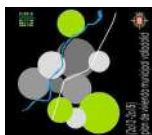


(2012-2015)
plan de vivienda municipal valladolid





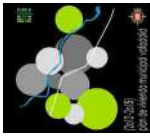
PLAN MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA 2012 -2015

INDICE

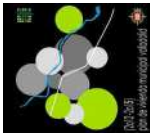
1. ANTECEDENTES.....	4
2. BALANCE DEL PLAN 2008-2011.....	11
3. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO.....	34
3.1. Estudio de la demanda de vivienda en Valladolid.	35
3.1.1.2. Estructura de la población.	35
3.1.1.3. Indicadores demográficos.	36
3.1.1.4. Índice de juventud.	36
3.1.1.5. Índice de envejecimiento.	37
3.1.1.6. Población extranjera.....	38
3.1.1.7. Estructura familiar.....	39
3.1.1.8. Movimiento natural de la población.	39
3.1.2. La población joven en Valladolid.....	39
3.1.3. Análisis de los demandantes de viviendas protegidas.	43
3.1.3.1. Número de demandantes de viviendas protegidas.....	44
3.1.3.2. Empadronamiento de los demandantes.	44
3.1.3.3. Número de demandantes en función de la edad.	45
3.1.3.4. Número de miembros que componen la unidad familiar.	45
3.1.3.5. Número de unidades familiares en las que se incluye un miembro con discapacidad.....	46
3.1.3.6. Ingresos de la unidad familiar.....	46
3.1.3.7. Preferencias en cuanto al régimen de acceso.....	48
3.2. Estudio de la oferta de viviendas.....	49
3.2.1. Stocks de viviendas.	49
3.2.2. Viviendas desocupados.	51
3.3. Estudio de la vulnerabilidad urbana en el municipio de Valladolid. ...	56
3.3.1. Vulnerabilidad sociodemográfica.	64
3.3.2. Vulnerabilidad residencial.	64
3.3.3. Vulnerabilidad subjetiva.	64
3.4. Estudio de la oferta de suelo.	66
3.4.1.1. Estimación del suelo residencial en nuevos desarrollos y especialmente los referidos a vivienda de protección pública. Las reservas de vivienda protegida.....	70
3.4.2. Estimación del suelo dotacional en nuevos desarrollos. Mapa de suelos dotacionales.	78
3.5. Estudio del marco económico actual.	82
3.5.1. Nuevo marco económico.	82
3.5.2. Principio de sostenibilidad económica.	87
3.6. Estudio del marco normativo actual.....	89



3.6.1. Marco normativo actual: La Ley de Vivienda de Castilla y León.	89
3.6.2. El futuro Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.	92
4. EJES ESTRATÉGICOS Y PROGRAMAS DE ACCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA.	95
4.1. Fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido...	95
4.1.1. El área de rehabilitación integral de La Rondilla.	98
4.1.2. El área de renovación urbana de 29 de Octubre.	100
4.1.3. La rehabilitación del Cuatro de Marzo.....	105
4.2. Facilitar el acceso a una vivienda protegida.	110
4.2.1. Para los jóvenes:.....	110
4.2.1.1. Facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda protegida.	110
4.2.1.2. Programa de convivencia intergeneracional.....	115
4.2.1.3. Programa de alojamiento de jóvenes estudiantes universitarios solidarios.	116
4.2.1.4. Programa de dinamización de zonas deprimidas.....	116
4.2.1.5. Programa de adquisición de viviendas usadas.....	119
4.2.2. Para las personas mayores:	122
4.2.3. Otras medidas. Los alojamientos provisionales:	123
4.3. Fomento de la sostenibilidad y eficiencia energética.....	128
4.3.1. Sostenibilidad y eficiencia energética desde el planeamiento urbanístico.	129
4.3.2. Sostenibilidad y eficiencia energética en la ejecución de viviendas.	132
4.3.2.1. Las viviendas ecosostenibles del Barrio de San Pedro Regalado.....	132
4.3.3. Sostenibilidad y eficiencia energética en la rehabilitación de edificios.....	135
4.3.3.1. El Barrio bioclimático Cuatro de Marzo.	136
4.3.3.2. La rehabilitación de los Barrios 18 de julio y XXV Años de Paz.....	136
4.4. Generación de riqueza desde la política de vivienda.	138
4.4.1. Programa de locales comerciales para emprendedores.....	138
4.4.2. Otras actuaciones.	139
4.5. Comunicación 2.0 en materia de vivienda.	140
4.5.1. La Oficina Única de Vivienda.	140
4.5.2. Mejora de la Web de la Sociedad Municipal.	142
4.5.3. Desarrollo de las redes sociales en materia de vivienda.	143
4.6. Resumen de objetivos.	147
5. EJES ESTRATÉGICOS Y PROGRAMAS DE ACCIÓN EN MATERIA DE SUELO.	148
5.1. Plan Rogers.....	148
5.2. En suelo de uso dotacional.....	151
5.2.1. Los alojamientos protegidos.	151



5.3. En suelo uso industrial.....	153
5.3.1. Parque Agroalimentario de Palomares. Los sectores 48 y 49 del PGOU de Valladolid.....	154
6. SEGUIMIENTO Y ADAPTACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL.....	159
6.1. Eje estratégico para el Fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido.....	159
6.1.1. Indicadores Programa ARI La Rondilla.....	159
6.1.2. Indicadores Programa ARU de 29 de Octubre.....	159
6.1.3. Indicadores Programa Barrio Bioclimático.....	159
6.1.4. Indicadores sobre la rehabilitación aislada del patrimonio residencial.....	160
6.1.5. Indicadores sobre las Inspecciones Técnicas de los Edificios..	160
6.2. Eje estratégico para el Facilitar el acceso a una vivienda protegida	160
6.2.1. Indicadores para los jóvenes	160
6.2.2. Indicadores para las personas mayores:	161
6.2.3. Indicadores para otros colectivos.....	161
6.2.4. Indicadores de colectivos específicos.....	161
6.2.5. Indicadores para facilitar el acceso de personas con movilidad reducida a viviendas adaptadas.....	162
6.2.6. Indicadores sobre los protocolos de adjudicación de VPP.....	162
6.3. Eje estratégico para el fomento de la sostenibilidad y eficiencia energética.....	162
6.3.1. Indicadores sobre obra nueva.....	162
6.3.2. Indicadores sobre Rehabilitación	163
6.4. Eje estratégico para Generación de riqueza desde la política de vivienda.....	163
6.4.1. Indicadores para el Programa de locales comerciales para emprendedores.....	163
6.5. Eje estratégico para la Comunicación 2.0 en materia de vivienda ..	163
7. VIGENCIA DEL PLAN.....	164



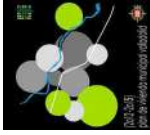
1. ANTECEDENTES.

Un hito fundamental en la política de vivienda del Ayuntamiento de Valladolid fue la creación de una empresa pública como la herramienta principal del Ayuntamiento de Valladolid para ejecutar esta política social.

La **Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA)**, fue constituida el 15 de febrero de 1993 como sociedad anónima, habiéndose transformado en sociedad limitada el 21 de julio de 1994. La duración de la Sociedad es indefinida, hasta tanto no concurren las circunstancias previstas legalmente para su disolución, que tendrá lugar en los supuestos previstos en los artículos 97 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y con sujeción a lo que en ellos se determina.

La Sociedad tiene por objeto social la realización, por sí o por terceras personas, y dentro del término municipal de Valladolid, de los fines siguientes:

- *La Gestión directa de la actividad económica de promoción, construcción, rehabilitación de viviendas y edificaciones que comprenderá el planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos; la promoción y construcción de viviendas, edificios y locales, la rehabilitación de edificios en la forma que se determine, la adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción y rehabilitación de viviendas, edificios y locales; administrar, conservar, mejorar o inspeccionar las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, Ayuntamiento o cualquier otra persona, física o jurídica.*
- *Proyectar, construir, conservar, explotar y promover obras e infraestructuras, así como los servicios relacionados con aquéllas.*
- *Proyectar, construir, reformar, rehabilitar y acondicionar edificios, así como la gestión y explotación de las obras y servicios resultantes.*
- *Adquirir suelo urbanizable, redactar instrumentos de planeamiento y de gestión, así como gestionar las correspondientes actuaciones hasta la enajenación de los solares resultantes.*
- *La actuación urbanizadora en suelo residencial y la posible gestión y explotación de obras y servicios resultantes de dicha actuación.*

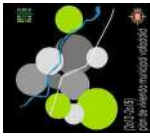


- *Fomentar, promover, construir, enajenar y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.*
- *Fomentar la oferta de viviendas en alquiler.*
- *La gestión y ejecución de actuaciones de promoción y de obtención de suelo industrial y en general, suelo edificable, para coadyuvar al desarrollo económico e industrial del Municipio de Valladolid.*
- *La gestión y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, de conformidad con la normativa en vigor y por encargo de la Administración pública titular.*
- *El desarrollo de las competencias generales previstas para las sociedades urbanísticas por la normativa urbanística y de aquellas específicas cuando éstas asumen la condición de urbanizador.*

Con carácter general, la creación de una empresa pública, o mejor dicho la descentralización funcional de una organización administrativa tiene como finalidad la consecución de una mayor eficacia y agilidad en el cumplimiento de los fines públicos propios que han sido establecidos a la hora de la creación de estas sociedades mercantiles. Esta agilidad y eficacia no debe ser sinónimo de inseguridad jurídica o arbitrariedad. Antes al contrario, deben ser principios complementarios de aquéllos los de seguridad jurídica, transparencia y sometimiento al principio de legalidad.

Con carácter más específico, y haciendo referencia al objeto estricto de las funciones que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid debe de realizar, se pueden señalar, entre otras, las siguientes ventajas:

- Mayor facilidad para retroalimentar los fines públicos y fomentar la realización de vivienda protegida -siempre que haya demanda suficiente- y promover actuaciones de rehabilitación, con la obtención de los ingresos derivados de sus actividades.
- Posibilidad de acceder a la financiación privada de entidades financieras en general, y más específicamente a la cualificada de los Planes de Vivienda y Suelo, tanto estatales como autonómicos. Esta posibilidad de ser beneficiario de la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, con las dificultades financieras que estamos padeciendo, no es nada desdeñable.



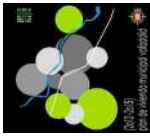
- Facilidad en la gestión de las innumerables listas de personas inscritas en los Registros Públicos Autonómicos de Demandantes de Viviendas Protegidas para buscar compradores o arrendatarios para éstas.

El **Plan Municipal** es un instrumento para la planificación y gestión eficaz del conjunto de actuaciones que en materia de vivienda y suelo desarrolla el Ayuntamiento de Valladolid, en el que se incluyen las propuestas y los compromisos municipales en política de vivienda y suelo.

Se trata, además, de una pieza fundamental en el funcionamiento de la empresa pública, pues constituye realmente en el mecanismo conector y coordinador con el Ayuntamiento.

Pero también establece y regula las relaciones con la iniciativa privada, tanto con empresas privadas promotoras como con cooperativas de viviendas. Por ello, la elaboración de un Plan Municipal también es fundamental para la iniciativa privada. Ésta debe saber tanto las reglas del juego del sector inmobiliario en Valladolid, como dónde quiere llegar el Ayuntamiento en materia de suelo y vivienda. Cuanta más transparencia haya en este sector, más confianza se podrá generar y más beneficios, fundamentalmente sociales, se podrán producir.

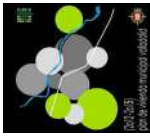
Además, a mayor abundamiento, en determinadas ocasiones las administraciones públicas pueden utilizar las medidas de fomento –acción administrativa de fomento en sentido estricto jurídico- que estimen oportunas para que a través de las empresas privadas se puedan conseguir finalidades sociales con rapidez, profesionalidad y diligencia.



Por todas estas cuestiones, los planes municipales de suelo y vivienda son instrumentos necesarios para el funcionamiento correcto del sector inmobiliario en una ciudad.

Los planes municipales de vivienda se regulan actualmente en los artículos 12 al 14 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, de Vivienda de Castilla y León. Los planes municipales de vivienda deben contener los siguientes aspectos:

- Evaluación del grado de ejecución y de los resultados del Plan anterior.
- Análisis de la oferta y demanda de vivienda, y en particular de la vivienda de protección pública.
- Estudio y evaluación de las necesidades de rehabilitación, así como del mantenimiento, mejora o sustitución de la edificación residencial existente, con especial atención a las situaciones y los procesos de infravivienda y chabolismo.
- Estimación del suelo residencial en el que pueden efectuarse nuevos desarrollos y especialmente los referidos a vivienda de protección pública en el período de vigencia del Plan.
- Conjunto de actuaciones y líneas de ayudas para la consecución de los objetivos y ejes estratégicos fijados en el Plan, conforme a lo previsto en la presente Ley.
- Vigencia del mismo.
- Las líneas de actuación vinculadas a la utilización de los instrumentos de política de suelo y vivienda establecidos por la legislación urbanística, con una referencia especial a la concreción de las reservas para vivienda de protección pública, a la calificación o la reserva de terrenos destinados a alojamientos sobre suelo dotacional, y a la utilización y gestión del patrimonio público de suelo para vivienda.

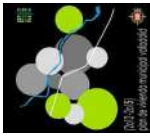


En una época como la que nos encontramos, de carencia de recursos públicos, donde lo que debe primar es la priorización o selección objetiva de las actuaciones que deben ser incluidas dentro de la actividad de fomento de las Administraciones públicas o de la gestión directa de la sociedad municipal, la aprobación de este Plan municipal es fundamental para conocer las necesidades de vivienda de un municipio, las posibilidades que tiene, las perspectivas de futuro tanto del lado de la demanda como del lado de la oferta de viviendas, pero sobre todo, van a servir para que las Administraciones Públicas puedan tomar la decisión sobre la realización de una u otra actuación y sobre el otorgamiento o no de una determinada ayuda para la consecución de ésta, de acuerdo con un análisis exhaustivo de las necesidades reales de una determinada población.

Además, la Ley 9/2010 establece que los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana resultará obligatoria la aprobación de un Plan Municipal de Vivienda, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, para realizar políticas de concertación o de colaboración en materia de vivienda con la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que incluyan financiación o aportación de recursos económicos por parte de ésta.

La tramitación y aprobación de los planes municipales de vivienda debe ajustarse a lo que la legislación de régimen local establece respecto al régimen de funcionamiento y de adopción de acuerdos. El Ayuntamiento debe comunicar el acuerdo de aprobación del plan municipal de vivienda a la Consejería competente en materia de vivienda y deberá ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León.

A pesar de que los planes municipales es una figura nueva que se regula en la Ley de 2010, el Ayuntamiento de Valladolid venía utilizándola desde hacía tiempo.

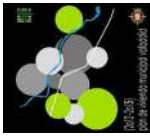


Así, por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid de 30 de julio de 1998 se aprobó el primer **Plan de Viviendas Municipal 1998-2002**. Este primer plan perseguía racionalizar y establecer una programación sistemática de las actuaciones que en materia de vivienda protegida se iba a desarrollar en el Plan Parcial Parque Alameda en el sur de la ciudad. Para su ejecución se acordó que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda actuara como promotor de esas actuaciones. El plan parcial cuenta con una superficie de 491.031 m² y en él se han promovido un total de 2.062 viviendas, de las cuales más de la mitad estaban sujetas a algún régimen de protección.

También se actuó en la rehabilitación del centro histórico de la ciudad a través del Área de Rehabilitación Integral de Platerías que abarcaba una superficie de 118.591 m² y una superficie construida: 214.421 m² en el entorno de la catedral vallisoletana. Los resultados fueron que se rehabilitaron un total de 500 viviendas.

Cumplido el periodo de vigencia del primer plan, en 2005 se aprobó el segundo **Plan de Vivienda y Suelo 2004-2007**. En este plan se pusieron las bases para dar más protagonismo al 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.

Fue el periodo en el que se enajenó a la iniciativa privada un volumen importante de suelo para vivienda protegida. En este momento, se urbanizó y promovió un gran sector de vivienda protegida en la zona oeste de la ciudad: “Villa de Prado”



En este plan se pusieron las bases para reubicar empresas que estaban localizadas en el centro urbano de la ciudad hacia zonas más idóneas para mejorar en competitividad, innovación y empleo.

El tercer **Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2008-2011** se enmarcó 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, debido a la situación de crisis económica que hoy todavía padecemos. Posteriormente se analiza detalladamente el balance del Plan.

El cuarto **Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2012-2015** está enmarcado en la situación de crisis económica. Por ello, es fundamental la reactivación del sector, pero teniendo en cuenta los parámetros de la demanda de vivienda protegida.

En este sentido, la visión del nuevo Plan responde a los siguientes objetivos últimos:

1. Consecución de una ciudad compacta. La rehabilitación y la renovación urbana como ejes fundamentales de la política municipal de vivienda.
2. Conseguir una oferta de viviendas protegidas que se adapte a las necesidades de la demanda y a las exigencias del mercado actual, prestando especial atención a los jóvenes.
3. Apuesta por la generación de riqueza desde la política de vivienda.



2. BALANCE DEL PLAN 2008-2011.

Si tuviéramos que calificar de alguna manera el Plan Municipal 2008-2011, éste vendría caracterizado de la siguiente manera:

- El Plan 2008-2011 ha sido el plan del inicio de la operación ferroviaria y del Plan Rogers.
- El Plan 2008-2011 ha sido el plan del desarrollo de la vivienda protegida en Valladolid.
- El Plan 2008-2011 ha sido el plan de las promociones directas de VIVA, fundamentalmente en alquiler.
- El Plan 2008-2011 ha sido el plan de la regulación de los procedimientos objetivos y transparentes para la selección de los posibles compradores y arrendatarios tanto de viviendas nuevas como usadas.
- El Plan 2008-2011 ha sido el del acercamiento de la información en materia de vivienda a los ciudadanos.
- El Plan 2008-2011 ha sido el plan de las relaciones de colaboración entre las distintas Administraciones públicas en materia de vivienda e incluso con la iniciativa privada.
- El Plan 2008-2011 ha sido el plan de las actuaciones de rehabilitación. En este sentido debemos destacar tanto la rehabilitación del barrio de la Rondilla, como la puesta en práctica y regulación de la Inspección Técnica de los Edificios.



- El Plan 2008-2011 ha sido el del desarrollo, puesta en práctica y terminación de las actuaciones que se habían planteado en el anterior plan, fundamentalmente del Programa de Reubicación de Empresas.

Plan Rogers

Ya se señalaba en el Plan Municipal anterior que la llegada del Tren de alta velocidad a Valladolid y las soluciones de ordenación e integración en la ciudad del ferrocarril acordadas entre las diferentes Administraciones Públicas que intervienen en este proceso, suponen la liberación de un importante espacio para la ciudad y una gran oportunidad de desarrollar un ambicioso proyecto urbanístico sobre los suelos liberados que va a permitir la revitalización de amplias zonas de la ciudad.

El desarrollo urbanístico propuesto permitirá el cosido de la ciudad y la aparición de nuevos barrios, generando nuevos espacios de actividades mixtas en zonas congestionadas y desestructuradas.

Durante la vigencia del Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid 2008-2011 se ha realizado un conjunto de actuaciones fundamentales para la buena marcha de este proyecto básico para la ciudad.

Así, la Oficina para la Integración de la Red Arterial Ferroviaria (OFEVA) ha tramitado la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con ordenación detallada y del PECH en la Red Ferroviaria Central de Valladolid, más conocida como “Plan Rogers”. Mediante Orden de la Consejería de Fomento de 18 de enero de 2010 (BOCyL nº 17, de 27 de enero de 2010), se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General con ordenación detallada en la Red Ferroviaria Central de Valladolid. Posteriormente, el 1 de febrero, el Pleno del Ayuntamiento aprobó la Modificación del PECH.

En el documento de modificación del PGOU se delimita un único Sector de 99,55 hectáreas, denominado “Sector Reordenación Ferroviaria”, coincidente

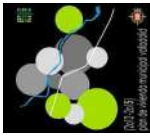


con el ámbito de la misma. Se trata de un sector discontinuo formado por la Estación de mercancías de Argales, el Centro de Alta tecnología de vía (CATV), Redalsa, la Estación de Ariza, la actual Estación de autobuses, la Estación de Campo Grande, los talleres centrales de reparación (TCR) y el lecho ferroviario que ocupan las líneas Madrid – Hendaya, y la línea de Ariza en el ámbito indicado en el documento de modificación del PGOU.

A los efectos de realizar la gestión urbanística, el sector se divide por el propio planeamiento general, en cinco unidades de actuación. La delimitación de estas unidades se justifica en la necesidad del mantenimiento de la actividad ferroviaria a lo largo de todo el proceso. Las instalaciones ferroviarias serán reubicadas en el Nuevo Complejo Ferroviario cuyas obras de construcción se están ejecutando. El traslado se producirá gradualmente, en la medida en que las obras del referido Complejo finalicen su ejecución. Por tanto, los terrenos pertenecientes al sector “Reordenación Ferroviaria”, también irán liberándose de su afección a las actividades ferroviarias que se desarrollan en la actualidad, de forma gradual.

Otra de las actuaciones llevadas a cabo ha sido la tramitación del Plan Parcial del Sector 53 “Ciudad Jardín San Isidro”. Dicho Plan ha sido finalmente aprobado de forma definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 14 de diciembre de 2011. Excluyendo los Sistemas Generales, tiene una superficie bruta de 658.640,22 m². Está limitado al Norte con el Sistema General EL04/270 (banda de protección del canal), al Este con el Sistema General EQ63 (Nuevo Complejo Ferroviario) y al Oeste y Sur con el Sistema General EL04 del PGOU de Valladolid.

Se ha dado un impulso definitivo a la zona Este de la ciudad, con la urbanización del Plan Parcial “Los Santos (Pilarica)”. La actuación se encuentra ubicada en la zona Noroeste del término municipal de Valladolid,



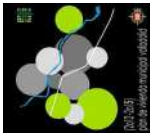
en una zona periurbana, en los bordes del ferrocarril y los Barrios de Pilarica, Belén y Pajarillos. La ficha técnica del plan es la siguiente:

- El Plan Parcial “Los Santos (Pilarica)” tiene una extensión de 55,1 Ha.
- El plan parcial cuenta con tres parques con una extensión de 59.422 m² con más de 2.000 árboles y juegos biosaludables para mayores, y más de 2,5 Km. de carril bici.
- El 50% de la edificabilidad del Plan Parcial es para vivienda protegida, un total de de 1.297 viviendas protegidas.

Durante este periodo no sólo se ha urbanizado el sector 16 “Los Santos Pilarica”, sino que también se han promovido 15 promociones y un total de 1.270 viviendas protegidas.

Por otro lado, con fecha 16 de septiembre de 2009 ante las reclamaciones presentadas ante el Procurador del Común por determinados ciudadanos y que, en esencia, hacían mención a la presunta imposición a compradores de viviendas protegidas de la obligación de adquirir una segunda plaza de garaje, presunto incumplimiento de plazos en el desarrollo de varias promociones que podría dar lugar a un incremento del precio de las viviendas y la presunta ausencia de cantidades entregadas a cuenta por los adquirentes o adjudicatarios de viviendas, el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid acepta la Resolución del Procurador del Común en relación con las cuestiones planteadas y dentro de las competencias estrictamente municipales.

La zona Este se ha potenciado con dos actuaciones más. Por una parte, la terminación de la urbanización del Plan Parcial Campo de Tiro, reforzando las zonas lúdicas con once aparatos biosaludables con destino a la población de mayor edad y, por otra, con una urbanización en el Barrio de

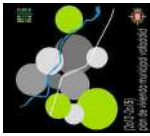


Las Flores que ha dotado al barrio de un equipamiento lúdico- deportivo al aire libre, con espacios ajardinados, zonas de reunión con tratamiento arbóreo y mobiliario urbano, instalación de juegos infantiles y para mayores.

Las tres actuaciones se recogen en el plano que se adjunta:



Por su parte, en la zona Oeste de la ciudad se ha completado el Plan Parcial Villa de Prado con la construcción del Parque Villa de Prado. Se trata de un parque urbano que conecta la Plaza de la sede de las Cortes de Castilla y León con el entorno del Centro Cultural Miguel Delibes. El conjunto se ha ordenado teniendo en cuenta las diferentes vistas existentes, tanto desde el exterior hacia el Parque y Edificio de los Silos, como desde el interior hacia los elementos significativos exteriores (Monasterio de Prado y sede de las Cortes de Castilla y León). Así, se ha potenciado el eje de la portada del



Monasterio de Prado con un paseo peatonal. En la zona central del parque existe una zona de juegos con una superficie de 2.800 m², esta zona se ha configurado como el corazón del Parque, ofreciendo juegos de gran calidad para todas las edades e intercalando zonas de arbolado, vegetación y mobiliario estancial. Así, se distingue una Pista Multideporte, basada en el concepto de multiactividad, que permite el uso deportivo tanto en futbito, como en baloncesto y ejecutada con césped artificial, por lo que podrá ser usada durante todo el año. Precisamente, el Ayuntamiento de Valladolid ha obtenido el segundo premio en el Concurso Nacional de Áreas de Juego Infantiles " Columpio de Oro, Plata y Bronce 2010" convocado en el marco del Salón de Equipamiento y Servicios para Municipios y Entidades Territoriales Expoalcaldía 2010.

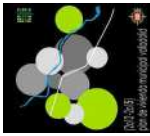


Durante la vigencia del Plan se han entregado o están en ejecución más de 2.000 viviendas protegidas construidas sobre suelo municipal y distribuidas por distintas zonas de la ciudad.

UBICACIÓN	Parcela	Nº Viv.	Subtotal	1ª
-----------	---------	---------	----------	----



				Ocupación
El Peral	11	96	96	26/09/2008
U.A.E. 31 (Avda Burgos) Cº del Obregón	1	21	21	22/05/2009
U.E. 158 B (Flor de Acebo)	E-2	6	6	31/10/2008
U.E. 173 (Andalucía/Sevilla) prolongación calle Cádiz	3.2	7	7	18/12/2009
U.E. 205 Delicias, Nº 44	2	5	5	18/12/2009
Campo de Tiro	4.2	22	65	31/07/2009
	8.12	18		16/04/2010
	2.2	25		22/10/2010
Sector 38 "Residencial Jalón"	PB-04	78	176	24/04/2009
	U.A.-05	38		21/01/2011
	BA-02	60		31/10/2008
U.A.E. 49 "Barrio España"	G	5	5	
APE 20 La Esperanza	R-I	114	168	25/09/2009
	R-II			25/09/2009
	R-III	54		25/09/2009
U.E. 101 Avda. de los Cerros	2	6	6	17/12/2010
U.A. 264 San Adrián Las Villas	2	16	16	24/09/2010
Sector 34 Arcas Reales	10	56	56	26/06/2009
Los Santos (Pilarica)	4.3	70	1157	08/10/2010
	5.1	80		11/02/2011
	5.2	36		14/01/2011
	5.3	40		30/12/2011
	6.1	80		26/03/2010
	6.2	84		30/12/2010



	7	125		07/09/2011
	10	135		17/12/2010
	12.1	52		16/03/2012
	13	82		25/02/2011
	17	77		15/01/2010
	19	114		
	20	65		15/01/2010
	22.2	69		01/07/2011
	23.2	48		04/06/2010
Los Viveros	PB-02	96	201	
	PB-05	60		24/02/2012
	PA-02	21		
	PA-06	24		30/07/2010
Plan Parcial La Galera Sector IA-2	1	20	42	
	19	11		18/03/2011
	20	11		18/03/2011
Ciudad de la Comunicación	2	21	81	07/01/2011
	7-A	39		26/06/2009
	2	21		21/11/2008
APE 19 "La Olma"	2-A	22	22	20/06/2008
Julián Humanes		17	17	21/09/2007
U.A. 68 Rector Luís Suárez	6	24	24	21/11/2008
TOTAL VIVIENDAS			2171	



Promociones directas

Además, ha tenido un protagonismo mayor la promoción directa de viviendas protegidas por parte de la sociedad municipal, fundamentalmente en alquiler.

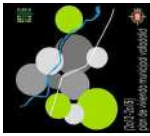
En este periodo, se han puesto en marcha 8 promociones en alquiler, dando prioridad a los jóvenes, pero también a las personas mayores.

Nº	PROMOCION	Nº DE VIVIENDAS	ALQUILER	ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA	VENTA	DESTINATARIOS
1	Julián Humanes	17	x			Jóvenes y mayores
2	Rector Luis Suárez	24	x			Jóvenes y mayores
3	La Olma	22	x			Jóvenes
4	CAMPSA	21	x			Jóvenes
5	Campo de Tiro	25	x			Todos
6	Viveros	24		x		Todos
7	Ariza	39			x	Jóvenes
8	La Galera	22		x	x	Todos
	Total Viviendas	194				

Procedimiento de selección

Además, ha sido el Plan en el que se ha desarrollado y aplicado un procedimiento objetivo, ágil, transparente y público para seleccionar a todos los posibles compradores y arrendatarios de viviendas protegidas que se edifiquen sobre suelo municipal. Este procedimiento se aprobó el 5 de octubre de 2007 y desde entonces se han tramitado 25 procedimientos de selección con sus respectivos sorteos públicos ante notario.

Desde el primer momento, fue objetivo del Ayuntamiento de Valladolid que también las viviendas usadas promovidas sobre suelo municipal, tuvieran su propio procedimiento de selección, y así todas las personas que demandan



una vivienda protegida de segunda mano en el Municipio de Valladolid pudieran acceder a ella en igualdad de condiciones.

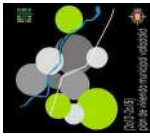
Por otro lado, nos dimos cuenta que no tenía sentido que la Sociedad Municipal, ejercitando el derecho de tanteo y retracto que tiene reconocido, tuviera que comprar una vivienda para inmediatamente después tenerla que vender. No sólo exigía un presupuesto para comprar viviendas, sino también el pago de impuestos dobles sin posibilidad de deducción o repercusión.

Si lo que se pretende, entre otras cuestiones, es evitar el dinero negro y que todas las personas pudieran acceder a estas viviendas en igualdad de condiciones, estas dos finalidades, se consiguen seleccionando al posible comprador y coordinando todas estas actuaciones con los Notarios de Valladolid.

Para la primera finalidad se aprobó, en sede del Consejo de Administración de la Sociedad y con fecha de 21 de junio de 2010, un procedimiento para seleccionar a compradores de viviendas protegidas usadas. Este procedimiento, a diferencia del que se utiliza para las viviendas protegidas nuevas, tiene dos características fundamentales:

- Tiene vocación anual
- Es abierto

A diferencia del de las viviendas nuevas en el que se hace un sorteo por promoción y se agota cuando se seleccionan todos los compradores de la misma, en este procedimiento la vigencia es anual. Así, el primer viernes hábil de febrero de cada año se realiza el sorteo, esto es, se ordena la lista de los inscritos en el Registro Público de Demandantes de Castilla y León y que demandan una vivienda en venta en el municipio de Valladolid.

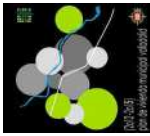


Todos los lunes de cada mes, se cuelga en la página Web de la Sociedad, las viviendas de los propietarios que han decidido venderlas. Y, a partir de ahí, se va llamando, en función del orden, a los primeros del sorteo para que decidan si quieren o no quieren comprar las viviendas ofrecidas. En este caso, pueden darse dos situaciones:

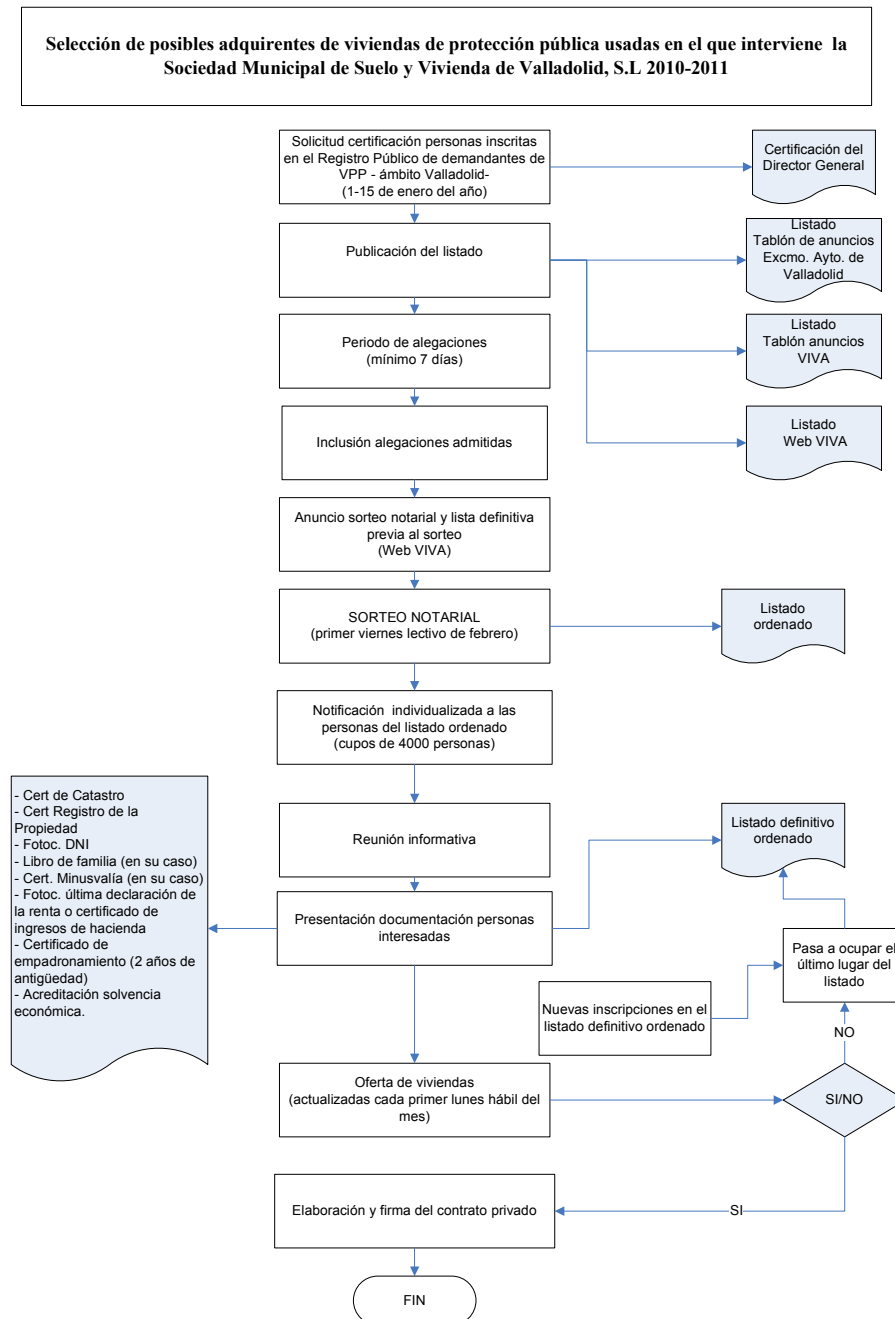
- La primera es que el llamado, según el orden del sorteo, decide comprar una de las ofrecidas. En ese caso, se prepara el contrato de compraventa por la Sociedad Municipal y se firma entre comprador y vendedor con la presencia de un representante de la Sociedad Municipal para asesorar sobre el precio máximo de venta y régimen de protección.
- La segunda es que no quiera ninguna, en este caso se le coloca en el último lugar de la lista y se procede a llamar al siguiente, y así sucesivamente.

