que promuevan la tipología de vivienda que demande en cada momento, por sus características subjetivas, las personas incluidas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León.

Por todo lo anterior, cobrará especial importancia la **Vivienda Joven** y la **Vivienda de Precio Limitado para Familias**.

Vivienda

La **Vivienda Joven** es aquella que mejor se adapta a las características de los jóvenes y respecto de la segunda tipología su demanda se circunscribe al grupo de las familias con hijo/s a cargo pero con posibilidades, dado que el número de piezas de la vivienda así lo permite, de incrementar el número de miembros de la unidad familiar. En ambos casos resulta fundamental que el planeamiento urbanístico, competencia en nuestro caso estrictamente municipal, tenga en cuenta ambas tipologías de vivienda.

En relación con la primera, es objetivo del Plan municipal el facilitar los procesos de autonomía personal de los jóvenes mediante las políticas activas en materia de vivienda. En este sentido, hay un creciente número de familias jóvenes en Valladolid, de reducido tamaño y limitados recursos económicos, que precisan nuevas fórmulas de vivienda con una protección pública, mejor adaptadas a sus necesidades y posibilidades, y caracterizadas por unos parámetros más flexibles que los correspondientes a las tradicionales viviendas de protección pública.

Un sistema de ayudas específico para los jóvenes, créditos hipotecarios adaptados a sus circunstancias personales y laborales e incentivos a la promoción, junto a las deducciones fiscales ya adoptadas por la Comunidad Autónoma, constituyen todos ellos elementos necesarios para, de una forma integral, favorecer y posibilitar el acceso a una vivienda digna de los jóvenes vallisoletanos.

Viviendas de precio limitado

La **vivienda de precio limitado para familias** se configura como una vivienda de protección pública; así, por una parte, se establece un sistema de ayudas y, por otra, queda sometida a un precio máximo de venta y un precio máximo legal de referencia para arrendamiento así como a unas limitaciones a la facultad de disponer. El régimen de acceso a la vivienda puede ser en compra, en arrendamiento y en arrendamiento con opción de compra, de forma que, en éste último caso, los adquirentes podrán beneficiarse de una parte de las cantidades entregadas en concepto de renta en el momento de acceder a la propiedad de la vivienda, además de las ayudas a la adquisición que se establecerán en el Decreto que regula este tipo de vivienda.

Desde el punto de vista urbanístico, y al objeto de fomentar la promoción de un mayor número de viviendas protegidas, esta nueva tipología de vivienda necesariamente se ha de promover



sobre suelos que estén fuera de la reserva obligatoria de suelo para vivienda protegida. De esta forma, es intención por parte de este Ayuntamiento de que suelos que estaban calificados por el planeamiento en principio para la construcción de vivienda libre sean destinados a esta tipología de vivienda protegida.

Mención aparte están los **apartamentos protegidos públicos para jóvenes, tercera edad u otros colectivos en parcelas dotacionales**.

*Apartamentos
protegidos
públicos en
suelos
dotacionales*

Esta tipología de vivienda en alquiler puede ser muy útil para facilitar el acceso a una vivienda a los jóvenes, universitarios o no, y a las personas mayores. Se trata de promover viviendas para alquiler en suelo dotacional municipal que se cederá mediante la fórmula de la concesión administrativa o a través de cualquier otra fórmula (Vgr. derecho de superficie), para que, una vez que transcurra el plazo de la concesión administrativa o del derecho de superficie, la parcela y las obras llevadas a cabo revertirán a la administración municipal titular de los mismos, para formar parte del parque público de viviendas en alquiler.

La primera actuación en este sentido se realizarán en la **parcela 32 del Plan Parcial Santos Pilarica**.

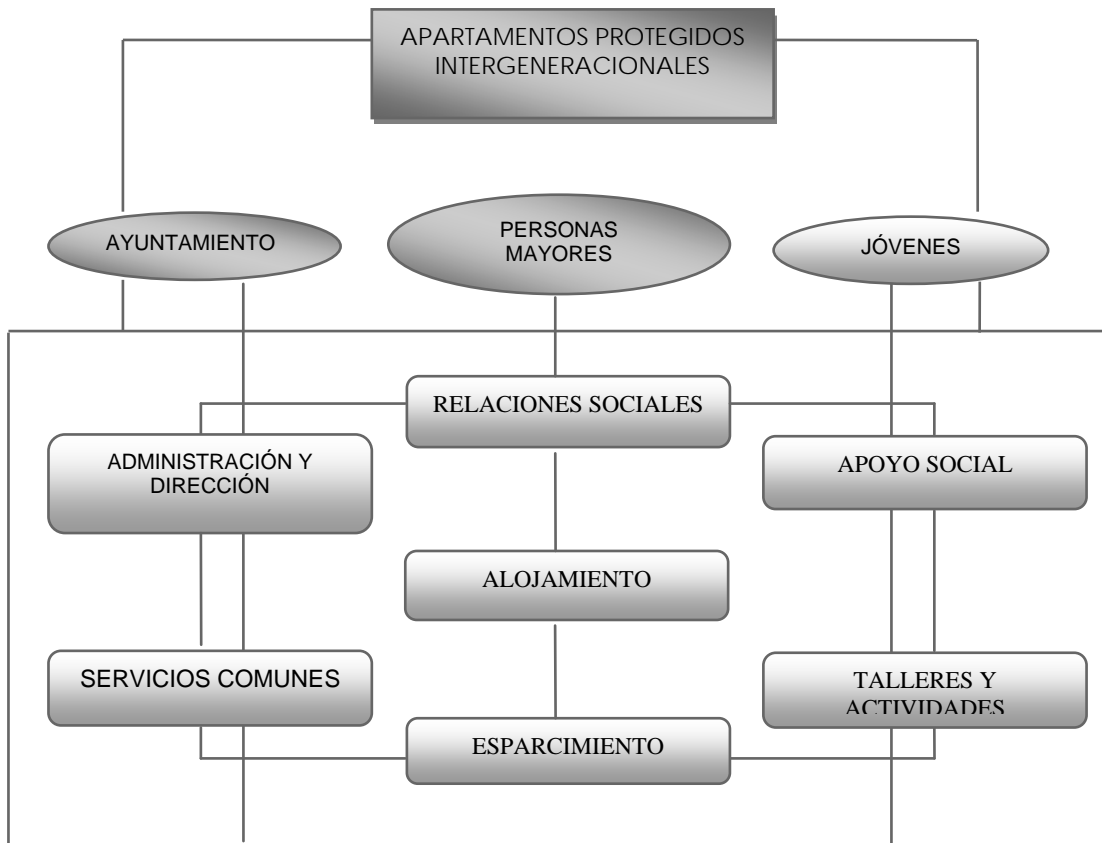
La previsión de actuaciones para el periodo de vigencia del Plan Municipal se determinará en el **mapa de suelos dotacionales** de carácter indicativo que se elaborará al efecto.

La selección del concesionario o del titular del derecho de superficie se realizará sobre la base de los principios de transparencia, publicidad y concurrencia, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público y la legislación patrimonial respectivamente.

La selección de los posibles arrendatarios se realizará por la Sociedad Municipal de acuerdo con el Protocolo de actuación aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Esta preferencia para las personas mayores y los jóvenes tiene su máxima expresión en **las viviendas protegidas en alquiler intergeneracionales**, es decir para personas mayores en convivencia con jóvenes. Se trata de facilitar que en una misma promoción convivan jóvenes con personas mayores válidas, de tal manera que aquellos se comprometen a realizar labores sociales que permitan la integración de las personas mayores que conviven con ellos a través de la realización de actividades de ocio, tales como el aprendizaje a través del manejo de ordenadores, de Internet en las dependencias comunes habilitadas al efecto, actividades hortícolas. Asimismo los jóvenes se comprometen a prestar asistencia a los mayores en actividades domésticas y de funcionamiento del edificio.

*Apartamentos
protegidos
públicos en
alquiler
intergeneracional*



Como se ha podido comprobar, especial protagonismo va a seguir teniendo la vivienda protegida en alquiler, pero buscando otras fórmulas distintas a las tradicionales del alquiler, como puede ser el alquiler con opción a compra y la construcción de viviendas en alquiler sobre suelo dotacional público.

4.1.2.4. Fomento del alquiler.

Fomento del alquiler

La opción del alquiler a precios asequibles, permite disponer de un hogar a personas con rentas bajas, y posibilita la movilidad de los individuos por razones laborales, estando bajo el régimen de protección hasta que las condiciones que dan lugar a la necesidad de protección desaparezcan.

El alquiler debe ser una **opción** del ciudadano, ni la mejor, ni la peor, sino simplemente una opción más del propio ciudadano. Es él el que debe elegir, fundamentalmente, de acuerdo con su capacidad económica. Opción del ciudadano y en ningún caso imposición por parte de los poderes públicos.

No obstante lo anterior, también es cierto que debe incentivarse desde el Ayuntamiento de Valladolid el mercado del alquiler. Pero no desde el lado de la demanda, ya que hay otras Administraciones públicas que ya realizan esa función, sino desde el lado de la oferta, incentivando a los promotores privados para que promuevan viviendas protegidas en alquiler o en su defecto promoviendo directamente desde la Sociedad Municipal este tipo de promociones, pero dejando siempre abierta la posibilidad que sean otras empresas las que exploten y gestionen el alquiler de las mismas.

Así, se establece como objetivo básico **la dinamización del mercado del alquiler** y la potenciación de las actuaciones relativas al mismo para facilitar el acceso a la vivienda a ciertas personas y familias.

La vivienda en alquiler permite **atender a las necesidades de vivienda de aquellos colectivos con especiales dificultades** que no pueden acceder a una vivienda en régimen de propiedad. En un primer momento, puede ser la primera y única opción que pueden tener **los jóvenes** de nuestra ciudad que desean emanciparse de sus familias para formar las suyas propias. También puede resultar la única opción en principio para los **inmigrantes** que llegan por primera vez a nuestra ciudad. Igualmente, puede ser el único medio posible para **las personas mayores** que siendo plenamente válidos, viven en pisos que no cuentan con las condiciones adecuadas de habitabilidad o de accesibilidad, porque no cuentan con ascensor, y que por estas razones se van apartando y alejando de la realidad y, por tanto, perdiendo el contacto con la sociedad y, en definitiva, la ilusión por vivir y relacionarse.

La vivienda en alquiler permite **adecuar las necesidades en vivienda al ciclo vital**. El alquiler permite adaptar la vivienda a nuevas necesidades ya que se puede cambiar de residencia con mucha más facilidad.

Además **favorece la movilidad laboral**. Facilita los cambios de residencia por motivos profesionales.

Para todo esto, para ampliar el mercado del alquiler en el municipio de Valladolid se compromete a realizar las siguientes **medidas**:

- Fomentar la vivienda protegida en alquiler, en sus distintas modalidades, **con la posibilidad de la opción de compra**.

Esta fórmula es válida para aquellos jóvenes que quieren emanciparse y no pueden, en un principio, acceder a una vivienda en propiedad. En este caso acceden a una vivienda en alquiler y si mejoran sus condiciones económicas pueden optar por acceder a la propiedad de esa vivienda. El arrendatario deberá pagar una renta tasada e inferior a la existente en el mercado y, además, desde la formalización del contrato de arrendamiento se podrá beneficiar de la ayuda autonómica al alquiler que puede alcanzar el 40% de esa renta tasada. Además, es intención de la Sociedad Municipal **tramitar y, en su caso, anticipar el importe de la ayuda**, una vez que se haya reconocido, descontando el importe de la misma de la renta a abonar por el arrendatario. De esta manera, no sólo se consigue un efecto social claro, sino también el conseguir desde el principio una renta verdaderamente asequible lo que puede incentivar el acceso a una vivienda protegida en alquiler.

A través de esta figura, a los 10 años el joven arrendatario puede acceder en propiedad a la vivienda a un precio de venta estipulado, pero teniendo en cuenta parte de las rentas abonadas.

Esta rebaja servirá también para no tener la sensación de que al pagar la renta *se está tirando el dinero a la basura*. Además, con carácter general, el arrendatario cuidará la vivienda como si fuera propia.

Para ello, bien a través de la promoción directa de vivienda protegida en alquiler, o bien mediante los concursos de enajenación de suelo, obligando al promotor a realizar la vivienda protegida en alquiler, se incentivará desde el Plan Municipal a ofrecer vivienda protegida en alquiler.

- Es compromiso de este ayuntamiento que durante los años de vigencia del Plan (2008-2011) se prevé que VIVA pueda iniciar los trámites para la construcción de, al menos, **el doble de las promociones directas en alquiler que las que ahora están terminadas**. Se dará preferencia a las personas mayores, a los jóvenes y a las familias con hijos a cargo.
- Para favorecer y facilitar la emancipación de los jóvenes con el fin de que puedan formar sus propios hogares, resulta fundamental que las viviendas en alquiler se encuentren

Medidas para el fomento del mercado de alquiler en Valladolid



amuebladas, sin que esto suponga un coste añadido a la renta a pagar por el arrendatario.

- Fomento de figuras nuevas de viviendas protegidas con destino fundamental para jóvenes o personas mayores, tales como **apartamentos protegidos públicos para jóvenes, tercera edad u otros colectivos en parcelas dotacionales o las viviendas protegidas en alquiler intergeneracionales**.

En relación con los primeros se elaborará un **mapa de suelos dotacionales** para este tipo de vivienda protegida.

- En último lugar no hay que olvidar la vivienda desocupada. En este sentido, la Junta de Castilla y León desde el año 2004 ha establecido un instrumento para incentivar a los propietarios de esas viviendas para que las puedan sacar al mercado del alquiler. Este instrumento es la Reserva de Viviendas Vacías para el alquiler de Castilla y León. Así, se propone promover fórmulas de colaboración entre ambas administraciones para, desde la órbita del estímulo, poner en el mercado del alquiler el mayor número de viviendas.

4.1.2.5. Medidas de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Medidas de Sostenibilidad y Medio Ambiente

Dentro del eje estratégico “fomento de la vivienda protegida” así como del relativo a “potenciación de la rehabilitación y renovación urbana” que veremos más adelante, como actuación transversal que debe impregnar a ambos hay que hacer referencia a **medidas relativas a la sostenibilidad y medio ambiente**.

El respeto al medio ambiente y la sostenibilidad de la edificación es una preocupación constante, no sólo en el mercado inmobiliario, sino en todos los aspectos de la sociedad actual.

La proliferación de nuevas técnicas y modelos productivos ha provocado que el respeto al medio ambiente sea una necesidad fundamental para llevar a cabo cualquier actuación, tanto de iniciativa pública como privada.

Es por ello que surge la necesidad de llevar a cabo políticas que respeten el medio ambiente, dándole la importancia que realmente tiene y respondiendo a una necesidad no sólo presente sino también futura, para que las generaciones futuras puedan vivir adecuadamente.

Este respeto al medio ambiente en este eje estratégico debe observarse en dos momentos absolutamente diferenciados y dirigidos a sectores distintos:

- Dejando al margen y sin olvidar que estas consideraciones medioambientales ya se contemplan desde el punto de vista del planeamiento urbanístico por prescripción normativa. El primer momento a tener en cuenta es el de la construcción de las viviendas protegidas y el responsable ha de ser los promotores de las viviendas protegidas, ya sean públicos o privados, y los constructores de las mismas.

En este sentido, el Plan Municipal fomentará el uso de energías alternativas, limpias y renovables, la edificación con criterios de eficiencia energética y el desarrollo de la arquitectura bioclimática. Para ello, se exigirá y, en su caso, se primará tanto en los concursos de enajenación de suelo, como en los procedimientos de licitación para la selección a los redactores de los proyectos de las promociones directas de las viviendas protegidas de VIVA, la utilización de estos criterios sostenibles o mediambientales.

- El segundo momento es el uso y mantenimiento de las viviendas y la responsabilidad en este caso es del adquirente o arrendatario de las viviendas protegidas. Para ello, resulta fundamental que esas personas conozcan las instrucciones básicas para el buen uso y mantenimiento de las viviendas, en concreto, en cuanto a cuestiones mediambientales se

refiere, deben saber cómo reducir el gasto y consumo de agua o de la luz o cuáles son los consejos prácticos para tratar adecuadamente los residuos.

Manual del usuario de la vivienda

Para esto, se propone la elaboración de un **manual del usuario de la vivienda** que regule entre otras cuestiones, y referido a circunstancias mediambientales, las siguientes:

- o Producción y clasificación de residuos
- o Consumo energético
- o Malos hábitos respecto al medioambiente
- o Puntos limpios
- o El etiquetado energético.

El progreso técnico, la proliferación de los medios de transporte y el crecimiento urbano, son, entre otras cosas, alguno de los factores que contribuyen a la degradación acústica del medio, y al deterioro de las relaciones entre la persona y su entorno.

El ruido es, pues, un agente contaminante de primer orden con efectos nocivos para la salud y una intromisión en el ámbito privado de la persona, que en muchos casos impide gozar en libertad de su domicilio. En este sentido, tanto la Declaración Universal de los Derechos Humanos como el Convenio Europeo para la protección de los Derechos Humanos y la Constitución Española contienen preceptos para garantizar el derecho a la intimidad personal y familiar, y la innovación del domicilio.

