

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

VALLADOLID | 2026 - 2030



VIVA

Sociedad Municipal de
Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P.



Ayuntamiento de
Valladolid

PRESENTACIÓN.....	2
--------------------------	----------

PARTE I. INTRODUCCIÓN.....	5
-----------------------------------	----------

1 MARCO NORMATIVO	5
1.1 MARCO NORMATIVO Y COMPETENCIAL	5
1.1.1. NORMATIVA ESTATAL.....	5
1.1.2. NORMATIVA AUTONÓMICA	12
1.1.3. ÁMBITO COMPETENCIAL.....	14
1.2 RELACIÓN DEL PLAN CON OTROS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS DE LA CIUDAD.22	
1.2.1 Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.	22
1.2.2 Plan de Inclusión Social del Ayuntamiento de Valladolid 2024-2028.	26
1.2.3 V Plan de Juventud del Ayuntamiento de Valladolid 2025-2028.....	28
1.2.4 Consejo del Diálogo Social.	29
2 ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE VALLADOLID 2021-2025	32
2.1 REVISIÓN DE LOS ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN ANTERIOR.....	32
2.2 VALORACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA 2021-2025.....	39
3 ENTORNO SOCIODEMOGRÁFICO Y PARQUE DE VIVIENDAS	46
3.1 ESTUDIO SOCIODEMOGRÁFICO.....	46
3.2 CONCLUSIONES.....	100
3.3 OTROS ESTUDIOS EN RELACIÓN A LA VIVIENDA	102
4 MOTIVACIÓN AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE VALLADOLID 2026-2030.	116
4.1 CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE ALQUILER MUNICIPAL DE VALLADOLID.....	116
4.2 PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.....	117

PARTE II. EJES ESTRATÉGICOS.	121
--	------------

a) EJE ESTRATÉGICO 1. VIVIENDA.....	121
--	------------

1 AMPLIACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER.....	121
1.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1. Promoción propia de Viviendas en régimen de alquiler..	122
1.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2. Fomento de la innovación en el diseño y ejecución de viviendas, materiales, sistemas constructivos y tipologías.....	123
1.3 LÍNEA DE ACTUACIÓN 3. Adquisición de viviendas y/o bloques completos	124
1.4 LÍNEA DE ACTUACIÓN 4: Adaptación y cambio de uso de locales comerciales en viviendas.....	125
1.5 LÍNEA DE ACTUACIÓN 5: Rehabilitación, conservación, mantenimiento y mejora de las condiciones del Parque Público Municipal de Viviendas de Alquiler.	126
2 PROGRAMAS DE ALQUILER DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS. ..	128
2.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Alquiler en programa general.....	129
2.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Alquiler en programas sociales.	129
3 SOLUCIONES HABITACIONALES EN PROGRAMAS SOCIALES MUNICIPALES	132
3.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Programa de Alojamientos provisionales.	133
3.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Proyectos personales de Housing First.....	133
3.3 LÍNEA DE ACTUACIÓN 3: Prestaciones de urgencia social.	133
4 PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER	134
4.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN: Convocatoria anual de subvenciones directas a propietarios/as.....	135
5 PROGRAMA DE FOMENTO DE LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.....	136

5.1	LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Fomento del desarrollo e implantación de redes de calor multiusuario.....	138
5.2	LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Instalación de plantas fotovoltaicas para consumo compartido en edificios municipales.....	139
6	PROGRAMA DE MEJORA DE ÁREAS Y ENTORNOS RESIDENCIALES	140
6.1	LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Continuación de las actuaciones iniciadas en el Polígono 29 de Octubre.	141
6.2	LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Análisis de zonas susceptibles de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.....	141
7	PROGRAMA PARA FACILITAR LA ADAPTACIÓN DE EDIFICIOS Y/O INTERIOR DE VIVIENDAS	142
7.1	LÍNEA DE ACTUACIÓN: Convocatoria anual de subvenciones directas.....	144
	b) EJE ESTRATÉGICO 2. SUELO CON DESTINO RESIDENCIAL.....	145
1	PROGRAMA DE CONCESIÓN DEMANIAL DE SUELO DOTACIONAL	145
1.1	LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Concesión de dominio público al sector público.	146
1.2	LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Concesión de dominio público al sector privado.....	147
2	ENAJENACIÓN DE SUELO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.....	148
2.1	LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Venta de suelo para construcción de viviendas de promoción privada.	149
2.2	LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Transmisión de suelo para construcción y/o rehabilitación con destino a viviendas de promoción pública.	150
3	DESARROLLOS DE SUELO	150
3.1	LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Plan Parcial La Florida.....	151
3.2	LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Cañada Real.....	152
3.3	LÍNEA DE ACTUACIÓN 3: Plan Parcial Zambrana	153

PARTE III. EJE ESTRATÉGICO 3. 156

1	GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL	156
2	PARTICIPACIÓN	157
2.1	MESA DE LA VIVIENDA.....	157
2.2	COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA. CONVENIOS.....	157
3	INFORMACIÓN Y ATENCIÓN CIUDADANA	159
3.1	OFICINA DE INFORMACIÓN. ATENCIÓN Y ASESORAMIENTO AL CIUDADANO.	159
3.2	OFICINA DE REHABILITACIÓN.....	161
4	OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA.....	162

PARTE IV. COSTES. FINANCIACIÓN. 167

VIGENCIA DEL PLAN..... 167

1	PROGRAMA DE COSTES	167
2	PROGRAMA DE INGRESOS	172
3	VIGENCIA DEL PLAN	175

ANEXO 177

PRESENTACIÓN

PRESENTACIÓN

“Más viviendas, más suelo residencial y más oportunidades: la estrategia de Valladolid para garantizar el acceso a la vivienda 2026-2030”

La vivienda y el acceso a la misma constituyen hoy una de las principales prioridades para los vallisoletanos, lo que obliga al Ayuntamiento de Valladolid a trabajar decididamente para ofrecer, en el marco de sus competencias, soluciones reales a los problemas de la ciudadanía.

En un contexto inflacionario, en el que la escasez de viviendas ha provocado un **aumento continuado de los precios de venta y alquiler**, dificultando que jóvenes, personas mayores y familias puedan acceder a una vivienda en condiciones dignas, el papel de la administración municipal debe orientarse a favorecer el incremento de la oferta y reducir así la tensión estructural del mercado inmobiliario. **La experiencia demuestra que las políticas orientadas a limitar los precios o a intervenir el mercado, terminan provocando el efecto contrario al deseado**, por lo que este Plan apuesta de manera decidida por aumentar el número de viviendas disponibles como la mejor forma de favorecer el acceso a la vivienda a precios razonables.



La política de vivienda del Ayuntamiento de Valladolid para el período 2026-2030 será una política basada en la cooperación institucional y la colaboración público-privada, que buscará aumentar las inversiones en vivienda y suelo, poner a disposición de los vallisoletanos un mayor número de viviendas y favorecer que el acceso a las mismas se produzca a precios asequibles, fomentando al mismo tiempo un aumento de la oferta que permita atender la creciente demanda de vivienda sin provocar incrementos desproporcionados de los precios.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2026-2030, es el documento programático que define las líneas de actuación en materia de vivienda para los próximos años. El Plan se ha elaborado a partir de un análisis

actualizado de los datos sociodemográficos, lo que ha permitido establecer un diagnóstico riguroso de la situación de la vivienda en Valladolid y definir los objetivos, ejes estratégicos, programas y líneas de actuación. Además, se ha concebido como un **documento abierto y participativo**, contando en su elaboración con la Mesa de la Vivienda, con las mesas de trabajo del Consejo del Diálogo Social, los grupos políticos municipales y los ciudadanos que han participado en el periodo de alegaciones.

El Plan recupera el suelo con destino residencial como eje estratégico fundamental, siendo el Ayuntamiento plenamente consciente de la necesidad de poner suelo en el mercado para paliar la falta de vivienda. Por ello, se impulsará la gestión y desarrollo de suelo residencial, tanto desde una perspectiva inmediata como a medio y largo plazo, ya que solo a través de la planificación urbanística será posible evitar que se cronifique la falta de suelo y de vivienda en el futuro.

Asimismo, **el Plan apuesta por la consolidación de un parque municipal de viviendas en alquiler**, mediante la promoción de nuevas viviendas en parcelas municipales, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre viviendas protegidas, la mejora de la calidad del parque público y una gestión más eficiente del acceso a las viviendas, reforzando la colaboración con el tercer sector y otras instituciones.

El Plan incluye también nuevas medidas como el impulso a la rehabilitación de viviendas y edificios, la adaptación de locales comerciales para su uso como vivienda, el fomento de la innovación en la construcción y el apoyo al alquiler mediante ayudas a propietarios. Además, se reforzarán los instrumentos de gestión a través de las sociedades municipales, la creación de oficinas de rehabilitación y la puesta en marcha del Observatorio de la Vivienda, que permitirá analizar de forma permanente la situación del mercado residencial en Valladolid.

En definitiva, **este Plan es un instrumento ambicioso, realista y participativo** que tiene como objetivo poner en el mercado más vivienda, tanto pública como privada, en cualquier régimen de tenencia, y facilitar el acceso a la misma, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida de los vallisoletanos y el desarrollo equilibrado de la ciudad.

Jesús Julio Carnero, alcalde de Valladolid

PARTE I INTRODUCCIÓN

PARTE I. INTRODUCCIÓN

1 MARCO NORMATIVO

1.1 MARCO NORMATIVO Y COMPETENCIAL

Con carácter previo al desarrollo del documento, es imprescindible, aunque sea de una forma somera, tener presente el marco jurídico de referencia actual entorno a la vivienda desde diversos aspectos competenciales y materiales.

1.1.1. NORMATIVA ESTATAL

Por lo que se refiere a la **normativa estatal** en relación con la vivienda se destaca como la garante de la misma el derecho a la vivienda contemplado en la **Constitución española de 29 de diciembre de 1978**. Así, dentro del Título I “Derechos y deberes Fundamentales”, en el Capítulo Tercero “De los Principios Rectores de la Política Social y Económica”, en su artículo 47 establece: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”*

Al margen de la **normativa urbanística estatal** de incidencia indirecta en materia de vivienda (como por ejemplo el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo y el real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) se contempla la siguiente normativa:

- **Normativa de carácter general en materia de vivienda:**
 - Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
 - Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
 - Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
 - Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
 - Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación.

Otra normativa estatal que afecta, aunque sea parcialmente, con carácter general en materia de vivienda:

- Resolución de 18 de diciembre de 2024, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística, por la que se define el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda;
 - Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda;
 - Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.
- **Normativa estatal de carácter general en materia de edificación y garantía de adquirentes y arrendatarios/as:**
 - Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
 - Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.
 - Real Decreto 1125/2023, de 19 de diciembre, por el que se crea y regula la casa de la Arquitectura.
 - Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas.
 - Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos.
 - Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
 - Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
 - Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
 - Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

- Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.
- Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 918/2005, de 15 de octubre, por el que se desarrolla el Consejo sobre la Calidad y la Arquitectura y se regula la composición, atribuciones y funcionamiento.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
- Otra normativa estatal que afecta en esta materia, aunque sea parcialmente con carácter general en materia de vivienda:
- Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.;
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

• **En relación con la normativa estatal en materia de vivienda protegida.**

- Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre políticas de vivienda de protección oficial.
- Real Decreto 3148/19878, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley de vivienda 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda.

- Decreto 2114/1978, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre.
 - Orden de 19 de enero de 1979 por la que se regula el cambio de régimen normativo de viviendas de protección oficial al amparo de lo dispuesto en las normas transitorias del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.
 - Orden de 4 de mayo de 1970 por la que se modifican las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por la Orden de 20 de mayo de 1969.
 - Orden de 20 de mayo de 1969 por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968 al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento.
- **En relación con la normativa estatal en relación a los Planes Estatales de Vivienda, cabe destacar:**
 - El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en vigor, así como en aplicación parcial:
 - Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad; de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles y conciliación de la vida familiar y la vida profesional de los progenitores y los cuidadores;
 - y de ejecución y cumplimiento del Derecho de la Unión Europea y Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre, por el que se adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía.

Destacar, de todas ellas, dos normas por su trascendencia en el documento que nos ocupa:

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. El BOE n.º 124 de 25 de mayo de 2023 publica la nueva ley por el derecho a la vivienda, al amparo de distintos títulos competenciales (149.1., apartados 1ª, 6ª, 8ª, 11ª, 13ª, 14ª, 23ª y 25ª), sin perjuicio de su posterior desarrollo autonómico por cada comunidad autónoma quienes tienen la competencia plena en materia de vivienda de conformidad con el art. 148. 3 de la Constitución, y la municipal en cuanto a la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda es la primera ley estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución de 1.978, cuya finalidad como refiere la Exposición de Motivos, pretende la regulación homogénea de los aspectos más esenciales de las políticas de vivienda, desde una doble vertiente, una, jurídico pública (Título Preliminar, Título I “Función social y régimen jurídico de la vivienda”, Título II “Acción de los poderes públicos en materia de vivienda” y Título III “Parques Públicos de Vivienda”), y otras jurídico-privada (Título IV “Medidas de protección y transparencia en materia de vivienda y suelo”).

Sin embargo tras un tiempo desde su entrada en vigor, parece mayoritaria la opinión de que no ha conseguido los efectos pretendidos, especialmente en cuanto a la regulación de los límites de precios, zonas tensionadas, protección a la propiedad privada, consideración como gran tenedor a las sociedades públicas que gestionan viviendas sociales, lo que, en definitiva, ha conllevado a una inseguridad jurídica que produce el efecto contrario al pretendido sacando del mercado numerosas viviendas al alquiler y produciendo un efecto rebote en el aumento de los precios de la vivienda tanto en régimen de alquiler como de venta. Igualmente se cuestionan si invade competencias autonómicas, de no luchar contra la ocupación ilegal y no abordar la profesionalización del sector. Además, dicha norma extiende sus efectos en materias tan trascendentales como en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, el impuesto de la renta de las personas Físicas, el impuesto de Bienes Inmuebles, la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana 7/2005 de 30 de octubre o la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

El Plan estatal de acceso a la vivienda 2022-2025. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

La Conferencia Sectorial de Vivienda y Suelo en su reunión celebrada el 2 de febrero de 2022 acordó la propuesta de distribución territorial entre las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de las ayudas financieras estatales para la instrumentalización de las

subvenciones del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, proponiendo para el caso de la Comunidad autónoma de Castilla y León un porcentaje del 5,4. El Consejo de Ministros en su reunión de 1 de marzo de 2022, aprobó el acuerdo por el que se establecen las cuantías máximas de gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las subvenciones del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y se autoriza la citada propuesta de distribución territorial.

Mediante Resolución de 5 de agosto de 2022, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el **Convenio de la Comunidad de Castilla y León, para la ejecución del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025**, en el que las partes se comprometen a aportar en las anualidades de vigencia del Plan las cantidades que se indican y que ascienden, de un lado al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana a un monto de 77.922.000 euros, y , de otro, la Comunidad Autónoma de Castilla y León a la cantidad de 23.696.400 euros.

La financiación que la Comunidad Autónoma de Castilla y León compromete a los siguientes programas:

- Programa 2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa 3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
- Programa 4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
- Programa 5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
- Programa 6. Programa de incremento del parque público de vivienda.
- Programa 9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social.
- Programa 11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

Se dejan otras posibles líneas de actuación incorporadas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Por tanto, la Comunidad Autónoma de Castilla y León, utiliza esta vía, y no la del programa 12 del Plan Estatal de vivienda 2022-2025, para la posible consecución de los siguientes programas:

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación

3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.
6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

Significar que, en este momento, con la finalización tanto de las ayudas europeas como las del propio Plan Estatal de vivienda, tan solo se han definido las nuevas líneas de actuación y partidas presupuestarias del **borrador del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030**, cuestión relevante a la hora de redactar el Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, aunque se encuentra pendiente de su tramitación y posterior acuerdo con los órganos autonómicos competentes. El borrador anunciado plantea las siguientes líneas de actuación:

Los objetivos estratégicos que guían el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 se inspiran en los siguientes cinco principios:

1. Más vivienda pública.
2. Mejor vivienda (eficiencia energética y accesibilidad).
3. Facilitar el adelanto de la edad de emancipación.
4. Reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda.
5. Contribuir a la reversión de las zonas de mercado residencial tensionado.

Para lograr estos objetivos estratégicos, el Plan impulsa tres grandes líneas de actuación.

1. Medidas para el incremento la oferta de vivienda pública y la reversión de las zonas de mercado residencial tensionado. Cinco líneas de actuación:

- 1.a) El incremento del parque de vivienda pública.
- 1.b) El incremento del parque de vivienda protegida con calificación permanente.
- 1.c) El impulso de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
- 1.d) El impulso a los procesos de industrialización avanzada en la construcción de viviendas.
- 1.e) El impulso a la calidad de la arquitectura.

2. Medidas para fomentar la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad, y la regeneración y renovación urbana y rural. Cinco líneas de actuación:

- 2.a) Ayuda a la regeneración y renovación urbana y rural.
- 2.b) Rehabilitación integral de edificios de viviendas
- 2.c) Rehabilitación dentro de las viviendas.
- 2.d) Rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas a alquiler social o asequible.
- 2.e) Ayuda adicional para viviendas en edificios con protección patrimonial.

3. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda a demandantes de vivienda reduciendo la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda facilitando el adelanto de la edad de emancipación.

- 3.a) Ayudas para la emancipación de las personas jóvenes.
- 3.b) Ayuda a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucios de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
- 3.c) Ayuda general al alquiler de vivienda

1.1.2. NORMATIVA AUTONÓMICA

Por lo que se refiere a la **normativa autonómica** se debe señalar en primer lugar, y como marco de la misma, la **Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León.**

Junto a ello, y aunque de manera indirecta se regulan, en la codificación de la **legislación urbanística** aspectos que inciden de manera directa o indirecta en la vivienda, como en la vivienda de protección pública, en el deber de conservación o en la inspección técnica de edificios, así como en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación, por lo que se debe tener presente la Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, así como el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Por lo que se refiere a la **normativa autonómica sustantiva en materia de vivienda** se puede señalar:

- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.
- Ley 5/2006, de 16 de junio, de Cámaras de la Propiedad Urbana de Castilla y León y su Consejo General.
- Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León.

- Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, y sobre Sostenibilidad, Coordinación y Simplificación en Materia de Urbanismo.
- Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León.
- Orden FOM/1982/2008, de 14 de noviembre, por la que se regula el procedimiento para la selección de los adquirientes y arrendatarios de viviendas protegidas en Castilla y León.
- Orden MAV/800/2025, de 10 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales, se unifican los regímenes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León y se refunde y armoniza la normativa vigente en esta materia.
- Orden FYM/764/2013, de 17 de septiembre, por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León.
- Orden MAV/123/2024, de 14 de febrero, por la que se aprueba el nuevo modelo de placa para su colocación en viviendas de protección pública.

Junto con dicha normativa, de incidencia directa en aspectos básicos de vivienda en el **ámbito autonómico de Castilla y León**, debe contarse con otra que regula la **acción administrativa de fomento** en esta materia, como el Decreto 41/2013, de 31 de julio, por el que se regula el Programa de Fomento del Alquiler de la Comunidad de Castilla y León y la Orden MAV/669/2023, de 19 de mayo, por la que se regula la línea de garantías Mi primera vivienda para favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes en régimen de propiedad ; **normativa técnica**, como el Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, y el Decreto 55/2011, de 15 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción en la Comunidad de Castilla y León; **normativa fiscal**, como el Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos; **normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras**, como la Ley 3/1998, de 24 de junio, de accesibilidad y supresión de barreras, y el Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras; **normativa sobre cooperativas** como la Ley 4/2002, de 11 de abril, de Cooperativas de la Comunidad de Castilla y León; y **normativa sector público de la vivienda** como la Ley 12/2006, de 26 de octubre, de creación

de la empresa pública «Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León».

1.1.3. ÁMBITO COMPETENCIAL

Por lo que se refiere al **ámbito competencial**, mientras que la Constitución Española contempla en su artículo 47 el derecho que tienen todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, en su artículo 70.1.6 atribuye a la Comunidad de Castilla y León la competencia exclusiva en materia de vivienda, correspondiendo a la misma la capacidad legislativa y reglamentaria, así como la función ejecutiva y la de inspección. Dicho Estatuto, en su artículo 16, dentro de los principios rectores de las políticas públicas, recoge, por un lado, el acceso en condiciones de igualdad de todos los castellanos y leoneses a una vivienda digna mediante la generación de suelo y la promoción de vivienda de protección pública y de vivienda protegida, con especial atención a los grupos sociales en desventaja; por otro, la plena integración de los jóvenes en la vida pública y en la sociedad, facilitando su autonomía, en especial mediante el acceso a la formación, al empleo y a la vivienda.

Este ámbito competencial tiene su reflejo en el artículo 6 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en el que reconoce a la Administración de la Comunidad de Castilla y León, entre otras, la competencia para desarrollar una política propia en materia de vivienda, el fomento y la promoción de la construcción de viviendas de protección pública, el ejercicio de la potestad reglamentaria en materia de vivienda de protección pública, y en particular, la regulación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a este tipo de viviendas y a las ayudas públicas que se otorguen, las clases de ayudas públicas y las limitaciones de uso, destino y disposición que sean precisas, la integración, en su política general de vivienda, de las medidas de financiación y modalidades de ayudas estatales para el cumplimiento de las finalidades a que responden, y cualquier otra que se le atribuya en las leyes y sus normas de desarrollo.

El artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local establece que el Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, entre otras, en las siguientes materias: a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.

Conservación y rehabilitación de la edificación. Este ámbito trasciende a la propia Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en cuyo artículo 7, al regular las competencias de las Entidades Locales, al establecer que los municipios, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística, la presente ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación. Asimismo, podrán llevar a cabo la suscripción de convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa pública y privada que actúan sobre el mercado de vivienda de protección pública y libre.

Dentro del ámbito municipal debemos señalar que el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid establece la regulación en materia de vivienda, fundamentalmente a través del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y del Plan Municipal de Suelo y Vivienda, este último, con el carácter programático y aludido en el art. 12 de la Ley 9/2000, e indirectamente a través de compromisos establecidos en otros planes como el Plan de Inclusión Social o el Plan de Juventud, sin olvidar la Mesa del Diálogo Social.

Para el desarrollo de la política de vivienda, el Ayuntamiento de Valladolid cuenta con dos medios propios, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP (VIVA) y la Sociedad Pública de Medio Ambiente de Castilla y León (SOMACYL). Por lo que respecta al ámbito municipal, la gestión directa del servicio entre aquella y el Ayuntamiento se coordina fundamentalmente a través de los correspondientes Contratos Programa.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, el **Plan Municipal de Vivienda** es un instrumento para la planificación y gestión eficaz del conjunto de actuaciones que en materia de vivienda desarrolla el Ayuntamiento de Valladolid, en el que se incluyen las previsiones, objetivos, en definitiva, la propuestas y compromisos municipales en política de vivienda.

Los planes municipales de vivienda se regulan en el Título I, Capítulo II de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, de Vivienda de Castilla y León. Si bien se han derogado los artículos 10 y 13 en el que se contemplaban aquellos aspectos que debieran contener los planes municipales de vivienda, se entiende que, al menos como referencia, se deben seguir sus pautas, y así contemplar:

- 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.

El artículo 14.2 de la Ley 9/2010 establece que en 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, 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.

Por tanto, el Plan Municipal de Vivienda se concibe como un instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio y lo debe hacer de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general. Es un documento que pretende recoger las necesidades de la vivienda en el municipio de Valladolid y detalla los programas y líneas de actuación desde el gobierno municipal para dar respuesta a las mismas.

Es evidente que teniendo en cuenta las referencias normativas anteriormente señaladas, existen líneas y actuaciones que este Ayuntamiento ha de tener en cuenta a la hora de la redacción del presente documento: facilitar el acceso a una vivienda, la sostenibilidad de la vivienda, su habitabilidad, la rehabilitación, la accesibilidad y eficiencia

energética, el tener en cuenta todos los regímenes de tenencia y priorizar el alquiler, velar por colectivos de especial protección, consolidación del Parque Público de Viviendas en Alquiler, facilitar el acceso a la información de la vivienda y mejorar la coordinación interadministrativa, entre otras. Pero este Plan debe contemplar nuevas líneas y tener presente no sólo la vivienda sino el estudio del suelo que permita su desarrollo, así como introducir otras líneas fruto de la experiencia reciente dentro de las competencias propias municipales: regulación de subvenciones, oficina de rehabilitación, impulsar el observatorio de la vivienda, fomentar la promoción propia, ejercicio de derechos de tanteo y retracto, convenios con asociaciones del tercer sector, control de las obligaciones de arrendatarios/as y establecimiento de planes de pagos, mejora en la conservación del parque público de viviendas, mejora en los protocolos de acceso al alquiler de vivienda, georeferenciación de fincas, construcción industrializada, etc. Todo ello teniendo en cuenta la actualización de datos sociodemográficos del municipio y un estudio comparativos de Planes Municipales de Vivienda en España que permitan introducir programas y actuaciones interesantes para la ciudad.

Redactar un plan de vivienda debe tener presente las necesidades futuras con los datos presentes e idear el modo de actuar a través de programas y líneas de actuación para conseguir los objetivos propuestos, siempre con una lógica de previsión de gasto. Por ello uno de los objetivos de este plan es realizar una seria reflexión de aquellas propuestas que realmente se puedan llevar a cabo en su periodo de vigencia con un presupuesto acorde.

Para ello deben recordarse las principales líneas de actuación de los planes precedentes y realizar un análisis riguroso de los planes que actualmente se están desarrollando a cabo en ciudades similares en España.

A) Por lo que se refiere a anteriores Planes Municipales de Vivienda de Valladolid, se han analizado la evolución de las materias contenidas en los Planes Municipales 1998-2002, 2004-2007, 2008-2011, 2012-2015, 2017-2020, y 2021-2025.

- Durante el período de vigencia del **Plan de Vivienda Municipal 1998-2002**, cuyo texto refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de julio de 1998, las actuaciones realizadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA, S.L.) se centraron principalmente racionalizar y establecer una programación sistemática de las actuaciones que en materia de vivienda

protegida se iba a desarrollar en diversos sectores de la ciudad, especialmente, en el Plan Parcial Parque Alameda en el sur de la ciudad. También se actuó en la rehabilitación del centro histórico de la ciudad a través del Área de Rehabilitación Integral de Platerías.

- Con fecha 7 de junio de 2004 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el **“Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2004-2007”** (PMVS). Dicho Plan establece unas líneas de actuación para la promoción pública de viviendas, las ayudas a la adquisición y al alquiler, la rehabilitación, la urbanización de suelos con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. 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” Dio protagonismo al mercado del alquiler, impulso la intervención municipal en la rehabilitación y remodelación de zonas de la ciudad consolidada, y se llevaron a cabo actuaciones sobre suelos industriales

- 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. Es el Plan de fomento a la vivienda en alquiler y haciendo hincapié en la vivienda joven y de precio limitado para las familias; ha sido el plan de la regulación de los procedimientos objetivos y transparentes para la selección de posibles compradores/as y arrendatarios/as; ha sido el del acercamiento de la información en materia de vivienda a la ciudadanía; ha sido el plan de las relaciones de colaboración entre las distintas Administraciones Públicas en materia de vivienda e incluso con la iniciativa privada; ha sido el plan de las actuaciones de rehabilitación. En este sentido, destacar tanto la rehabilitación del barrio de la Rondilla, como la puesta en práctica y regulación de la Inspección Técnica de los Edificios. También ha sido el Plan de puesta en práctica y terminación de las actuaciones que se habían planteado en el anterior plan, fundamentalmente del Programa de Reubicación de Empresas.

- El **Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid 2012-2015** se centra en el fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido, procedimientos para facilitar el acceso a una vivienda

protegida, fomento de la sostenibilidad y eficiencia energética, Se enmarcó en la situación de crisis económica, por lo que se pretendía la reactivación del sector considerando los parámetro de la demanda de vivienda protegida, la consecución de una ciudad compacta y la rehabilitación y renovación urbana como los ejes fundamentales de la política municipal de vivienda.

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.

- **El Plan Municipal de Vivienda de Valladolid 2017-2020** implica un cambio de rumbo en la política municipal de vivienda poniendo en marcha propuestas nuevas con las que se enfocaba la actuación municipal a conseguir la disposición de vivienda para quienes no tenían acceso al mercado. Con un programa de vivienda social, con la intención de eliminar la infravivienda y el chabolismo, el fomento del alquiler de las viviendas, y eficiencia energética, constitución de la Mesa de la Vivienda, con proyectos de eficiencia energética del 4 de marzo y del Distrito Fasa. Programa de eficiencia energética y accesibilidad; Estudio de barrios vulnerables y apuesta por la regeneración del 29 de Octubre.

- **El Plan Municipal de Vivienda de Valladolid 2021-2025** apuesta por la ciudad compacta y sostenible, con un marcado carácter social. Apuesta por la constitución de un parque municipal de viviendas en alquiler, con programas de acceso sociales y programas de ayudas a la accesibilidad y a la eficiencia energética, con una apuesta por la actuación en áreas vulnerables.

Todos ellos tienen en común en mayor o menor medida un esfuerzo en la coordinación y colaboración interadministrativa, y la gestión incardinada en la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, como centro de gestión y albergue de una Oficina de Información de la Vivienda.

B) La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP contrató al Clúster Hábitat Eficiente, el trabajo de **Comparativa de Planes Municipales de Vivienda en España**. El objeto del contrato era la realización de un estudio comparativo de planes de viviendas de distintas ciudades españolas de características similares a la de Valladolid para identificar buenas prácticas y programas, actuaciones o medidas innovadoras y eficaces que pudieran ser implementadas al nuevo Plan de Vivienda y Suelo de Valladolid. La finalidad era elaborar un informe en el que se reflejen las buenas prácticas, programas y medidas de mayor interés para Valladolid en un informe descriptivo, a modo de catálogo de soluciones, que las resume y desgrana las claves de su atractivo. Igualmente se debía incorporar recomendaciones para su implementación y conclusiones.

El estudio, realiza varias conclusiones que a continuación se exponen de manera sintética:

1.- Sobre el enfoque y estructura del Plan.

1. Imprescindible partir de un diagnóstico eficaz del escenario actual y de las perspectivas de futuro que permita orientar los objetivos, medidas y acciones a desarrollar.
2. En este sentido, además de contemplar los aspectos demográfico y socioeconómico (crecimiento poblacional, composición, rentas...) y de mercado (oferta, accesibilidad, condiciones, alquiler público y privado, rehabilitación...), es altamente recomendable considerar la vertiente del territorio y las infraestructuras (suelo disponible) debe ser objeto de especial atención el análisis potencial y las necesidades críticas en la rehabilitación del parque existente.
3. En lo referente a la definición de medidas y acciones concretas, se deben abordar como parte de un conjunto con una perspectiva adaptativa, sumiendo que las necesidades son cambiantes, resultado útiles aquellos exponentes que marcan para las medidas un horizonte temporal claro incorporando fases de implementación.
4. Acompañando a esas medidas, los planes deben recoger tanto los cuadros presupuestarios como de indicadores, estableciendo un sistema de gestión y seguimiento global del plan en el cual se establezcan hitos , tanto presupuestarios como temporales, y una valoración del alcance de cumplimiento de cada uno de ellos, lo que permitirá implementar medidas de corrección, siendo por último interesante la fijación de procedimientos y agentes clave para la implementación de medidas y acciones que faciliten la aplicación efectiva del plan.

2.- Sobre las medidas recomendadas:

1. Construcción y rehabilitación de vivienda protegida, mayoritariamente para alquiler, susceptible de complementarse con otras acciones como la adquisición de inmuebles para la rehabilitación y puesta en alquiler; la inspección y regulación y sanción del parque público de alquiler; seguimiento de las rehabilitaciones mechas con financiación pública y alquileres con opción a compra.
2. Refuerzo de las oficinas de vivienda.
3. Programa de ayudas de emergencia para el alquiler.
4. Mejoras de accesibilidad con ayudas económicas.
5. Desarrollo de vivienda protegida para alquiler, repartiendo la oferta pro barrios; implementando nuevas tipologías de vivienda; incentivando el desarrollo de promociones de vivienda protegidas privadas en alquiler.
6. Reinvertir en mejoras para las viviendas.
7. Actualización de los perfiles de demandantes de viviendas.
8. Contemplar la industrialización, especialmente la construcción en madera.
9. Estimulo de la innovación en el diseño, desarrollo y mantenimiento del parque edificado.
10. Caracterización de viviendas vacías y de los/as propietarios/as de solares.
11. Caracterización de alquileres con garantías para movilizar segundas residencias.
12. Masovería urbana, mediante la que un/a propietario/a cede el derecho a vivir en su propiedad a una persona o grupo a cambio de su compromiso a la rehabilitación y mantenimiento de la vivienda en buenas condiciones.
13. Vivienda cooperativa, mediante la cesión de uso de solares municipales.
14. Movilidad/Intercambio de vivienda pública/privada.
15. Actuación de viviendas para personas con movilidad reducida o de tercera edad.

1.2 RELACIÓN DEL PLAN CON OTROS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS DE LA CIUDAD

1.2.1 Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente (en adelante, PGOU 2020) se aprobó por:

- Orden FYM/468/2020, de 3 de junio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (BOCyL 19/06/2020).
- Orden FYM/331/2021, de 17 de marzo, por la que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (BOCyL 30/03/2021).

Este PGOU basa todas sus decisiones en unos **criterios directores** aprobados en 2016 que tratan sobre doce capítulos fundamentales y que han servido de base para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana:

1. Modelo urbano. Congelar el modelo expansivo de la ciudad.
2. Impulso de la actividad económica desde la Revisión del PGOU
3. Proyecto ferroviario
4. Movilidad urbana
5. Barrios
6. Ordenación del suelo urbano consolidado
7. Plan Especial del Casco Histórico (PECH)
8. Ordenación del suelo urbano no consolidado
9. Ordenación del suelo urbanizable
10. Ordenación del suelo rústico
11. Infraestructuras
12. Programación, plazos y dinamización

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid contempla los criterios directores relacionados con el Patrimonio Municipal de Suelo y la Vivienda. Entre todos los criterios directores aprobados se destacan, en referencia al presente Plan de Vivienda y Suelo, los señalados a pie de página. ¹

¹ **Criterio 1.1.** *Apostar por una ciudad compacta, controlando minuciosamente las posibilidades de expansión del suelo urbanizable. La estructura urbana ordenada por el PGOU 2004 se ha verificado como suficiente en su delimitación y capacidad para una población en recesión desde 2004. La dinámica demográfica y el alto número de viviendas vacías hacen imprescindible volver la mirada a los barrios consolidados, especialmente los construidos entre 1950 y 1980.*

Criterio 1.2. Potenciar la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas mejorando la calidad urbana de la ciudad existente. La actividad urbanística municipal debe guiarse por unos principios basados en un modelo de ciudad que esté centrado en la habitabilidad y que promocióne una actividad económica productiva y estable.

Criterio 1.3. Fomentar la optimización y diversidad funcional y la reconversión de los tejidos urbanos existentes, mediante la rehabilitación de edificios, regeneración de barrios y recuperación de espacios marginales, optimizando la utilización de suelo y recursos.

Criterio 1.4. Prioridad de los vacíos intersticiales y de los sectores contiguos al espacio consolidado. Eliminar las Áreas Homogéneas. Rigor en la justificación de la necesidad de nuevos sectores ultraperiféricos, valorando las tensiones que crearían a la ciudad compacta, los costes de conexión de sistemas generales e implantación de servicios urbanos y el freno a las operaciones de rehabilitación interior, y en particular a las derivadas de la integración del ferrocarril de alta velocidad.

Criterio 1.12bis. Promover las condiciones necesarias para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada y a otros derechos reconocidos a los ciudadanos, atendiendo a los criterios de igualdad, accesibilidad y seguridad, facilitando el acceso de los jóvenes al mercado de vivienda y evitando lacras como el hacinamiento, la infravivienda o las personas sin techo.

Criterio 2.6. Transformación del parque de viviendas mediante la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana. Priorizar la regeneración del patrimonio construido y urbanizado sobre los nuevos crecimientos, proponiendo medidas concretas para la utilización de suelos y viviendas vacías. Impulso de la Administración para estas intervenciones.

Criterio 2.7. Promover las condiciones necesarias para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, facilitando el acceso de los jóvenes al mercado de vivienda y evitando lacras como el hacinamiento, la infravivienda o las personas sin techo. Fomento de la vivienda con algún tipo de protección pública y de la vivienda en alquiler.

Criterio 5.2. Orientar la regeneración urbana con actuaciones aisladas o integradas que señalen las mejoras concretas del barrio. Proceso de micromejoras barrio a barrio. Previo un diagnóstico cuyo fin es conocer y detectar sus fortalezas y debilidades, programar actuaciones concretas que mejoren su calidad, actividad interna, paisaje, movilidad, accesibilidad entre éstos y con el centro histórico. Las propuestas deben ser concebidas como instrumentos normativos para recoger y potenciar la imagen e identidad del barrio, sin prescindir de elementos unificadores.

Criterio 6.4. Analizar específicamente el uso vivienda minimizando las exigencias de ordenanza en tipologías más acordes con el mercado (miniapartamentos, "lofts") o con la concepción más abierta del concepto unidad familiar, (hogares monoparentales, "singles").

Criterio 6.7. Desde la ordenación del suelo urbano consolidado incentivar la rehabilitación frente a la sustitución.

Criterio 6.9. Programar las actuaciones de regeneración urbana con prioridad en espacios marginales con deficiencias en infraestructuras y equipamientos. Definir objetivos a corto, medio y largo plazo.

Criterio 6.10. Actuaciones de rehabilitación urbana en ámbitos no declarados Áreas de Rehabilitación Integral y especialmente en aquellos que surjan de la iniciativa de las comunidades de propietarios. Se enfocará a la

Criterio 6.11. Declaración de nuevas Áreas de Rehabilitación Integral (A.R.I.): se plantearán actuaciones en los barrios siguiendo criterios objetivos de necesidad y prioridad para la obtención de fuentes de financiación no municipales.

Criterio 6.12. Replantear la oportunidad o conveniencia de la operación 29 de octubre en su configuración actual.

Criterio 8.1. Analizar los ámbitos de suelo urbano no consolidado cuya ordenación detallada no se haya desarrollado para su reordenación con las correcciones oportunas. Resolver algunas unidades de actuación cuya ordenación detallada resulta inviable (en particular, Barrio España) por carecer de viabilidad técnica o económica. Se estudiarán otras propuestas de ordenación que posibiliten su ejecución.

Criterio 8.2. Plantear, si se estima conveniente, operaciones de redensificación en unidades de actuación que no hayan sido resueltas por el momento, estudiando algún tipo de compensación que permita incluir aprovechamientos de otras unidades con superávit. Una solución posible sería delimitar sectores o unidades de actuación discontinuas (conforme dispone el artículo 108.2.a RUCyL).

Criterio 8.4. Se definirán ámbitos donde sean necesarias acciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbana para la mejora de los barrios donde se apliquen. En cada caso se valorará la necesidad o no de su sectorización.

Criterio 12.1. Se establecerán plazos máximos para cumplir los deberes urbanísticos fomentando la gestión de oficio en aquellos ámbitos cuyo estancamiento comprometa la calidad urbana de la parte de la ciudad afectada.

Criterio 12.2. Se promoverá la desclasificación del suelo cuando se considere incumplida la función social de la propiedad y/o se entienda que la falta de interés por el desarrollo urbanístico se corresponde con la no necesidad del mismo.

Criterio 12.3. Para facilitar la intervención pública en el mercado del suelo los bienes que componen el Patrimonio Municipal de Suelo no serán gravados por calificaciones urbanísticas ineficaces.