El procedimiento es abierto porque los que se inscriben en el Registro con posterioridad a la celebración del sorteo, pueden incluirse en el listado anual, pero colocándose en el último lugar de la lista.

El procedimiento se completa con la necesaria colaboración con los Notarios. Así, en este sentido se firmó un Convenio con ellos que tiene como finalidad principal dar a conocer el procedimiento de selección de compradores y comprobar de forma rápida si el comprador de vivienda protegida de segunda mano que quiere escriturar la transmisión es el que ha salido del procedimiento de selección realizado por la Sociedad Municipal.



El procedimiento se refleja en este diagrama de flujo de forma más detallada:



En la convocatoria de 2010 el número de viviendas vendidas a través de este procedimiento fue de 4, y en la convocatoria 2011 el número ha ascendido, por el momento, a 6 viviendas de segunda mano, todas ellas del Plan Parcial Villa de Prado.



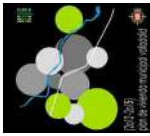
Información

El Plan 2008-2011 ha sido el del acercamiento de la información en materia de vivienda a los ciudadanos. En este sentido, como antes ya se ha señalado, durante el periodo de estos cuatro años se han realizado un total de 25 sorteos públicos ante notario, lo que ha supuesto no sólo un acercamiento de los ciudadanos de Valladolid a las oficinas de la Sociedad Municipal, sino también una relación directa con éstos a través de las múltiples reuniones que se han mantenido con ellos. Por tanto, la oficina de la Sociedad Municipal se ha convertido en un auténtico referente en materia de vivienda protegida para aquéllos.

Además, se ha mejorado tanto la información que suministro la Web de la sociedad, como los canales de comunicación, a través de la utilización masiva del SMS.

En otro orden de cosas, VIVA participó en 2008 en la Feria de la Vivienda de Valladolid con la intención de dar a conocer a los ciudadanos de Valladolid las actuaciones que en materia de vivienda se estaba desarrollando y, sobre todo, las actuaciones que íbamos a realizar en los siguientes años.





Una buena administración debe profundizar en los mecanismos de gestión tanto con otras instituciones públicas como con organizaciones privadas y con los propios ciudadanos. Estos cuatro años han sido ejemplo de colaboración con las distintas Administraciones con competencias en materia de Vivienda.

Así, con la Junta de Castilla y León y la Administración General del Estado han firmado los siguientes convenios:

- Convenio específico de colaboración de 10 de diciembre de 2007 entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid para llevar a cabo un total de 63 viviendas de protección pública en Valladolid.
- Acuerdo de la Comisión bilateral celebrada el 15 de diciembre de 2008 relativa al área de urbanización prioritaria de suelo en el área especial 32 “Fábrica de Levadura”, en Valladolid.
- Acuerdo de la Comisión bilateral celebrada el 29 de diciembre de 2009, relativa al área de urbanización prioritaria de suelo unidad de actuación 331 “Avenida de Burgos 45 y 59” (Valladolid).
- Acuerdo de la Comisión bilateral celebrada el 29 de noviembre de 2010 relativa al área de rehabilitación integral La Rondilla (segunda Fase).

Con la Universidad de Valladolid se han firmado los siguientes convenios:

- Convenio específico de colaboración de 18 de mayo de 2009 entre el Ayuntamiento de Valladolid, la Sociedad municipal de Suelo y Vivienda, S.L. y la Universidad de Valladolid para facilitar la convivencia intergeneracional entre personas mayores y jóvenes universitarios en una promoción de viviendas protegidas de la sociedad municipal de suelo y vivienda de Valladolid, s.l.
- Convenio específico de colaboración de 25 de noviembre de 2009 entre el Ayuntamiento de Valladolid, la Sociedad municipal de Suelo y



Vivienda, S.L. y la Universidad de Valladolid para facilitar la convivencia intergeneracional entre personas mayores y jóvenes universitarios en una promoción de viviendas protegidas de la sociedad municipal de suelo y vivienda de Valladolid, s.l.

Con el Colegio Notarial de Castilla y León se ha firmado el siguiente convenio:

- Convenio específico de colaboración de 8 de abril de 2010 entre el Ayuntamiento de Valladolid, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid y el Ilustre Colegio Notarial de Castilla y León para la consecución de una mayor transparencia, conocimiento y seguridad jurídica del procedimiento de selección de los posibles adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas incluidas en el ámbito de aplicación del protocolo de 5 de octubre de 2007 de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid.

Convenios con
la iniciativa
privada

Dando cumplimiento a lo que se recogía en el Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2.008-2., se firmaron tres convenios con distintas empresas privadas para promover 101 viviendas protegidas con destino a familias y a jóvenes.

El Ayuntamiento de Valladolid, tratando de buscar la máxima transparencia, propuso extender el procedimiento de selección de los adquirentes no sólo a los promotores privados sobre suelo destinado a vivienda protegida sino también a promotores sobre suelo libre. De esta manera se conseguía:

1. Promover vivienda protegida con limitación de precio de venta, en vez de promover viviendas libres.
2. Extender el procedimiento de selección de compradores que tiene VIVA a promotores que, en principio, no estarían



obligados a utilizarlo. Procedimiento que es transparente, ágil y sencillo, basado en un sorteo público ante notario.

Las promociones de viviendas protegidas que se incluían en los convenios se ubicaban en distintas zonas de Valladolid tanto en el Norte como en el Sur (Jalón, La Overuela o Arcas Reales).

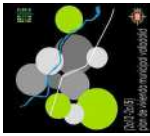
Rehabilitación y renovación

En cuanto a las actuaciones de rehabilitación desarrolladas durante la vigencia del plan destaca la rehabilitación de uno de los barrios más emblemáticos de la ciudad, La Rondilla. Afecta en concreto a dos polígonos el 18 de julio y XXV Años de Paz que se construyeron en los años 50.

Los grandes objetivos que se han perseguido con esta actuación:

- La eficiencia energética de los edificios, mejorando la envolvente de los mismos. Para ello, algunos edificios han optado por una fachada ventilada. Otros han optado por un recubrimiento con un aislamiento integral a base de placas rígidas de poliestireno expandido de alta densidad, ancladas mecánicamente y protegidas de la intemperie con un revestimiento continuo de mortero hidráulico armado con una malla de fibra de vidrio. El acabado es mediante revestimiento decorativo de mortero.
- La accesibilidad de los edificios permitiendo la colocación de un ascensor que llegue a cada planta de pisos.

En cuanto a los resultados conseguidos, debemos destacar que dentro de esta primera fase del ARI La Rondilla se ha conseguido rehabilitar 41 edificios y un total de 482 viviendas.



DATOS MÁS RELEVANTES	
Nº de edificios rehabilitados	41 edificios
Nº de viviendas afectadas	482 viviendas
Subvención total reconocida	6.763.000,00 euros
Inversión total realizada	9.715.226,40 euros
Gasto medio por propietario	20.156,07 euros
Subvención media por propietario	14.031,12 euros
Empleo creado durante las obras	549 empleos

En relación con el Área de Renovación Urbana para el polígono 29 de Octubre durante la vigencia del Plan 2008 -2011 se ha llevado a cabo toda la fase preparatoria que consiste en conseguir el consenso social y político. Para ello, no sólo se celebró una reunión en el Barrio para explicar los pormenores del proyecto, sino también se instaló durante prácticamente un año una oficina en el propio barrio para atender y resolver todas las dudas, sugerencias e inquietudes de las personas directamente afectadas por la actuación y de las demás personas del Barrio.

Además, se ha presentado en la Junta de Castilla y León la solicitud de declaración de ARU.

Las dificultades que entraña la ejecución de un proyecto de la envergadura de éste, han producido la necesidad de volver a iniciar un expediente de modificación puntual de PGOU desde sus trámites iniciales para adaptarse a las sugerencias formuladas por la Junta de Castilla y León y a las alegaciones de los vecinos y asociaciones en el trámite de información pública de la tramitación anterior. En este sentido, se ha elaborado el documento para la aprobación inicial de la Modificación puntual del PGOU que cuenta con el informe favorable del Consejo de Urbanismo de Castilla y León.



Durante la vigencia del Plan destaca la puesta en marcha de la Inspección Técnica de los Edificios. Podemos resumir las actuaciones realizadas en este sentido de la siguiente manera:

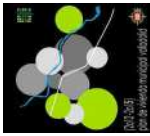
- a) Sistematización de datos disponibles mediante la elaboración de 50 planos con todos los barrios de la ciudad a una escala que oscila entre el 1/2000 y 1/15000 a los que se incorporan gráficamente los inmuebles con fecha de construcción anterior a 1800, los de fecha de construcción entre 1801-1900, los construidos entre 1901-1920, los de fecha de construcción entre 1901-1920, los de fecha de construcción entre 1921-1930, los construidos entre 1931-1940 y, por último, los inmuebles construidos entre 1941-1950.
- b) La participación en la implantación de la administración electrónica para la puesta en servicio del trámite telemático de Inscripción en la Base Municipal de Datos de Inspecciones Técnicas de Edificaciones.
- c) La elaboración de un marco normativo propio con la Modificación de la Instrucción de la Concejalía Delegada de Urbanismo y Vivienda sobre la aplicación de la Inspección Técnica de Edificios publicada en el BOP de 21 de mayo para su adecuación a la Ley 9/2010 de 30 de agosto del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León y del Real Decreto 1000/2010 y la Ley 17/2009.
- d) La información y difusión en todos los ámbitos sobre la inspección técnica
- e) La colaboración entre Administraciones públicas.
- f) La tramitación administrativa. La actividad desarrollada en 2011 se concrete en las siguiente actuaciones:
 - a. 13 informes técnicos emitidos en respuesta a escritos presentados.
 - b. 6 informes técnicos emitidos en respuesta a escritos derivados de la difusión del Bando de Alcaldía.



- c. 160 informes técnicos emitidos, en solicitudes de aplicación de carácter excepcional para la realización y presentación de la inspección técnica de inmuebles como subunidad.
- d. 1.773 solicitudes de inscripción en la Base Municipal de Inspecciones Técnicas presentadas junto con la documentación técnica que consigna la inspección técnica realizada.

Por último, se ha terminado el programa de reubicación de empresas. Las dos empresas afectadas, Metales Extruidos S.L y Panibérica de Levadura S.A, durante este periodo, han iniciado y terminado sus nuevas instalaciones en los suelos facilitados por el Ayuntamiento de Valladolid:

- El de Metales Extruidos S.L situado en el Sur de la ciudad en la parcela UEI-1 del Sector 44 “Jalón Industrial del PGOU de Valladolid. El propio Ayuntamiento, con fecha 23 de octubre de 2009, concede licencia de comprobación de obras a las nuevas instalaciones. El incumplimiento de la empresa adjudicataria de los terrenos liberados en la Avenida de Burgos ha obligado a la Sociedad Municipal a redefinir y rediseñar la actuación a desarrollar de tal manera que sea ésta la encargada de promover las 313 viviendas protegidas existentes en la zona. Por otro lado, durante la vigencia del Plan Municipal se ha desarrollado todo el planeamiento de la zona con la aprobación definitiva de la Modificación puntual de PGOU de la UA 331 y se han aprobado definitivamente todos los instrumentos de gestión urbanística.
- El de Panibérica de Levadura, en el Norte de la ciudad en el “Polígono Nicas”. Al final, la empresa Panibérica de Levadura a finales de 2010 construyó su nueva fábrica, ahora se encuentra a pleno rendimiento, ha demolido la fábrica antigua, ha



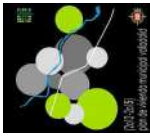
descontaminado esos terrenos y ha atraído a nuevas fábricas en su actual ubicación y parcelas anejas propiedad del Ayuntamiento.

Es decir, se han cumplido parte de los objetivos prefijados en cuanto que una empresa importante se ha quedado en Valladolid, se ha mantenido el empleo y se ha construido una fábrica nueva con los retornos que ello conlleva y, además, puntera desde el punto de vista de la innovación y la eficiencia energética, con lo que esto implica desde el punto de vista de la productividad.

Por su parte, el Ayuntamiento, vencido el plazo fijado en el contrato para el ejercicio la opción de compra, no ejercitó esa opción, pues en esa fecha los terrenos se habían depreciado en el entorno del 50% y con evolución negativa. Este hecho, sin perjuicio de lo señalado anteriormente en cuanto a la rentabilidad social de la operación, ha supuesto un deterioro económico para la Sociedad Municipal. Este deterioro, teniendo en cuenta esa depreciación del valor de los terrenos, hubiera sido mucho más gravoso si se hubiera ejercitado la opción de compra.

Además, se ha logrado que la empresa “Queserías Entrepinares” se instale en el Polígono Industrial de “NICAS”. De esta manera, la zona industrial “NICAS”, promovida por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid (VIVA), con la ubicación de estas dos grandes empresas, se convierte en la punta de lanza del gran polígono agroalimentario a desarrollar en la zona norte de Valladolid.

Por su parte, la empresa Queserías Entrepinares se compromete a construir un gran centro logístico agroalimentario en las parcelas de “Nicas”, que se convertirán en el marco de centralidad de la empresa. Estas instalaciones están en estos momentos muy avanzadas, incluso a punto de terminarse.

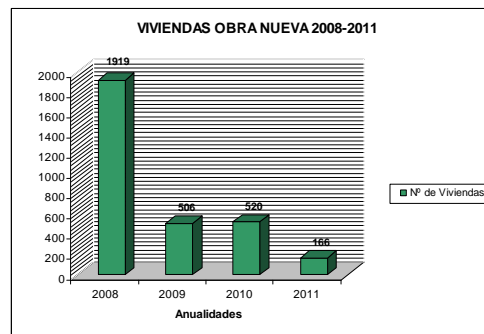


Licencias

Para terminar el balance del Plan 2008-2011 habría que mostrar el número total de licencias de obra otorgadas durante la vigencia del plan, distinguiendo entre obra nueva y rehabilitación y dentro de aquella entre viviendas e instalaciones industriales.

En esta primera tabla se muestra el número total de licencias y de viviendas incluidas en éstas que se han otorgado por cada año de vigencia del Plan.

Destaca la drástica reducción del número de viviendas para las que se ha solicitado licencia que ha pasado de 1.919 a tan sólo 166 de las cuales más del 50% corresponden a dos licencias solicitadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid correspondientes a dos promociones en la UA 331 (Antigua fábrica de METALES EXTRUIDOS).



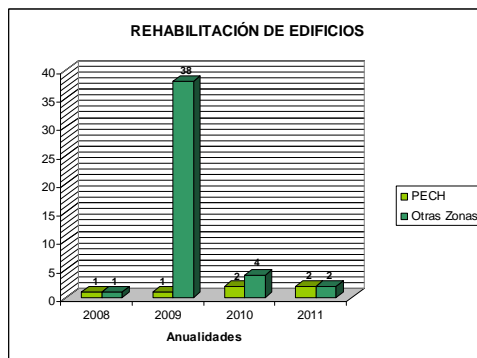
LICENCIAS-VIVIENDAS OBRA NUEVA 2008-2011

Años	Nº de Licencias	Nº de Viviendas
2008	75	1919
2009	46	506
2010	28	520
2011	30	166
TOTAL 08-11	179	3111

En la segunda tabla se muestra el número de solicitudes de rehabilitación de edificios durante los años de vigencia del Plan Municipal, diferenciando las



que se realizan en el centro histórico de la ciudad del resto. Debemos significar que las que se han otorgado en otras zonas (distintas del centro histórico) coinciden en más de un 90 % con las rehabilitaciones que se han desarrollado dentro del ARI La Rondilla.

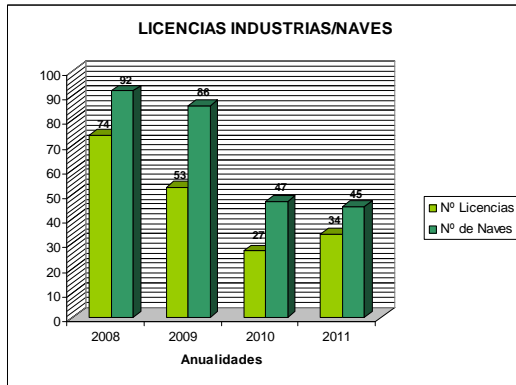


REHABILITACIONES DE EDIFICIOS

Años	Nº de Licencias	
	PECH	Otras Zonas
2008	1	1
2009	1	38
2010	2	4
2011	2	2
TOTAL 08-11	6	45

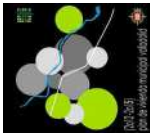
Y la tercera tabla muestra el número total de licencias y de naves o fábricas incluidas en éstas que se han otorgado por cada año de vigencia del Plan.

En este sentido debemos destacar que durante la vigencia del Plan se han otorgado la licencia de obras y de apertura de las empresas incluidas en el Programa de Reubicación de Empresas. Así, la nueva fábrica de PANIBÉRICA DE LEVADURA (ahora GRUPO LESAFFRE) en el AE de NICAS obtuvo licencia de obras el 8 de febrero de 2008 y licencia de apertura el 4 de febrero de 2011 y la nueva fábrica de METALES EXTRUIDOS en el SECTOR 44 obtuvo licencia de obras en agosto de 2009 y licencia de apertura en octubre de 2011. Además, el 3 de septiembre de 2011, QUESERÍAS ENTREPINARES solicitó licencia de obras para la realización de un centro logístico en el AE de NICAS el 3 de septiembre de 2011.



LICENCIAS INDUSTRIAS/NAVES

Años	Nº Licencias	Nº de Naves
2008	74	92
2009	53	86
2010	27	47
2011	34	45
TOTAL 08-11	188	270

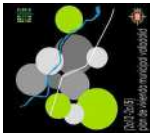


3. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO.

Las necesidades de vivienda vienen determinadas por la combinación de dos factores. Por una parte, las previsiones respecto al número de hogares potencialmente existentes en Valladolid en el horizonte temporal del Plan Municipal que se extiende hasta el 2015 y, por otra, por la evolución del parque de viviendas en ausencia de construcción que, por otra parte, es el panorama general que se va a producir en los próximos años, salvo las excepciones que se contemplan en el propio Plan.

En definitiva, para conocer las necesidades de vivienda del municipio resulta imprescindible hacer un análisis riguroso de la demanda, en el que se analice la evolución de la población y su estructura, determinando dónde se encuentran las mayores cohortes de población y si éstas son susceptibles de formación de hogares. No hay que perder de vista que un fenómeno que está sucediendo en la actualidad con la situación de crisis económica en la que nos encontramos es el de la vuelta al hogar familiar de personas de mediana edad que hacía años que se habían emancipado. En el momento de que mejoren las circunstancias de empleo, estas personas son susceptibles nuevamente de formar hogares.

Además, igual de importante es el estudio de la oferta de vivienda de Valladolid, los stocks de viviendas pendientes de venta. Para ello, en ese estudio se va a distinguir entre las viviendas terminadas pendientes de venta, separando las que son de propiedad de las entidades financieras de las que son de los promotores privados, y las que están en fase de construcción, distinguiendo entre las distintas fases en las que atraviesa el proceso de construcción.

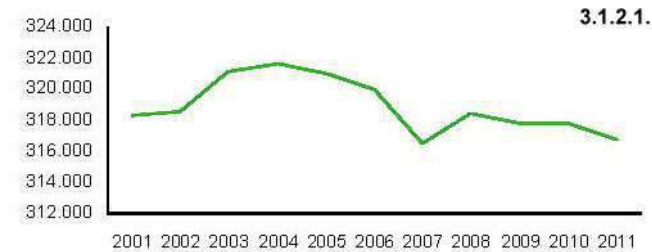


3.1. Estudio de la demanda de vivienda en Valladolid.

3.1.1. Análisis de los datos demográficos en Valladolid

3.1.1.1. Evolución de la población

La evolución de la población en Valladolid, como muestra el gráfico, manifiesta una tendencia descendente desde 2004. Cuenta, según los datos del padrón de 2011, con 313.437 habitantes, siendo el 13.^{er} municipio más poblado de España y el primero de todo el noroeste español.



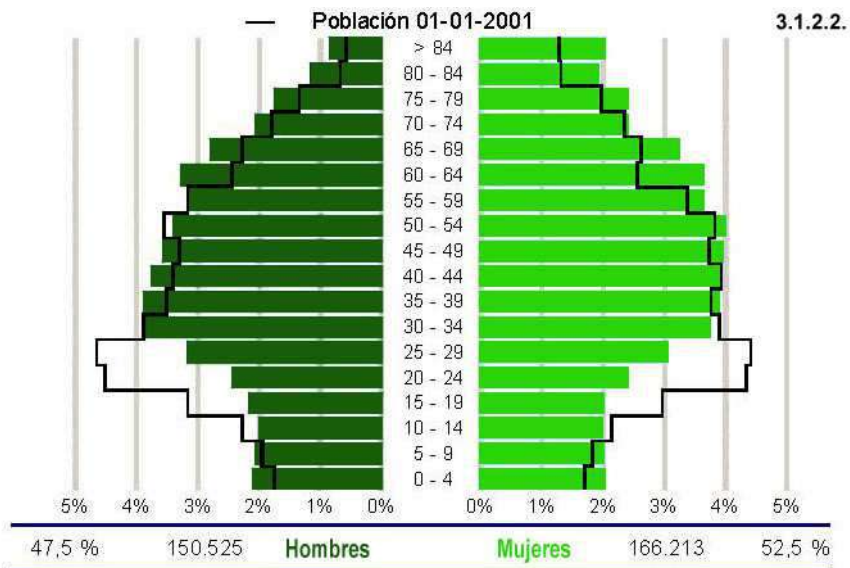
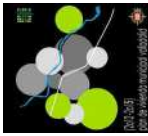
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes 01-01-2011.

3.1.1.2. Estructura de la población.

En el gráfico nº 3.1.2.2 se puede observar la pirámide de la población de Valladolid, del cual podemos extraer una serie de conclusiones que pueden ser muy válidas para poder adoptar medidas en materia de vivienda.

La primera de ellas es que la población de Valladolid se encuentra más envejecida que la existente a nivel nacional, pues hay más personas con edades comprendidas entre los 60 y los mayores de 84 años.

En segundo lugar, si seguimos comparando los datos de la pirámide de población de Valladolid con los de la de España, observamos que hay un número inferior entre los niveles desde los 10 hasta los 29 años. En cambio, los niveles entre los 30 y los 59 son muy similares a la media nacional



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes 01-01-2011.

3.1.1.3. Indicadores demográficos.

Podemos resumir los principales indicadores demográficos en la siguiente tabla, si bien luego abordaremos algunos de ellos de forma individualizada.

Indicadores demográficos

3.1.2.3.

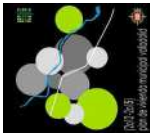
Indicadores demográficos	2011	2001 *		
Dependencia	49,1 %	38,4 %	Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64}) \times 100$
Envejecimiento	20,7 %	16,1 %	Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. total}) \times 100$
Juventud	58,8 %	72,0 %	Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) \times 100$
Maternidad	17,8 %	12,7 %	Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) \times 100$
Tendencia	100,4 %	90,3 %	Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) \times 100$
Reemplazo	81,1 %	75,0 %	Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) \times 100$

*Nota: INE, Padrón municipal de habitantes 01-Enero.

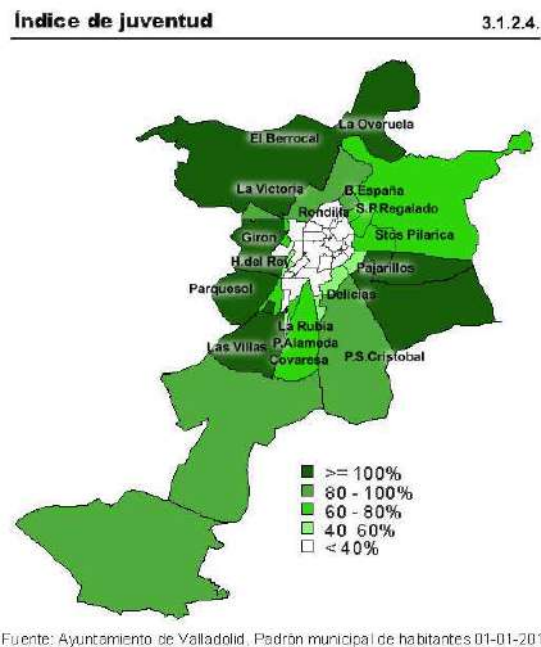
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes 01-01-2011.

3.1.1.4. Índice de juventud.

Antes hemos señalado que si comparamos los datos de la pirámide de población de Valladolid con los de la de España, observamos que hay un número inferior de personas en nuestra ciudad entre los niveles desde los 10 hasta los 29 años. En cambio, a partir de los niveles entre los 30 y los 64 son muy similares, incluso más altos en Valladolid, en comparación a los de la media nacional. Lo que ocurre es que esos índices de juventud se



distribuyen de forma distinta desde el punto de vista territorial o, lo que es lo mismo, de forma distinta en los distintos barrios de la ciudad. Así, se puede observar que la población en edad de trabajar se encuentra en la zona norte de la ciudad con las zonas de Fuente Berrocal o el nuevo desarrollo del Plan Parcial La Galera; en la zona oeste con Villa de Prado y Parquesol; la zona sur con Las Villas, Covaresa, Alameda y Paula López y la zona este con Pajarillos y Santos-Pilarica.

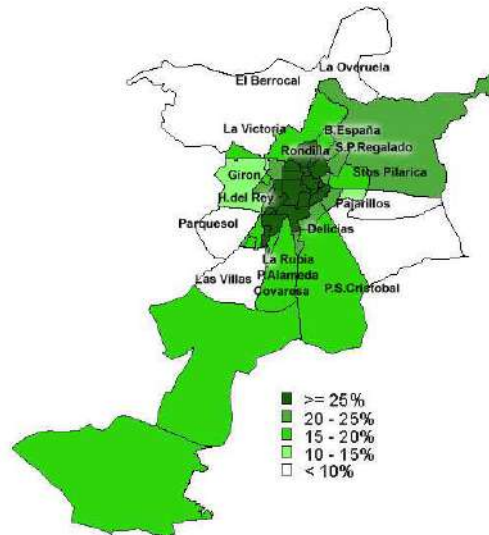


3.1.1.5. Índice de envejecimiento.

A diferencia del punto anterior, aquí se constata que el porcentaje de población mayor de 64 años respecto del total de la población se concentra en el centro de la ciudad.



Índice de envejecimiento 3.1.2.5.

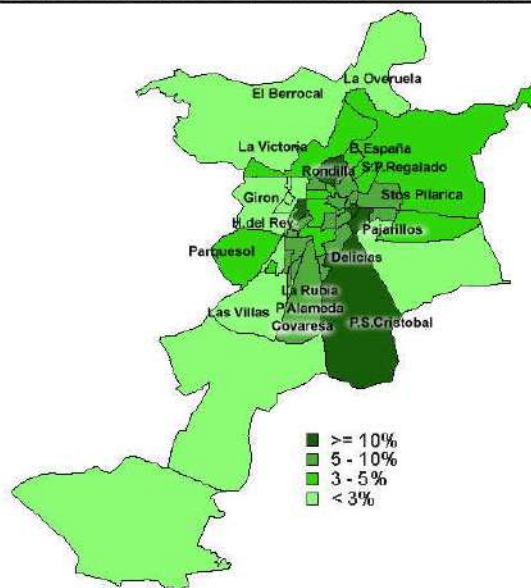


Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes 01-01-2011.

3.1.1.6. Población extranjera.

Tal y como viene reflejado en el plano que se acompaña el mayor índice de población extranjera se concentra en Barrios de la ciudad tales como Delicias, Pajarillos y La Rondilla.

Porcentaje de población extranjera sobre el total de la población de Valladolid 3.1.2.6.



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes 01-01-2011.



3.1.1.7. Estructura familiar.

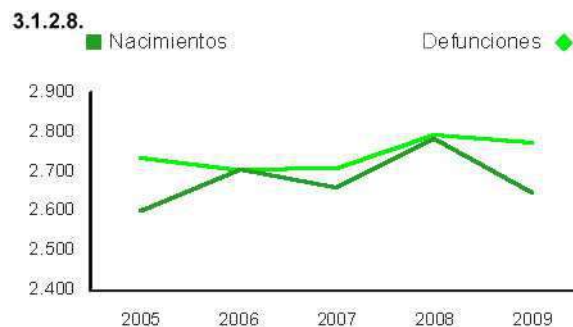
En cuanto a la estructura familiar debemos destacar que el número de familias de más de 1 miembro representa el 73,1 % y dentro de éstas el 38,3 son familias de más de tres o cuatro miembros, frente al 28,2 de familias de sólo dos miembros.

Estructura familiar			3.1.2.7.		
Estructura familiar	Valor	%	Estructura familiar	Valor	%
Familias de 1 miembro	33.532	26,9	Familias de 5 miembros	5.105	4,1
Familias de 2 miembros	35.143	28,2	Familias de 6 miembros	1.627	1,3
Familias de 3 miembros	27.620	22,2	Familias de 7 o más miembros	1.453	1,2
Familias de 4 miembros	20.090	16,1	Total de familias	124.570	100
Tamaño medio familiar	2,5				

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes 01-01-2010.

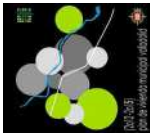
3.1.1.8. Movimiento natural de la población.

En cuanto a los movimientos de la población debemos destacar que a diferencia de los años 2006 y 2008 donde hubo el mismo número de nacimientos y defunciones, en el año 2009 ha habido más defunciones que nacimientos.



3.1.2. La población joven en Valladolid.

A nivel nacional, de acuerdo con los datos que nos ofrece el OBJOVI, el Observatorio Joven que elabora periódicamente el Instituto Nacional de Juventud (INJUVE), podemos extraer una serie de conclusiones que nos

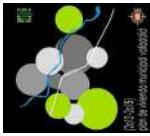


sirven para conocer la situación de este segmento de la población y, de esta manera, adaptar la política de vivienda municipal a sus necesidades.

La primera conclusión que podemos extraer es que la tasa de emancipación residencial, la proporción de personas jóvenes que han logrado abandonar sus respectivos hogares de origen y establecerse en una vivienda independiente, se mantiene alejada de los valores superiores al 46% que alcanzó desde la segunda mitad de 2008 hasta comienzos de 2010. Es decir, existen dificultades añadidas, como consecuencia de la situación de crisis económica, para la emancipación juvenil, produciéndose, no sólo una reducción de la tasa de emancipación, sino también el fenómeno inmerso de vuelta al domicilio de los padres.

En segundo lugar, se ha vuelto a producir un notable descenso de la ocupación que no ha tenido parangón con el que ha experimentado el resto de la población en edad activa. Por tanto, la brecha en los niveles de empleo de la población joven y de la población de 35 a 64 años, que hasta mediados de 2008 había sido favorable para las personas jóvenes, se ha ido ampliando desde entonces. Actualmente, poco más de la mitad de las personas jóvenes, el 54,7%, tiene un empleo, frente al 63,1% de la población de 35 a 64 años.

En tercer lugar, hay que tener en cuenta, la elevada tasa de paro de la población joven en España, del 28,8% para el total, con un máximo del 44,5% entre las personas de 18 a 24 años. Además, esta tasa de paro está en un continuo y vertiginoso incremento. Hasta el tercer trimestre de 2008, la población joven en España se distinguía por protagonizar una incorporación más intensa en el mercado de trabajo, aunque fuera a costa de una mayor precariedad. En el 2009, la tasa de paro de la población joven en España se situó en el 22,7% y, en el primer trimestre de 2007 en el 10,8%.



En cuarto lugar, otra peculiaridad del primer trimestre de 2011 es que se ha fortalecido la tendencia iniciada en la segunda mitad de 2010 según la cual la extinción de puestos de trabajo indefinidos entre la población joven, desde una óptica interanual, ha sido superior a la que ha ocurrido con los contratos temporales. Esta disparidad se ha traducido en un repunte de la temporalidad entre las personas jóvenes que continúan trabajando por cuenta ajena. Por cada 100 personas jóvenes asalariadas, en la actualidad, 37,4 lo hacen con contratos temporales.

Por último, debemos señalar que ha aumentado el volumen de personas jóvenes ocupadas a lo largo del último año en ciertas categorías ocupacionales y en ciertos sectores de actividad. Por profesiones, destacan los trabajadores de la restauración, el comercio y los servicios personales, el personal científico, y el personal cualificado de la agricultura y la pesca. Por sectores de actividad, sin embargo, la lista se reduce a las actividades relacionadas con los servicios sociales, la sanidad y las tareas administrativas, ya que, en todos los demás sectores, ha proseguido la caída de la ocupación y, muy en particular, en la industria extractiva (carbón, gas y otras materias primas), la construcción y el suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado.

A nivel de Castilla y León, y más particularmente en Valladolid, podemos destacar las siguientes conclusiones:

1. Creciente fragilidad y dependencia económica de la población joven en Castilla y León. En tan sólo un año, el volumen de hogares jóvenes sin personas ocupadas ha aumentado un 37,07%.

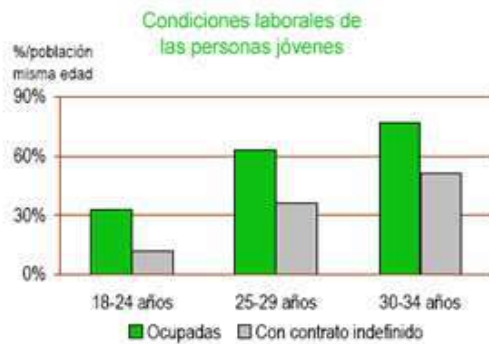
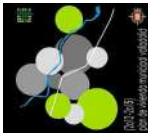


Grafico extraido de **OBJOVI**

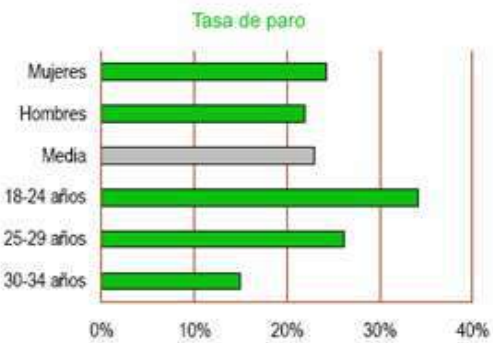


Grafico extraido de **OBJOVI**

- El precio máximo de vivienda para un hogar joven debe estar por debajo de los 150.000 Euros.