La Ley 37/2003, del Ruido, desarrollada por los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre ha establecido un marco normativo común de ámbito estatal del que hasta ahora se carecía, que tiene por objeto prevenir, vigilar y reducir la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños de que ésta pueda derivarse para la salud humana los bienes o el medio ambiente.

En paralelo al desarrollo de la Ley del Ruido, se ha producido otro importante cambio normativo con la inminente entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación y su documento básico de protección contra el ruido, DB-HR. En este documento se regula el ruido en el **ámbito edificatorio**, ya que se sabe que es causante de frecuentes problemas a los usuarios: trastornos del sueño, pérdida de atención, de rendimiento, cambios de conducta u otros que pueden llegar incluso a causar riesgos para la salud y problemas de estrés. Además, en los últimos años ha aumentado la concienciación social con los problemas del ruido y existe una mayor demanda en la sociedad de incrementar el confort acústico de las viviendas.

Ruido

La Ley del Ruido hace especial mención a las **actuaciones de planeamiento urbanístico**, tanto del planeamiento general como de los planes parciales.

Todas estas exigencias serán tenidas en cuenta a la hora de elaborar los distintos instrumentos de planeamiento, así como los distintos proyectos de urbanización y de ejecución de viviendas a realizar por el Ayuntamiento y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda.

Proyectos Innovadores

Por último, desde el Ayuntamiento en general y desde la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda en particular, se incentivará que los proyectos de edificación en Valladolid cuenten con aspectos innovadores y de mejora del comportamiento sostenible, de modo que sean considerados un referente de edificación sostenible.

4.1.2.6. Procedimiento de selección de adquirentes y arrendatarios.

*Procedimiento
de selección de
adquirientes y
arrendatarios*

Por último, dentro de este eje estratégico, si importante es la forma de promoción, los lugares de promoción, la tipología de vivienda protegida o el respeto al medio ambiente, no lo es menos el procedimiento para seleccionar a los adquirentes o arrendatarios de viviendas protegidas

El Ayuntamiento de Valladolid decidido en establecer un **procedimiento transparente, objetivo y sencillo para la selección de posibles adquirentes o arrendatarios de Viviendas protegidas**, ha regulado uno que cuenta con esas características y que se recoge en forma de diagrama de flujo que se establece más adelante.

Se trata de facilitar al ciudadano un procedimiento sencillo y rápido, de tal manera que con la simple inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas protegidas de Castilla y León cualquier ciudadano empadronado en Valladolid puede participar en todos y cada uno de los sorteos de viviendas protegidas que se hagan sobre suelo enajenado por el Ayuntamiento de Valladolid o por la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo S.L.

Será aplicable a la selección de adquirentes o arrendatarios de viviendas de nueva construcción o de viviendas usadas, propiedad, en este último caso, de la empresa municipal de Vivienda y Suelo S.L

No obstante, cuando concurren circunstancias excepcionales con el fin de solucionar necesidades perentorias y acuciantes de vivienda que afecten a personas o colectivos específicos de población, la selección de adquirentes y arrendatarios podrá hacerse de forma directa entre aquellas personas que cumplan los requisitos de acceso a una vivienda de protección. En este caso, será imprescindible el informe favorable de la Concejalía de Bienestar Social, Empleo y Familia.

El sorteo permitirá ordenar a los demandantes y seleccionar a los compradores o arrendatarios provisionales.

La selección del demandante como comprador o arrendatario provisional no genera derecho alguno hasta que no quede debidamente acreditado que reúne todos los requisitos exigidos para acceder a la vivienda. Este extremo se realizará en el visado del contrato de compraventa o arrendamiento por la autoridad administrativa competente.

La convocatoria por la que se inicie el procedimiento de selección de posibles adquirentes o arrendatarios podrá establecer, además del cupo general, cupos especiales de reserva de viviendas:

- Número de viviendas reservadas a discapacitados.
- Número de viviendas reservadas a jóvenes menores de 36 años.
- Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a unidades familiares de tres o más miembros o, específicamente, para familias numerosas.
- Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a unidades monoparentales con hijos menores de edad a su cargo o con patria potestad prorrogada o a víctimas de violencia de género o del terrorismo.

Mención especial hay que hacer respecto de aquellos colectivos de personas que estén incluidos dentro de los colectivos que exigen más regulación y, por ende, más protección.

En concreto, nos referimos a las **víctimas de violencia de género** que por sus circunstancias particulares debe articularse un procedimiento que por una parte, pueda cumplir el objetivo de la

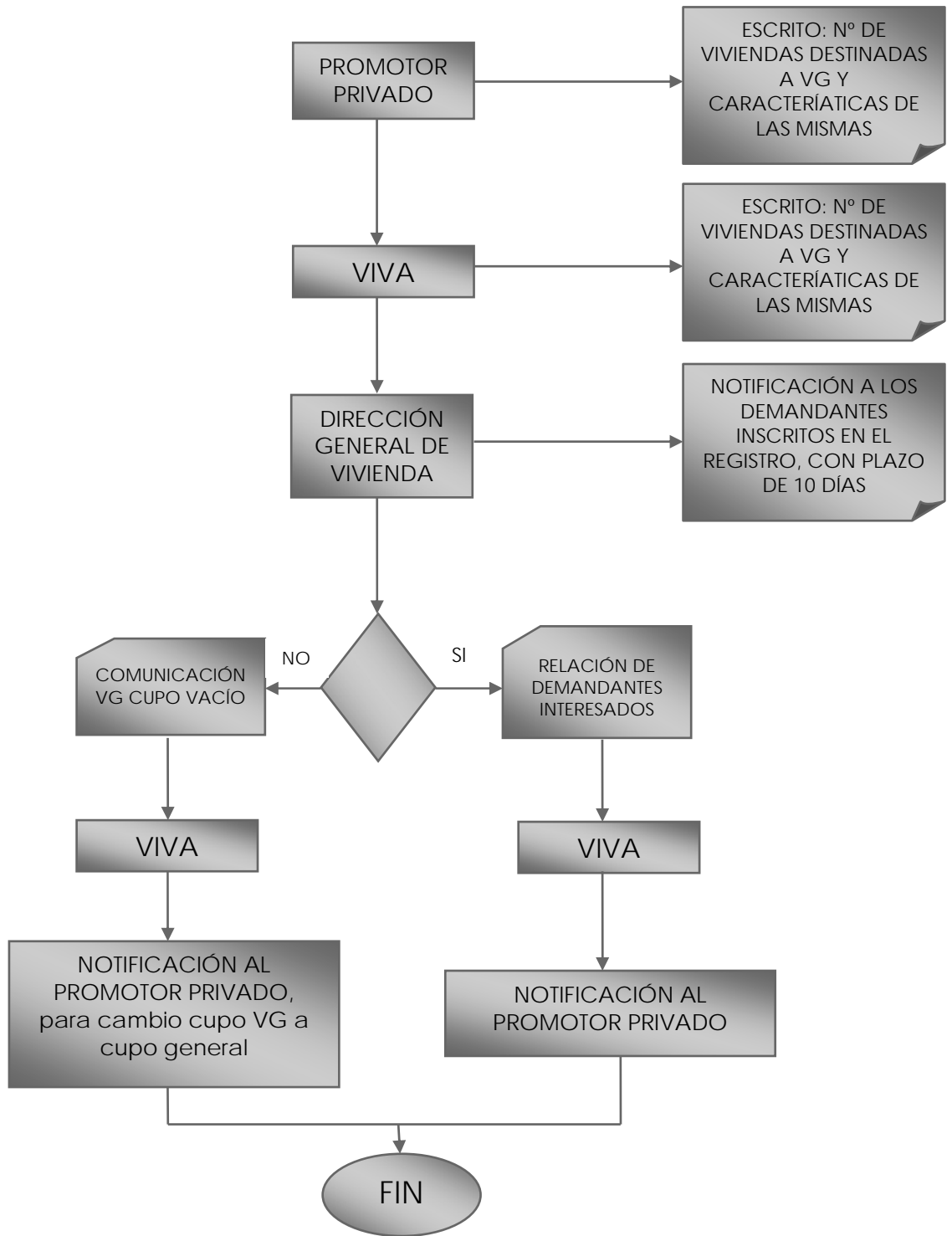


inmediatez, es decir la necesidad de alojar inmediatamente a la víctima de violencia de género, para lo cual cabe la selección directa que sólo necesitará del informe favorable de la Concejalía competente en la materia, y por otra parte habrá que garantizar la confidencialidad de sus datos.

E incluso cuando haya cupos específicos de viviendas destinados a estas personas que la relación de las mismas asegure su intimidad. Para ello se propone un protocolo de actuación:



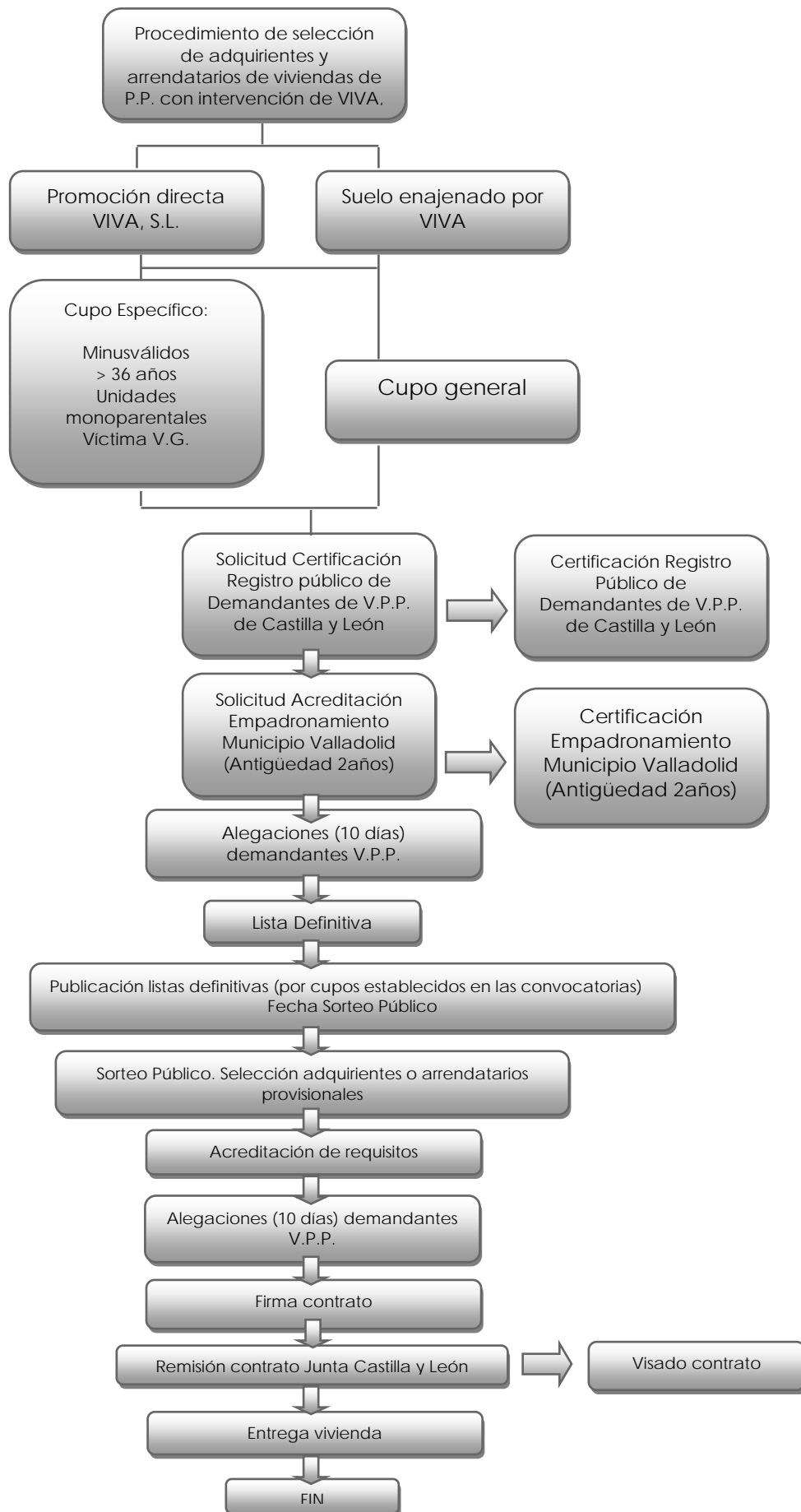
PROTOCOLO DE VIVIENDAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO



Protocolo de Actuación



PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ADQUIRENTES Y ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL





4.2 REHABILITACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Últimamente estamos escuchando en muchos foros la necesidad de que exista una **ciudad compacta** frente a la ciudad difusa, esto es una ciudad que se difumina en el campo ocupando áreas cada vez más extensas.

Pues bien, para la consecución de ese tipo de ciudad resulta fundamental la declaración de Áreas de Rehabilitación Integral. En este sentido, como luego veremos, Valladolid ha sido pionera en Castilla y León y una de las primeras de España.

El objeto de la declaración del Área de Rehabilitación es rehabilitar de forma integrada los conjuntos urbanos y áreas de interés arquitectónico, histórico, artístico, cultural, ambiental o social, siempre que se trate de zonas deprimidas o de barrios en proceso de degradación.

La palabra *re-habilitar* indica que se trata de volver a hacer útil algo para un fin determinado (el que venía desempeñando u otro).

Se trata, en definitiva, y esto es lo realmente importante, que exista vida residencial en los centros históricos y en los antiguos barrios periféricos a estos centros, con el fin de dotar a las viviendas de una calidad similar a la de las viviendas nuevas y mejorar los entornos urbanísticos, evitando así la despoblación de estas zonas, dinamizando esos centros urbanos y facilitando la convivencia intergeneracional entre jóvenes y personas mayores en ellos.

Ciudad compacta vs. Ciudad Difusa

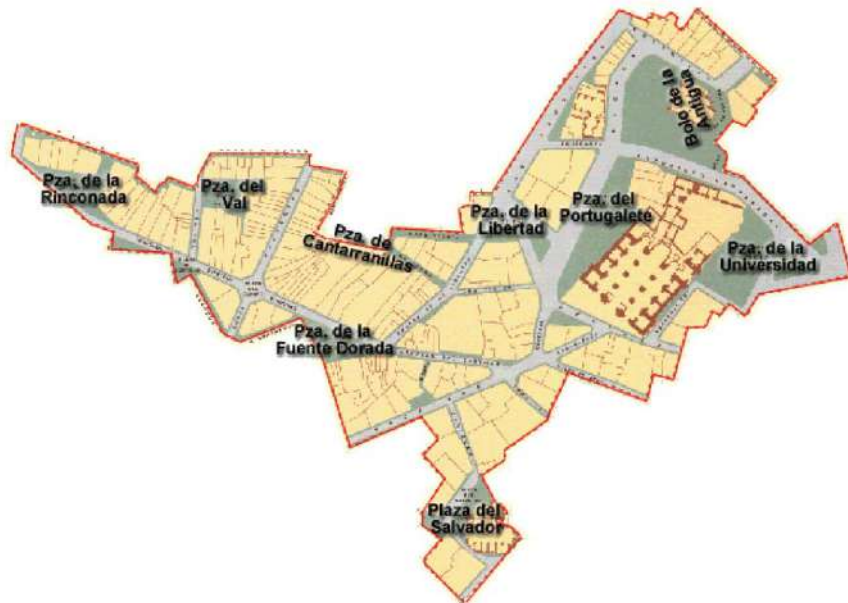


Medias para la rehabilitación y renovación urbana

Pues bien, en el caso de Valladolid se puso en marcha un primer ARI con gran acierto y los resultados han sido espectaculares. Se trata del **ARI de Platerías** de Valladolid que abarcaba una superficie de 118.591 m² y una superficie construida: 214.421 m² en el entorno de la catedral vallisoletana.

EDIFICIOS AFECTADOS	
Edificios residenciales	193
Edificios no residenciales	12
Total:	205

Los resultados fueron que se han rehabilitado 500 viviendas.



La recuperación del patrimonio edificado continuará siendo en el Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2008-2011 uno de sus ejes estratégicos.

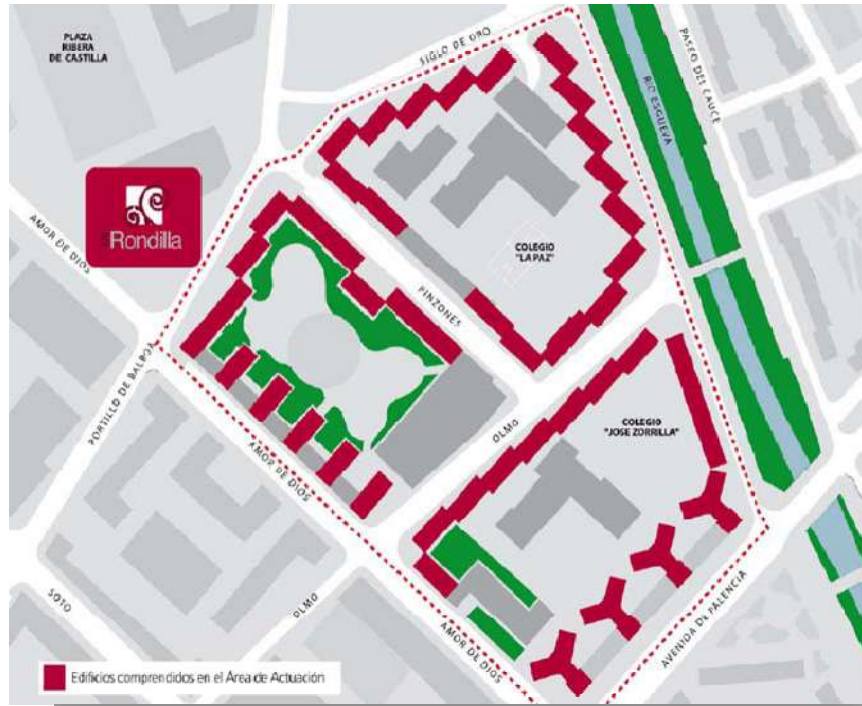
4.2.1. Áreas de Rehabilitación Integral.