Criterio 12.4. Se delimitarán áreas de tanteo y retracto en ámbitos cuya urbanización o regeneración urbana se considere prioritaria.

Criterio 12.5. Se establecerá un registro de bienes en venta forzosa para promover la rehabilitación de edificios evitando su ruina. Evitar que las declaraciones de ruina expulsen a sus moradores.

Criterio 12.6. Elaboración de un Programa Municipal de Suelo.

Criterio 12.7. Gestionar (de conformidad con estos criterios directores) el patrimonio público de suelo y el patrimonio público de vivienda, priorizando la utilización de este último para las personas que realmente lo necesitan y en coordinación con otras Administraciones.

El incremento del Patrimonio Municipal de Suelo depende de dicho desarrollo. El reciente crecimiento de Valladolid ha permitido crear una importante bolsa, lo que dota al Ayuntamiento de ciertas posibilidades de intervención en el mercado de suelo pudiendo acometer objetivos sociales diversos; sin embargo, limitaciones en el destino de los bienes que integran el patrimonio municipal exigen cierta creatividad para impulsar la actividad económica y el empleo.

Los artículos 372 y siguientes del RUCyL establecen condiciones al Patrimonio Municipal y limitan su destino, limitación que se acentúa cuando la administración local no dispone de recursos económicos específicos para asumir inversiones que se consideren necesarias. La obtención de dinero efectivo mediante la licitación de solares generados por las cesiones de aprovechamiento va a estar condicionada a su reinversión efectiva en los términos establecido en el artículo 374 del RUCyL, entre las que hay que destacar por su novedad la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana (artículo 374.h).

2. Actuaciones integradas que se están gestionando de oficio desde el Servicio de Planeamiento y Gestión urbanística en las que el Ayuntamiento o VIVA posee un número de parcelas iniciales significativo a tener en cuenta en el Plan de Suelo y Vivienda:

Entre los sectores que actualmente están en proceso de gestión urbanística en los que el Ayuntamiento o VIVA poseen participación más allá del obligado porcentaje de cesión se pueden citar los siguientes:

Ámbito	Denominación	Clasificación	Aprovechamiento adjudicado (UAs)	Edificabilidad (m ² s.)	Nº máximo de viviendas
Sector SE(o).59-01	Nuevo Hospital	Urbano no consolidado	44.880,05	45.674	400
			9.357,42	8.515	76
Sector SE(o).39-01 Regeneración	Cañada Real / Somosierra	Urbano no consolidado	VIVA	3.747,16	9
			Ayuntamiento VA	9.515,23	81

Nuevo Hospital Zambrana: situada en la Unidad Urbana Zambrana.

El Proyecto de Actuación del Sector SE(o).59-01 “Nuevo Hospital” se aprobó definitivamente el 9 de marzo de 2022 (BOCyL 22.03.2022) por el sistema de actuación de Concierto y está inscrito en el Registro de la Propiedad.

El Proyecto de Urbanización del Sector SE(o).59-01 se ha aprobado inicialmente en la Junta de Gobierno de 10 de febrero de 2025.

Esta actuación asume una ordenación general que permite ajustar el sistema general "Equipamientos de Zambrana" a las necesidades reales de la población, asignando a la superficie restante un nuevo destino urbanístico acorde con la integración en el barrio que lo rodea, revisando el tamaño y posición de las dotaciones generadas: para ello se propone un nuevo sector de suelo urbano no consolidado con uso global residencial que constituye, además, un ámbito de regeneración urbana.

Cañada Real / Somosierra: situada en la Unidad Urbana Parque Alameda – Paula López.

El Proyecto de Actuación del Sector SE(o).39-01 “Cañada Real / Somosierra” se ha aprobado inicialmente mediante acuerdo de fecha 23 de junio de 2025 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid.

El Proyecto de Urbanización del Sector SE(o).39-01 debe redactarse aún.

Esta actuación es un ámbito delimitado de regeneración urbana, en el que se obtiene un espacio libre singular que deberá ser tratado como plaza pública con un especial tratamiento de las medianeras (jardines verticales) en continuidad con la vía-parque que discurre sobre la calle Armuña. Se incluye, además, la obtención de la parcela que falta por obtener para completar el parque que discurre en paralelo con la avenida de Zamora

en su punto de encuentro con la Cañada Real, posibilitando la prolongación de peatonal que viene desde la calle Moraña y conecta el parque con la calle Somosierra.

1.2.2 Plan de Inclusión Social del Ayuntamiento de Valladolid 2024-2028.

Merece especial mención, el **Plan de Inclusión Social del Ayuntamiento de Valladolid 2024-2028 (PISVA 2024-2028)**, documento que parte de un enfoque integrador y transversal para la comprensión de la exclusión social reconociéndolo como un fenómeno multidimensional que no puede abordarse de manera totalmente efectiva a través de intervenciones aisladas en áreas específicas. Este plan permite identificar y abordar las causas de la exclusión social, promueve la coordinación y sinergia entre diferentes áreas de intervención optimizando recursos, fomenta la participación activa de todos los sectores de la sociedad y permite desarrollar soluciones más efectivas y sostenibles abordando las múltiples dimensiones de la exclusión social.

El citado Plan consta de dos partes: una de aportación de datos sociodemográficos y diagnosis; y otra, partiendo de una base técnica y legal permite una estructura de intervención en el desarrollo de líneas estratégicas, objetivos y actuaciones.

Destacar dos líneas de actuación:

- La primera eminentemente social que contempla el Programa de Atención a Personas sin Hogar con el Centro Integral para las personas sin hogar en el que se encuentran los servicios de primera acogida, de comedor, de alojamiento y el espacio diurno de acogida.
- La segunda, la que tiene en cuenta el acceso a una vivienda adecuada como factor esencial para la inclusión de las personas y familias, teniendo en cuenta como indicadores específicos las dificultades de acceso, el mantenimiento costoso a una vivienda digna y vivir en barrios-gueto o zonas degradadas. Desde esta perspectiva se analiza un Plan de acción contando con las Áreas y servicios municipales vinculados a la inclusión social para el análisis de planes y estrategias. En relación a la vivienda y el compromiso que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid en este Plan se debe destacar las siguientes líneas y Objetivos:

Línea estratégica 1.

Atención a las necesidades asistenciales y a la autonomía funcional de las personas y familias en situación de exclusión social y procesos de dependencia por circunstancias de su ciclo vital y/o relacional.

Mujer

Objetivo 1.5 Favorecer la atención a mujeres víctimas de violencia de género en los procesos de recuperación personal e inclusión social.

ACCIONES	INDICADORES	IMPLEMENTACION
Mantenimiento de criterios de discriminación positiva en el acceso a las ayudas, servicios y/o recursos municipales de empleo, vivienda...para las mujeres víctimas de violencia de género y las personas a cargo que convivan con ella.	Nº de criterios introducidos Nº de servicios o programas que introducen criterios para estas mujeres y/o personas que convivan con ella	Personas Mayores, familia y servicios Sociales. VIVA Innovación y empleo

Jóvenes

Objetivo 1.6 Favorecer actuaciones de apoyo a las personas jóvenes para conseguir su necesaria autonomía y evitar los factores de riesgo de exclusión social y personal vinculados a esta etapa crucial de la vida.

ACCIONES	INDICADORES	IMPLEMENTACION
Servicio de información, coordinada con la sociedad VIVA, sobre los recursos y de vivienda en los espacios jóvenes de la ciudad.	<ul style="list-style-type: none"> Nº de jóvenes atendidos para este tipo de consulta 	Personas Mayores, familia y servicios Sociales VIVA
Mantener para jóvenes universitarios el convenio de colaboración entre AVA, VIVA y UVA para facilitar la implantación de programas de convivencia en viviendas de VIVA.	<ul style="list-style-type: none"> Nº de viviendas destinadas a este convenio Nº de jóvenes que se han beneficiado de este convenio 	VIVA
Seguir y promover los convenios entre VIVA y clubes deportivos para facilitar la implantación de programas de convivencia en viviendas de VIVA a cambio de que fomenten una convivencia sana y presten servicios a los demás, en el ámbito de áreas deprimidas.	<ul style="list-style-type: none"> Nº de viviendas destinadas a estos convenios. 	VIVA

Línea estratégica 2

Intervención con personas y familias en grave situación de pobreza y exclusión social motivada por factores exógenos como la inexistencia o precariedad de vivienda, el desempleo de larga duración, el deterioro de salud físico y mental, las crisis existenciales crónicas o las penalidades de la migración y el refugio. Atención a personas sin hogar o en precariedad grave de vivienda

Objetivo 2.2 Implementar proyectos y recursos para favorecer la inclusión social de personas y familias en situación de sinhogarismo, tránsito y precariedad grave de vivienda

ACCIONES	INDICADORES	IMPLEMENTACION
Aumentar progresivamente el número de viviendas que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, VIVA, pone a disposición de los programas del plan de vivienda municipal: viviendas blancas, viviendas para jóvenes, viviendas colaborativas, viviendas de Protección Pública	<ul style="list-style-type: none"> Nº de viviendas actuales Nº de viviendas en siguientes ejercicios 	VIVA
Apoyo en el proceso de gestión de los programas de rehabilitación: mejora energética y otros gastos de vivienda, mejora de la accesibilidad y mejora progresiva de la vivienda de la JCyL	<ul style="list-style-type: none"> Solicitudes recibidas Viviendas intervenidas 	Servicios Sociales J. C. y León
Completar las actuaciones de mejora de áreas y entornos residenciales vulnerables que están en marcha en la actualidad. Intervención en 29 de Octubre	<ul style="list-style-type: none"> Actuaciones en ejecución Actuaciones en estudio 	VIVA
Mejora progresiva del proceso de acceso a los programas de vivienda social actualizando y unificando los baremos y los protocolos.	<ul style="list-style-type: none"> Realización de las mejoras (si/no) 	VIVA

1.2.3 V Plan de Juventud del Ayuntamiento de Valladolid 2025-2028

Como señala el propio Plan de Juventud, su diseño e implementación responde a la necesidad de garantizar el desarrollo integral de los y las jóvenes de Valladolid, reconociendo su papel como agentes de cambio de la sociedad. Sus objetivos están justificados en la necesidad de generar un impacto positivo y sostenible en la vida de las personas jóvenes, promoviendo su participación activa en la sociedad y su desarrollo pleno en todos los aspectos.

Este plan busca abordar las problemáticas específicas que enfrenta la juventud, promoviendo su bienestar y generando oportunidades que les permitan ejercer sus derechos y desarrollar su máximo potencial. Dentro del Área se encuentra el objetivo 2, dentro de la Vivienda, con el objetivo general de facilitar a la juventud el acceso a la misma. Este objetivo general se desarrolla de la siguiente forma:

ÁREA 1. EMANCIPACIÓN JUVENIL Objetivo 2: VIVIENDA	Objetivo específico: Facilitar a la juventud el acceso a la vivienda	
Acciones	ÁREA IMPLICADA	INDICADORES DE SEGUIMIENTO
Acción 2.1: Programas específicos que faciliten el acceso de la juventud a la vivienda.	Urbanismo y Vivienda / VIVA S.M. de Suelo y Vivienda	Número de programas de vivienda dirigidos a jóvenes, desarrollados/ Nº de jóvenes a los que se les hay facilitado acceso a vivienda
Acción 2.2: Información sobre acciones concretas de acceso a la vivienda en las redes sociales municipales (ayudas de acceso a la vivienda, VPO, tipos de financiación, etc.).	Urbanismo y Vivienda / VIVA S.M. de Suelo y Vivienda	Número de publicaciones con información específica de vivienda en las redes sociales del ayuntamiento.
Acción 2.3: Ayudas a la juventud para el acceso a la vivienda (compra o alquiler).	Urbanismo y Vivienda / VIVA S.M. de Suelo y Vivienda	Número de jóvenes beneficiarios de las ayudas para el acceso a vivienda (compra o alquiler).

1.2.4 Consejo del Diálogo Social.

Dentro del marco del Diálogo Social, en materia de vivienda se han contemplado los siguientes compromisos, a desarrollar en la vigencia del plan municipal:

1. Ampliación del Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler, gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, incrementando entorno a un 20% el número total de viviendas asignadas a los distintos programas contemplados en el Protocolo de acceso al Parque Público Municipal, mediante distintas fórmulas como adquisición de viviendas, ejercicio de derechos de tanteo y retracto, cesiones gratuitas municipales y promoción propia.
2. Desarrollo de los programas específicos para jóvenes menores de 36 años conforme al Protocolo de acceso, con promociones de viviendas protegidas para jóvenes, como la promoción de 25 viviendas de protección en la C/ Eneldo, incorporada ya al Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler, gestionadas por VIVA, junto a la que se prevé la construcción de otra promoción de 47 viviendas de protección pública colaborativas; ello, junto con la adquisición de nuevas viviendas dispersas por la ciudad con las que se incrementará la oferta de viviendas destinadas a jóvenes menores de 36 años, lo que contribuirá a la ampliación del

Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler mencionado en el punto anterior.

3. Adopción de medidas para el fomento de la rehabilitación del parque de viviendas en el municipio de Valladolid.
4. Impulso para actuaciones de la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad de las viviendas en el municipio de Valladolid, mediante líneas de ayuda, en colaboración con la administración autonómica.
5. Gestión de sectores con desarrollos de viviendas protegidas. Desarrollo del Proyecto de Actuación y Urbanización de los sectores de La Florida y Zambrana, en los que el Ayuntamiento es propietario de un porcentaje importante del suelo.
6. Continuar con la Promoción de nuevas tipologías y formas de tenencia con la cesión de suelos municipales en distintos ámbitos de la ciudad para la construcción de viviendas colaborativas, que suponga un incremento entorno al 20% del número de viviendas actuales de esta modalidad.
7. Realizar actuaciones tendentes a completar las ya iniciadas en el Polígono 29 de Octubre y analizar posibles actuaciones de regeneración urbana en otras áreas.
8. Analizar posibles actuaciones en otras áreas del centro urbano cuyo estado de deterioro actual devalúan el entorno y dificultan el tránsito por ellas en condiciones de seguridad y accesibilidad.
9. Impulso de instalaciones de autoconsumo, autoconsumo colectivo y creación de comunidades energéticas, de manera que se alcance un porcentaje de incremento entorno al 20% respecto a lo existente en la actualidad.
10. Se promoverá la realización de un estudio de las viviendas vacías con la finalidad de conocer la situación actual de las mismas en el municipio y adoptar medidas de incentivo para su alquiler.
11. Se impulsará la rehabilitación para mejora de la accesibilidad y mantenimiento de las viviendas, mediante campañas divulgativas y apoyo informativo a quienes deseen solicitar estas ayudas.
12. Se llevará a cabo un estudio para conocer la situación de la infravivienda en el municipio de Valladolid y medidas a adoptar para su erradicación.
13. Se llevará a cabo un censo o listado de promoción de vivienda protegida en el municipio de Valladolid.
14. Se fomentarán, en colaboración con los agentes sociales, asociaciones, y colegios profesionales, acciones de promoción de proyectos innovadores relacionados con la vivienda, para estudio de vías de acceso a vivienda asequible, y/o relacionadas con nuevas formas constructivas y de uso de una vivienda
15. Potenciar la gestión de suelo con la finalidad de facilitar la construcción de vivienda protegida y libre, así como agilizar trámites administrativos que permitan impulsar la construcción de vivienda.

16. **Facilitar el acceso a la vivienda a personas mayores de sesenta y cinco años, consideradas como colectivos de especial protección, por distintas fórmulas como iniciativas basadas en la vivienda colaborativa, cohousing, a través del Proyecto Constelación, u otras posibles alternativas habitacionales.**
17. **Detección y análisis de otras necesidades no cubiertas.**

2 ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE VALLADOLID 2021-2025

Señalar que, para el análisis de cumplimiento del Plan Municipal 2021-2025, se han tenido en cuenta los datos actualizados a diciembre de 2024, por lo que, aunque no siendo exactos del cumplimiento de la totalidad del plazo de vigencia del Plan, sí que muestran claramente la tendencia del grado de cumplimiento.

Los cuadros que figuran a continuación responden a los indicadores recogidos en el Plan 2021-2025 y se comentan en el mismo orden. Por tanto, no reflejan aquellos la totalidad de actuaciones o trabajos llevados a cabo en el Área de Urbanismo para el cumplimiento del Plan, dado que, o bien no se encontraban inicialmente previstos en el documento y, por tanto, no tenían indicador, o bien no pudieron materializarse por diversas causas.

Como se indica en el documento, el nuevo Plan 2026-2030, es bastante continuista en cuanto al Parque Público de Viviendas se refiere, pasando a reforzar su consolidación mediante el ejercicio efectivo de nuevas fórmulas de adquisición. Como en todo documento de similares características, hay valoraciones que se han realizado, pero cuyos indicadores correspondían y estaban previstos en anteriores planes municipales, no en el Plan 2021-2025, por lo que no procede su valoración en estos momentos.

Por otro lado, tampoco se valoran en este apartado, aquellos trabajos desarrollados durante este periodo que son cuestiones de estricto desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, que tampoco se incorporaron al Plan Municipal 2021-2025, por lo que no es objeto de este documento.

2.1 REVISIÓN DE LOS ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN ANTERIOR.

1. Parque Municipal de Viviendas	
P1. Viviendas Blancas	
Nº solicitudes Recibidas para compra de vivienda	183
Nº de visitas a las viviendas	157
Nº de Informes de Tasación	157

Nº de viviendas incorporadas al Programa	78
Nº Final de adquisiciones de las viviendas	68
Actuaciones llevadas a cabo para su puesta efectiva en el mercado de alquiler	57
Nº de solicitudes informadas y valoradas para el alquiler de las viviendas	1330
Nº de contratos realizados	95
Nº de familias beneficiarias	95

P2. Viviendas para jóvenes

Nº Viviendas adquiridas/promovidas en alquiler vivienda Joven	44
Nº de contratos de alquiler realizados	36

P3. Viviendas Colaborativas

Nº solicitudes recibidas	72
Nº Contratos realizados	15

P4. Viviendas de Protección Pública

Alquileres de viviendas	28
Alquileres con Opcion de compra	9
Venta de viviendas	9
Viviendas protegidas Construidas	0
Nº solicitudes recibidas	428

P5. ALVA

Nº de solicitudes recibidas de propietarios	79
Nº de solicitudes recibidas de inquilinos	238
Nº de visitas a las viviendas para su tasación	79
Nº de informes de tasación realizados	79
Nº de viviendas incorporadas al programa	54
Nº de inquilinos incorporados al programa (Titulares contrato)	69
Nº de viviendas visitadas con los inquilinos	135
Nº de contratos firmados (Con inquilinos y con propietarios)	108
Obras de acondicionamiento de las viviendas	0
Nº de familias beneficiarias (inquilinos y propietarios por vivienda)	108
Precio medio del alquiler €/m2 por zonas	5,5€/m2

2. Programa de Ayudas

Nº de Solicitudes Recibidas	8.609
Nº de Expedientes Aprobados	7.741
Nº de ayudas recibidas para paliar la pobreza energética	2.074
Nº de ayudas recibidas para el alquiler	3.265
Nº de Alojamientos Provisionales en funcionamiento	133
Nº de personas atendidas en el albergue	2.568

3. Programa de Rehabilitación (Procedentes del PMV 2017-2020)	
Nº de solicitudes recibidas	29
nº de expedientes aprobados	18
nº de edificios y viviendas unifamiliares en los que se ha actuado	18
nº de actuaciones en la envolvente térmica	17
nº de instalaciones de sistemas de calefacción, refrigeración, producción acs...	9
nº de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables	7
nº de familias o unidades convivenciales beneficiarias	139
nº de personas beneficiadas	163
ratio entre las solicitudes y concesiones de ayudas	62%
porcentaje de reducción de consumo energético	59%

4. Programa de mejora de áreas y entornos residenciales

E.1 Areas vulnerables	
Actuaciones realizadas en urbanización Fase II ARU "29 de Octubre"	Sin finalizar
Actuaciones realizadas en edificación Fase II ARU "29 de Octubre"	Sin finalizar
Actuaciones sociales	Sin finalizar
Actuaciones medioambientales	Sin finalizar

E2. Locales comerciales

Alquileres realizados	Coworking
Alquileres con opción de compra realizados	Programa sin implantar

5. Gestión

Oficina Sociedad Municipal VIVA	
Información facilitada y atención con cita previa. Nº personas atendidas	25.2015
Redes sociales. Nº seguidores en Facebook y Twitter	2.629
Consulta página web	Sin estadística

6. Participación

M1. Mesa de la Vivienda	
Convocatorias y acuerdos	
2021	2022

<p>Reunión de la Mesa de la Vivienda el 5 de abril de 2021 al objeto de permitir a sus participantes realizar aportaciones al Plan Municipal de Vivienda.</p>	<p>Reunión de la Mesa de la Vivienda de 19 de mayo de 2022 al objeto de estudiar temas como la nueva Ley de Vivienda, activación de ayudas a la rehabilitación con fondos europeos, estudio de datos de la vivienda en Valladolid, análisis de “viviendas verdes” y colaborativas.</p>	<p>Reunión Mesa de la Vivienda de 27 de diciembre de 2022 en el que se estudia la constitución del Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler, el protocolo de acceso, y se analizan aportaciones de los miembros de la mesa.</p>
---	--	--

1) PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS

✓ P1. VIVIENDAS BLANCAS

Los 6 primeros indicadores de este punto se refieren a actuaciones realizadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P., para incrementar el Parque Municipal de Viviendas (en adelante PMV), mediante la compra, a propietarios/as privados/as, de viviendas que reúnan las características especificadas en las licitaciones anuales correspondientes. Durante dichas anualidades, de las 183 solicitudes de venta presentadas en esta Sociedad, se han descartado 26, por no cumplir requisitos del Pliego; las 157 solicitudes restantes han sido visitadas por el personal técnico de VIVA para la realización de la correspondiente Tasación, base de la negociación de la compra, de todas ellas se han adquirido 78 viviendas en este Plan Municipal. Habiéndose necesitado la intervención de distintas actuaciones, en 57 de ellas, para su puesta en el mercado de alquiler.

Hay que tener en cuenta que es en este Plan Municipal 2021-2025, donde se unifica el PROGRAMA de VIVA-SOCIAL (viviendas de propiedad municipal gestionadas por VIVA, S.L.M.P.), y el PROGRAMA DE VIVIENDAS BLANCAS (viviendas únicamente propiedad de la sociedad Municipal), ya que el/la inquilino/a destinatario/a de las mismas, cumplía idénticos requisitos, regulándose el proceso de selección de conformidad con un único protocolo de acceso. Se ha cedido por parte del Ayuntamiento a la Sociedad Municipal 10 de las viviendas del programa VIVA-SOCIAL, engrosando así el parque Municipal de viviendas propiedad de la Sociedad Municipal, además de las 68 viviendas ya referidas en el párrafo anterior.

Los 3 últimos puntos corresponden a la demanda existente en la ciudad de Valladolid, para esta tipología de Programa de acceso a vivienda a precio social, cuyos destinatarios/as no deben superar unos ingresos máximos de 1,9 veces el IPREM y tener unos ingresos

mínimos, que garanticen el pago del alquiler, de 0,6 veces el IPREM. Las solicitudes presentadas para este Programa en el periodo 2021, a 2024 ascienden a un total de 1.330 solicitudes, de ellas, y por estricto orden de puntuación, se han formalizado en este periodo del Plan, 95 contratos de alquiler, correspondientes a viviendas adquiridas y a rotaciones de viviendas ya existentes en el programa.

✓ P2. VIVIENDAS PARA JÓVENES

La política de vivienda con destino a personas jóvenes menores de 36 años, en este Plan Municipal, abarca dos programas, el relativo a Programa de Viviendas Verdes, compuesto por demandantes jóvenes con recursos económicos limitados, con ingresos comprendidos entre una y dos veces el IPREM, y que busquen su emancipación; y el segundo programa, el Programa General para menores de 36 años, destinado a jóvenes con recursos económicos superiores, de entre 1,9 y 6 veces el IPREM. Aunque proveniente del desarrollo del Plan municipal 2017-2020, se recepcionó el 30 de julio de 2021, la obra de edificación de 25 viviendas en la Calle Eneldo, nº1, de las cuales 24 se calificaron como VPP para jóvenes, y con financiación al amparo de los arts. 24, 25, 27, 28 y 29 del RD. 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Entre esta Promoción y las adquiridas para el programa de Viviendas Verdes, suman un total de 44 viviendas destinadas a jóvenes menores de 36 años.

A estos dos programas hay que añadir que mediante alguno de los convenios Suscritos con la UVA o con clubes deportivos relevantes del ámbito municipal, se suscriben los contratos de alquiler correspondientes.

✓ P3. VIVIENDAS COLABORATIVAS

En este apartado hay que aclarar que los datos en cuanto a solicitudes recibidas y contratos realizados corresponden a los alojamientos protegidos intergeneracionales ya construidos y que por tanto las solicitudes corresponden a las distintas convocatorias de selección de demandantes de vivienda en alquiler, existentes en este Plan Municipal, la primera convocatoria que afectaría sería 2020, que tenía una duración de 3 años, luego afectada por la modificación del Protocolo de acceso en diciembre 2022, y con convocatorias anuales en 2023 y 2024. Por tanto, el nº de contratos realizados corresponde a las rotaciones existentes en estos años en las dos promociones de alojamientos protegidos intergeneracionales. Lo que suponen 72 solicitudes y 15 contratos de alquiler, respectivamente.

Por lo que se refiere a la parcela 10 B de la antigua UE 331 se encuentra en fase de ejecución.

✓ P4. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Durante el periodo 2021-2024, en este Programa del Plan Municipal los indicadores se refieren por un lado a los alquileres de VPP realizados propiedad de la Sociedad, y que ascienden a un total de 28, de los cuales 27 corresponden a rotaciones de viviendas ya existentes, y uno corresponde al alquiler de la vivienda protegida de Familia de nueva construcción de la promoción de la C/ Eneldo, nº 1.

El segundo indicador, es de la formalización de contratos de alquiler con opción a compra con un total de 9 contratos formalizados, siendo esta línea en la actualidad residual, donde algunos/as inquilinos/as han ido ejercitando la opción de compra.

En cuanto al testigo correspondiente a venta de viviendas protegidas se debe señalar que aquí se cuantifican 9 VPP transmitidas en la modalidad de alquiler con opción a compra.

El indicador de construcción de VPP como se ha indicado anteriormente es cero, dado que la promoción recibida en este periodo correspondía al desarrollo del Plan municipal 2017-2020, aunque su puesta en funcionamiento se realizó durante la vigencia del Plan 2021-2025.

Las solicitudes recibidas de acceso al PMV por parte de posibles arrendatarios/as, cuyos ingresos estén por encima de 1,9 veces el IPREM y como ingresos máximos las limitaciones establecidas por las distintas tipologías de VPP en la calificación de las mismas o por las limitaciones establecidas por la financiación recibida a nivel estatal, según los planes de vivienda correspondientes, ascienden en estos años a 428.

✓ P5. ALVA

El objetivo del programa ALVA de aumentar el parque de vivienda en alquiler ofreciendo a los propietarios/as privados/as de las viviendas garantías suficientes para que su alquiler sea fácil y seguro, se ha visto realizado con los datos reflejados en los indicadores para el periodo 2021 a 2024, con un total de 317 solicitudes recibidas de inquilinos/as y de propietarios/as para incorporarse al programa, con un total de 79 viviendas visitadas y tasadas, de las cuales se incorporan al programa 54 viviendas, habiéndose suscrito 108 contratos en total, 54 de arrendamiento con inquilinos/as y otros 54 contratos de cesión con

los/las propietarios/as de viviendas, con un precio medio de alquiler de 5,5 €/m2.

2) PROGRAMAS DE AYUDAS

Dentro de la Relación de Prestaciones del Sistema de Servicios Sociales de Responsabilidad Pública relacionado en el Catálogo de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Valladolid, se distinguen los siguientes datos respecto a los indicadores señalados en el Plan Municipal de Vivienda 2021-2025:

En relación a ayudas de emergencia:

	2021	2022	2023	2024
Nº Solicitudes recibidas	2.549	2.209	2.178	1.820
Nº expedientes aprobados	2.277	1.994	1.972	1.632
Nº ayudas concedidas para paliar pobreza energética	786	633	453	277
Nº de ayudas concedidas para alquiler	952	795	829	752

Respecto a alojamientos provisionales

	2021	2022	2023	2024
Nº Solicitudes recibidas:	16	11	19	10
Nº de exptes. aprobados:	13	6	16	8
Nº de alojamientos provisionales en funcionamiento	33	33	32	35

Personas atendidas en el albergue:

2021	2022	2023	2024
531	604	651	782

3) PROGRAMA DE REHABILITACIÓN

La línea de ayudas de rehabilitación, prevista en el Plan 2021-2025 no se dotó presupuestariamente, por lo que los índices que se reflejan en el esquema adjunto corresponden a la resolución de los expedientes resueltos durante este periodo provenientes del Plan 2017-2020, que se ejecutó con presupuesto 100% municipal, y que comprenden tanto actuaciones destinadas a la mejora de la eficiencia energética como a la mejora de la accesibilidad, fue una convocatoria como se ha señalado del anterior Plan Municipal (cuyo plazo final de presentación de solicitudes fue 13 de noviembre del 2020), aunque su desarrollo y concesión se realizó durante la vigencia del plan evaluado. El nº de personas beneficiarias del mismo se estima en 163 personas, en un total de 139 viviendas intervenidas.

4) PROGRAMA DE MEJORA DE AREAS Y ENTORNOS RESIDENCIALES

Durante el Plan Municipal 2021-2025 se preveía continuar y finalizar las actuaciones que afectaban a nivel social y rehabilitador, tanto a obra edificatoria en diferentes bloques de viviendas, como urbanizadora, dividiendo estas actuaciones en fases de la Barriada del 29 de Octubre en el Barrio de los Pajarillos de Valladolid de una de las áreas vulnerables de la ciudad, definida ya en el Plan Municipal 2017-2020, sin que hasta la fecha se haya finalizado.

5) GESTIÓN

Los indicadores correspondientes a este apartado, son reflejo de la necesidad de información y gestión en materia de vivienda, que la ciudadanía de Valladolid demanda. La información facilitada y el interés ha variado en este periodo de análisis del Plan.

En lo que a información facilitada se refiere, en el año 2021 se atendió a 6.104 personas, en el 2022 a 6.060, en el 2023, a 5.745 y finalmente en el 2024 a 7.306. La información demandada se centra fundamentalmente en información relativa en general al alquiler de vivienda, y principalmente al programa de Vivienda Blanca, seguido del interés suscitado por la licitación para la adquisición de viviendas por parte de la sociedad.

Es de destacar también el interés mostrado por la información a través de redes sociales, especialmente en Facebook con 1.349 seguidores y 1.280 Twitter actualmente X. El indicador de consultas o información estadística de la página web no ha existido en este periodo, siendo objeto de inclusión con la renovación de la página web.

Como se indica en el esquema adjunto la Mesa de la Vivienda se ha reunido en este periodo en tres ocasiones.

2.2 VALORACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA 2021-2025

El Pleno del Ayuntamiento de Valladolid en sesión celebrada el 14 de septiembre de 2021 adoptó el acuerdo de aprobación del Plan Municipal de Vivienda 2021-2025, en el cual se encomienda a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. su desarrollo, ejecución y seguimiento del mismo durante el periodo de vigencia del citado Plan Municipal.

El Plan Municipal de Vivienda se concibe como un instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del municipio y lo debe hacer de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general. Es un documento que pretende recoger las necesidades de la vivienda en el municipio de Valladolid y detalla los programas y líneas de actuación desde el gobierno municipal para dar respuesta a las mismas.

El Plan desarrollaba los siguientes programas:

1. Parque municipal de viviendas
2. Programas de ayudas (servicios sociales)
3. Programa de rehabilitación y accesibilidad
4. Programa de mejora de áreas y entornos residenciales
5. Programa de control de filtrados

El desarrollo de estos programas se realiza a través de:

1. Oficina de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P.
2. Observatorio de la Vivienda

I.- Por lo que se refiere al Programa de Costes:

Los objetivos previstos alcanzar se definían en los siguientes apartados, para un horizonte temporal de 5 años (2021-2025):

A. Programas:

1. Parque municipal de viviendas:

P1. Viviendas Blancas. Adquisición de viviendas de segunda mano con destino al alquiler social, el objetivo era la compra de 40 a 70 viviendas anualmente lo que suponía un incremento del parque público de entre 200 y 350 viviendas.

P2. Viviendas para jóvenes. Construcción de viviendas para jóvenes, el objetivo la edificación de 150 viviendas.

P3. Viviendas colaborativas. Ejecución de una promoción de 10 viviendas colaborativas.

P4. Viviendas de Protección Pública. El plan específicamente no proponía la construcción de viviendas protegidas.

P5. ALVA Gestión del Alquiler. Gestión del alquiler de particulares a través del programa ALVA con el objetivo de actuar con 40 viviendas anuales lo que suponía 200 viviendas en la vigencia del Plan.

2. Programa de Ayudas. Presupuestado por la Concejalía anteriormente denominada de Servicios Sociales.

3. Programas de rehabilitación:

R1. Mejora energética, el objetivo era alcanzar las 100 viviendas anuales lo que suponía actuar en 500 viviendas durante la vigencia del Plan.

R2. Mejora de la Accesibilidad, programa para garantizar la accesibilidad, el programa pretendía llegar a 155 viviendas anuales y 775 durante la vigencia del Plan.

R3. Mejora progresiva de las viviendas, en el que se establecía la propuesta de proyectos para financiar, dotándose de un importe anual a distribuir entre los proyectos solicitados.

4. Programa de mejora de áreas y entornos residenciales:

E1. Áreas Vulnerables. Proyecto de Pajarillos, actuaciones en el barrio por importe de 3 millones anuales lo que supone una inversión de 15 millones de euros durante la vigencia del Plan.

Proyecto de Delicias, actuaciones en el barrio por importe de 3 millones anuales lo que supone una inversión de 15 millones de euros durante la vigencia del Plan.

E2. Entorno de locales comerciales, colaboraciones público privadas para el alquiler de locales propiedad de particulares, al ser un programa nuevo se dota de presupuesto a expensas de la materialización de los proyectos se establece una línea de ayudas de 280.000,00 € anuales lo que suponía un importe de 1.400.000,00 € durante la vigencia del Plan.

E3. Estrategia Este, programa presentado para ayudas europeas.

5. Programa de control de filtrado:

F1. Control de Piezas, programa desarrollado por el equipo de gestión urbanística.

F2. Desarrollo público de nuevos sectores, La Florida, con un periodo de ejecución de dos años y un presupuesto de 26.990.850,69 euros.

B. Herramientas de trabajo. Las herramientas con las que se pretendía desarrollar el plan pretendían estar dotadas con la siguiente financiación:

- **Gestión.**

Of1. Sociedad VIVA. Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. 800.000,00 € anuales lo que suponía en el total del periodo de vigencia 4.000.000,00 €

- **Observatorio.**

Of 1. Estudios y análisis. El Observatorio de la Vivienda un presupuesto anual de 50.000,00 euros lo que suponía un importe de 250.000,00 € durante la vigencia del Plan.

II.- Por lo que se refiere al Programa de Ingresos:

Para abordar dichos costes, el plan preveía unos ingresos que ascendían a 105.165.850,69€, provenientes de ingresos por arrendamientos, ingresos por cuotas de urbanización, venta de suelo, aportaciones de otras administraciones y aportación municipal.

A continuación, se refleja la ejecución de los ejercicios 2021 a 2024, no incluyéndose datos del 2025 como ya se ha aludido en los indicadores, extrapoliándose los datos previstos en el Plan Municipal aprobado el 14 de septiembre de 2021, concretándose la ejecución en los siguientes datos:

A. PROGRAMAS.

1. Parque municipal de viviendas:

P1. Viviendas Blancas. Adquisición de viviendas de segunda mano con destino al alquiler social, el presupuesto se centraba en una horquilla de entre 160 y 280 viviendas, con un presupuesto de entre 12,8 y 22,8 millones de euros. La adquisición de viviendas ha alcanzado el número de 95 viviendas, estando pendientes las compras del contrato programa 2024 puesto que los fondos han sido transferidos en enero de 2025, de las 160 a 280 previstas la ejecución ha sido del 59% respecto del valor mínimo del rango del objetivo previsto de viviendas, mientras que la financiación ejecutada para dicho porcentaje ha sido del 86%, el importe ejecutado asciende a 11 millones de euros de los 12,8 millones previstos para la adquisición de 160 viviendas.

P2. Viviendas para jóvenes. Construcción de viviendas para jóvenes, el objetivo eran 150 viviendas, pero no se ha edificado ninguna y por tanto no se ha ejecutado el presupuesto del Plan para este apartado que ascendía a 10.500.000,00 euros.

P3. Viviendas Colaborativas. Ejecución de una promoción de 10 viviendas colaborativas, no se han ejecutado dichas viviendas por lo que el importe presupuestado en el Plan de 1.250.000,00 euros no se ha ejecutado.

P4. Viviendas de Protección Pública. El plan específicamente no proponía la construcción de viviendas protegidas.

P5. ALVA. Gestión del alquiler de particulares a través del programa ALVA con el objetivo de actuar con 40 viviendas anuales lo que suponía 160 viviendas en la vigencia del Plan, las cesiones obtenidas de las ofertas recibidas ascendieron a 53 viviendas en el periodo 2021-2024 lo que supone un 33% del objetivo previsto.

2. Programa de Ayudas. El Programa de Ayudas para el alquiler, pobreza energética, asesoramiento, mediación y otras ayudas, se presupuestaron desde la Concejalía de Servicios Sociales, así como la obra de ampliación del Albergue.

3. Programas de rehabilitación y accesibilidad:

R1. Mejora energética, el objetivo era alcanzar las 100 viviendas anuales lo que suponía actuar en 400 viviendas durante la vigencia del Plan. El importe previsto en el Plan era de 4.000.000,00, este

programa no se llegó a desarrollar por la experiencia final del programa en el anterior Plan Municipal de Vivienda.

R2 Mejora de la Accesibilidad, programa para garantizar la accesibilidad, el programa pretendía llegar a 155 viviendas anuales y 620 durante la vigencia del Plan, y estaba dotado con un presupuesto global de 4.000.000,00 euros. El programa no se llegó a desarrollar.

R3. Mejora progresiva de las viviendas, en el que se establecía la propuesta de proyectos para financiar, dotándose de un importe anual a distribuir entre los proyectos solicitados. Este programa no ha tenido proyectos a financiar.

4. Programa de Mejora de Áreas y Entornos residenciales.

E1. Áreas Vulnerables. No se cumplieron los objetivos inicialmente previstos.

E2. Entornos de locales comerciales. No desarrollado.

E3. Estrategia del Este, eran actuaciones con su propio presupuesto en las distintas áreas (urbanización, alumbrado, mejora de parques, etc.) y ayudas específicas de mejora de edificaciones y todo el programa fue presentado a financiación europea.

5. Programa de Control de Filtrado.

F1. Control de Piezas. Sin coste asociado.

F2. Desarrollo Público de nuevos Sectores. La Florida. Inicio del desarrollo de las Normas urbanísticas de gestión.

B. HERRAMIENTAS DE TRABAJO.

• Gestión.

Of1. Sociedad VIVA. Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. 800.000,00 € anuales debidamente actualizados a lo largo del periodo de vigencia.

• Observatorio.

Of 1. Estudios y análisis. El Observatorio de la Vivienda no se desarrolló, entre otros motivos por la necesidad previa del desarrollo de una nueva página web de la sociedad municipal que le diera soporte.