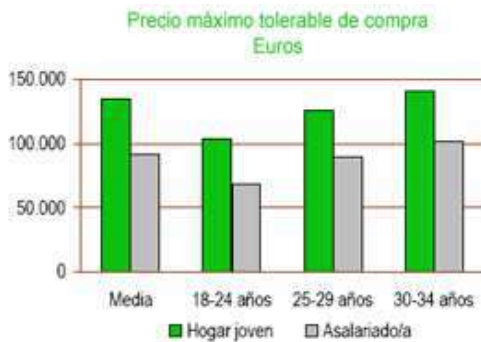


Grafico extraido de **OBJOVI**

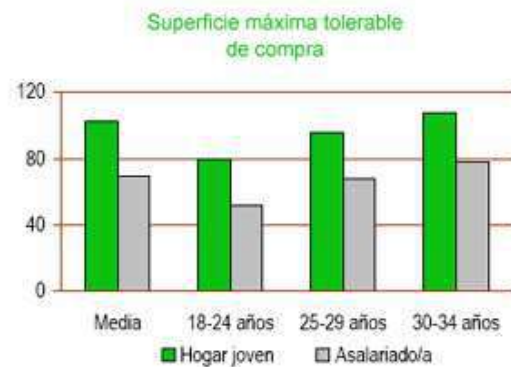


Grafico extraido de **OBJOVI**

- El esfuerzo bruto medio para acceder a una vivienda está en el entorno del 45%; si bien este porcentaje se reduce sensiblemente si tenemos en cuenta el hogar joven.

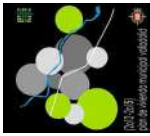


Grafico extraído de OBJOVI

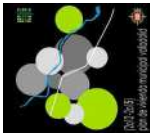
4. Dentro de la población joven asalariada, el 34,4% se encuentra con un contrato temporal resultando además que un porcentaje muy alto de éste está con contrato temporal inferior al año.



Grafico extraído de OBJOVI

3.1.3. Análisis de los demandantes de viviendas protegidas.

Para este análisis se han utilizado los datos que nos ofrece el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León. Debemos analizar no sólo el número de inscritos que demandan una vivienda protegida en el municipio de Valladolid, sino, fundamentalmente, las

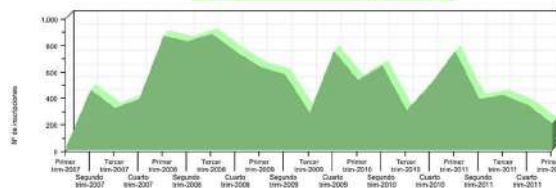


circunstancias socioeconómicas de cada uno de ellos, y de esta manera poder diseñar una política de vivienda y suelo que se ajuste a las necesidades de los ciudadanos de Valladolid.

3.1.3.1. Número de demandantes de viviendas protegidas.

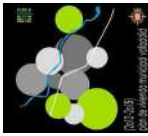
El primer dato a tener en cuenta es el número de personas inscritas en el Registro de Demandantes. El número total de inscritos que demanda una vivienda protegida en el municipio de Valladolid, con independencia del régimen de tenencia, asciende a 10.771 personas. De la serie histórica (se adjunta tabla y gráfico al respecto) observamos que desde 2008, año tras año, se está reduciendo el número de inscripciones.

Año	Periodo	Nº de inscripciones	% de inscripciones
2007	Primer trim. 2007	351	0,85%
2007	Segundo trim. 2007	452	1,13%
2007	Tercer trim. 2007	314	0,84%
2007	Cuarto trim. 2007	399	1,03%
Total 2007		1.516	0,35%
2008	Primer trim. 2008	800	2,37%
2008	Segundo trim. 2008	827	2,23%
2008	Tercer trim. 2008	851	2,42%
2008	Cuarto trim. 2008	757	2,13%
Total 2008		3.235	0,92%
2009	Primer trim. 2009	826	2,75%
2009	Segundo trim. 2009	576	1,77%
2009	Tercer trim. 2009	283	0,77%
2009	Cuarto trim. 2009	748	2,19%
Total 2009		2.433	0,69%
2010	Primer trim. 2010	529	1,44%
2010	Segundo trim. 2010	636	1,74%
2010	Tercer trim. 2010	393	0,82%
2010	Cuarto trim. 2010	498	1,36%
Total 2010		2.056	0,58%
2011	Primer trim. 2011	767	2,04%
2011	Segundo trim. 2011	388	1,03%
2011	Tercer trim. 2011	415	1,13%
2011	Cuarto trim. 2011	341	0,93%
Total 2011		1.911	0,52%
2012	Primer trim. 2012	202	0,33%
2012	Segundo trim. 2012	307	0,53%
Total 2012		509	0,47%
Total 2007-2012		10.771	24,47%



3.1.3.2. Empadronamiento de los demandantes.

Según los datos que dispone el Registro Público de Demandantes de Castilla y León, las personas inscritas se encuentran empadronadas en Castilla y León el 98,58% del total de inscritos. A nivel provincial, Valladolid representa el 82,59% que asciende a un total de 8.483 inscritos. Por último, según el citado Registro el número de empadronados en el municipio de Valladolid asciende a 6.698 personas.

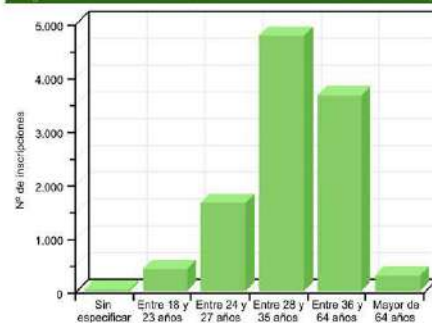


3.1.3.3. Número de demandantes en función de la edad.

En la siguiente tabla se muestra el número de inscripciones distribuidas en seis rangos de edad. También se incluye la edad media de los inscritos dentro de cada rango y el porcentaje de inscripciones de cada rango de edad con respecto al total.

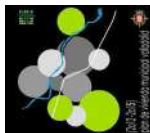
Debemos destacar que el 63,32% de los inscritos son jóvenes y representan un total de 6.821 personas. El número de inscritos mayores de 65 años representan el 2,76% del total, es decir 297 personas.

Edad actual del inscrito	Nº de inscripciones	Edad actual media del inscrito	% de inscripciones
Sin especificar	3	3	0,01%
Entre 18 y 23 años	406	22	3,77%
Entre 24 y 27 años	1643	26	15,28%
Entre 28 y 35 años	4778	31	44,31%
Entre 36 y 64 años	3652	44	33,91%
Mayor de 65 años	297	72	2,76%
Total general	10771	36	100,00%



3.1.3.4. Número de miembros que componen la unidad familiar.

Otro dato a tener en cuenta, pues puede condicionar la composición de las piezas de las viviendas, es el número de miembros que componen la unidad familiar de los inscritos en el Registro Público. En esta tabla se muestra el número de inscripciones segmentadas por el número de miembros de la unidad familiar del inscrito, sin contar al representante, ascendientes y mayores de 18 años sin discapacidades.



Nº de miembros en la unidad familiar	Nº de inscripciones	% de inscripciones
1	8.380	77,80%
2	1.164	10,81%
3	646	6,00%
4	357	3,31%
5	162	1,50%
6	41	0,38%
7	14	0,13%
8	6	0,06%
10	1	0,01%
Total general	10.771	100,00%

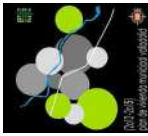
3.1.3.5. Número de unidades familiares en las que se incluye un miembro con discapacidad.

También es interesante conocer el número de inscripciones cuya unidad familiar incluye un miembro discapacitado, así como su porcentaje con respecto al total. En la siguiente tabla se establecen esos datos. Sólo subrayar que el número de inscripciones cuya unidad familiar incluye un miembro discapacitado asciende a 612.

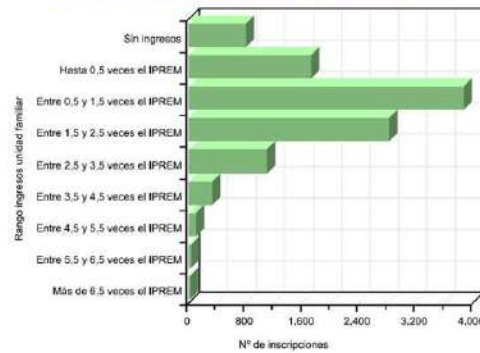
Miembro Discapacitado	Nº de inscripciones	% de inscripciones
No	10.159	94,32%
Sí	612	5,68%
Total general	10.771	100,00%

3.1.3.6. Ingresos de la unidad familiar.

Debemos conocer las características económicas que tienen los inscritos en el Registro Público. Así, en la tabla siguiente se muestra el número de inscripciones por cada rango de ingresos de la unidad familiar en relación al IPREM. El conjunto de "Sin ingresos" agrupa a las unidades familiares con ingresos negativos, con ingresos de 0 veces el IPREM, y también aquellas respecto de las que no se disponen datos fiscales.



Rango ingresos unidad familiar	Nº de inscripciones	% de inscripciones
Sin ingresos	805	7,47%
Hasta 0,5 veces el IPREM	1.718	15,95%
Entre 0,5 y 1,5 veces el IPREM	3.874	35,97%
Entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM	2.819	26,17%
Entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM	1.102	10,23%
Entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM	323	3,00%
Entre 4,5 y 5,5 veces el IPREM	94	0,87%
Entre 5,5 y 6,5 veces el IPREM	35	0,32%
Más de 6,5 veces el IPREM	1	0,01%
Total general	10.771	100,00%



Resulta muy interesante comparar las tablas de los demandantes de viviendas protegidas por edades con la de los ingresos económicos de éstos.

Edad actual del inscrito	Nº de inscripciones	Edad actual media del inscrito	Media ingresos IPREM	% de inscripciones
Sin especificar	1	4,00	1,36	0,01%
Entre 18 y 23 años	393	21,90	0,56	3,77%
Entre 24 y 27 años	1.936	25,79	1,06	15,20%
Entre 28 y 35 años	4.622	31,31	1,56	44,36%
Entre 36 y 64 años	3.538	44,07	1,45	33,96%
Mayor de 64 años	281	72,47	1,21	2,70%
Total general	10.771	35,56	1,4	100,00%

De esa comparación podemos extraer las siguientes conclusiones, si bien cuando se utilizan medias pueden existir casos alejados de las medias en los dos sentidos:

- Los menores ingresos se encuentran en las franjas de edad más jóvenes entre los 18 y 27 años. La razón hay que buscarla en alta tasa de paro que tiene la población joven y en el aumento de la temporalidad y precariedad laboral. Cuando mejoren las condiciones laborales mejorarán las posibilidades de acceso a una vivienda protegida y fundamentalmente en alquiler.

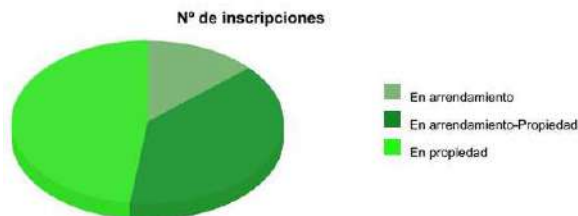


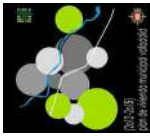
- En el resto de tramos de edad, bien en alquiler e incluso en compra los esfuerzos de los hogares se pueden entender, en términos generales, razonables.

3.1.3.7. Preferencias en cuanto al régimen de acceso

Por último, otro dato muy importante a tener en cuenta es el que se refiere a las preferencias de los inscritos en cuanto al régimen de acceso a la vivienda, ya sea en arrendamiento, en propiedad o ambos. Debemos destacar que las preferencias por la propiedad representan casi el 48% del total, que las preferencias por el alquiler sólo representan el 13% del total; en cambio los que se han inscrito en ambas representan el 39 %. Un porcentaje muy elevado de éstos, según los datos que nos proporciona la Oficina de Vivienda de VIVA, se están refiriendo a la figura del alquiler con opción de compra.

Régimen de acceso	Nº de inscripciones	% de inscripciones
En arrendamiento	1.444	13,41%
En arrendamiento-Propiedad	4.165	38,67%
En propiedad	5.162	47,92%
Total general	10.771	100,00%





3.2. Estudio de la oferta de viviendas.

3.2.1. Stocks de viviendas.

Según los estudios realizados, los stocks de viviendas nuevas pendientes de venta en el municipio de Valladolid ascienden a 680 viviendas aproximadamente. Esta cifra resulta muy pequeña, pues representa el 40 % de las viviendas disponibles en el municipio de Valladolid y su Alfoz. Así, los municipios de Arroyo de la Encomienda y Aldeamayor de San Martín tienen un peso en la oferta de vivienda nueva muy significativo en el conjunto y muy por encima de su tamaño. Valladolid representa el 78 % de la población de todo este área y sólo tiene el 40 % de los stocks.

Otro dato muy significativo a tener en cuenta es que tan sólo el 3% de las viviendas pendientes de venta son viviendas protegidas, a pesar del crecimiento tan importante que ha tenido esta tipología de vivienda en los sectores de Villa de Prado, Campo de Tiro, APE 20 y más recientemente Santos-Pilarica. Por lo tanto, otra conclusión importante es que la inmensa mayoría del stock de vivienda en Valladolid es de vivienda libre.

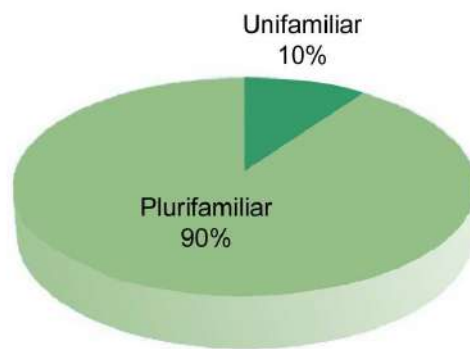
Por lo que respecta a la titularidad de las viviendas pendientes de venta, el sistema bancario y sus canales de comercialización suponen un porcentaje muy significativo de la oferta de viviendas, representa casi el 31 % de la misma, siendo el 69 % restante canalizado a través de los canales habituales del sector inmobiliario: promotores y agencias inmobiliarias.

En cuanto a la localización concreta de las viviendas nuevas pendientes de venta, hay que señalar que se encuentran muy diseminadas en las distintas zonas de la ciudad. Si hubiera que establecer dónde están los mayores stocks, quizás se podría afirmar, genéricamente, que se encuentran en la zona Sur de la ciudad.



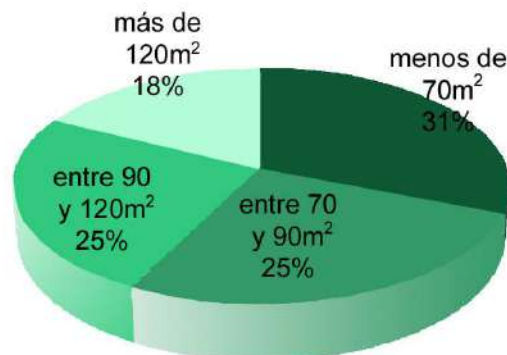
Por último, debemos hacer referencia a las características propias de las viviendas pendientes de venta. La tipología de vivienda que predomina es la vivienda plurifamiliar - un 90 %- frente a la vivienda unifamiliar que sólo representa el 10 %. Esta ratio es distinta en los municipios del Alfoz en los que la presencia de la vivienda unifamiliar es más importante.

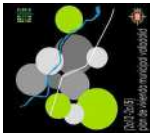
Datos de la oferta de viviendas en Valladolid: Tipo de vivienda



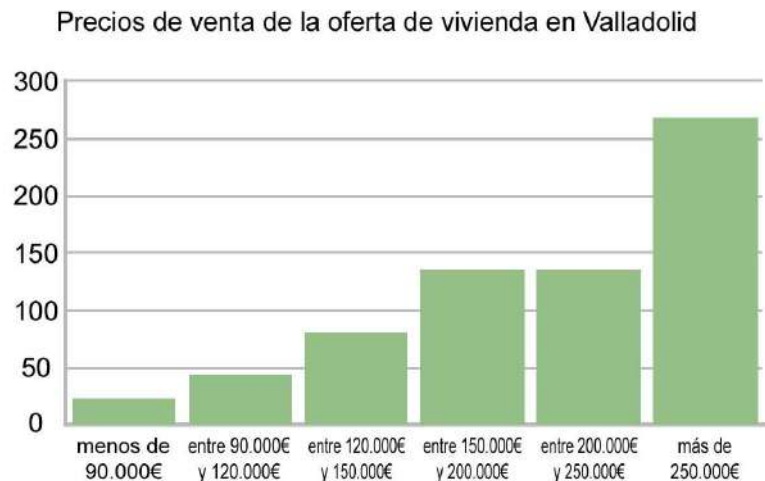
Otro dato que podemos analizar es el la superficie de la vivienda nueva pendiente de venta. En este sentido señalar que el mayor porcentaje de vivienda nueva pendiente de venta en el municipio de Valladolid es una vivienda pequeña de menos de 70 metros cuadrados.

Datos de la oferta de viviendas en Valladolid: Superficie





Por último, apuntar el número de viviendas pendientes de venta en función de los precios de venta de las mismas. Esto lo podemos resumir en la siguiente tabla:



3.2.2. Viviendas desocupadas.

De acuerdo con los datos que dispone el Instituto Nacional de Estadística, el número de viviendas desocupadas en el conjunto de España asciende a 3.106.422 viviendas de un total de 20.946.554. Esto significa que hay un 14,83% de viviendas vacías en relación con el total.

En Valladolid este porcentaje es inferior, alcanza el 12,54% de las viviendas totales de este municipio. El número de viviendas desocupadas en Valladolid asciende a 17.298 de un parque de 137.877 viviendas. A pesar de que el número puede parecer muy importante hay que analizar con más detalle y prestar más atención no tanto al cuánto sino más bien al cómo. De esta manera, podremos articular las medidas que sean necesarias para reducir este número y poder sacar al mercado, fundamentalmente del alquiler, estas viviendas.

TOTAL DE VIVIENDAS VACIAS EN VALLADOLID

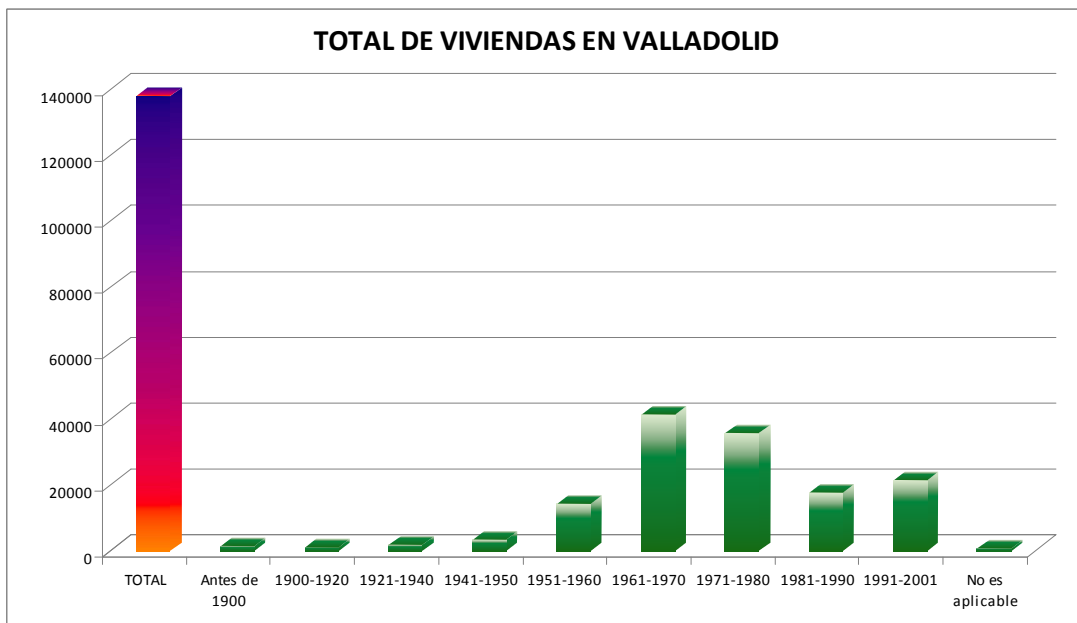
Ámbito geográfico	Municipios (47186-Valladolid)
Colectivo	Viviendas familiares vacías

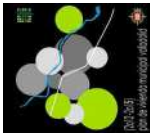


Filas	Año de construcción (agregado)
Columnas	Tipo de municipio de residencia
Unidad de medida	Nº viviendas
Tipo de municipio de residencia	TOTAL
Año de construcción (agregado)	
TOTAL	17298
Antes de 1900	577
1900-1920	276
1921-1940	431
1941-1950	692
1951-1960	1761
1961-1970	4547
1971-1980	2811
1981-1990	1368
1991-2001	4679
No es aplicable	156

@INE 2004. Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

Así, en este sentido es fundamental saber cuántos años tiene la vivienda que se encuentra desocupada y, de esta manera, conocer qué tipo de vivienda se encuentra vacía y por qué.



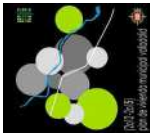


De este análisis observamos que casi la mitad (el 48%) de las viviendas son viviendas que tienen más de 40 años o el 64% de las mismas tienen más de 30 años o, lo que es lo mismo, 11.095 viviendas que se encuentran desocupadas tienen más de 30 años de antigüedad.

Esto nos hace pensar que muchas, por no decir la inmensa mayoría, de esas viviendas adolecen de las necesarias condiciones de habitabilidad que impiden sacar al mercado esas viviendas. Por ello, los esfuerzos de las distintas Administraciones Públicas, también la municipal, deben de dirigirse a realizar las medidas de fomento de la rehabilitación de edificios y viviendas. En este sentido, el Ayuntamiento de Valladolid en este Plan Municipal ha articulado un conjunto de medidas dentro del primer eje estratégico referido al fomento de la rehabilitación.

Respecto al segundo grupo de viviendas que representan el 36% del total de las viviendas desocupadas, se corresponden con edificaciones relativamente recientes, principalmente de la década de los 90 y de comienzos del año 2000. En este sentido, y para estas viviendas, resulta más operativo el incentivo y el estímulo que la imposición y la sanción, sobre todo cuando es muy difícil valorar intencionalidades. No se puede saber, o al menos resulta muy complicado y siempre subjetivo, si la vivienda no la saca el propietario al mercado del alquiler porque no quiere o realmente es porque no puede. Por eso, como ya se ha dicho, es mejor el estímulo a la imposición. De esta manera, la única forma es facilitar al propietario las herramientas necesarias para atajar las reticencias que tiene a la hora de ofrecer en alquiler su vivienda disponible.

Unas de esas herramientas son competencia del Estado en cuanto que es competente para legislar en materia de alquileres. Algunas bases ya se han puesto con la reciente modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos a



través de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios; sin perjuicio que se puede y debe profundizar en esta materia.

Otras de esas herramientas, son competencia de la Comunidad Autónoma que, además, no sólo ha regulado sino que también se encuentra en funcionamiento. Se trata de la Reserva de Viviendas Vacías para Alquiler (REVIVAL) de Castilla y León. Se cita textualmente lo que dice la exposición de motivos de la norma que crea y regula esa Reserva:

“El número creciente de viviendas vacías en las ciudades de Castilla y León, así como la conveniencia de fomentar la oferta de viviendas en alquiler para facilitar el acceso a la vivienda de los habitantes de esta Comunidad Autónoma, justifican que la Junta de Castilla y León impulse una fórmula nueva que, de una parte, estimule a los propietarios de viviendas vacías su oferta para el alquiler y, de otra, procure más y diversas soluciones para acceder a una vivienda digna y adecuada...”

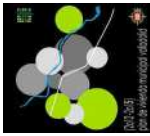
Es decir, corresponde a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Castilla y León profundizar en las herramientas citadas para que a través del estímulo se incentive al propietario a sacar al mercado del alquiler las viviendas que se encuentran en perfectas condiciones.

Quizás la situación más grave sea la que se refiera a las viviendas de protección pública de reciente promoción y entrega que se encuentran desocupadas. Y ello es así, porque de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 55 de la Ley 9/2010 de Vivienda, cuya rúbrica es destino y ocupación de las viviendas de protección pública, se señala que las viviendas de protección pública se destinarán exclusivamente a residencia habitual y permanente de sus adquirentes o arrendatarios y, en su caso, de los miembros de su unidad familiar, debiendo ser ocupadas en el plazo de 3



meses desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa. Este artículo debe completarse con lo dispuesto en el Artículo 102, h) en el que se tipifica como infracción administrativa muy grave no destinar a domicilio habitual y permanente, o mantener deshabitadas sin causa justificada durante un plazo superior a seis meses, las viviendas de protección pública. La sanción a aplicar en estos casos es una multa que va desde los 15.001 hasta 90.000 euros. La competencia para la sanción corresponde en todo caso a la Junta de Castilla y León.

En definitiva, el control y la restauración de la legalidad en los supuestos de viviendas desocupadas de protección pública corresponden a la Junta de Castilla y León.



3.3. Estudio de la vulnerabilidad urbana en el municipio de Valladolid.

Para el estudio de vulnerabilidad urbana en el municipio de Valladolid se ha acudido al Atlas de Vulnerabilidad Urbana que ha realizado el Ministerio de Fomento y al documento inicial que ha elaborado la Junta de Castilla y León para el Plan Integral de Rehabilitación de Castilla y León (PRICyL), ahora en fase de información pública y susceptible, por ello, de incorporar algunas modificaciones.

Al margen de indicadores socioeconómicos y urbanísticos que se puedan diseñar para establecer los grados de vulnerabilidad y marginalidad y que luego veremos, es fundamental la percepción desde los propios habitantes de que el barrio en el que viven es un barrio marginal. Cuestiones como el aislamiento urbanístico, guetos gitanos o de inmigrantes, bajo nivel cultural, paro y empleo de baja cualificación, falta de servicios, viviendas altamente deficientes y con malas o muy malas condiciones de habitabilidad; son todas ellas condiciones que favorecen la percepción por parte de los vecinos de que se vive en un barrio marginal y por tanto excluido, en cierto grado, del resto de la sociedad.

Otra de las cuestiones que nos indican la vulnerabilidad de un barrio o de una zona es la percepción negativa que el resto de la ciudad tiene de estos espacios degradados, amplificando los problemas.

Romper con esta imagen de vulnerabilidad y marginalidad se presenta como un desafío a la hora de intervenir en estos espacios, que pasan por establecer medidas para evitar la segregación y corregir la marginalidad rompiendo barreras:

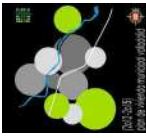
- Físicas: aislamiento y accesibilidad.
- Urbanísticas: áreas de renovación urbana y rehabilitación de edificios.
- Culturales: servicios sociales, centros cívicos.



- Educativas: programas en los colegios, así como mayores dotaciones.
- Socioeconómicas: programas para búsqueda de trabajo evitando la huida.

Junto a esa percepción, hay que detectar y diagnosticar también las amenazas o riesgos de agresión que hacen vulnerable al conjunto de la estructura urbana y a cada uno de sus barrios y sistemas funcionales de convivencia y, para ello, vamos a acudir a los parámetros que recoge el Atlas de Vulnerabilidad Urbana que hemos citado. Así, se han analizado dentro del municipio de Valladolid y distribuido por Barrios, los siguientes indicadores:

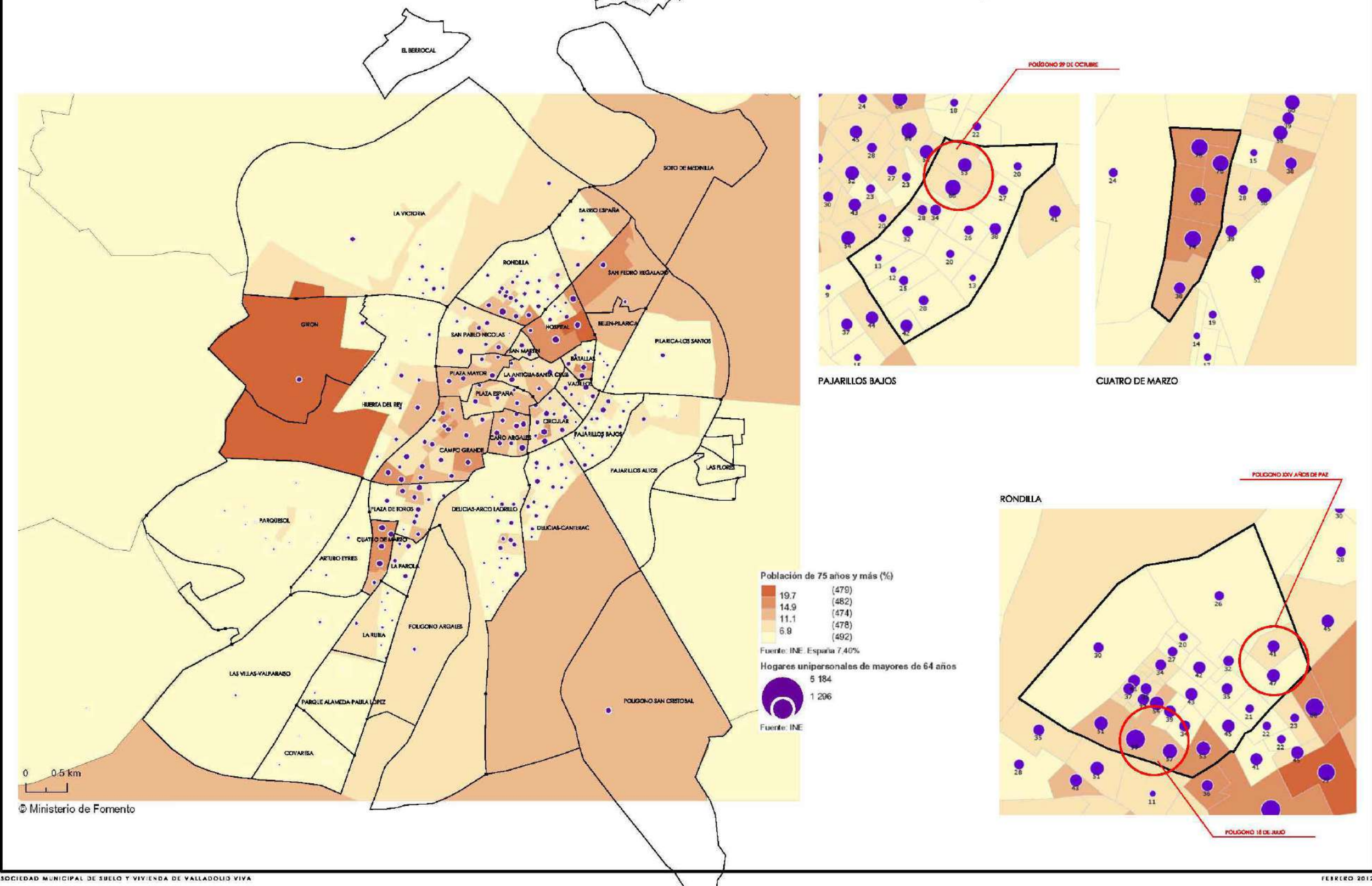
- En relación con la vulnerabilidad sociodemográfica:
 - % de población de 75 años o más.
 - % de hogares unipersonales de mayores de 64 años.
- En relación con la vulnerabilidad residencial:
 - % de viviendas con menos de 30 m².
 - % de población en viviendas sin servicio o aseo.
 - % de edificios en mal estado de conservación.
- En relación con la vulnerabilidad subjetiva :
 - % de población con problemas de delincuencia.
 - % de población con escasas zonas verdes.
 - % de población con problemas de contaminación.