Área de Rehabilitación Integral

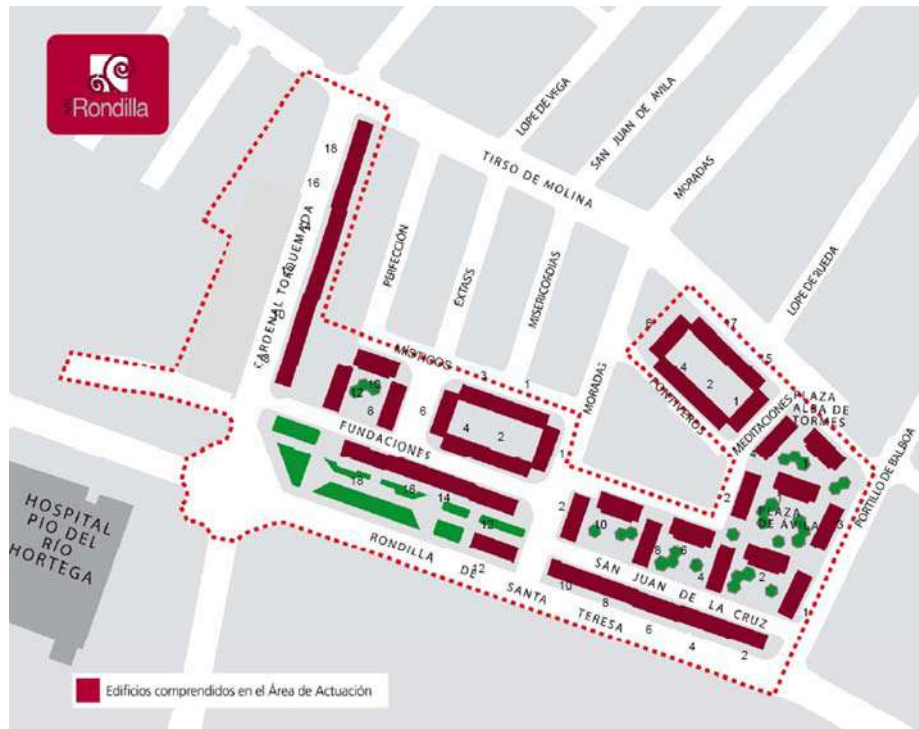
En ese afán porque exista vida residencial en el centro de la ciudad con una calidad comparable a las viviendas nuevas, el Ayuntamiento de Valladolid dentro del ámbito de vigencia del nuevo Plan municipal está acometiendo un nuevo reto que es la puesta en marcha del **ARI de La Rondilla**.

Se trata de la rehabilitación de uno de los barrios más emblemáticos de la ciudad. Afecta a dos polígonos *el 18 de julio* y *25 años de Paz* que se construyeron en los años 50 y afecta a un total de 1052 viviendas, si bien en una primera fase va a afectar a 526 viviendas. Los polígonos residenciales de promoción pública "18 de Julio" y "XXV Años de Paz", sufren en la actualidad una serie de deficiencias en sus edificaciones: aparición de patologías, mala accesibilidad y deficiente aislamiento, que hacen necesaria una intervención pública a la escala adecuada que incluya, fundamentalmente, la rehabilitación de los edificios afectados.

Polígono XXV años de Paz



Polígono 18 de julio



La figura que hace posible este tipo de actuaciones globales es el área de rehabilitación integral, entendiéndose como tal un conjunto urbano elegido en base a unas características peculiares que lo conforman como zona homogénea. Este ámbito se convierte en campo para la realización de actuaciones integrales, mediante la intervención conjunta y coordinada tanto de las diferentes administraciones competentes, como de los particulares afectados.

Dentro del ámbito temporal del Plan Municipal, si hay acuerdo entre las distintas Administraciones Públicas, se acometerá la segunda fase del ARI La Rondilla para completar hasta las **1052 viviendas** que conforman los dos polígonos afectados.

4.2.2. Áreas de Renovación Urbana.

Pero el Ayuntamiento de Valladolid en su afán por conseguir una ciudad compacta, propone dar un paso más en estas actuaciones tratando de **hacer ciudad en la ciudad**. Se trata de avanzar, no estrictamente en políticas de rehabilitación, sino, más bien, en auténticas políticas de vivienda a través de **actuaciones de renovación urbana**.

*Área de
renovación
urbana*

Cuando las necesidades sociales de grupos de población alojados en áreas urbanas degradadas así lo requieran, por resultar insuficientes las fórmulas de las áreas de rehabilitación integral o de centros históricos y urbanos, resulta más adecuadas estas modalidades de intervención, en las que hay que destacar **su carácter eminentemente social**, con una especial atención a los programas integrados previstos para atender a la población del área. Se trata de integrar la política de vivienda con la política de ciudades.

Se entiende como áreas de renovación urbana los tejidos urbanos, zonas de los mismos o barrios en proceso de degradación física, social o ambiental, y que por el elevado nivel de deterioro de las viviendas así como por razones de índole técnica y económica comportan la demolición y hacen inviable la rehabilitación, con el fin de promover fundamentalmente viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.

Estas actuaciones de renovación urbana permitirán **facilitar la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres**. Efectivamente, la incorporación de las mujeres a los espacios públicos ha hecho que el tema de la seguridad adquiera mayor importancia en el diseño urbano.

Los espacios no son neutros y según cómo se configuren pueden ser disuasorios de situaciones de violencia y ofrecer seguridad en mayor medida. La presencia de entornos que pueden entrañar una cierta peligrosidad que afecte especialmente a 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. Esta nueva ordenación incrementará la seguridad ciudadana, que como antes se ha señalado afecta en mayor medida a las mujeres, y servirá, por tanto, para una hacer efectiva una mayor igualdad entre hombres y mujeres.

Este juego de mutua influencia entre espacio urbano y vida económica y social es muy complejo y a menudo presenta grandes asimetrías. Quizá una de las más importantes sea la que afecta hoy de manera especialmente singular a las mujeres: hasta la fecha, las importantísimas transformaciones sociales del siglo XX relacionadas con la emancipación femenina y con la incorporación masiva de la mujer al mercado laboral han tenido muy débil reflejo sobre las estructuras espaciales de nuestras ciudades, de modo tal que las condiciones de forma y uso de nuestros espacios urbanos actuales imponen claras limitaciones o dificultades al desarrollo de las actividades que hoy realizan las mujeres y a sus expectativas personales y profesionales.

Las estadísticas son muy expresivas a este respecto: son mayoritariamente las mujeres quienes sufren la doble jornada de trabajo y hogar, y quienes con mayor frecuencia cuidan de las personas dependientes, por lo que su relación con los servicios públicos y, en particular, con equipamientos educativos, sanitarios y asistenciales es directa, incluso cuando no son usuarias



de los mismos. Las mujeres son además quienes soportan una mayor discriminación en el mercado de trabajo, lo que presupone mayores dificultades de acceso a la vivienda. Los ciudadanos que hacen un mayor uso del transporte público son también mujeres y esto, por razón del carácter subalterno de éste en el modelo de movilidad urbana dominante, se traduce en mayores limitaciones para los desplazamientos urbanos. También, por su propia movilidad y por ser quienes con mayor frecuencia tienen a su cargo el cuidado del hogar y de las personas dependientes, son las mujeres quienes sufren con mayor intensidad un diseño del espacio público que no tiene en cuenta las necesidades de la mujer como tal, en términos de accesibilidad, seguridad y confort.

En las últimas décadas, la investigación de género y las organizaciones y colectivos de mujeres vienen denunciando que los entornos espaciales de las ciudades reproducen las relaciones sociales en general y de género en particular, y que las mujeres soportan una gran asimetría en el reparto de responsabilidades dentro de las propias familias y, por ello, también padecen, en mayor medida y a diario, los conflictos que la planificación y la gestión urbanísticas generan cuando marginan la consideración de las necesidades específicas de las mujeres. En torno a estos problemas, han surgido en los últimos años análisis teóricos e iniciativas prácticas de muy distintas características y dimensiones para integrar la perspectiva de género en el urbanismo.

Ciudad y Mujer

Por otro lado, la inadaptación de las ciudades a las necesidades actuales de las mujeres puede explicarse parcialmente desde la perspectiva de la gestión de la toma de decisiones sobre la ciudad: los principios de actuación, las prioridades, las decisiones políticas y presupuestarias y las soluciones técnicas han sido y son aún día mayoritariamente definidas por personas que desconocen, minusvaloran u obvian las implicaciones de la proyección urbanística sobre la vida cotidiana, contribuyendo por esta vía a la reproducción de la fractura entre las características del espacio urbano y las necesidades de la población en general y, en particular, por razón de su rol social de género, las mujeres.

Por estas razones y porque se ha considerado indispensable adoptar otro enfoque y decidir cambios estructurales en la aplicación de políticas de ordenamiento urbano en Europa para hacer frente a las dificultades a las que se enfrentan las ciudades, la Unión para la Igualdad de Oportunidades de la Comisión Europea subvencionó una investigación que dio como fruto la elaboración de la Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1995). En ella se refieren, entre otros objetivos, los de favorecer una mejor calidad de vida y condiciones más iguales para todos, solucionar los problemas de funcionamiento urbano y evitar la exclusión, y conseguir una democracia más activa y más equilibrada en la actual sociedad plural en la que la mujer tiene intereses a todos los niveles. La participación de las mujeres en la toma de decisiones sobre la ciudad es, pues, necesaria y lo es tanto por razón de legitimidad democrática como por su condición de agentes esenciales de renovación de las dinámicas urbanas.

Aunque la construcción de conocimiento sobre las relaciones entre urbanismo y género no está muy desarrollada, el activismo por el enfoque de género y las políticas de igualdad han influido de manera decisiva para llevar a la práctica algunas iniciativas que han puesto de relieve cómo la participación de las mujeres en la planificación urbana o en la incorporación de la perspectiva de género en la misma supone una mejora sustancial en la calidad de vida de las ciudades. Una nueva cultura de la ciudad deberá ir definiendo nuevos modelos urbanos y, en ello, el papel de las Administraciones Públicas es decisivo.

La propia Red URB AL nº 12 (“Hacia la plena ciudadanía de las mujeres”), financiada por La UE y liderada por la Diputación de Barcelona y en la que viene participando el Ayuntamiento de Valladolid desde el año 2004, hace un especial énfasis en la participación de las mujeres en la planificación urbana al considerar que con su contribución se mejorarán los espacios de convivencia, el medio ambiente, los planes de vivienda, los transportes, la seguridad y muchos otros aspectos que harán de las ciudades lugares más humanos y habitables.

El Ayuntamiento de Valladolid desarrolla en sus actuaciones dentro de los Planes de Igualdad de Oportunidades entre mujeres y hombre, áreas de intervención en género y urbanismo. Por tanto

en esta materia resulta fundamental la participación transversal de las distintas Concejalías del Ayuntamiento.

Además estas actuaciones de renovación urbana son indispensables para la **consecución de un entorno accesible**. Es decir, aquel que está diseñado de tal modo que puede ser utilizado con seguridad y eficacia por el mayor número de personas, y en el que sus habitantes pueden desplazarse cómodamente, tengan discapacidad o no.

*Entorno
accesible*

El concepto de eliminación de barreras ha quedado obsoleto, ahora se habla de promoción de la accesibilidad. Promocionar la accesibilidad no es solamente una necesidad para las personas con discapacidad sino, una ventaja para toda la ciudadanía. Accesibilidad es aquella característica del urbanismo, la edificación, los medios de transporte, los sistemas de comunicación, el mobiliario, y de todo aquello que nos rodea, que permite a cualquier persona sea cual sea su capacidad o su discapacidad, su utilización y su máxima autonomía personal.

Últimamente se habla del concepto de accesibilidad desapercibida y es que, "una buena accesibilidad es aquella que existe pero que pasa desapercibida a los usuarios". Es el nuevo concepto que se ha de conseguir en todo tipo de intervención urbanística, en la edificación, en los medios de transporte y en los sistemas de comunicación. Adaptaciones simples y flexibles permiten que el mismo producto, itinerario, espacio, elemento o servicio sea utilizado por mayor número de personas rentabilizando por tanto su posible coste.

Las claves para conseguir un entorno urbano accesible son:

- Adoptar medidas acordes a la actual legislación basada en la igualdad de oportunidades y no discriminación.
- Diseñar y planificar el entorno de forma que sea accesible para todas las personas (Accesibilidad Universal).
- Favorecer itinerarios accesibles en vías públicas, espacios verdes y acceso a bienes y servicios de la comunidad y de zonas próximas.
- Diseñar y colocar el mobiliario urbano con criterios de accesibilidad.
- Favorecer el acceso a los medios de transporte público. El entorno accesible es el que tiene un transporte público extenso y adaptado para uso de todas las personas.

A través de estas actuaciones se podrán adoptar medidas de apoyo al uso del vehículo privado por parte de las personas con movilidad reducida (reserva de plazas de aparcamiento)...

Se trata, en definitiva, de la consecución de unas **construcciones sostenibles**.



Es intención de este Ayuntamiento comenzar las obras de renovación urbana en una zona del Barrio de Pajarillos Bajos conocida por el Polígono 29 de Octubre.

ARU "Polígono 29 de octubre"



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

La justificación de la elección de esta zona frente a otras en el barrio de Pajarillos, e incluso frente a otras dentro del término municipal de Valladolid, se encuentra 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.**

Estas circunstancias las podemos clasificar en las siguientes:

1. Circunstancias sociales.

Destaca sobre manera la marginalidad y exclusión social que existe en esta zona. Su justificación hay que buscarla en distintas razones, teniendo en cuenta determinadas variables socioeconómicas.

Si bien no es posible conocer el número de personas pertenecientes a la minoría étnica gitana, existe un alto porcentaje de esta minoría étnica en la zona, con el consiguiente riesgo de creación de un *ghetto* por no acceso de otra población a la zona.

En primer lugar, 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 inferiores a 811, 05 euros al mes.

Circunstancias Sociales

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

En tercer lugar, destaca sobre las anteriores 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 marginalidad 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.

En definitiva, 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, minorías étnicas o refugiados.
- Bajo nivel educativo, importante déficit de cualificaciones y elevado índice de abandono escolar.
- Nivel elevado de criminalidad y delincuencia.
- Tendencias demográficas precarias.

2. Circunstancias urbanísticas.

El polígono 29 de octubre es un conjunto homogéneo degradado.

Circunstancias Urbanísticas

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 degradación de la edificación.

En todo caso las patologías y el grado de degradación es desigual, pero prácticamente todas presentan humedades por capilaridad. Los edificios se caracterizan por tener importantes déficits de confort y problemas claros de accesibilidad.

El parque de viviendas está en proceso de envejecimiento con un importante desajuste con los estándares de demanda (ausencia de ascensor en edificación de más de tres plantas y ausencia de garajes).

La propuesta de actuación consiste en **la demolición de un total de 95 bloques con un total de 570 viviendas y 33.960 m2 construidos.**

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, no existen precedentes en Castilla y León, sí en cambio en otras Comunidades Autónomas, como la vasca, con unos resultados espectaculares (en el barrio de Beurko en Baracaldo).

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

Los vecinos, por la expropiación o cesión de sus viviendas, obtendrían una nueva edificación conforme a los metros cuadrados de la anterior propiedad. Es decir, se cambiarían metros cuadrados de vivienda antigua por metros cuadrados de vivienda nueva.

Sin perjuicio, si lo desean, pueden optar por tener más metros cuadrados o por tener plaza de garaje y trastero, todo ello a precio de vivienda protegida.

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

- Integración socio-laboral.

Intervención con jóvenes y mujeres de la zona, especialmente, con las minorías étnicas ubicadas en la misma, realizando un estudio de su empleabilidad y diseñando una incorporación a proyectos tutelados por el Ayuntamiento (Escuelas taller, talleres de empleo)

Integración

Es fundamental la implicación de la propia implicación de la zona en la rehabilitación medioambiental y urbanística de la zona y el desarrollo de líneas de apoyo al autoempleo y creación de empresas para el desarrollo del comercio y los servicios en la zona.

- Apoyo a las mujeres mayores.

Se planea un refuerzo de servicios para la permanencia de las mujeres mayores con riesgo de pasar a situaciones de dependencias, con un incremento de servicios de ayuda a domicilio, de servicio de atención personal, de apoyo en el hogar y de teleasistencia domiciliaria. Estos aspectos se reforzarán con un seguimiento e intervención social específico.