La ejecución del Plan, entre los diferentes programas del Plan se pretendía la actuación en un número de inmuebles en una horquilla entre 1.835 y 1.985, finalmente se ha actuado en 148 a los que hay que incluir las compras que se efectuarán en 2025 con cargo al contrato programa 2024, como ya se mencionó anteriormente. Las aportaciones finales que el Ayuntamiento pudo destinar al Plan ascendieron a 16.561.882,63 euros, ejecutados en su integridad por la sociedad municipal, a diferencia de los 98.260.850,69 euros de los que el Plan pretendía disponer.

El Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid ha sido un plan que, regulando los aspectos de la vivienda y abandonando la planificación y gestión del suelo que la sustenta, es un plan de marcado carácter social, aunque no ha cumplido con las aspiraciones iniciales

Es un plan que actualiza los datos sociodemográficos del municipio, cuestión que permite establecer puntos de partida más acordes con la realidad, como la determinación de zonas vulnerables de la ciudad y el establecimiento de protocolos que regulan el acceso incluso a la vivienda social con destino a colectivos de especial protección.

Es un Plan que ha permitido implantar un Parque Público de Vivienda Municipal en Alquiler, mediante acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP de fecha 7 de marzo de 2023.

Es un plan que ha facilitado el acceso a la vivienda, pero que se ha olvidado de exigir los deberes correlativos a sus ocupantes, de ahí entre otros los problemas surgidos en el elevado índice de impagos en vivienda social y de los problemas de convivencia en las comunidades de propietarios/as donde radican las mismas. Se intenta evitar guetos con la dispersión en la compra de viviendas, pero se condena a comunidades de propietarios/as a una difícil convivencia en no pocos casos.

Es un plan que se ha preocupado más del incremento del Parque Público de Vivienda que de su calidad, por lo que ha generado numerosos problemas en su puesta en marcha. Y ha sido un plan en el que no se ha llevado a cabo promoción pública. Tener un parque de viviendas en alquiler implica necesariamente un seguimiento posterior de cumplimiento y de verificación de la realidad y necesidades sociales de sus ocupantes que no se han llevado a cabo.

Igualmente, frustrante ha sido el desarrollo insatisfactorio de la regeneración urbanística de la barriada 29 de Octubre, pese a todos los esfuerzos realizados para ejecutar las actuaciones y, con una mala previsión de un fallido Plan Social.

Por último, el programa ALVA, si bien una buena iniciativa a priori se ha vuelto de difícil continuidad por la normativa estatal actual, lo que obliga a replantearse el programa de fomento al alquiler de vivienda en Valladolid.

Por ello, sin abandonar los aspectos positivos del plan, que los ha tenido, y fruto de la experiencia, es necesario, rectificar, en unos casos, eliminar en otros, actuaciones contempladas en el anterior plan municipal y establecer unos nuevos ejes estratégicos y programas, recuperando un Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Pero para ello es necesario posicionarse en la realidad actual de la población de Valladolid y en el análisis de sus necesidades en materia de vivienda, por lo que se debe proceder al estudio del entorno sociodemográfico y del parque de viviendas.

3 ENTORNO SOCIODEMOGRÁFICO Y PARQUE DE VIVIENDAS

3.1 ESTUDIO SOCIODEMOGRÁFICO

La población de Valladolid.

Después de una fase de intenso crecimiento que abarca prácticamente toda la segunda mitad del siglo XX hasta el año 1994 cuando Valladolid alcanza su máximo poblacional con 336.917 habitantes, la Ciudad inicia una etapa estancamiento y ligera pero continuada pérdida de población, que le lleva a situarse en los 297.111 residentes del pasado año 2023. Si bien y por primera vez en éstas casi tres últimas décadas, parecen detectarse signos de un ligero crecimiento que al inicio de éste 2024 ha permitido que su población se haya situado en los 301.872 habitantes, con un incremento relevante del 1,6% respecto del año anterior.

Este proceso de estancamiento y pérdida de población de Valladolid, que tiene lugar a lo largo de las últimas décadas deriva de una diversidad de factores entre los que cabe destacar: La tendencia a la dispersión de su población hacia los municipios del entorno urbano próximo de su Alfoz, tanto por la mejora de los niveles de accesibilidad y facilidad de desplazamiento en su entorno periurbano próximo, como al incremento del grado de dotación de infraestructuras y equipamientos en el Alfoz. Pero también por la aparición de una oferta inmobiliaria más adaptada a nuevos modelos habitacionales caracterizados por una menor densidad urbanística, que compite además con costes diferenciales de adquisición más bajos, frente a la oferta inmobiliaria disponible en su núcleo urbano central, donde también se soportan unos mayores niveles de congestión, por sus mayores niveles de densidad urbana. Y todo ello sin olvidar que a lo largo de éste mismo periodo Valladolid, y España en general, ha asistido a una significativa caída de las tasas de natalidad, a la vez que buena parte de sus grandes centros urbanos más densamente poblados generaban unos saldos migratorios negativos en el marco de sus áreas metropolitanas o entornos urbanos próximos, dando lugar en conjunto a las pérdidas de población señaladas.

G01: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID

Fuente: INE 2021. Padrón de Población. Elaboración propia



La evolución reciente de la población residente en Valladolid presenta entre 2010 y 2018 una fase de ligera pero continuada pérdida de población en la que solo en 2020 coincidiendo con el año de la pandemia de la Covid-19 se detecta un primer y ligero atisbo de recuperación que, aunque se desvanece en 2022, vuelve a repetirse en el último año 2024 con una cifra relevante que supone un incremento del 1,6%, permitiendo que la Ciudad vuelva a situarse por encima de los 300.000 habitantes.

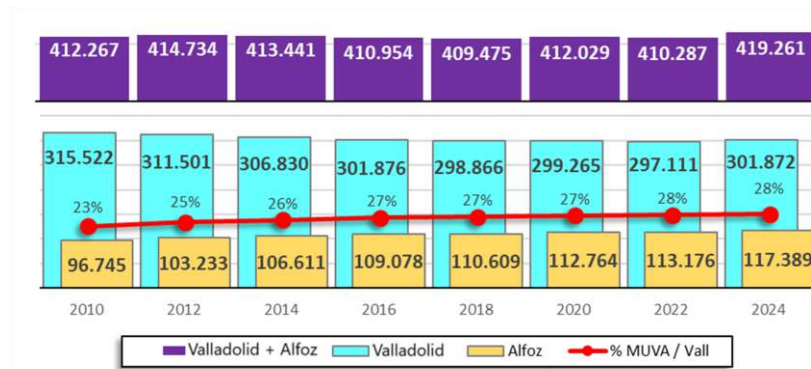
Hay que señalar en cualquier caso que la evolución demográfica reciente de Valladolid se circunscribe a la misma tendencia que han experimentado otras ciudades de características y rango urbano similar, que han visto descender su población a lo largo de las últimas décadas entre 2001 y 2020, de forma que si Valladolid desciende un -4% entre los años 2000 y 2010 y un -6% entre 2011 y 2020; Bilbao con 350.184 habitantes lo hace en un -18% y un -1% respectivamente. Gijón: 271.717 hab., en un 5% y 1%. A Coruña: 247.604 hab., en un 3% y 3%. Granada: 233.648 hab., en un -7% y -4%. Santander: 173.375 hab., en un 3% y -6%. Salamanca: 144.825 hab., en un -5% y -9%, o. León: 124.028 hab., en un 5% y -10%. Dinámicas que tienen también que ver con el descenso de las tasas de natalidad y una dispersión de su población en los municipios de sus entornos urbanos próximos.

Esta tendencia se ve en el caso de Valladolid claramente reflejada en el gráfico comparativo con su Alfoz, tal como se muestra a continuación. Así, a falta de disponer de los datos del resto de municipios para 2024-, se evidencia como el conjunto de los 18 municipios del Alfoz incluida Valladolid logra que la población total del área se haya mantenido en los últimos años en el entorno de los 410.000 habitantes. Una evolución que

se apoya en un trasvase de población que se constata con el relevante crecimiento experimentado por los municipios del Alfoz que entre 2010 y 2022, que han pasado de representar el 23% al 28% de su población, equilibrándose así el cómputo total de la misma.

G02: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID Y SU ALFOZ

Fuente: INE 2024. Censos y Padrón de Población. Elaboración propia



G03: DESPLAZAMIENTOS RESIDENCIALES ENTRE VALLADOLID Y SU ALFOZ

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2023. Elaboración a partir de los movimientos realizados en el Padrón Municipal de Habitantes.



A efectos del Plan de Vivienda de Valladolid, hay que señalar que ese movimiento de población genera un flujo bidireccional de entrada y salida entre Valladolid y los 17 municipios del Alfoz, que ha acabado por configurar como un mismo espacio inmobiliario por los datos que pueden verse en el gráfico G03 con datos desde 1997 hasta 2023, donde se contabilizan las altas y bajas registradas en el Padrón municipal de población de Valladolid en relación a cada uno de los municipios del Alfoz. Unos datos que permiten constatar cómo hasta un total 80.673 residentes en Valladolid se han empadronado a lo largo de este periodo en cualquiera de los municipios del Alfoz, en tanto que otros 42.953 han realizado el camino inverso para residir en la Capital, lo que deja un saldo migratorio final de 37.720 residentes en favor del Alfoz.

El análisis agregado en trienios de los datos anuales proporcionados por el Ayuntamiento de Valladolid evidencia que el momento álgido por el número de desplazamientos que se realizan en el marco del Alfoz, se produce entre 1997 y 2011, generando el saldo migratorio más abultado con hasta 51.844 personas implicadas para el conjunto del periodo, lo que representa un 64% del total de los desplazamientos realizados desde Valladolid al Alfoz, frente a solo 19.597 un 46% de los desplazamientos en sentido contrario. Por ello, un 85% del saldo migratorio resultante entre Valladolid y su Alfoz que suma 32.247 nuevos residentes se realizan en esos 14 primeros años.

Se trata además de unos flujos que, aunque siempre han sido negativos para Valladolid, se estaban reduciendo en los últimos años especialmente entre 2016 y 2019, hasta situar el balance en poco más de 200 personas anuales —tal como puede observarse en el desglose por años del gráfico—, si bien con el impacto de la COVID-19 en 2020 rompe esa tendencia y vuelve a ampliarse el saldo migratorio de Valladolid con el Alfoz. Todo ello en la medida que el Alfoz permitiría atender mejor los nuevos requerimientos en materia de equipamiento y dotación de viviendas planteados por la pandemia como son; una mayor amplitud de las viviendas en la medida que pueden contar con espacios que faciliten el teletrabajo o el estudio en remoto, disponer de mejor ventilación, contar con iluminación natural y tener unos menores consumos energéticos por la mejora en los estándares de construcción, o facilitar el acceso a espacios exteriores que permitan realizar actividades más en la naturaleza.

Por todo ello se evidencia la importancia del movimiento residencial que se produce entre Valladolid y su Alfoz, que da lugar a un significativo número de transacciones inmobiliarias, que habría que analizar con más precisión para conocer el perfil de las familias implicadas según edades y tamaño, la tipología de las viviendas que se ocupan o las motivaciones por las que se realiza el desplazamiento o si se producen fenómenos de regreso.

G04: MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN

Fuente: Observatorio de Valladolid 2021. <http://valladolidencifras.es/>. Elaboración propia.



Los componentes que determinan la evolución de una población aparecen recogidos en las estadísticas de lo que se denomina “Movimiento natural de la población” y la de “Movimientos migratorios”, de tal forma que la primera de ellas permite establecer el cálculo de la diferencia entre nacimientos y defunciones, además del número de matrimonios. En tanto que la segunda no permite establecer los saldos migratorios que resultan de la diferencia entre la población que marcha y llega de otras ciudades y países.

La evolución del número de nacimientos, defunciones y matrimonios, que resulta del análisis de las estadísticas relativas al **movimiento natural de la población** contabilizados también en trienios, permite establecer, tal como puede apreciarse en el gráfico G04, una primera etapa entre 1996 y 2010 con unas cifras relativamente similares y tendencia a incrementarse ligeramente en ambos casos, con una media anual de 2.659 defunciones y 2.530 nacimientos a lo largo de dicho periodo. Lo que permite incluso que en el año 2006 se produzca un ligero crecimiento vegetativo positivo.

A partir de 2010 el cambio de la situación socioeconómica generada por la Crisis financiera e inmobiliaria que estalla en 2008, con la quiebra del banco norteamericano Lehman Brothers y su efecto dominó en el marco de una economía globalizada y su impacto sobre el resto del sistema productivo, que desencadenó en poco tiempo un incremento de las tasas de paro muy elevadas, que unido a las durísimas políticas de austeridad económica y precarización laboral aplicadas, alargaron la crisis durante

casi una década; generando un clima de desconfianza económica que afectó especialmente a la población más joven, lo que acabó por hundir unas tasas de natalidad, que cuando parecían empezarse a recuperar, volvieron a verse afectadas por el impacto de la COVID-19. Y finalmente, en este punto, también habría que considerar la emigración de población joven a menudo altamente formada que encuentra en otras ciudades y países el lugar para desarrollar su actividad profesional y su vida familiar, aspecto que merecería ser objeto de un análisis específico.

Todo ello rompe la situación de relativo equilibrio entre el número de defunciones y nacimientos que se muestra en el gráfico G04 que se observa hasta 2010, generando un diferencial entre ambas cifras que no ha dejado de agrandarse en los siguientes trienios. Así, mientras que el número de defunciones se ha mantenido en una senda de ligero crecimiento a lo largo de todo el periodo, solo afectada en 2020 por los altos niveles de mortandad generados por la COVID-19, que se incrementaron en un 28%, volviendo a situarse en los dos últimos años en una senda similar respecto del periodo anterior. Por el contrario, el número de nacimientos, muestra una caída continuada desde 2010, en la medida que de los 2.714 nacimientos en 2010 se ha pasado a 1.745 en 2022, lo que supone una reducción del 55%.

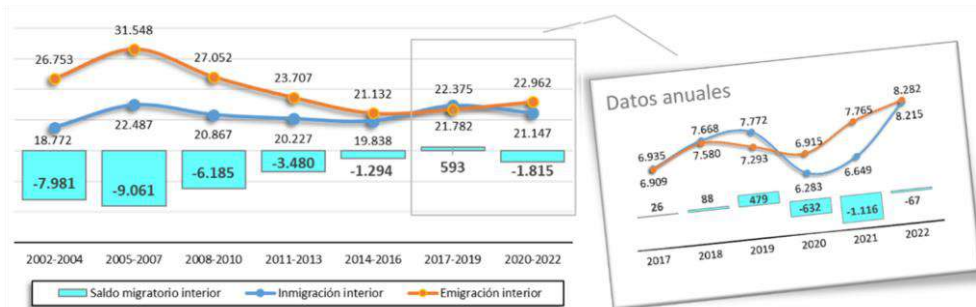
El número de matrimonios ha seguido también una tendencia a la baja desde el segundo trienio del periodo analizado cuando se alcanzan los 4.646 enlaces nupciales, intensificándose a partir de 2008 cuando se constata una caída del 22%, al igual que en el último trienio donde el descenso llega al 26%; si bien en este último caso hay que tener en cuenta que se incluye el año 2020, durante el que se oficiaron solo 400 matrimonios por el confinamiento de la COVID-19. Mientras que en los dos años posteriores se atisbaría una recuperación en la medida que en 2022 se alcanza la cifra de los 900 casamientos, de unas parejas que necesitan disponer de una vivienda para iniciar su vida familiar.

Más allá del marco económico ya señalado los motivos de la caída de las tasas de natalidad y del número de matrimonios tienen que ver con todo un conjunto de factores socioeconómicos como son; la incorporación de mujeres al mundo laboral debido a sus mayores niveles de formación y su deseo de autonomía personal, las dificultades de conciliación de la vida laboral y familiar, disponer de un mercado de trabajo estable y razonablemente remunerado, o las dificultades de acceso a la vivienda o la disponibilidad de una red de apoyo de guarderías, escuelas y otros equipamientos de apoyo a las familias. Cuestiones todas ellas a las que como Sociedad habría que ir dando solución si se quiere que nuestros jóvenes puedan cumplir con sus deseos de formar familias y tener descendencia.

A lo largo de los últimos años, los **movimientos migratorios interiores** con origen o destino en España han presentado regularmente para el municipio de Valladolid cifras negativas, excepto en el trienio 2017-2019. Así entre 2002 y 2022, un total de 145.713 nuevos residentes fijaron su residencia en Valladolid, frente a 174.936 que realizaron el camino inverso, generado en conjunto un saldo migratorio interior negativo de 29.223 personas.

G05: MIGRACIONES INTERIORES

Fuente: Observatorio de Valladolid 2021. <http://valladolidencifras.es/>. Elaboración propia.



Se trata por tanto de unos flujos de población relevantes en la medida que han supuesto la llegada de entorno a unas 20.000 personas por trienio a lo largo de éstos 20 últimos años, tal como puede apreciarse en gráfico G05 que se acompaña. En tanto que en el caso de las emigraciones se pueden establecer dos etapas; una primera hasta 2013 que moviliza 109.060 personas, generando un saldo migratorio negativo de 26.707 residentes que supone un 91% del saldo total, frente a los 65.876 de la segunda etapa cuyo saldo negativo es de 2.516, que supone solo el 9% del saldo migratorio.

En cualquier caso, la evolución de las migraciones internas en los dos últimos trienios aparece claramente marcada por el impacto de la COVID-19, y si entre 2017 y 2019 se observa un saldo migratorio positivo, en el año 2020 se produce una significativa caída, especialmente de la llegada de inmigrantes, generando unos saldos negativos que no se compensan hasta 2022, tal como puede apreciarse en el detalle de los datos anuales.

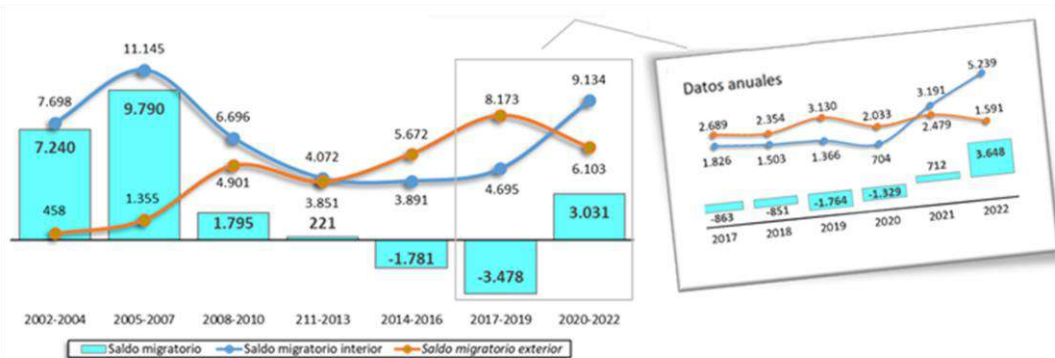
La estadística de **migraciones exteriores**, informan de 47.331 personas empadronadas en Valladolid provenientes del extranjero y 30.513 que lo han hecho hacia el extranjero, dejando un saldo migratorio positivo de 16.818 residentes. La barrera que suponen las fronteras nacionales en el caso de las migraciones exteriores, además de los cambios culturales,

idiomáticos, etc., a que obliga a quienes se ven implicados, hace que estos desplazamientos sean mucho menos numerosos, implicando solo un 19% de la población migrante y que presenten una evolución más errática, tal como puede observarse con la comparación de los dos gráficos anteriores. Así, las migraciones exteriores con origen o destino en Valladolid a lo largo de los 21 años cuyos datos se muestran agrupados por trienios, permiten establecer tres fases atendiendo a los saldos demográficos generados. Mientras que los cuatro primeros trienios y especialmente en los dos primeros caracterizados por la bonanza económica en la que se inscriben, se logra atraer a 29.611 inmigrantes, frente a 10.565 emigrantes, genera un saldo migratorio exterior de 19.046 personas.

Por su parte, en los dos trienios siguientes de 2014 a 2019 caracterizados por unos elevados niveles de paro, se genera un saldo migratorio negativo de 5.259 personas; de forma que a 8.586 inmigrantes llegados se alcanza la cifra de 13.845 inmigrantes.

G06: MIGRACIONES EXTERIORES

Fuente: Observatorio de Valladolid 2021. <http://valladolidencifras.es/>. Elaboración propia.



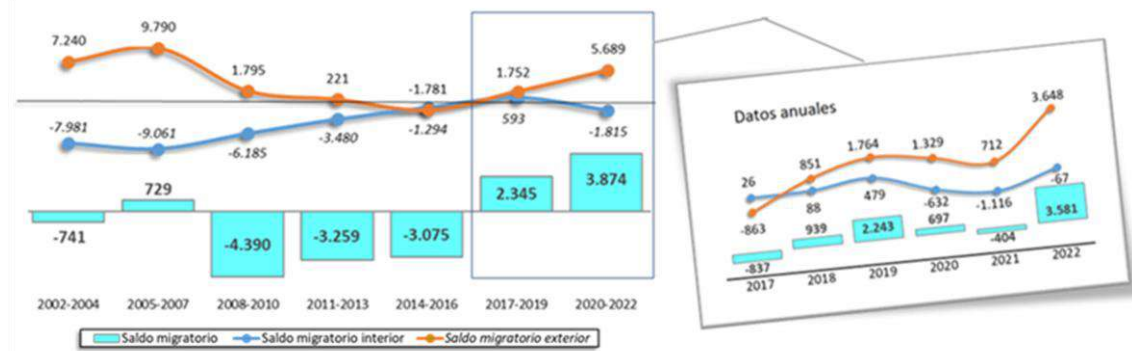
En el último trienio con datos disponibles, que se inicia en 2020, coincidiendo con el impacto de la COVID-19, se consolida el cambio de tendencia, por el significativo incremento del saldo migratorio exterior iniciado en el trienio anterior, que en el detalle de la evolución anual puede verse como éste se hace efectivo en los dos últimos años, de forma que si entre 2017 y 2020 se contabilizan saldos migratorios exteriores negativos, el significativo incremento en el número de inmigrantes registrados en 2021 y 2022, al igual que la relevante caída del número de emigrantes en 2022, da lugar en conjunto a un saldo positivo trienal de 3.031 personas.

Como resultado de todo ello, el saldo migratorio total de Valladolid a lo largo de los últimos 21 años da lugar a un saldo interior negativo de

29.223 personas, frente a un saldo exterior positivo de 24.706 personas, lo que arroja finalmente un saldo total negativo de 4.517 personas.

G07: SALDO MIGRATORIO TOTAL

Fuente: Observatorio de Valladolid 2021. <http://valladolidencifras.es/>. Elaboración propia.



Así el saldo migratorio total de Valladolid presentaría tres etapas en función de la entidad del saldo migratorio total; de forma que en un primer momento, previo a la crisis financiera e inmobiliaria de 2008, donde se obtienen saldos migratorios que prácticamente se equilibran, de forma que en el conjunto de los dos trienios alcanza un saldo de -12 personas, como resultado del diferencial entre un saldo migratorio exterior positivo y con unas cifras crecientes, frente a un saldo migratorio interior negativo. En tanto que un segundo periodo que abarca entre 2008 y 2016 que presenta saldos migratorios totales claramente negativos y que en conjunto alcanzan hasta las 10.724 personas. Mientras que en una fase final entre 2017 y 2022, se registran saldos mayoritariamente positivos hasta sumar 6.219 personas gracias a un saldo migratorio exterior capaz de compensar las pérdidas de población derivadas de unas migraciones internas mayoritariamente negativas.

Mediante la relación de **indicadores demográficos** que se muestran a continuación se pretende disponer de una batería de datos con los que describir el estado actual y la evolución de la población de Valladolid, así como de sus entornos de referencia.

El dato de **densidad de población** evidencia en primer lugar el carácter urbano del ámbito de aplicación del Plan Municipal de Vivienda, al tiempo que la dualidad y complejidad territorial española, de tal forma que frente a una densidad media nacional establecida en 95 hab./km², la media regional desciende hasta poco más de 25 o los casi 65 hab./km² de la provincia. En tanto que en el Alfoz los incrementa de forma significativa hasta rozar los 140 hab./km² y que para Valladolid alcanzan los 1.505 hab./km², siguiendo en ambos casos tendencias inversas, en la medida que

en el primer caso se ha incrementado su densidad desde los 121 y en Valladolid se estaría “esponjando” desde los casi 1.600 hab/km² iniciales.

El **índice de dependencia** permite establecer la relación de la población menor de 16 y mayor de 65 años laboralmente no activa, con la de 16 a 64 en edad de trabajar, con datos padronales y establecer un cociente por el que cuanto mayor es la cifra resultante, mayor es la proporción de población dependiente por cada cien personas que están en edad de trabajar. Es un dato que en el caso de Valladolid, donde éste índice ha evolucionado muy rápidamente, desde un 49,35% en 2011 a un 63,9% en 2023, incrementándose en 14,6 puntos porcentuales en 11 años, frente a sólo a 3,8 en España o 7,3 para Castilla y León. Un dato que parecería indicar a falta de unos análisis más profundos y teniendo en cuenta la evolución de los índices de envejecimiento, una pérdida de población activa por motivos de emigración, en el marco de una Ciudad con una capacidad de formación educativa muy relevante pero cuyo entramado productivo no se es capaz de retener a esa población formada.

El **índice de envejecimiento** mide la relación o porcentaje de mayores de 64 años respecto del total de la población de un territorio utilizando para ello datos padronales, que en el caso de Valladolid se ha situado en el año 2023 en un 27,6%, un porcentaje muy similar al 26,5% de la media de Castilla y León, o del 24,4% de la media provincial, pero muy por encima del 13,5% de la media del Alfoz o del 18,8% del total nacional. Si bien el hecho más relevante, al igual que se observa en el caso del índice de dependencia es su significativo ritmo de crecimiento de casi 7 puntos porcentuales a lo largo del periodo considerado, muy por encima de los otros ámbitos territoriales de comparación y cuyas causas cabe asignar a la caída de las tasas de natalidad en los últimos años, así como a la ya apuntada pérdida de población joven por emigración. En cualquier caso cabe señalar que solo los países más desarrollados presentan altos índices de envejecimiento, lo que implica la existencia de unos servicios nacionales de salud, sistemas de pensiones y una conciencia social de apoyo a los mayores, lo que en última instancia evidencia que se trata de sociedades más cohesionadas y eficientes.

Con el progresivo incremento de la longevidad y la necesidad de prever las necesidades de servicios de apoyo para la población que va incrementando su grado de dependencia por la pérdida de autonomía que empieza a generalizarse a partir de los ochenta y algunos años, el **índice de sobre-envejecimiento** permite establecer la proporción de estas personas mayores y en muchos casos dependientes, respecto de la población jubilada. Así, los datos que se obtienen para Valladolid reflejan un índice del 16,6% y que se sitúa por debajo del 20,1% regional, del 17,0% provincial y ligeramente por encima del 16,5% nacional. Si bien trata de un indicador que se ha incrementado solamente 2,9 puntos porcentuales respecto de 2011.

T01: INDICADORES DEMOGRÁFICOS

Fuente: Observatorio de Valladolid 2021. <http://valladolidencifras.es/>. Elaboración propia.

Año	2011	2015	2019	2023
Densidad de población				
España	93,3	92,4	92,0	95,0
Castilla y León	27,2	26,3	25,6	25,3
Prov. de Valladolid	66,0	64,9	64,1	64,3
Alfoz - Valladolid	121,2	130,1	134,6	139,8
Valladolid	1.587,3	1.537,6	1.511,9	1.505,4
Índice de Dependencia				
España	47,09	50,25	50,63	50,93
Castilla y León	53,38	56,79	59,28	60,69
Prov. de Valladolid	47,47	53,05	56,50	58,02
Alfoz - Valladolid	37,30	41,60	43,94	43,60
Valladolid	49,35	56,42	61,63	63,95
Índice de Envejecimiento				
España	17,15	18,39	18,60	18,82
Castilla y León	22,82	24,12	25,36	26,48
Prov. de Valladolid	19,04	21,15	22,94	24,38
Alfoz - Valladolid	8,80	9,91	11,48	13,45
Valladolid	20,72	23,72	26,10	27,65
Índice de Sobreenviejimiento				
España	13,56	15,19	15,63	16,55
Castilla y León	17,03	19,51	21,40	20,84
Prov. de Valladolid	14,36	15,96	17,00	17,00
Alfoz - Valladolid	11,89	12,87	13,11	12,22
Valladolid	13,68	14,89	15,99	16,58
Índice de Juventud				
España	86,66	81,88	76,02	67,48
Castilla y León	52,50	50,17	46,76	42,64
Prov. de Valladolid	69,06	63,89	57,55	50,60
Alfoz - Valladolid	208,76	196,34	165,87	125,77
Valladolid	59,46	52,05	46,11	41,08
Índice de Maternidad				
España	21,27	20,46	19,31	16,97
Castilla y León	18,04	18,10	17,55	16,06
Prov. de Valladolid	19,77	19,82	18,39	16,24
Alfoz - Valladolid	26,58	25,86	22,06	17,42
Valladolid	18,31	18,02	17,43	15,74
Índice de Tendencia				
España	104,85	89,87	86,55	80,40
Castilla y León	100,39	89,55	84,03	78,94
Prov. de Valladolid	105,57	92,30	82,28	76,77
Alfoz - Valladolid	118,32	97,09	78,63	69,64
Valladolid	102,42	89,98	83,99	78,91
Índice de Reemplazo				
España	114,31	92,07	80,31	75,30
Castilla y León	94,78	72,93	59,64	56,16
Prov. de Valladolid	89,69	70,49	61,35	60,16
Alfoz - Valladolid	123,62	87,28	70,80	66,54
Valladolid	79,82	65,39	59,77	61,77
Índice de Infancia				
España	14,86	15,06	15,02	14,95
Castilla y León	11,98	12,10	11,86	11,29
Prov. de Valladolid	13,15	13,51	13,20	12,34
Alfoz - Valladolid	18,37	19,46	19,05	16,91
Valladolid	12,32	12,46	12,03	11,36
Índice de extranjería				
España	12,19	10,14	10,71	12,66
Castilla y León	6,75	5,47	5,41	7,05
Prov. de Valladolid	6,22	4,81	4,77	6,40
Alfoz - Valladolid	4,59	3,36	2,97	3,36
Valladolid	6,13	4,56	4,57	6,62

El **índice de juventud** relaciona la población de jóvenes menores de 15 y los mayores de 65 años a partir de datos padronales, mostrando como mientras en el municipio de Valladolid el número jóvenes se situaba por debajo la mitad de los mayores de 65 años, en el caso del Alfoz los datos se invertían, si bien en ambos casos se producía una caída porcentual significativa de dichos índices, lo que significa que en los próximos años las necesidades en los ámbitos de educación, salud, formación en el ámbito laboral o equipamientos para la juventud van a tener una menor demanda y que por tanto la actuación de las administraciones y los servicios dirigidos a dicha franja de población van a tener que readaptarse

El **índice de maternidad** ofrece a partir de datos tan accesibles como los del Padrón, información relevante sobre natalidad, al relacionar la población menor de 5 años con el conjunto de las mujeres en edad de ser madres. Así, los datos obtenidos permiten observar que en los últimos cuatro años los datos que se obtienen para Valladolid no alcanzan ni tan siquiera los 20 nacimientos por cada 100 posibles madres, una tendencia que se observa en el resto de ámbitos territoriales de referencia y que además han descendido de forma rápida y significativa evidenciando la caída de las tasas de natalidad.

El **índice de tendencia** muestra la dinámica demográfica a corto y medio plazo, tal como puede observarse en la evolución entre la primera y la segunda cohorte de población que se puede observar en cualquier pirámide de población. Así, en la medida que este indicador se sitúa por debajo cien, se estará produciendo una disminución del número de nacimientos, tal como puede observarse en el gráfico que se acompaña, donde con excepción del año 2011, en el que los indicadores de todos los territorios se sitúan por encima de cien, el resto de años muestran caídas significativas.

El **índice de infancia** permite establecer la relación entre el total de la población infantil de un ámbito territorial respecto al total de su población total, revela tal como se ha ido confirmando con otros indicadores, la caída de las tasas de natalidad, de forma que para el municipio de Valladolid ofrece cifras ligeramente por encima del 10% y que en el caso del Alfoz se sitúan inicialmente en casi el 20%, aunque han ido disminuyendo y se han mantenido relativamente estables. Es un dato que refleja como en ningún otro caso la caída de las tasas de natalidad.

El **índice de extranjería** ofrece información del porcentaje de población de otras nacionalidades con respecto al total de la población autóctona residente, ofreciendo información relevante de la composición y evolución de una sociedad, siendo además un buen indicador de la capacidad de atracción de un entorno laboral para cubrir los puestos de trabajo que genera. Los datos que se obtienen en este punto indican unos niveles de

presencia de población extranjera significativamente por debajo de la media nacional, de casi la mitad de puntos porcentuales; de los seis en los diferentes ámbitos de Castilla y León frente a los doce a nivel nacional. Unos datos que entre 2011 y 2023 se han mantenido relativamente estables.

Así pues, puede concluirse que los factores determinantes en el devenir demográfico de la población de Valladolid están condicionados por el mantenimiento de unas bajas tasas de natalidad, acompañada de un incremento en la longevidad de la población local, lo que incrementará el grado de envejecimiento de la población local, al tiempo que cabe esperar un aumento del número de la población extranjera que tenderá a aproximarse a la media nacional.

Por todo ello y en conclusión, mientras que la caída de las tasas de natalidad obligará a mantener unos servicios a la población infantil y juvenil se mantengan en mínimos, el proceso de envejecimiento —por el que están a punto de empezarse a jubilar las primeras cohortes de población del “baby boom” de la década de los sesenta—, obligará a un proceso de adaptación de las viviendas a las necesidades de accesibilidad y dotación requeridas por una población mayor, a la vez que generar entornos urbanos más amables con las personas mayores que faciliten su vida cotidiana mediante la aparición de servicios de proximidad de carácter médico, comercial o de transporte público que faciliten su vida cotidiana y minimicen sus desplazamientos, además de la aparición de residencias asistidas o apartamentos con servicios especializados para ellas.

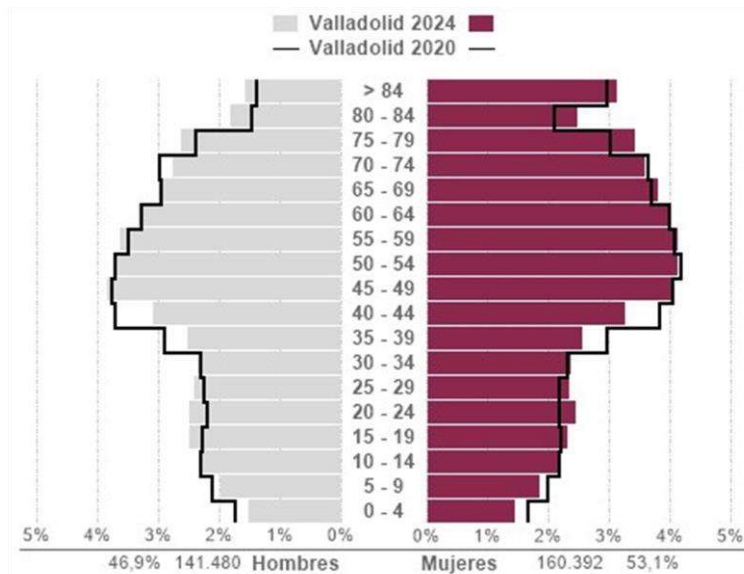
Así mismo, una población progresivamente mayor generará una reducción en la rotación del número de viviendas, a la vez que aumentará el número de viviendas desocupadas en aquellas áreas que experimenten una disminución demográfica, pudiendo provocar incluso una reducción de las necesidades de viviendas de nueva construcción o incluso una menor inversión en el mantenimiento y mejora de las viviendas existentes. Son situaciones que podrían mitigarse mediante políticas de incentivación a la renovación de viviendas, promocionando la movilidad de las personas mayores a viviendas más adecuadas a su situación o desarrollando servicios comunitarios destinados a ellas.

La **pirámide de la población residente en Valladolid** que se obtiene que muestra una composición por edades y género, que adquiere lo que en términos demográficos se denomina una estructura contractiva, en la medida que muestra una pirámide cuya base que va estrechándose por la disminución de sus cohortes de población más jóvenes, mientras que se va ampliando en los rangos de población que representan a la población adulta, de tal forma que la población adulta supera a la población joven, como resultado de unas bajas tasas de natalidad, que resultan de la

combinación de unas familias con menos descendientes y que postergan su nacimiento hasta edades más avanzadas y una esperanza de vida que ha ido incrementándose progresivamente, tal como sucede en buena parte de lo que denominamos países desarrollados.

G08: ESTRUCTURA DE POBLACIÓN

Fuente: Observatorio de Valladolid 2021. <http://valladolidencifras.es/>



La evolución demográfica reciente de Valladolid y del conjunto de las grandes y medianas ciudades a nivel europeo que se ha descrito en las páginas anteriores condicionará las políticas de vivienda en los próximos años en la medida que se produzca un proceso de adaptación a las nuevas necesidades que con unidades familiares más pequeñas se requieran viviendas más pequeñas con menos habitaciones, si bien el mayor envejecimiento de la población requerirá también de viviendas adaptadas a las personas mayores en términos de accesibilidad y dotación de ciertos servicios comunes que hasta ahora no se contemplaban.

Así mismo, el escenario de poblaciones estables o decrecientes afectaría también por un lado al desarrollo de nuevos proyectos urbanísticos y las necesidades de servicios públicos correspondientes, a la vez que requerirá de políticas urbanas de rehabilitación y adaptación del parque de viviendas disponibles a las nuevas necesidades de una sociedad cada vez más tecnológica, a la que la experiencia de la COVID-19 requiere de viviendas, con espacios que permitan actividades de teletrabajo para desempeñar actividades laborales desde casa, de tal forma que deberán ser mucho más versátiles y multifuncionales, a la vez que cuenten con

espacios y entornos próximos más verdes y climáticamente más confortables, que mejore la calidad del aire respirado. Y todo ello sin olvidar que se tratará de viviendas cada vez más domotizadas que incorporen sensores que automaticen procesos que faciliten muchas de las actividades relacionadas con la climatización, seguridad, consumos y eficiencia energética.

Estructura y distribución de la población en Valladolid.

Un análisis más preciso de la distribución de la población por barrios de Valladolid permite ver la complejidad urbana de una ciudad que cuenta con un centro urbano de origen medieval densamente poblado y una trama urbana poco permeable al tráfico, que a partir de la segunda mitad del Siglo XX conoce un importante proceso de transformación hacia una urbe industrial y de servicios, lo que le ha permitido pasar desde los 119.499 residentes de 1950 hasta alcanzar los 233.974 en 1970 y terminar el siglo XX con 319.998 habitantes. Por ello su trama urbana se ha expandido de forma significativa; colmatando el espacio disponible enmarcados por los dos ejes paralelos del Pisuerga y la vía del ferrocarril, hasta llegar a traspasarlos, pero también a lo largo de las principales vías de acceso, las vegas del Pisuerga y La Esgueva que configuran el entorno urbano más atractivo, llegando incluso a urbanizar espacios de orografía más compleja como el páramo de Parquesol.

Así del conjunto de los 47 barrios que configuran la Ciudad de Valladolid sumaban en 2024 un total de 321.713 residentes, de los que tres de ellos superaban los 20.000 habitantes; con el de Delicias como el más poblado con 25.686 habitantes, seguido de Parquesol con 25.660 y Covaresa-Parque Alameda-Paula López con 22.549, que reúnen prácticamente el 25% de su población total. Mientras que otros seis barrios con más de 10.000 habitantes cada uno de ellos: Caamaño-Las Viudas-Polígono San Cristóbal, Rondilla, La Victoria, Pajarillos Bajos, Paseo Zorrilla (Alto) y Girón-Villa del Prado, agrupan hasta otro 27,6% de la población de Valladolid, de tal forma que entre los nueve barrios señalados congregan más de la mitad de su población. Se trata en cualquier caso de barrios situados en una primera corona y con una cierta extensión que han recogido buena parte de los grandes crecimientos urbanos que han configurado la Ciudad, tal como puede observarse en el mapa de distribución que se incluye en la página que sigue.