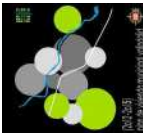


ESTUDIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN VALLADOLID P.01

VULNERABILIDAD URBANA SOCIODEMOGRÁFICA

POBLACIÓN DE 75 AÑOS o MÁS y HOGARES UNIPERSONALES > 64 AÑOS

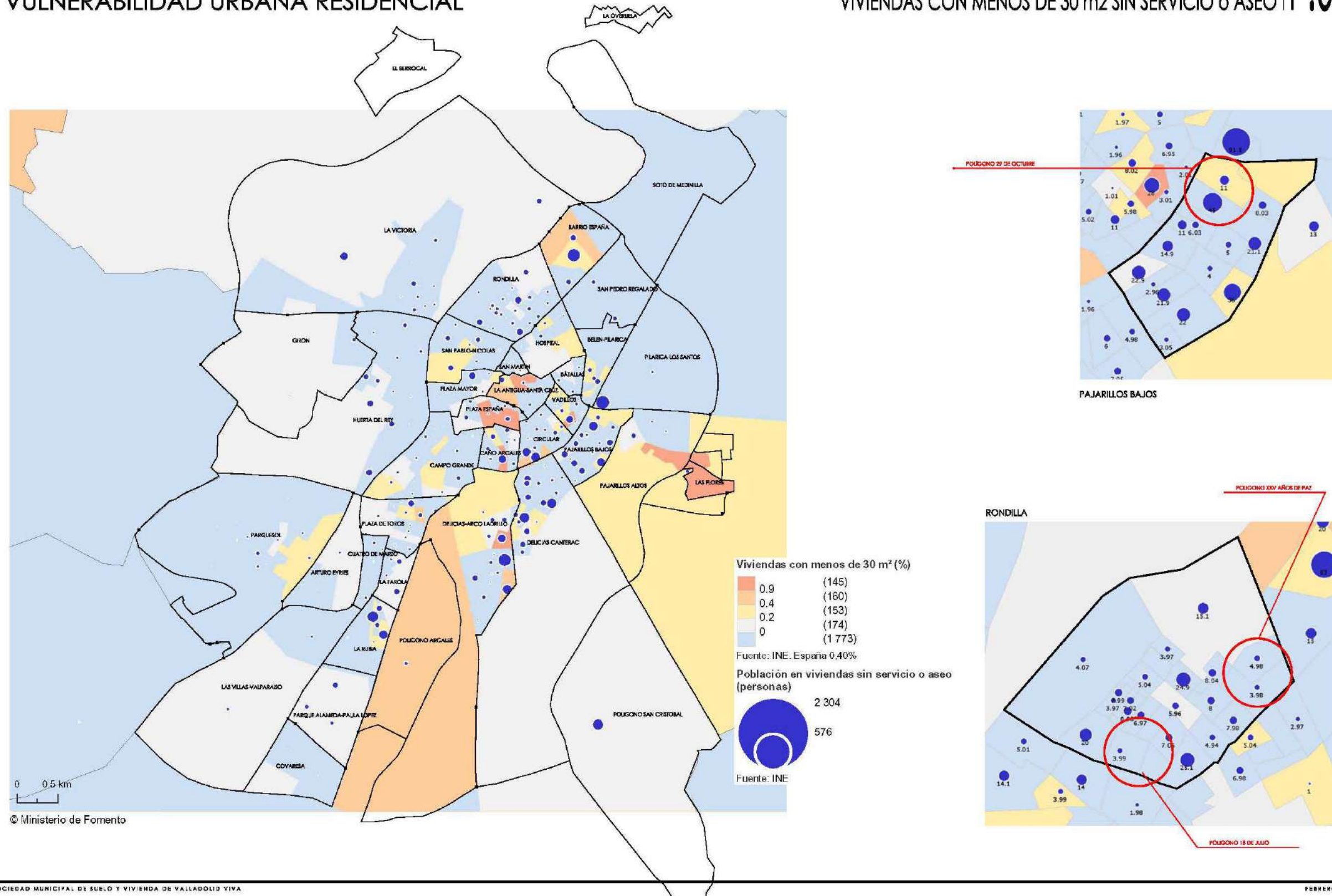


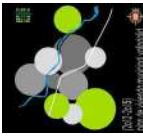


ESTUDIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN VALLADOLID P.02

VULNERABILIDAD URBANA RESIDENCIAL

VIVIENDAS CON MENOS DE 30 m² SIN SERVICIO o ASEO

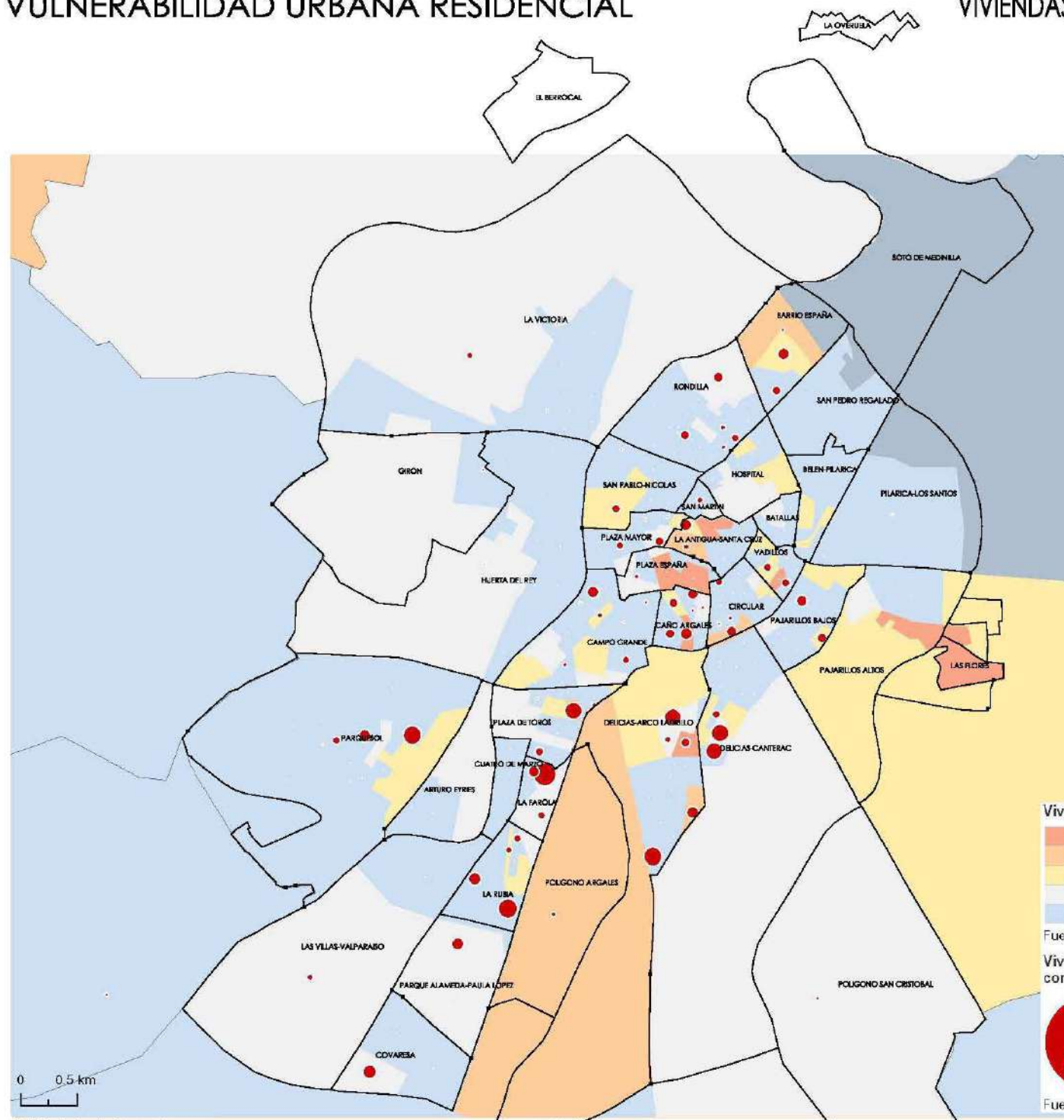




ESTUDIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN VALLADOLID P.03

VULNERABILIDAD URBANA RESIDENCIAL

VIVIENDAS CON MENOS DE 30 m² y EN MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN



Viviendas con menos de 30 m² (%)

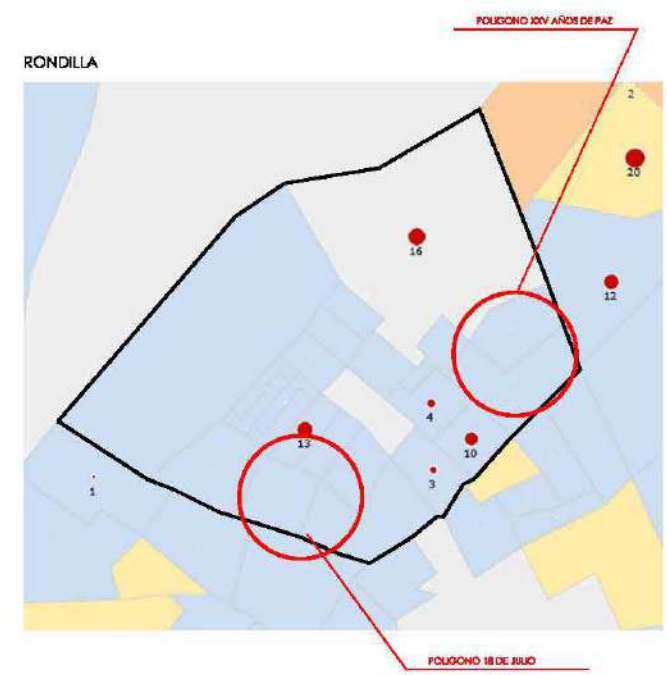
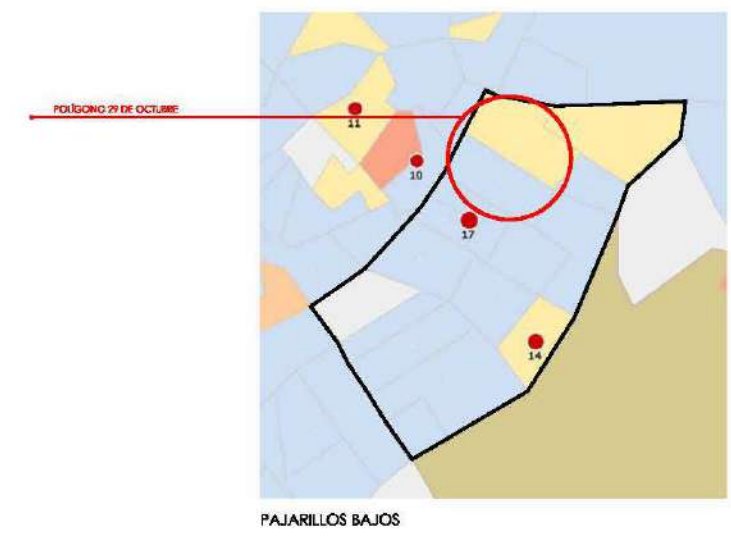
0.9	(145)
0.4	(160)
0.2	(153)
0	(174)
0	(1 773)

Fuente: INE. España 0.40%

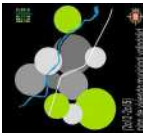
Viviendas en edificios en mal estado de conservación

1 415
354

Fuente: INE



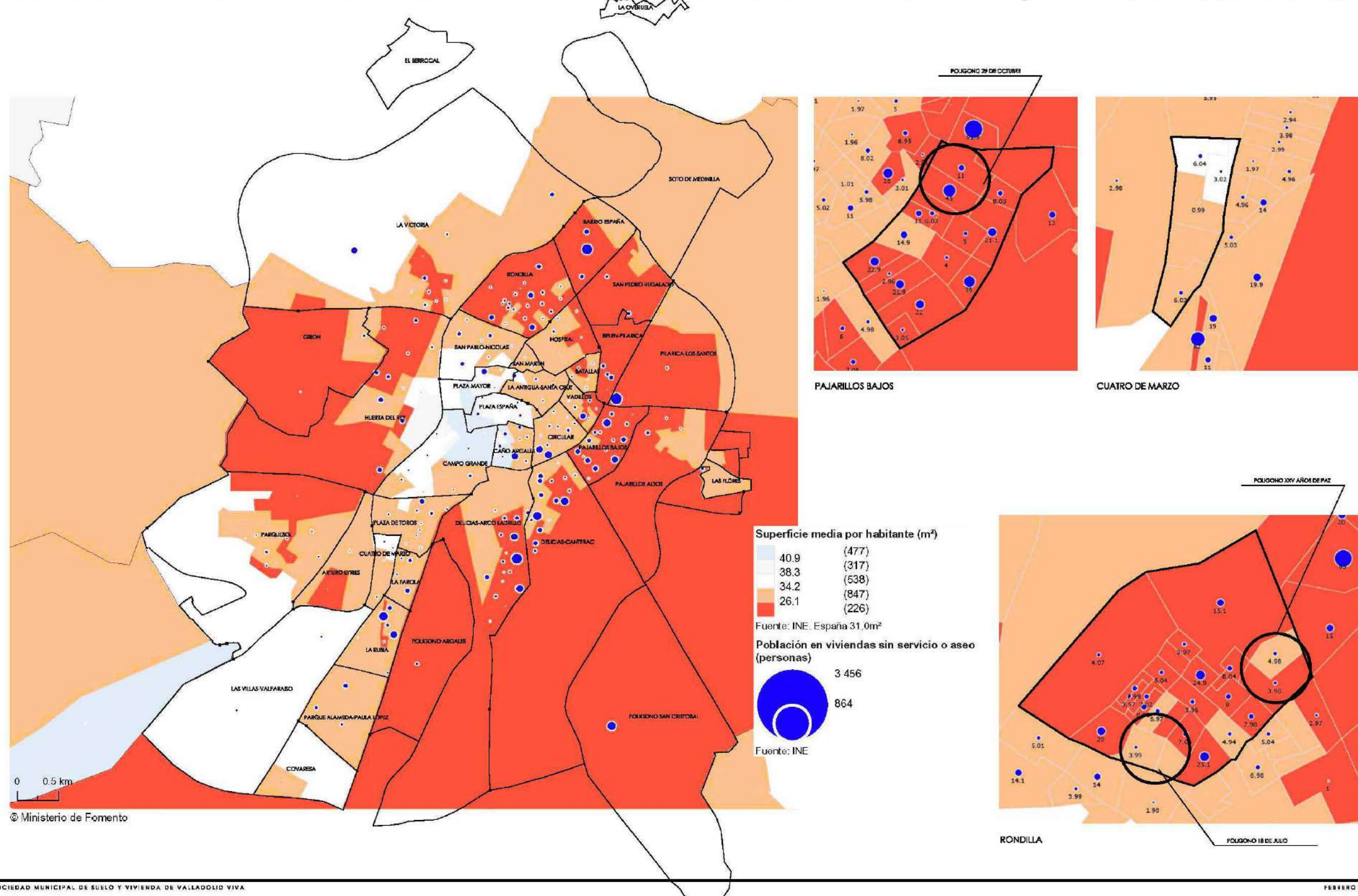
© Ministerio de Fomento

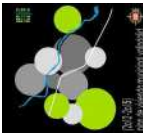


ESTUDIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN VALLADOLID P.04

VULNERABILIDAD URBANA RESIDENCIAL

SUPERFICIE MEDIA ÚTIL EN VIVIENDA POR HABITANTE y VIVIENDAS SIN SERVICIO O ASEO

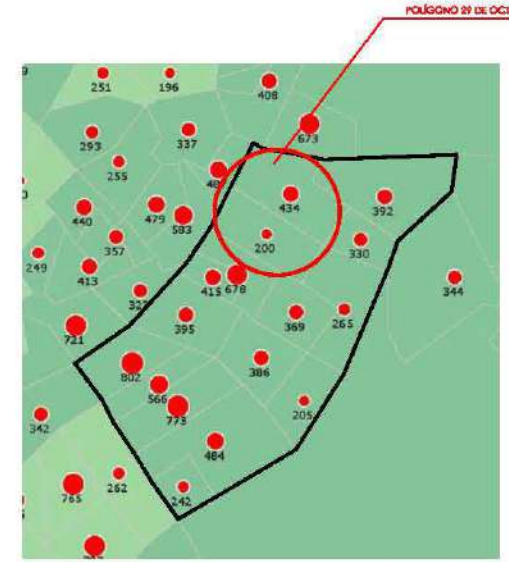
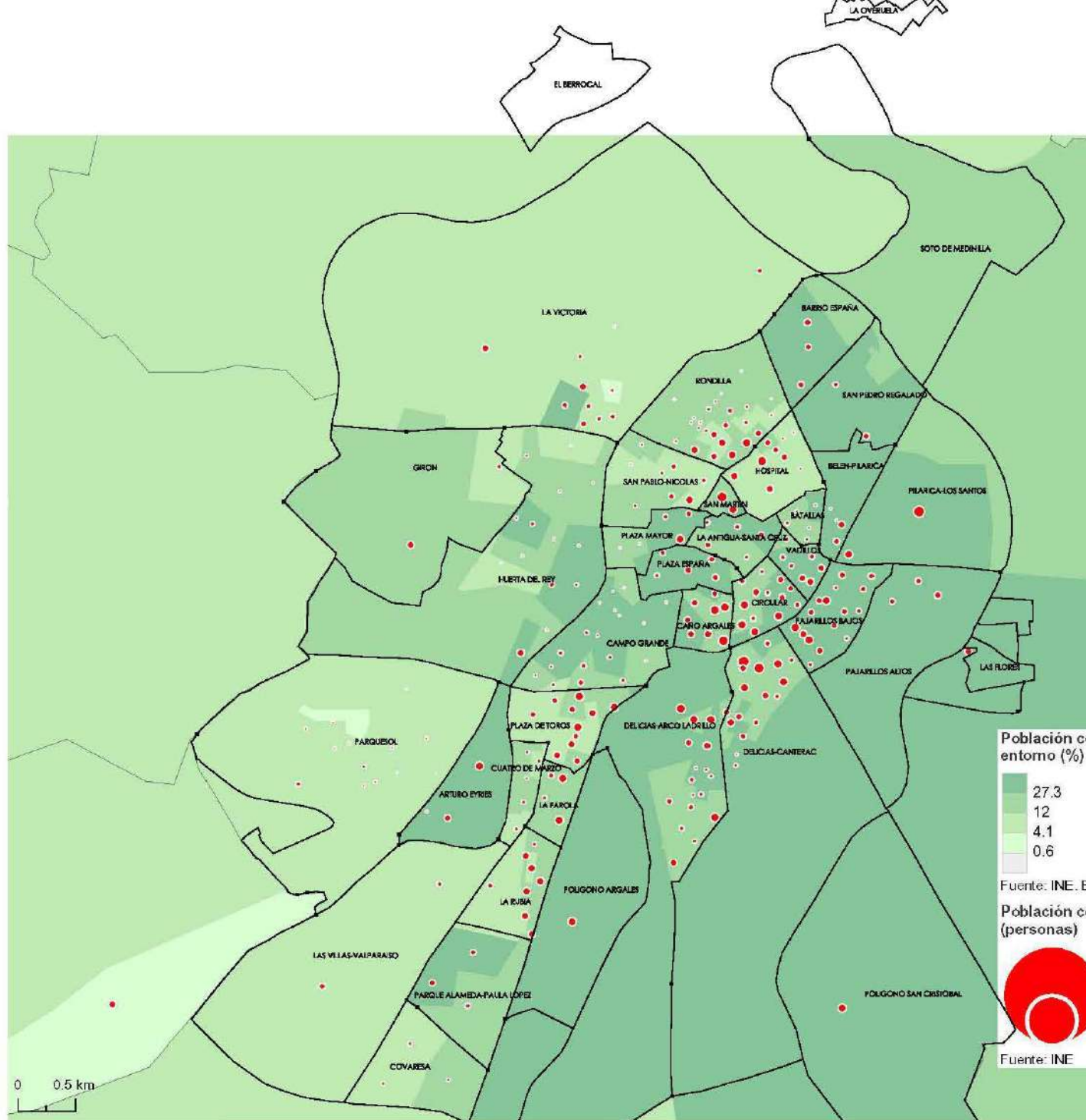




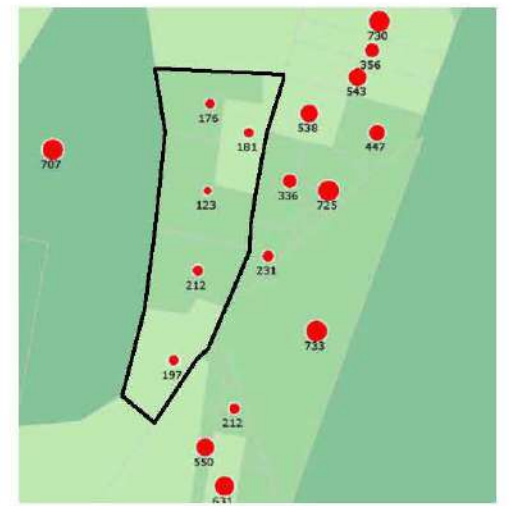
ESTUDIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN VALLADOLID P.05

VULNERABILIDAD URBANA SUBJETIVA

POBLACIÓN CON PROBLEMAS DE DELINCUENCIA Y ESCASEZ DE ZONAS VERDES



PAJARILLOS BAJOS



CUATRO DE MARZO

Población con problemas de delincuencia en su entorno (%)

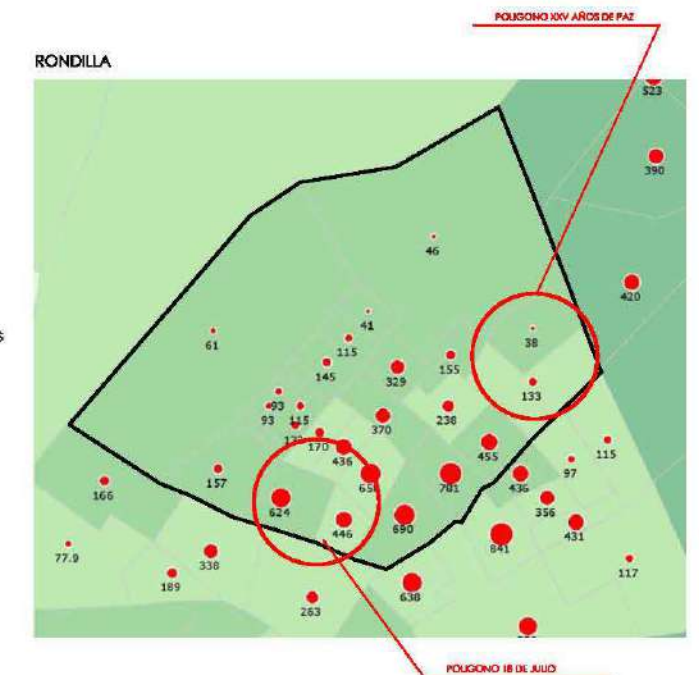
27.3	(210)
12	(452)
4.1	(478)
0.6	(455)
	(810)

Fuente: INE. España 22,74%

Población con problema de escasez zonas verdes (personas)

101 048
25 262

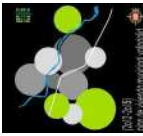
Fuente: INE



RONDILLA

0 0.5 km

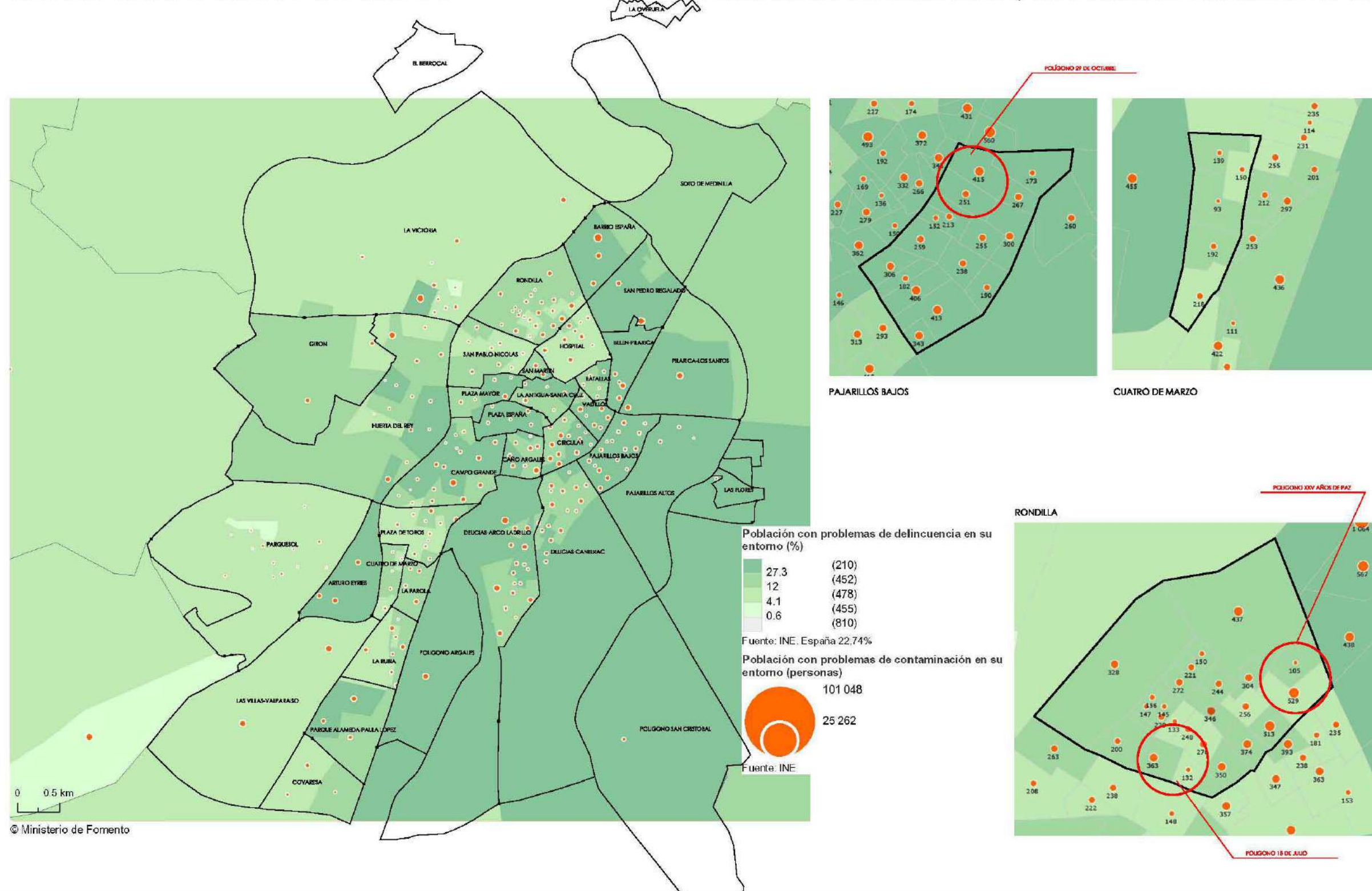
© Ministerio de Fomento

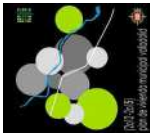


ESTUDIO DE LA VULNERABILIDAD URBANA EN VALLADOLID P.06

VULNERABILIDAD URBANA SUBJETIVA

POBLACIÓN CON PROBLEMAS DE DELINCUENCIA Y CONTAMINACIÓN EN SU ENTORNO





3.3.1. Vulnerabilidad sociodemográfica.

En relación con la vulnerabilidad sociodemográfica (plano nº 1) debemos destacar que los mayores porcentajes de población de 75 años o más se concentran en las zonas del barrio Girón y la zona del Hospital del Clínico. En el mismo sentido, se puede destacar el Barrio del Cuatro de Marzo en el que, en su gran mayoría, hay concentraciones del entorno del 15 % de población superior a los 75 años. Además, en cuanto al segundo indicador relativo al % de hogares unipersonales de mayores de 64 años destacan junto a Hospital y Cuatro de Marzo, el Barrio de La Rondilla fundamentalmente en el polígono 18 de julio y en Pajarillos en el polígono 29 de octubre. Se puede concluir este aspecto señalando que en los barrios citados en los que existan condiciones urbanísticas homogéneas y en función también de la configuración del edificio (mayor número de plantas), resultaría adecuado actuar desde el punto de vista de la accesibilidad.

3.3.2. Vulnerabilidad residencial.

En relación con la vulnerabilidad residencial (planos nº 2, 3 y 4) podemos observar que el mayor número de personas afectadas con viviendas sin servicio o aseo se concentran en la zona Este de la ciudad (Delicias-Arco Ladrillo, Delicias-Canterac, Pajarillos); en la zona norte (Barrio España) y en la zona sur (La Rubia). El plano nº 4 es muy significativo al establecer la superficie media útil en vivienda por habitante, las superficies menores por habitante se ubican en el cinturón de la ciudad.

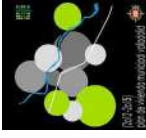
3.3.3. Vulnerabilidad subjetiva.

Por último, en relación con la vulnerabilidad subjetiva, % de población con problemas de delincuencia, % de población con escasas zonas verdes y % de población con problemas de contaminación (planos nº 5 y 6) debemos destacar que en la zona Este de la ciudad hay una escasez de zonas verdes, ahora corregido en parte con las zonas verdes que incorpora el Plan Parcial Santos Párraga y Campo de Tiro que permite aliviar esas carencias a

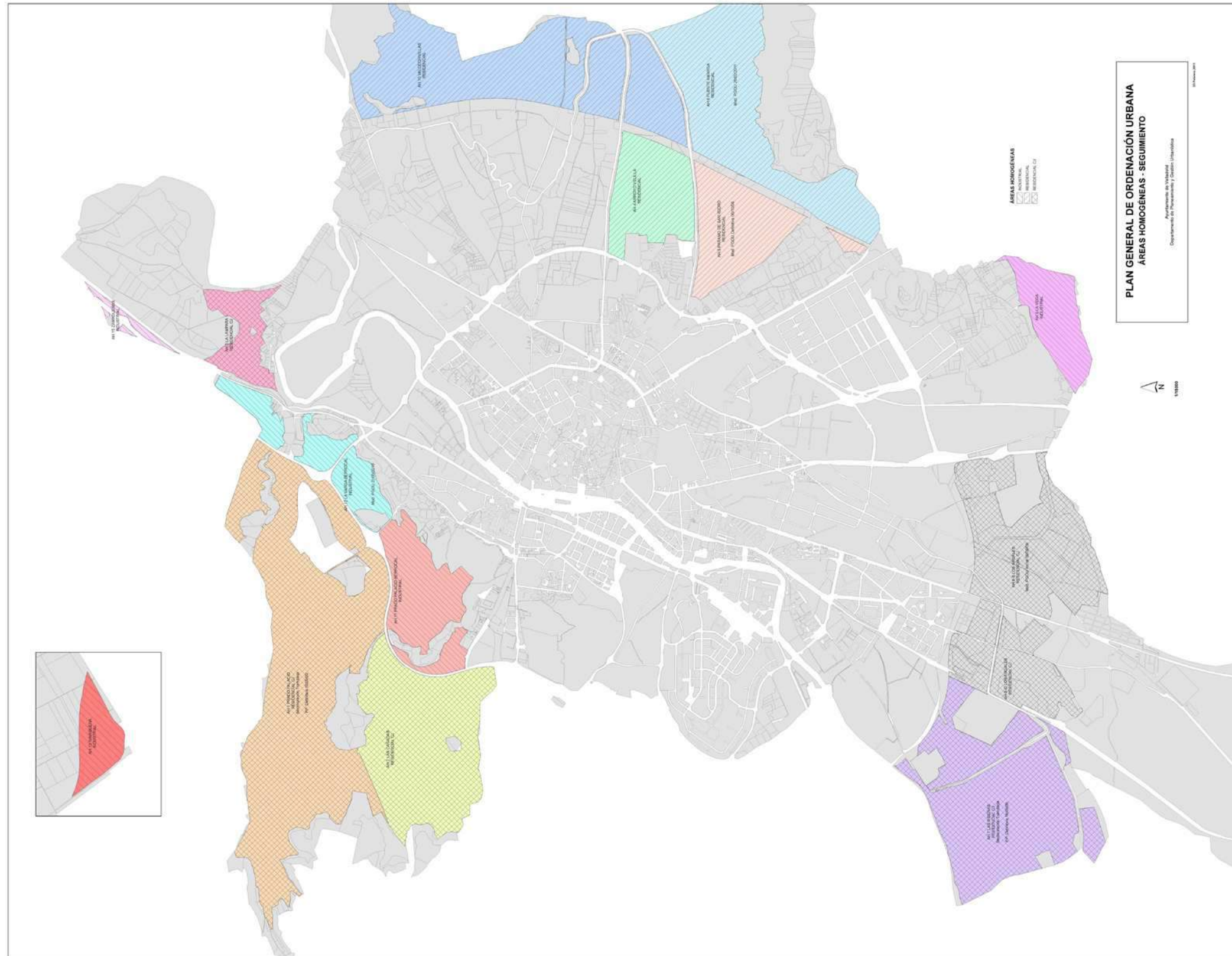


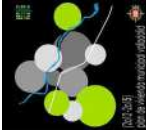
PMSV 2012-2015

buena parte de la población de esa zona. Tanto en delincuencia y escasez de zonas verdes destaca Pajarillos Bajos y el barrio de La Rondilla.

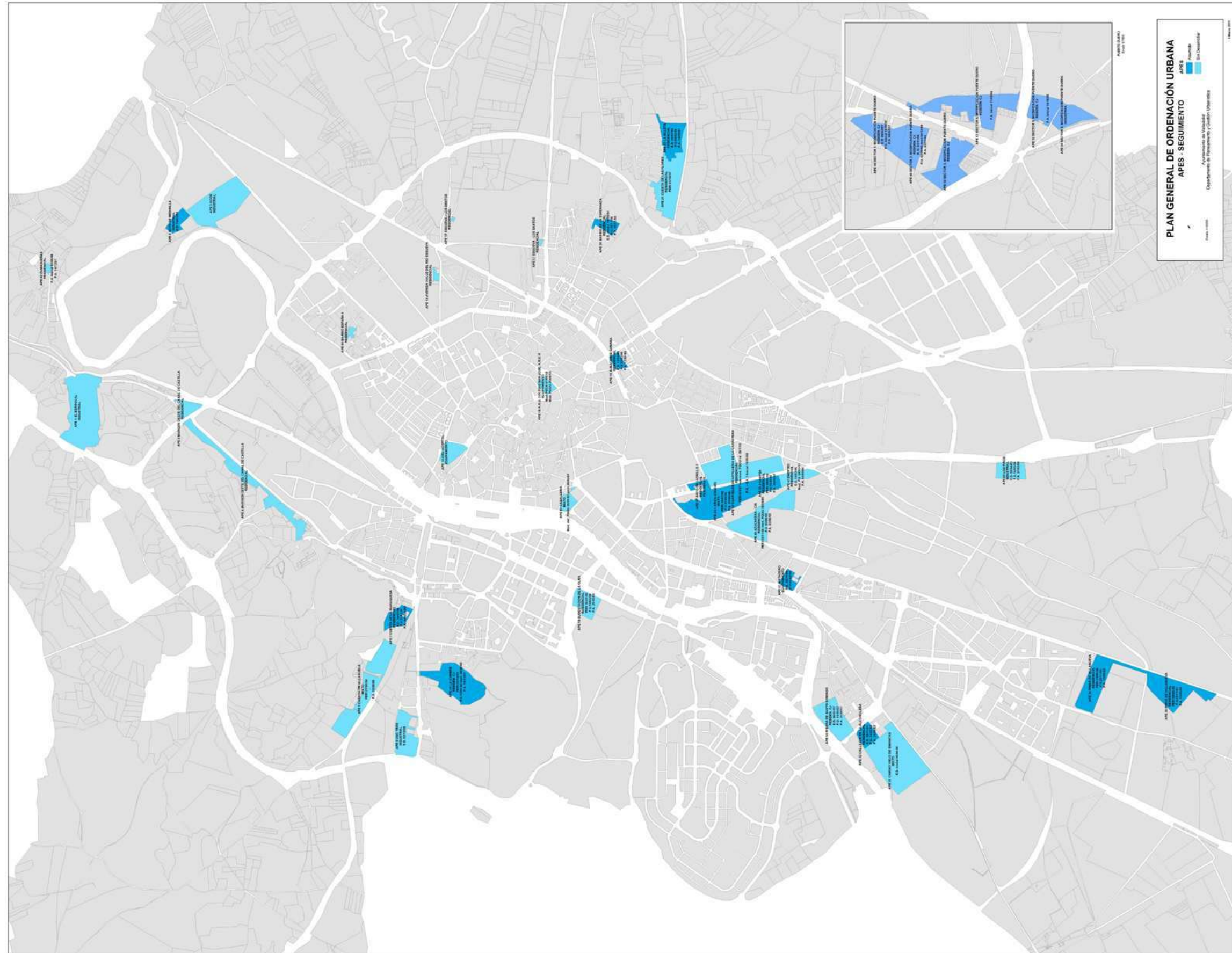


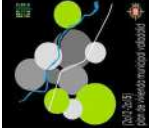
3.4. Estudio de la oferta de suelo.