Mujeres Mayores

Son, en definitiva, prestaciones destinadas a facilitar el desarrollo o mantenimiento de la autonomía personal, prevenir el deterioro individual o social y promover condiciones favorables en las relaciones familiares y de convivencia, contribuyendo a la integración y permanencia de

las personas en su entorno habitual de vida mediante la adecuada intervención y apoyo de tipo personal, socioeducativo, doméstico y social.



- Animación comunitaria y participación social.

El consenso y participación de las fuerzas sociales de la zona es un requisito imprescindible para el desarrollo del proyecto. Por ello se diseñará un programa de intervención comunitaria en el que se ponga en marcha un equipo de coordinación de las actuaciones que sirva de órgano de participación y consulta del proyecto y de propongan desde el mismo criterios de actuación e, incluso, proyectos de intervención social, creando redes de apoyo a las personas que viven en la zona.

Participación Social

Por otra parte, hay que diseñar proyectos para conectar los servicios comunes a todo el barrio, no hemos de olvidar que a escasos metros de la zona de actuación hay un Centro Cívico, una biblioteca, una piscina y hay una previsión de creación de un centro de personas mayores, con esta nueva área y las personas que en ella viven.

En concreto, la misión de este área es la de mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos, favoreciendo la inclusión y promoción social y previniendo los factores generadores de desigualdad y situaciones de riesgo de exclusión social. Esto se concreta en intervenciones, enmarcadas territorialmente, a través de proyectos y actividades dirigidos a individuos, grupos y/o comunidades con sus problemas y necesidades propios y específicos que pueden ser desarrolladas por el Equipo de Acción Social del Centro de Acción Social ubicado en el Centro Cívico del barrio.

En el territorio que nos ocupa, requiere especial atención las acciones de integración social de la minoría étnica gitana, en los que se dan una serie de riesgos y carencias que hacen imprescindibles acciones integrales de tipo social, laboral, económico y educativo (Proyectos de mujer e infancia, Proyecto de atención a menores con Asociaciones de intervención con sectores de población,...)

Potenciar líneas de trabajo, en términos de interculturalidad, con entidades sociales de la zona, con el objetivo de lograr la convivencia normalizada entre etnias, que actualmente en el mejor de los casos viven unas de espaldas a las otras, o con graves conflictos sociales.

Junto con las declaraciones de Área de Rehabilitación Integral, de Centro Histórico y de Renovación Urbana, hay otras medidas muy importantes que en el Plan Municipal van a ser fundamentales para preservar y mantener el patrimonio residencial de la ciudad.

4.2.3. Inspección técnica de edificios.

Así, además de las tradicionales órdenes de ejecución o incluso las declaraciones de ruina o la declaración desde el propio planeamiento de bienes catalogados que supone que el Plan General debe indicar al menos, el grado de protección, que puede ser integral, estructural o ambiental; los criterios, normas y otras previsiones que procedan para su protección, conservación y en su caso recuperación, y en general para concretar con precisión los términos en los que haya de cumplirse el deber de adaptación al entorno y, en su caso, los criterios sobre compensaciones a los propietarios privados, va a resultar fundamental la puesta en práctica de la **Inspección Técnica de los Edificios**.

Inspección técnica de los edificios

A fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 110 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, (Ley 5/1999, de 8 de abril), en el cuarto trimestre del año 2008, y dentro de la estructura organizativa de la Concejalía de Urbanismo y Vivienda, se pondrá en marcha el Servicio de Fomento, Protección y Conservación de Edificios, y dentro del mismo, la Sección encargada del control de la Inspección Técnica de Construcciones.

Para facilitar el cumplimiento del deber de conservación que corresponde a los propietarios de los edificios y construcciones, se establece la obligatoriedad de promover su inspección por facultativo competente para supervisar su estado de conservación y adecuación a las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad.

Se creará el Registro de Inspección Técnica de Edificios, que va a permitir a la Administración y al particular, dado el carácter público del mismo, conocer el estado de la edificación en la ciudad, posibilitando futuras actuaciones urbanísticas, con mayor conocimiento de la situación real urbanística de los edificios. Se considera esencial el elevar a un conocimiento exacto de su contenido y objeto al interesado destinatario, para ello es preciso la puesta en marcha de campañas de información que permitan conocer el alcance de esta inspección y que la misma se instituye como una medida de fomento a la conservación de la edificación, más que como una acción de policía de la Administración Pública frente a los ciudadanos.

Se llegará a un acuerdo con los Colegios Profesionales relacionados con la materia, a fin de lograr la firma de convenios de colaboración que regulen y estructuren la relación con éste Ayuntamiento, fundamentalmente, entre los Profesionales que deben intervenir en la inspección y posterior emisión del documento que acredite el estado del inmueble.

La inspección debe consignarse en un certificado expedido por el técnico competente que la practique, al que debe adjuntarse un informe suscrito por el mismo técnico en el que describa el resultado de la inspección. Para ello se utilizará como documento acreditativo de la inspección efectuada y del resultado de la misma, el encargado por la Junta de Castilla y León al Instituto de la Construcción de Castilla y León y que está pendiente de validar por la Comunidad Autónoma.

Los propietarios deben presentar en el Ayuntamiento una copia del certificado de la inspección técnica de las construcciones y de un informe anexo, dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo en el que deban realizarla.

Se podrán articular medidas de colaboración con la Administración Autonómica con el fin de la habilitación por parte de ésta de un conjunto de ayudas a los propietarios afectados para sufragar los gastos ocasionados por las Inspecciones Técnicas de Edificios.



El incumplimiento de las normas sobre inspección técnica de las construcciones supone una infracción urbanística tipificada como leve en la Ley y Reglamento de Urbanismo (Art. 348.4 d) del Reglamento.).

En último lugar, habría que hacer referencia a las **medidas de fomento** que el Ayuntamiento de Valladolid, al margen de lo señalado en apartados anteriores, se compromete a realizar durante los años de vigencia del Plan Municipal **para la rehabilitación urbana de edificios y viviendas.**

*Otras
medidas de
fomento*

Por rehabilitación urbana se entiende el conjunto de acciones, públicas y privadas, dirigidas a alcanzar el objetivo de la recuperación, reconstrucción y reutilización del espacio en la ciudad consolidada.

Su finalidad esencial es mejorar las condiciones de seguridad y habitabilidad, permitiendo por una parte asentar población, fundamentalmente joven, en el centro de la ciudad para dinamizar el casco urbano, y por otra lograr una mejora de la imagen de la ciudad.

Esta medida, ya adoptada en 2008, y que se propone su mantenimiento a lo largo del periodo de vigencia del Plan Municipal consiste en la concesión de subvenciones en actuaciones de rehabilitación del paisaje urbano para edificios de antigüedad igual o superior a 25 años con el fin de la rehabilitación de la fachada principal y cubiertas, alumbrado ornamental de fachadas y eliminación de antenas de televisión y radio.

Mediante estas actuaciones los propietarios de viviendas pueden mantener sus edificaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y accesibilidad conforme exige la normativa urbanística, ayudando al cumplimiento del deber de conservación que prescribe la normativa urbanística.

Durante el año 2008, y una vez abierta la convocatoria de subvenciones para actuaciones de rehabilitación del paisaje urbano, se han recibido un total de 90 solicitudes, habiéndose resuelto favorablemente, por cumplir los requisitos establecidos en las bases de dicha convocatoria, un total de 76.

Asimismo, y como actuación complementaria de la anterior, se han programado para el año 2.008 **actuaciones puntuales** en calle Platerías y calle Santo Domingo de Guzmán. Dicha línea de actuación tendrá continuidad en los próximos ejercicios 2.009, 2.010 y 2.011. Programándose en aquellos ámbitos en los que sea conveniente generar políticas de recuperación de servicios, infraestructuras, renovación urbana, etc...





4.3 INFORMACIÓN Y ATENCIÓN AL CIUDADANO.

La política de vivienda tiene un gran contenido e impacto social entre los ciudadanos, es por ello que el Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2008-2011 debe verse acompañado de las acciones necesarias en materia de **información y atención al ciudadano** con el fin último de acercar y facilitar el conocimiento de las actuaciones descritas en los ejes estratégicos, no sólo a los promotores privados, ya sean empresas o cooperativas de viviendas, colaboradores fundamentales en la puesta en práctica del Plan, sino también, y fundamentalmente, a los potenciales arrendatarios y adquirentes de las viviendas protegidas que impulsa y promueve el Ayuntamiento de Valladolid, a los solicitantes y a los beneficiarios de ayudas derivadas de las declaraciones de Áreas de Rehabilitación Integral, de Centro Histórico o de Renovación Urbana, en definitiva, a los ciudadanos en general, ávidos de información sencilla y cercana en materia de vivienda que siempre resulta compleja y abstrusa.



El servicio al ciudadano exige consagrar su derecho a comunicarse con las Administraciones, utilizando un concepto amplio de las mismas, por medios electrónicos. La contrapartida de ese derecho es la obligación de éstas de dotarse de los medios y sistemas electrónicos para que ese derecho pueda ejercerse. Esa es una de las grandes novedades de la Ley 11/2007, de Acceso Electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos: pasar de la declaración de impulso de los medios electrónicos e informáticos que se concretan en la práctica en la simple posibilidad de que algunas

Administraciones, o algunos de sus órganos, permitan las comunicaciones por medios electrónicos a que estén obligadas a hacerlo porque la Ley reconoce el derecho de los ciudadanos a establecer relaciones electrónicas. Desde este plan Municipal se plantean actuaciones de mejora en esta comunicación electrónica con los ciudadanos.

Por otro lado, las distintas Administraciones públicas con competencias en materia de vivienda y la Administración Municipal deben colaborar entre sí para que puedan actuar de forma complementaria en beneficio del ciudadano, y sin olvidar que la Administración municipal es casi siempre la más cercana al ciudadano.

Debemos utilizar aquellos instrumentos creados por la Junta de Castilla y León y que resultan muy útiles, tales como el Registro público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León o las aplicaciones informáticas derivadas del mismo, para agilizar nuestros procedimientos y prestar mejor atención al ciudadano y, de esta manera, acercar la Administración al ciudadano.



Por último, es fundamental la utilización de las nuevas tecnologías en este ámbito, por ello se propone la mejora de la página Web de VIVA, de tal manera que se convierta en una oficina abierta las 24 horas al día y los 7 días a la semana.



4.3.1. Objetivos.

Objetivos

Objetivos

Los objetivos principales del Plan Municipal en relación con las funciones de Información y Atención al Ciudadano son:

- Lograr la máxima y mejor repercusión de la información y comunicación en materia de vivienda entre ciudadanos y promotores.
 - Para los ciudadanos:
 - El mayor conocimiento posible de las promociones de vivienda protegida que se está desarrollando sobre suelo público y sobre suelo reservado a vivienda protegida en el planeamiento de la ciudad.
 - De los sorteos para seleccionar a arrendatarios y adquirentes de viviendas protegidas que se realicen o se vayan a realizar en un futuro próximo.
 - Otro tipo de información general o específica en materia de vivienda.
 - Para los promotores:
 - Los suelos disponibles para futuros concursos de enajenación de suelo y el régimen jurídico aplicable a los mismos, buscando la máxima transparencia al respecto.
 - Las licitaciones de las distintas obras o servicios que VIVA vaya a realizar.
- Desarrollar los mecanismos de coordinación necesarios entre las diferentes instituciones y agentes, públicos y privados, para que la política municipal de vivienda se constituya en un instrumento ágil y eficiente, que responda a las demandas sociales concretas de su ciudadanía.

4.3.2. Líneas de actuación.

El Ayuntamiento de Valladolid contempla las siguientes líneas de actuación:

Líneas de actuación

- Potenciación de la Oficina de Vivienda que existe en la sede de VIVA, mediante la mejora de los canales de información presencial y, sobre todo, mediante la mejora del canal virtual a través de la Web de la Sociedad Municipal.

La Web debe estar destinada no sólo a los promotores, sino también y fundamentalmente a los ciudadanos. Para ello, se proponen las siguientes medidas:

- La elaboración de un **plano virtual** en el que vean y se puedan consultar las distintas promociones de vivienda protegida que se están desarrollando o se van a desarrollar en Valladolid sobre suelo público o sobre suelo reservado a vivienda protegida. Para ello, resultará fundamental articular canales ágiles de comunicación con el Ayuntamiento de Valladolid.
 - Mejorar la información en materia de vivienda, de tal manera que resulta completa y accesible para los ciudadanos y promotores. Se trata de ofrecer a los ciudadanos toda la información disponible sobre las oportunidades que dispone para el acceso a una vivienda protegida en sus diferentes modalidades, así como asesorarle sobre los trámites necesarios para acceder a ellas.
 - Trabajar con la posibilidad de implantar otros canales de comunicación con los ciudadanos como el **SMS**. Este canal puede ser muy adecuado, junto con los que ya existen, para la comunicación de las distintas fases del procedimiento de los sorteos públicos ante notario para seleccionar a arrendatarios y adquirentes de viviendas protegidas.
 - Posibilidad de implantar la **cita previa** en la Oficina de información de Vivienda que existe en VIVA. Esta posibilidad puede ser muy útil cuando nos encontremos en momentos cima, tales como cuando se inician las tramitaciones de los sorteos o las convocatorias de ayudas de los ARI, ARC o ARU.
- Potenciación de los instrumentos de coordinación con las distintas Administraciones Públicas, especialmente con la Administración Autonómica. El instrumento a utilizar debe ser la firma de un **Convenio Específico de Colaboración**. La finalidad de este convenio debe ser impulsar la colaboración interadministrativa para conseguir, en último término, un mejor servicio a los ciudadanos.

Así, por una parte, el Ayuntamiento puede colaborar con la Administración Regional en el desarrollo y funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida mediante la realización de actuaciones de información y gestión a los ciudadanos sobre los requisitos para la inscripción de los ciudadanos en el mismo, y remitiendo datos que faciliten la actualización del Registro.

De hecho, para los sorteos que realiza VIVA para la selección de arrendatarios y adquirentes de viviendas protegidas se utiliza, como antes hemos señalado, el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas. En este sentido, también se podría regular un protocolo de actuación al respecto agilizar la transmisión de la información entre ambas instituciones.

Y por otro lado, la Administración Autonómica puede permitir a la Administración Municipal aprovechar el Registro Público de Demandantes para obtener información válida y adaptada a los intereses locales sobre los demandantes de viviendas



protegidas de Valladolid y así pueda servir de base para la realización de los distintos procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas. Conocer de primera mano los demandantes de viviendas protegidas permite adaptar la tipología de vivienda protegida a construir a las necesidades de los inscritos.

En concreto, la Administración Autonómica podrá facilitar al Ayuntamiento un acceso restringido tanto al Sistema de Información de Vivienda que dispone la Junta de Castilla y León, así como a las zonas restringidas destinadas a los ayuntamientos que, a tal efecto, pudiera establecerse en la página Web de la Oficina de la Vivienda de Castilla y León.

Todo esto, en último término, dará como resultado una mejor coordinación en las actuaciones de ambas administraciones en beneficio de los ciudadanos y del interés general, manteniendo una unidad de sistema.

5. OBJETIVOS Y EJES ESTRATÉGICOS EN MATERIA DE SUELO INDUSTRIAL

5.1 Superación del modelo de industria transformadora: Hacia un modelo tecnológico y de servicios avanzados.

Hacia un modelo tecnológico

Según estudios relativamente recientes² algunos de los escenarios espaciales previsibles para la Europa de 2030 muestran los efectos que la falta de crecimiento en la población tiene sobre algunas regiones y el incremento de la globalización que tiende a favorecer a las áreas metropolitanas o a otras regiones que basen su potencial en I+D o incluso a las ciudades de tipo medio con un elevado potencial en términos culturales, científicos, turísticos o con calidad ambiental. De igual forma, la escasez de energía y el aumento en los precios de los combustibles incrementará el desarrollo de innovaciones en diversas áreas (motores, materiales, seguridad, tipos de combustibles ,etc), cambios más exigentes en términos de intermodalidad y cambios estructurales a nivel económico en el sentido de **adoptar un modelo basado más en la tecnología y los servicios, abandonando las industrias de energía intensiva.**

La Unión europea como medio de intervención política con el objetivo de la cohesión territorial como apoyo de la competitividad entre diferentes territorios aprobó la **Agenda Territorial**, que retoma los principios de otros documentos como el European Spatial Development Perspectiva, identificó seis desafíos territoriales relacionados entre otros con el coste de energía, la expansión urbana, el despoblamiento y las migraciones, estableciendo simultáneamente seis prioridades que pasan entre otros, por el refuerzo del policentrismo, los clusters regionales de competitividad, redes transeuropeas de comunicación, etc.

En este contexto la ventaja competitiva, basada en la singularidad y en la capacidad permanente de innovación es la baza que pueden jugar **los gobiernos locales**, en colaboración activa con otras administraciones en instituciones públicas y con el tejido empresarial existente. Es imprescindible generar una oferta de suelo y de espacios varios, de calidad, con infraestructuras de comunicación eficientes a nivel local, centros de formación y transferencia de información, y áreas de nueva centralidad para servicios tradicionales, como el comercio, y para servicios avanzados, en consonancia con las necesidades del tejido industrial existente.