Junto a éstos barrios más poblados Valladolid cuenta con toda una serie de barrios con personalidad propia que responden a espacios con características propias por organizarse entorno a determinadas plazas, iglesias, responder a una promoción urbanísticas unitaria o enclaves precisos de su periferia urbana, de tal forma que entre los barrios con menor población se pueden encontrar los de: San Juan:1.830 habitantes, Huerta del Rey-Gavilla:1.944, Belén: 1.721, Huerta del Rey-Insonusa: 1.368,

Puente Duero: 1.221, Arturo Eyries-Bajo: 1.201, Barriada Guardia Civil: 1.214 o El Pinar de Antequera, con solo 1.000 habitantes.

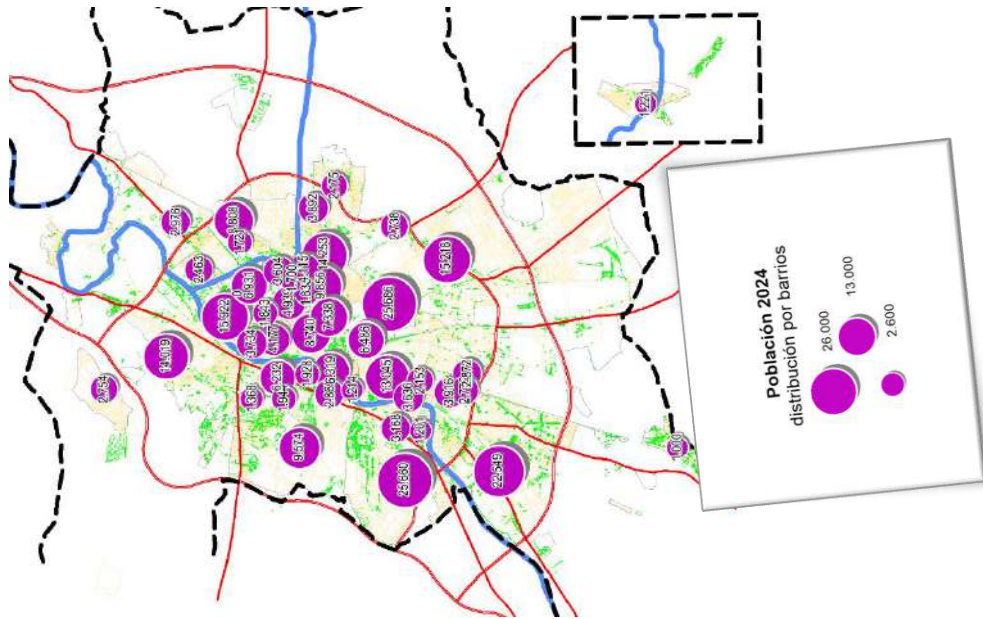
El mapa de distribución de la población por barrios y densidades de población nos ofrece una perspectiva relevante de la estructura urbana de la Ciudad en la medida que dibuja un centro histórico y especialmente un primer cinturón urbanizado a partir de mediados del Siglo XX con normativas poco exigentes, con elevadas densidades urbanas y escaso nivel de equipamiento y dotaciones de espacios públicos cuyas densidades de población se elevan como en el caso de La Rubia hasta los 47.244,9 residentes por km², así como en Circular: 40.625,8. Vadillos: 35.190,4. San Juan II: 31.887,4. Santa Clara-XXV Años de Paz: 31.040,2. Arturo León: 30.568,6. Pajarillos Bajos: 30.045,7. Delicias: 28.435,7, Caño Argales: 27.822,7 o San Juan: 27.744,3.

Por todo ello, las mayores densidades urbanas se concentran en barrios situados en la primera corona urbana desde la Rondilla hasta Delicias, así como también en torno al eje del Paseo Zorrilla hasta llegar a La Rubia, que se configuran como espacios urbanos muy consolidados y sin posibilidad de dotarse de espacios y equipamientos que posibiliten su esponjamiento urbano.

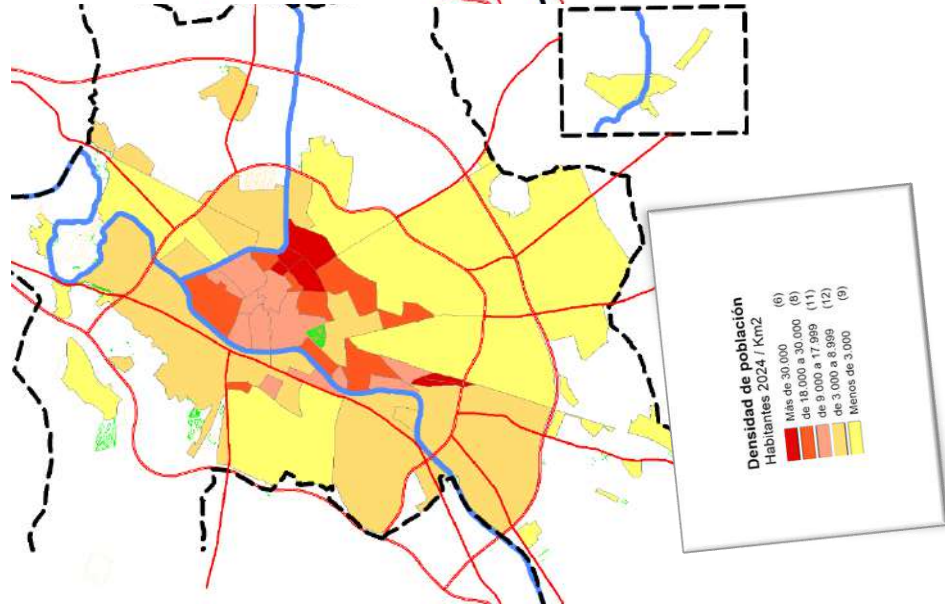
Obligando por ello a una planificación más precisa y sostenible que afronte los retos que plantea, mejorando los efectos derivados de las economías de aglomeración que pueden generarse para mejorar la calidad de vida de su ciudadanía y la eficiencia económica de sus empresas. En tanto que en términos de vivienda genera también toda una serie de desafíos que tienen que ver con el coste de acceso a las mismas o los efectos de gentrificación que puedan producirse en determinadas áreas de la Ciudad.

M01: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR BARRIOS

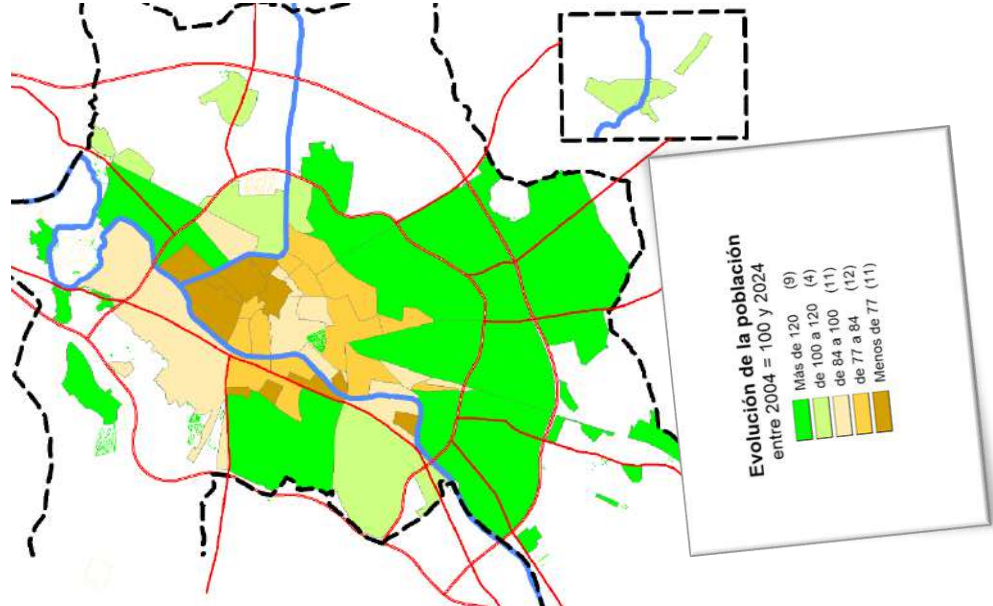
DISTRIBUCIÓN 2024



DENSIDAD



EVOLUCIÓN 2004-



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2021. Padrón de Población. Elaboración propia

La evolución demográfica reciente está generando efectos de crecimiento en aquellos barrios que cuentan con espacios de expansión urbana, mientras que en las zonas centrales más consolidadas se está produciendo una pérdida de residentes como resultado de sus altos niveles de envejecimiento de su población y la sustitución del carácter residencial por actividades de servicios y pisos turísticos.

La evolución demográfica de Valladolid entre 2004 y 2024 posibilita que su población pase de 321.713 a 301.872 habitantes, lo que significa una pérdida del 6% de sus residentes, pero que en el caso de Girón-Villa del Prado presentan crecimientos positivos del 182%, el Polígono de Argales: 160% o Las Flores: 102%. Mientras que por el lado contrario barrios como Santa Clara-XXV Años de Paz pierden un 27% de sus residentes, Batallas: -28%, Hospital: 28%, Huerta del Rey- Insonusa: -29% o Huerta del Rey-Gavilla un -32%, siendo éste último el que registra una mayor pérdida de población. En tanto que entre los barrios más poblados, pierden población los de Delicias: -18%, Rondilla: -23% o La Victoria: -9%. Mientras que Parquesol gana un 6%, Las Villas-Cañada Puente Duero-Covaresa-Parque Alameda-Paula López, un 36% o Caamaño-Las Viudas-Polígono San Cristobal un 31%.

Estructura de edades y unidades familiares.

Si se establece la distribución de la población de Valladolid en 2024 según tres grandes grupos de edades para tener una visión más precisa y simplificada de su composición según menores de 16 años, entre 16 y 64 años y mayores de 64 años, se obtiene una relación 13%/60%/27%, que en 2014 era de 13%/64%/23% y en 2004 de 12%/70%/18%. Unas cifras que evidencian como los mayores de 64 años el grupo que más ha incrementado su presencia desde un 18% inicial al 18% y 27% actual, mientras que el grupo de jóvenes se ha mantenido en porcentajes similares desde el 12%, 12% al 13% en tanto que la población adulta descendía del 70%, al 64% y 60%, como resultado del proceso de envejecimiento de la población local.

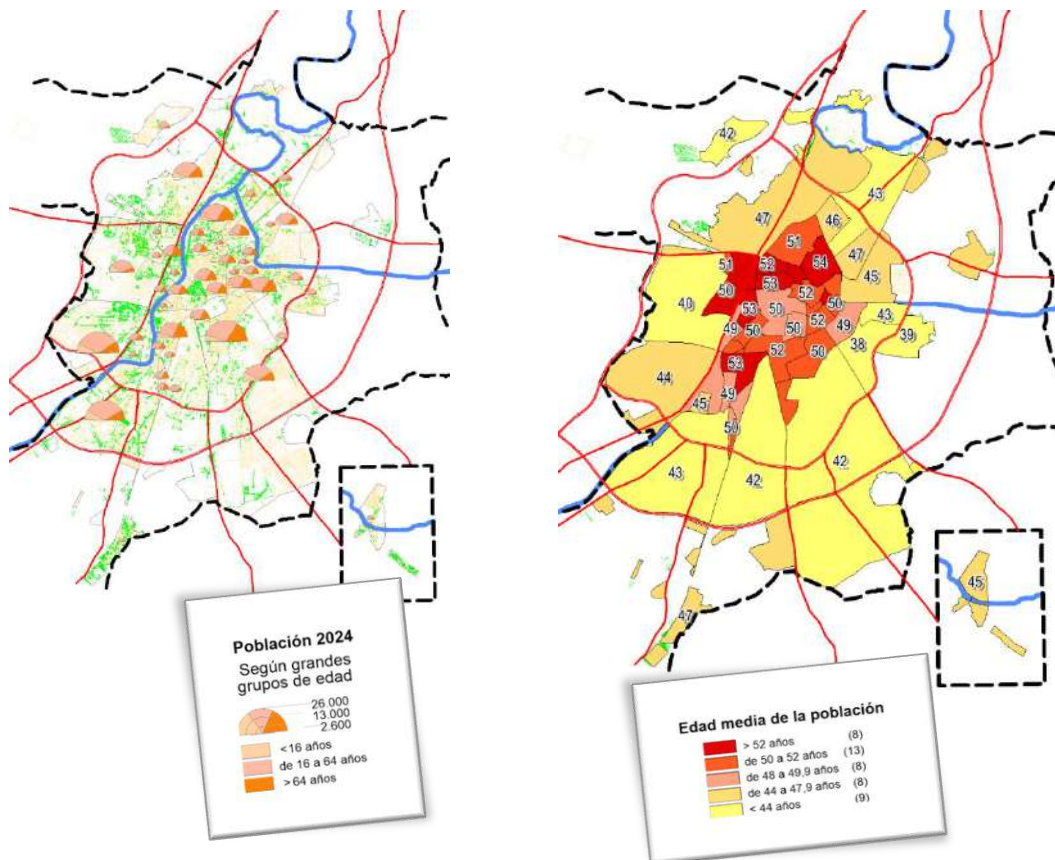
La **distribución de la población por grandes grupos de edad** permite ver como los barrios con mayor porcentaje de población menor de 16 años se sitúan en su periferia urbana: Páramo San Isidro-Campo de Tiro: 21,5%, Las Flores: 21,2%, Girón-Villa del Prado: 20,4%, Caamaño-Las Viudas-Polígono San Cristobal: 19,3%, La Overuales-Navalbuena-El Berrocal: 17,6%, Las Villas-Cañada Puente Duero-Covaresa-Parque Alameda-Paula López: 16,8%. De igual forma los barrios con mayor población adulta tienden también a situarse en barrios periféricos: Páramo San Isidro-Campo de Tiro: 71,1%, Parquesol: 68,9%, La Overuela- Navalbuena - El Berrocal: 68,0%, Pajarillos Altos: 67,5%, Polígono de Argales: 67,4% o Girón-Villa del Prado: 67,3%. En tanto que los barrios con una mayor población mayor se sitúan en el núcleo urbano central y las primeras fases de Huerta

del Rey; Huerta del Rey (Alta): 39,4%, Santa Clara-XXV Años de Paz: 39,4%, Hospital: 39,1%, San Miguel: 37,0%, Huerta del Rey (Baja): 36,5% y San Pablo: 36,5%.

Una visión de este mismo hecho a partir de la **edad media de la población** tal como se representa en el mapa que se acompaña a continuación, permite situar en la zona centro, la margen anexa izquierda del Pisuegra o en el inicio del Paseo Zorrilla, los barrios con una edad media más elevada, entre los que los que destacan los de Huerta del Rey (Alta): 53,3. Santa Clara-XXV Años de Paz: 54,7. Hospital: 53,9: 52,8. Huerta del Rey (Baja): 52,6 o San Pablo: 52,8. Mientras que los barrios con edades medias más bajas se sitúan en su periferia urbana, destacando los de; Páramo San Isidro-Campo de Tiro: 38,0. Las Flores: 39,1. Girón-Villa del Prado: 40,4. La Overuales-Navalbuena-El Berrocal: 41,6. Polígono de Argales: 41,9 o Las Villas-Cañada Puente Duero-Covaresa-Parque Alameda-Paula López 42,7

M02: ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR BARRIOS POR GRANDES GRUPOS DE EDAD MEDIA

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2021. Padrón de Población. Elaboración propia



En junio de 2024, la ciudad de Valladolid contaba con 54.564 jóvenes de entre 16 y 34 años, ambos incluidos, de los cuales 7.704, un 14,1%, vivían fuera del domicilio familiar. Para contextualizar éstas cifras hay que considerar que según el “Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España”, en Castilla y León la tasa de emancipación en 2023 era del 14,7% frente a un 16,3% en España, lo que sitúa a Valladolid por debajo de dichas cifras.

T02: ESTRUCTURA DE LAS FAMILIAS EN VALLADOLID: Evolución 2011, 2021 y 2024

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2024. Padrón de Población. Elaboración propia.

Tamaños familiares	2011				2021				2024			
	Familias		Población		Familias		Población		Familias		Población	
	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%	Núm.	%
Unipersonales	33.965	26,3%	33.965	11,0%	40.501	31,7%	40.501	13,6%	43.750	33,4%	43.750	14,5%
2 personas	43.025	33,3%	86.050	27,8%	38.755	30,3%	77.510	26,0%	40.319	30,7%	80.638	26,7%
3 personas	26.670	20,6%	80.010	25,9%	25.103	19,6%	75.309	25,3%	24.316	18,5%	72.948	24,2%
4 personas	19.555	15,1%	78.220	25,3%	16.701	13,1%	66.804	22,5%	15.787	12,0%	63.148	20,9%
5 personas	4.565	3,5%	22.825	7,4%	4.540	3,6%	22.700	7,6%	4.447	3,4%	22.235	7,4%
≥ 6 personas	1.375	1,1%	8.250	2,7%	2.156	1,7%	14.733	5,0%	2.501	1,9%	19.153	6,3%
Total familias	129.155	100,0%	309.320	100,0%	127.756	100,0%	297.557	100,0%	131.120	100,0%	301.872	100,0%
Tamaño medio familiar	2,39				2,33				2,30			

No obstante, hay que señalar que en relación con 2016 la situación en la ciudad ha mejorado tasa de emancipación que a pasado de un 11,86% al 14,12%.

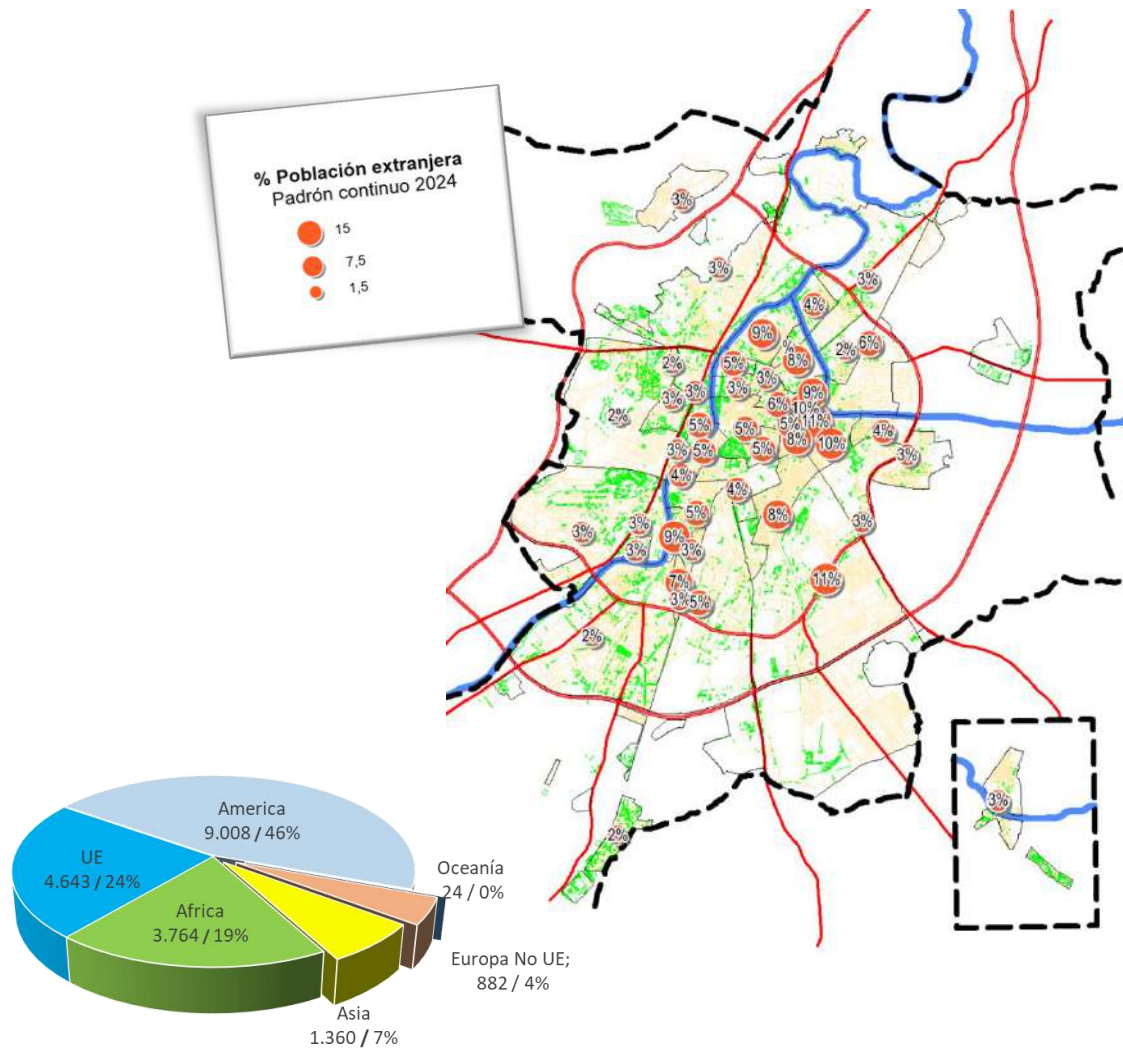
La comparativa entre 2021 y 2024 más allá de constatar un incremento de la población, que se ha vuelto a situar por encima de los 300.000 habitantes, muestra un incremento de las unidades familiares compuestas por una o dos personas en un 8 y un 4% respectivamente, mientras que las familias con un mayor número de componentes se reducía, siguiendo la tendencia general que se observa en otros países desarrollados

Población extranjera

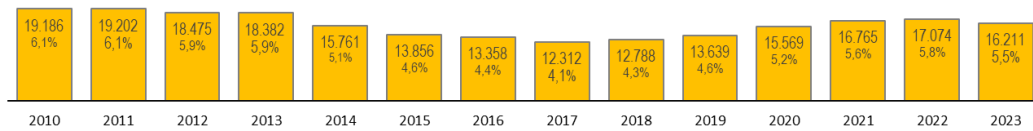
La inmigración actúa como como vaso comunicante entre países por el que personas que desean mejorar su situación personal y la de sus familias, buscan desarrollar sus vidas buscando huecos en los marcos laborales de otros países, asumiendo el reto de cambiar de cultura e idioma y donde acostumbran a ocupar puestos de trabajo no ocupados por sus nacionales.

M03: POBLACIÓN EXTRANJERA RESIDENTE EN VALLADOLID: Distribución por barrios, composición y evolución reciente

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2021. Padrón de Población. Elaboración propia



Evolución del número de población extranjera residente en Valladolid



Así en el caso de Valladolid la población extranjera sumaba en 2023 un total de 19.681 personas, de los que el principal contingente provenía de países hispanoamericanos hasta un total de 9.008 personas que suponen un 46% de la población inmigrante, que al compartir en general un mismo idioma tienen más fácil su integración, seguidos por 4.643 personas ciudadanas de la Unión Europea que cuentan con libertad de movimiento y que representan un 24% del total. A los que siguen las provenientes de África que suman 3.764 personas y un 19% del total de los inmigrantes, además de la población asiática que alcanza las 1.360 personas, un 7% de ellas, las provenientes de otros países europeos no pertenecientes a la UE que suman delo 882 y finalmente 24 personas provenientes de Oceanía o apátridas.

La distribución de la población inmigrante por barrios en el municipio de Valladolid sitúa las mayores concentraciones en una serie de barrios situados al este de su centro histórico construidos fundamentalmente en las décadas de 1960 y 1970, con una elevada densidad urbana como son; Vadillos donde el 11% de su población es inmigrante, Caamaño-Las Viudas-Polígono San Cristobal:11,1%, San Juan II: 9,6%, Pajarillos Bajos: 9,5%, Cuatro de Marzo: 9,5%, Batallas: 9,0%, Rondilla: 8,8%, Circular: 8,1% o Hospital: 7,7%.

En tanto que los barrios con menor presencia de inmigrantes en barrios más periféricos o muy tradicionales como: Girón-Villa del Prado donde su número alcanza al 1,6%, El Pinar de Antequera: 1,9%, Belén: 2,1%, Las Villas-Cañada Puente Duero-Covaresa-Parque Alameda-Paula López: 2,2%, Huerta del Rey-Insonusa: 2,4%, San Miguel: 2,5%, Las Flores: 2,5% o Parquesol: 2,6%. Especialización

La evolución del número de personas extranjeras residentes en Valladolid ha evolucionado a lo largo de los últimos años de forma cíclica en función de la dinámica económica española, de tal forma que la máxima presencia de población extranjera empadronada en la Ciudad se alcanza en 2009, con 19.462 personas. Y si bien en el periodo entre 2008 y 2013 logran mantenerse por encima de los 18.000 residentes, lo que da también idea del grado de resiliencia de estas personas a los efectos de una crisis como la inmobiliaria-financiera que estalla en 2008. Las cifras del Padrón muestran una caída prolongada que alcanza hasta 2017, año en el que se contabilizan 12.312 personas extranjeras, a partir del cual la relativa mejora del marco económico español, más allá del impacto económico que supone la COVID-19, permite constatar un paulatino incremento del número de la población extranjera residente en Valladolid.

Distribución de la población según relación con la actividad

La distribución de la población según su relación con la actividad que se obtiene del reciente Censo de población de 2021 ofrece una visión sintética que ayuda a comprender mejor la estructura y configuración espacial de la Ciudad. Con una población total de 297.370 habitantes, la población ocupada ascendía a 115.267 que representaba el 39% del total, además de 20.479 personas registradas en las oficinas del paro, que suponían un 7% y los restantes 161.624 hasta un 54% que componían el grupo de población inactiva; bien por estar jubilada o en su etapa inicial de formación.

El análisis de éstos datos para establecer el nivel de prevalencia de cada una de las tres situaciones en relación con los barrios de Valladolid ha permitido establecer trece barrios con **prevalencia del número de ocupados** como son los de: Polígono de Argales, Girón-Villa del Prado, San Pedro Regalado, Parquesol, La Overuala-Navalbuena-El Berrocal, Las Villas-Cañada Puente Duero-Covaresa-Parque Alameda-Paula López, Puente Duero, Caño Argales, La Victoria, Centro, Huerta del Rey-Insonusa, Camino de la Esperanza y Barriada Guardia Civil, barrios que presentan una cierta continuidad y lógica sobre el territorio en la media que ocupan buena parte de la margen derecha del Pisuerga y barrios en la parte central, norte y sur.

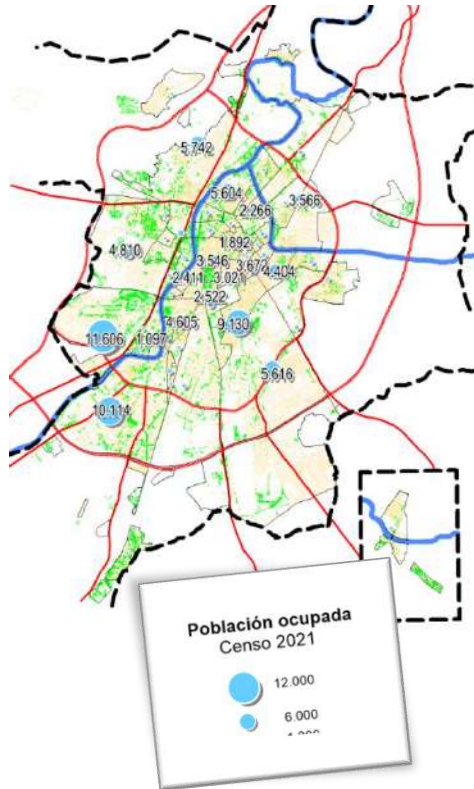
Mientras que la **prevalencia de la población en paro** se establece en un total de 18 barrios como; Arturo Eyries-Bajo, Huerta del Rey-Media, Barrio España, Las Flores, Caamaño-Las Viudas-Polígono San Cristobal, Huerta del Rey-Gavilla, Pajarillos Bajos, Pajarillos Altos, Páramo San Isidro-Campo de Tiro, Rondilla, Vadillos, Belén, Cuatro de Marzo, Delicias, Arturo Eyries-Alto, Pilarica, Batallas y El Pinar de Antequera, que en general se caracterizan también por tener unos bajos niveles de renta.

Finalmente, entre los barrios con un mayor nivel de **prevalencia de la población inactiva** aparecen definidos hasta quince: Huerta del Rey-Alta, Huerta del Rey-Baja, Hospital, San Juan II, Santa Clara-XXV Años de Paz, San Juan, San Miguel, Paseo Zorrilla-Alto, San Pablo, San Nicolás, La Rubia, Paseo Zorrilla-Bajo, Circular, Campo Grande-Arco de Ladrillo y Universidad, todos ellos caracterizados también con unos niveles de envejecimiento relativamente altos.

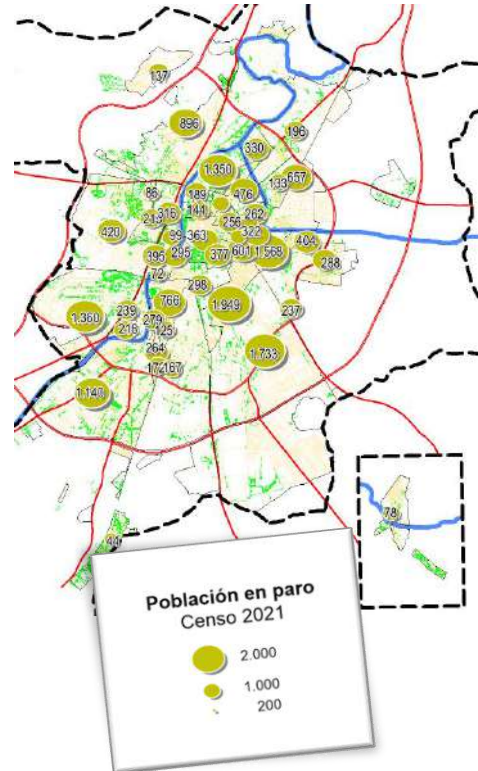
M04: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN ACTIVIDAD I

Fuente: INE 2024. Censo de Población 2021.

Población ocupada



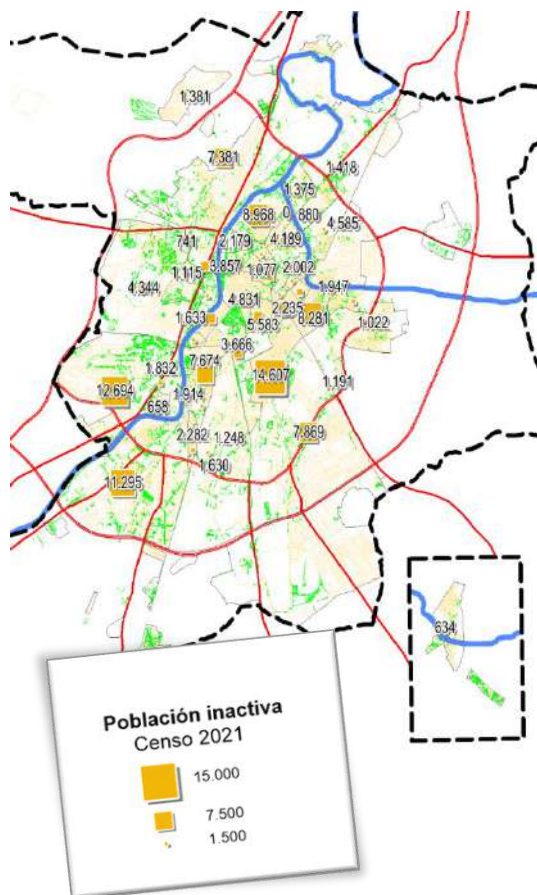
Población en paro



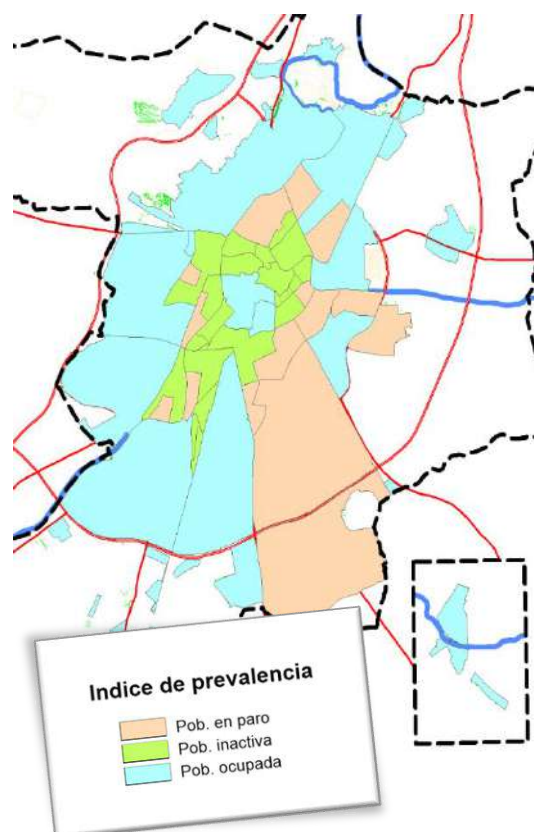
M04: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN ACTIVIDAD I

Fuente: INE 2024. Censo de Población 2021.

Población inactiva



Índice de prevalencia según actividad ²



² Índice de prevalencia según actividad: $IPA_{ij} = (X_i / X_j) / (X_i / X)$ donde:

X_i = Población según actividad i en el barrio. X_j = Población según actividad i en Valladolid.

X_i = Población según actividad i en Valladolid. X = Población en todas las actividades en Valladolid.

Cuando el coeficiente es mayor que "1" hay una mayor presencia de según actividad i en el barrio j, que en el conjunto de Valladolid y por tanto se puede afirmar que en el barrio hay una mayor presencia relativa de personas según su relación con la actividad, respecto de la media de la Ciudad.

Un análisis del número de empresas que con personas trabajadoras afiliadas a la Tesorería General de la Seguridad Social, así como del total de trabajadores/as por cuenta ajena y autónomos/as dados/as de alta en la misma, nos ofrece una visión muy precisa de la estructura y evolución de la economía española y en particular de la economía local de Valladolid, de tal forma que las cifras que se muestran a continuación correspondientes a los meses de diciembre de cierre de los años 2019 y 2023 y en las que se recoge el impacto de la COVID-19, con un impacto evidente en el número de empresas con personas trabajadoras afiliadas, donde se pasa de las 14.083 de 2019 a las 13.133 de 2023, que sin embargo no parece haber afectado al número total de trabajadores/as, que pasa de los 147.265 de 2019 a los 153.260 de 2023.

T03: ESTRUCTURA PODUCTIVA DE VALLADOLID

Empresas y trabajadores/as por sectores de actividad.

Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social. Elaboración propia

Subsectores de actividad	Empresas				Trabajadores			
	2019		2023		2019		2023	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
A - Agricultura, ganadería, ...	80	0,6%	98	0,7%	1.494	1,0%	1.826	1,2%
B - Industrias extractivas	1	0,0%	1	0,0%	9	0,0%	10	0,0%
C - Industria manufacturera	500	3,6%	455	3,5%	20.214	13,7%	18.504	12,1%
D - Suministro de energía eléctrica, ...	13	0,1%	19	0,1%	252	0,2%	271	0,2%
E - Suministro de agua, actividades ...	30	0,2%	24	0,2%	628	0,4%	601	0,4%
F - Construcción	769	5,5%	816	6,2%	6.760	4,6%	7.974	5,2%
G - Comercio al por mayor y por menor...	2.548	18,1%	2.323	17,7%	20.794	14,1%	19.591	12,8%
H - Transporte y almacenamiento	408	2,9%	361	2,7%	5.833	4,0%	6.174	4,0%
I - Hostelería	1.241	8,8%	1.147	8,7%	9.236	6,3%	9.366	6,1%
J - Información y comunicaciones	229	1,6%	259	2,0%	2.981	2,0%	3.840	2,5%
K - Activ. financieras y de seguros	227	1,6%	210	1,6%	3.323	2,3%	3.063	2,0%
L - Actividades inmobiliarias	257	1,8%	248	1,9%	728	0,5%	774	0,5%
M - Activ. profesionales, científicas y técnicas	953	6,8%	933	7,1%	7.246	4,9%	8.443	5,5%
N - Activ. administrativas y serv. auxiliares	645	4,6%	660	5,0%	17.219	11,7%	16.626	10,8%
O - Admin. Pública y defensa...	203	1,4%	201	1,5%	9.633	6,5%	10.068	6,6%
P - Educación	469	3,3%	435	3,3%	11.385	7,7%	13.819	9,0%
Q - Activ. sanitarias y de serv. sociales	571	4,1%	571	4,3%	18.579	12,6%	21.740	14,2%
R - Activ. artísticas, recreativas ...	303	2,2%	297	2,3%	3.235	2,2%	3.530	2,3%
S - Otros servicios	762	5,4%	712	5,4%	4.331	2,9%	4.179	2,7%
T - Activ. de los hogares ...	3.872	27,5%	3.362	25,6%	3.381	2,3%	2.859	1,9%
U - Activ... de org. y org. extraterritoriales	2	0,0%	1	0,0%	4	0,0%	2	0,0%
Z - Total	14.083	100,0%	13.133	100,0%	147.265	100,0%	153.260	100,0%

Así, la estructura de empresarial vallisoletana se caracteriza más allá del porcentaje de empresas que aparecen relacionadas con la actividad de los hogares, por una importante actividad comercial en la medida que el sector reúne un 18% de las empresas y al que siguen Hostelería y actividades profesionales con porcentajes entorno al 8%, así como también Actividades profesionales..., Construcción, Actividades administrativas y Otros servicios, con porcentajes entorno al 5% en cada uno de estos cuatro subsectores, Sin olvidar finalmente los subsectores de Sanidad e industrias manufactureras con porcentajes entono al 4%, e incluso educación con algo menos de participación.

Es sin embargo al analizar el número de afiliaciones cuando se obtiene una visión más precisa de la estructura productiva local; evidenciando como las Actividades Sanitarias: 14%, Comercio: 13% e Industria manufacturera 12%, son los grandes motores económicos de la Ciudad y especialmente el último de ellos en la medida que se trata de una actividad exportadora. Pero también Educación: 9%, Administración Pública: 7%, Hostelería: 6% o Construcción: 5% y Transportes y almacenamiento 4%.