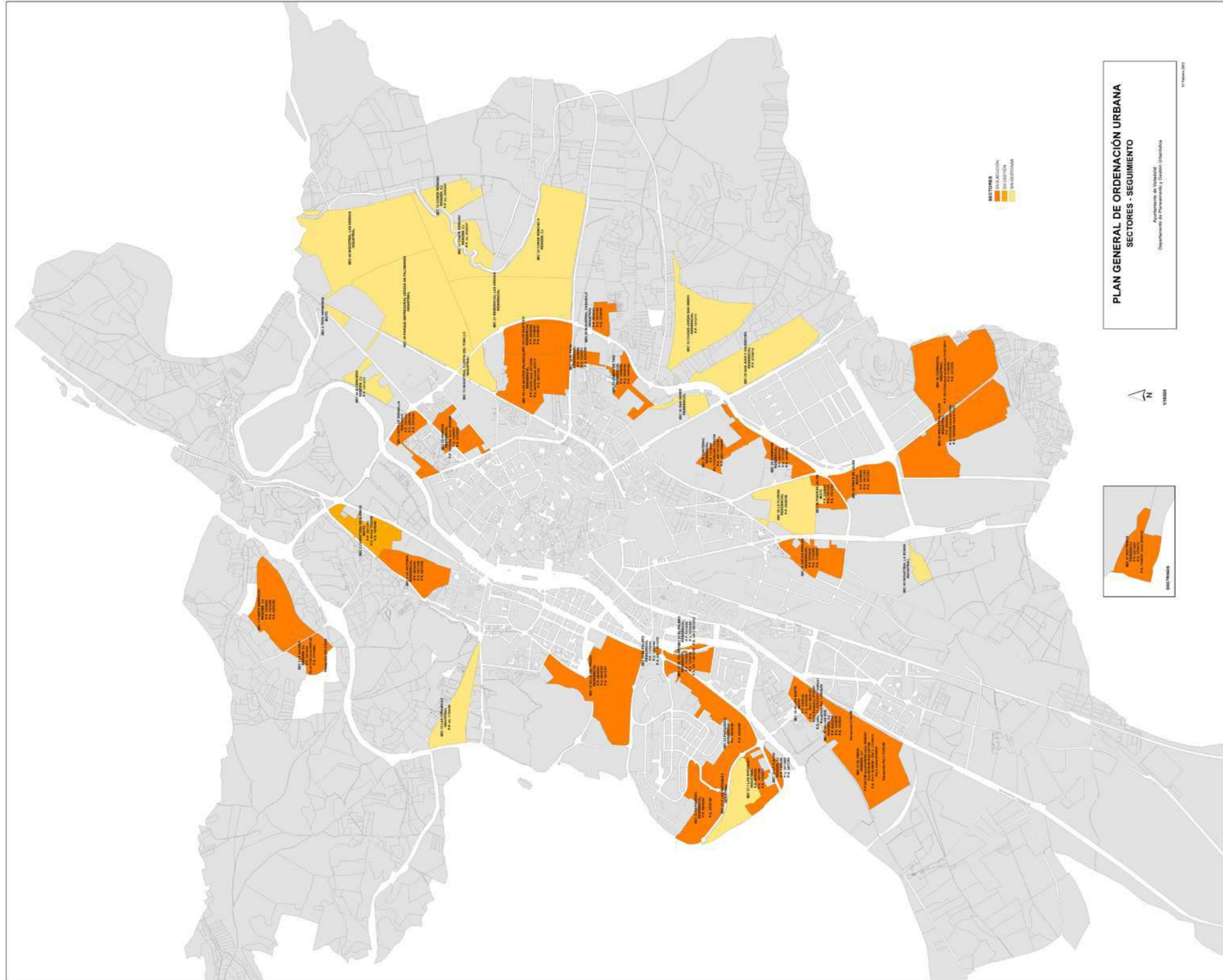


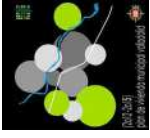
PMSV 2012-2015



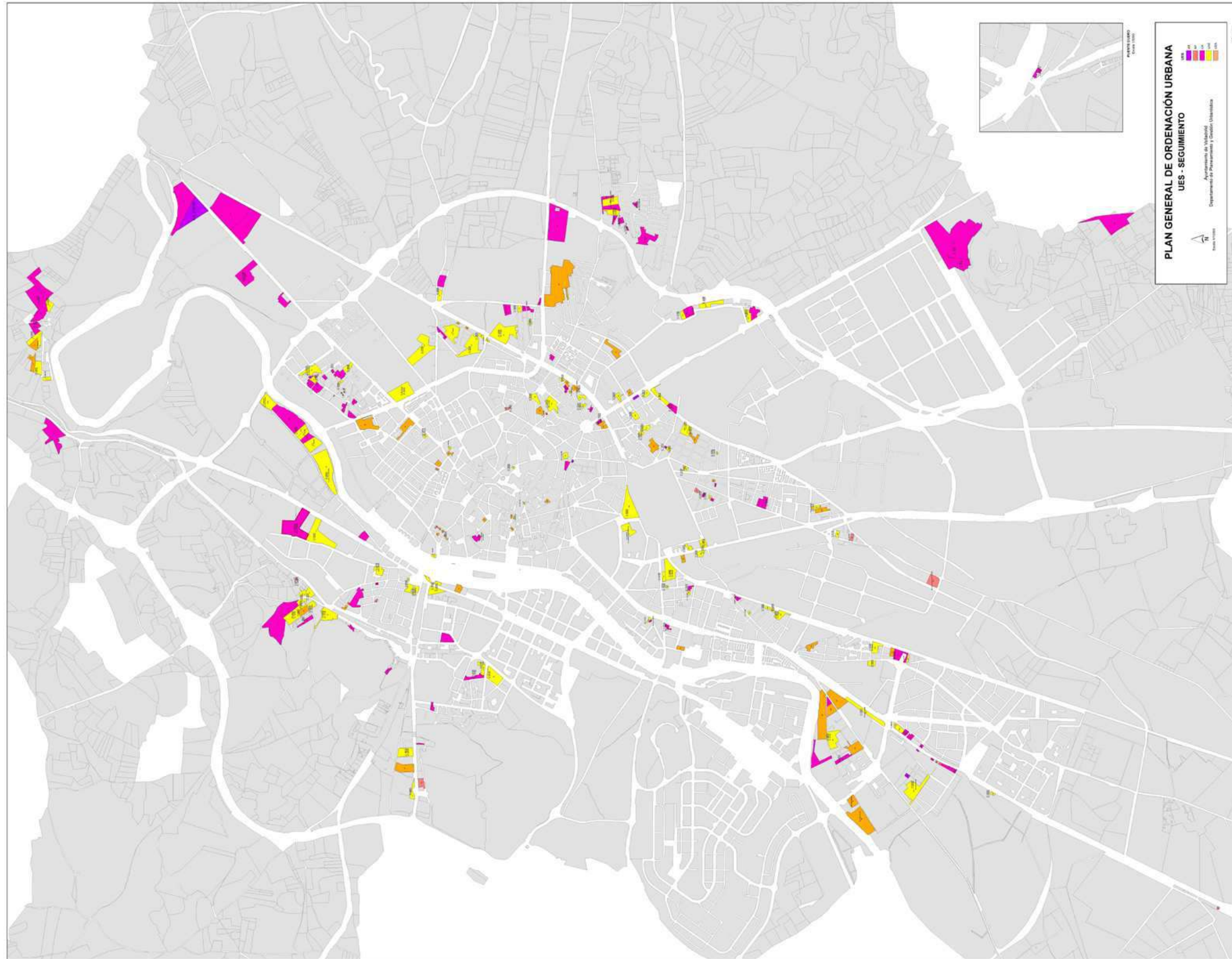


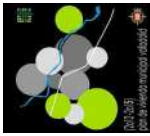
PMSV 2012-2015





PMSV 2012-2015





3.4.1.1. Estimación del suelo residencial en nuevos desarrollos y especialmente los referidos a vivienda de protección pública. Las reservas de vivienda protegida.

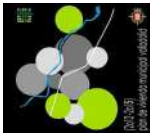
Se adjuntan planos sobre el desarrollo y seguimiento de los diferentes ámbitos del PGOU. Se han distribuido en cuatro en los que se hace referencia al:

- Seguimiento de las Áreas Homogéneas.
- Seguimiento Áreas de Planeamiento específico (APES).
- Seguimiento Sectores.
- Seguimiento Unidades de Ejecución (UES).

En estos planos se recoge en diferentes colores los Sectores que se encuentran en Ejecución (concedidas licencias y en construcción), los Sectores en Gestión (que son aquellos que tienen aprobados los Instrumentos de Gestión Urbanística) y los Sectores sin Gestionar, que tienen aprobado el Instrumento de Planeamiento inicial o definitivamente.

En cuanto a las Áreas Homogéneas, podemos resumirlas en la siguiente tabla:

AH	Nombre	Uso global	% VP sobre	Nº viviendas protegidas	Nº Total viviendas
			Usos residenciales		
AH-1	Prado Palacio	Residencial	34,27%	5.376	15.687
AH-6	Fuente Amarga	Residencial	40,60%	3.157	7.775
AH-7	Las Riberas	Residencial	35,60%	3.174	8.915
AH-10	Valdechivillas	Residencial	30,00%	3.804	15.893
AH-11	Prado Palacio-Berrocal	Industrial	35,00%	934	2.682
TOTAL				16.445	50.952

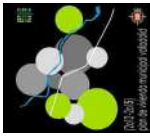


No obstante lo anterior, podemos clasificar los distintos sectores de la siguiente manera:

- Sectores que han iniciado su gestión urbanística pero que aún no la han completado. En esta situación se encuentran dos sectores:
 - Sector 5 “Carretera de Burgos”. El Proyecto de Actuación se aprobó definitivamente el 16 de mayo de 2008 y el Proyecto de Urbanización se aprobó inicialmente el 15 de febrero de 2008.
 - Sector 42 “El Peral”. El Proyecto de Actuación Polígono se aprobó definitivamente en 2010.
 - Unidad de Actuación 331. Tanto el proyecto de actuación como el proyecto de urbanización se aprobaron definitivamente en 2010.
- Sectores que ni si quiera han iniciado su gestión urbanística. En esta situación se encuentran:
 - Sector 28 “La Florida”. Plan Parcial de 2008.
 - Área Homogénea 1 “Prado-Palacio”. Plan Parcial de 2009.
 - Área Homogénea 7 “LAS RIBERAS”. Plan Parcial de 2009.
 - Sector 53 “Ciudad Jardín San Isidro”. Plan Parcial de 2011.
 - Sector 26 “San Juan y Valdezoño”. Plan Parcial de 2010.
 - Sector 4-BIS “CENICERO”- Plan Parcial de 2011.

La estimación del nº de viviendas y la superficie destinada a equipamiento General en los nuevos desarrollos se pueden resumir en este cuadro:

	Nº VIVIENDAS	Nº V. Protegidas	m2 EQUIPAMIENTOS
P.P. AH-1	15.687	5.376	239.562
P.P. AH-7	8.915	3.174	140.674
P.P. S-53	4.610	1.370	75.409
P.P. S-26	4.536	1.150	52.970
P.P. S-28	2.967	1.590	29.016
P.P. S-4Bis	660	330	9.429
P.P. S-5	729	146	9.348



P.P. S-42	586	181	-----
UA 331	417	313	4.788,06
	36.140	12.040	532.180,06
	Nº VIVIENDAS	Nº PROTEGIDAS	m2 EQUIPAMIENTOS

Pasemos ahora a hacer un estudio individualizado de los cada uno de los sectores. Empezaremos haciendo referencia a los desarrollos de suelo urbano entre los que destaca la Operación Ferroviaria “Plan Rogers. En segundo lugar, a las áreas homogéneas y sectores de suelo urbanizable, diferenciando los Sectores con Plan parcial aprobado definitivamente, de aquellos que si bien han iniciado su tramitación no tienen aprobación definitiva, por lo que no se deberían tener en cuenta en el Plan de Vivienda de los próximos años. Finalmente se recogen los Sectores de Suelo Industrial.

A. Sectores de Suelo Urbano:

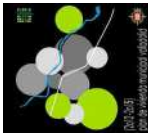
- La Red Ferroviaria Central de Valladolid: Plan Rogers.

Superficie afectada	Sector: 986.054,81 m2 Ámbito: 997.774,00 m2
Edificabilidad prevista	846.690 m2
Plazos para su ejecución	Urbanización: 7 años y 6 meses desde la entrada en vigor del instrumento de ordenación detallada o a partir de la disponibilidad de los terrenos.

2009	Modificación Plan General
Aprobación inicial	Ayuntamiento Pleno 6/05/2008 PGOU 05/05/09 MP.PECH
Aprobación provisional	09/09/09 PGOU
Aprobación definitiva	Orden FOM 18/01/2010 PGOU Ayuntamiento Pleno 01/02/2010 MP.PECH
Promotor	Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A.

B. Áreas Homogéneas, Sectores Suelo urbanizable, APES:

- Con Plan Parcial Aprobado definitivamente:



Sector 28 “La Florida”:

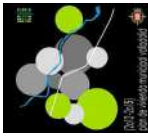
Superficie afectada	462.421,00 m2
Superficie Equipamiento General Público	29.016 m2
Edificabilidad prevista	258.956 m2 2.967 VIVIENDAS (1.590 Protegidas)
2008	Plan Parcial
Aprobación inicial	Junta de Gobierno 12/05/06
Aprobación definitiva	05/02/08
Aprobación	Pleno 2/09/08
Promotor	Comisión gestora para el desarrollo urbanístico y MAPFRE INMUEBLES, S.A.
Gestión	No ha iniciado la gestión.

Área Homogénea 1 “Prado-Palacio”.

Superficie afectada	6.638.417,00 m2
Superficie Equipamiento General Público	239.561,60 m2
Edificabilidad prevista	1.568.716,80 m2 15.687 VIVIENDAS (5.376 protegidas)
2009	Plan Parcial
Aprobación inicial	Junta de Gobierno 02/01/09
Aprobación provisional	02/01/09
Aprobación definitiva	Acuerdo CTU 18/09/09
Promotor	Comisión gestora para el desarrollo urbanístico y MAPFRE INMUEBLES, S.A.
Gestión	No ha iniciado la gestión.

Área Homogénea 7 “Las Riberas”.

Superficie afectada	2.667.213'07 m2
Superficie Equipamiento General Público	140.674 m2
Edificabilidad prevista	936.127,92 m2 8.915 viviendas (3.174 protegidas)
2009	Plan Parcial
Aprobación inicial	29/06/2007 notificaciones 31/07/2007
Aprobación provisional	02/06/2009
Aprobación definitiva	18/09/09 Acuerdo CTU
Promotor	Comunidad de Propietario Camino Viejo, C. B.
Gestión	No ha iniciado la gestión.



Sector 53 “Ciudad Jardín San Isidro”.

Superficie	658.640,22 m ²
Superficie Equipamiento General Público	75.409 m ²
Edificabilidad máxima	484.155,36 m ² 4610 viviendas (1.370 protegidas)
Uso global	RESIDENCIAL

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2010	Plan Parcial
Expediente:	36.808/08
Aprobación inicial	05/03/2010
Aprobación definitiva	14/12/2011
Promotor	Nuevas promociones y urbanismo S.L., Promodelicias S.L., estudios urbanísticos Padicar Valladolid S.L., Inversiones Camote S.L.
Gestión	No ha iniciado la gestión.

Sector-26 “San Juan y Valdezoño”.

Superficie afectada	666.548,99 m ²
Superficie Equipamiento General Público	52.970,40 m ²
Edificabilidad máxima	267.598,82 m ² 4536 viviendas(1.150 protegidas)
Uso global	RESIDENCIAL

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2010	Plan Parcial
Aprobación definitiva	07/09/2010
Promotor	Castellano Leonesa de Urbanismo S. A.
Gestión	Constituida Junta de Compensación 11-02-2011.

Sector 4-Bis “Cenicero”.

Superficie afectada	142.579,00 m ²
Superficie Equipamiento General Público	9.429,54 m ²
Edificabilidad máxima	73.670,57 m ² 660 viviendas (330 protegidas)
Uso global	RESIDENCIAL



TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	
	Plan Parcial
Expediente:	51.571/07
Aprobación Inicial	22/05/09
Aprobación definitiva	14/11/2011
Promotor	URBANIZACIONES PRIGOT, S.L. Y CONSTRUCTORA LA CISTÉRNIGA, S.A.
Gestión	No ha iniciado la gestión.

APE 8 Avda Gijón.

Superficie afectada	62.379 m2
Edificabilidad prevista	37.427,40 m2
Gestión	No ha iniciado la gestión.

Unidad de Actuación 331.

Superficie afectada	47.813,32 m2
Superficie Equipamiento General Público	4.788,06 m2
Edificabilidad prevista	47.781 m2 417 viviendas (313 protegidas, seis parcelas)
Gestión	Proyecto de Actuación Aprobado definitivamente el xx de xx de 2010. Proyecto Urbanización Aprobado definitivamente el xx de xx de 2010.

Sector 5 "Carretera de Burgos".

Superficie afectada	368.630,02 m2
Superficie Equipamiento General Público	9.347,86 m2
Edificabilidad prevista	126.235,44 m2 729 viviendas (146 protegidas, dos parcelas)
Gestión	Proyecto de Actuación Aprobado definitivamente el 16 mayo 2008. Proyecto Urbanización Aprobado inicialmente 15 feb



de 2008.

Sector 42 “El Peral”.

	Actual	Previsto
Superficie Edificabilidad	265.973,97 m ²	252.583,67 m ²
Nº máximo viviendas	126.071 m ²	126.071 m ²
	586 (unifam) (181 protegidas)	1200
TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA		
2010	Proyecto de Actuación	
Aprobación definitiva	11/06/2010	
Promotor	Residencial “El Peral”	

- Áreas Homogéneas con Plan Parcial en tramitación.

Área Homogénea 10 “Valdechivillas”. Tiene aprobación provisional de Plan Parcial en 2009.

Área Homogénea 12 “La Varga-Berrocal” Delimitación Sector Sur.

Superficie afectada	428.531'48 m2
Uso	Actual: Industrial Previsto: Industrial 60% y residencial 40%

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2010	AVANCE de la Modificación del PGOU
Expediente:	28.669/10
Aprobación inicial	Junta de Gobierno 21/05/2010
Promotor	Comisión Gestora de Propietarios Plan Parcial La Varga

Área Homogénea 6 “Fuente Amarga” para delimitar el Sector 56 “Laderas de Esgueva”.

Superficie afectada	3.310.175 m2
----------------------------	--------------



Uso global	Residencial
-------------------	-------------

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2011	AVANCE de la Modificación del PGOU
Expediente:	2.563/10
Aprobación	Junta de Gobierno 25/02/2011
Promotor	Casasola Explotaciones Agropecuarias, S.A.

Área Homogénea 8-Este “Los Argales”

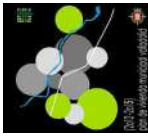
Superficie afectada	2.667.213'07 m2
Edificabilidad prevista	617.773'04 m2 5883 viviendas 30% edificabilidad residencial para Vivienda Protegida

2009	Modificación Puntual del PGOU
Aprobación inicial	Junta de Gobierno 9/09/09
Promotor	Laguna 2000 SL, Urbanizaciones PRIGOT SL, Construcciones Arranz Acinas SA, Urbanizadora Arcas reales SA, Parquesol Inmobiliaria y proyectos SA, Pinar de Villanueva, SL. Y Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo católico de obreros de Burgos.

Área Homogénea 11 “Prado Palacio -Berrocal”

Superficie afectada	1.536.607 m2
Edificabilidad prevista	682.663 m2
Plazos para su ejecución	Gestión: 2,5 años máx. Urbanización: 6 años máx. Licencias Obras: 8 años máx.

2009	Modificación PGOU
Aprobación inicial	Pleno Ayuntamiento 6/03/07
Aprobación Provisional	Pleno Ayuntamiento 4/09/07
Aprobación definitiva	ORDEN FOM/2195/2009
Promotor	LOTHOLDERS S.L. y PROCAM S.A.U.



C. Sectores de Suelo Urbanizable Industrial

Sector 48 y 49 “Industrial Las Arenas” y “Parque Empresarial Vereda de palomares”.

Superficie afectada	2.714.027 m ²
Edificabilidad máxima	1.418.201 m ²
Superficie Sistemas local Equipamiento	S48 = 103.940,80 m ² S49 = 108.789,47 m ²
Uso global	INDUSTRIAL

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2011	Avance de Plan Parcial conjunto del Sector 48 y Sector 49
Expediente:	4615/11
Aprobación	24/06/11
Promotor	Gauina Futuro S.L

Sector-10 Industrial “Las Cerámicas”

Superficie afectada	331.695,47 m ²
Edificabilidad máxima del sector	203.433,00 m ²
Uso	Predominantemente INDUSTRIAL

	TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA
2009	Plan Parcial
Aprobación Inicial	17/04/09 Notificaciones 24/04/09
Aprobación Definitiva	
Promotor	INTEGRA VA 97, S.L.

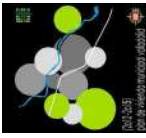
3.4.2. Estimación del suelo dotacional en nuevos desarrollos.

Mapa de suelos dotacionales.

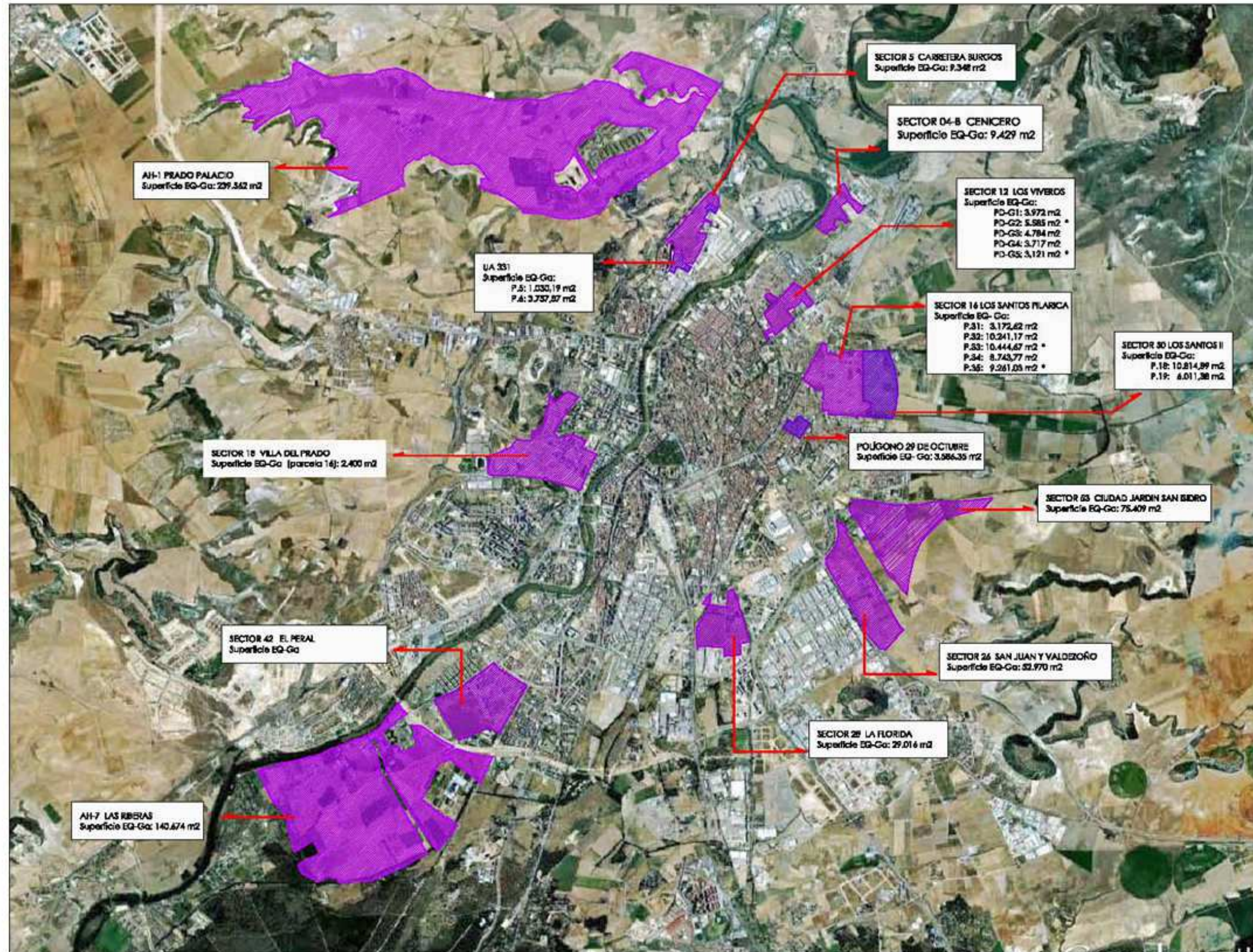


PMSV 2012-2015

Las parcelas dotacionales disponibles de propiedad municipal se representa en el plano que se acompaña a continuación.



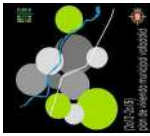
MAPA DE SUELOS DOTACIONALES





Podemos resumir el equipamiento público que se estima en los nuevos desarrollos en la siguiente tabla:

	m2 EQUIPAMIENTOS
P.P. AH-1	239.562
P.P. AH-7	140.674
P.P. S-53	75.409
P.P. S-26	52.970
P.P. S-28	29.016
P.P. S-4Bis	9.429
P.P. S-5	9.348
P.P. S-42	-----
U.A. 331	4.788,06
P. 29 Octubre	
	561.196,06
	m2 EQUIPAMIENTOS



3.5. Estudio del marco económico actual.

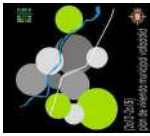
3.5.1. Nuevo marco económico.

Antes de abordar el análisis del mercado inmobiliario en particular, debemos analizar, aunque de forma somera, la situación en la que se encuentra la economía mundial, la europea y, en especial, la española.

De acuerdo con lo dispuesto en el último informe publicado por el Servicio de Estudios del BBVA relativo a la situación de la economía española en el primer trimestre de 2012, hay que señalar que si bien el crecimiento económico mundial se redujo de manera intensa durante los últimos trimestres de 2011 como resultado de un crecimiento más débil en Europa (con una caída en el cuarto trimestre) y una ralentización en las economías emergentes, durante la segunda mitad de 2012 se prevé un mayor dinamismo liderado por las economías emergentes. Por su parte, EE.UU. crecerá menos que en recuperaciones anteriores, pero lo hará muy por encima de Europa, para la que se espera una caída del PIB del -0,5% en el conjunto del año y una recuperación lenta en 2013. Además, las diferencias en las tasas de crecimiento entre el núcleo y la periferia de Europa seguirán siendo elevadas, en parte debido al fuerte ajuste fiscal y al desapalancamiento en el segundo grupo de países, entre los que se encuentra España.

En ese informe se plantea que la resolución de la crisis en Europa debe pasar necesariamente por un programa de acción en tres aspectos fundamentales:

1. En primer lugar, deben resolverse cuanto antes las preocupaciones sobre la solvencia de Grecia.
2. En segundo lugar, es indispensable la puesta en práctica de reformas estructurales que estimulen el crecimiento, incluidas las que mejoren



la situación de las instituciones financieras sin causar un desapalancamiento brusco y una restricción crediticia.

3. Finalmente, debe comenzar el camino abrupto y complejo hacia una unión fiscal entre los Estados Europeos, el fortalecimiento de la unión monetaria, con el fin de prevenir futuras crisis y aumentar la credibilidad de las instituciones y países europeos.

La situación en España no es esperanzadora, debemos destacar, entre todas las variables económicas, el deterioro de la actividad y, especialmente, del empleo durante el cuarto trimestre del año 2011. Los últimos datos de la encuesta de Población Activa relativos al cuarto trimestre de 2011 arrojan las siguientes conclusiones:

- La ocupación registra un descenso de 348.700 personas en el cuarto trimestre de 2011, hasta un total de 17.807.500. La tasa interanual de variación del empleo es del $-3,26\%$.
- La población activa baja en 53.400 personas. El número de parados aumenta en 295.300 personas y alcanza la cifra de 5.273.600.
- La tasa de paro se incrementa en 1,33 puntos hasta el $22,85\%$. Por su parte, la tasa de actividad se sitúa en el $59,94\%$.
- La ocupación baja en los Servicios, la Construcción y la Industria y aumenta en la Agricultura.
- El total de asalariados con contrato indefinido baja en 104.200, mientras que el de asalariados con contrato temporal lo hace en 246.000.
- El número de hogares con todos sus miembros activos en paro aumenta en 149.800 en el trimestre y se sitúa en 1.575.000.

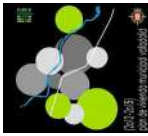
Este panorama exige el desarrollo de políticas estructurales ambiciosas. En este sentido, el pasado 27 de enero de 2012 el Consejo de Ministros aprobó el anteproyecto de Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera que busca la consolidación fiscal y la reducción del



déficit. Estos dos objetivos son necesarios para lograr la recuperación del crédito y asegurar el estado de bienestar, pues el pago de intereses de la deuda está detrayendo muchos recursos que podrían destinarse a sufragar los servicios públicos esenciales como la sanidad, la educación y los servicios sociales que, de ejecutarse de forma efectiva, generarían un ajuste menos doloroso (sobre todo, en términos de empleo), procurando las condiciones necesarias para una recuperación más pronta y robusta.

Igualmente, el 3 de febrero de 2012 el Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto Ley sobre reforma del sistema financiero, que pretende mejorar la confianza y la credibilidad del conjunto del sector impulsando su saneamiento y consolidación, de forma que recupere su función principal, que es proporcionar a empresas y familias el crédito necesario para volver al crecimiento económico y la creación de empleo. Las nuevas medidas imponen un mayor esfuerzo de saneamiento de las carteras inmobiliarias y utilizan hipótesis más realistas de valoración de los activos. Estos requisitos, claramente más exigentes para las entidades financieras tendrán impacto en la configuración del sector.

En tercer lugar debe estar la reforma laboral. En este sentido el citado informe del Servicio de Estudios del BBVA señala: *“Las rigideces a las que se enfrentan empresas y trabajadores para modificar sus condiciones de trabajo provocaron que, entre 2007 y 2009, el ajuste en el mercado laboral español se concentrase en el empleo, en lugar de hacerlo en el número de horas trabajadas. Por este motivo, la apuesta por los mecanismos de flexibilidad interna, junto con la llamada a la moderación salarial y la promoción del pago por rendimiento -recogidas en el acuerdo para el empleo y la negociación colectiva 2012-2014- son bienvenidas, aunque insuficientes. La nueva reforma laboral debe impulsar decididamente la flexibilidad interna como alternativa a la destrucción de empleo”*

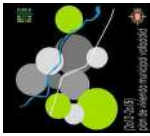


El 10 de febrero de 2012 el Consejo de Ministros ha aprobado el Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral. La reforma apuesta por el equilibrio en la regulación de nuestras relaciones de trabajo: equilibrio entre la flexibilidad interna y la externa; entre la regulación de la contratación indefinida y la temporal, la de la movilidad interna en la empresa y la de los mecanismos extintivos del contrato de trabajo; entre las tutelas que operan en el contrato de trabajo y las que operan en el mercado de trabajo, entre otras.

Si ahora nos centramos en mercado inmobiliario la situación es especialmente dramática. El sector se encuentra en una situación de parálisis total, la mayoría de las promociones inmobiliarias o están paralizadas o están embargadas, o, como afirma algún autor, el sector está cortocircuitado:

- Las familias españolas deben unos 600.000 millones de euros en concepto de hipotecas de vivienda. Este fuerte endeudamiento hipotecario privado condiciona la situación futura del mercado inmobiliario.
- El sistema financiero español tiene unos 150.000 millones de euros en activos (suelo y viviendas) con diferentes niveles de toxicidad.
- En España hay un total de 6 millones de viviendas desocupadas. En este sentido, resulta fundamental analizar las viviendas de estas características que existen en el municipio de Valladolid. En apartados anteriores, se ha realizado un estudio somero de las mismas, que tendrá su continuación con el propuesto en el propio Plan.
- Más de 300.000 familias han sido desahuciadas desde el inicio de la crisis. En el entorno de 25.000 al trimestre.

No mejorará el sector inmobiliario hasta que no mejore la situación de la economía nacional e internacional, sabemos que las revalorizaciones



inmobiliarias están claramente asociadas con la evolución de la economía. No mejorará el sector inmobiliario hasta que no mejoren las condiciones del mercado de trabajo que genere confianza, por ejemplo en el joven que se quiere emancipar y que tuvo que volver al hogar familiar. No mejorará el sector inmobiliario hasta que no se saneen las entidades financieras, se liberen de los activos a los que antes se han hecho referencia y, por tanto, puedan otorgar nueva financiación para nuevos proyectos.

Mención especial hay que hacer al exceso de oferta de vivienda existente que también, lógicamente condiciona la situación del mercado inmobiliario. Aunque dedicaremos un epígrafe específico a los stocks de vivienda construida pendiente de venta en Valladolid, bastaría en este momento señalar algunas cosas al respecto. En este sentido, no todos los municipios se encuentran en la misma situación. En el municipio de Valladolid, el stock de viviendas no es muy abundante, es relativamente reducido. En cambio, en otras zonas del alfoz el número de viviendas disponibles en construcción o construidas es muy importante y, por tanto, el ajuste de precios tardará bastante y, también, se dilatará en el tiempo el crecimiento del mercado inmobiliario.

En el municipio de Valladolid el ajuste de precios finalizará en breve, empezando por las zonas más céntricas y terminando por las más alejadas.

Nos permite, todo ésto, concluir que la evolución del mercado inmobiliario va a ser heterogénea y Valladolid, en este sentido, está muy bien situado para poder crecer de forma racional, sostenible y sostenida en el tiempo, y, además, con mucha prudencia. En este sentido, el Ayuntamiento seguirá apostando por la vivienda protegida bien situada, con niveles de calidad excelentes y con unas fórmulas de acceso variadas que permitan a los ciudadanos optar por aquellas que mejor se ajustan a sus características y necesidades. Pero además, debemos volver la mirada a la ciudad existente,



a los barrios de la ciudad. Conceptos como revitalización o regeneración urbana son fundamentales en los tiempos actuales:

- Se trata de apostar por mejorar la eficiencia energética de los edificios antiguos, de tal manera que va a redundar en beneficio de todos.
- Se trata de apostar por mejorar la accesibilidad de los mismos y, así, las personas mayores no tengan que abandonar sus viviendas y evitar la situación de desarraigo que ahora sufren cuando tienen que irse a otras zonas.
- Se trata de apostar por el pequeño comercio del barrio para que este siga siendo un espacio vital, dinámico que permita mejorar la situación económica de la ciudad.

Este análisis socioeconómico nos permite concluir que frente a la tradicional visión de que la política de urbanismo y vivienda es, principalmente, de competencia municipal y autónoma siempre que ambas materias interactúen coordinada y complementariamente, hay que ampliar esa visión de tal manera que esas políticas también interactúen de forma coordinada y complementaria con otras políticas, fundamentalmente estatales, como las antes relacionadas relativas al sistema financiero, la fiscalidad y el empleo. Los factores que van a influir a la hora de poner en práctica políticas de vivienda y suelo son el nivel de empleo, la confianza de los consumidores en la marcha de la economía y la mayor facilidad a la hora de acceder al crédito tanto por parte del promotor de las viviendas como de los adquirentes de éstas.

3.5.2. Principio de sostenibilidad económica.

Si acudimos al diccionario de la Real Academia de la Lengua para acercarnos al concepto, tan manido en la actualidad, de la sostenibilidad, nos dice que es la cualidad de sostenible. Esta definición no nos aporta mucho y nos obliga a volver a mirar y a buscar qué se entiende por sostenible. Así, la RAE nos dice que algo sostenible es si puede mantenerse



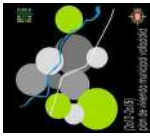
por sí mismo, como lo hace, p. ej., un desarrollo económico sin ayuda exterior ni merma de los recursos existentes.

Esta definición sirve para poner de manifiesto que el concepto de sostenibilidad económica debe ser un principio fundamental, un principio inspirador de este nuevo Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2012-2015.