Como primera aproximación a las nuevas demandas de actividad se podría hablar de un proceso de desconcentración industrial, asociado a una nueva división espacial del trabajo, de un proceso de externalización de servicios generador de nuevas necesidades de proveedores a ser posible próximos en su localización y, en definitiva, de una fuerte interrelación entre los sectores industrial-terciario.

5.2 Objetivos Estratégicos en suelo destinado para actividades productivas.

Objetivos estratégicos

Es manifiesto el objetivo y la necesidad de contar con suelo asequible a las economías domésticas y entidades empresariales, es decir, tanto el destinado a vivienda como a usos vinculados a diversas actividades económicas. En definitiva, una ciudad con viviendas asequibles, dotada de suelo industrial y de áreas especializadas. Es decir, dotada de espacios acondicionados para nuevas actividades que puedan inducir transformaciones cualitativas, caso de los espacios

² Espo Project 3.2, "Scenarios on the Territorial future of Europe" (mayo 2007)



destinados a actividades de I+D+i que impulsen Parques de innovación ya sean Parques Científicos, Tecnológicos, mixtos o cualquier entidad de Apoyo al Desarrollo y la Innovación.

El Proyecto Global de Ciudad Valladolid 2016 contempla entre otros aspectos prioritarios:

- El aprovechamiento de las posibilidades derivadas de la **ubicación** (punto de paso hacia todo el norte peninsular), como centro de distribución y de acogida.
- Impulsar un **aeropuerto** con medios y capacidad adecuados, en referencia tanto al tráfico de mercancías como al de pasajeros, así como su conexión con la red general de comunicaciones y, en particular, con el **transporte ferroviario de mercancías y de pasajeros de alta velocidad**.
- Ejecución de políticas urbanísticas con proyectos de mejora que contribuyan a equilibrar la ciudad, procurando el **desarrollo del vértice Este-Norte de la ciudad**.

Asimismo, entre sus proyectos recoge el desarrollo de suelo para actividades económicas y áreas especializadas a través de:

- Desarrollo de **suelo industrial público** con un precio de venta ajustado a su coste, de modo que incentive la actividad económica y, de este modo, pueda influir sobre el precio de la oferta privada de suelo industrial.
- **Rehabilitación de antiguas áreas de actividad** con criterios de calidad urbanística e infraestructural, que den respuesta a las heterogéneas demandas empresariales.
- Impulso al desarrollo del **Parque Científico "Universidad" de Valladolid** e iniciativas similares, que permitan desarrollar algún área empresarial cualificada, agrupando empresas innovadoras, que desarrollen actividades en las distintas modalidades de I+D+i, comprometidas con la calidad y la responsabilidad social corporativa.
- Impulsar el desarrollo de un gran **centro de distribución de mercancías** que actúe a modo de centro logístico del Noroeste, dada la privilegiada ubicación de Valladolid.

5.3 Industria diversificada, muy tecnificada y de gran Valor Añadido.

Con el desarrollo del conjunto de acciones estratégicas se pretende consolidar una economía próspera que sea capaz de tender hacia el pleno empleo y que al mismo tiempo sea robusta ante las coyunturas económicas desfavorables que puedan producirse. Para lograr estos objetivos se apuesta por la diversificación económica, la competitividad y por el desarrollo de los recursos humanos a través de la formación.

Un aspecto esencial de este área de intervención es el que se refiere a las **personas**, pues se considera que, por encima de los elementos infraestructurales y materiales, el factor humano constituye el motor esencial del desarrollo económico.

Este activo desarrolla todo su potencial a través de la formación, para convertirse en un auténtico elemento de competitividad. En este sentido, también constituye un interés prioritario promover **una nueva cultura empresarial dinámica, innovadora e integradora** que configure el concepto de empresa como aglutinador de voluntades y de participación de los sectores interesados y que sea percibida por los ciudadanos como una institución de gran interés social. El resultado será una ciudad que despierta interés desde el punto de vista del inversor.

Industria diversificada



Siguiendo nuevamente los datos aportados en el Plan Estratégico³ se consideran proyectos estratégicos ligados a tales objetivos:

1. Impulso al desarrollo del **Parque Científico de Valladolid**, que se configura como un Centro Politécnico de difusión tecnológica y de fomento a la innovación que potencia y estimula la interacción entre el mundo científico y las empresas, ayudando a orientar los resultados de la investigación universitaria hacia las demandas y necesidades más apremiantes del entorno, contribuyendo así de un modo activo y comprometido a su desarrollo económico y social.
2. Nuevo Complejo Ferroviario y generación de una gran actividad industrial auxiliar relacionada con el sector.
3. **Disponibilidad de suelo integrador de actividades industriales y de servicios**, dotado de una alta calidad urbanística e infraestructural, cuyo precio de venta se ajuste al coste, de modo que se incentive la actividad económica.
4. Mantenimiento del sector de la automoción, con apoyo desde todos los sectores implicados. Creación de un centro operativo de estudios y diseño de la automoción y la industria auxiliar que cuente entre sus instalaciones con un Museo del Automóvil a fin de exhibir la evolución del sector paralela a la de la ciudad.
5. Incentivar la aparición de una serie de "clusters" en sectores estratégicos para Valladolid: vinicultura, automoción, industria auxiliar ferrocarril. Medidas para incentivar la instalación de empresas: fiscales, suelo, formación.
6. Elaborar estudios de situación de sectores estratégicos que faciliten el establecimiento del modelo económico industrial de Valladolid.

5.4 Equilibrio territorial en la localización de actividades productivas.

Puede considerarse que los procesos de industrialización y de urbanización constituyen fenómenos dependientes entre sí, que caracterizan la evolución contemporánea de las sociedades desarrolladas. No es de extrañar, por tanto, que las transformaciones del sistema productivo hayan sido uno de los factores que han incidido de manera directa en las pautas de localización industrial y las diversas tipologías de asentamiento, lo que afecta fundamentalmente a la problemática urbanística y por tanto, al planeamiento urbano.

Equilibrio territorial

³ **El sector industrial** representa en este momento del orden del 17% del empleo total de la ciudad y de su espacio metropolitano. Se pretende que el peso del sector industrial siga siendo relevante en el futuro y, para ello, se fija como objetivo de mínimos que este porcentaje de empleo no descienda, en el espacio temporal del 2016. (Sin perjuicio del gran peso actual y también futuro del sector servicios). Para que se desarrollen estos factores se deben de encontrar una serie de circunstancias favorables, entre las que se encuentra la Existencia de suelo industrial adecuado a precios competitivos.

El sector de servicios representa más del 70% de los que están ocupados de Valladolid y su espacio metropolitano. Se espera que este porcentaje aumente en los próximos años hasta acercarse al 75%. El comercio y la hostelería representan una parte muy importante del empleo de la ciudad (del orden del 20%). El conjunto de actividades del sector servicios correspondientes a Transporte, almacenamiento y comunicaciones, Intermediación financiera y Actividades inmobiliarias y de alquiler servicios empresariales representan en este momento casi un 20% del empleo total. Las posibilidades de crecimiento de estos subsectores de actividad son muy grandes. Valladolid, en relación con otras ciudades, ofrece importantes ventajas competitivas para el desarrollo de este tipo de actividades como: Posición geográfica, Buenas comunicaciones, Existencia de recursos humanos cualificados, La calidad de vida que ofrece la ciudad, Disponibilidad de suelo y oficinas a precios razonables.

Desde esta perspectiva las líneas de actuación de este tercer Plan Municipal de Suelo y Vivienda para el periodo 2008-2011, en lo a que suelo destinado a actividades productivas se refiere, están marcadas por una **tendencia policéntrica** en lo espacial y de **especialización** en cuanto al destinatario final del suelo.

De una parte con una apuesta por la **zona este** de la ciudad a través de la recuperación de antiguas superficies que en su día fueron potentes focos industriales. Primero fue la adquisición de los terrenos de la antigua fábrica de Nitratos de Castilla, NICAS en el límite norte del término municipal por parte de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda VIVA, S.L. y ahora el objetivo de la regeneración industrial de la zona apostando por los terrenos del entorno del Camino de Palomares (Sectores 48 Industrial Las Arenas, 49 P.E.T. Vereda de Palomares y Sector 15 Industrial Cuesta del Tomillo) como un futuro centro de actividad logística y, siguiendo la tendencia de la especialización en actividades de I+D+i, la ubicación del Parque Científico Uva en terrenos del arco este de los Sectores Los santos-Pilarica y Los Santo II ya en el borde de la Ronda Interior Este VA-20.

En el **norroeste** la ciudad presenta un claro potencial, el que proporciona el eje transeuropeo A-62/AP-1 conocido como corredor Irún-Portugal a través de la A-62 y su enlace con la AP-1. Por ello no pueden dejar de impulsarse todos aquellos desarrollos urbanísticos de suelo industrial próximos a dicha infraestructura transeuropea, tales como el Sector 5 Carretera de Burgos, el Sector 10 Las Cerámicas, el Área Homogénea 11 Prado-Palacio Berrocal, el Área Homogénea 12 La Varga-Berrocal y más hacia el suroeste el Sector 27-2 las Raposas 2. En terrenos del A.H. 11 Prado-Palacio Berrocal se ha impulsado, además del uso industrial que inicialmente tenía atribuido por el Plan General de Ordenación Urbana, el uso terciario al objeto de poder albergar en gran equipamiento comercial precisamente por su localización integrada dentro de la trama urbana y a la vez apoyada sobre esa potente infraestructura viaria.

La planificación urbana ha incorporado el comercio en las últimas décadas, progresivamente, como actividad económica dentro de las categorías espaciales implicadas directamente en los procesos de producción de suelo. Los grandes equipamientos comerciales representan un fuerte elemento inversor en un territorio, integran actividades de venta y ocio diversas, capaces de generar espacios urbanos de encuentro que incluso tienden a desplazar a los clásicos espacios con ese fin del núcleo tradicional; sin embargo si pueden localizarse dentro de la trama urbana como es el caso impulsado desde el Ayuntamiento de Valladolid, pueden suponer un impulso dinamizador en lo económico sin llegar a constituirse en satélites segregados de la ciudad.

La tendencia residencial de la **zona sur** de la Ciudad encuentra el contrapunto en suelos con uso industrial tales como el APE 33 Camino Viejo de Simancas, el Sector 45 Industrial La Ronda y, sobre todo, en el Sector 44 Industrial Jalón. Desarrollado ya en su práctica totalidad el Sector 46 Carrascal como prolongación del Polígono Cerro de San Cristóbal, el Sector 44 Industrial Jalón ha permitido relocalizar las empresas Metales Extruidos y Metal-Air de sus antiguos emplazamientos en la Avenida de Burgos y su agrupación en una parcela que, una vez adecuada a su nueva infraestructura de producción, ha contribuido a la mejora y modernización de la actividad y a su permanencia en la Ciudad acogándose al Programa de Reubicación de Empresas del 2º Plan municipal de Suelo. Además, los aprovechamientos municipales permitirán una nueva iniciativa: la creación y diseño de un micropolígono de emprendedores, adaptado a los nuevos requerimientos y servicios que demandan las empresas. En cuanto esta iniciativa no agota todo el suelo disponible, las parcelas restantes así como aquellas que se obtengan y se incorporen al patrimonio municipal de suelo, se pondrán a disposición de los interesados a través de procedimientos de pública concurrencia, con un precio aproximado a su coste y capaz de influir en el mercado inmobiliario incentivando las iniciativas empresariales en terrenos de la Ciudad.

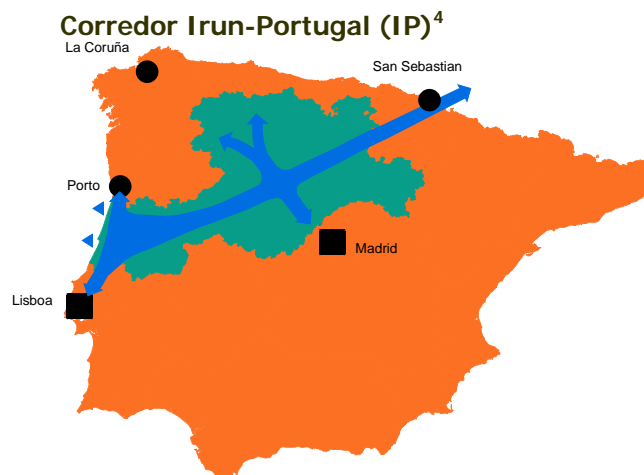
5.5 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

5.5.1 Actividad Logística en el vértice este-norte.

Vértice este-norte

En 2005 se aprobaron los ejes y proyectos prioritarios de la TEN Trans-European Transport Network, diseñada como una red multimodal que permite escoger la forma de transporte más apropiada para cada etapa del trayecto en el transporte de mercancías, e integra los diferentes tipos de infraestructuras desde las aeroportuarias al transporte marítimo para distancias cortas y las autopistas de alta capacidad y vías ferroviarias en las cadenas logísticas. De esta forma se pretenden bajar los costes de transporte, mejorar su eficiencia y reducir la emisión de CO2 a la atmósfera.

El **corredor Irún-Portugal** está integrado en esta red transeuropea y desempeña un importante papel en las conexiones, para pasajeros y mercancías, entre la Península Ibérica, en particular Castilla y León y la Región centro, con el resto de Europa. A su paso por Valladolid la autopista A62, complementadas por la A1 y A23 en Portugal y la A6 que une Madrid-Galicia, a través sus más de 600 kms este corredor encuentra otras plataformas logísticas y desarrollos industriales en los merece la pena detenerse en cuanto a su magnitudes.



En la conexión A-62/A-6 Tordesillas encontramos en su 1ª fase de promoción el Parque Regional Logístico, que cuenta con 697.000 metros cuadrados de superficie total y una edificabilidad industrial entorno a 350.000 metros cuadrados. La promoción es pública y corre a cargo de la Sociedad Estatal SEPES.

En el tramo de la A-62 que discurre por los términos municipales de Cabezón de Pisuerga, Corcos y Cigales la entidad pública GESTURCAL dependiente de la Junta de Castilla y León, promueve el conocido como Área de Actividad Canal de Castilla, que cuenta con una superficie total de 3.530.297 metros cuadrados y una edificabilidad de 1.592.834 metros cuadrados computables de usos lucrativos, de los cuales su mayor parte son destinados a parcelas industriales de diversa tipología edificatoria (1.298.477,2 metros cuadrados) y 252.165 metros cuadrados con destino a equipamientos privados.

Entre las prioridades marcadas por la Agenda Territorial de la UE se ha citado el refuerzo del policentrismo y los clusters regionales de competitividad. En el marco competitivo descrito no es nueva la apuesta del Ayuntamiento de Valladolid por los terrenos del Camino de **Palomares** – Sectores 48 Industrial Las Arenas y 49 Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares,

⁴ Fuente: Proyecto MIT- Movilidad, Innovación y Territorio. Junta de Castilla y León y Comisión de Coordinación y Desarrollo Regional Centro, Portugal.

clasificados como suelo urbanizable delimitado por el PGOU de Valladolid-, como terrenos idóneos para la creación de un área o zona de actividad logística.

La Junta de Castilla y León entre las acciones contempladas por las Directrices de Ordenación de ámbito subregional de Valladolid y entorno (DOTVAENT, Título II, aprobadas por Decreto 206/2001, de 2 de agosto) ya contemplaba un Centro Intermodal de Transporte que permita a Valladolid disponer de una verdadera "plataforma logística" con equipamientos conectados tanto a la red de autovías, como al ferrocarril (estación de mercancías) y al aeropuerto. En el artículo 24 de las Directrices se señala, en relación a la "Plataforma Logística" de Valladolid, que debe ser una de las principales acciones estratégicas de futuro. Su ubicación ideal es el norte del área urbana de Valladolid, en una zona con espacio y buenos accesos viario y ferroviario, próxima a las futuras Rondas Exteriores, rehabilitando el gran paquete de superficie industrial situado entre los términos municipales de Santovenia y Valladolid: un área con potencial expansivo y que exige, para su regeneración, una importante y solvente inversión.

Este precepto es de *aplicación básica*, esto es, vinculante en cuanto a sus fines, correspondiendo al Ayuntamiento de Valladolid aplicar las medidas concretas para su consecución en el ámbito de sus competencias. Mientras el PGOU de 1996 calificó 350 hectáreas de Suelo Urbanizable con destino a usos industriales, superficie que se consideraba en su momento suficiente para facilitar el asentamiento de nuevas empresas en nuestra ciudad, en el PGOU de 2004 se delimitaron otras 455 hectáreas de Suelo Urbanizable No Delimitado con uso global industrial, además de mantener los Sectores previstos desde el año 1996 y los delimitados en el ámbito del camino de Palomares, entre Ronda Interior y Ronda Exterior al Norte del Esgueva, clasificando nuevo suelo urbanizable y nuevos Sistemas Generales para el asentamiento de la Estación de Mercancías, el TCR (Taller Central de Reparación), CTT (Centro de Transferencia de Tecnología) y otras infraestructuras relacionadas con el transporte ferroviario y la logística.