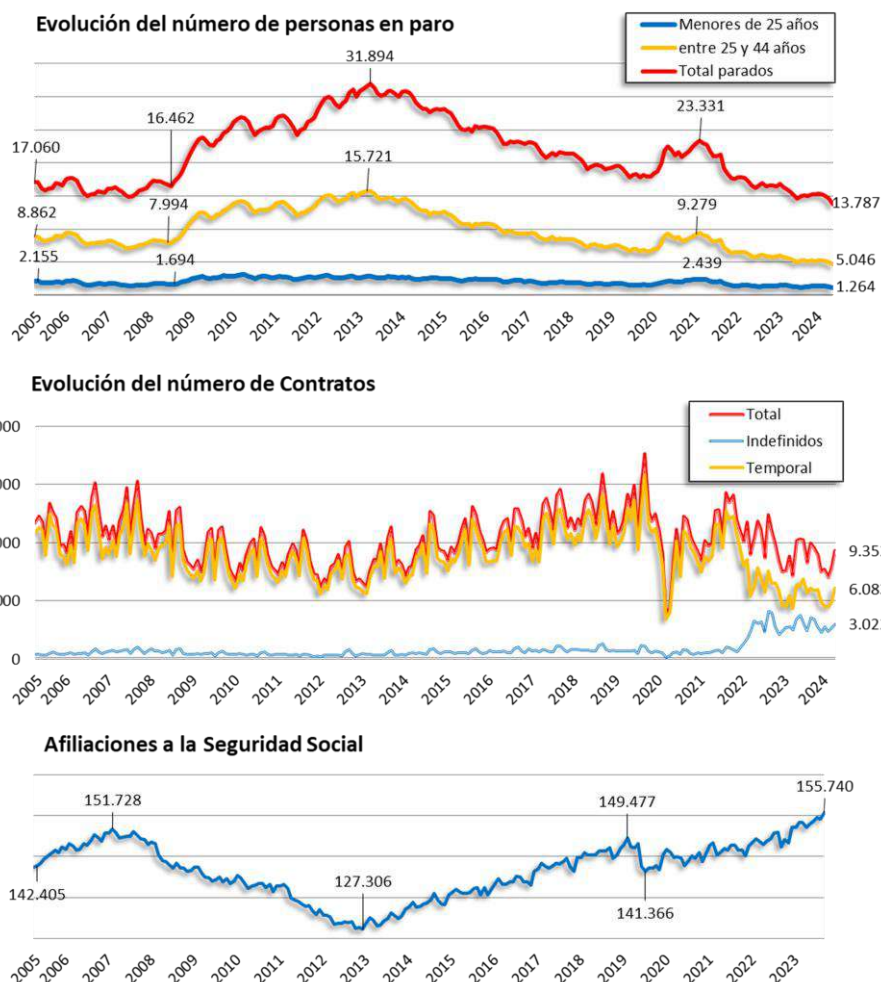
La evolución del marco laboral reciente a lo largo del presente siglo muestra una evolución en la que tanto el comportamiento del paro como de las afiliaciones a la Seguridad Social vienen determinados por dos hechos fundamentales como son la crisis financiera de 2008 y sus derivadas sobre el sector inmobiliario y del proceso de reestructuración de la gran industria en un mercado global. Mientras que la evolución del número de contratos ha sido la resultante del marco regulatorio laboral español.

Así, en lo que respecta a la **evolución del paro** que hasta 2008 mantuvo una línea relativamente estable, más allá de la estacionalidad, que se había mantenido para las personas menores de 25 años entorno a las 2.000 paradas o de los 8.000 para las personas paradas de entre 25 y 44 años, por señalar aquellas franjas de población a las que se accede a una vivienda. Mientras que a partir de 2008 se observa un significativo incremento en el número de personas en paro, especialmente entre la población de 25 a 44 años y el conjunto de la población, con un impacto inicial muy duro tal como muestran las gráficas, para seguir incrementándose hasta 2013 cuando se llega a doblar el número de personas registradas en el paro. Un impacto negativo que afecta mucho menos entre las personas menores de 25 años, si bien éstas últimas y ante una coyuntura económica tan negativas podían refugiarse continuando sus estudios a la esperar de mejores tiempos.

G10: MARCO LABORAL DE LA CIUDAD DE VALLADOLID

Paro, contratación y afiliaciones a la Seguridad Social.

Fuente: SEPE y TGSS.



A partir de 2013 los niveles de para en Valladolid han seguido una senda descendente, más allá de la coyuntura estacional anual y del impacto de la COVID-19 que interrumpe el ritmo de caída del paro y que grosso modo no volverá a recuperarse hasta el año 2022, cuando se obtienen cifras de personas en paro por debajo de las cifras de partida registradas al inicio de la serie.

En lo que respecta a la evolución del número de contratos si se evidencia el impacto de la crisis de 2008, que más allá de los movimientos estacionales, muestra una caída en el número de contratos anuales entre 2008 y 2013, para retomar una evolución creciente hasta llegar a marzo de 2020 y los cierres temporales por confinamiento derivados del impacto

de la COVID-19, que generan una brusca caída, de la que los niveles de contratación se recuperaron de forma relativamente rápida. Si bien la entrada en vigor de la reforma laboral de 2022 y la modificación de la contratación temporal que se hace, han hecho tal como se constata en el gráfico adjunto, que tiendan a un cierto equilibrio el número de contratos temporales e indefinidos.

Finalmente, y en lo que se refiere al número de **personas afiliadas a la Seguridad Social**, su evolución se ajusta a lo que se ha visto en los dos casos anteriores, de tal forma que se constata una primera etapa que alcanzaría hasta 2008 con una evolución creciente hasta superar las 150.000 afiliaciones en la Ciudad de Valladolid, a partir del cual se produce una caída que sitúa el número de afiliaciones por debajo de las 130.000 en 2012, para empezar a remontar a partir de esa fecha hasta casi recuperar el número de afiliaciones en 2005, cuando estalla la pandemia de la COVID-19 y que genera una fuerte caída en el número de afiliaciones, al que sigue un periodo de recuperación y crecimiento relativamente sostenido que alcanza hasta hoy y que ha permitido recuperar el nivel máximo de afiliaciones que se alcanzó en 2007.

Vivienda, fragilidad social y ayudas de servicios sociales.

El acceso a la vivienda es un pilar fundamental de las políticas de protección social, ya que impacta directamente en el desarrollo personal, familiar, educativo y laboral. La ausencia de vivienda dificulta mantener un empleo, afectando tanto la salud física y mental, a la vez que compromete la cohesión familiar, la crianza de los/as hijos/as y su educación en condiciones normales. Facilitar el acceso a la vivienda a personas en riesgo contribuye a construir sociedades más justas y cohesionadas, reduciendo a su vez los costos sociales y económicos asociados a problemas de salud, inseguridad y exclusión.

La falta de viviendas asequibles y adecuadas agrava la fragilidad social, especialmente en grupos vulnerables como personas de bajos ingresos, mayores, familias monoparentales o inmigrantes, y en territorios donde la precariedad laboral, la baja educación y la inseguridad son predominantes. Esto incrementa la demanda de servicios sociales como ayudas al alquiler, asistencia alimentaria y apoyo psicológico. El análisis de los datos de servicios sociales puede identificar las áreas de mayor fragilidad, orientando mejor las intervenciones hacia los barrios que concentran mayores necesidades en relación con su población residente.

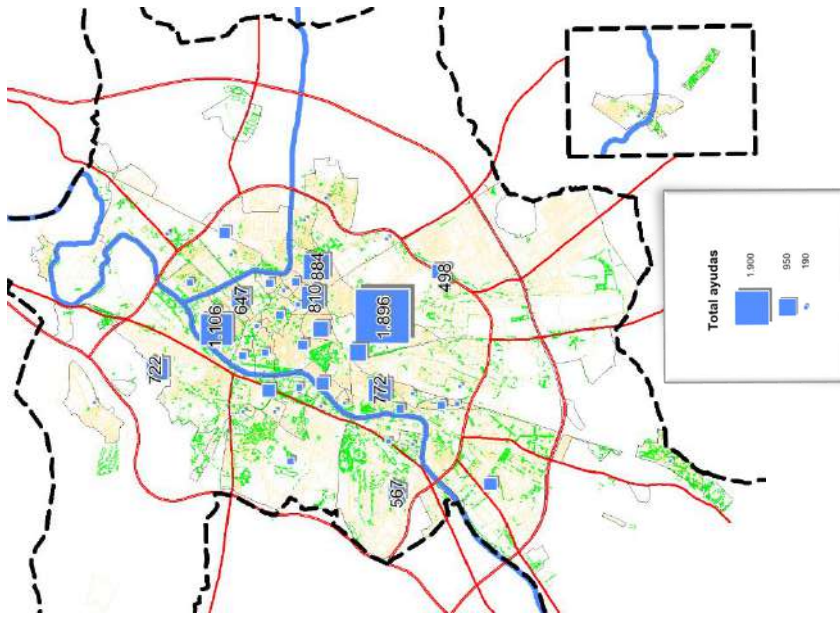
Del análisis de los datos recabados de la Concejalía de Servicios Sociales de Valladolid se obtiene que del total 11.393 actuaciones realizadas en el pasado año, entre las que se pueden incluir simultáneamente varias de las labores siguientes: ya sea por discapacidad hasta un 2% del total, ayudas

a mayores un 48%, de carácter domiciliario un 17%, relacionadas con la comida un 3%, o simplemente de tele-asistencia un 30%.

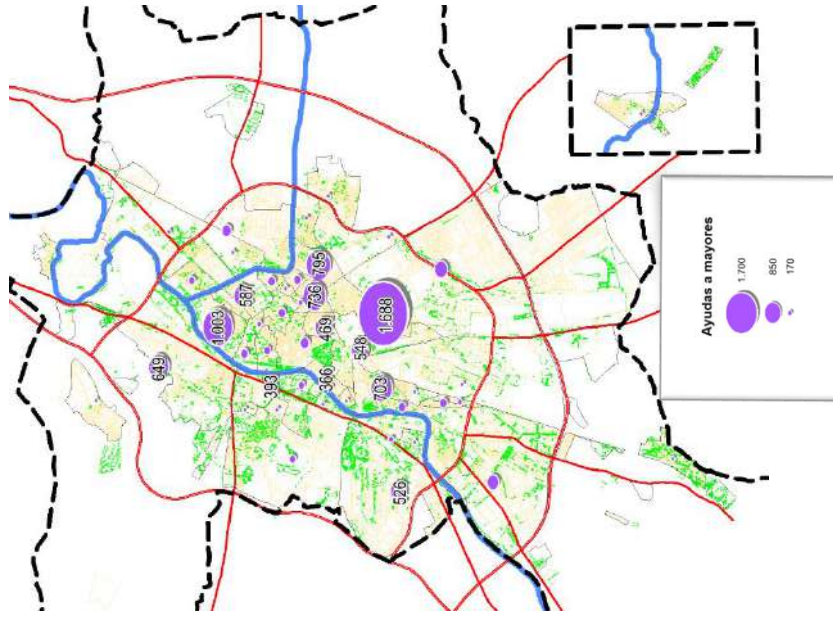
La distribución en términos absolutos de dichas actuaciones por barrios realizadas en dos de las principales líneas de ayudas prestadas referidas a las ayudas a mayores y a domicilio, su asignación por barrios tal como se muestra en los siguientes mapas, permite señalar cómo estas ayudas sociales tienden a concentrarse en algunos de los barrios más poblados y con menores niveles de renta, de tal forma que Delicias recibe un 12% de las prestaciones otorgadas cuando su población supone un 8,2% de la Ciudad, Rondilla un 7,1% siendo su población un 5,3%, Pajarillos Bajos un 5,6% siendo un 4,7%, Circular un 5,2% siendo un 3,3%, Paseo Zorrilla Alto un 4,9 siendo un 4,4% o La Victoria con un 4,6% frente a un 4,6% de residentes, según datos que pueden visualizarse en la página siguiente.

M06: ACTUACIONES DE SERVICIOS SOCIALES

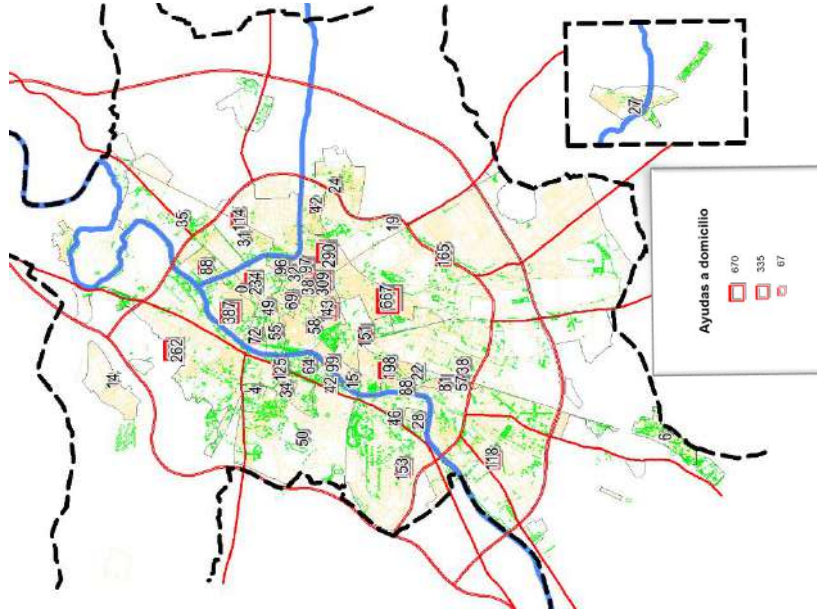
TOTAL AYUDAS



AYUDA A MAYORES



AYUDAS



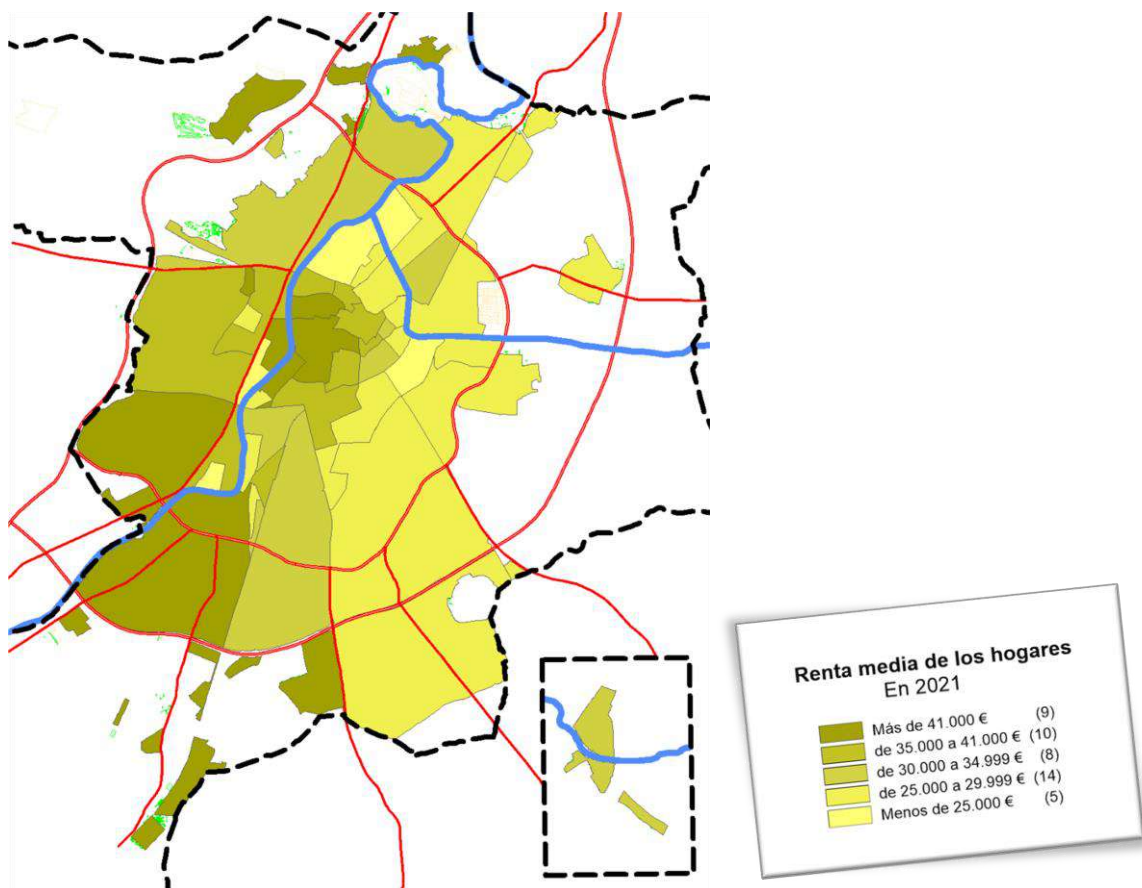
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2021. Padrón de Población. Elaboración propia

El análisis de estos datos en función de las poblaciones residentes en los barrios nos ofrece otra visión ponderada por el importante número de actuaciones a mayores y domiciliarias, de tal forma que las mayores ratios per cápita se obtienen en Huerta del Rey-Baja con un 11,4%, en Santa Clara con un 10,9%, Hospital: 9,5%, Campo Grande: 9,1% San Pablo: 8,4%, Barrio España:8,1%, San Juan: 8,0% y Circular: 7,9%.

Los niveles de renta media de los hogares que se obtienen para Valladolid a nivel de secciones censales, con datos generados por el INE a partir de los datos anuales que genera el Impuesto de la Renta de las Persona Físicas del Ministerio de Hacienda, Ministerio de Hacienda a partir de que han evolucionado desde los 30.241 € anuales de 2015, a los 32.381 de 2018 o los 34.095 referidos a 2021, que son los últimos disponibles hasta el momento.

M07: RENTA MEDIA DE LOS HOGARES

Fuente: INE. 2024, Distribución de renta de los hogares



En su distribución a nivel de barrios destacan Huerta del Rey (Baja) con 54.513€, El Pinar de Antequera: 52.533, La Overuela-Navabuena-El Berrocal: 50.431, Centro: 47.054, o San Miguel: 44.563, como lo de mayor nivel de renta. En tanto que los de Camino de la Esperanza: 36.130, San Nicolás: 36.090, Polígono de Argales: 34.557, Paseo Zorrilla-Alto: 34.381, Arturo León: 31.499, Belén: 31.293 o San Juan II: 30.840, se situarían entono a la media. Mientras que los de Las Flores: 25.449, Rondilla: 24.676, Pajarillos Bajos: 24.159, Huerta del Rey-Media: 23.272, Barrio España: 23.183 o Arturo Eyries-Bajo: 20.364, se situarían como los de rentas más bajas.

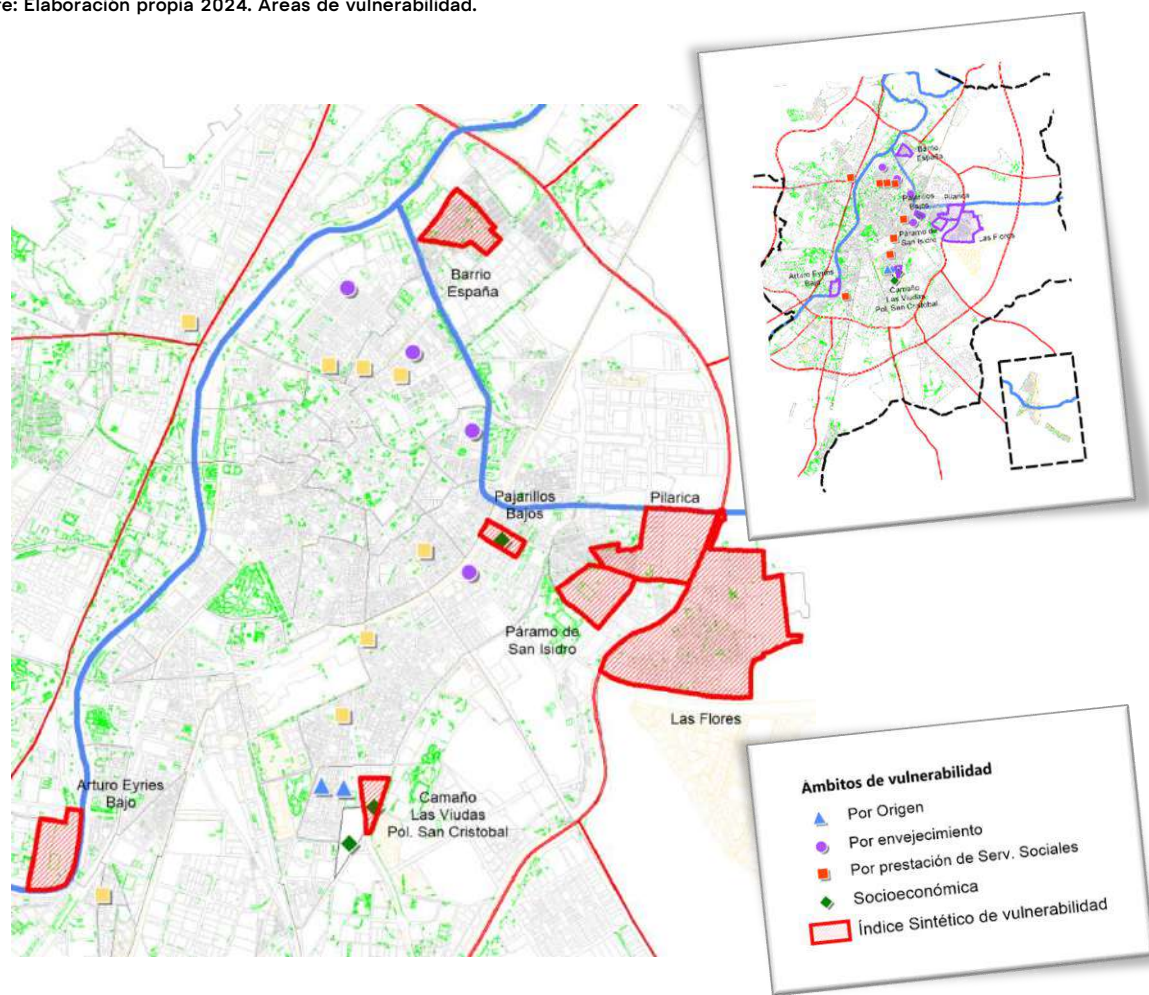
Analizar los niveles de **vulnerabilidad urbana y social** de las diferentes áreas de la ciudad a nivel de secciones sociales es esencial para establecer las necesidades de vivienda a la vez que permite priorizar y adecuar sus intervenciones a las necesidades reales. De esta forma se pueden impulsar espacios urbanos más inclusivos y cohesionados, con mejores oportunidades de desarrollo personal y comunitario. Las ciudades más cohesionadas y con menores niveles de desigualdad, son ciudades más resilientes porque están mejor preparadas para afrontar crisis económicas, climáticas y sociales. Apostar por la mejora de las condiciones de vida de toda la población evidencia un compromiso de ciudad que quiere ser inclusiva y sostenible.

Para disponer de información que sirva a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda de Valladolid, con el que establecer las actuaciones municipales en materia de vivienda en los próximos años, se ha partido de la información estadística que proporciona “El Atlas de distribución de renta de los hogares” del INE y de sus datos demográficos, además de la información de vivienda que proporciona el Catastro, así como también de información proveniente del área de Servicios Sociales convenientemente anonimizada, tratada a nivel de secciones censales y con fechas de referencia que en conjunto son posteriores a 2021.

Los datos así recogidos se han analizado con métodos estadísticos multivariantes de análisis estadístico en los que se han combinado análisis factorial, para resumir la importante cantidad de datos recogidos y análisis Clúster o de conglomerados para caracterizar áreas urbanas y definir áreas homogéneas que han permitan establecer cuatro factores de vulnerabilidad, para acabar definiendo un indicador (ISV), Indicador sintético de vulnerabilidad.

M08: MAPA DE LAS ÁREAS DE VULNERABILIDAD

Fuente: Elaboración propia 2024. Áreas de vulnerabilidad.



Para identificar las secciones con mayor **vulnerabilidad socioeconómica** se han determinado las secciones que presentan niveles de renta, tanto por persona como por hogar, más por debajo de la media de la ciudad, así como porcentajes de población con ingresos procedente de las prestaciones por desempleo, porcentajes de personas con estudios primarios más altos en relación a la media de la ciudad y también valores bajos del coste de la vivienda. Identificándose así las secciones: 06026 en el barrio de Pajarillos Bajos, 04011-Camaño-Las Viudas-Pol. de San Cristóbal, 10022-Arturo Eyries-Bajo, 10031-Arturo Eyries-Alto, 10017-Huerta del Rey-Media, 04028-Camaño-Las Viudas-Pol. de San Cristobal y 08034-Barrio España

La tipificación de los espacios con mayor **vulnerabilidad por envejecimiento** reúne las secciones donde la edad media de sus residentes es bastante más alta que en la media de la ciudad, incluso en porcentaje de personas mayores de 74 años con el doble que en la media

de la ciudad. Hecho hace que el porcentaje de personas jubiladas sea significativamente alto. Siendo también secciones con altos porcentajes de personas mayores de 74 años que viven solas o cuyo estado civil es de viudedad. A la vez que presentan un alto porcentaje de personas en situación de inactividad. De esta forma se han determinado las secciones: 06012-Pajarillos Bajos, 08039-Rondilla, 07015-Batallas y 08037-Hospital.

La caracterización de las secciones con mayor **vulnerabilidad por necesidad de servicios sociales** se ha establecido atendiendo al análisis comparativo de aquellas áreas que requieren un número de prestaciones sociales por parte del Ayuntamiento de Valladolid mucho más altas en relación con la media de la ciudad, detectándose así las secciones: 08005 en el barrio de Hospital, 08009-Rondilla, 04015-Delicias, 08012-Santa Clara-XXV Años de Paz, 06007-Circular, 11020-La Rubia, 04001-Delicias y 10003-La Victoria.

Se ha establecido también la **vulnerabilidad por origen** al detectarse secciones con porcentajes de personas extranjeras o nacidas en el extranjero muy superior a la media de la ciudad en algunas de las secciones censales teniendo en cuenta que el lugar de nacimiento no es en sí un problema o un factor de vulnerabilidad, pero sí un hecho a destacar, teniendo en cuenta que un plan municipal de vivienda ha de impulsar políticas de inserción y cohesión social. Habiéndose detectado con esta premisa las secciones 04021 y 04020 en el barrio de Caamaño-Las Viudas-Pol. de San Cristóbal

Con estos resultados se ha podido elaborar un **Indicador sintético de vulnerabilidad** que teniendo en cuenta las ponderaciones de cada factor y se construye: 06026 en el barrio de Pajarillos Bajos, 06039-Páramo San Isidro-Campo de Tiro, 04011-Camaño-Las Viudas-Pol. de San Cristóbal, 06022-Pajarillos Altos, 10031-Arturo Eyries-Alto, 08033-Barrio España y 06036-Las Flores

Vivienda en Valladolid.

Un análisis comparativo de los datos que sobre vivienda en Valladolid proporciona el Censo de Población y Vivienda de 2021 en relación con una serie de ciudades grandes ciudades del noroeste español, ayudar a caracterizar y comprender mejor la relevancia de éstos datos, teniendo en cuenta diversas características como la entidad demográfica de cada una de las ciudades, y su distribución en función la tipología de las mismas, periodo de construcción, superficie y régimen de tenencia de las mismas

Por tamaño y estructura del parque de viviendas, Valladolid presenta una caracterización de viviendas y evolución relativamente similar a las de ciudades como A Coruña, Gijón o Zaragoza, y si bien esta última presenta por su mayor rango demográfico un volumen de viviendas muy superior al

resto, en todas ellas el porcentaje de viviendas principales se sitúa en torno al 80% del parque total, a la vez que concentran buena parte de su patrimonio residencial construido en las décadas de 1960 y 1970, presentando desarrollos urbanos posteriores mucho más reducidos, y en especial el que corresponde con la década de 2010, con unos desarrollo mínimos. Así mismo, las cuatro ciudades cuentan con unas viviendas cuyos tamaños medios se sitúan fundamentalmente en el rango de 61 a 89 m² de vivienda útil. En tanto unos porcentajes de viviendas en alquiler, con excepción de A Coruña, se sitúan en porcentajes totales torno al 15% del parque total residencial. Hay que señalar que tanto Zaragoza, como Gijón y Valladolid son ciudades que adquieren un gran impulso urbano a partir de la década de 1960 como centros industriales, con un crecimiento demográfico intenso que se apoya inicialmente en el éxodo rural que tiene lugar en ese momento, lo que les obliga a dar una respuesta habitacional donde prima más la eficiencia y puesta a disposición de la población de nuevas viviendas a precios asequibles, que de adecuación a los criterios o estándares urbanísticos más exigentes.

T04: VIVIENDA EN LAS CIUDADES DEL NOROESTE ESPAÑOL

Fuente: INE. 2024, Censo de Población y viviendas de 2021.

Ciudades	Población		Viviendas		Periodo de construcción								Tamaño de las viviendas en m ²					Régimen de tenencia		
	2021	Total	Principal	No princip.	<61	61-70	71-80	81-90	91-100	01-10	11-21	<45	46/60	61/75	76/90	91/105	106/150	>150	Propiedad	Alquiler
A Coruña	239.434	136.205	77%	23%														66%	24%	10%
Bilbao	353.943	165.685	90%	10%														82%	14%	4%
Burgos	166.251	93.766	78%	22%														81%	14%	5%
Cáceres	82.034	53.756	73%	27%														79%	13%	8%
Gijón	269.270	148.955	81%	19%														75%	15%	10%
León	137.384	79.199	70%	30%														69%	21%	10%
Logroño	131.655	78.908	80%	20%														79%	15%	6%
Lugo	88.901	62.648	66%	34%														74%	18%	8%
Oviedo	201.005	127.210	75%	25%														73%	17%	10%
Palencia	80.836	44.610	74%	26%														78%	15%	7%
Salamanca	158.523	92.553	69%	31%														78%	16%	6%
Santander	185.231	93.407	78%	22%														74%	17%	9%
Segovia	54.039	29.036	72%	28%														69%	21%	9%
Valladolid	318.293	159.363	80%	20%														76%	15%	9%
Vigo	287.282	144.293	79%	21%														72%	19%	9%
Gasteiz	218.902	119.853	89%	11%														83%	15%	2%
Zamora	65.633	39.710	67%	33%														79%	13%	9%
Zaragoza	610.976	338.961	83%	17%														76%	18%	6%

Los datos relativos al coste efectivo de prestación de servicios de las administraciones locales, obtenidos a partir de la información que las intervenciones municipales remiten anualmente al Ministerio de Hacienda,

permiten analizar la incidencia presupuestaria de las políticas de vivienda y su comparación con otros municipios de sus mismos rangos de población y disponer de una visión más amplia del compromiso de los ayuntamientos en materia de vivienda.

T05: COSTE EFECTIVO DE LOS SERVICIOS PRESTADOS POR LAS ENTIDADES LOCALES

Fuente: Ministerio de Hacienda y Función Pública. 2024. Coste efectivo de los servicios prestados por las Entidades Locales.

Municipios	2014		2016		2018		2020		2022	
	€uros	€uros/Hab	€uros	€uros/Hab	€uros	€uros/Hab	€uros	€uros/Hab	€uros	€uros/Hab
Burgos	9.195.933	51,5	15.924.322	90,3	12.666.386	72,0	8.629.365	49,1	8.677.051	49,4
A Coruña	23.092.270	94,0	17.190.828	70,5	19.622.372	80,7	24.535.400	100,9	28.887.034	118,8
Gijón	18.775.351	68,0	22.133.585	81,3	32.532.191	119,7	37.559.336	138,2	22.267.053	81,9
León	6.910.744	54,1	7.403.395	58,7	6.171.711	49,2	6.226.357	49,7	6.838.057	54,6
Logroño	6.630.223	43,9	10.353.673	68,9	9.604.589	64,0	7.189.961	47,9	7.852.991	52,3
Oviedo	7.145.459	31,9	7.944.135	35,6	17.461.365	79,4	17.420.943	79,2	19.875.909	90,3
Salamanca	8.964.737	60,0	9.789.596	66,1	8.997.439	62,1	15.262.164	105,4	12.412.114	85,7
Santander	34.345.719	197,4	7.858.467	45,5	21.471.628	124,9	15.420.288	89,7	21.061.970	122,5
Valladolid	17.071.061	55,6	20.117.710	65,6	14.370.117	46,8	19.079.939	62,2	33.614.147	109,6
Vigo	18.619.504	63,1	19.202.231	65,5	17.933.780	61,3	20.850.385	71,3	22.126.546	75,7
Gasto medio	15.075.100	70,8	13.791.794	65,3	16.083.158	76,5	17.217.414	81,9	18.361.287	87,3

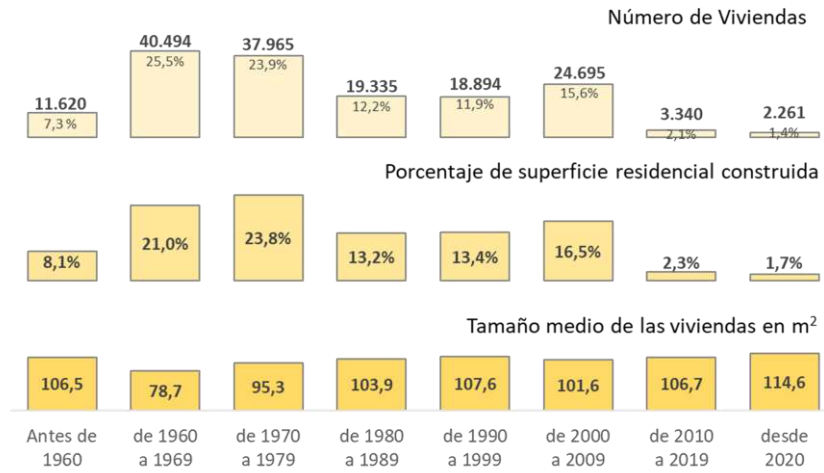
Con esta información se posibilita la comparación de Valladolid con los diez municipios de un rango demográfico similar del cuadrante noroeste peninsular, a lo largo de la serie estadística recogida desde 2014 para los años pares, lo que permite señalar en primer lugar que a lo largo de todos éstos años la Ciudad ha mantenido un nivel de gasto por encima de la media de dichas ciudades, lo que evidencia la importancia que ésta concede a las políticas de vivienda, con una media anual de 20.850.594 € y un gasto medio anual por persona de 67,96 €. Datos que tomados en relación con el gasto por habitante tienden a situarse en torno de la media del conjunto del resto de ciudades.

En este contexto, el parque de viviendas de Valladolid contaba en 2021 según queda registrado en el Censo de Población y Viviendas con un total de 159.363 viviendas de las que 127.185 –un 80%– eran viviendas principales. Por ello, el actual parque de viviendas disponible en Valladolid se crea fundamentalmente, como ya se ha indicado y puede verse en el gráfico que se muestra a continuación, a lo largo de las décadas de 1960 y 1970, en las que se edifica prácticamente la mitad del parque actualmente disponible, si bien hay que considerar también las incorporaciones de nuevas viviendas que se realizan en las dos décadas siguientes y que suman casi 20.000 viviendas, lo que suponen poco más del 10% del parque actual, en cada una de ellas. Con posterioridad en la primera década, se produce una importante aportación de casi 25.000 viviendas en el marco del boom inmobiliario que se vive en ese momento,

tras el que se produce un parón considerable de la actividad constructiva, con aportaciones casi testimoniales en los últimos años.

G09: CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS:

Fuente: INE 2024 Censo de población y vivienda. Elaboración propia

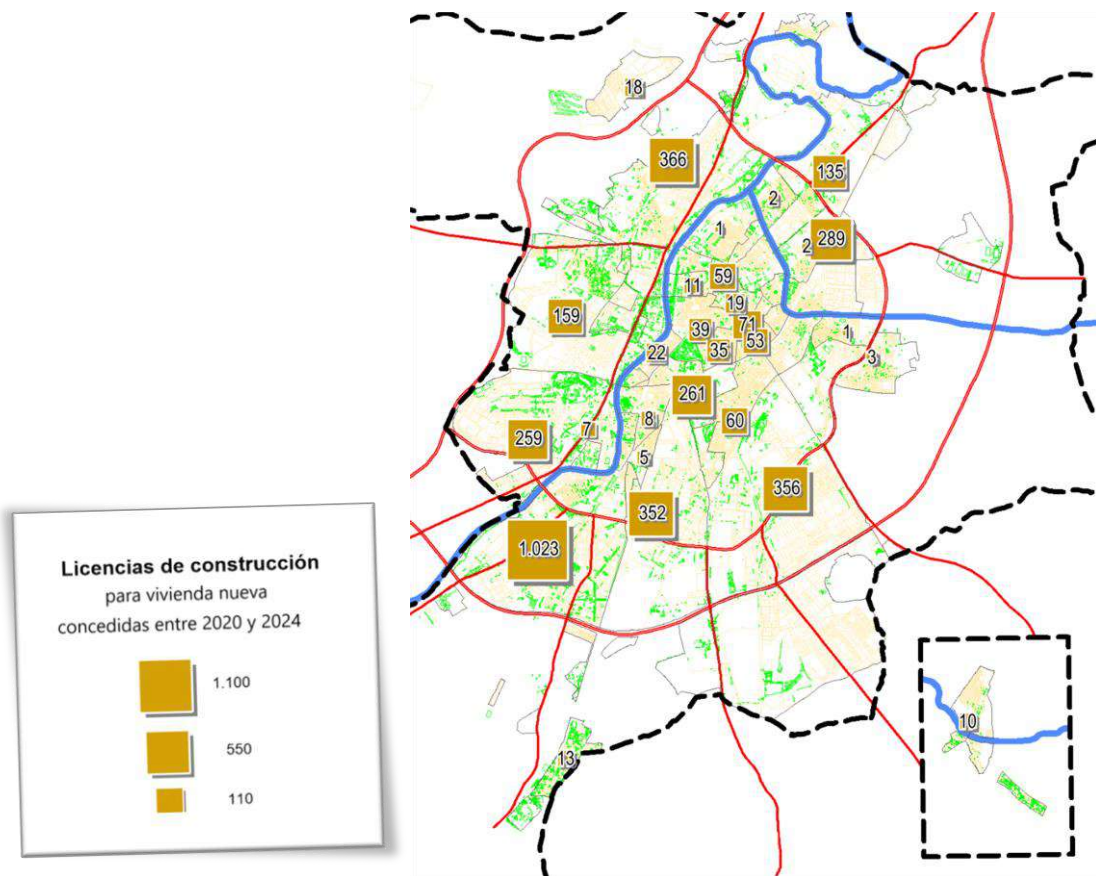


La construcción de nuevas viviendas en Valladolid se ha visto ha reducido de forma significativa a partir de la crisis inmobiliaria de 2008 como ya se ha indicado, tiene sin embargo concedidas en los últimos cuatro años un total de 3.639 licencias de construcción, de las que 102 serían unifamiliares y el resto 3.537 correspondían a viviendas colectiva en bloques. Su distribución por barrios puede verse en el mapa que se muestra a continuación situando la mayor parte de las mismas en barrios periféricos que cuentan con reservas de suelo urbanizable.

En cuatro de los barrios se agrupa casi el 60% de las nuevas viviendas proyectadas; Las Villas-Cañada Puente Duero-Covaresa-Parque Alameda-Paula López cuentan con licencias para construir hasta 1.023, un 28% del total y los tres restantes otro 10% en cada caso; La Victoria; 366, Caamaño-Las Viudas-Polígono San Cristóbal: 356 y otras 352 en Polígono de Argales. Con cifras significativas de nuevas viviendas hay que considerar también; Pilarica: 289, Campo Grande-Arco de Ladrillo: 261, Parquesol: 259, Girón-Villa del Prado: 159 y San Pedro Regalado: 135. Únicamente en el caso de Campo Grande-Arco de Ladrillo se observa una promoción importante de viviendas situada en el área urbana central.

M09: LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CONCEDIDAS Distribución por barrios en el periodo 2020-2024

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid. Concejalía de Urbanismo. Elaboración propia.



El registro de declaraciones responsables de obras y usos –DROU– donde se recogen las demandas de licencias de lo que se denominaba obras menores, que abarcan una amplia gama de hasta 13 actuaciones distintas tal como se recoge en la tabla que sigue, presenta en primer lugar una evolución creciente desde el año 2020, teniendo en cuenta que los datos de 2024 son todavía parciales, desde las 403 de 2020 hasta las 858 del pasado 2023. Son actuaciones que se centran en tres aspectos básicos: las reformas de cubiertas y fachadas que suponen un 38% del total, las instalaciones fotovoltaicas un 19% y la reforma o rehabilitación de viviendas que suponen un 15%. Otras actuaciones relevantes son también las que inciden en la adecuación de la accesibilidad: 9%, aislamientos de fachadas: 6,4% o cambio de uso y reforma de viviendas: 6%, por citar los más relevantes.