En este sentido, el adjetivo de sostenible debe predicarse para aplicarlo al planeamiento urbanístico, al desarrollo urbano y también a la edificación. Debemos, por tanto, hablar siempre, y debe ser un hilo conductor de todo el plan municipal, de planeamiento urbanístico sostenible, de desarrollo urbano sostenible y de edificación sostenible. Y ello porque es más que razonable en los tiempos que corren que tanto el planeamiento, el desarrollo urbano o la edificación se planteen de tal manera que se puedan mantener a sí mismos, sin ayuda exterior y sin merma de los recursos existentes.

Los recursos, fundamentalmente los económicos, son recursos limitados. No sólo hay que tener dinero para construir esta urbanización o esta edificación sino que también hay que tener visión de futuro y tener en cuenta lo que cuesta mantener todos los meses esa urbanización o ese edificio.

En definitiva, en unos casos la sostenibilidad se realizará simplemente teniendo en cuenta medidas pasivas de diseño y orientación, en otros con medidas activas, siempre que éstas sean sostenibles económicamente, aunque, en algunos casos, también lo serán medioambientalmente hablando.



3.6. Estudio del marco normativo actual.

3.6.1. Marco normativo actual: La Ley de Vivienda de Castilla y León.

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.

Además, se ha aprobado recientemente la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. La Ley tiene como objeto establecer las normas pertinentes para hacer efectivo en Castilla y León el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

A tal efecto la Ley regula:

1. Las medidas administrativas de fomento y garantía de la calidad de las viviendas.
2. El régimen de las viviendas de protección pública.
3. La protección de adquirentes y arrendatarios de viviendas.
4. Las competencias de las Administraciones Públicas de Castilla y León en materia de vivienda.
5. El establecimiento de técnicas de planificación y de coordinación, cooperación y colaboración que garanticen la eficacia de la actuación pública en materia de vivienda.
6. El programa de fomento del alquiler.



7. Los órganos colegiados con competencias en materia de vivienda.
8. El régimen sancionador en materia de vivienda.

Debemos destacar la redacción, aún no está aprobado, del Plan Integral de Rehabilitación de Castilla y León (PRICYL).

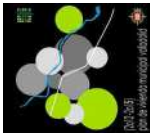
Sin perjuicio de todo lo anterior, tanto el Estado como en cierta medida la Unión Europea tienen competencias indirectas que inciden y afectan de manera decisiva en estas materias. Así, podemos citar el marco crediticio, el financiero o la situación económica general.

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 gestión y promoción de viviendas.

Podemos resumir estas competencias en el siguiente cuadro:



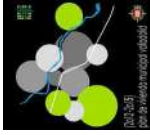
Art. 47 C.E. Derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada				
	UNIÓN EUROPEA	ESTADO	COMUNIDAD AUTÓNOMA	AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID
COMPETENCIAS	<p>Carece de competencias en materia de vivienda y suelo.</p> <p>Influencia a través de las políticas sectoriales (territorio y medio ambiente).</p>	<p>Competencias indirectas 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>Art. 70.6 del Estatuto de Autonomía de Castilla y León</p>	<p>Competencias de gestión y promoción 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) Instrumentos de colaboración público - privada</p>	<p>Planes cuatrienales de financiación en materia de vivienda y suelo.</p>	<p>Legislación de urbanismo y vivienda.</p> <p>Plan de Vivienda y Suelo de Castilla y León Instrumentos de Ordenación del territorio. PRICYL</p>	<p>Elaboración y aprobación, en su caso, de instrumentos de planeamiento. Gestión urbanística. Disciplina urbanística.</p>
NORMATIVA	<p>Carta de Leipzig.</p> <p>Agenda Territorial.</p>	<p>Texto Refundido de la Ley de Suelo.</p> <p>RD 2066/2008</p>	<p>Ley 5/1999. Ley 9/2010 Ley 10/1998. Ley 3/2008.</p> <p>Decreto 52/2002. Decreto 64/2006. Decreto 99/2005 Decreto 100/2008</p>	<p>Plan Municipal de Suelo y Vivienda.</p>



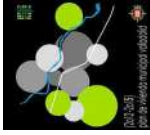
3.6.2. El futuro Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

De acuerdo con los principios y objetivos generales que deben inspirar todo planeamiento urbanístico y que vienen recogidos expresamente en la legislación autonómica en materia de urbanismo, el nuevo Plan General Ordenación Urbana de Valladolid deberá tener, entre sus objetivos principales, los siguientes:

1. Establecer una ordenación que aproveche el potencial de Valladolid y su entorno como Área Metropolitana emergente de primer orden que permita comprender y valorar las relaciones entre Valladolid y la realidad de los municipios de su entorno y, de esta manera, propiciar una colaboración institucional para establecer sinergias entre Valladolid y los municipios de su entorno, minimizando eventuales disfunciones y mejorando la calidad de vida de los vallisoletanos.
2. Realizar un análisis y diagnóstico de la actual realidad y expectativas de Valladolid, enfocado a la toma de decisiones urbanísticas.
3. Analizar y evaluar el desarrollo del planeamiento urbanístico objeto de revisión. Las conclusiones que se extraigan habrán de servir para definir el modelo territorial que se proponga para Valladolid, y la ordenación resultante. En el marco de este objetivo, habrán de abordarse de forma particularizada:
 - a. Los terrenos definidos en el PGOU objeto de revisión como Urbano no consolidado, con especial incidencia en las Unidades de Actuación cuya ordenación detallada establece el propio PGOUVA y en los sectores de suelo urbano no consolidado carentes de dicha ordenación.



- b. Los terrenos que definió el PGOU objeto de revisión como Urbanizable no delimitado, analizándose y valorándose detalladamente las implicaciones de toda índole derivadas de las determinaciones de ordenación a establecer sobre los mismos.
4. Propiciar la regeneración y mejora de la ciudad construida. Este objetivo tiene su plasmación práctica en el Plan Municipal de Suelo y Vivienda a través de su primer eje estratégico.
5. Posibilitar la integración armónica en la ordenación a establecer de las políticas municipales en materia de movilidad urbana, sostenibilidad y vivienda.
6. Constituir un marco que posibilite y favorezca el desarrollo de los proyectos estratégicos de la ciudad, actuales y futuros: Palacio de Congresos, Parque Agroalimentario, vehículo eléctrico, Integración de la Red Arterial Ferroviaria, etc.
7. Potenciar la contribución de los Sistemas de espacios libres y espacios protegidos a la mejora de la calidad ambiental. En este sentido habrá de prestarse especial atención al desarrollo de una propuesta global para los sistema de espacios libres y espacios protegidos del término municipal que, en el marco de la normativa de protección de estos últimos y complementariamente a otros sistemas dotacionales, sirva para potenciar las posibilidades de uso de dichos espacios, mejorar su calidad, y consecuentemente la calidad urbana de Valladolid.



8. Procurar la adecuación de los Sistemas de viario, equipamientos y servicios urbanos (tanto locales como generales) a las necesidades y expectativas de los vallisoletanos.
9. Revisar la ordenación funcional de la ciudad (usos urbanísticos).
10. Revisar su Normativa, actualizándola, adaptándola al marco legal de aplicación, clarificándola, simplificándola, y sintetizándola en la medida de lo posible, de acuerdo con su propia naturaleza urbanística, evitando la regulación de aspectos ajenos a la misma o que interfieran con lo establecido en otras Normas. Igualmente, habrá que revisar los Catálogos existentes (arqueológico y arquitectónico) con el fin de actualizarlos y adaptarlos a la normativa actualmente de aplicación al respecto.

La revisión del Plan supondrá un hito fundamental para el desarrollo armónico, equilibrado y sostenible de la ciudad de Valladolid



4. EJES ESTRATÉGICOS Y PROGRAMAS DE ACCIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA.

4.1. Fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido.

Es objetivo de este Plan Municipal la consecución de una ciudad compacta. No se trata de una mera declaración de intenciones sino, antes al contrario, de una verdadera apuesta por la consecución de ese objetivo con medidas concretas que suponen un avance fundamental en la consecución de una empresa mayor cual es la de hacer ciudad en la ciudad. Se trata de avanzar, no estrictamente en políticas de rehabilitación, que también, sino, fundamentalmente, en auténticas políticas de vivienda a través de actuaciones de renovación urbana.

Cuando las necesidades sociales de grupos de población alojados en áreas urbanas degradadas y de las personas de las inmediaciones así lo requieran, por resultar insuficientes las fórmulas de las rehabilitaciones aisladas y de las áreas de rehabilitación integral o de centros históricos y urbanos, debe acudir, y para esto es imprescindible la actividad administrativa de fomento de las distintas administraciones públicas y que no necesariamente debe ser de aportación económica, a otras modalidades de intervención, en las que hay que destacar no sólo su carácter eminentemente social con una especial atención a los programas integrados previstos para atender a la población de la zona directamente afectada, sino también su carácter fundamentalmente urbanístico para conseguir una nueva ordenación, con nuevas plazas públicas, nuevas dotaciones y nuevas zonas verdes, acordes todas ellas a una ciudad moderna, del siglo XXI, con el fin de beneficiar, no ya a unos pocos sino a toda la comunidad, con plusvalías para todos los ciudadanos del municipio.



Para su consecución debe ser fundamental la participación de las distintas Administraciones Públicas con competencias en materia de vivienda y en materia social y, como antes se ha señalado no se trata sólo de aportación económica, sino que, en muchos casos, bastaría simplemente con una norma que regule adecuadamente y con valentía estas actuaciones.

Además, dentro de cada Administración deben apoyar sin fisuras los distintos partidos que componen el espectro social de cada institución.

Un papel fundamental en estas actuaciones debe ser el de la iniciativa privada. Hay que buscar y encontrar fórmulas de colaboración público privadas para afrontar con éxito estas actuaciones, cada vez más mermadas de dinero público por las restricciones actuales y por otro lado lógicas. Europa ha regulado estas fórmulas y hay que escudriñar tales instrumentos para adaptarlos a las actuaciones propuestas.

En último lugar hay que tener en cuenta a los verdaderos protagonistas de la actuación, articulando todos los canales razonables de participación. Primero, los directamente afectados, los vecinos y las familias que viven en las inmediaciones y, en segundo lugar el resto de ciudadanos del municipio a los que hay que explicarles correctamente y sin ambages las razones de la elección de este barrio y no del suyo. Todo esto pasa a través de la explicación real y didáctica de los retornos para la comunidad que conlleva la actuación.

Sin lugar a dudas, la rehabilitación de edificios es un potente generador de puestos de trabajo, ya que su ratio de creación de empleo es mucho mayor que la utilizada por la nueva construcción o la obra civil, además de que genera actividad en las industrias auxiliares y en los materiales de construcción, y refuerza la productividad y la competitividad en el sector.



Según el Ministerio de Fomento por cada millón de euros de inversión inicial se crean 56,5 empleos.

En este segmento, además, por cada euro público destinado en rehabilitación genera 4,2 euros de actividad económica.

Del análisis de la vulnerabilidad urbana del municipio de Valladolid que vimos en apartados anteriores observamos que hay determinadas zonas que pueden, en principio, ser susceptibles de intervención. No obstante, para llevar a cabo acciones potentes de rehabilitación o de renovación urbana no sólo es necesario superar aquellos índices de vulnerabilidad urbana establecidos, sino se exigen otros condicionantes tan importantes como aquéllos. Así, se exige también el consenso social, es decir la aceptación y participación de los vecinos afectados. Sin ese consenso resultaría muy difícil llevar a cabo ninguna actuación, ningún proyecto de rehabilitación. También es básico el consenso institucional, no sólo de las distintas Administraciones con competencia en materia de vivienda y puedan aportar recursos financieros o de otro tipo, sino también de los distintos grupos políticos de la institución municipal. Por último, también resulta fundamental el consenso económico público y privado. Además de esta financiación pública, la actuación debe contar con la participación e implicación de la iniciativa privada. Toda actuación de rehabilitación debe contar con la financiación privada de los propietarios de empresas privadas.

Para tener un análisis de conjunto de los distintos barrios de la ciudad y de esta manera poder decidir sobre los que pueden ser susceptibles de intervención a través de actuaciones de rehabilitación o de renovación urbana, y sin perjuicio de las actuaciones concretas que se proponen en este Plan Municipal, se propone realizar un **estudio de conjunto de los distintos barrios del municipio de Valladolid**, de acuerdo con los



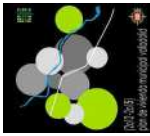
criterios antes señalados y con las prescripciones que, en su caso, se propongan en el futuro Plan Integral de Rehabilitación de Castilla y León (PRICYL). En dicho estudio se propone incluir un análisis de las viviendas desocupadas existentes en la ciudad.

4.1.1. El área de rehabilitación integral de La Rondilla.

Tras la primera fase del ARI La Rondilla en la que se consiguieron rehabilitar un total de 41 edificios y 482 viviendas, además de las obras de reurbanización que se ejecutaron se propone como medida a incluir en este Plan Municipal la consecución de la segunda fase que trate completar la rehabilitación del total de edificios incluidos en los polígonos llamados 18 de julio y XXV Años de Paz del Barrio de La Rondilla de Valladolid y y las obras de reurbanización necesarias.

Las grandes finalidades que se pretenden con la actuación son las siguientes:

- La eficiencia energética de los edificios mejorando la envolvente de los mismos. Se analizarán, mediante análisis termográficos, los comportamientos de los edificios antes y después de la rehabilitación con el fin de demostrar las ventajas obtenidas en los edificios desde el punto de vista de eficiencia energética y de ahorro de costes.
- La accesibilidad de los edificios permitiendo la colocación de un ascensor que llegue a cada planta de pisos.
- La mejora estética de los edificios, buscando dar una nueva imagen del barrio, potenciando su luminosidad, claridad y limpieza de las fachadas.
- La reurbanización del Barrio renovando sus instalaciones y servicios, mejorando la escena urbana, facilitando la movilidad de sus habitantes y buscando también la eficiencia energética.



Las calles incluidas en esta segunda fase son las siguientes:

POLÍGONO 18 DE JULIO (LA RONDILLA)	
C/ Fontiveros	C/ Moradas
C/ Fundaciones	C/ Portillo de Balboa
C/ Meditaciones	C/ San Juan de la Cruz
C/ Místicos	C/ Tirso de Molina

POLÍGONO XXV AÑOS DE PAZ (LA RONDILLA)	
C/ Amor de Dios	Paseo del Cauce
C/ Olmo	Avenida de Palencia
C/ Pinzones	C/ Portillo de Balboa

La segunda fase del Área de Rehabilitación Integral La Rondilla comprende los siguientes aspectos:

- Actuaciones sobre la edificación residencial: Con carácter general, uno de los principios que va a presidir en esta segunda fase, de la misma manera que en la primera, es el de mantenimiento de la homogeneidad de los polígonos. De forma más particular la rehabilitación de las edificaciones debe dirigirse a dar solución a las dos grandes patologías que tienen estos edificios: deficiente accesibilidad y carencia absoluta de aislamiento térmico entre otros aspectos. Para ello se propone mejorar la envolvente del edificio para la consecución de la máxima eficiencia energética con el menor coste posible y la instalación de ascensores en los bloques que no lo tengan.
- Actuaciones en el espacio público. Se propone la reurbanización de la totalidad del espacio público de los polígonos que no hayan sido financiadas anteriormente, que implica la reurbanización y mejora del espacio libre estancial.



Se proponen actuaciones de pavimentación, saneamiento, abastecimiento, alumbrado público, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas natural y mobiliario urbano. Obras necesarias para eliminar las infraestructuras de las fachadas afectadas y pasarlas a canalizaciones subterráneas.

La evaluación económica de la segunda fase del Área de rehabilitación Integral se sintetiza en la siguiente tabla:

ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL LA RONDILLA	
TIPO DE ACTUACIÓN	COSTE GLOBAL ESTIMADO
Rehabilitación de edificios	8.455.662,84 €
Reurbanización	2.073.749,40 €
Oficina de gestión	360.530,00 €
TOTAL INVERSIÓN	10.889.942,24 €

4.1.2. El área de renovación urbana de 29 de Octubre.

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

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

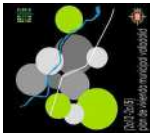


La propuesta de actuación consiste en la demolición de un total de 95 bloques con un total de 570 viviendas y 33.960 m² construidos, para construir 712 viviendas y un total de 140 alojamientos protegidos (aproximadamente) en suelo dotacional.

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

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

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



- Personas que viven en el polígono sin título de ningún tipo. En principio esas personas no tienen derecho económico alguno, sin perjuicio de que siempre se les puede ofrecer una solución para satisfacer su necesidad de vivienda.
- Personas que ni quieren ni pueden vivir en el barrio, en este caso se deberá valorar correctamente el importe de la indemnización y su derecho al realojo.
- Personas que quieren vivir en el barrio porque han vivido siempre allí, porque tienen sus amigos, sus tiendas, etc. En este caso se permutarían metros cuadrados antiguos por nuevos, con la obligación de comprar una plaza de garaje a precio algo inferior al de una VPO, pues este precio es superior al de una plaza de garaje en el mercado libre en el entorno más o menos alejado.
- Personas que quieren vivir en el barrio porque han vivido siempre allí, porque tienen sus amigos, sus tiendas, etc., pero no pueden comprar la plaza de garaje porque no tienen dinero ni lo pueden conseguir. Para estas personas, generalmente mayores, cobra todo el vigor los alojamientos protegidos, pues con el dinero obtenido por la expropiación se les ofrece un alojamiento ajustado a sus necesidades y con servicios comunes, con una vocación de permanencia.

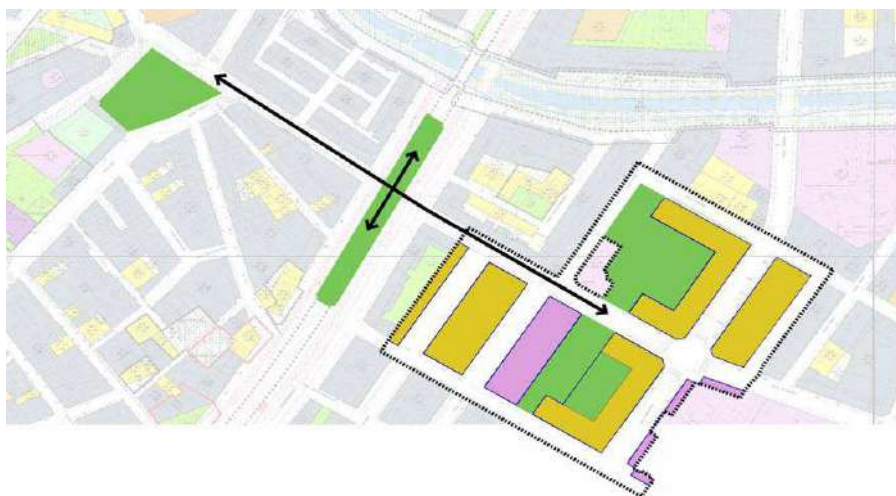
A pesar de lo contundente de la actuación, ésta cuenta con un consenso social muy importante, lo cual facilitará su realización.

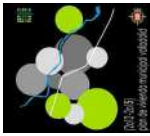
Todo el ámbito del barrio denominado “29 de Octubre”, dentro de Pajarillos Bajos, está clasificado en la actualidad como Suelo Urbano Consolidado, bajo la ordenanza “Conjunto con Proyecto” (artículo 439 del P.G.O.U.), excepto las tres parcelas dotacionales, pública y privadas, que tienen su propia ordenanza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



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

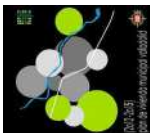
- Se clasificará como Suelo Urbano No Consolidado todo el ámbito del barrio denominado “29 de Octubre”, dentro de Pajarillos Bajos:
 - Se prevé una ordenación sustancialmente distinta a la existente.
 - Es preciso realizar actuaciones de urbanización.
 - Se necesita obtener dotaciones urbanísticas.





En ese plano se puede observar los siguientes aspectos:

- En amarillo están todas las viviendas protegidas. Un total de 712 frente a las 570 iniciales. en la actualidad existen 570 viviendas y que el fundamento de la Renovación Urbana propuesta es reponerlas a sus propietarios. Por lo tanto es absolutamente necesario disponer de 570 nuevas viviendas, lo que obliga a mantener, como mínimo, la misma densidad. Si bien a efectos de cómputo se mantendrá el número de viviendas existentes, se podrán destinar a viviendas jóvenes, calificadas como tal por la Consejería de Fomento, aquellas con una superficie útil entre 50 y 70 m², de manera que cada dos de estas viviendas se contabilicen como una sola para el cálculo de la densidad de población, según lo dispuesto en el artículo 86 bis, 4, siempre que el número de viviendas jóvenes no supere el 40% de unidades habitacionales en el sector.
- Por eso, la densidad máxima del sector se fija en 119,06 viviendas por hectárea, inferior a las 188,61 viviendas/ha existentes en la unidad urbana y coincidente con la densidad actual, lo que supone un máximo formal de 570 viviendas, a pesar de acuerdo con el referido artículo del Reglamento realmente se puede llegar a 712 viviendas.
- En morado los suelos dotacionales, destacando la parcela para los alojamientos protegidos cerca de una de las dos grandes zonas verdes.
- Cabe destacar la existencia de dos grandes plazas, frente a lo que existe en la actualidad, con pequeños recovecos no exentos de inseguridad.
- Se prevén locales comerciales en los dos grandes ejes que permitan dinamizar la zona.



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

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

4.1.3. La rehabilitación del Cuatro de Marzo.

El Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, participa en una iniciativa presentada a la Comisión de la Unión Europea, R2CITIES, pendiente de su aprobación por parte de ésta.

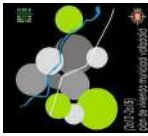


R2CITIES tiene como objetivo desarrollar y demostrar una estrategia abierta y fácilmente reproducible para el diseño, construcción y gestión de proyectos de renovación y rehabilitación de edificios, a gran escala de distrito, para la consecución de ciudades con gasto de energía casi cero. Para ello, se desarrollará una demostración y un marco de difusión de estrategias muy innovadoras y soluciones para la renovación de edificios de energía a nivel de distrito, de acuerdo con los siguientes pilares:

- Tres demostraciones de adaptación barrio residencial en diferentes países, que tengan diferentes condiciones climáticas y con distintos hábitos los usuarios de las viviendas.
- Un programa de difusión muy ambicioso centrado en las Administraciones públicas con competencias en esta materia y en los sectores profesionales.
- Estudios de soluciones coste-efectividad para la mejora integral de la eficiencia energética de los edificios a nivel de distrito.
- Despliegue de una medición rigurosa y la verificación de la eficiencia energética y un plan de ahorro para cada demostración.
- Despliegue de un plan de reproducción, a fin de asegurar el impacto del proyecto a nivel de negocio y una estrategia de explotación de los resultados adecuados para lograr un gran impacto.

En tres sitios de demostración se tratará de analizar el marco y los impactos asociados mediante el desarrollo de casos reales que van más allá de los estándares del mercado actual, pero para garantizar la reproducción de los conceptos desplegados. R2CITIES añade un plus al actual estado de la técnica.

R2CITIES establecerá una estrecha relación entre las tres ciudades de demostración con el fin de intercambiar riesgos, dificultades, fracasos y las mejores prácticas, con el objetivo de optimizar y perfeccionar la metodología



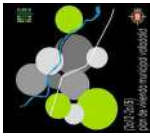
y desarrollar una estrategia de reproducción y de explotación que pueda tener un impacto europeo.

La siguiente tabla presenta un resumen de los sitios de demostración incluidos en la iniciativa. En el caso de Valladolid se propone la actuación en el Barrio Cuatro de Marzo:



El proyecto R2CITIES se llevará a cabo en un plazo de 48 meses. Esta duración es necesaria para ejecutar varias fases y actividades paralelas:

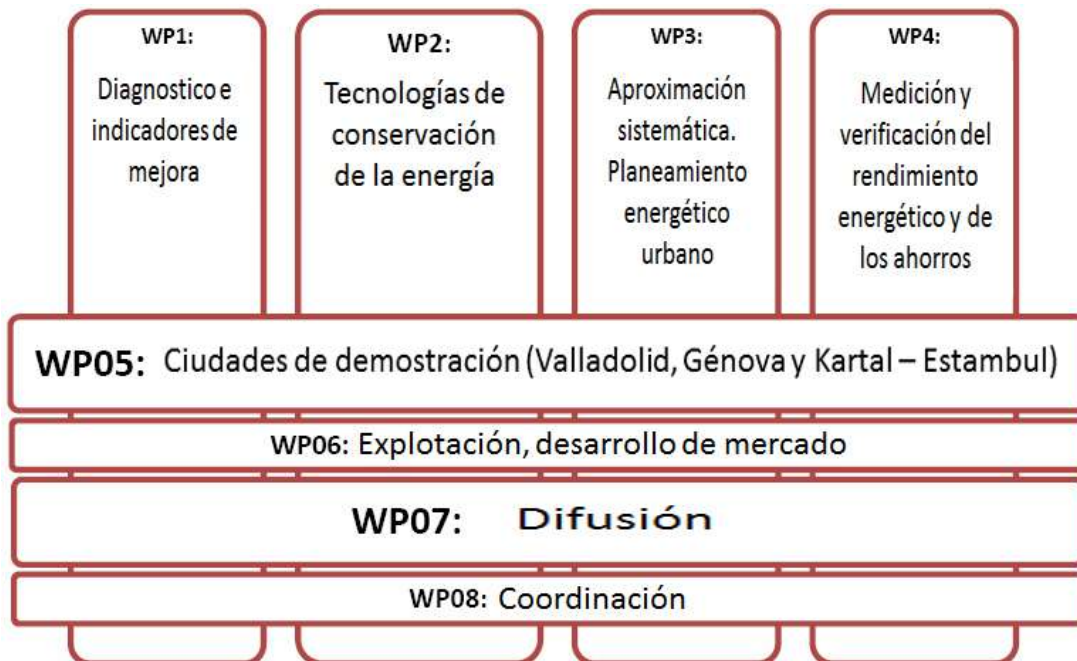
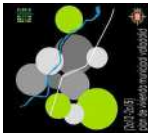
- El diagnóstico de la situación actual, no sólo a nivel de energía, sino de la aceptación del usuario y desde el punto de vista financiero.



Como en actuaciones similares, resulta fundamental el consenso político e institucional, ciudadano y financiero.

- Desarrollo de metodologías y nuevas estrategias para la adaptación de los distritos de las ciudades utilizando técnicas integradas de ejecución de proyectos, con un enfoque de sistema y teniendo en cuenta los requisitos de algunos de los planes urbanos de energía existentes o del futuro.
- Definir el conjunto de indicadores, los requisitos de seguimiento, medición y verificación de los planes de eficiencia energética para cada manifestación prevista con el fin de garantizar la calidad de los resultados y la fiabilidad de las soluciones.
- El despliegue de acciones de adaptación muy realistas y ambiciosas en tres ciudades europeas, Valladolid, Génova y Kartal (Estambul), enfocando la renovación de tres diferentes escenarios de distritos residenciales, que ascienden a más de 65.000 m² de superficie útil.
- Hacer un trabajo específico centrado en la explotación de los principales resultados, en el despliegue de un plan un ambicioso del mercado y el estudio de soluciones para las nuevas inversiones necesarias.
- Desarrollar un plan de amplia difusión orientados al sector público y a los profesionales, y también para un público especial y muy importante, el sector público.

Este plan de trabajo que da reflejado en el diagrama de flujo que se acompaña a continuación:





4.2. Facilitar el acceso a una vivienda protegida.

Del análisis minucioso tanto del Registro Público de Demandantes de viviendas protegidas de la Junta de Castilla y León, como de las características de la población joven de Castilla y León y por extensión, de Valladolid, podemos extraer como conclusión fundamental que dentro de los demandantes de una vivienda protegida en el municipio de Valladolid, los jóvenes representan el colectivo más numeroso y, además, resulta ser un sector muy vulnerable en cuanto a sus dificultades de acceso a una vivienda. Es, por ello, por lo que dedicaremos medidas específicas para los jóvenes. No obstante lo anterior, este objetivo fundamental del Plan Municipal, facilitar el acceso a una vivienda protegida, se dirige, con carácter general, a todas las personas incluidas en el Registro Público de Demandantes y demandan una vivienda en el municipio de Valladolid en sus diferentes regímenes de tenencia, aunque se establezcan programas específicos para los jóvenes.

4.2.1. Para los jóvenes:

Sin perjuicio de lo anterior, el Plan Municipal ha diseñado una serie objetivos y programas que tratan de facilitar el acceso a una vivienda a los hogares jóvenes, de acuerdo con sus necesidades y posibilidades, con el fin de fomentar la emancipación de éstos y, por tanto, la asunción de ciertas responsabilidades por su parte que benefician, en definitiva, a la propia comunidad, a la propia sociedad.

4.2.1.1. Facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda protegida.

El primer objetivo consiste en facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda protegida como elemento indispensable para su plena autonomía e integración en la sociedad, mediante diversas opciones.

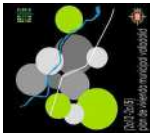


En este sentido, no se trata de imponer, desde instituciones públicas, una opción de vivienda protegida, sino, antes al contrario, se trata de ofrecer un abanico de posibilidades, siempre desde la órbita de la sostenibilidad económica, para que el joven pueda optar entre varias opciones, según sus necesidades, preferencias o disponibilidades. Por esta razón, entendemos que la figura del alquiler con opción de compra responde a esas premisas, en cuanto que permite estar en un alquiler protegido y, en función de las necesidades o de sus posibilidades pueda decidir acceder a esa vivienda en compra, con la máxima transparencia, conocimiento y rigor.

Del estudio de la población joven se han extraído una serie de conclusiones que nos sirven para definir unos criterios que van a ser tenidos en cuenta a la hora de diseñar la política de precios, de acuerdo con las disposiciones normativas de la Junta de Castilla y León en este aspecto. Así, en este sentido, en la medida de las posibilidades y de acuerdo con el principio de sostenibilidad económica antes referido, el precio de la vivienda colectiva en altura en el año del ejercicio de la opción de compra no deberá experimentar grandes incrementos respecto a los precios establecidos como máximos al principio del arrendamiento, de tal manera que, salvo la inflación producida en el periodo del arrendamiento, prácticamente ambos precios coincidan.

Esta forma de acceso está dirigida:

- Para aquellas personas que no pueden acceder a una vivienda en venta y quieren comprar una vivienda protegida y no permanecer siempre en alquiler. En este sentido, el inquilino sabe que si el quiere y puede, podrá optar a comprar esa vivienda. Por esta circunstancia, la vivienda la cuidará como propia, pues pasados unos años la podrá comprar, si quiere.



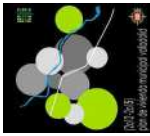
- Para aquéllos que no cuentan con dinero ahorrado para afrontar la entrada o que tengan dificultades para que un banco les otorgue la hipoteca.

Ventajas del alquiler opción de compra:

- Todas las ventajas del arrendamiento:
 - Mínima inversión.
 - Movilidad. Si no ejercitan la opción de compra no tienen ninguna penalización, han disfrutado una vivienda a precio de renta de una vivienda de protección pública.
 - No necesita tener dinero ahorrado, ya que lo ahorra durante el periodo del alquiler.
- Todas las ventajas de la compra: las rentas o parte de ellas no son a fondo perdido, se descuentan del precio.
- Otras ventajas:
 - Ventaja psicológica: libre de deudas hipotecarias, sin la presión de tener gravosas cargas ni ataduras, y con la opción de comprar la vivienda en un momento económico más propicio. En todo caso, es una decisión del arrendatario. Él decide.

Dentro de este objetivo relativo a facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda protegida como elemento indispensable para su plena autonomía e integración en la sociedad, no debemos perder de vista las promociones de alquiler que disponemos para facilitar las rotaciones de los inquilinos a través de un procedimiento sencillo, ágil y eficiente.

El alquiler está pensado para jóvenes que se quieren emancipar y como paso previo deciden vivir en alquiler, o bien personas que han decidido que no quieren o no pueden comprar una vivienda y deciden

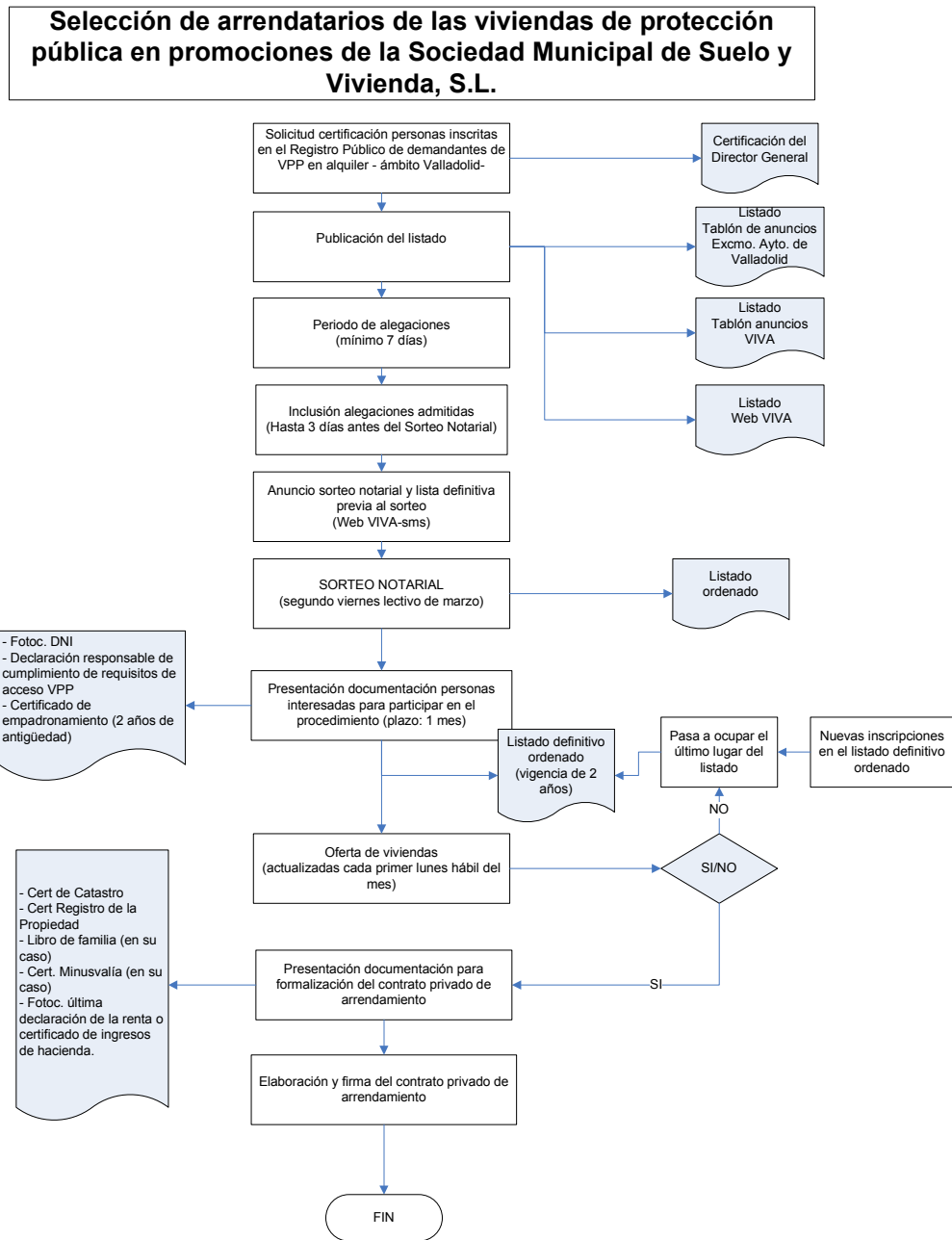
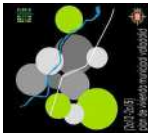


vivir en un alquiler protegido. Estamos hablando de rentas entre 222,68 € y 400 € mensuales. Para facilitar la emancipación, se ofrecen las viviendas totalmente amuebladas, sin gasto adicional.