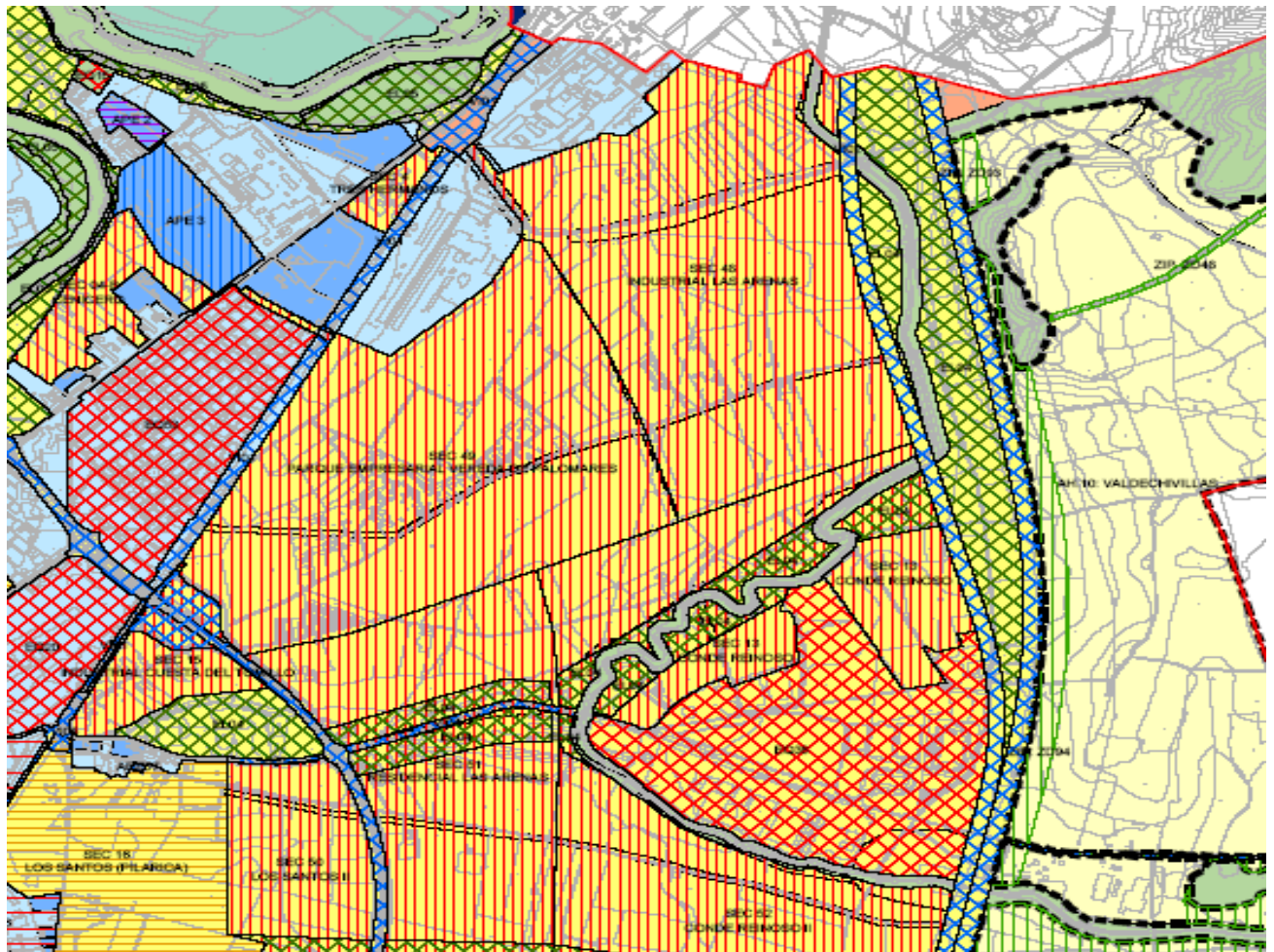
La localización de todas estas infraestructuras ferroviarias en el Nuevo Complejo Ferroviario, que el ADIF ha establecido en terrenos del Área Homogénea 5 Páramo de San Isidro, altera aquellas iniciales previsiones, pero no desvirtúa la idoneidad del enclave desde el punto de vista logístico habida cuenta de su ubicación geográfica, ni su vocación de reserva industrial con destino a un determinado sector industrial que demanda suelos con unas características espaciales superiores a la media. sigue estando plenamente vigente el gran objetivo de fijar y captar un polígono logístico o una Zona de Actividad Logística (ZAL) o Centro de Transporte Intermodal en el arco noreste como consecuencia de la oportunidad y el valor añadido que suponen las grandes infraestructuras viarias de la variante este ferroviaria de mercancías y la Ronda Exterior Este VA-30.

El ámbito de Palomares cuenta con una superficie total de **2.714.194 metros cuadrados de uso global industrial** –el Sector 48 Industrial Las Arenas cuenta con una superficie de 1.332.715 metros cuadrados y el Sector 49 Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares con 1.381.479 metros cuadrados- al que incluso podría añadirse la superficie del Sector 15 Industrial Cuesta del Tomillo de bastante menor entidad (139.473,78 metros cuadrados) pero muy buena accesibilidad a la VA-20 Ronda Interior Este y con el propio Sector 49.

Los primeros pasos se han dado por esta Administración, ante la ausencia de iniciativa privada pese a los cuatro años de vigencia del 2º Plan Municipal de Vivienda y Suelo y lo avanzado de los proyectos de las dos infraestructuras viarias colindantes al este con el ámbito de Palomares: la Autovía VA-30 Ronda Exterior Este y la Variante o plataforma este de mercancías ferroviaria, lo que sin duda favorece su proyección futura como zona o enclave logístico, dado su enlace hacia el norte con la autopista A-62 Burgos-Palencia-Tordesillas.

Como mecanismo de intervención directa, con la finalidad de asegurar la disponibilidad de suelo para actividades productivas, el Ayuntamiento de Valladolid ha desarrollado sendas iniciativas

públicas de adquisición de terrenos, en el marco de la gestión del patrimonio municipal de suelo, de su destino y fines, y según los recursos disponibles en dicho patrimonio.



En una primera fase, la adquisición de los terrenos del ámbito de Palomares podrá hacerse a través de la convocatoria de un concurso público para permutar suelo en terrenos del ámbito de Palomares a cambio de suelo residencial con destino a vivienda de protección pública en otros sectores de la Ciudad, con preferencia por el Sector 48 Industrial Las Arenas por su colindancia con terrenos del Área Especial 32 NICAS, permuta a través de la cual se pretende la adquisición de aproximadamente 350.000 metros cuadrados, o mediante otras fórmulas jurídicas permitidas por la legislación vigente.

En todo caso, se exigirá el cumplimiento del Protocolo de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública aprobado por el Consejo de Administración de VIVA, S.L., que exige la previa inscripción del solicitante en el Registro Público de demandantes de viviendas protegidas de Castilla y León.

En segunda fase se pretende adquirir terrenos en el mismo ámbito, de acuerdo con los instrumentos permitidos por la legislación vigente, con preferencia por el Sector 48 colindante en su vertiente noroeste con el Área Especial 32 NICAS, solar de suelo urbano consolidado adquirido por la sociedad municipal VIVA, S.L. con una superficie aproximada de 160.000 metros cuadrados actualmente en fase de ejecución de obras de urbanización de sus accesos. Las parcelas segregadas dentro del AE 32 serán destinadas a proyectos industriales que contribuirán a revitalizar y regenerar este antiguo enclave industrial de acuerdo con la previsión del artículo 24 de las DOTVAENT, precepto vinculante en cuanto a sus fines. Obviamente el Sector 48 aprovechará la sinergia de tal impulso, la urbanización de los accesos a NICAS y del

desdoblamiento de la VA-113 Avenida de Santander. Los accesos se reforzarán a través del camino de Palomares, y un nuevo enlace con la Ronda Interior Este, tal y como señala el artículo 243 del Plan General.

Con sendas actuaciones se pretende adquirir el mayor paquete de suelo posible. Estos terrenos una vez sean adquiridos y pasen a formar parte del patrimonio municipal de suelo, se unirán a los provenientes del deber de cesión obligatoria al Ayuntamiento por exceso de aprovechamiento que corresponde a los propietarios de suelo en cada uno de los sectores y junto con los aprovechamientos que genere la adscripción de la totalidad de los sistemas generales externos que correspondan según el Plan General a favor del Ayuntamiento, otorgará una posición mayoritaria para su desarrollo urbanístico de oficio.

En una tercera fase el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo que habilita la normativa urbanística con la finalidad expuesta. Seguidamente el impulso de los pertinentes instrumentos de planeamiento urbanístico, adaptados a un programa de necesidades de una actividad logística, y de gestión urbanística con la posibilidad de optar en las dos actuaciones integradas de los Sectores entre los sistemas de actuación por cooperación o, en su caso, por concurrencia, sin olvidar los principios de colaboración y cooperación interadministrativos o la posibilidad de establecer contratos de colaboración sector público-sector privado como otras posibles fórmulas para el desarrollo de esta ambiciosa iniciativa.

El factor localización de Palomares, apoyado en las dos infraestructuras viarias antes citadas - la Autovía VA-30 Ronda Exterior Este con conexión hacia el norte con la A62 y la Variante o plataforma este de mercancías ferroviaria-, junto con su potencial logístico hacen que el enclave presente una disposición polivalente para albergar un Parque Empresarial especializado, capaz de prestar servicios básicos y/o avanzados al transporte y la logística y en un futuro poder incorporarse a la denominada Red Cylog.

Principales corredores de la red CyLOG

Fuente: Asociación de Sociedades Gestoras de Enclaves Logísticos CyLOG

Líneas de Actuación



En un sector que representa más del 33 por ciento del PIB mundial, con un valor de hasta 5,4 billones de euros, según un informe de la UE, la **Red de Infraestructuras Complementarias del Transporte y la Logística**, creada por la Junta de Castilla y León a finales de 2005, estará constituida en 2009 por 15 sociedades gestoras de otros tantos enclaves logísticos situados en los corredores Transeuropeo, Ruta de la Plata, Duero y eje Madrid-Coruña, y pretende llegar a sumar 7.300.000 m² de superficie y una inversión pública y privada de 1.500 millones de euros, e inducir la creación de 3.000 empleos directos.

La Red Cylog proporciona servicios avanzados a los agentes de la actividad del transporte y la logística tales como centrales de compra, nuevas tecnologías, trazabilidad, ventanilla única, intermodalidad, entidades logísticas, etc, que aportan valor añadido e incrementan la competitividad de los agentes.

Infraestructuras ferroviarias y portuarias de la red CyLOG

Fuente: Asociación de Sociedades Gestoras de Enclaves Logísticos CyLOG



Valladolid cuenta actualmente con CENTROLID como enclave dentro de la Red CyLOG, que desarrolla su actividad logística sobre un área de intervención de 19 hectáreas de superficie, de las cuales 3,19 has. se destinan a logística, 3,8 has a estacionamientos y 4,25 has a viales y zonas verdes, lo que da una idea de lo específico y singularizado de este tipo de enclaves en cuanto a planificación urbanística se refiere.

5.5.2 Servicios avanzados en I+D+i: Parque científico Uva en terrenos municipales de la zona este.

Las economías nacionales más desarrolladas se caracterizan por dos rasgos muy marcados: la integración de los mercados nacionales en mercados internacionales cada vez más amplios y más competitivos y la importancia creciente de los conocimientos en la actividad económica. En este marco general la producción de conocimientos económicamente valiosos, y la aplicación de dichos conocimientos pasa a desempeñar un papel estratégico en el crecimiento y la competitividad.

*Servicios
avanzados en
I+D+i*

El Libro Blanco de la innovación de la Comunidad de Madrid de 2004, diagnostica en una conclusión plenamente extrapolable a la ciudad de Valladolid que, pesar de la existencia de algunos proyectos, no hay una política universitaria definida para el fomento y apoyo a *spin-offs*.

En la misma línea, la Estrategia Regional de I+D+i (ERIDI) establece para Castilla y León el potencial de creación de empresas surgidas desde el ámbito universitario, como una oportunidad del Sistema de I+D+i aún por explotar.

El compromiso de las empresas con el I+D ha sido creciente en los últimos años. En 1995 las empresas e instituciones *no públicas* ejecutaban el 49,5% del gasto nacional de I+D, mientras que en 2005 el porcentaje fue del 53,93%.

El interés público de potenciar las empresas que se establecen en parques se puede medir con parámetros objetivos; el análisis del empleo de I+D asentado en los parques (un 5,8 % de todo el empleo de I+D nacional en 2005) demuestra la importancia y el nivel de interés público que tienen las empresas ubicadas en los parques. Los parques son capaces de fijar un tipo de empleo cualificado que, de otra manera, habría de cambiar de comunidad autónoma o incluso de país para seguir ejerciendo su carrera investigadora.

Con independencia al fin concreto que se destinen las parcelas, los Parques implican avances indiscutibles en desarrollo económico local. Simbolizan la esencia del proceso de innovación al permitir la vinculación entre investigación básica y experimental, universidad y empresas, integran oferta y demanda científica. De acuerdo con las experiencias internacionales los parques son instrumentos efectivos para:

- La vinculación Universidad-industria: Estimular el flujo de conocimiento entre la investigación y los mercados.
- Desarrollo de la innovación a escala local.
- Generación de empleo y valor añadido, gracias a los espacios e instalaciones de calidad.
- Potenciación de emprendedores: Impulso y creación de empresas innovadoras.
- Fijar estrategias de innovación y alineación de éstas con las políticas estatales e internacionales: Proyección a mercados globales de empresas locales.

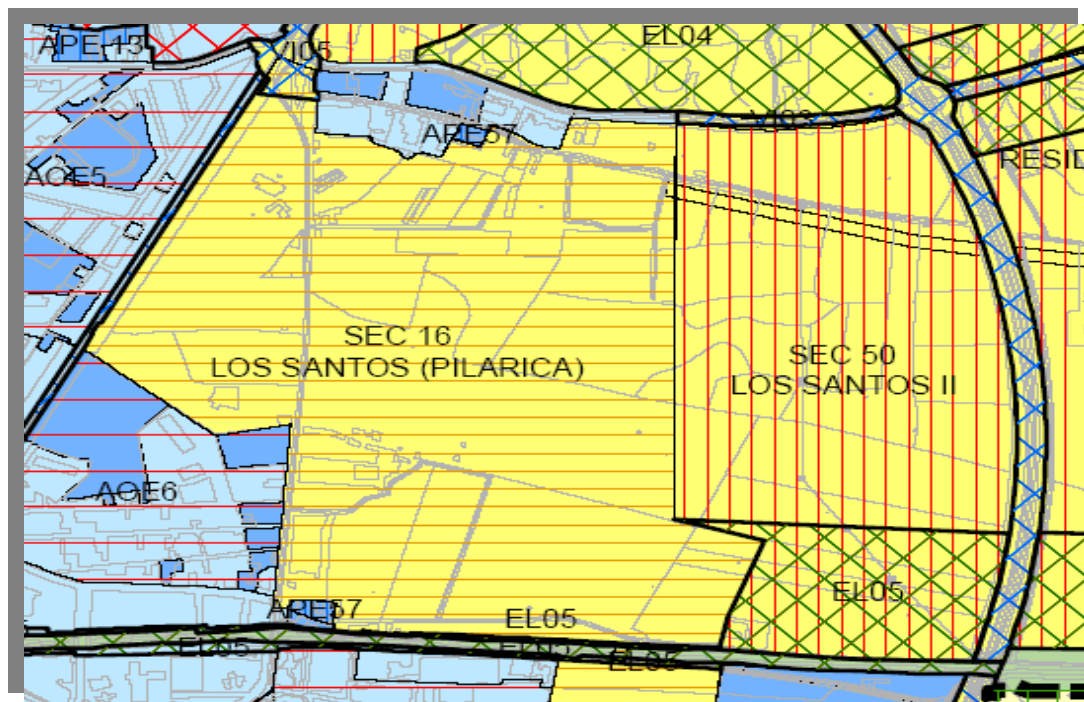
La **Fundación Parque Científico Universidad de Valladolid** es una entidad sin ánimo de lucro, constituida en mayo de 2006 a instancias del **Ayuntamiento de Valladolid**, de la Universidad de Valladolid, del Banco Santander y de la Cámara de Comercio e Industria. Dicha Fundación alcanza plena personalidad jurídica el 20 abril de 2007 al completarse su inscripción en el Registro de Fundaciones del Ministerio de Educación y Ciencia, a cuyo protectorado queda formalmente adscrita.

En la constitución de la Fundación las instituciones patronas realizaron diferentes aportaciones al capital fundacional, tal y como reflejan los Estatutos de la misma. Asimismo, tanto la Universidad de Valladolid como el Ayuntamiento de Valladolid hicieron público su compromiso de aportar cuantos bienes y recursos estuviesen a su alcance para garantizar los fines fundacionales; es en este contexto en el que las autoridades municipales expresan su voluntad de realizar la cesión gratuita de las parcelas nº 30 del plan parcial "**Los Santos-Pilarica**" y de las parcelas nº 15, 16 y 17 del plan parcial "**Los Santos 2**".

Como muestra del esfuerzo de este Ayuntamiento basta comparar las magnitudes con las del **Parque Tecnológico de Castilla y León** situado en la localidad de Boecillo, que cuenta con una superficie total de 11.868.260 metros cuadrados, aún disponibles aproximadamente 216.000 metros cuadrados de suelo a un precio estimado de 102 €/m² según estudios de mercado.