M06: REGISTRO DE DECLARACIONES DE OBRAS Y USOS. DROU:- 2020-2024

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid. Concejalía de Urbanismo. Elaboración propia.

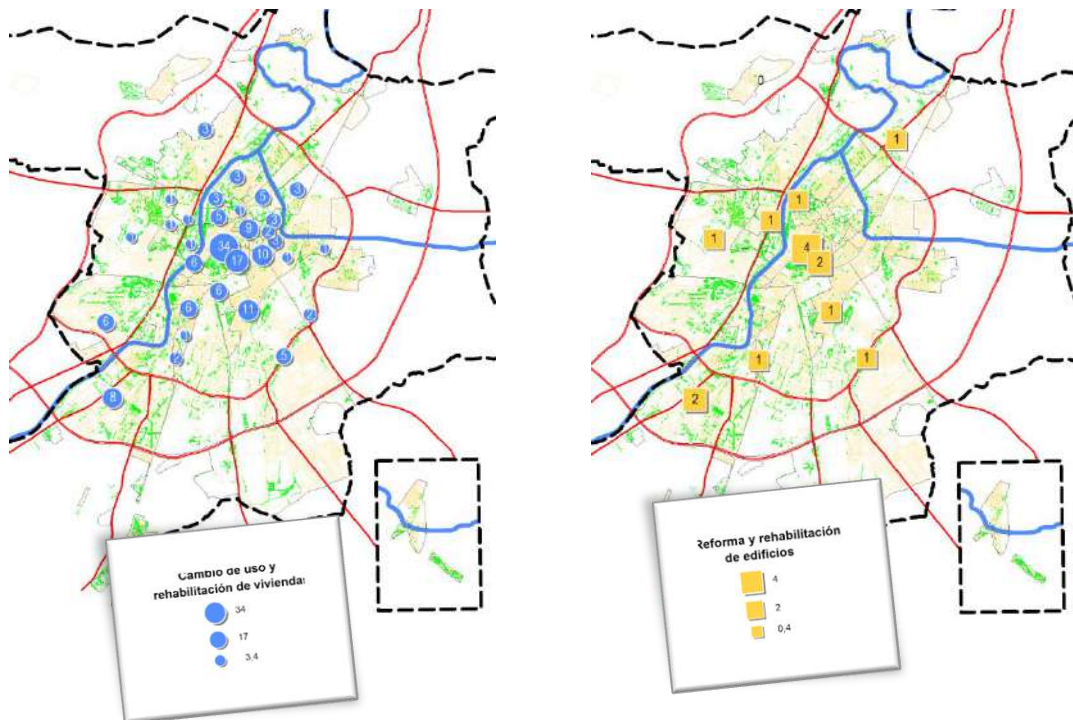
Actuación	2020	2021	2022	2023	2024	Total	%
Adecuación accesibilidad	56	44	52	61	25	238	8,5%
Aislamiento de fachada	16	13	19	112	20	180	6,4%
Cambio de uso y reforma para viviendas	22	37	25	49	29	162	5,8%
Instalación fotovoltaica	18	83	199	164	66	530	19,0%
Obras varias - excavaciones	1	1	1	1	1	5	0,2%
Reforma cubierta o fachada	170	239	208	326	131	1.074	38,4%
Reforma local para encerradero/garaje	23	26	32	32	14	127	4,5%
Reforma o rehabilitación de edificio	6	4	3	2	0	15	0,5%
Reforma o rehabilitación de vivienda	78	108	86	98	34	404	14,5%
Reforma para trasteros	2	10	2	1	2	17	0,6%
Reforma vivienda para uso turístico	1	0	2	8	7	18	0,6%
Reformas o instalación de piscina	6	1	0	0	0	7	0,3%
Reformas varias	4	6	5	5	2	22	0,8%
Total	403	571	633	858	330	2.795	100,0%

M10: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN I

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid. Concejalía de Urbanismo. Elaboración propia.

Cambio de uso y rehabilitación de viviendas

Reforma y rehabilitación de edificios

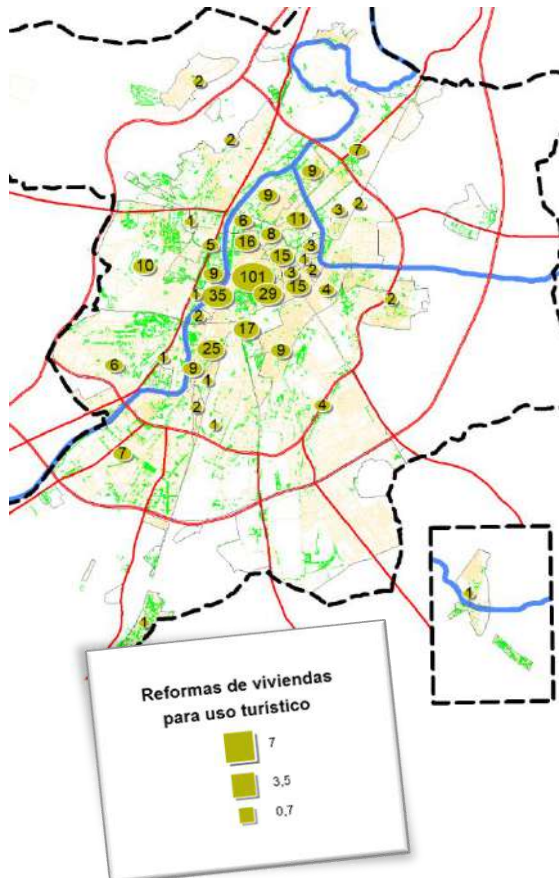


La distribución en el territorio de estas actuaciones tiende a centrarse en los barrios más centrales de la Ciudad. Así, por ejemplo, en lo que se refiere a **cambio de usos y rehabilitación de viviendas**; Centro concentra un 21% del total, seguida de Caño Argales con un 10%, así como Delicias: 7 o Circular y Universidad con un 6% en cada caso. Mientras que en lo que se refiere a Reforma y rehabilitación de viviendas; Centro 25%, Paseo Zorrilla-Bajo: 9%, Caño Argales: 7%, Paseo Zorrilla-Alto: 6%, Campo Grande-Arco de Ladrillo, San Miguel y Universidad: 4% en cada caso. También en lo que se refiere a la **reforma y rehabilitación de edificios**, se observa una gran concentración, en Centro con cuatro edificios y Caño Argales y Covaresa, con dos edificios en cada caso. Mientras que la reforma de **viviendas para uso turístico** contabiliza un total de siete en Caño Argales, cuatro en Centro y tres en San Miguel.

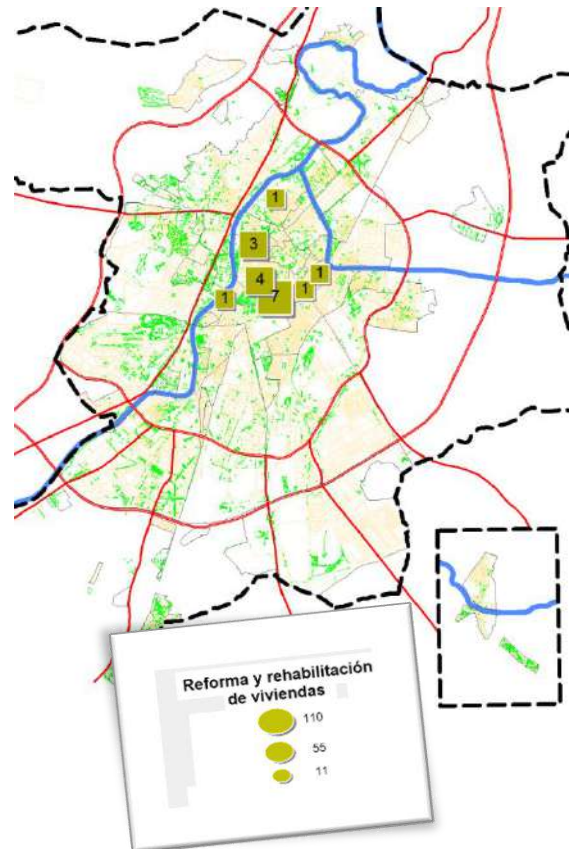
M11: ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN II

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid. Concejalía de Urbanismo. Elaboración propia.

Reformas de viviendas para uso turístico



Reformas y rehabilitación de viviendas

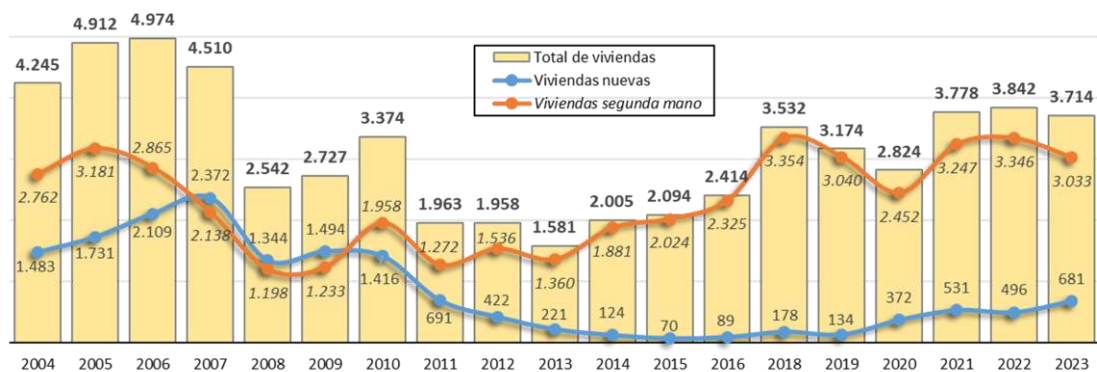


A lo largo de los últimos diecinueve años, con datos del Ministerio se han vendido en Valladolid un total de 60.166 viviendas, de las que un 27 % eran viviendas nuevas y el 73% restante viviendas usadas, lo que ha supuesto una media anual de 839 transacciones de viviendas nuevas y 2.326 de viviendas usadas, siguiendo una evolución como la que se muestra en el gráfico que sigue.

La evolución reciente de la compra ventas de viviendas en el municipio de Valladolid ha pasado por una fase inicial hasta 2007 en la que se vendían más de 4.000 viviendas anuales y durante la que predominaron las viviendas nuevas, y si bien en los cuatro años siguientes se produce un cierto equilibrio entre el número de viviendas nuevas que se transmiten, a partir de 2012 se imponen claramente las viviendas usadas como la tipología de vivienda de la que se ha producido un mayor número de transacciones, De tal forma que entre 2014 y 2019 son menos de doscientas viviendas. Es a partir de 2020 cuando la venta de viviendas nueva empieza a incrementar su ritmo de ventas y situarse el conjunto de viviendas vendidas por encima de las tres mil unidades anuales.

G10: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN VALLADOLID

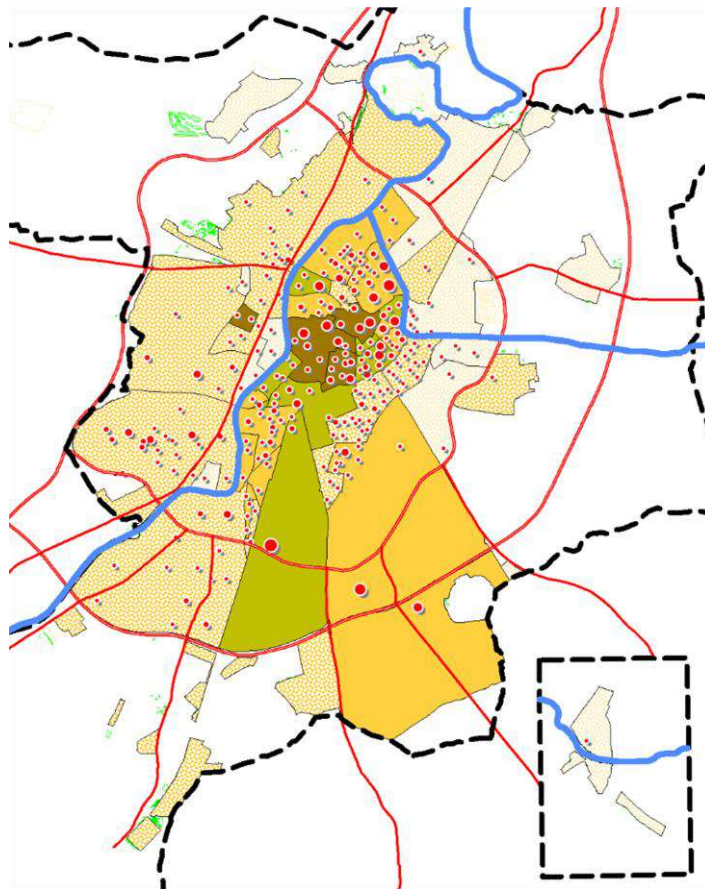
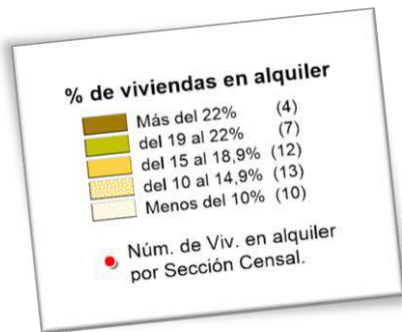
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenida 2024. Estadística de transacciones inmobiliarias.



Los datos censales que permiten establecer el número de viviendas ocupadas en propiedad, alquiler u otras formas de tenencia arrojan para el conjunto de Valladolid un porcentaje de viviendas en alquiler que alcanza el 15%, si bien existe una importante variabilidad entre los barrios.

M12: DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER

Fuente: INE 2021. Censo de Población y Viviendas. Elaboración propia.



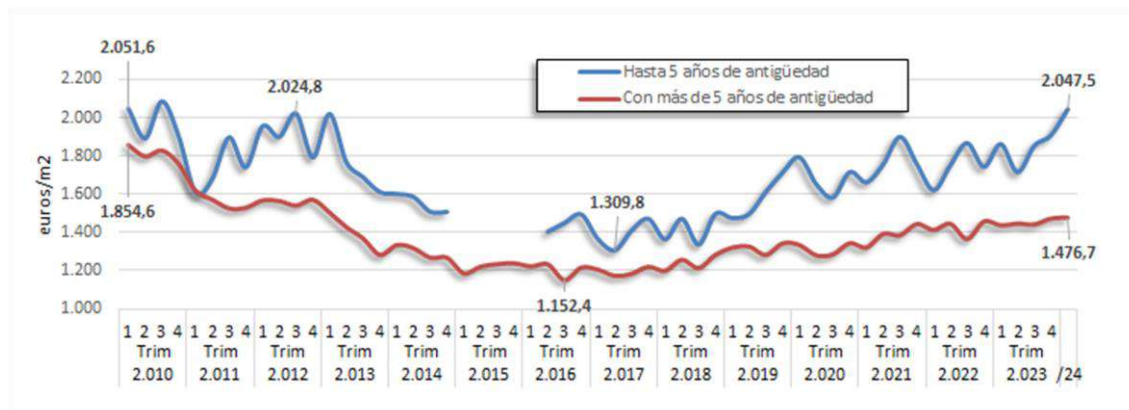
Así, los barrios con una mayor proporción de viviendas en alquiler son: Centro: 24%, Huerta del Rey-Gavilla: 23%, Caño Argales: 22%, Universidad: 21%, Polígono de Argales: 19%, Campo Grande-Arco de Ladrillo: 19%, San Juan: 19%, Circular: 18%, Paseo Zorrilla-Bajo: 18% o San Nicolás: 18%. Frente a los que cuentan con porcentajes más bajos como Arturo Eyries-Bajo, Huerta del Rey-Insonusa, La Overuela-Navalbuena-El Berrocal, Pajarillos Altos, Huerta del Rey-Baja, Puente Duero, Páramo San Isidro-Campo de Tiro o San Pedro Regalado, con porcentajes inferiores al 10%

La estadística de **transacciones Inmobiliarias** ofrece información del número de operaciones de compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario/a, así como el **valor medio de las viviendas** transmitidas en compraventa, a partir de los datos trimestrales remitidos por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), según convenio de colaboración firmado en 2004 entre el Ministerio de Vivienda y el Consejo General del Notariado dado el interés mutuo en incrementar el conocimiento de las cuestiones vinculadas a la vivienda.

Así, la evolución reciente desde 2010 permite observar que si bien los precios de la vivienda se han visto sometidos a un periodo que alcanza hasta 2017 durante el que se ha producido una caída de los mismos, tanto en lo que se refiere a vivienda nueva como usada con más de cinco años de antigüedad por el que la vivienda nueva ha pasado de poco más de 2.000 €/m² hasta rozar los 1.300 €/m², como en vivienda usada que ha pasado de los más de 1.850 €/m² a los casi 1.150 €/m², teniendo en cuenta que su estadística presenta un periodo sin falta de datos. A partir de 2017 se ha asistido a un alza continuada de sus precios, que ha sido mucho más estable en el caso de las viviendas usadas que han llegado a situarse cerca de los 1.500 €/m², mientras que las viviendas nuevas se han visto sometidas a unos mayores vaivenes y que le han llevado a superar los 2.000 €/m².

G11: EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE COMPRA DE LA VIVIENDA EN VALLADOLID EN €/M2

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenida 2024. Estadística de transacciones inmobiliarias.



El Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, se apoya en datos que provienen de la Agencia Tributaria, la D. G del Catastro, el INE, el Banco de España, el Colegio de Registradores y el Departamento de Asuntos Económicos del Ministerio de Presidencia, coordinados por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, lo que permite disponer de información de aquellos bienes inmuebles que han declarado ingresos por arrendamiento obtenidos por la Agencia Tributaria cruzados con datos de Catastro y el resto de administraciones participantes.

T07: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN ALQUILER EN VALLADOLID

Fuente: Ministerio de vivienda y agenda urbana. <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi>

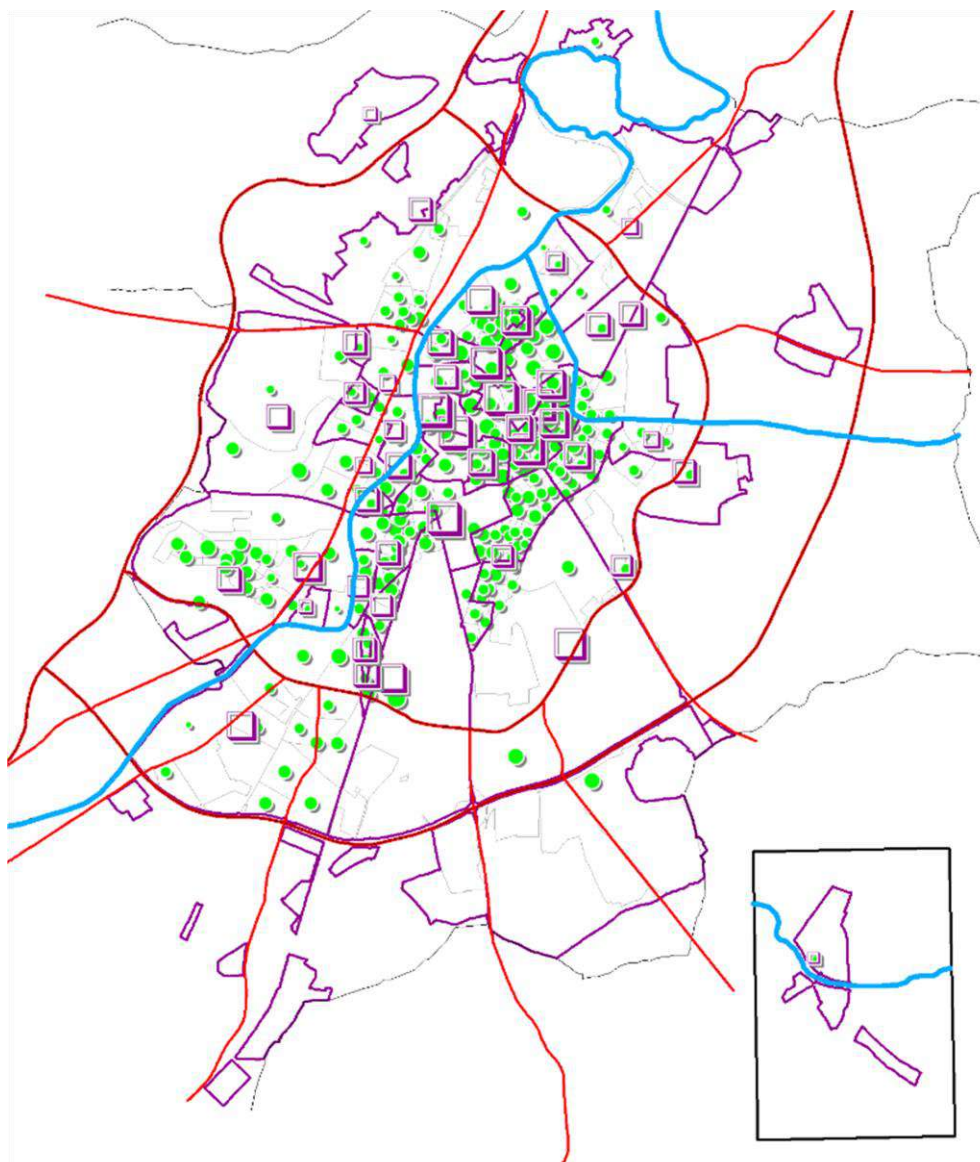
Tipología de vivienda	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Viv. Colectiva	10.724	10.974	11.398	12.211	13.314	14.373	15.436	16.370	17.340	18.047	18.688	19.258
Viv. Unifamiliar	287	292	335	388	410	455	483	494	516	530	555	519

De esta forma se obtiene que Valladolid contaba en 2022 con un total de 19.258 bienes inmuebles residenciales en viviendas colectivas en alquiler, así como otras 519 viviendas unifamiliares, las cuales se habían incrementado de forma notable desde 2011 hasta casi duplicarse, con incrementos anuales continuados, excepto en el caso de las viviendas unifamiliares que en el último año se habían reducido desde las 555 de 2021.

El total de las viviendas en alquiler registradas por el Ministerio, se distribuye de forma relativamente aleatoria a lo largo de toda la ciudad, tal como se puede observar en el mapa adjunto. Así, el mayor número **alquileres en edificios colectivos** se localiza en los barrios de; Parquesol con 1.484 viviendas hasta un 7,7% del parque en alquiler de la ciudad, seguido de Delicias: 1.448 |7,5%, Rondilla: 1.211 | 6,3%, Circular: 1.097 | 5,7%, Paseo Zorrilla - Alto: 1.082 | 5,6%, Caamaño-Las Viudas-San Cristóbal: 992 | 5,2%, Centro: 978 | 5,1%, Las Villas-Cañada de Pte. Duero-Covaresa-Parque Alameda: 953 | 4,9%, siendo éste último barrio el que cuenta con un mayor número de **alquileres de viviendas unifamiliares**, con hasta 153 | 29,5%, Parquesol: 47 | 9,0%, La Overuela-Navabuena: 43 |8,0%, La Victoria: 35| 6,7%, Barrio España: 32 | 6,2%, Puente Duero: 27 | 5,2%, o Girón: 26 | 5%.

M13: DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER 2022

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenida 2024. Sistema estatal de referencia del precio del alquiler de la vivienda.



T08: EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE ALQUILER DE LA VIVIENDA EN VALLADOLID EN €/M2

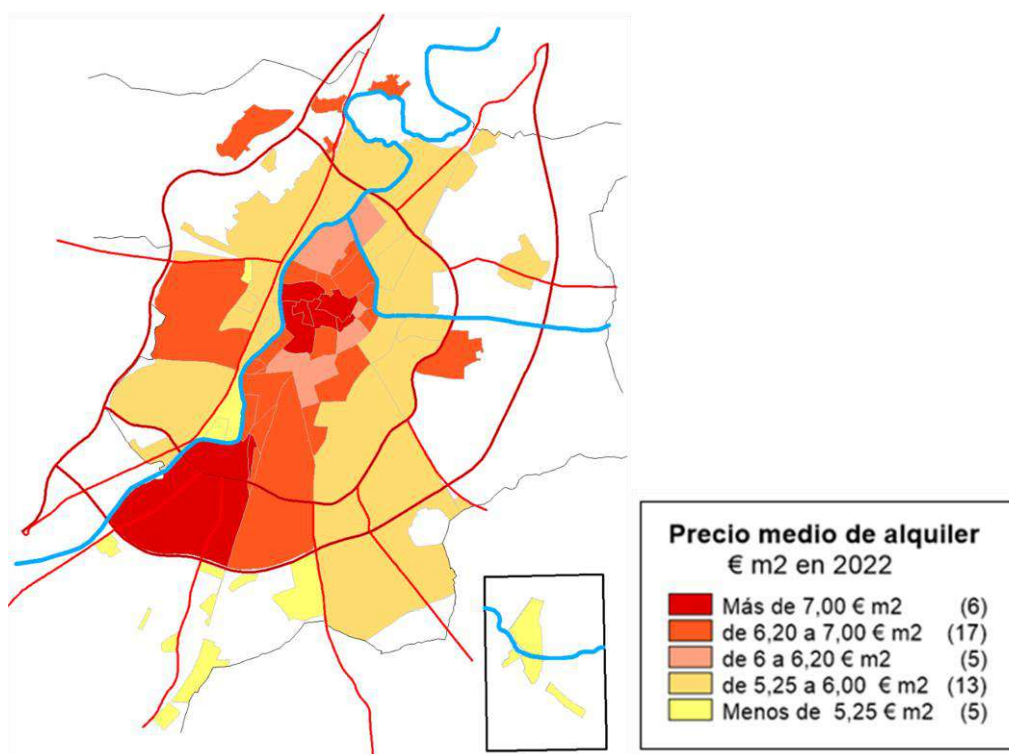
Fuente: Ministerio de vivienda y agenda urbana. <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/serpavi>

Tipología de vivienda	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Viv. Colectiva	5,32	5,26	5,08	5,01	4,97	5,07	5,16	5,30	5,67	5,81	5,96	6,19
Viv. Unifamiliar	4,59	4,43	4,42	4,37	4,35	4,49	4,44	4,55	4,90	4,94	5,09	5,16

Mientras que la evolución de los precios de alquiler en vivienda colectiva ha pasado de los 5,32 €/m² de 2011 a 6,19 €/m² en 2022, siguiendo una evolución que entre 2011 y 2015 se redujo hasta alcanzar los 4,97 €/m², para iniciar a partir de 2017 un incremento que se ha mantenido constante hasta la fecha. Los precios de las viviendas unifamiliares, que unitariamente presenta un coste relativamente menor, presentan una primera etapa en la que se constata una disminución hasta 2015 y que vuelve a descender en 2017 desde los 4,59 €/m² de 2011, si bien y a partir de 2018 retoma una evolución alcista hasta alcanzar los 5,16 €/m² en 2022.

M14: PRECIO MEDIO DE ALQUILER DE LA VIVIENDA €/M2 EN 2022:

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenida 2024.Sistema estatal de referencia del precio del alquiler de la vivienda.

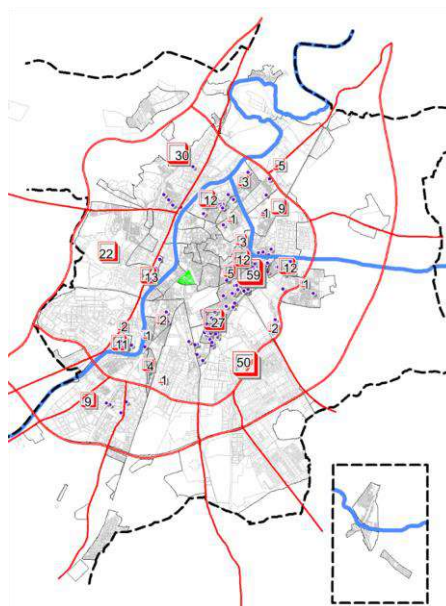


El incremento de los precios del alquiler de la vivienda en los últimos tiempos se ha producido por la combinación de una serie de factores de tipo económico, social, legislativo y demográfico. Así, por un lado, la dificultad de acceso al crédito hipotecario tras la crisis financiera de 2008 ha hecho que el alquiler sea la vía más importante de acceso a una vivienda, especialmente entre los jóvenes, para los que las condiciones de acceso al mundo laboral se han visto condicionadas por una serie de coyunturas económicas cada vez más complejas que han generado que la movilidad laboral y residencial sea cada vez mayor. De igual forma el incremento de los costes de la construcción, tanto en términos nueva construcción como de rehabilitación, han incrementado las condiciones de acceso a la vivienda.

Todo ello sin olvidar que en áreas urbanas con capacidad de atracción turística se han visto afectadas por la irrupción de la actividades y viviendas de uso turístico, haciendo que muchos propietarios/as hayan ajustado sus precios para mantener o incrementar su rentabilidad, generando así fenómenos como la gentrificación o turistificación de muchas zonas urbanas, con la consiguiente reducción de la oferta de vivienda en alquiler y el aumento de los precios. Sin olvidar otros factores como la inversión extranjera y la aparición de grupos inversores inmobiliarios, además de la aparición de plataformas digitales que han impulsado el mercado con una actividad muy agresiva, normalizando o igualando precios al alza, ha provocado que la tendencia al incremento se produzca de forma mucho más rápida.

M15: OFERTA DE VIVIENDA PÚBLICA DE VIVA:

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2024.

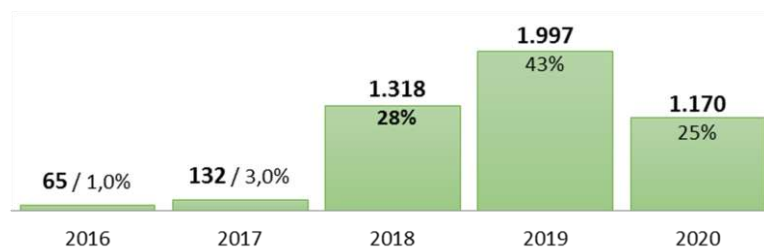


A través del **Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León**, además de registro administrativo receptor para las personas peticionarias de vivienda protegida, sirve de plataforma para proporcionar información a demandantes de vivienda de protección pública de Castilla y León, a la vez que interactúa con las distintas Administraciones Públicas de la Comunidad para adecuar las programaciones públicas de este tipo de vivienda a la demanda existente, así como a promotores/as de vivienda de protección pública a efectos de programación y ulterior venta o arrendamiento de viviendas. Y todo ello teniendo en cuenta que la inscripción en el Registro de Demandantes es requisito imprescindible para participar en sorteos de vivienda protegida en Castilla y León que convocan tanto la Junta como el resto de las administraciones locales.

Hay que considerar que, en España la edad media de emancipación de la juventud ha aumentado en los últimos años, situándose en 30,3 años en 2022, la cifra más alta de las últimas dos décadas. Un dato significativamente por encima de la media europea, situada en 26,5 años. De igual forma es relevante considerar que la edad media en el primer matrimonio, según el Instituto Nacional de Estadística, en 2021 era de 35,9 años para las mujeres y 38,7 para los hombres. Son cifras que reflejan una tendencia al retraso tanto de la emancipación como del matrimonio entre la juventud españolas, influida por factores económicos, laborales y sociales.

G12: DEMANDANTES REGISTRADOS POR AÑOS

Fuente: Junta de Castilla y León 2024. Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.

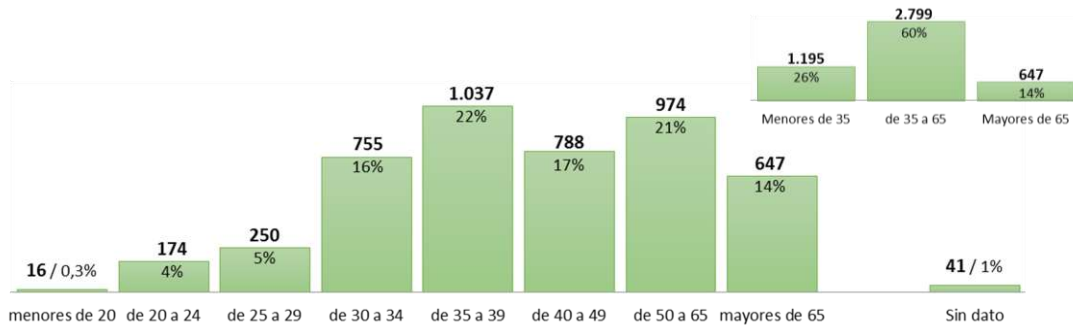


En el caso del municipio de Valladolid se contabiliza un total de demandantes ascendía a un total de 4.862, de los que una cuarta parte se habían registrado en 2020, frente a un 43% que lo había hecho con dos años de antelación, mientras que por encima de los dos años se contabilizan un total de 1.515 personas inscritas. De forma que en conjunto la antigüedad media de las personas que optan a una vivienda

pública a través del Registro de demandantes de vivienda de promoción pública se sitúa en poco más de los dos años.

G13: EDADES DE DEMANDANTES REGISTRADOS

Fuente: Junta de Castilla y León 2024. Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.



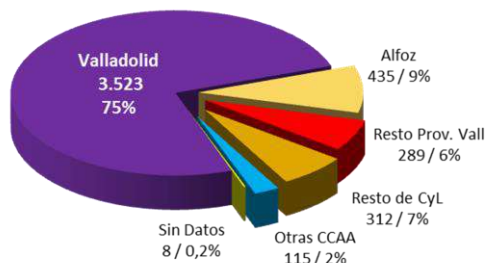
La edad de las personas solicitantes de viviendas de protección pública registradas en Valladolid, presentan una diversidad muy amplia de edades, lo que significa que, bien sea por tener que mudarse a otro municipio, por los motivos familiares o los problemas que sean, la necesidad de acceder a una vivienda de protección pública en mejores condiciones que en el mercado libre, puede plantearse en cualquier momento de la vida de las personas. Así, y por establecerlo en relación a los tres grandes grupos de edades, se puede señalar que un 28% de demandantes se sitúan en un rango de edades por debajo de los 35, en tanto que un 60% contaban entre los 35 y 65%. Si bien, hasta otro 14% de demandantes eran personas mayores ya jubiladas, lo que evidencia que en cualquier momento de la vida puede presentarse la necesidad de tener que cambiar de casa.

En lo que se refiere al origen de las personas demandantes de vivienda en Valladolid, la gran mayoría, hasta un 84% del total residían en Valladolid o su Alfoz. Aunque hasta un 15% procede de otros municipios de la Provincia o de la Comunidad.

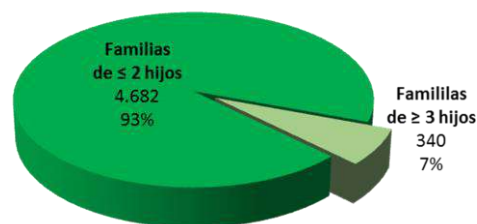
G14: CARACTERIZACIÓN DE LAS FAMILIAS DEMANDANTES

Fuente: Junta de Castilla y León 2024. Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.

Origen



Tamaño



La baremación de demandantes se realiza en función del **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples –IPREM–** empleado en España desde 2024 como referencia para la concesión de ayudas de todo tipo y también en procesos de selección para optar al acceso a una vivienda pública, fijado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, se sitúa con los presupuestos actualmente vigentes de 2024 en 600,00 € para el salario mensual o 7.200,00 € cuando se establece en relación con el sueldo anual de 12 meses.

T09: PERFIL SOCIOECONÓMICO DE DEMANDANTES SEGÚN IPREM

Fuente: Junta de Castilla y León 2024. Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.

Edades	Nº de veces el IPREM						Total			
	<1,20		de 1,20 a 1,89		> 1,90 a 3,00					
<35 Años	742	36%	491	24%	502	24%	323	16%	2.058	100%
de 35 a 65 años	782	32%	502	21%	503	21%	622	26%	2.409	100%
> 65 años	66	38%	48	28%	34	20%	26	15%	174	100%
Total	1.590	34%	1.041	22%	1.039	22%	971	21%	4.641	100%

El tramo de 1,20 veces el IPREM es el que concentra un mayor número de población, lo que indicaría que la situación de vulnerabilidad económica es la que más impulsa a solicitar una vivienda de protección pública, especialmente entre los mayores de 65 años, en cuyo rango de edad que suponen un 38% del total y que indicaría que en este grupo tiene mayor prevalencia de ingresos bajos. De igual forma que entre los jóvenes menores 35 años, el tramo bajo del IPREM presenta también una proporción elevada, que alcanza hasta el 36%

Entre 1,20 y 1,89 veces el IPREM se observa una distribución relativamente equilibrada para los grupos < 35 años y de 35 a 65 años, con proporciones del 24% y 21% respectivamente, en tanto que entre los

mayores de 65 años su proporción es relativamente mayor alcanzando un 28%.

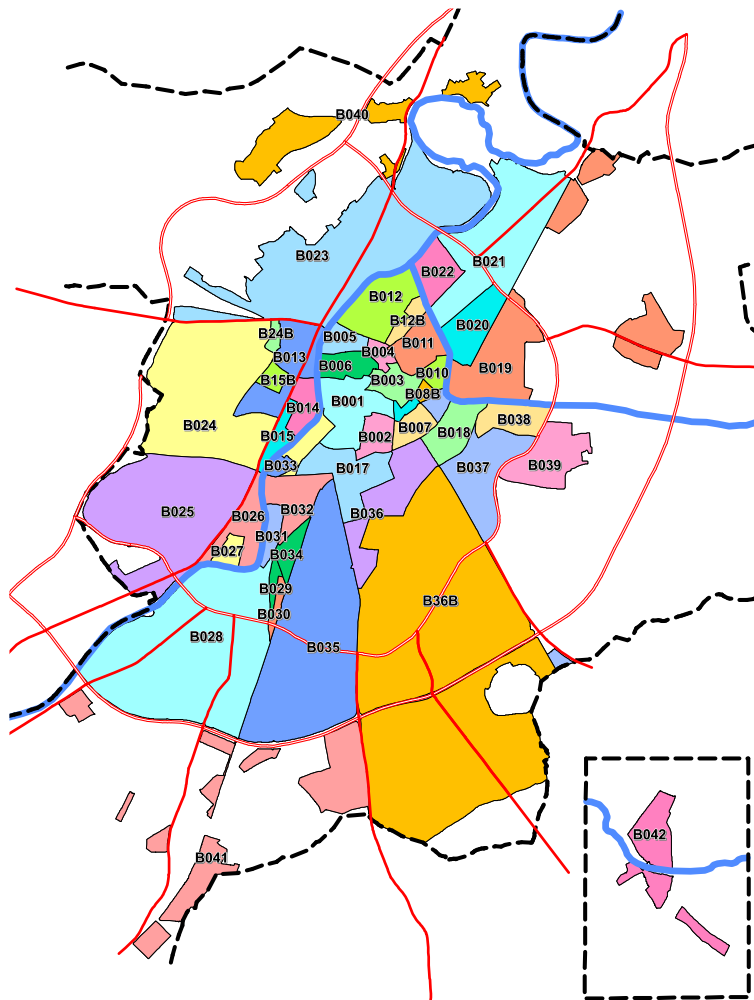
En el rango de entre 1,90 y 3 veces el IPREM, demandantes de menos de 35 años y de 35 a 65 años presentan valores similares, en torno al 21%-24%. Mientras que las personas mayores de 65 años, con un 20% presentan la menor proporción en este tramo.

Finalmente, en el tramo por encima de 3 veces el IPREM, las personas adultas de 35 a 65 años con un 26% son las más representadas lo que supone que presentan una mayor proporción de rentas altas. En tanto que las personas menores de 35 años con un 16% cuentan con una representación menor y las mayores de 65 años con un 15%, las que tienen una menor representación.