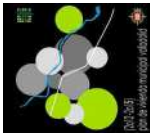
Para la selección de los arrendatarios cuando por cualquier razón quede vacante alguna de las viviendas que han sido alquiladas, se propone la utilización de un nuevo procedimiento ágil y objetivo, pero además de abierto y con cierta de vocación de permanencia, para facilitar la selección de los arrendatarios para ocupar cualquiera de las viviendas de todas las promociones de VIVA que queden vacantes y haya finalizado la vigencia de la lista de espera.

De esta manera, durante un periodo de dos años, VIVA podrá tener una lista de posibles arrendatarios totalmente actualizada, lo que facilitará la rapidez en la selección de los nuevos arrendatarios y reducirá los tiempos de espera entre arrendatarios salientes y nuevos arrendatarios. La vigencia de la lista se extiende hasta la celebración del siguiente sorteo con lo que, en ningún momento, hay periodos vacíos.

De esta manera, se facilita el tráfico jurídico de las viviendas protegidas respetando los principios de objetividad, publicidad y eficiencia



Tan importante es desarrollar programas para los jóvenes como transmitir y dar a conocer los mismos a éstos. Por ello, se propone, en colaboración con el Espacio Joven del Ayuntamiento de Valladolid u otras instituciones similares que tengan este ámbito territorial, impartir monográficos formativos específicos sobre aspectos relacionados con



la adquisición, compra, acceso a ayudas a la vivienda y otros recursos.

4.2.1.2. Programa de convivencia intergeneracional.

El segundo objetivo hace referencia a los jóvenes como instrumento para facilitar la integración social de las personas mayores. En este sentido, el Ayuntamiento de Valladolid, a través de su Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, debe continuar con el programa de los apartamentos intergeneracionales.

Las personas mayores viven en el mismo edificio con universitarios designados por la Universidad. Se trata de una promoción en alquiler, si bien para los primeros –las personas mayores- tiene vocación de permanencia, en cambio, para los universitarios tiene vocación temporal.

Las rentas a pagar por los universitarios son por debajo del precio de alquiler VPO por los servicios que deben prestar a los mayores:

- Permanencia en el edificio, para atender a las demandas de los mayores
- Desarrollo de actividades comunitarias variadas. Vg. jardinería, clases de informática e Internet. Estas actuaciones se realizan en las zonas comunes del edificio habilitadas al efecto.
- Actividades domésticas de apoyo. Vg. colgar un cuadro, abrir un bote...

Dentro del apartado de estimación de suelo dotacional disponible se ha acompañado un plano de los suelos dotacionales (mapa de suelos dotacionales). Este instrumento es muy útil para poder seleccionar la



o las parcelas más adecuadas para la consecución de este tipo de promociones a través de la iniciativa privada.

4.2.1.3. Programa de alojamiento de jóvenes estudiantes universitarios solidarios.

El tercer objetivo hace referencia a los jóvenes como instrumento para facilitar el funcionamiento correcto de una promoción y para favorecer la integración social de las personas que vivan en ella. Se trata del programa de alojamiento de jóvenes estudiantes universitarios solidarios.

Este programa consiste en ofrecer a los jóvenes universitarios de Valladolid viviendas en alquiler a precios asequibles –por debajo de las rentas de VPO-, a cambio de que éstos presten servicios a los demás, a través de determinadas iniciativas culturales o deportivas y, en todo caso, a través de sus propios comportamientos cívicos ejemplarizantes.

Con este programa se persiguen los siguientes objetivos:

- Facilitar el funcionamiento adecuado de los edificios residenciales.
- Facilitar la emancipación de los jóvenes.
- Fomentar la realización de actuaciones solidarias, ejemplarizantes y cívicas.

4.2.1.4. Programa de dinamización de zonas deprimidas

El cuarto objetivo hace referencia a los jóvenes como instrumentos para la dinamización de determinadas zonas de la ciudad. Un ejemplo de esto es, precisamente, la promoción de 8 viviendas de San Pedro Regalado que ya hemos comenzado. Está pensada para el alquiler con opción de compra.

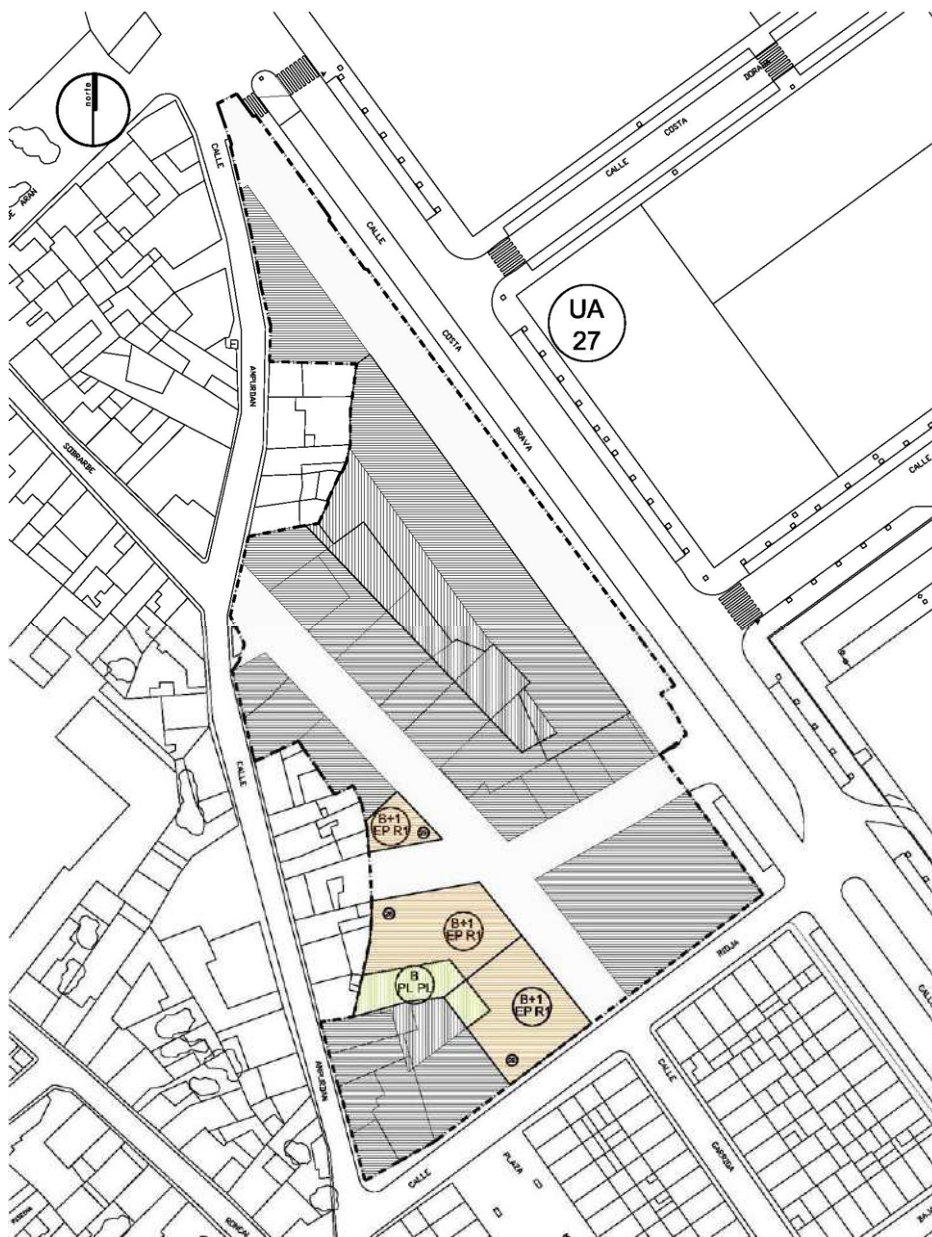


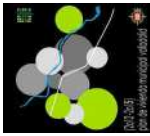
Con estas viviendas perseguimos tres objetivos claros: Ofrecer unas viviendas nuevas en alquiler con opción de compra, mejorar el barrio y la imagen de la ciudad.

Otra actuación a realizar dentro de este programa de dinamización de zonas deprimidas, es el estudio y análisis de una posible actuación de regeneración del Barrio España a través de una actuación conjunta con la iniciativa privada en la UE 27 del Barrio España. Se trataría de completar la gestión urbanística en esta Unidad de ejecución con el fin



de promover viviendas de protección oficial de régimen especial en esa zona, de forma paulatina en el tiempo, y de acuerdo con la demanda existente y el principio de sostenibilidad económica que preside toda la actuación del Plan Municipal. Para ello, es necesaria no sólo la actuación conjunta VIVA-Ayuntamiento, sino también la acción concertada, con carácter previo, con la iniciativa privada.





4.2.1.5. Programa de adquisición de viviendas usadas.

El Ayuntamiento de Valladolid, a través de su Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda VIVA, tiene reconocida la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y retracto sobre todas las viviendas protegidas que se han construido sobre suelo municipal, ya sean promovidas por la iniciativa privada o ya sean promovidas por la propia Sociedad Municipal.

Además, como antecedente a tener en cuenta, todos los compradores de vivienda protegida nueva sobre suelo municipal se seleccionan a través de un procedimiento objetivo, público, transparente y ágil, basado en el Registro Público de demandantes de viviendas protegidas de la Junta de Castilla y León.

Desde el primer momento, fue objetivo del Ayuntamiento de Valladolid que también las viviendas usadas, las segundas y ulteriores transmisiones de viviendas protegidas construidos sobre suelo municipal, tuvieran su propio procedimiento de selección, y así, todas las personas, especialmente los jóvenes, que demandan una vivienda protegida de segunda mano en el Municipio de Valladolid pudieran acceder a ella en igualdad de condiciones.

Por otro lado, no tenía sentido que la Sociedad Municipal tuviera que comprar una vivienda para inmediatamente después tenerla que vender. No sólo exigía un presupuesto para comprar viviendas, sino también el pago de impuestos dobles, sin posibilidad de deducción o repercusión.

Si los objetivos son evitar el dinero negro y que todas las personas pudieran acceder a estas viviendas en igualdad de condiciones, estas



dos finalidades se conseguían seleccionando al posible comprador y coordinando todas estas actuaciones con los Notarios de Valladolid.

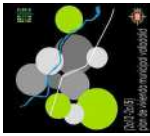
Para la primera finalidad se aprobó, en sede del Consejo de Administración de la Sociedad, un procedimiento para seleccionar a compradores de viviendas protegidas usadas. Este procedimiento, a diferencia del que se utiliza para viviendas nuevas y de acuerdo con las consideraciones que hemos hecho referencia dentro del balance del Plan anterior, tiene dos características fundamentales:

- Tiene vocación anual
- Es abierto

Como ya se dijo, este procedimiento se puso en marcha en el segundo semestre de 2010. En concreto, con fecha 21 de junio de 2010, el Consejo de Administración de esta sociedad aprobó el Protocolo relativo al procedimiento de selección de adquirentes de las viviendas de protección pública usadas en el que interviene la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L.

Fruto de la experiencia se planteó el 5 de diciembre de 2011 su modificación para, manteniendo los principios de igualdad, objetividad, transparencia, legalidad y seguridad jurídica, se incrementara en lo posible su eficacia y eficiencia introduciendo algunas modificaciones que permiten un mayor ahorro de tiempo y dinero a esta sociedad, a la vez que una mejor gestión del procedimiento.

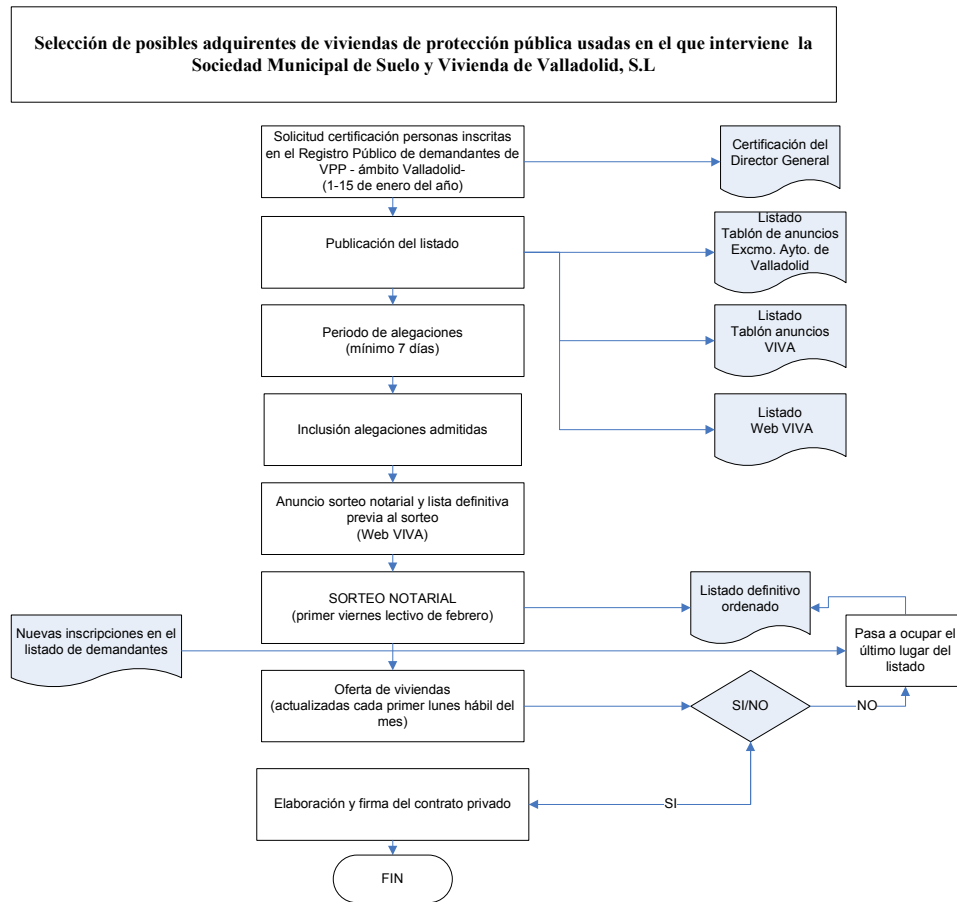
En esencia, el protocolo de 2010 partía de la emisión del certificado del Director General de Vivienda y Arquitectura de la Junta de Castilla y León competente en materia del Registro Público de Demandantes



de Viviendas Protegidas de Castilla y León y un sorteo notarial en el que se determinaba el orden de la lista.

A partir de ahí, se realizaban sucesivas convocatorias parciales, en función de su necesidad. En primer lugar (así venía en el protocolo) se convocaba a los cuatro mil primeros de la lista tras el sorteo, y posteriormente, si fuera necesario, se hacían otras convocatorias. En todas estas se notificaba a los interesados, se les reunía, se les explicaba el procedimiento de selección y se les concedía (sólo a éstos) un plazo para que, los que estuviesen interesados, presentasen la documentación exigida en la sociedad. Por lo tanto, en este caso sólo teníamos listas parciales ordenadas y no nos permitía conocer la demanda real de la lista completa.

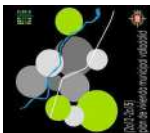
Estas notificaciones personales, a parte del coste económico que ello conlleva, se ha visto claramente que no ha cumplido, en términos generales, su función, dado el volumen importante de notificaciones devueltas. Por ello, hemos entendido que resulta mucho más operativo la publicación de la lista definitiva concediendo a todos los integrantes de la misma un único plazo de un mes para que procedan, los realmente interesados, a presentar la documentación necesaria en las oficinas de la sociedad. Esta única lista será la utilizada por la sociedad para este procedimiento de selección de viviendas por el periodo de vigencia del mismo. Además, de esta manera, desde el primer momento tendremos la lista definitiva completa y ordenada, sin perjuicio de las posibles incorporaciones que se prevén en el protocolo.



4.2.2. Para las personas mayores:

Dada la singularidad de este colectivo que, aunque no es muy importante cuantitativamente hablando, cualitativamente sí lo es.

De acuerdo con estudio realizado de análisis de demanda, se propone el mantenimiento del programa de alojamientos intergeneracionales y su posible extensión, de acuerdo con el principio de sostenibilidad económica, a suelos dotacionales, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y en la propia de viviendas de protección pública, así como en los distintos planes de vivienda que a nivel estatal y autonómico se pudieran aprobar.

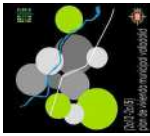


4.2.3. Otras medidas. Los alojamientos provisionales:

Dentro de este apartado y a modo de miscelánea, se recogen otras medidas, no por ello menos importantes, que afectan a determinados colectivos que exigen medidas excepcionales por sus circunstancias también excepcionales.

Se trata, en primer lugar de las víctimas de violencia de género. En este sentido, se propone la selección directa de viviendas de protección pública, propiedad de la sociedad municipal, cuando a instancia de la Concejalía competente en la materia se proponga la necesidad de la obtención de una vivienda en alquiler para estas personas y extremando, en todo caso, la protección de datos y el anonimato que exige esta intervención. Se trata, en definitiva, de exceptuar la regla del sorteo público ante notario en la selección de los arrendatarios de viviendas para este tipo de personas.

En segundo lugar, de acuerdo con lo señalado en el punto 3.5.1 de este plan se deben establecer medidas excepcionales a las familias que se encuentran en una situación de ejecución de su hipoteca por impago de la misma. En este sentido, cuando concurren circunstancias excepcionales y con el fin de solucionar necesidades perentorias y acuciantes de vivienda, como pueden ser aquellas familias que, como consecuencia de no haber podido hacer frente a sus hipotecas, se encuentran en una situación de desahucio o se trate del cumplimiento de programas específicos de vivienda en alquiler, la selección del arrendatarios podrá hacerse de forma distinta a la del sorteo notarial y en los términos y condiciones que fije el Consejo de Administración de la Sociedad o, en su caso, el programa específico.



En tercer lugar, están las medidas propuestas dirigidas a las personas con discapacidad que quieran acceder a unas viviendas de protección pública. Además de las reservas de viviendas obligatorias que la normativa de vivienda impone en las promociones de viviendas, se proponen las siguientes medidas:

1. Elaboración de un documento de Buenas Prácticas para el diseño de viviendas accesibles.
2. Puesta a disposición de los ciudadanos de un registro de viviendas protegidas accesibles.
3. Difusión entre el sector de personas con discapacidad del cupo de reserva de las viviendas de protección pública

Por último, este plan propone actuar también sobre las personas sin apenas recursos. El Programa de Alojamientos Provisionales tiene por finalidad facilitar el acceso de la ciudadanía de Valladolid, en situación o riesgo de exclusión social, a un alojamiento temporal en las viviendas municipales adscritas al Servicio de Acción Social, como instrumento para el desarrollo de intervenciones dirigidas a la promoción e inserción socio-laboral de las personas que componen dicha unidad familiar.

Con objeto de facilitar el proceso de autonomía, recuperación e independencia de las mujeres que han sufrido violencia de género, de las personas dependientes y/o menores a su cargo, se reservarán viviendas para su posible alojamiento. En este caso, se pretende proporcionar un espacio normalizado con el objetivo final de mejorar su calidad de vida y potenciar su bienestar psicosocial.

A través de esta prestación social, el Ayuntamiento de Valladolid otorga una autorización de uso temporal de una vivienda, mediante un contrato de comodato, durante un plazo máximo de un año. Dicho



periodo podrá prorrogarse expresamente por periodos anuales, hasta un máximo total, incluida la concesión de alojamiento y las prórrogas, de tres años, previo informe técnico motivado emitido por el Servicio de Acción Social, sobre la oportunidad social de dicha medida en cada ampliación del plazo.

Excepcionalmente, la Comisión de Prestaciones de Servicios Sociales, podrá adoptar medidas singulares respecto a la ampliación máxima de uso y disfrute de la vivienda ocupada, previo informe favorable del responsable de la Zona de Acción Social correspondiente.

Esta prestación exige una intervención profesional del personal técnico del Servicio de Acción Social, basada en la metodología del plan de caso y del proyecto individualizado de atención, como instrumento básico de la intervención profesional y de la participación de la unidad familiar beneficiaria.

Esta intervención profesional se concretará en la aceptación de unos compromisos firmados por escrito por parte de la unidad familiar en el momento de realizar la solicitud, dirigidos principalmente a promover la inserción socio-laboral de las personas beneficiarias.

Con carácter general, podrán ser beneficiarias de alojamiento provisional, las unidades familiares que, careciendo de cualquier recurso de alojamiento o de posibilidad de acceso al mismo por sus propios medios, se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, siempre que el acceso a un alojamiento temporal constituya un medio para promover su integración social.



Para poder acceder a esta prestación social será necesario cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento vigente para la tramitación de las prestaciones de servicios sociales del Ayuntamiento de Valladolid, entre los que podemos destacar los siguientes,

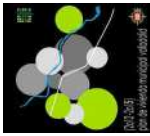
- Estar empadronadas en la Ciudad de Valladolid y tener una antigüedad de al menos un año de empadronamiento en el municipio de Valladolid.
- Residir en la Ciudad de Valladolid en el momento de solicitud de la prestación y mientras la misma se desarrolle.
- Cuando en una unidad familiar existan menores en edad de escolarización obligatoria, éstos habrán de estar matriculados en el centro de enseñanza correspondiente y sus padres o tutores deberán acreditar haber dispuesto todas las condiciones y medios necesarios y suficientes para la asistencia regular a dicho centro.
- Carecer de cualquier recurso de alojamiento o posibilidad de acceder a él con sus propios medios.
- Encontrarse inscritos en el Registro público de demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León.
- Encontrarse en situación o riesgo de exclusión social, siempre que el acceso a un recurso temporal, constituya un medio para promover su integración social.
- No haber rechazado ningún miembro de la unidad familiar la participación en proyectos de intervención socio-familiar y/o laboral, en el plazo del año inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud.
- No haber renunciado de manera injustificada a Viviendas de Protección Oficial de las que hayan sido adjudicatarios u otros recursos en materia de vivienda.



- Que los ingresos de la unidad familiar por cualquier concepto, estén dentro de los límites establecidos para esta prestación.
- Alcanzar la puntuación mínima establecida según el baremo establecido para esta prestación.

Con carácter específico, podrán acceder a las viviendas reservadas para mujeres que han sufrido violencia de género, aquellas que reúnan los requisitos establecidos necesarios cumplir los requisitos establecidos en el Reglamento vigente para la tramitación de las prestaciones de servicios sociales del Ayuntamiento de Valladolid, entre los que podemos destacar los siguientes, sin perjuicio de futuras modificaciones reglamentarias:

- a) Tener reconocida la situación de víctima de violencia de género.
- b) Carecer de cualquier recurso de alojamiento o posibilidad de acceder a él por sus propios medios.
- c) Alcanzar la puntuación mínima exigida según el baremo establecido para esta prestación.
- d) Que los ingresos de la unidad familiar por cualquier concepto, estén dentro de los límites establecidos para esta prestación.
- e) Firmar un documento de aceptación de compromisos que la unidad familiar asume para el alojamiento.

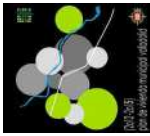


4.3. Fomento de la sostenibilidad y eficiencia energética.

Tecnología y sociedad son dos conceptos que por lo general no están muy vinculados. Muchos avances técnicos no son lo suficientemente conocidos por los usuarios finales o no están adecuados a las necesidades del usuario. La iniciativa de las Ciudades Inteligentes, oficialmente e institucionalmente lanzadas en junio 2011 por la Comisión Europea enmarcadas en el SET-PLAN (Plan Estratégico de Tecnologías de la Energía) planea acercar a los ciudadanos la innovación tecnológica, de manera que, puede ser mejor percibida y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de la UE.

En este sentido, es responsabilidad de las distintas Administraciones Públicas, y en especial de la Administración municipal en cuanto que es la más cercana a los ciudadanos, el dar a conocer estas nuevas técnicas a los ciudadanos que permitirán una mejor calidad de vida actual y de las generaciones futuras. La mejor forma de dar a conocerlas es precisamente a través de la ejemplaridad, es decir implantando estas técnicas en su propio patrimonio o exigiéndolas a los ciudadanos como consecuencia de cualquier acción administrativa de fomento al respecto. Todo esto, de acuerdo, como ya hemos citado en múltiples ocasiones en este plan Municipal, con el principio de sostenibilidad económica.

Las actuaciones municipales en materia de planificación urbana y control de la edificación pueden influir favorablemente en la calidad de vida de los ciudadanos, encaminando las decisiones planificadoras, por ejemplo, por la senda de reducir las necesidades de desplazamiento y energía de los ciudadanos, manteniendo ciudades compactas, complejas y eficientes, o planteando actuaciones en el campo de la edificación que estimulen la utilización de energías renovables (en la climatización, suministro de agua caliente, etc.) y otras medidas de reducción de los consumos energéticos de



los edificios (en su construcción y en su mantenimiento). También la forma de abordar y diseñar las obras de urbanización municipales (de pavimentación, construcción de infraestructuras) tiene su incidencia.

El objetivo, como señala la Plan de Acción de la Agenda Local 21 que lógicamente este Plan Municipal debe incorporar, es favorecer un desarrollo urbanístico y de la edificación equilibrado, con criterios de sostenibilidad y de ahorro energético.

La redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana supone una oportunidad para avanzar y consolidar aquellas medidas que fomenten la eficiencia urbana y el desarrollo sostenible en aplicación de los principios establecidos por el Texto Refundido de la Ley del Suelo y la normativa urbanística de Castilla y León.

Igualmente, es importante profundizar, como hemos visto con profusión en el primer eje estratégico de la política de vivienda del Plan Municipal de Suelo y Vivienda, en las políticas de rehabilitación y mejora de los barrios y las construcciones existentes fortaleciendo el sistema urbano actual.

En este sentido y con carácter general, se propone incluir medidas pasivas y activas de eficiencia energética tanto en las licitaciones de obras que lleve a cabo el Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, como en las distintas actuaciones de fomento que en materia vivienda se puedan convocar.

4.3.1. Sostenibilidad y eficiencia energética desde el planeamiento urbanístico.

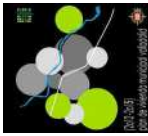
La revisión del plan general atenderá a un modelo urbano equilibrado, profundizando en aquellas medidas que, atendiendo a la realidad de la ciudad y a la situación económica actual, fomenten la compacidad,



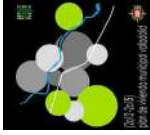
complejidad, eficiencia y cohesión social urbanas en aplicación de las estrategias incorporadas en la propuesta de revisión de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y entorno. La normativa deberá incorporar por tanto soluciones que favorezcan la eficiencia y habitabilidad urbana con criterios medioambientales.

Para la aplicación de esta medida se proponen las siguientes actuaciones:

- Garantizar que la redacción del nuevo plan general incorpore medidas destinadas a:
 - Potenciar, desde la planificación urbana, una organización de la ciudad que aproveche al máximo los recursos ecológicos favoreciendo un modelo de ocupación compacta del territorio.
 - Creación de una matriz verde continua e interconectada entre la red de espacios libres de la ciudad y otros espacios de elevada biodiversidad ubicados en suelos agrícolas o protegidos orientados a incentivar los corredores verdes, mejorando así el contacto de los habitantes con la naturaleza.
 - Favorecer el grado de habitabilidad urbana del espacio público estableciendo condiciones favorables a que el diseño de plazas, calles y otros espacios de relación sea, accesible (reduciendo el número de barreras que sectoricen el espacio), confortable (desde el punto de vista de la calidad del aire, confort acústico y lumínico) y seguro.
 - Fomentar modelo de movilidad urbana sostenible basado en reducir la dependencia del vehículo privado e incrementar las oportunidades de los medios de transporte alternativos (el peatón, la bicicleta, y el transporte colectivo) para que puedan ser utilizados en condiciones adecuadas de seguridad y comodidad.
 - Estimular la complejidad y diversidad urbana con un reparto homogéneo de los distintos usos y funciones dentro de un mismo espacio urbano para garantizar que todos los espacios residenciales



- cuenten con servicios de proximidad y una dotación óptima de equipamientos públicos que satisfagan sus necesidades culturales, educativas y sanitarias sin tener que acudir a medios de transporte.
- Promover la cohesión social, garantizando que las viviendas protegidas se localicen en emplazamientos con buena accesibilidad a equipamientos o zonas verdes para fomentar la relación e integración de los diferentes ciudadanos.
 - Impulsar las medidas encaminadas a la optimización de la demanda energética con la generación de energías renovables y al ahorro, reduciendo el consumo en la edificación, el espacio público, la movilidad urbana, la gestión de residuos de los espacios existentes y los futuros.
 - Implementar la eficiencia del ciclo del agua, incluyendo acciones encaminadas a mejorar la autosuficiencia de suministro urbano, la optimización de los consumos de agua (tanto a nivel doméstico como público), y la regeneración y reciclaje de aguas grises y pluviales.
 - Verificar que los nuevos planes y proyectos de urbanización en curso cumplan los siguientes criterios:
 - Evitar que la ocupación de suelo bajo rasante impida la plantación de vegetación (estableciendo un porcentaje...), y reducir la impermeabilización favoreciendo el drenaje natural (evitando excesos de pavimentación innecesarios en el viario y espacios libres, terriza).
 - Dar prioridad al diseño de la red peatonal y de espacios libres como elemento principal de la ordenación urbana, y cuidando sus condiciones ambientales (creando recorridos de sombra, áreas de captación de CO₂, etc).
 - Priorizar también el trazado proyectado para el transporte público colectivo, estudiando además su incidencia en los itinerarios del entorno.
 - Distribuir adecuadamente usos y dotaciones, con buenas condiciones de accesibilidad, procurando los desplazamientos a pie.



- Ordenar el viario y la red de espacios públicos para favorecer la edificación con las mejores condiciones de orientación (aprovechamiento de la energía solar, ventilación) de los edificios.
- Estimar la demanda energética de las nuevas edificaciones y usos previstos e incorporar criterios de ahorro con sistemas activos y pasivos.

4.3.2. Sostenibilidad y eficiencia energética en la ejecución de viviendas.

4.3.2.1. Las viviendas ecosostenibles del Barrio de San Pedro Regalado.

Las viviendas se encuentran en la zona Este de la ciudad de Valladolid en las inmediaciones de la Ronda Interior, entre la antigua Carretera de Santander y el Camino del Cementerio. Están situadas en el Barrio de San Pedro Regalado, en las Calles Montemayor de Pililla, Montealegre de Campos y Castilla.



Ubicación, Plano de situación

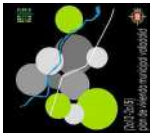


Fotografía del estado inicial

El proyecto contempla la rehabilitación de un grupo de ocho viviendas unifamiliares construidas en los años 90 en el Barrio de San Pedro Regalado de Valladolid. Las viviendas nacieron como “casas de realojo temporal” para familias chabolistas dentro de un programa del área de Acción Social del Ayuntamiento.

Dos hechos han caracterizado el estado en que se encuentran las casas. Por una parte, el mal uso de las viviendas por sus ocupantes. En ellas, además de no realizarse ningún tipo de mantenimiento, se ejecutaron, con distintas finalidades y sin ningún criterio técnico, perforaciones en las fachadas. Incluso, se hacían hogueras en las mismas viviendas que hizo que una de ellas se llegara a incendiar. Y por otra, las casas han estado desocupadas durante algún tiempo, al comprobarse que no eran las más idóneas para llevar a cabo actuaciones de realojo.

Ambos hechos han determinado que las viviendas hayan sufrido un progresivo deterioro y un sistemático proceso de vandalismo que terminó con el desguazado completo de todos sus elementos aprovechables; griferías, sanitarios, puertas, radiadores, enchufes, persianas, ventanas, etc..., convirtiendo las viviendas, si se me permite la expresión, a un simple cascarón.



Con estos antecedentes, el primer y gran objetivo a perseguir es volver a dar utilidad a estas viviendas que se encontraban totalmente destrozadas y destinarlas a personas que estuvieran incluidas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León y demandasen una vivienda protegida en la modalidad de alquiler con opción de compra, por entender que es la fórmula que mejor se adapta a las circunstancias financieras actuales.

El segundo objetivo es que la rehabilitación no consistiera en un mero revoco o embellecimiento de las viviendas, sino, antes al contrario, lo que se perseguía era la consecución de una rehabilitación profunda que hiciera que las viviendas rehabilitadas tuvieran todos los estándares propios de unas viviendas nuevas. Pero, incluso, se pretende ir más allá y convertirlas en un referente dentro de la eficiencia energética de edificios.

Como antes hemos señalado, desde los primeros planteamientos -con las limitaciones propias de la preexistencia- el proyecto se ha desarrollado bajo criterios bioclimáticas y de sostenibilidad global, incidiendo en una mayor eficiencia energética así como en la mejora de las condiciones de habitabilidad y confort; entre ellas la correspondiente a la minoración de la contaminación acústica, ya que frente a las viviendas discurre la ronda de circunvalación.

Se han tenido en cuenta cuestiones de ahorro energético, mejora del rendimiento lumínico, reducción de consumos, gestión del ciclo del agua, calidad de materiales y sistemas constructivos y otras mejoras que, unidas a los aspectos de sostenibilidad global dan como resultado unas viviendas que, a pesar de las limitaciones de su configuración inicial, se van a encontrar a la altura de los nuevos tiempos y de los nuevos retos, con un claro compromiso con la contemporaneidad.



4.3.3. Sostenibilidad y eficiencia energética en la rehabilitación de edificios.

El Plan de Acción para la Eficiencia Energética de la Comisión Europea identifica la eficiencia energética en el sector de la construcción como una prioridad (Comisión de las Comunidades Europeas, 2006). La nueva Directiva Europea de Edificios introduce un nuevo concepto, NZEB (Edificios de energía Net-cero) y requiere que todos los edificios nuevos a partir del año 2020 y los edificios públicos a partir del 2018, tendrá que estar cerca de los edificios con balance energético 0.

El compromiso de Europa para lograr un ahorro energético del 20% y una reducción del 20% de las emisiones de CO₂ para el año 2020, implica que los edificios deben reducir su consumo en unos 165 millones de toneladas equivalentes de petróleo. Esto representa un desafío ineludible y el sector debe ser capaz de crear y mantener condiciones de vida, y contribuir en un 17% a la reducción total de emisiones anuales de CO₂ en el año 2050.