Las parcelas aportadas por patrimonio municipal de suelo del Ayuntamiento, de **39.489,80 metros cuadrados de superficie y 27.279,08 metros cuadrados de edificabilidad** en parcelas de uso industria jardín, suponen a fecha julio 2008 y con un precio medio de 230,67 €/m².e., según datos contrastados en Sectores de similar configuración, la aportación municipal a la Fundación Parque Científico Uva podría ser valorada en la cantidad de 6.292.465,38 euros. Este esfuerzo merece la justificación del **Interés público de los fines y usos de las parcelas**.

Conforme establece el artículo 5 de los Estatutos de la Fundación Parque Científico, esta institución tiene como misión fundamental potenciar la interacción entre la Universidad y las empresas facilitando la transferencia de conocimientos y tecnología, ayudando a orientar los resultados de los grupos de investigación hacia las necesidades del entorno y contribuyendo así de un modo activo y comprometido al desarrollo económico y social de éste, mejora y desarrollo que se orientarán también a los ámbitos estatal y de la Unión Europea. De acuerdo con esa misión, los fines de la Fundación son la investigación, desarrollo e innovación (I+D+i), con especial atención a sus aspectos interdisciplinares, la transferencia de conocimientos del mundo científico a la sociedad, las empresas y los emprendedores, la utilización de los resultados del I+D+i en productos, procesos y servicios, así como la formación continua dirigida a la actualización de los conocimientos necesarios para el desarrollo económico y social.



Para el mejor cumplimiento de tales fines la Fundación cuenta con dos áreas de desarrollo: (i) una científica ubicada en el Campus Miguel Delibes, donde se establecen los grupos de investigación vinculados al Parque Científico, así como los laboratorios y servicios tecnológicos propiedad del mismo; (ii) otra, denominada **área empresarial**, estará ubicada en los terrenos cedidos por el Ayuntamiento de Valladolid en los referidos planes parciales de "Los Santos-Pilarica" y "Los Santos 2", y se orientará preferentemente a la implantación de empresas de I+D+i que se ajusten a los requerimientos marcados por el Parque Científico y conforme a los supuestos de uso que definen los modelos de empresas destinatarias:

1.- *Spin-offs* universitarias. La Fundación Parque Científico tiene entre sus fines el compromiso de fomentar el espíritu emprendedor dentro de la comunidad universitaria, promoviendo la creación de empresas ya sean de base tecnológica o que realicen un uso intensivo del conocimiento. Las citadas empresas denominadas *spin-offs*, surgen en el contexto universitario y quedan vinculadas a la Universidad de Valladolid y al Parque Científico, conforme establece el reglamento de *spin-offs* de la Uva (en proceso de tramitación) y es competencia del Parque Científico ofertarles condiciones de incubación para facilitar su desarrollo y garantizar su viabilidad.

2.- Unidades Mixtas. Plataformas con dotación y personal universitario destinadas al uso por entidades ajenas a la universidad. La filosofía de estas unidades es prestar a empresas externas la infraestructura universitaria que requieran puntualmente, por necesidades concretas de una línea o proyecto de investigación. Si no tuvieran acceso a estos equipos, las empresas tendrían que adquirir en propiedad la instrumentación o subcontratar el proyecto.

Los objetivos estratégicos del Parque fijan como prioridad establecer servicios científicos o basados en el conocimiento para la dinamización de las plataformas dependientes de la Uva.

Por todo lo anteriormente expuesto, de entre los usos previstos para las parcelas propiedad del Ayuntamiento se encuentra la dotación de instalaciones del Parque Científico Universidad de Valladolid que alberguen investigaciones promocionadas por entidades externas. Las condiciones de instalación dependerán de cada proyecto aunque, en general, se concederá derecho a ubicarse en las parcelas del Parque Científico a un grupo universitario que se comprometa a través de convenio de colaboración específico a realizar un trabajo para una entidad externa promotora de una investigación.

3.- Departamento de I+D+i de empresas ubicadas en otros polígonos o parques. Un parque científico está mucho más vinculado a una institución capaz de transferir el conocimiento especializado a las instancias de la sociedad que lo están demandando.

El Parque Científico Uva contempla ir más allá de la ubicación física y tiene la voluntad de acudir con su conocimiento donde se demanden servicios que sólo puedan darse por colectivos universitarios. Todas las acciones emprendidas fuera del espacio físico propiedad del Parque se desarrollarán fuera de las Parcelas pendientes de cesión por parte del Ayuntamiento de Valladolid y, en consecuencia, a pesar de la reconocida utilidad pública de la acción de transferencia fuera de la sede universitaria, no afectarán a estos espacios.

4.- Empresas de I+D+i. El Parque Científico tiene entre sus objetivos estratégicos dar emplazamiento a los dos tipos de empresas que entiende que van a participar en la ejecución del gasto de I+D, dando cabida a los departamentos I+D de las empresas –en general grandes– que deseen aprovechar la proximidad con la acción universitaria, así como a las empresas que con una motivación semejante deseen acometer su acción mercantil de I+D en instalaciones donde se de cabida al conocimiento generado por una actividad universitaria.

Cabe destacar que la verdadera acción de un parque se mide por su capacidad de facilitar la interacción entre los actores de los sistemas científicos y tecnológicos, así como los sectores industriales y las empresas, por los que su efecto dependerá de la capacidad para crear redes tanto dentro del parque, como con su entorno. Por ello, los usos (empresas) no pueden implantarse segregadamente. Cada parcela debe dar cabida, al menos en las etapas iniciales a todos los tipos de empresas susceptibles de participar en el Parque.

Fases de desarrollo:

La existencia de parcelas adscritas a dos Planes Parciales diferentes, asociados a expedientes con tramitaciones urbanísticas distintas, implica que la programación de desarrollo urbanístico también se desglose en fases diferentes:

➤ 1ª Fase: "Los Santos-Pilarica"

El Ayuntamiento tiene intención de ceder la Parcela nº 30 del Sector 16, con uso especificado de industria jardín, perteneciente al Plan Parcial "Los Santos-Pilarica" (14651m2 de superficie y 8.789 m2 de edificabilidad). Puesto que la urbanización de este espacio se va finalizar con anterioridad a las parcelas del Plan "Los Santos 2", se pretende hacer el desarrollo inicial del Parque por esta parcela. El espacio se destinaría a albergar, en esta primera fase, infraestructuras que pudieran dar cabida a los tres tipos de entidades que se entiende son objetivo del Parque Científico:

- Spin offs.
- Unidades mixtas.
- Empresas externas de I+D o departamentos de I+D de empresas externas

Las condiciones de uso del espacio tienen que ser muy flexibles, ya que tienen que permitir dar cabida a entidades de diferente naturaleza como PYMES, la sociedad gestora del Parque, o empresas consolidadas, que deseen hacer uso de ese espacio. No se descarta, en la medida de la oferta localizada en el momento de la implantación, hacer una sectorización de la parcela para dar distintas finalidades a dichas fracciones. Todo ello siempre y cuando las condiciones de cesión lo permitan.

➤ 2ª Fase: "Los Santos 2"

El Ayuntamiento tiene intención de ceder las Parcela nº 15, 16 y 17 con uso especificado de industria jardín, perteneciente al Plan Parcial Sector 50, "Los Santos2" con las siguientes características cada una:

- Parcela 15 con 6.001,48 m2, edificables 4.467,56 m2.
- Parcela 16 con 5.911,60 m2, edificables 4.400,66 m2.
- Parcela 17 con 12.925,48 m2, edificables 9.621,86 m2.

En esta fase, se trataría de desarrollar las tres parcelas del Plan Parcial simultáneamente, pero especializando el uso por tipos de empresas usuarias. Todo ello sujeto a la demanda y al potencial avance generado con el desarrollo de la primera fase.

Inicialmente se diseña la especialización en con el siguiente esquema:

- Parcela 15 *Spin-Offs*.
- Parcela 16 Unidades Mixtas.
- Parcela 17 de I+D o departamentos de I+D de empresas externas

La elección de las parcelas para los distintos usos se fundamenta en que las empresas, de promedio, tendrán unos requerimientos de espacio mayores a los de las Spin-Offs o Unidades mixtas que, en general, serán más modestas.

Además, se ha elegido la parcela nº 17 para la ubicación de empresas externas porque serán las que tengan una mayor demanda de acceso a las estructuras de movilidad. Teniendo en cuenta que se proyecta realizar una rotonda en la Ronda Interior Este (VA-20) justo a la altura del límite superior de la parcela 17, ésta queda abierta a la comunicación en unas condiciones inmejorables que se desea aprovechar.

5.5.3 Micropolígono para emprendedores

El 2º Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2004-2008 establecía entre su programación industrial indicativa el impulso y la mayor participación posible en la adquisición de terrenos en el **Sector 44 Industrial Jalón**⁵, justificando dicho interés por diversos factores, principalmente su localización.

El Sector cuenta con los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aprobados. Ha permitido la reubicación dentro del municipio de la empresa Metales Extruidos y Metal Air en una parcela originariamente de titularidad pública de **84.790,73 m2 de superficie** y 55.113,97 m2.e.; además el Ayuntamiento es propietario de un importante paquete de parcelas urbanizadas con uso industrial que suman **52.944,88 m2 de superficie y 63.266,13 m2.e.**

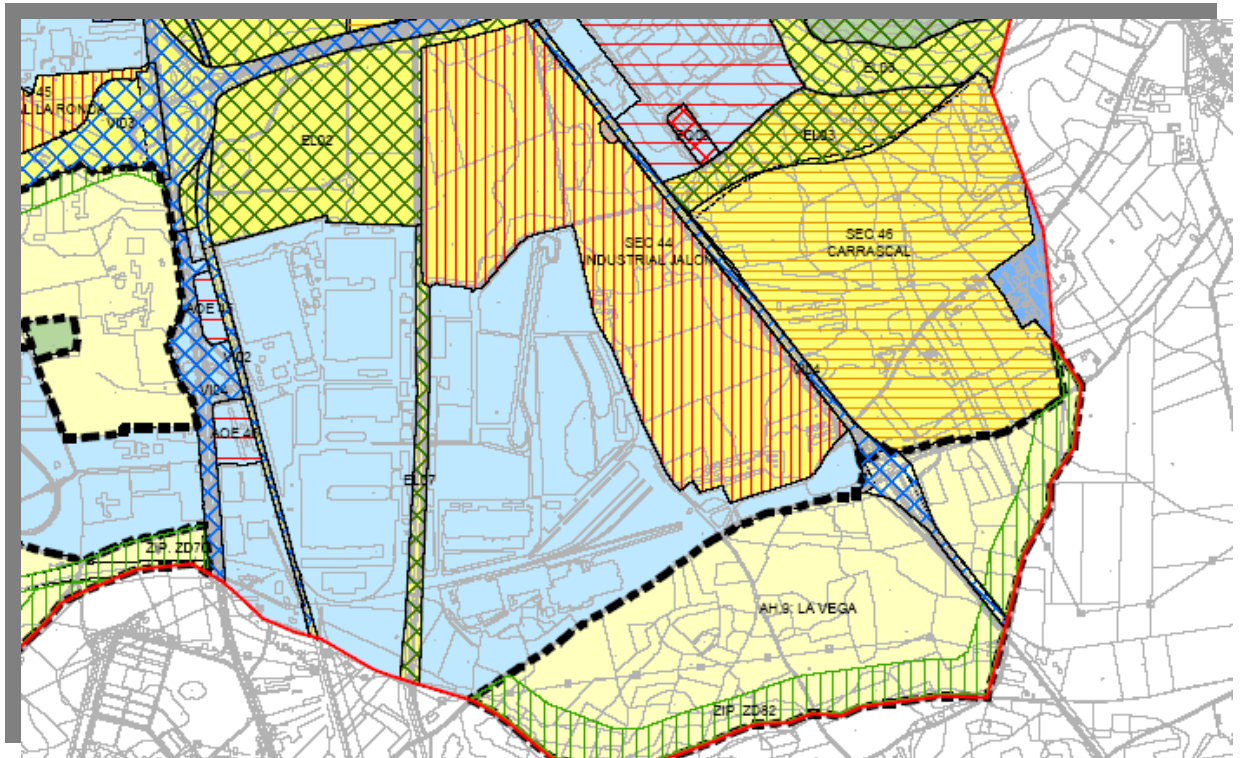
*Micropolígono
para
emprendedores*

La localización juega a favor de este importante patrimonio municipal industrial pero también se enfrenta a la competencia de otros Ayuntamientos en su afán por captar inversores en actividades productivas. Así los municipios del alfoz en la zona sureste de la provincia colindantes o muy próximos a Valladolid, con sus diferentes promociones de suelo industrial, –Tudela de Duero (Tudero), La Cistérniga (La Mora), Aldeamayor de San Martín (El Brizo I y II), Boecillo (Parque Tecnológico), Laguna de Duero (Las Lobas y Los Alamares)- aportan a la oferta del mercado inmobiliario industrial, sólo al sureste de la Ciudad, una bolsa de suelo de aproximadamente 14.552.940 metros cuadrados de superficie, con un precio medio estimado⁶ de 150 €/m2 de superficie de parcela y un precio de venta de nave construida entre 600 y 800 €/m2.c.

⁵ Las características del sector (localización, conexiones, superficie, edificabilidad, situación de planeamiento y gestión, etc.) posibilitan y justifican el interés municipal por este sector. El Sector tiene carácter de transición entre el Polígono de San Cristóbal, el Carrascal (actualmente en fase de urbanización) y el área noroeste de la ciudad. Con él se completa el desarrollo urbanístico programado en este vértice territorial del término. Su situación industrial resulta estratégica al estar muy bien comunicado por la Ronda Exterior Sur y la carretera CL-601, además de colindar con terrenos de la factoría de vehículos de FASA RENAULT.

Presenta, por último, una estructura urbana y ordenación adecuada para albergar diferentes asentamientos industriales: pequeña, mediana y gran industria, con potenciales suministradores de equipamientos a la empresa automovilística.

⁶ A efectos de las estimaciones comparativas de valores debe significarse que los precios medios de suelo industrial en actuaciones de otros municipios del alfoz se corresponden con valores ofertados y/o registrados sobre superficie de parcela industrial urbanizada, es decir, que constituyen valores unitarios de suelo, forma habitual en la que se realizan las transacciones inmobiliarias de suelo industrial. En este sentido, y a efectos de la conversión de tales precios unitarios en valores de repercusión, se considera una edificabilidad promediada de 1,00 m2.e./m2.s., por lo que ambas cifras son coincidentes, pudiendo asimilarse en consecuencia los valores unitarios de la muestra (expresados en €/m2.s) a sus respectivos valores de repercusión sobre techo edificatorio materializable (expresados en €/m2.e.).



El Ayuntamiento de Valladolid, con el objetivo de fomentar el desarrollo de **suelo industrial público** con un precio de venta ajustado a su coste que incentive la actividad económica y, de este modo, pueda influir sobre el precio de la oferta privada de suelo industrial, prevé dos actuaciones en el Sector 44 Industrial Jalón:

(i) Promoción de un micropolígono para emprendedores.

A través del correspondiente concurso público se convocará una oferta para desarrollo de un proyecto de gestión integral que agrupe parcelas con una superficie aproximada de 40.000 m². El proyecto deberá diseñar un sistema modular de naves industriales y, en su caso, de diferente tipología edificatoria, que permita optimizar un precio estimado de venta de como máximo 100 €/m².e. (el precio de mercado actual se aproxima a los 325 €/m² llegando incluso a los 500 €/m² en casos excepcionales de localización y características de la denominada industria-escaparate) con el objetivo final de poner en el mercado inmobiliario una oferta competitiva de naves con un precio máximo aproximado de 800 €/m².construido⁷. Asimismo la ordenación interior del micropolígono para emprendedores deberá permitir su fácil accesibilidad y destinar una parcela a servicios básicos y/o avanzados que aporte valor y competitividad a los usuarios y agentes del mismo.

(ii) Enajenación de parcelas industriales.

El Ayuntamiento procederá a enajenar parcelas de su propiedad con una superficie aproximada entre 1.300 y 2.000 m² mediante el procedimiento que se estime procedente bajo los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público, a un precio cercano a su coste.

⁷ Según diversos estudios de mercado el precio de m².c. de nave oscila entre los 900 y los 1200 €/m² según tamaño y localización.



5.5.4 Oferta de suelo industrial público a precios de venta ajustado a su coste.

Junto con los mecanismos de intervención directa descritos hasta ahora el Ayuntamiento dispone o lo hará en un futuro próximo de aprovechamientos urbanísticos y parcelas resultantes que pasarán a formar parte de su patrimonio municipal de suelo en aquellos casos obtenidos por cesión o en ejecución del planeamiento. En la medida que el uso urbanístico industrial del suelo atribuido por el planeamiento imposibilita su destino a la construcción de vivienda de protección pública, su destino será acorde con alguno de los fines expuestos en este programa municipal .