Así pues, esta distribución supone una tendencia a la precariedad de los grupos más jóvenes y mayores, en tanto que la población intermedia de personas adultas presentaría un mayor nivel de estabilidad, por lo que deberían establecerse líneas específicas de servicio y apoyo a jóvenes y mayores por su mayor vulnerabilidad.

ANEXO I DISTRIBUCIÓN DE LA CIUDAD POR BARRIOS

Fuente: Observatorio de Valladolid 2021. <http://valladolidencifras.es/>



Cod Barrio

B026	Arturo Eyries (Alto)
B027	Arturo Eyries (Bajo)
B030	Arturo León
B033	Barriada Guardia Civil
B022	Barrio España
B010	Batallas
B020	Belén
B36B	Caamaño-Las Viudas-Polígono San Cristobal
B034	Camino de la Esperanza
B017	Campo Grande-Arco de Ladrillo
B002	Caño Argales
B001	Centro
B007	Circular
B031	Cuatro de Marzo
B036	Delicias
B041	El Pinar de Antequera
B024	Girón-Villa del Prado
B011	Hospital
B013	Huerta del Rey (Alta)
B014	Huerta del Rey (Baja)
B15B	Huerta del Rey (Gavilla)
B24B	Huerta del Rey (Insonusa)
B015	Huerta del Rey (Media)
B040	La Overuales - Navalbuena - El Berrocal
B029	La Rubia
B023	La Victoria
B039	Las Flores
B028	Las Villas-Cañada Puente Duero-Covaresa...
B038	Pajarillos Altos
B018	Pajarillos Bajos
B037	Páramo San Isidro-Campo de Tiro
B025	Parquesol
B032	Paseo Zorrilla (Alto)
B016	Paseo Zorrilla (Bajo)
B019	Pilarica
B035	Polígono de Argales
B042	Puente Duero
B012	Rondilla
B008	San Juan
B08B	San Juan II
B006	San Miguel
B005	San Nicolás
B004	San Pablo
B021	San Pedro Regalado
B12B	Santa Clara-XXV Años de Paz
B003	Universidad
B009	Vadillos

3.2 CONCLUSIONES

Como **diagnóstico** ante la actualización de los datos estadísticos encargados a la mercantil Axioma Análisis estadísticos, SL, cerrados a diciembre de 2024, es posible avanzar los siguientes datos:

El marco demográfico en el que se inscribe el nuevo Plan de Suelo y Vivienda de Valladolid, se caracteriza por un estancamiento en la evolución reciente de su población, que en los últimos 10 años se ha mantenido relativamente estable entorno de los 300.000 habitantes, si bien ello no implica que no se hayan producido movimientos demográficos y una evolución tanto de las condiciones socioeconómicas de la población, como del marco residencial, de tal forma que en un resumen inicial de contexto se puede señalar como:

- En el decenio de 2014 a 2023, la estadística del **movimiento natural de la población** ha registrado en Valladolid un total de 8.750 matrimonios, 19.281 nacimientos y 32.115 defunciones.
- Los **movimientos migratorios internos** entre Valladolid y el resto de España desde 2014 a 2023 ha registrado un total de 73.685 salidas y 72.063 entradas con un saldo migratorio negativo de 1.622 residentes.
- Mientras que los **movimientos migratorios exteriores** con otros países han supuesto en el mismo periodo un total de 28.352 entradas frente a 17.628 salidas, dando lugar a un saldo migratorio positivo de 10.724 personas.
- El **número de hogares** ha pasado de los 129.155 de 2011 a 131.120 de 2024, con un **tamaño medio** que se ha reducido de 3,9 personas por hogar en 2011 a 2,30 de 2023 y un **porcentaje de hogares unipersonales** que se ha incrementado desde el 26% de 2011 al 33% en 2024.
- La **población extranjera** ha aumentado considerablemente, pasando de 16.553 residentes, un 5,9% de la población de 2022 en Valladolid, a 22.545 y un 8,13% en 2024.
- El **número de personas en paro** se ha reducido desde una media anual de 26.048 en 2011 a 14.413 en 2024, mientras que el **número total de afiliaciones a la Seguridad Social** se ha incrementado desde 137.737 a 155.264 en el mismo período.
- El **nivel de renta anual de las familias** con datos de IRPF ha pasado de 30.241 € en 2015 a 35.425 € en 2022.
- El **número de viviendas** según el Censo de Población y Viviendas de 2011 era de 158.170 y de ellas 129.150 viviendas principales, mientras que en 2021 su número total se había incrementado hasta las 159.363, aunque el de viviendas principales se había reducido ligeramente hasta 127.185.

- El número de **transacciones de compra-venta de viviendas** ha pasado de 1.963 en 2011, de las que 1.272 eran viviendas usadas frente a 691 viviendas nuevas, a 4.308 de 2024 de las que 3.718 eran viviendas usadas y 590 viviendas nuevas.
- El **precio de compra de las viviendas** entre 2011 y 2024, para el conjunto de la Ciudad ha aumentado ligeramente según el portal web Idealista desde los 1.735 €/m² a 1.800 €/ m², tomando como referencia los meses de diciembre, mientras que TINSA con datos referidos al cuarto trimestre establece una bajada desde los 1.813 €/m² a 1.649 €/m².
- Mientras que el **precio del alquiler de las viviendas** ha pasado, también según el portal web Idealista, de 6,0 €/m² en diciembre de 2011 a 8,6 €/m² en diciembre de 2024.

Más allá del dato general que indicaría una aparente estabilidad demográfica, las cifras expuestas constatan un evidente dinamismo y movilidad demográfica que afectan a un importante número de personas y familias, que para que se produzcan con fluidez y generen dinámicas favorables a la Ciudad requieren de un clima económico y social favorable, así como de un parque de viviendas suficiente, en número, condiciones de habitabilidad y coste de acceso. Todo ello sin olvidar un marco inmobiliario que en los últimos años se ha visto sometido a importantes tensiones que han dificultado el acceso al mismo para muchas familias y población joven, lo que puede acabar por condicionar el funcionamiento mismo de la sociedad y economía local, en la medida condiciona la formación de nuevas familias y sus proyectos vitales de descendencia, pero también de disponibilidad de profesionales que permitan su normal funcionamiento. Por ello, disponer de un Plan Municipal que mejore las condiciones de acceso a la vivienda, permite atender tanto a una necesidad básica de su población residente, como del funcionamiento y eficiencia socioeconómica de la propia Ciudad

De este análisis se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Un incremento de la población
- Un incremento de la población trabajadora
- Un incremento de movilidad migratoria
- Un incremento de la necesidad de acceso a la vivienda, mayor en régimen de alquiler que de compra.
- Dos tipos de demandantes claros:
 - Unifamiliar (mayores y monoparentales), que demandan una vivienda de reducidas dimensiones.
 - Familias con cuatro miembros que demandan vivienda de dos y tres habitaciones.
- Descenso de paro
- Infravivienda sigue siendo residual

- Incremento del precio de la vivienda tanto en compra como en alquiler (en torno a 1.733€ el de compra y 8,8€ /m² en alquiler)

3.3 OTROS ESTUDIOS EN RELACIÓN A LA VIVIENDA

- ❖ De conformidad con el **Informe Anual 2024 del Banco de España** analiza las dinámicas recientes en el mercado de la vivienda estudiando, de una parte, la evolución de la demanda de vivienda residencial, que califica de robusta como resultado del dinamismo demográfico -por el incremento de flujos migratorios y el incremento de números de hogares-, las adquisiciones de no residentes y un contexto macroeconómico favorable - con un crecimiento significativo del empleo, de la renta bruta, una mejora de la situación patrimonial de los hogares, una relajación de las condiciones de acceso a la financiación hipotecaria y una progresiva reducción de los tipos de interés.

Por lo que se refiere a los indicadores de la oferta de la actividad inmobiliaria residencial, dieron señales de mayor dinamismo en el 2024 , si bien en términos cuantitativos los efectos se materializarán en los próximos años: se ha comprobado un incremento del 16,7% en el número de visados de obra, un incremento del 8,2% en el empleo en actividades inmobiliarias y de la construcción, un incremento moderado en la oferta de viviendas protegidas, no detectándose que se haya producido grandes desarrollos urbanísticos, y una reducida penetración de la construcción industrializada.

Se constata un desajuste entre la evolución de la oferta y la de la demanda de vivienda, lo que contribuye al sostenimiento del aumento de los precios que en compra es del 8,7% en el último trimestre de 2024, y en torno al 10% en el precio del alquiler. Se constata una dificultad de acceso a la vivienda especialmente en jóvenes evidenciado por la inestabilidad de la situación laboral lo que retrasa la edad de emancipación.

Es destacable las conclusiones que realiza ante el reto del acceso a la vivienda y las políticas públicas., debiendo adoptar medidas que incrementen la oferta de vivienda, especialmente en le segmento del alquiler. Entre las actuaciones se encuentran las siguientes: a) la articulación de un marco regulatorio y contractual estable que garantice la seguridad jurídica en el mercado de la vivienda; b) la colaboración público-privada para incrementar de manera sostenida

el parque de alquiler residencial a precios asequibles; c) la reducción de fricciones administrativas y regulatorias en la producción de suelo o la construcción de vivienda; d) la reducción de los costes de producción de viviendas a través del impulso de la construcción industrializada, y el diseño de nuevos programas de aseguramiento público y de compensación de rentas de alquiler para los arrendadores.

- ❖ Igualmente se debe tener presente para el análisis de la situación de la vivienda dos documentos de extraordinaria relevancia elaborados por el **Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana**. Se trata de sus **Boletines** que periódicamente se elaboran por la secretaria General de la Agenda Urbana, Vivienda y Arquitectura. Dirección general de Vivienda y Suelo; y en concreto:
 - Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín nº 52. Cuarto trimestre.
 - Boletín especial Vivienda Social 2024.
 -
- ❖ Un informe de 13 de enero de 2025 de **Gesvalt** en relación a “Tendencias del mercado inmobiliario en 2025: alzas de precios y creciente demanda” llega a las siguientes conclusiones:³
- El sector inmobiliario español cierra 2024 con datos sólidos que confirman su dinamismo y plantean un escenario de crecimiento moderado para 2025:

³ 1.- El euríbor, índice más utilizado en las hipotecas, continúa a la baja. En un informe de la misma entidad de 20 de enero del 2025 se concluye que el sector inmobiliario español sigue destacándose por su dinamismo, impulsado por un descenso en el Euríbor, que cerró noviembre en un 2,5%, el nivel más bajo desde el año 2021. Con condiciones hipotecarias más atractivas, se abre paso a un nuevo ciclo en el mercado residencial al facilitar el acceso a la vivienda. Quienes busquen comprar una vivienda en 2025 se encontrarán con un contexto más favorable que en los meses previos, gracias a la desescalada de los tipos de interés.

2. Previsión aumento precio vivienda. En un informe de la misma entidad de 20 de enero de 2025 se afirma que se refleja un incremento del precio de la vivienda 10,6% respecto al mismo periodo del año anterior.

El precio unitario promedio nacional se situó en 1.701 €/m², valor que refleja un aumento del 2,6% respecto al trimestre anterior. La tendencia alcista en el precio de la vivienda seguirá marcando el ritmo en el año que comienza, con un aumento proyectado entre el 3,5% y el 7%, superando cómodamente la inflación.

Respecto al mercado del alquiler, prevén una subida moderada, situada entre el 3% y el 6,5%. Sin embargo, las zonas más tensionadas podrían romper esta previsión, dejando pocas posibilidades de observar una desaceleración significativa en esos entornos.

3. Falta de oferta. La distorsión existente entre la falta de oferta y demanda inmobiliaria seguirá impulsando el precio de la vivienda en 2025. En el nuevo año será esencial continuar promoviendo medidas sólidas y estables que ayuden a los/las propietarios/as, al aumento de la oferta de alquiler, y a incrementar la construcción de viviendas con diferentes tipos de protección pública.

4. Crecimiento del turismo El crecimiento del turismo en 2024 ha superado las expectativas y marcó el mejor comienzo de año en la historia del sector. El sector turístico afronta un arranque positivo en 2025. No obstante, esto también está teniendo algunos efectos negativos como la gentrificación y la masificación. Además, la dependencia del sector en capital humano sigue siendo uno de los principales desafíos.

- Precios de la vivienda. 2024 concluye con una variación anual del 10,6% y un crecimiento intertrimestral del 2,6%. Para 2025, se espera que los valores continúen creciendo entre un 3,5% y un 7%.
- Precios del alquiler. La previsión de aumento para 2025 se sitúa entre el 5% y el 7%, en línea con las tensiones persistentes en las principales zonas urbanas y turísticas.
- Volumen de operaciones. El acumulado de 2024 cerrará con una variación anual de entre el 7,5% y el 8%, reflejando un mercado activo. Para 2025, se proyecta un crecimiento acumulado más moderado, en torno al 3,5% y el 5%.

❖ Conforme a los datos obtenidos del portal Idealista se concluye:⁴

⁴ El precio medio de venta de la vivienda en Valladolid, en enero de 2025, es: 1.733 €/m² Precio del m² en Valladolid en enero 2025 (siendo de 1383 en de media en nuestra Comunidad Autónoma)

- 3,7 %Evolución frente a diciembre 2024
- 0,6 %Evolución frente a octubre 2024
- + 6,1 %Evolución frente a enero 2024

Localización	Precio m2 ene 2025	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
Valladolid	1.733 €/m ²	-3,70%	-0,60%	+ 6,10%	2.117 €/m ² oct 2007	-18,10%

Conforme a los datos obtenidos del portal Idealista el precio medio de alquiler de la vivienda, en enero de 2025, en Valladolid es:

8,8 €/m² Precio del m² en Valladolid en enero 2025

- + 2,6 %Evolución frente a diciembre 2024
- + 2,6 %Evolución frente a octubre 2024
- + 12,6 %Evolución frente a enero 2024

Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ene-25	8,8 €/m ²	+2,60%	+2,60%	+12,60%
dic-24	8,6 €/m ²	+0,10%	+2,20%	+8,00%
nov-24	8,5 €/m ²	-0,10%	+3,40%	+9,80%

Localización	Precio m2 ene 2025	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
España	2.237 €/m ²	-1,50%	+1,30%	+9,20%

De conformidad con el citado portal Inmobiliario, con datos de enero de 2025, el precio de la vivienda en España registra una subida del 11,2% interanual durante el último trimestre del año. Esta subida deja el metro cuadrado en 2.271 euros según el último índice de precios de idealista. Atendiendo a la variación trimestral, los precios se han incrementado un 4,1% en los últimos tres meses. Con este precio, España alcanza un nuevo máximo histórico En Valladolid el precio medio de la vivienda usada a diciembre de 2024 se había incrementado un 10,4%

El precio de la vivienda usada en España ha registrado una subida del 0,4% durante el mes de octubre, situándose en 2.016 euros/m², según el último índice de precios inmobiliarios de idealista. Este dato es un 7,1% más alto que el del mismo mes del año pasado mientras que se sitúa un 4,7% por debajo del precio máximo histórico de la vivienda en España, registrado en junio de 2007. En Castilla y León el incremento es del 1,7%.

El mes de enero se ha cerrado con una subida interanual del precio del alquiler en España del 11,8% y se establece en 13,8 euros/m², según el último informe de precios publicado por idealista. En los tres últimos meses, el precio ha crecido un 6% mientras que en el último mes la subida fue del 2,1%.

- El número de hogares aumentará el 19% hasta el año 2039 y el tamaño medio continuará reduciéndose.
 - La escasez de viviendas en alquiler hace que la tasa de esfuerzo para alquilar continúe incrementándose y sea muy superior a la de financiar la compra de la vivienda.
 - El stock de viviendas en alquiler es casi seis veces menor que el de venta.
 - El parque residencial español tiene un año medio de construcción de 1981, con un certificado de eficiencia energética promedio de categoría E, lo que indica una necesidad clara de rehabilitación.
 - Reformar un piso en España revalorizade media cerca de un 30% de su precio de venta.
 - La demanda en venta alcanza su máximo en 2024.
 - La demanda extranjera se mantiene alrededor al 13%, siendo superior en la costa.
 - El precio de la vivienda en venta continuó creciendo a lo largo del año y se situó en 2.271€/m² en diciembre de 2024.
 - Las transacciones crecen y se sitúan a sólo un 5% del máximo alcanzado en 2022.
 - El número de hipotecas firmadas hasta octubre de 2024 aumenta, en un 9,2% respecto al 2023, con un importe medio aproximado de 150.000€. (un 7,3% más)
 - Se constata un aumento de la demanda de vivienda en alquiler, manteniéndose la demanda extranjera.
 - La falta de stock de la vivienda en alquiler empuja el crecimiento de los precios que alcanzaron la cifra más alta en diciembre de 2024.
 - La rentabilidad bruta en España se situó en 7,16% en diciembre de 2024.
 - Los alquileres de temporada aumentaron y ya suponen un 13% del stock total
 - Aumentan en 2024 los visados de obra nueva un 16,5% entre enero y octubre de 2024, siendo el 80% con destino a vivienda en bloque.
- ❖ Por lo que respecta al informe sobre el mercado de la vivienda en el segundo semestre de 2024 elaborado por **Tecnocasa** en colaboración con la Universidad Pompeu Fabra, cabe destacar las conclusiones que se adjuntan a pie de página. Por lo que se refiere a la compra de vivienda, se detecta un incremento del precio, que no llega a importes anteriormente vistos, favorecido por un tipo de interés a la baja que incrementa la demanda de la misma. Por lo que se refiere a las hipotecas, los bancos siguen su línea conservadora, con un incremento de las mismas con menor esfuerzo familiar, equiparando al del alquiler, lo que favorece el aumento de número de operaciones de compra con hipoteca.⁵

- ❖ **Conforme al Informe Euroconstruct de diciembre de 2024 se realizan las conclusiones que se resumen a pie de página. Se destaca la situación y previsiones en España, hace hincapié en la elevación de precios de la construcción, lo que dificulta abordar la demanda de viviendas, si bien favorecido el sector por la bajada de tipos de interés y la concesión de ayudas a través de los fondos Next Generation; subrayando la importancia de la rehabilitación como motor del sector.**⁶

- Por lo que respecta al precio de la vivienda, se observa como el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€. Desde entonces y hasta el último dato analizado (2.802 - segundo semestre de 2024), el precio nominal se ha reducido un 19,94%. De hecho, actualmente, el precio de la vivienda se encuentra a niveles ligeramente inferior al tercer dato de la serie histórica (primer semestre de 2005 – 2.849€/m²). La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2024, al compararlo con el segundo semestre de 2023, es de 12,13%. Es decir, el precio por metro cuadrado crece a una tasa que no se daba desde el año 2018.
- El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006 – principios de 2007), dependiendo las fuentes entre un 15,1% y un 19,94%. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que, a pesar de la recuperación de los últimos años, el precio de la vivienda se sitúa a niveles de 2005. Además, todas las fuentes registran una tasa positiva en el último año, siendo la mayor tasa la observada por Tecnocasa, porque los precios de Tecnocasa son precios de venta reales y, por lo tanto, reflejan las tendencias actuales del mercado y no precios de tasación, que suelen registrar los cambios con algunos meses de retraso.
- En 2024, se ha consolidado la reducción de la inflación, hasta tasas cercanas al objetivo del BCE (2%). Por lo tanto, el foco económico se ha trasladado de la inflación al crecimiento y ello ha llevado a que se hayan observado las primeras reducciones en los tipos de interés.
- El mercado de la vivienda, se ha reactivado tanto en precios como en cantidad. El motivo esencial de este dinamismo no es únicamente la rebaja en los tipos de interés, sino la ausencia de oferta de vivienda suficiente ante una demanda fuerte. En los últimos 15 años se han formado anualmente unos 275.000 hogares en España, mientras que la oferta de viviendas se ha situado en torno a las 120.000. Así, el Banco de España situó el déficit de viviendas en su informe anual de 2023, en más de 600.000 unidades.
- Por lo que se refiere al análisis del mercado hipotecario, destaca este estudio las importantes subidas entre el 2023 y 2024 del importe medio: en el primer y segundo semestre de 2024, se han registrado dos importantes subidas consecutivas del importe medio: un 7,5% entre el primer semestre de 2023 y el primer semestre de 2024 (de 120.275€ a 129.332€), y un 14,5% entre el segundo semestre de 2023 y el segundo semestre de 2024 (de 115.714€ a 132.457€).
- Con los tipos de interés a la baja y las buenas perspectivas de la macroeconomía española, se espera un incremento en la demanda de vivienda para el próximo año.
- Los indicadores analizados son: la ratio préstamo a valor (importe de la hipoteca / valor de tasación de la vivienda), el tipo de contrato laboral de la persona hipotecada, el plazo medio de la hipoteca (su duración) y la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos de la persona hipotecada.
- La evolución de los indicadores de riesgo sugiere que los bancos siguen en una línea conservadora en relación con los criterios de calidad crediticia que se inició tras el estallido de la burbuja.
- La duración media de la hipoteca es de 28 años, y la ratio entre la cuota mensual de la hipoteca y los ingresos mensuales de la persona hipotecada se encuentran entorno al 30%.
- En el segundo semestre de 2024, la cuota mensual media para las hipotecas a tipo fijo es de 580€ y para las variables de 652€. Estos valores son un 33% y un 54% más altos que los vistos en 2022, cuando el Euribor registraba valores negativos. El esfuerzo hipotecario en la provincia de Valladolid se encuentra entorno al 32%.

⁶ **1. Situación y previsiones en Europa.** Las tasas de crecimiento se resienten porque en la lista de países que necesitarán más tiempo para recuperarse encontramos tres de los mercados más grandes de Europa: Italia, Francia y Alemania. Estos países son responsables prácticamente de la mitad de la producción de todo el sector europeo, con lo cual sus dificultades repercuten de manera muy contundente sobre los promedios europeos de crecimiento. La otra mitad del mercado, entre la cual se encuentra España, avanzará a ritmos entorno al 3% anual a lo largo del periodo 2025-2027. La mayor parte de los problemas de crecimiento del sector europeo provienen de la edificación residencial. La mayoría de países han tenido que rebajar el ritmo de producción para no llenar sus mercados con unas viviendas que han soportado unos costes de construcción excepcionalmente altos, en un momento muy complicado para repercutirlos en el precio final. Las promotoras europeas no han dudado en adoptar posiciones defensivas, tal como reflejan los significativos descensos de 2023 (-10,0%) y de 2024 (-9,1%). La previsión para 2025 presenta un perfil plano (0,2%) pero que en realidad es producto de cinco países en los que la contracción continúa (entre los cuales se encuentran Francia, Italia y Alemania) mientras que en otros catorce se espera ya una clara recuperación capaz de propulsarlos a más del 5%. Para 2026-2027, las excepciones negativas se reducirán a Italia y Alemania, con lo cual el promedio europeo de crecimiento mejorará sensiblemente (3% al 3,5%), pero aún continuará ensombreciendo a un buen número de países que aspiran a mantener ritmos en la banda del 4 al 5%.

- ❖ **Por otra parte, Tinsa elabora un informe del cuarto trimestre de 2024 en relación a los mercados residenciales locales, partiendo de la evolución de precios con información procedente de las tasaciones realizadas por Tinsa, completada con otros indicadores financieros y de actividad, del que se extraen consideraciones similares a las expuestas en otros informes y que se adjuntan a pie de página.⁷**

2. Situación y previsiones en España. El comportamiento reciente de la economía española ha sido calificado de "sorprendente" por la manera en que ha resistido en un entorno claramente desfavorable. Por su parte, el sector construcción no ha sido capaz de avanzar al ritmo del PIB, debido principalmente al encarecimiento de los costes de construcción y los costes financieros tras la invasión de Ucrania. Ese es el patrón que se contempla para el cierre de 2024: la construcción creciendo al 2% mientras que la economía se acerca al 3%.

Sin embargo, para el 2025 se prevé un cambio en la pauta. El alivio proporcionado por los tipos de interés y por la estabilización de los costes, más el inminente cierre de la ventana de oportunidad de los fondos Next Generation han contribuido a que en el tramo final del 2024 se produjese un repunte de la cartera de proyectos. Todo ello crea las condiciones para que la producción en 2025 crezca un 3,5% y finalmente muestre más ímpetu que el PIB. No está del todo claro si el sector tendrá suficiente capacidad productiva para atender al extra de demanda, pero si esa amenaza no se materializa, parece factible que el sector mantenga estos ritmos de crecimiento también en 2026 (4%) y 2027 (3,5%)

La mayor parte de responsabilidad en este repunte recae en la edificación residencial. Tanto promotoras de iniciativa privada como pública parecen haber interpretado que ahora es un momento oportuno para incrementar la escasa oferta de vivienda de nueva planta. La iniciativa privada ha sido la primera en tomar la iniciativa, al comprobar como la demanda ha reaccionado positivamente ante las bajadas de tipos. La promoción pública opera con menos agilidad, pero a la vista de cómo la vivienda se ha convertido en otro campo de batalla político, se arriesga a sufrir las consecuencias de un incumplimiento manifiesto de las sustanciales promesas hechas entorno a la vivienda asequible. La estimación para 2024 es de un 2,8% de crecimiento, asumiendo que el auténtico cambio de ritmo se notará del 2025 en adelante. Para el periodo 2025-2027 se prevé crecimientos anuales en una banda del 5 al 6%.

En el mercado de la rehabilitación se reciben con optimismo las noticias sobre la revalorización de los activos inmobiliarios y la solidez de la demanda, puesto que crean unas buenas condiciones para invertir en edificios existentes. Pero el factor que debería estar transformando este mercado es el programa de ayudas sufragado por los fondos Next Generation, que hasta ahora está produciendo unos resultados modestos. Prueba de ello es que ha sido preciso esperar hasta el 2024 para que las estadísticas de visado reflejasen avances mínimamente proporcionales a las expectativas creadas. La previsión se sitúa en la franja del 2 al 2,5% en 2024-2025, y entorno al 1,5% en 2026-2027 debido al agotamiento del calendario de las subvenciones.

7

- Por lo que se refiere a la coyuntura general y nacional:
 - En el cuarto trimestre de 2024, el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) ha aumentado 4,4 % interanual y 2,2% trimestral en términos nominales. Excluyendo la inflación, esto supone un crecimiento real de 2,3 %, lo que implica un repunte moderado y levemente más intenso que el experimentado durante el trimestre anterior
 - El año 2024 ha estado marcado por el cambio de dirección de la política monetaria del BCE hacía unos términos menos contractivos a medida que la inflación general se ha ido moderando y se aproxima cada vez más al objetivo del 2 % Esta tendencia está derivando en un menor coste hipotecario y una mayor facilidad de acceso a crédito, que actúan como elementos dinamizadores de una demanda residencial que se ha mantenido en niveles robustos desde 2021.
 - La demanda en España ha continuado resistiendo y durante el periodo enero-octubre, las compraventas de vivienda han registrado una variación con respecto al mismo periodo del año anterior de +10,1 %, según datos de los Colegios Notariales, y de +7,5 %, según datos del INE. Este alto nivel de actividad se apoya en la resistencia del empleo y en la recuperación del poder adquisitivo de los hogares durante el último año,
 - Mientras tanto, el parque residencial ha continuado creciendo por debajo de la creación neta de hogares y la oferta de vivienda, rígida en el corto plazo, continúa siendo limitada para atender el volumen de demanda existente. En el periodo enero-octubre los visados de obra nueva en España se han incrementado +16,5 %, según datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Este incremento del parque de viviendas es positivo, pero está lejos de atenuar los efectos de la escasez de oferta en las zonas de concentración de la demanda y colmatación de suelo.
- Por lo que se refiere a las Comunidades Autónomas: En términos interanuales, la mayoría de las comunidades (a excepción de Ceuta y Melilla, que decrecen levemente) mantienen o aumentan la intensidad del crecimiento de sus precios. El grueso de los incrementos se sitúa entre +2,0 y +6,0 %.

❖ Por lo que se refiere a la estadística registral inmobiliaria del cuarto trimestre del 2024 elaborada por el **Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España**, se señalan como aspectos destacados los siguientes:

- El precio de la vivienda, representado a través de la metodología de ventas repetidas, ha registrado un crecimiento trimestral del 1,71%, moderando la intensidad de trimestres precedentes, alcanzando un nuevo máximo histórico, un 12,5% por encima de los niveles máximos de 2007. La tasa interanual se ha situado en el 12,34%. El precio medio ha sido de 2.164 €/m². En vivienda usada (2.113 €/m²) se ha registrado un ascenso trimestral del 1,6% (3,3% 3T24), mientras que en vivienda nueva ha incrementado un 3,7% (1,1% 3T24), situándose en los 2.338 €/m².
- El número de compraventas de vivienda ha registrado un incremento trimestral del 3,6%, alcanzando las 172.551, nivel máximo desde 3T 2007. Con respecto al cuarto trimestre de 2023 el ascenso interanual ha sido del 32,86%. La vivienda nueva (38.671 compraventas) explica el buen comportamiento trimestral, con un crecimiento del 18,3%, en la medida que las 133.880 compraventas de vivienda usada han sido prácticamente las mismas que el trimestre precedente. Con respecto al mismo trimestre de 2023 la vivienda nueva se ha incrementado un 61,15% y la vivienda usada un 26,45%.
- La demanda extranjera de vivienda se ha reducido ligeramente en términos porcentuales, incrementándose en términos absolutos. El porcentaje de compras de vivienda por personas extranjeras ha sido del 14,48%, con un descenso trimestral de -0,37 pp, manteniéndose en el rango alto de la serie histórica
- La vivienda usada ha moderado su liderazgo en el peso de compraventas de vivienda durante el último trimestre, alcanzando el 77,59% del total de compraventas del trimestre, con un ajuste trimestral de -2,79 pp. El 22,41% de peso en vivienda nueva se ha desagregado en un 20,94% de vivienda nueva libre y un 1,47% de vivienda nueva protegida.
- Los pisos con mayor superficie media (más de 80 m²) han reducido ligeramente su peso relativo en compraventas, con un ajuste

-
- En cuanto a las provincias: A nivel provincial se observan distintas tendencias. En general, se sostiene un dinamismo moderado en precios, si bien se amplía el impulso más pronunciado en áreas costeras y polos de empleo. Entre las zonas costeras destacan los crecimientos acumulados en Málaga, Santa Cruz de Tenerife e Islas Baleares y entre los polos de empleo, destacan los de Madrid, Valladolid y Toledo. El grueso de las provincias presenta variaciones interanuales entre el +0,0 % y +8,0 %. Valladolid se encuentra en el 8,6%.
 - Por lo que se refiere a las capitales, el grueso se registran crecimientos elevados en los precios de la mitad de las capitales. Los aumentos más intensos se reparten tanto en costa como en el interior peninsular. El grueso de las capitales registra variaciones interanuales positivas, en un rango mayoritario de incrementos interanuales entre el +2,0 % y el +8,0. Valladolid se encuentra en el 8,2%.

trimestral de -0,07 pp. En el cuarto trimestre, el 50,84% de las compraventas de pisos correspondió a superficies de más de 80 m²; los de entre 60 y 80 m² representaron el 28,74%, los de entre 40 y 60 m² el 16,94%, y los de menos de 40 m² el 3,48%.

- El número de hipotecas sobre vivienda registradas en el cuarto trimestre han sido de 123.897 (109.220 el trimestre precedente), con un incremento trimestral del 13,4%, favorecido por el incremento trimestral del número de compraventas de vivienda. Con respecto al total de compraventas de vivienda del trimestre, alcanza un peso del 71,8%, con un ascenso trimestral de 6,2 pp.
 - El endeudamiento hipotecario por vivienda ha registrado un ascenso trimestral del 1,1%. El importe medio ha sido de 152.693 €.
 - Los tipos de interés de contratación de los nuevos créditos hipotecarios se han reducido en -0,01 pp, acumulando el tercer trimestre consecutivo con descensos, después de siete trimestres seguidos de ascensos, situándose en el 3,32%. El importe medio en créditos a tipo fijo ha sido del 3,36%, con un descenso trimestral de -0,05 pp., situándose el tipo variable en el 3,25%, con un ascenso de 0,04 pp. El diferencial entre ambas modalidades ha sido de 0,11 pp.
 - Los indicadores de accesibilidad han registrado mejoras durante el cuarto trimestre. La cuota hipotecaria mensual media ha sido de 743,4 €, con un descenso trimestral del -0,7%, y el porcentaje de dicha cuota con respecto al coste salarial del 32,6%, con un ajuste trimestral de -0,56 pp. En sentido desfavorable sobre la accesibilidad ha actuado el incremento del endeudamiento hipotecario por vivienda (1,1%), actuando en sentido favorable el descenso de los tipos de interés (-0,01 pp), el ascenso de los plazos de contratación (2,7%) y el alza de los salarios.
- ❖ Por último, deben analizarse los datos obrantes en el **Ayuntamiento de Valladolid, en los Informes de seguimiento de la actividad urbanística anuales (ISAU)**, recogidos por el Servicio de Cartografía e Información Urbanística, del Área de Urbanismo y Vivienda:
- Por lo que se refiere a las **licencias municipales** destacan los siguientes datos:

Viviendas año 2021:

2021	VIVIENDAS - OBRA NUEVA		REHABILITACIONES		TOTAL
	PLURIFAMILIARES	UNIFAMILIARES	PLURIFAMILIARES	Unifamiliares	Viviendas
enero	49	1	3	-	53
febrero	31	5	11	-	47
marzo	58	23	2	-	83
abril	8	6	5	-	19
mayo	75	14	-	2	91
junio	34	2	27	1	64
julio	60	49	-	1	110
agosto	6	-	10	-	16
septiembre	18	18	2	2	40
octubre	164	49	9	1	223
noviembre	100	50	-	19	169
diciembre	85	2	14		101
TOTAL	688	219	83	26	1.016

(A estos datos hay que añadir licencias de reforma que afectaron a 16 viviendas alcanzando un total de 1.032 viviendas)

En relación con la vivienda protegida de obra nueva y obras en edificios existentes, el 8,27% tiene algún tipo de protección:

TIPO DE PROMOCIONES 2021		
	LICENCIAS	VIVIENDAS
VRC	2	84
VPL	69	932
Total	73	1.016

VRC: Viviendas protegidas de Régimen concertado
(Incluye modalidades de precio limitado para familias y vivienda joven)

VPL: Viviendas de promoción libre

Viviendas año 2022:

2022	VIVIENDAS - OBRA NUEVA		REHABILITACIONES		TOTAL Viviendas
	PLURIFAMILIARES	UNIFAMILIARES	PLURIFAMILIARES	Unifamiliares	
enero	58	39	5	-	102
febrero	-	2	5	1	8
marzo	54	22	4	-	80
abril	-	27	-	-	27
mayo	133	32	11	1	177
junio	274	55	5	-	334
julio	11	-	15	-	26
agosto	12	4	-	-	16
Sept.	-	10	-	-	10
Oct.	116	4	-	-	120
Nov.	187	113	10	-	310
Dic.	62	14	-	-	76
TOTAL	907	322	55	2	1.286

(A estos datos hay que añadir licencias de reforma que afectaron a 42 viviendas alcanzando un total de 1.328 viviendas)

En relación con la vivienda protegida de obra nueva y obras en edificios existentes, el 2,23% tiene algún tipo de protección:

TIPO DE PROMOCIONES 2022		
	LICENCIAS	VIVIENDAS
VRC	2	28
VPL	79	1.258
Total	81	1.286

*VRC: Viviendas protegidas de Régimen concertado
(Incluye modalidades de precio limitado para familias y vivienda joven)*

VPL: Viviendas de promoción libre

Viviendas año 2023:

2023	VIVIENDAS - OBRA NUEVA		OBRAS EN EDIFICIOS existentes		TOTAL Viviendas
	Plurifamiliares	Unifamiliares	Plurifamiliares	Unifamiliares	
enero	53	26	14	-	93
febrero	106	1	13	-	120
marzo	24	1	4	1	30
abril	154	-	36	1	191
mayo	82	78	39	2	201
junio	170	-	10	-	180
julio	-	4	-	3	7
agosto	47	1	-	1	49
septiembre	-	-	-	-	-
octubre	66	4	-	2	72
noviembre	11	-	-	1	12
diciembre	52	14	-	4	70
TOTAL	765	129	116	15	1.025

En relación con la vivienda protegida de obra nueva y obras en edificios existentes, el 22,24% tiene algún tipo de protección:

TIPO DE PROMOCIONES 2023		
	LICENCIAS	VIVIENDAS
VRC	5	228
VPL	56	797
Total	61	1.025

VRC: Viviendas protegidas de Régimen concertado (Incluye modalidades de precio limitado para familias y vivienda joven)

VPL: Viviendas de promoción libre

Viviendas año 2024:

2024	VIVIENDAS – OBRA NUEVA		OBRAS EN EDIFICIOS existentes		TOTAL Viviendas
	Plurifamiliares	Unifamiliares	Plurifamiliares	Unifamiliares	
enero	26	4	-	-	30
febrero	83	4	53	-	140
marzo	282	27	-	4	313
abril	198	36	-	1	235
mayo	104	42	-	1	147
junio	60	3	2	-	65
julio	104	-	-	-	104
agosto	-	1	-	2	3
septiembre	-	17	-	-	17
octubre	135	6	-	2	143
noviembre	-	-	-	1	1
diciembre	-	2	53	-	55
TOTAL	992	142	108	11	1.253

En relación con la vivienda protegida de obra nueva y obras en edificios existentes, el **20,08%** tiene algún tipo de protección:

TIPO DE PROMOCIONES 2024		
	LICENCIAS	VIVIENDAS
VRC	0	0
VC	3	261
VPL	63	992
Total	66	1.253

VRC: Viviendas protegidas de Régimen concertado (Incluye modalidades de precio limitado para familias y vivienda joven)

VD Viviendas Colaborativas en régimen de protección

VPL: Viviendas de promoción libre

- En lo que a **Planeamiento y Gestión urbanística** se refiere:
- Durante el año **2021**, en relación a **Sectores de suelo urbanizable** se tramitaron diversos expedientes que afectaron a **5 sectores** (exptes. relativos a ED, Proy. Expropiación, Proy. Actuación, O.J. Complementaria, caducidad P.A.); en sectores de **SUNC** la tramitación **afectó a 9 sectores** (E.D., Proy. Actuación, MOD/P.A., Proy. Urbanización, MOD/P.U., Proy. Normalización, Convenio P.A., Disolución

Junta Comp., Recepción obras); en Normalización Urbanística **SUC**, los expedientes tramitados afectaron a **5 ámbitos** (Gestión: Proy. Normalización Fincas y/o Proy. Urbanización); respecto a MOD/PGOU se tramitaron **3 expedientes** (AI de ED); junto con otras aprobaciones y convenios (6 tramitaciones).