La renovación del barrio residencial es, sin lugar a dudas, un desafío y también una de las acciones más importantes que se pueden planificar con el fin de cumplir con los objetivos y los compromisos de la CE en materia de eficiencia energética, de reducción de las emisiones de CO₂ y en relación con el aumento del uso de las energías renovables. Por lo tanto, es necesario poner de relieve el potencial de este tipo de acciones para tratar los proyectos ambiciosos que permiten demostrar que la adaptación del barrio residencial es técnica y económicamente posible. Esa es la filosofía que se quiere trasladar para el Barrio Cuatro de Marzo de Valladolid.



4.3.3.1. El Barrio bioclimático Cuatro de Marzo.

El barrio del Cuatro de Marzo tiene problemas comunes relacionados directamente con las pérdidas de calor, la incomodidad y el consumo de energía muy alto. Las medidas de eficiencia energética que se propondrán se centrarán en reducir el consumo térmico (aislamiento y mejoras en las zonas sombrías), para reducir el consumo eléctrico (sensor de presencia en las áreas comunes, equipos de iluminación más eficientes y facturación detallada), y también para reducir las emisiones de CO₂ por medio de sistemas de energía renovable como la solar fotovoltaica y la solar térmica.

La renovación energética de un barrio en una ciudad consiste en la realización de medidas de eficiencia energética en los diferentes niveles, tanto en el ámbito de vivienda, incluyendo la rehabilitación de edificios, como en el nivel propio de barrio.

A nivel de barrio debe ser analizado teniendo en cuenta la interrelación entre un grupo de edificios. Específicamente en el caso del "Cuatro de Marzo" en Valladolid, el diseño del mismo invita a pensar en la posibilidad de reunir los edificios con el fin de analizar y evaluar sus necesidades energéticas.

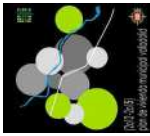
A nivel de edificio, las principales medidas previstas se refieren a la mejora de los exteriores (medidas pasivas), los sistemas de producción de energía (con especial énfasis en las energías renovables) y los sistemas de gestión de la energía.

4.3.3.2. La rehabilitación de los Barrios 18 de julio y XXV Años de Paz.

De la misma manera que en la primera fase del ARI, en esta segunda se proponen medidas de eficiencia energética de los edificios. Como novedad para esta segunda fase, se propone realizar un estudio energético de varios edificios de estos dos polígonos antes y después de la rehabilitación, con el



fin de conocer los mejoras de confort y el comportamiento de las medidas medioambientales propuestas.



4.4. Generación de riqueza desde la política de vivienda.

La política de suelo y vivienda debe servir también para generar riqueza y dinamismo en la ciudad a través de la mixtura de usos. El uso comercial existente en las promociones de vivienda de la Sociedad Municipal, fundamentalmente dirigido al pequeño comercio, debe servir para favorecer la actividad económica de una determinada zona de la ciudad generando riqueza y, por ende, empleo.

4.4.1. Programa de locales comerciales para emprendedores

Se trata de facilitar a los emprendedores la puesta en práctica de un proyecto empresarial viable. Para ello, se le ofrece la posibilidad de alquilar, alquilar con opción de compra o comprar un local comercial en alguna de las promociones de viviendas protegidas que ahora dispone VIVA, con unas condiciones ventajosas, sobre todo al principio, durante la puesta en marcha del proyecto empresarial, para facilitar su consolidación y la generación de trabajo y empleo.

En definitiva, consiste en facilitar la instalación de pequeños emprendedores siempre y cuando tengan un proyecto viable.

Con este programa se persiguen, a la vez, dos objetivos principales:

- Por una parte, generar riqueza y empleo desde la política de vivienda.
- Por otra, rentabilizar el patrimonio de la sociedad Municipal



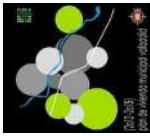
9 LOCALES PROMOCIÓN DIRECTA SOCIEDAD MUNICIPAL

PROMOCIÓN	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m2 útiles)				
		LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	LOCAL 4	TOTAL
ARIZA	C/ LILLE 3, 5 y 7	32,55	151,89	151,83	75,74	412,01
CAMPSA	C/ FLORENCIA	134,85	310,2			445,05
CAMINO CEMENTERIO	C/ RECTOR LUIS SUÁREZ	67,17	216,96			284,13
VILLAS SUR	C/ VILLÁN DE TORDESILLAS Y REALENGO	58,24				
TOTAL						1.199,43



4.4.2. Otras actuaciones.

Se propone analizar otras posibles actuaciones a desarrollar por la Sociedad Municipal de suelo y Vivienda de Valladolid con el fin de diversificar el negocio empresarial y captar nuevas fuentes de ingresos para ésta.



4.5. Comunicación 2.0 en materia de vivienda.

4.5.1. La Oficina Única de Vivienda.

Dentro de los ejes fundamentales del Plan Municipal de Vivienda 2008-2012 se encontraba el relativo a la información en materia de vivienda. Así, se señalaba expresamente que 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, sin olvidar que la Administración municipal es, casi siempre, la más cercana al ciudadano.

Ese mismo Plan establecía que debían utilizarse, por razones de economía y eficiencia, todos aquellos instrumentos creados por la Junta de Castilla y León y que podían resultar 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 los procedimientos de la Sociedad Municipal y, de esta manera, prestar mejor atención al ciudadano y, de esta manera, acercar la administración al ciudadano.

Por esta razón, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid en sendos consejos de administración de 5 de noviembre de 2007 y de 25 de julio de 2010 aprobó los protocolos para la selección adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas, tanto nuevas como usadas, utilizando como herramienta fundamental el Registro Público de Demandantes de castilla y León. Además, en el periodo de los cuatro años de utilización de este procedimiento de selección se han realizado un total de 24 sorteos públicos ante notario, lo que ha supuesto, no sólo un acercamiento de los ciudadanos de Valladolid a las oficinas de la Sociedad Municipal, sino también una relación directa de éstos con la propia oficina. Así, podemos afirmar que la oficina de la Sociedad



Municipal se ha convertido en un auténtico referente en materia de información y cercanía de los ciudadanos que quieren interesarse sobre cuestiones propias de vivienda protegida.

De esta manera surge la idea de una Oficina Única en materia de vivienda. La política de vivienda tiene un gran contenido e impacto social entre los ciudadanos que exige una gran sensibilización, pero también un gran componente técnico-jurídico que exige una gran especialización.

Por esta razón, deben aunarse todos los esfuerzos posibles de ambas administraciones para que la información y atención al ciudadano en esta materia sea lo más rigurosa, exacta, sencilla y cercana. Resulta fundamental impulsar la colaboración interadministrativa entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, para que la información y atención al ciudadano en materia de vivienda se realice de acuerdo con los criterios y objetivos antes mencionados, es decir una atención e información cada vez más rigurosa, exacta, sencilla y cercana, y en último término, para prestar un mejor servicio a los ciudadanos de Valladolid.

La Oficina Única de Vivienda tendrá como grandes objetivos:

- La difusión del Plan de Vivienda de Castilla y León, especialmente en lo referente al conjunto de actuaciones y líneas de ayudas recogidas en el mismo. Partiendo de la base que en ese Plan de Vivienda de Castilla y León se recoge toda la acción administrativa de fomento en materia de vivienda de la Administración General del Estado y de la comunidad Autónoma de Castilla y León. Igualmente se dará toda la información precisa sobre el Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid. Prestando especial atención a las ayudas existentes respecto a la rehabilitación de edificios y viviendas.



- Información especializada e materia de vivienda sobre cuestiones fiscales, financieras y contractuales.
- La información a los ciudadanos sobre el funcionamiento del Registro público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, especialmente en relación con los requisitos para la inscripción en el mismo, para modificar los datos de inscripciones ya realizadas y para renovar éstas una vez que ha vencido el plazo fijado en la normativa de aplicación.
- La información a los ciudadanos de todas las promociones de viviendas protegidas que existan en el municipio de Valladolid, especialmente respecto a las promociones de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid.
- Información sobre futuros sorteos de viviendas protegidas tanto en venta como en alquiler.
- Información a los ciudadanos del registro de viviendas protegidas accesibles.
- Difusión de las viviendas de protección pública accesibles entre las personas con discapacidad.

4.5.2. Mejora de la Web de la Sociedad Municipal.

La página Web de la Sociedad Municipal cuenta con casi diez años de existencia. Su creación se realizó teniendo en cuenta las actuaciones que la propia Sociedad realizaba en esos momentos, fundamentalmente labores de urbanización así como de enajenación de suelo con destino a vivienda protegida para que fuera promovido por la iniciativa privada. En los últimos años, sin olvidar el importante papel que desempeña ésta, la sociedad ha ampliado el abanico de actuaciones y está más cerca del ciudadano a través de los procedimientos de selección de compradores y arrendatarios y los correspondientes sorteos públicos ante notario. Además, se ha avanzado en las promociones propias de viviendas tanto en alquiler como en compra.



Todo esto hace que las relaciones con los ciudadanos son ahora mucho más fluidas que antes, por lo que a la hora de diseñar una nueva página Web el centro de ésta deben ser los propios ciudadanos. La información destinada a éstos debe presentarse de forma más visual y atractiva.

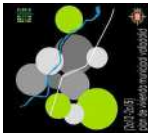
Igualmente, los contenidos deben ser más completos, eliminando todas las referencias obsoletas y anticuadas.

Por último, la nueva página Web debe servir para cerrar el círculo 2.0 de VIVA junto a los perfiles de la Sociedad en las redes sociales (FACEBOOK, TWITTER y YOUTUBE). Todos deben estar interrelacionados y de esta manera generar sinergias.

4.5.3. Desarrollo de las redes sociales en materia de vivienda.

Dentro del compromiso general de transparencia que mantiene el Ayuntamiento de Valladolid en general y la Sociedad Municipal en particular con la sociedad vallisoletana se encuentra la inclusión por parte de VIVA en las redes sociales. Se trata de crear una nueva herramienta para canalizar y transmitir la información a los ciudadanos de Valladolid de forma más rápida y directa.

En este sentido, VIVA es consciente de que la sociedad de la información evoluciona constantemente y a un ritmo vertiginoso y, por tanto, resulta obligatorio adentrarse en las redes sociales. Resulta obligatorio porque determinados estudios, como el realizado por Ocio Networks en diciembre del año 2010 sobre hábitos de Internet afirmaba que el 83% de los internautas utilizaban casi a diario alguna red social y un porcentaje muy elevado de los usuarios sólo utilizaban Internet para acceder a las redes.



Se trata de ofrecer una información similar, o complementaria en muchos casos a la de la Web, pero sin que el demandante de una información concreta de alquiler o venta de pisos protegidos de Valladolid tuviera que acudir a diario a buscarla a esa Web, si no que la propia Sociedad Municipal, en el momento en el que surgiera esa información se la haríamos llegar a través de las redes.

Asimismo, y a mayor abundamiento, la información recogida del Observatorio de Redes Sociales (realizado por The Cocktail Analysis) indica que aproximadamente un 43% de los usuarios de redes sociales (casi uno de cada dos usuarios) consideraba muy interesante o bastante interesante la información sobre vivienda.



La Sociedad Municipal debe palpar las principales inquietudes de los vallisoletanos, saber cuáles son sus mayores demandas y necesidades en lo que respecta a la vivienda, y, sobre todo, se trata de habilitar otro canal para resolver cualquier problema o duda que los vallisoletanos tuvieran. En este sentido, se mantienen las vías de atención al ciudadano tradicionales, el teléfono o la atención in situ en la oficina de la Sociedad, pero con las redes se crea un canal que evita esperas y paseos



innecesarios al ciudadano, y en algún sentido se convierte en una oficina de información de vivienda permanente, abierta las 24 horas del día y los 365 días al año.

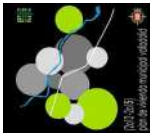
Asimismo, las redes sociales permiten a VIVA darse a conocer con el *boca a boca del 2.0* y llegar a ciudadanos que por algún motivo aún no sabían de su existencia y no conocían las diversas posibilidades que les ofrecemos.

Dentro de estas redes sociales debemos apostar por TWITTER, porque es la red que más crecido en 2010 y las expectativas son que va a seguir creciendo. Así, en 2011 ha crecido un 59% y ya hay 160 millones de usuarios en el mundo. Además, según el informe que realiza The Cocktail Analysis, el seguimiento a las marcas o administraciones es menor en número que en otras redes, pero su interés y seguimiento por el contenido que publican es mucho mayor, ya que los seguidores las buscan y las seleccionan.



Si atendemos al recuerdo de marca generado por la interacción en cada una de las redes, el mayor recuerdo específico de marca se produce en Twitter (86% recuerda la marca con la que tuvieron alguna relación): la mayor vinculación –originada en una mayor proactividad– se asocia a mayor recuerdo.

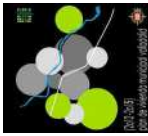
El nivel de recuerdo es menor en Facebook y Tuenti (61% y 55% respectivamente), donde la relación, como se ha visto, se produce de forma reactiva. No obstante, como veremos a continuación, la relación también está condicionada por una cierta cercanía emocional con la marca.



Otra de las redes sociales a tener en cuenta es FACEBOOK que, aunque según los estudios es menos eficaz cualitativamente para determinados perfiles de marca o instituciones, cuantitativamente es la más utilizada por los ciudadanos.

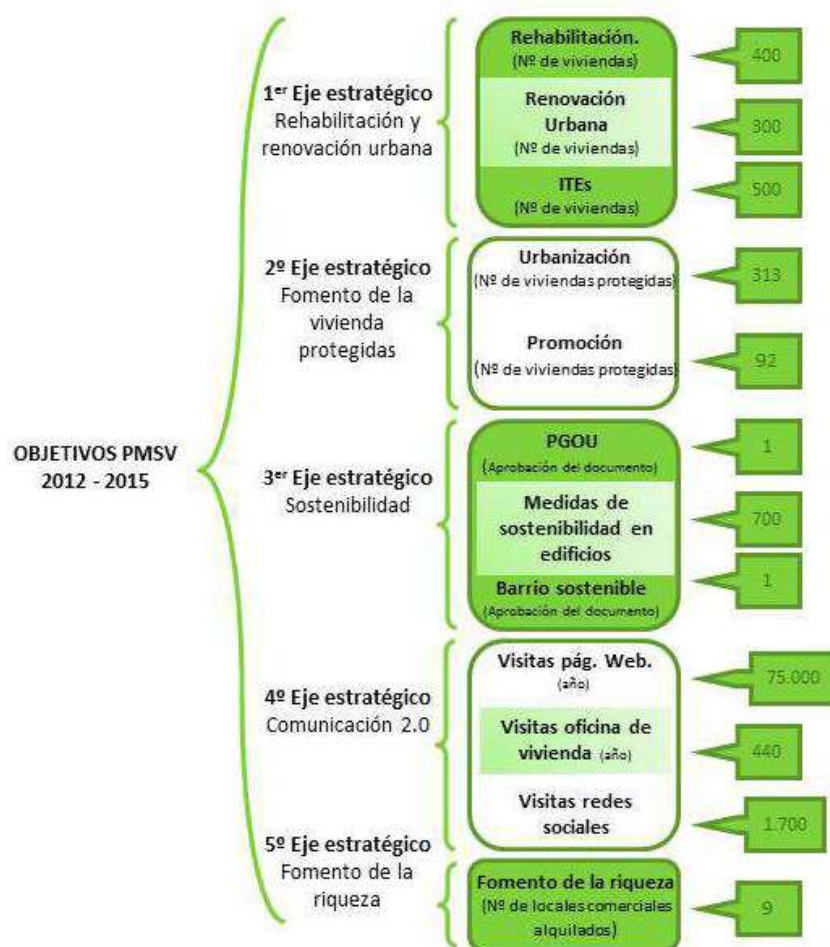
Los objetivos que se persiguen con esta actuación son los siguientes:

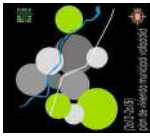
- Mantener informados a diario a un importante número de ciudadanos interesados en la rehabilitación de su vivienda o en la compra o el alquiler.
- Resolver de forma inmediata y directa las cuestiones concretas (a través de las redes o de los formularios de contactos que se han habilitado) que los ciudadanos planteen sin necesidad de hacer una visita o una llamada a la Sociedad.
- Captar a gente que desconoce el funcionamiento de la Sociedad y que pueden estar interesados en optar a una vivienda de protección pública.
- Resolver las quejas de ciudadanos tras conocer los problemas a través de las redes algunos problemas existentes.
- Mejorar la imagen de la Sociedad Municipal convirtiendo a la institución mucho más cercana que ofrece soluciones personalizadas en muchos casos.



4.6. Resumen de objetivos.

De acuerdo con lo señalado anteriormente, con los principios fundamentales a los que se han hecho cumplida referencia dentro del apartado de análisis socioeconómico de este Plan Municipal, muy especialmente el principio de sostenibilidad económica que debe presidir cualquier actuación incluida en el mismo, y de acuerdo con el principio de flexibilidad que debe presidir igualmente el Plan Municipal para poder adaptarse a las necesidades de las familias como consecuencia de los continuos cambios en la coyuntura económica que estamos padeciendo, se pueden resumir el número de actuaciones a desarrollar de la siguiente manera:





5. EJES ESTRATÉGICOS Y PROGRAMAS DE ACCIÓN EN MATERIA DE SUELO.

5.1. Plan Rogers

El desarrollo urbanístico propuesto en el “Plan Rogers” logrará reconectar la trama urbana y crear nuevos barrios. Se contemplan 6.035 viviendas, como máximo, dentro del sector “Reordenación Ferroviaria” y distribuidas en los siguientes barrios:

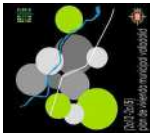
BARRIO DE ARGALES	
Vivienda libre	10 parcelas para entre 929 y 1.547 viviendas
Viviendas con protección	6 parcelas para entre 620 y 1.034 viviendas
Total viviendas	entre 1.549 y 2.581 viviendas

BARRIO DE ARIZA	
Vivienda libre	3 parcelas para entre 190 y 315 viviendas
Viviendas con protección	3 parcelas para entre 178 y 296 viviendas
Total viviendas	entre 367 y 611 viviendas

BARRIO DE TALLERES	
Vivienda libre	21 parcelas para entre 1.251 y 2.088 viviendas
Viviendas con protección	5 parcelas para entre 347 y 576 viviendas
Total viviendas	entre 1.598 y 2.664 viviendas

ANTIGUA ESTACIÓN DE AUTOBUSES	
Vivienda libre	1 única parcela para entre 125 y 209 viviendas
Total viviendas	entre 125 y 209 viviendas

El 7 de junio de 2011 fue suscrito un Acuerdo Marco entre la Sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, para la encomienda a éste de los trabajos de redacción de los Proyectos de Actuación, Básico de Urbanización y Completo de Urbanización, y de Dirección Facultativa y de Coordinación de Seguridad y Salud de las obras



de urbanización del Sector “Reordenación Ferroviaria”. En el texto del mismo se establece que su desarrollo se llevará a cabo a través de las correspondientes Adendas, en las que se determinarán las condiciones para la realización de cada uno de los trabajos.

El 30 de junio de 2011 fueron suscritas las dos primeras Adendas y la Oficina para la integración de la Red Arterial Ferroviaria está elaborando los Proyectos de Actuación y el Proyecto Básico de Urbanización del sector.

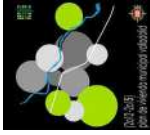
En cuanto al sector 53, de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio para la implantación del Nuevo Complejo Ferroviario en el Área Homogénea 5 el sistema de gestión urbanística del sector será el de cooperación. El número de viviendas que se incluyen en este sector se resumen en la siguiente tabla:

SECTOR 53 “CIUDAD JARDÍN SAN ISIDRO”	
Vivienda libre	21 parcelas para entre 1.969 y 3.240 viviendas
Viviendas con protección	9 parcelas para entre 945 y 1370 viviendas
Total viviendas	entre 2.914 y 4.610 viviendas

La aprobación del proyecto de actuación y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, permitirá la obtención de la titularidad de los terrenos necesarios para la implantación del Nuevo Complejo Ferroviario.

La previsión para los próximos cuatro años es distinta para cada uno de los nuevos barrios se concreta en las siguientes actuaciones:

- En los barrios de Argales y Ariza, no se prevé la construcción de viviendas ya que de acuerdo con la programación del Ministerio de Fomento, no estarán finalizadas las obras de la variante ferroviaria con lo que no será posible el traslado de las instalaciones al nuevo complejo y la consiguiente liberación de los terrenos.



- En la parcela de la antigua estación de autobuses, la liberación de estos terrenos dependerá de la construcción de la nueva estación.
- En el barrio de Talleres con el traslado entre 2012 y 2013 de los talleres al Nuevo complejo Ferroviario, se irán liberando suelos en los cuales podrán ir construyéndose hasta 2.664 viviendas





5.2. En suelo de uso dotacional

5.2.1. Los alojamientos protegidos.

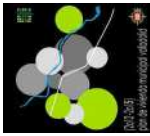
La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León señala en su Artículo 38 que el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida y la cohesión social de la población y, con tal fin, señalará reservas de suelo para las dotaciones urbanísticas. Dentro de ellas se encuentran los equipamientos. Precisamente, la definición de los equipamientos ha sido objeto de modificación en el año 2008, incluyendo los alojamientos de integración social, figura en la que tiene su encaje los alojamientos protegidos en suelo dotacional. Así el apartado d) del Artículo 38 de la Ley 5/1999 define los equipamientos:

“Equipamientos: sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos, administrativos, logísticos, religiosos, de alojamiento de integración, de seguridad, de ocio y otros que se consideren necesarios.”

Por su parte, es la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León la que regula exhaustivamente esta figura. Así en esta Ley se señala que los alojamientos protegidos pueden ser construidos sobre suelos dotacionales, conforme a la legislación urbanística, se deben destinar a arrendamiento aunque pueden ser cedidos en precario cuando se trate de colectivos de especial protección recogidos en la propia Ley. Y, por último, que estos alojamientos protegidos deben quedar sometidos al régimen legal de protección pública, cuya duración será permanente y sin posibilidad de descalificación, y que se pueden acoger a las medidas de financiación establecidas específicamente para ellos. La construcción y gestión de los alojamientos protegidos puede realizarse directamente o a través de lo previsto en la legislación patrimonial y de contratos del sector público.



En este sentido, se propone utilizar esta figura en las parcelas dotacionales propiedad del Ayuntamiento conforme al mapa de suelos dotacionales que se acompaña, en las que su uso tenga cabida con la finalidad de la actuación, previo estudio de demanda de la zona en la que promover estos alojamientos, y de acuerdo con el principio de sostenibilidad económica a que hace referencia el propio Plan Municipal

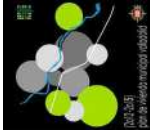


5.3. En suelo uso industrial.

En el Norte de la ciudad se ha instalado el Parque Industrial de NICAS en el que, a través del Programa de reubicación de Empresas, se ha instalado la fábrica de levadura perteneciente al Grupo LESAFFRE y, por otra parte, la empresa QUESERÍAS ENTREPINARES ha construido unas instalaciones para montar su centro logístico. Para este proyecto industrial ha necesitado un suelo de aproximadamente 100.000 metros cuadrados en el propio Parque Industrial de NICAS, pero necesita disponer en el futuro de otra superficie similar en parcela/s contiguas a dicho suelo que surgirán del desarrollo urbanístico del enclave de Palomares –Sectores 48 Industrial Las Arenas y 49 Parque Empresarial Tecnológico Vereda de Palomares- que es una apuesta firme del Consistorio de la capital. El Ayuntamiento de Valladolid se compromete a que la transmisión de las parcelas se realizará a precio asequible con el fin de facilitar la expansión de esta empresa en nuestro municipio, facilitando de esta manera el traslado progresivo de esta empresa de las actuales instalaciones que tiene en nuestra ciudad, concretamente en el Polígono de Argales, a una zona nueva y preparada.



Panibérica ahora Grupo LESAFFRE



En el Parque Industrial de NICAS, en las parcelas FR1 y FR2 en el AE 23 "Nicas", QUESERÍAS ENTREPINARES está construyendo un centro logístico agroalimentario. Estas instalaciones se convertirán en el marco de centralidad de la empresa para el envasado, cortado y distribución de todos los productos fabricados en las fábricas que tiene la empresa en distintos municipios de España. De esta manera, el Polígono Industrial NICAS, con la instalación de la fábrica PANIBÉRICA DE LEVADURA y con la instalación ahora de QUESERÍAS ENTREPINARES, se convierte en la verdadera punta de lanza del futuro gran polígono agroalimentario que se va a desarrollar en la zona norte de la ciudad.

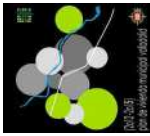


Estado actual de las instalaciones de Queserías Entrepinares en NICAS



5.3.1. Parque Agroalimentario de Palomares. Los sectores 48 y 49 del PGOU de Valladolid.

El objetivo fundamental de la ordenación de los sectores es la creación de una estructura urbana que posibilite y potencie las condiciones de vida cotidianas, a partir de los usos asignados en el Plan General. El marco de las tramas fundamentales que definan esta parte de ciudad deberá permitir articular las diferentes realidades sociales y económicas que allí se establezcan, con base en la capacidad de creación de un entorno adecuado a su naturaleza que permita el desarrollo armónico de la vida social, el encuentro, el trabajo, el reposo y la propia identidad histórica y cultural.



Estas tramas pueden agruparse a los efectos de su análisis en:

- Trama de actividades
- Trama de circulaciones y comunicación
- Trama de formas físicas

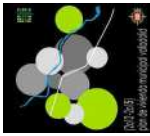
El análisis conceptual de la trama de actividades se relaciona con la estructura orgánica del conjunto y su organización funcional, en la que es necesario considerar los usos definidos y asignados desde el Plan General, que definen el punto de partida de cualquier desarrollo.

El Plan General fija para estos sectores una actividad industrial con un porcentaje del 60% y una actividad Residencial en el Sector 48 con un 20% y en el 49 con un 25% y de un 15% de terciario en el sector 49 y un 20% en el 48.

Complementariamente se desarrollan aquellas otras actividades dotacionales necesarias para la vida urbana y al servicio de las fundamentales (Residencial e Industrial). Estas han de cumplir la doble misión de satisfacer las exigencias que demandan los usos globales propuestos y posibilitar su expansión e integración en las áreas colindantes, las cuales actuarían como núcleos revitalizadores de las zonas degradadas.

De esta forma se propone una dotación genérica pública en el límite sur del sector 49 y en la zona industrial colindante al límite norte del sector 48, y al mismo tiempo cada zona tiene sus parcelas dotacionales que resuelvan las necesidades específicas de cada una.

La zona residencial propone y contempla la presencia de zonas dotacionales que actúan como foco de las diferentes manzanas, tratando de conseguir la máxima integración de esta trama a través de una completa red viaria



secundaria, que articula la zona residencial con las zonas comerciales y las dotaciones en un conjunto coherente.

Siguiendo el trazado de la vereda de Palomares, se plantea un bulevar ajardinado, peatonal en su interior con carril bici en toda su longitud, comunicado con la cañada real en el viario transversal que delimita los dos sectores, vinculado a la zona residencial.

Respecto a la trama de circulación y comunicación que articula la trama de actividades inicialmente analizada, su integración en el medio físico preexistente debe contemplarse bajo la óptica de la accesibilidad, continuidad, permeabilidad, legibilidad y jerarquización, de las redes peatonales y de tráfico rodado, ligero y pesado.

Dentro de la trama industrial la propuesta de plan parcial plantea, para evitar la presencia excesiva de camiones en la misma, unas plazas interiores en las manzanas, con zona de aparcamientos para los mismos. La dimensión varía según el uso de la manzana, para industria general mayor que para la industria urbana. En este último uso, en algunos casos, la parte central de la plaza interior hay parcelas con uso terciario, que apoye la actividad industrial de la zona.

La zona residencial del sector 49 estaría separada de la actividad industrial, por el viario principal de comunicación norte-sur y por el bulevar vereda de Palomares.

Tanto en el bulevar vereda de Palomares como en la cañada Real Merinera de Burgos, se plantea una comunicación en el norte con la futura expansión de la ciudad. Se incluye en ambos, un carril bici conectado entre ambos por el viario que separa ambos sectores.



El bulevar vereda de Palomares comunica las zonas de espacios libres en el sur del sector 49 y prevé su continuidad en el norte.

En el interior de las manzanas de Industria General del Sector 48, se plantea una apertura del viario con aparcamientos de un tamaño adecuado para grandes camiones, de forma que se reduzca la presencia de los mismos en la trama de viarios secundarios del sector.

En la zona este del sector 49 con un uso de Industria urbana, el cuadrado interior se plantea a una escala más urbana, con parcelas de espacios libres o de equipamientos privados en el centro.

La zona oeste del sector 49, se desarrolla como una unidad con un gran espacio central ajardinado y parcelas dotacionales y de equipamientos privados en el mismo.

Por último, en cuanto a la trama de las formas, se debe señalar que cada una de las actividades propuestas presenta la característica del uso asignado, por cuanto su identidad implica su distinción frente a las otras, entendida como unidad diferenciable.

Estas se prolongan en continuidad con las existentes en el entorno, sobresaliendo el uso residencial baja + 5, sobre el uso industrial en el viario principal, al igual que en las cuatro parcelas del 48, y disminuyendo tanto la densidad como la altura de edificación a medida que nos acercamos al bulevar vereda de Palomares.





6. SEGUIMIENTO Y ADAPTACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL.

6.1. Eje estratégico para el Fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido

6.1.1. Indicadores Programa ARI La Rondilla.

	Nº Edificios	Nº Viviendas
Actuaciones en paramentos de Fachada		
Fachada Ventilada		
Fachada trasdosada		
Actuaciones en Cubiertas		
Accesibilidad		
Ascensores		
Actuaciones en Instalaciones Comunes		
Act. Electricidad		
Act. Fontanería		
Act. Saneamiento		

6.1.2. Indicadores Programa ARU de 29 de Octubre.

Nº Viviendas de sustitución		
Nº Viviendas nuevas		
Nº Personas Realojadas		
Nº Alojamientos Protegidos		
Otros Aspectos		

6.1.3. Indicadores Programa Barrio Bioclimático.

	Nº Edificios	Nº Viviendas
Actuaciones en paramentos de Fachada		
Fachada Ventilada		
Fachada trasdosada		
Actuaciones en Cubiertas		
Accesibilidad		
Ascensores		
Actuaciones en Instalaciones Comunes		
Act. Electricidad		
Act. Fontanería		
Act. Saneamiento		



6.1.4. Indicadores sobre la rehabilitación aislada del patrimonio residencial.

	Nº Edificios	Nº Viviendas
Actuaciones realizadas		

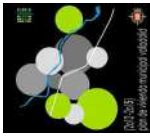
6.1.5. Indicadores sobre las Inspecciones Técnicas de los Edificios.

	Nº Edificios	Nº Viviendas
Informes Presentados		

6.2.Eje estratégico para el Facilitar el acceso a una vivienda protegida

6.2.1. Indicadores para los jóvenes

	Nº viviendas iniciadas	Nº viviendas terminadas	Rotaciones
Programa para el fomento de la vivienda protegida en alquiler, incluyendo, en su caso, el amueblamiento			
Programa para el Fomento de la vivienda protegida en compra, en sus diversas modalidades			
Programa para el Fomento de la vivienda protegida en alquiler, con la posibilidad de la opción de compra.			
Programa de jóvenes como instrumento para facilitar la integración social de las personas mayores: apartamentos intergeneracionales			
Programa de jóvenes como			



instrumento para facilitar el funcionamiento correcto de una promoción y para favorecer la integración social de las personas que vivan en ella: Convenio de Jóvenes solidarios.			
Programa de jóvenes como instrumento para la dinamización de determinadas zonas deprimidas de la ciudad			
Programa de adjudicación de VPP usadas a menores de 36 años			

6.2.2. Indicadores para las personas mayores:

	Nº viviendas iniciadas	Nº viviendas terminadas	Rotaciones
Programa convivencia intergeneracional.			

6.2.3. Indicadores para otros colectivos

	Nº viviendas iniciadas	Nº viviendas entregadas	Rotaciones
Programa VPP en alquiler			
Programa VPP en alquiler con opción a compra			
Programa de VPP en compra			
Programa VPP usadas			

6.2.4. Indicadores de colectivos específicos

	Violencia de Género	Familias desahuciadas	Accesibilidad	Personas sin Recursos
Nº VPP en alquiler				
Nº VPP en alquiler con opción a compra				
Nº VPP en compra				



6.2.5. Indicadores para facilitar el acceso de personas con movilidad reducida a viviendas adaptadas

Acciones	Indicadores
Elaboración de un documento de Buenas Prácticas para el diseño de viviendas accesibles y su distribución en el sector de la construcción	Nº de documentos distribuidos:
Puesta a disposición de la ciudadanía de un registro de viviendas y edificios accesibles	Actuaciones de información realizadas:
Difusión entre el sector de personas con discapacidad del cupo de reserva de las viviendas de promoción pública	Actuaciones de información realizadas: Nº de personas/por tipo de discapacidad que accedan a este tipo de viviendas:

6.2.6. Indicadores sobre los protocolos de adjudicación de VPP

	Nº de sorteos notariales
Protocolo adquirentes VPP	
Protocolo arrendatarios VPP	
Protocolo adquirentes VPP usadas	

6.3. Eje estratégico para el fomento de la sostenibilidad y eficiencia energética

6.3.1. Indicadores sobre obra nueva

	Nº Edificios	Nº Viviendas
Sistemas eficientes en fachadas		
Paramentos verticales		
Huecos		
Sistemas eficientes en cubiertas		
Sistemas eficientes instalaciones		
Calefacción y ACS		



Otras		
-------	--	--

6.3.2. Indicadores sobre Rehabilitación

	Nº Edificios	Nº Viviendas
Rehabilitación fachada aislamiento térmico		
Fachada Ventilada		
Fachada trasdosada		
Cerramiento de huecos		
Rehabilitación cubierta aislamiento térmico		
Sistemas eficientes instalaciones		
Calefacción y ACS		
Otras		

6.4. Eje estratégico para Generación de riqueza desde la política de vivienda.

6.4.1. Indicadores para el Programa de locales comerciales para emprendedores

	Nº
Locales alquilados	
Locales alquilados con opción de compra	
Locales vendidos	
Puestos de trabajo generados	

6.5. Eje estratégico para la Comunicación 2.0 en materia de vivienda

Oficina Unica de Vivienda	
Nº de Solicitudes de Servicio	
Mejora de la Web de la Sociedad Municipal	
Nº de Entradas	
Desarrollo de las redes sociales en materia de vivienda	



Nº de seguidores		

7. VIGENCIA DEL PLAN.

El Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2012 -2015 entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, si bien tendrá efectos desde el 1 de enero de 2012. Su vigencia se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2015, y, en todo caso, hasta la aprobación del siguiente Plan Municipal.