En cuadro adjunto se puede observar la disponibilidad de terrenos con uso industrial que pasarán a ser de titularidad municipal a corto y medio plazo, según su diferentes fases de tramitación administrativa, excepción hecha de las Áreas Homogéneas de suelo urbanizable no delimitado. Cabe destacar la concentración de terrenos en la zona norte de la Ciudad próximos o con acceso a la A-62.

SECTORES INDUSTRIALES EN TRAMITACIÓN (JULIO-2008)		
Sector	EDIFICABILIDAD TOTAL	10% CESIÓN AL AYUNTAMIENTO
10 Las Cerámicas	S/ P.P. 204.218,27 m2	12.253 m2 uso industrial 160 m2 uso comercial 2.402 m2 residencial VPP. 5.606 m2 residencial VL
5 Ctra. DeBurgos	S/ P.A. 126.235,44 m2	14.874,15 m2
27-2 Raposas 2	S/ PGOU 164.859,41 m2	9.891,60 m2 uso industrial, taller, almacén 4.615,90 m2 residencial VL 1.978,40 m2 residencial VPP.
45 Industrial La Ronda	S/ PGOU 68.240 m2	4.094 m2 uso industrial, taller, almacén 1.911 m2 residencial VL 819 m2 residencial VPP
10 Industrial Casasola	S/ P.A. 43.902,90 m2	4.878,10 m2 del 10% Parc. 16: 498,13 m2 Parc. 18: 516,11 m2
50 Los Santos 2	S/ P.A. 184.900,78 m2	3.287,13 m2 uso residencial 18.490,08 m2 uso industrial – Parque Científico UVa
Área Homogénea. 11 Prado Palacio-Berrocal	S/ P.P. 827.943 m2	U.A. 1 y U.A. 2 32.546,30 uso industrial, taller, almacén 17.265,27 m2 uso residencial 25.065,42 m2 uso terciario 7.917,31 m2 uso equipamiento priv.
Área Homogénea. 12 La Varga-Berrocal	S/P.P. 204.145,08 m2	122.500 m2 uso industrial-tecnológico 73.145 m2 uso residencial 4.500 m2 equipamiento colec. Gral. 4.000 m2 uso terciario-hoteler
APE- 33 Cm. Viejo Simancas	S/ E.D. 94.298,07 m2	4.809,20 m2 uso Parque E. Tecnológico 4.337,71 m2 uso Residencial 1 55,07 m2 uso especial Gasolinera 227,82 m2 uso especial Comercio y Oficinas

El Ayuntamiento de Valladolid, con el objetivo de fomentar el desarrollo de **suelo industrial público** con un precio de venta ajustado a su coste que incentive la actividad económica y, de este modo, pueda influir sobre el precio de la oferta privada de suelo industrial, prevé la puesta en el mercado de la mayor parte de suelo industrial de su titularidad a un precio competitivo,

puesto que mientras en la Ciudad los precios⁸ oscilan entre 180 y 425 €/m², según factor de localización global del Sector y particular de la parcela urbanizada, en los municipios del alfoz oscilan entre 130 y 200 €/m², excepción hecha de aquellos de promoción pública (SEPES, GESTURCAL, SODEVA), que presentan precios menores y muy dispares según el enclave de la promoción industrial y la fórmula jurídica de obtención del suelo.

5.5.5 Adaptación del planeamiento a las necesidades productivas y a los objetivos estratégicos.

- ✓ Valladolid se ha propuesto como línea estratégica de su desarrollo urbano un modelo de **diseño urbanístico equilibrado e integrador del entorno**. Entre sus acciones prevé una nueva orientación urbanística para el Polígono de Argales: aprovechando la aproximación de esta zona a la ciudad tras la eliminación de la barrera ferroviaria, se abre una oportunidad que permite darle una nueva orientación urbanística, con cambios de uso, que lo convirtiera en un espacio moderno con edificios de oficinas, espacios dotacionales y nuevas tipologías de edificación.

Asimismo la **rehabilitación de antiguas áreas de actividad**, con criterios de calidad urbanística e infraestructural, que den respuesta a las heterogéneas demandas empresariales. Y en relación también el proyecto de implementación de infraestructuras de las telecomunicaciones de gran calidad que enlacen hogares, empresas, mercados, centros de tecnología e investigación, servicios a la producción y núcleos de su entorno, desarrollado, en paralelo, con un proyecto formativo-educativo de desarrollo de "infoestructuras", entendidas como las capacidades reales de los ciudadanos, las empresas y las instituciones para el uso y la explotación de las infraestructuras telemáticas.

El 2º PMVS ya contemplaba la situación del Polígono de Argales, enclavado en el centro urbano y orientado a empresas dedicadas, por lo general, a fabricaciones muy ligeras vinculadas a la elaboración de bienes de consumo o a tareas de distribución y almacenamiento⁹. Valoraba como positivo su actual emplazamiento al hallarse situado muy próximas al centro comercial y financiero del Municipio, al tiempo que goza de una razonable infraestructura de servicios para las empresas y sus trabajadores y un buen sistema de transporte público. Su posición de centralidad se percibe por las empresas allí establecidas como una fuente de oportunidades y, en consecuencia, su traslado, aunque no descartable a largo plazo, resultaría en las actuales circunstancias de resultado incierto si se afrontase de forma global y programada.

Las empresas españolas, cada vez realizan una mayor inversión en concepto de investigación, desarrollo e innovación (I+D+i) y lo consideran un creciente factor crítico de su capacidad competitiva. Las autoridades autonómicas de Castilla y León apuestan en su Estrategia Regional de I+D+i por potenciar que las empresas realicen la mayoría del gasto en I+D. Su objetivo es que en 2010 ejecuten el 60% del éste y en 2013 alcance el 63%. Esta tendencia

⁸ A efectos de las estimaciones comparativas de valores debe significarse que los precios medios de suelo industrial se corresponden con valores ofertados y/o registrados sobre superficie de parcela industrial urbanizada, es decir, que constituyen valores unitarios de suelo, forma habitual en la que se realizan las transacciones inmobiliarias de suelo industrial. En este sentido, y a efectos de la conversión de tales precios unitarios en valores de repercusión, se considera una edificabilidad promediada de 1,00 m².e./m².s., por lo que ambas cifras son coincidentes, pudiendo asimilarse en consecuencia los valores unitarios de la muestra (expresados en €/m².s) a sus respectivos valores de repercusión sobre techo edificatorio materializable (expresados en €/m².e.).

⁹ Es el más antiguo de los Polígonos industriales de Valladolid. Fue creado mediante Orden Ministerial de 30-XI-1963 por la Gerencia de Urbanización, perteneciente al antiguo Ministerio de la Vivienda. La primera parcela se entregó en 1967 y en 1973 ya estaba totalmente concluido y ocupado.

se alinea con las acciones emprendidas por el Gobierno Nacional en la iniciativa INGENIO 2010 y el Plan Nacional de I+D+i 2008-2011, que pretenden llevar las cuotas de gasto privado a la media comunitaria, porque se ha demostrado que es la forma más eficaz de promover un tejido industrial altamente competitivo.

Por ello se propone afrontar el estudio de la modificación de la actual su ordenación urbanística del **Polígono de Argales**, previa consulta y/o avance con propietarios, asociaciones y organizaciones profesionales afectados (Asociaciones empresariales, del Polígono, ADE, Cámara Oficial de Comercio e Industria, Cámara de Empresarios, etc...) tomando como referencia los siguientes parámetros:

- (i) Las nuevas actividades productivas que generan mayor nivel de desarrollo y riqueza se centran en los sectores de I+D+i y de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), así como aquellas relacionadas con el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia, la gestión de bases de datos, en definitiva, el sector que como principal materia prima tiene al Conocimiento.
 - (ii) El conocimiento adquiere valor estratégico y los procesos urbanos para la implantación de las TIC parten de proyectos de revitalización económica vinculados a la transformación urbanística de los centros urbanos, estableciendo espacios flexibles en cuanto a sus medidas y a sus funciones, dotados de infraestructuras básicas tales como servicios urbanos y transporte público eficiente.
 - (iii) La experiencia de la renovación de las zonas industriales del Poblenou en Barcelona, a través del proyecto "Distrito de Actividad [22@bcn](#)" es un ejemplo contrastado de transformación de suelos industriales con instalaciones obsoletas en un nuevo Distrito dedicado a las industrias de la nueva economía, con un lugar relevante para las actividades relacionadas con las nuevas tecnologías de la información y la comunicación. Dicho objetivo se ve favorecido por la diversidad de usos y tipologías arquitectónicas, respetando e incrementando el uso de viviendas y reurbanizando dichos suelos.
 - (iv) La Normativa de la Modificación del Plan General Metropolitano de Barcelona incluye en su Memoria una remisión al estudio Ciudad Digital, realizado por el Instituto Catalán de Tecnología, en el que se analizan 21 casos internacionales de implantación de TIC como elemento de renovación y dinamización urbana.
- ✓ Finalmente, y en como corolario de lo expuesto, se hace preciso adaptar nuestro **Plan General de Ordenación Urbana** a esta realidad en cuanto a la actividad productiva.

Los nuevos procesos de reestructuración del sistema productivo han modificado no sólo las tipologías, dimensiones, usos y requerimientos de calidad ambiental de las parcelas industriales, sino también y sobre todo: a.- las tendencias de localización tradicional, b.- las características de la demanda de los espacios industriales; y c.- la distribución de la actividad industrial en la ciudad.

Tras un primer análisis efectuado desde el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, perteneciente al Área de Planificación, Infraestructuras y Movilidad, entre los aspectos que se confirman sobre las nuevas actividades que tienden a ubicarse en la actual industria urbana y la problemática del suelo industrial están:



- La existencia de un proceso de **desconcentración industrial**, asociado a una nueva división espacial del trabajo a todas las escalas.
- Se confirma como un primer factor de atracción las potencialidades derivadas de ventajas genéricas asociadas al tamaño urbano (amplios mercados de consumo, trabajo y capital), o la existencia de recursos específicos (abundancia y calidad de infraestructuras y equipamientos, servicios avanzados y recursos humanos cualificados, centros de I+D+i,...).
- La aparición de **nuevas actividades** relacionadas con la investigación básica, los procesos de investigación aplicada, pequeñas empresas innovadoras, nuevos procesos tecnológicos, Información y Comunicación, y otras que en ningún caso encuentran cabida en la definición que el Plan General hace del uso básico "industria" desde el año 1984.
- La proliferación de "**oficinas industriales**" pertenecientes a empresas del sector industrial (ocupando edificios de varias plantas de carácter multiempresarial o como sede de una sola empresa), en las que no se desarrollan tareas de fabricación, pero si una amplia variedad de servicios de valor añadido (dirección y gestión, delegación comercial, servicio al cliente, I+D+i, telecomunicaciones,...)
- La pérdida de capacidad para atraer y/o mantener actividades de producción directa, en beneficio de aquellas otras funciones previas, posteriores o complementarias a la fabricación, que ganan peso relativo de forma constante y permiten mejorar la gestión y funcionamiento interno de la industria, la calidad del producto, su diferenciación o valor final y, por tanto, la competitividad de las empresas.
- La creciente integración entre actividades industriales, comerciales y de servicios, sin que ello implique el fin de la industria clásica, sino que lo que se está ofreciendo es una **visión integral de los sistemas productivos** modernos. No está clara la barrera que separa la producción de bienes y la producción de servicios.
- Se puede hablar de una progresiva "**terciarización de la industria**" y de una "**industrialización del terciario**". La renta de los ciudadanos ha aumentado en los últimos años notablemente fruto del desarrollo, lo que ha producido una disminución en términos porcentuales del consumo de ciertos productos básicos en favor de otros productos a los que cada vez se dedica una parte más importante de la renta (previsión social, sanidad, educación, medio ambiente, ocio, cultura,...). Es la consecuencia del desarrollo de la sociedad del bienestar, que lleva consigo un fuerte incremento de los servicios comunitarios, sociales y personales.
- Importante proceso de externalización de esos servicios, contratándolos a otras empresas especializadas, ubicadas dentro del sector terciario, pero que no justifican su actividad sino como **proveedores de servicios** para empresas industriales, de las que deben encontrarse próximas espacialmente. Actividades como Dirección y Gestión, Producción, Información y Comunicación, Personal, Financiación, Ventas, I+D y Servicios Operativos, tienden a resolverse fuera de la propia actividad industrial. Esta terciarización creciente de las ciudades no es un contrapunto inevitable de su desindustrialización, sino que en parte resulta de las nuevas formas de organización empresarial. Es lo que se denomina "**economía servindustrial**" y pone de manifiesto la incapacidad de las clasificaciones sectoriales heredadas para dar cuenta de la actual evolución de los sistemas productivos complejos y de su reflejo sobre el territorio.
- Los elevados costes de implantación (suelos, inmuebles, fiscalidad), las restricciones a la actividad (de la normativa ambiental o las dificultades de ampliación derivadas de la normativa urbanística o la falta de adaptación de los inmuebles y las ordenanzas reguladoras, tanto en condiciones de uso como de edificación) y los problemas generados sobre la movilidad (congestión de circulación, aparcamientos, limitaciones al tráfico pesado) junto con el deterioro y la baja calidad de algunos espacios industriales heredados, poco acordes con las actuales necesidades de las empresas, son los principales factores que impulsan los procesos de difusión de la industria desde las áreas centrales de la ciudad hacia los entornos (incluso en localidades diferentes próximas a la red de Autovías).

Todo ello hace necesario un replanteamiento global de las prácticas urbanísticas vigentes de ordenación de suelo industrial y su posterior regulación (condiciones de edificación y de uso) ya que en ocasiones no dan respuesta a las nuevas demandas. Para ello es preciso:

- o Alcanzar un mejor conocimiento de la nueva industria urbana, no sólo la categoría a la que pertenecen las empresas instaladas, sino también el tipo de funciones o tareas principales que realizan en los establecimientos (fabricación, distribución y almacenaje, gestión y dirección, servicios complementarios de valor añadido,...).
- o Conocer la percepción y valoración que sobre el presente y el futuro de la industria vallisoletana tienen los principales agentes económicos y sociales implicados, para obtener así un diagnóstico más participativo (Asociaciones empresariales, del Polígono San Cristóbal, ADE, Cámara Oficial de Comercio e Industria, Cámara de Empresarios,...).
- o Formular propuestas de ordenación de nuevas áreas industriales con normativa adaptada a la **“actividad empresarial”** (no de transformación de materias primas) y a **“industria limpia”** compatible en su asentamiento en un entorno residencial.
- o Ofrecer un marco legislativo a través del planeamiento urbanístico para el surgimiento de una nueva industria muy integrada con los servicios empresariales que identifica nuevos espacios de actividad; la creación de un **nuevo uso básico** denominado **“actividad empresarial”** que justifique mejor las actividades reales de las corporaciones industriales, así como establecer una mejor definición del **uso básico “industria”**.

Como antecedentes que permiten adelantar y constatar esta tendencia se pueden citar las ordenanzas del Sector 6 Industrial Cabildo Sur; en la modificación puntual de las ordenanzas de su Plan Parcial se justificaba la creación de un nuevo uso pormenorizado “Parque Empresarial Tecnológico”.

Este uso pormenorizado aparece también en la ordenación que para el Sector 49 Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares, establece el artículo 244 de la Normativa del PGOU 2004; sus pautas de ordenación detallada especifican un mínimo del 15% de usos terciarios y un 25% de usos residenciales, no limitando en ningún caso el máximo de estos porcentajes pese a la clara ordenación general con uso global industrial.

Y en esta misma línea se recogen las propuestas en tramitación para el Sector 10 Las Cerámicas con uso global industrial, y para el A.P.E. 33 Camino Viejo de Simancas, de uso global mixto (industrial 85%, residencial 15%).

Parece clara la necesidad de un estudio y modificación de los usos básicos y pormenorizados vinculados a un concepto de industria superado por la realidad de nuevas actividades productivas e incluso del propio uso global industrial.

5.5.6 El Programa de reubicación de empresas. Suelo industrial versus suelo residencial

El Ayuntamiento de Valladolid **continuará** con la ejecución de este Programa.

Su finalidad es facilitar el traslado de instalaciones industriales y empresariales desde su localización actual en espacios urbanos inadecuados y molestos para los vecinos de la zona, hacia terrenos y espacios situados dentro del municipio y aptos para el desarrollo y expansión de su actividad productiva que permita un desarrollo más eficiente de esas actividades industriales.

Consiste en la regeneración de espacios urbanos que se han quedado obsoletos para darles otros usos. Son espacios ocupados por instalaciones industriales cuya localización es inadecuada como consecuencia del crecimiento urbano que se han quedado incluidos en la trama urbana y que presentan una difícil articulación con el entorno, generalmente de uso residencial, y con una deficiente dotación de infraestructuras y equipamientos.

A través de esta actuación se consiguen los siguientes **finés**:

Asegurar la continuidad en el municipio de Valladolid de esas actividades productivas.

Mejorar la calidad de vida de los vecinos de la zona donde estaba ubicada la empresa.

Asegurar, de forma ordenada, la participación de toda la comunidad en las plusvalías urbanísticas generadas.

Así la **zona norte de la ciudad** seguirá siendo el lugar más adecuado para ubicar a grandes y medianas empresas, sin que los costes del traslado hagan inviable estas operaciones, pues, resultan muy ventajosas para todas las partes implicadas y para los ciudadanos en particular.