- Durante el año **2022**, en relación a **Sectores de suelo urbanizable** se tramitaron expedientes que afectaron **3 sectores** (relacionados con Proy. Expropiación); en sectores de **SUNC** la tramitación afectó a **7 sectores** (Gestión relativa a AI/AD: Proy. Actuación, ED, P.U., MOD/P.U.); en Normalización Urbanística **SUC**, los expedientes tramitados afectaron a **7 ámbitos** (Gestión: Proy. Normalización Fincas y/o Proy. Urbanización); respecto a MOD/PGOU se tramitaron **5 expedientes** (ED, AI y/o AD); junto con otras aprobaciones y convenios (15 tramitaciones).
- Durante el año **2023**, en relación a **Sectores de suelo urbanizable** se tramitaron expedientes que afectaron **4 sectores** (relacionados con Recepción obras, MOD/PGOU, O.J.C al PA, Proy. Expropiación, ED); en sectores de **SUNC** la tramitación afectó a **10 sectores** (Gestión relativa a AI/AD: MOD/PGOU, Uds funcionales en PU, O.J.C., Recepción obras, Proy. Actuación, P.U., MOD/P.U.); en Normalización Urbanística **SUC**, los expedientes tramitados afectaron a **2 ámbitos** (Gestión: Proy. Normalización Fincas, Acta de recepción y cesión obras); respecto a MOD/PGOU se tramitaron **7 expedientes** (ED, AI y/o AD, MOD/PGOU, AI y AP).
- Durante el año **2024**, en relación a **Sectores de suelo urbanizable** se tramitaron expedientes que afectaron **3 sectores** (relacionados con ED, segregación equipamiento); en sectores de **SUNC** la tramitación afectó a **6 sectores** (Gestión relativa ED, PA, PU, Proy. Expropiación, Recepción obras, Recepción obras y cesión, Disolución Junta comp., caducidad); en Normalización Urbanística **SUC**, los expedientes tramitados afectaron a **6 ámbitos** (Gestión: Proy. Normalización Fincas, Proy. Expropiación); respecto a MOD/PGOU se tramitaron **12 expedientes** (ED, AI y/o AD, MOD/PGOU, AI, AP, AD), y se AI un Plan Especial.

Por otro lado, con los datos obrantes para el **programa social en la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP**, se puede concluir el perfil de demandante tipo de estas viviendas:

PERFIL DE SOLICITANTE DE VIVIENDA BLANCA 2023	ESPAÑOL/A
	ENTRE 40 Y 59 AÑOS
	FAMILIA DE TIPO NUCLEAR (DE 2 A 4 MIEMBROS)
	INGRESOS ENTRE 0,6 – 1,2 IPREM
	SITUACION: > 30% DE ESFUERZO ECONÓMICO
	LA VIVIENDA NO SE ADECUA A SUS NECESIDADES
PERFIL DE VIVIENDA BLANCA	VIVIENDA ACCESIBLE
	2 Y 3 HABITACIONES
	215€

4 MOTIVACIÓN AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE VALLADOLID 2026-2030.

4.1 CONSOLIDACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE ALQUILER MUNICIPAL DE VALLADOLID

Como ya se ha analizado, el principal reto a 2030 para Valladolid será construir un modelo de ciudad que garantice y posibilite el desarrollo sostenible, y que pueda evolucionar, transformarse y adaptarse a su entorno tan cambiante. El reto asumido por la administración municipal de Valladolid es el fomento de un parque de vivienda adecuado a precio asequible, así como garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables. De ahí que el Ayuntamiento de Valladolid, la existencia del Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler, gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP. El Parque Municipal de Viviendas en Alquiler tiene por finalidad facilitar el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler o cesión de uso, atendiendo fundamentalmente a los colectivos de especial protección contemplados en la ley autonómica.

El Ayuntamiento de Valladolid consciente de la demanda de viviendas por parte de colectivos de especial protección reconoce la importancia de consolidar un parque público de viviendas aunando los esfuerzos de todas las administraciones, y gestionando de una manera coordinada todos los recursos. Pero esta nueva fase del parque público debe resolver los graves problemas planteados en la anterior legislatura y así se procurará, entre otros:

- Fomento de la promoción municipal de vivienda protegida.
- La adquisición de viviendas de segunda mano en mejores condiciones de habitabilidad y funcionalidad.
- El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto por parte del Ayuntamiento de Valladolid, como por parte de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid.
- El incremento de presupuesto para las obras de mantenimiento del Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler.
- La lucha contra la ocupación ilegal de la vivienda.

- El cambio radical de la filosofía del programa ALVA, mediante el incentivo de la vivienda en alquiler a los/las propietarios/as.
- Acceso a una vivienda social como una oportunidad que el Ayuntamiento concede a colectivos de especial protección y por tanto con carácter temporal, que permita una rotación ante una demanda mayor que la oferta.
- Oferta de vivienda social al tercer sector que desarrolle proyectos sociales en el municipio de Valladolid que justifiquen la necesidad de aquellas.
- Exigencia del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, con especial incidencia en el pago de la renta.

4.2 PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

De lo estudiado se realizan las siguientes consideraciones en relación a la redacción del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid:

Por lo que se refiere a la preparación, ha conllevado necesariamente una **fase de análisis y diagnóstico**:

- 1.- Estudio de la normativa actual de incidencia.
- 2.- Actualización de los datos sociodemográficos de la población y el análisis de sus necesidades entorno a la vivienda.
- 3.- Análisis de mercado y situación de la vivienda en el municipio de Valladolid.
- 4.- Revisión de los índices de cumplimiento del Plan Municipal de Vivienda 2021-2025.
- 5.- Estudio de actuaciones llevadas a cabo en España y que puedan trasladarse a nuestro municipio.

El plan se **organiza** desde una perspectiva múltiple:

- **Analítica:** Información y diagnóstico
- **Estratégica:** definición de objetivos y estrategias
- **Programática:** programa de actuación
- **Realista:** partidas presupuestarias adecuadas
- **Control de la gestión:** indicadores y retroalimentación.

Además, el plan se redacta teniendo en cuenta su **transversalidad** no sólo con la Concejalía de Urbanismo y Vivienda, sino también con la Concejalía de Hacienda, Personal y Modernización Administrativa, con la Concejalía de Medio Ambiente, Concejalía de Tráfico y Movilidad, y, en especial, con la Concejalía de personas Mayores, Familia y Servicios Sociales. Todo ello sin olvidar el trabajo llevado a cabo en materia de vivienda dentro del Consejo del Diálogo Social de Valladolid.

Pero, además, el presente Plan debe ser **abierto**, desde una doble perspectiva:

- Contar con la participación de la ciudadanía a través de las asociaciones, profesionales, y todos los sectores implicados en la construcción de la ciudad, mediante la constitución, dentro de la Mesa de la Vivienda, de Comisiones de Trabajo y aportaciones que puedan enriquecer el documento.
- Estar abierto a nuevos proyectos y líneas de financiación

De la información se realiza un **diagnóstico** que aborda aspectos tales como:

- Demanda y necesidad de vivienda
- Estado del parque residencial
- Vivienda Vacía y uso turístico
- Vulnerabilidad y accesibilidad
- Suelos de desarrollo y patrimonio municipal del suelo.

El diagnóstico de la información recabada apunta a un incremento de la población y de las familias en nuestro municipio que demandan una vivienda, con un incremento en la demanda de la vivienda en alquiler. Junto con ello y a pesar de los incrementos del coste en la construcción, favorece la bajada de tipos de interés y mejora en las condiciones de los préstamos hipotecarios por lo que parece incrementarse la demandada de la compra por necesidad y también por la buena rentabilidad que ofrece. Por otro lado, y teniendo en cuenta la antigüedad del parque de viviendas de la ciudad, es necesario su rehabilitación. Todo ello, debe

tenerse en cuenta nuevas fórmulas constructivas, materiales, diseños y nuevas necesidades que inciden en el diseño y construcción de la vivienda en el futuro y que debe tenerse presente para favorecer su desarrollo.

Y, del diagnóstico se obtiene una **propuesta de actuación**.

Con esta información se conseguirán los tres **OBJETIVOS** del plan:

- Determinar las necesidades de vivienda del municipio
- Servir de base para desarrollar los programas públicos de vivienda social y protegida, de fomento del alquiler y de la rehabilitación
- Prever la necesidad de suelo para vivienda protegida y programar las actuaciones urbanísticas, para atender la demanda de vivienda protegida y libre.

Por tanto, si se tienen en cuenta los antecedentes estudiados en relación la normativa local, autonómica y estatal en materia de vivienda, así como los acuerdos internacionales para el desarrollo de una ciudad sostenible y que condicionan en gran medida los futuros objetivos y líneas de financiación para llevar a cabo los mismos, así como para la consecución de un modelo de ciudad que garantice y posibilite el desarrollo sostenible, y que pueda evolucionar, transformarse y adaptarse a su entorno tan cambiante, y teniendo presente los grandes proyectos estratégicos, que abarcan el conjunto de las principales actuaciones enmarcadas en la Agenda Urbana Valladolid 2030, y que comprenden desde el PGOU de Valladolid al Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, sin olvidar otros como por ejemplo el Plan de Acción para la Energía Sostenible de Valladolid, el Plan Municipal de Accesibilidad, la Estrategia de Adaptación al Cambio Climático de Valladolid, Plan de Calidad del Aire, Plan de Acción contra el Ruido, etc... es claro que , en la actualidad, cualquier plan de vivienda y suelo debe tener en cuenta un contenido mínimo: defensa del derecho al acceso a la vivienda, fomento del alquiler social y de la vivienda protegida, incremento de la promoción pública de la vivienda, impulso de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana y social, mejora de la calidad del servicio público en información y asistencia en materia de vivienda y rehabilitación, y contar con un sistema de evaluación y seguimiento. De todo ello se desarrollará en el siguiente eje del Plan.

PARTE II

EJES ESTRATÉGICOS

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

PARTE II. EJES ESTRATÉGICOS.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN. OBJETIVOS E INDICADORES

a) EJE ESTRATÉGICO 1. VIVIENDA

1 AMPLIACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

Desde la constitución de la Sociedad Municipal, uno de sus objetivos ha sido facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía de Valladolid, en distintas fórmulas y regímenes, promoción para venta, alquiler con opción a compra, alquiler, venta de terrenos con la finalidad de construir viviendas, etc. Esta finalidad general se ha ido redirigiendo desde los últimos planes municipales culminando en la constitución de un Parque Municipal de Viviendas en Alquiler, que pretende ir creciendo para facilitar el acceso a la ciudadanía de Valladolid a viviendas en régimen de alquiler. Con tipologías de viviendas tanto libres como protegidas, que pueden encontrarse financiadas por líneas o programas estatales y/o autonómicos, que se regirán por las limitaciones establecidas en las mismas, así como, en su caso, por el régimen establecido en su tipología de protección.

La constitución del Parque Municipal de Viviendas en Alquiler está íntimamente ligada al Protocolo de acceso a la vivienda en alquiler municipal gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, que regula el procedimiento de selección de posibles arrendatarios/as de viviendas en rotación incluidas en el Parque Público Municipal que contempla los distintos programas:

- El Programa General, dentro del cual se incluye el Programa General propiamente dicho, el Programa Jóvenes Menores de 36 años y el Programa Mayores de 65 años.

- Los programas de alquiler social, destinado uno a jóvenes menores de 36 años como colectivos de especial protección, y otro dirigido a colectivos en situación de vulnerabilidad.

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> Incrementar el número de viviendas pertenecientes al Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler del Ayuntamiento de Valladolid. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de viviendas incrementadas
<ul style="list-style-type: none"> Conservación, mantenimiento y gestión del Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler del Ayuntamiento de Valladolid. 	

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

1.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1. Promoción propia de Viviendas en régimen de alquiler.

Esta línea va dirigida a la promoción propia para la construcción de viviendas en parcelas pertenecientes a la sociedad VIVA, bien sometidas a algún tipo de protección como las situadas en la antigua UE 331 Avenida de Burgos hasta completar la manzana, o situadas en otras ubicaciones como Cañada Real, e incluso construcción de viviendas con tipologías.

También, se incluye la promoción pública de viviendas en parcelas dotacionales pertenecientes al Ayuntamiento de Valladolid, ejecutadas por Somacyl, con las que se incrementa el Parque Público de Viviendas de Alquiler en el municipio de Valladolid.

Esta línea de actuación se materializa en las siguientes actuaciones:

- Construcción de la promoción de viviendas ubicada en la parcela 10 B de la antigua UE 331
- Redacción de proyectos e inicio construcción de las promociones de viviendas ubicadas en las parcelas 10 C y 10 D de la antigua UE 331.
- Redacción de proyectos e inicio de obra de construcción de viviendas con diferentes tipologías, en otras parcelas o solares con ubicaciones dispersas por el municipio de Valladolid.
- Construcción de promociones públicas de viviendas en alquiler en suelo dotacional

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
1.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Promoción propia de Viviendas en régimen de alquiler.
• Promoción propia	• Nº de proyectos redactados
	• Nº de obras iniciadas
	• Nº de promociones finalizadas

1.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2. Fomento de la innovación en el diseño y ejecución de viviendas, materiales, sistemas constructivos y tipologías.

Dentro de esta línea se pretende potenciar la reducción del impacto ambiental y la mejora del desempeño y la eficiencia en las tareas de desarrollo del parque edificado.

Incluye nuevos aspectos sobre la prestación de habitabilidad en edificios o recintos destinados a uso residencial, con consideraciones innovadoras sobre la clasificación acústica de los edificios que crea la oportunidad de valorar la calidad y el confort acústico.

Entre las cuestiones que se contemplan figuran aspectos como la incentivación de construcciones piloto, destacando que la construcción industrializada aún no tiene una norma sobre sus prestaciones, pero está en proceso de desarrollo donde abarcará todos los aspectos del CTE especialmente DB-HR, donde se prevé que se establecerán los requisitos de valor a considerar en la tipología de ensamblaje de unidades completas o sistemas autoportantes.

Hay que resaltar que la construcción modular ha venido a quedarse, pero la misma se deberá de aceptar siempre que no se concrete en espacios reducidos y totalmente deshumanizados para nuestra juventud. La prioridad para todos y para la juventud en particular debe ser una vivienda con calidad material y seguridad jurídica en propiedad o alquiler.

Dentro de esta línea, el Ayuntamiento de Valladolid a través de la Sociedad Municipal VIVA, fomentará la realización de jornadas, estudios, aplicaciones prácticas para el uso de materiales y/o sistemas constructivos innovadores, construcción industrializada, u otras fórmulas que puedan incidir en la mejora de la calidad de la vivienda en el municipio de Valladolid.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Valladolid apostará por nuevas alternativas para atender el acceso a la vivienda buscando siempre unos cánones que se concreten en calidad, y seguridad para la ciudadanía.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
1.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Fomento de la innovación en el diseño y ejecución de viviendas, materiales, sistemas constructivos y tipologías.
<ul style="list-style-type: none"> Innovación en la promoción propia 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de proyectos redactados con construcción industrializada implementada
	<ul style="list-style-type: none"> Actuaciones realizadas

1.3 LÍNEA DE ACTUACIÓN 3. Adquisición de viviendas y/o bloques completos

Esta línea de actuación tiene como objetivo igualmente la ampliación del Parque Municipal de Viviendas de Alquiler municipal a través la adquisición de viviendas dispersas por la ciudad, e incluso bloques de viviendas, mediante todas las vías posibles que se a continuación se enumeran de forma ni excluyente ni limitativa:

- Mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto sobre viviendas con algún tipo de protección sobre las cuales recaiga esta carga a favor de la Sociedad Municipal VIVA.
- Mediante la adquisición de viviendas dispersas por la ciudad, y/o de bloques de viviendas para su rehabilitación integral. Estas operaciones pueden incluir la adquisición de viviendas en aquellos bloques donde VIVA ya sea propietaria de otras viviendas, contemplando también la adquisición de locales comerciales, en su caso, para su conversión en viviendas, enfocado a completar la propiedad a favor de VIVA de tales bloques y acometer su reforma integral; sin descartar la propia adquisición de bloques completos de viviendas ya construidos o en construcción para su rehabilitación integral.

Todo ello mediante las siguientes fórmulas a título enunciativo:

- Ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.
- Adquisición de viviendas dispersas por la ciudad mediante licitación abierta pública permanente en base a convocatoria anual y publicación de Pliegos.

- Adquisición de locales comerciales dispersos por la ciudad para su transformación en viviendas.
- Adquisición mediante cesiones gratuitas u onerosas de otras Administraciones Públicas, suscripción de convenios con otras entidades u organismos, o mediante otras fórmulas.
- Adquisición mediante otras fórmulas jurídicas como adquisición de nuda propiedad, fórmulas de permuta en viviendas sin ascensor, u otras similares.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
1.3. LÍNEA DE ACTUACIÓN 3	Adquisición de viviendas y/o bloques completos
<ul style="list-style-type: none"> • Poner en el mercado de alquiler viviendas de segunda mano, así como garantizar el mantenimiento del uso residencial en viviendas y/o bloques de viviendas vacías. 	<ul style="list-style-type: none"> • N° de viviendas y/o bloques adquiridos
<ul style="list-style-type: none"> • Incorporar al Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler del Ayuntamiento de Valladolid viviendas construidas sobre terrenos municipales enajenados 	<ul style="list-style-type: none"> • N° de viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y/o retracto

1.4 LÍNEA DE ACTUACIÓN 4: Adaptación y cambio de uso de locales comerciales en viviendas.

Cumpliendo los requisitos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid para la ubicación de viviendas en bajos, se realizarán obras de adaptación de locales comerciales sin uso, que estén localizados en bloques de viviendas sujetos o no algún tipo de protección, que sean propiedad municipal o de VIVA, o sean adquiridos con esta finalidad.

- Adaptación de locales comerciales de propiedad municipal y/o de VIVA y cambio de uso a viviendas y/o estudios.
- Adaptación de locales comerciales adquiridos por VIVA con la finalidad de realizar obras para cambiar su uso a viviendas y/o estudios.
- Obtención de la calificación oportuna, en los supuestos de locales ubicados en promociones con algún tipo de protección.
- Fomentar el comercio local con la posibilidad de adaptación de locales en viviendas con una parte

reservada a negocio; es decir, locales adaptados a viviendas para jóvenes emprendedores/as que compatibilicen el uso residencial con otras actividades de comercio, artesanía, etc...

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
1.4. LÍNEA DE ACTUACIÓN 4	Adaptación y cambio de uso de locales comerciales en viviendas
<ul style="list-style-type: none"> • Puesta en valor y utilización de locales comerciales públicos vacíos, sin uso. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de locales convertidos en viviendas

1.5 LÍNEA DE ACTUACIÓN 5: Rehabilitación, conservación, mantenimiento y mejora de las condiciones del Parque Público Municipal de Viviendas de Alquiler.

Esta línea de actuación se fundamenta en dos pilares básicos, por un lado los trabajos de reparación, mantenimiento y conservación de viviendas, locales y zonas comunes, así como de las distintas instalaciones, individualarles y/o colectivas en su caso, y por otro lado, trabajos que posibiliten la renovación paulatina del Parque Público Municipal, en aquellos aspectos en los que resulte obsoleto o deba adecuarse conforme a nueva normativa de ampliación o por exigencias de directivas europeas a nuevos estándares de calidad y cumplimiento de criterios de eficiencia energética que no resultaban de aplicación en el momento de su construcción, actuando en todos los casos desde las limitaciones marcadas por los criterios de viabilidad técnica y/o económica que puedan resultar, así como las propias limitaciones de actuación derivadas de la legislación de propiedad horizontal, en su caso. En este sentido, cabe distinguir dos situaciones claramente diferenciadas:

1.5.1. Actuaciones en promociones propias

- Actuaciones y obras de conservación, reparación y mantenimiento, de instalaciones comunes y privativas, y de la propia construcción o edificación, que afecten tanto al interior de las viviendas como a los espacios comunes.
- Actuaciones de mejora de la envolvente térmica, mejora de instalaciones, otras similares.

1.5.2. Actuaciones en viviendas dispersas

Estas actuaciones se llevarán a cabo para conseguir cualquiera de los objetivos específicos que se plantean relacionados con esta línea de actuación, considerando que estas viviendas en su mayoría forman parte de bloques de viviendas con comunidad de propietarios/as sujetas a la ley de propiedad horizontal, y por tanto, las actuaciones están limitadas por la propia comunidad y los estatutos que las regulen, así como, por condicionantes técnicos y/o económicos analizados para cada vivienda.

- Actuaciones y obras de conservación, reparación y mantenimiento, en viviendas y sus instalaciones privativas.
- Mejora parcial de la envolvente térmica con actuaciones, en su caso, de sustitución de carpinterías exteriores que no dispongan de rotura de puente térmico, correspondientes a estancias principales y habitables de las viviendas, como dormitorios, salas de estar, según proceda.
- Mejora de instalaciones térmicas individuales, en su caso, consistente en la dotación de sistemas fijos de calefacción como instalación de circuito de caldera y radiadores.
- Participación con las comunidades de vecinos/as que aprueben la acometida de actuaciones de accesibilidad, de mejora de instalaciones comunes, y/o de mejora de la envolvente térmica, mediante la aportación de las correspondientes derramas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
1.5. LÍNEA DE ACTUACIÓN 5	Rehabilitación, conservación, mantenimiento y mejora de las condiciones del Parque Público Municipal de Viviendas de Alquiler.
<ul style="list-style-type: none"> • Conservación, mantenimiento y mejora de viviendas y promociones propias 	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de promociones sobre las que se actúa en actuaciones de rehabilitación, conservación, mantenimiento y/o mejora
	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de viviendas dispersas sobre las que se actúa en reforma, rehabilitación, conservación, mantenimiento y/o mejora
	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de expedientes tramitados en los seguros del hogar

2 PROGRAMAS DE ALQUILER DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS.

El acceso a todos programas se regula, como se ha mencionado anteriormente, en el **Protocolo de acceso a la vivienda en alquiler municipal gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.**

En este sentido se propondrán medidas de inclusión en el protocolo que pongan en valor el esfuerzo que el Ayuntamiento de Valladolid realiza para el incremento y consolidación del parque con la finalidad de priorizar el acceso a dichas viviendas a los vallisoletanos, nacionales de origen, inmigrantes nacionalizados, o que hayan accedido legalmente al país. En este sentido se valorará positivamente la antigüedad de al menos tres años de empadronamiento en el municipio de Valladolid.

En este sentido, igualmente se quiere poner en valor la defensa al derecho de propiedad, por lo que excluirá de la posibilidad de acceso a estos programas en el caso de que se tenga constancia de ocupaciones ilegales en viviendas, por el/la solicitante o miembros de la unidad familiar y/o convivencial, y, en todo caso, que no haya sido condenado por delitos de ocupación o usurpación ilegal de la vivienda. Igualmente se exigirá que no se tenga deudas por impagos de rentas, gastos generales, obligaciones tributarias, seguridad social o suministros de las viviendas.

Se incrementarán las medidas adecuadas para el seguimiento del cumplimiento y el mantenimiento de las condiciones que dieron lugar a la contratación del alquiler.

+A estos efectos se establecen los siguientes conceptos relativos a la renta:

- La renta contemplada para cualquiera de los programas previstos en dicho protocolo, tiene la consideración de **renta limitada**, es decir, por debajo de precios de mercado. De esta forma, la renta, se ajustará, en su caso, a la calificación en vivienda protegida, asimilándose a ésta en los supuestos de vivienda libre dentro del protocolo y fuera de los restantes programas.
- Las **rentas sociales**, inferiores a la limitada, se aplican a los programas sociales de alquiler de vivienda, dirigidos a colectivos en situación de vulnerabilidad y a otros colectivos considerados de

especial protección por la legislación del derecho a la vivienda tales como jóvenes menores de 36 años.

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar el acceso a la vivienda a personas, familias y/o unidades convivenciales empadronadas en el municipio de Valladolid. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de solicitudes de posibles beneficiarios/as recibidas en cada convocatoria anual
<ul style="list-style-type: none"> Establecer alquileres asequibles, en función de cada programa, respecto a los precios de mercado. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de contratos suscritos
	<ul style="list-style-type: none"> Actualización del protocolo de acceso al Parque Público de Alquiler Municipal (SÍ/NO)

LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

2.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Alquiler en programa general.

Esta línea de actuación está dirigida principalmente al alquiler de viviendas ubicadas en promociones propias, y/o aquellas viviendas aisladas que se asimilen a aquellas, dependiendo de la calificación en el primer caso, o asimiladas a las condiciones de régimen general en el segundo, destinada a personas y familias y/o unidades convivenciales con ingresos contributivos superiores a 1,9 veces el IPREM, y con los ingresos máximos fijados en cada calificación.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
2.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Alquiler en programa general.
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar una solución habitacional a unidades familiares y/o convivenciales en función de la calificación de cada vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de contratos suscritos en estos programas

2.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Alquiler en programas sociales.

Esta línea de actuación dirigida a colectivos de especial protección, destacando por un lado personas y familias y/o unidades convivenciales en situación de vulnerabilidad consideradas según protocolo de acceso,

con una limitación de ingresos conforme al mismo, y por otro, a jóvenes menores de 36 años con escasos ingresos contributivos conforme protocolo, dentro de los colectivos de especial protección.

Se pretende destacar en esta línea de actuación la temporalidad del alquiler teniendo presente que, para las personas beneficiarias de los programas sociales, estos alquileres suponen una ayuda para que se impliquen en la mejora de su situación y superar su condición de vulnerabilidad en un caso por la mejora de sus condicionantes económicos sociales y/o familiares, y alcanzar la emancipación por otro.

En este sentido se quiere valorar el esfuerzo del Ayuntamiento de Valladolid por la consolidación y mantenimiento de su parque público de vivienda, considerándolo como una oportunidad para favorecer el acceso a personas en situación de vulnerabilidad, pero estableciendo un plazo máximo de alquiler, el legal, que permita a su vez, dar las mismas oportunidades de acceso a la vivienda a otras personas con similares necesidades.

El mantenimiento en el uso y disfrute de la vivienda asignada dependerá de que la situación de vulnerabilidad se mantenga y no se vea desvirtuada por cualquier medio legal.

Alquiler a colectivos en situación de vulnerabilidad

Se trata de una línea de actuación que facilita el acceso a la vivienda a estos colectivos, estableciendo una **renta social** en atención a las dificultades de las unidades arrendatarias para hacer frente al pago de la misma.

En el supuesto de que la variación de las condiciones económicas de la unidad familiar y/o convivencial supere el límite máximo de ingresos establecido en protocolo, dejarán de tener la consideración de unidades familiares y/o convivenciales en situación de vulnerabilidad a los efectos del Protocolo de acceso, aplicándose una **renta limitada** establecida en el mismo, dejando de ser beneficiarias de la renta social.

Alquiler a colectivos de especial protección, especialmente a jóvenes menores de 36 años

Dentro de las rentas sociales destaca el programa de alquiler dirigido a jóvenes menores de 36 años, colectivo que tiene la consideración de especial protección por la normativa vigente, que, estando empadronados/as en el municipio de Valladolid, dispongan de recursos económicos limitados cumpliendo los requisitos de ingresos por rentas contributivas señalados en el protocolo de acceso. Este programa

pretende facilitar el acceso a una vivienda en régimen de alquiler o cesión de uso a jóvenes, como primer paso a la emancipación del hogar familiar. También para este colectivo se establece una **renta social** conforme protocolo con un coste general de **6€/m²**, o, en su caso, el máximo establecido en la calificación.

Convenios con entidades del tercer sector y otros convenios

El Protocolo mencionado, establece la posibilidad de instrumentalizar otras fórmulas de gestión de viviendas incluidas en el Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler, que favorezcan la finalidad de los programas, para actuaciones de integración social derivadas de convenios con instituciones, asociaciones, organismos y otras entidades con contenido social y desarrollo en el municipio de Valladolid, e incluso otras **Concejalías del propio Ayuntamiento de Valladolid**, u otras Administraciones Públicas, al tiempo que prevé con especial consideración, la posibilidad de suscribir **convenios con entidades del tercer sector** inscritas en el Registro de Entidades, Servicios y Centros de carácter social de Castilla y León y en el Registro de asociaciones del Ayuntamiento de Valladolid.

La Sociedad Municipal VIVA ha suscrito diversos convenios o protocolos de actuación, con participación del Ayuntamiento de Valladolid, la Universidad de Valladolid, distintas entidades, organismos, clubes deportivos, otros, para facilitar viviendas municipales en alquiler, en unos casos, implicando contraprestaciones sociales, colaborativas o participativas de los/as propios/as inquilinos/as y en otros casos, para el desarrollo de programas o proyectos con implicación social.

En los futuros convenios que se puedan desarrollar para facilitar el acceso a viviendas a colectivos vulnerables se tendrá en cuenta que el alojamiento en los mismos no deba ser proporcionado con carácter prioritario por otras administraciones públicas. Igualmente, esta vía tendrá carácter temporal e instrumental.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
2.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Alquiler en programas sociales.
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a colectivos de especial protección. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de contratos suscritos de programas sociales de alquiler
<ul style="list-style-type: none"> Posibilitar el acceso a otras unidades familiares y/o convivenciales por la rotación, posibilitando que se beneficie del programa un mayor número de personas 	
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar la emancipación de jóvenes con recursos económicos limitados. 	
<ul style="list-style-type: none"> Suscribir y mantener convenios con entidades del tercer sector y otros. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de convenios suscritos y/o mantenidos.
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar viviendas para la implantación de proyectos de interés social para el municipio de Valladolid. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de total de viviendas asignadas a los diferentes convenios

3 SOLUCIONES HABITACIONALES EN PROGRAMAS SOCIALES MUNICIPALES

El Ayuntamiento de Valladolid realiza acciones con implicación en materia de vivienda y cuenta con viviendas destinadas a Programas Sociales Municipales, en los cuales se definen sus propios objetivos, seguimiento, análisis de cumplimiento, e indicadores específicos, si bien, como ya se ha señalado, las Líneas estratégicas, Objetivos y acciones, han sido aglutinados en el **PISAV 2024-2028**, por cuanto en relación a esta línea de actuación en el presente Plan Municipal, se recogen sólo algunos objetivos e indicadores, ya que están desarrollados en los distintos programas y planes municipales de contenido social. Concretamente en este apartado, se reflejan las acciones cuya implementación depende del Área de Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales, incluidos en la **Línea estratégica 2** en concreto, el Objetivo 2.1 relativo a *“Atención a personas y familias en situación de exclusión crónica”*, y el Objetivo 2.2 relativo a *“Atención a personas sin hogar o en precariedad grave de vivienda”*.

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar una solución habitacional provisional a familias y/o unidades convivenciales en situación de exclusión. 	

LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

3.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Programa de Alojamientos provisionales.

Mantener el número de viviendas y la gestión del programa de alojamientos provisionales para personas y familias en situación de exclusión.

3.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Proyectos personales de Housing First.

Mantener y si es posible incrementar la puesta a disposición de proyectos personales de de Housing First de pisos y alojamientos municipales.

3.3 LÍNEA DE ACTUACIÓN 3: Prestaciones de urgencia social.

Mantenimiento de las prestaciones económicas de apoyo a las situaciones de necesidad básica de subsistencia y emergencia social (alquiler de vivienda, energía, enseres básicos....) para evitar o paliar situaciones de exclusión social.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
3.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Programa de Alojamientos provisionales
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar una solución habitacional provisional en régimen de comodato a familias y/o unidades convivenciales en situación de exclusión dentro de programa de alojamientos provisionales 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de pisos disponibles en el programa de alojamientos provisionales
<ul style="list-style-type: none"> 	<ul style="list-style-type: none"> Porcentaje de ocupación de las viviendas del programa de alojamientos provisionales

3.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Proyectos personales de Housing First
<ul style="list-style-type: none"> Implementar proyectos personales de Housing First de pisos y alojamientos municipales. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de pisos puestos a disposición del programa Housing First
3.3. LÍNEA DE ACTUACIÓN 3	Prestaciones de urgencia social
<ul style="list-style-type: none"> Ayudar a familias y/o unidades convivenciales a costear los gastos de alquiler o arrendamiento de la vivienda que sea su domicilio habitual y permanente, para evitar o paliar situaciones de exclusión social. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de prestaciones de urgencia social concedidas.
<ul style="list-style-type: none"> Ayudar a familias y/o unidades convivenciales a costear los gastos de suministros originados en la vivienda que sea su domicilio habitual y permanente, acceso a enseres básicos, etc, para evitar o paliar situaciones de exclusión social. 	

4 PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER

Se trata de un programa de fomento del alquiler entre particulares, y de mantenimiento del parque privado de viviendas de alquiler, a través de la concesión de subvenciones o ayudas a personas físicas propietarias de viviendas que las tengan destinadas al alquiler, mediante convocatoria pública anual.

Las solicitudes que opten a las líneas objeto de subvención serán seleccionadas conforme a las bases y la convocatoria de las ayudas, con el límite presupuestario correspondiente. No obstante, de no haber agotado el presupuesto disponible una vez finalizado el plazo y tras la concesión de las ayudas pertinentes, se podrá analizar la conveniencia de realizar nueva convocatoria en el año en curso.

Los contratos de arrendamiento de la vivienda deberán estar formalizados en los términos previstos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siempre que la vivienda arrendada constituya, la residencia habitual y permanente de la persona arrendataria, quedando expresamente excluidos el alquiler de pisos o alojamientos turísticos, u otras fórmulas temporales de hospedaje.

En cada convocatoria anual se establecerán las limitaciones e importes máximos subvencionables para cada línea, así como con la limitación del importe máximo del alquiler para optar a cualquier línea de subvención que figure en el contrato de arrendamiento entre particulares. En las bases se establecerán los requisitos para acceder a esta línea, condiciones de la vivienda, e importes máximos de alquiler, e incompatibilidad con otro tipo de ayudas o subvenciones con este destino.

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> Fomento y mantenimiento del alquiler de viviendas en el municipio de Valladolid entre particulares 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de convocatorias de subvenciones realizadas
<ul style="list-style-type: none"> Incrementar el parque privado de viviendas en alquiler en el municipio de Valladolid. 	

LÍNEA DE ACTUACIÓN:

4.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN: Convocatoria anual de subvenciones directas a propietarios/as.

Se prevén las siguientes líneas de subvención:

- **Línea de subvención 1.** Subvención del coste de contratación de seguros de asistencia, defensa jurídica, impagos y daños.
- **Línea de subvención 2.** Subvención de la cantidad equivalente al coste del 50% IBI
- **Líneas de subvención 3:** Subvención de los gastos de defensa jurídica, abogado y procurador, derivados de situaciones de recuperación de la posesión por parte de propietarios/as de viviendas alquiladas, ante impagos, que no hubieran podido suscribir contratos de seguros por impagos y daños.

La implementación de esta tercera línea de subvención podrá realizarse mediante la suscripción de convenios o protocolos de

colaboración o de actuación con los colegios profesionales competentes en la materia u otras fórmulas que puedan adoptarse.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
4.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN	Convocatoria anual de subvenciones directas a propietarios/as.
<ul style="list-style-type: none"> • Establecer ayudas a propietarios/as para el alquiler con garantías 	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de solicitudes de subvención recibidas
	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de subvenciones concedidas.

5 PROGRAMA DE FOMENTO DE LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.

Este programa está vinculado a los compromisos municipales relativos a implantación de **proyectos de eficiencia energética**, uso de energías renovables, uso de energías no fósiles y reducción de la dependencia energética de energías no renovables, recogidos en planes y programas de contenido medioambiental, energético, donde se reflejan las líneas estratégicas, objetivos, indicadores, etc., por cuanto en el presente Plan se recogen sólo algunos objetivos e indicadores, con incidencia directa en el parque de viviendas de Valladolid,.

Se contempla las **instalaciones de generación fotovoltaica** para comunidades energéticas en edificios municipales, con proyectos de instalaciones fotovoltaicas y de autoconsumo en edificios municipales. También menciona la instalación en edificios con autoconsumo compartido y de comunidades energéticas locales, estudiando la posibilidad de facilitar a los/as vecinos/as del municipio el uso de cubiertas municipales para instalaciones fotovoltaicas cuya producción sea aprovechada por viviendas.

Asimismo, el Ayuntamiento de Valladolid ha optado al Programa de ayudas para ejecución de programas ligados al autoconsumo y almacenamiento, con fuentes de energía renovables, así como a la implantación de sistemas térmicos renovables en el sector residencial, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU.

Para todas estas actuaciones se tienen en cuenta, las determinaciones del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las

condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica.

Al mismo tiempo y en relación a la energía térmica, el municipio de Valladolid dispone de **redes de calor** con empleo de biomasa forestal de producción autóctona como fuente renovable de energía, como modalidad de generación y suministro de energía térmica renovable a zonas extensas de la ciudad, con posibilidad de conexión específicamente de bloques de vivienda. Actualmente Valladolid cuenta con tres redes de calor en funcionamiento para abastecimiento a edificaciones de distinto uso, de las cuales dos incluyen o se destinan a abastecimiento a viviendas y una tercera destinada a abastecimiento de edificios públicos:

- Red de calor del distrito de FASA (desarrollada dentro del proyecto europeo REMOURBAN, programa HORIZON 2020), que presta servicio de calefacción y ACS a 398 viviendas, además, este es un ejemplo de hibridación, con la instalación de paneles solares fotovoltaicos en fachada;
- Red de calor con calderas de biomasa de SOMACYL, de Huerta del Rey que conecta 10 comunidades de vecinos/as y otros edificios públicos
- Red de calor Universidad de Valladolid, que suministra energía a edificios públicos.

Esta producción energética con biomasa puede hibridarse, como se ha indicado, con otras fuentes de energía renovable como la energía solar fotovoltaica, tanto en las centrales de generación como en las subcentrales de los edificios conectados a la red.

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> • Mejora de las condiciones medioambientales de la ciudad de Valladolid 	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de redes de calor multiusuario
<ul style="list-style-type: none"> • Priorización energías no fósiles en la ciudad de Valladolid 	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de instalaciones de autoconsumo colectivo promovidas por el Ayuntamiento de Valladolid
<ul style="list-style-type: none"> • Reducción de emisiones de contaminación 	<ul style="list-style-type: none"> • % Reducción de contaminación
	<ul style="list-style-type: none"> • Ahorro anual de emisiones por potencia instalada

LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

5.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Fomento del desarrollo e implantación de redes de calor multiusuario.

El Ayuntamiento de Valladolid está comprometido con esta línea de actuación, facilitando la implantación y desarrollo de redes de calor en distintas áreas de la ciudad, ampliando las ya existentes.

Consiste en la ejecución de la red de calor Valladolid Oeste: Villa del Prado, Parquesol, zona sur-oeste de Huerta del Rey, por la empresa pública SOMACYL. Esta infraestructura formará parte de la red de calor sostenible de Valladolid, para el suministro de energía térmica.

Podrá atender una demanda de más de 10.200 viviendas, al margen de edificios terciarios, utilizando biomasa forestal como combustible renovable. Suministrará servicios de calefacción y ACS a edificios que deseen conectarse, con las correspondientes subestaciones de intercambio para cada edificio conectado. Esta conexión a edificios privados deberá establecerse por Empresas de Servicios Energéticos homologadas

Esta infraestructura incluye instalaciones de generación (calderas de biomasa y sus unidades de tratamiento de gases), almacenamiento y alimentación de biomasa, y discurrirá por dos ramales diferentes para el transporte de calor, según las zonas a abastecer. Conectándose finalmente con la red de calor de “Huerta del Rey” existente.

Se complementará esta red con la instalación solar fotovoltaica en autoconsumo y sistema de almacenamiento de calor.

A estos efectos se ha seleccionado una promoción de viviendas protegidas de la Sociedad Municipal VIVA integrante del Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler del Ayuntamiento de Valladolid, para su conexión a esta red de calor.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
5.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Fomento del desarrollo e implantación de redes de calor multiusuario.
<ul style="list-style-type: none">Mejora de la eficiencia energética de la ciudad de Valladolid	<ul style="list-style-type: none">Ejecución de red de calor multiusuario Valladolid Oeste. (SÍ/NO)

5.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Instalación de plantas fotovoltaicas para consumo compartido en edificios municipales.

Esta línea de actuación se corresponde con el suministro e instalación de sistemas de generación eléctrica fotovoltaicas para consumo compartido en varios edificios municipales dentro de las ayudas previstas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU.

A estos efectos se han seleccionado tres promociones de viviendas protegidas de la Sociedad Municipal VIVA integrantes del Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler del Ayuntamiento de Valladolid, para la instalación de plantas fotovoltaicas de autoconsumo compartido, que específicamente contempla la ejecución de plantas de generación eléctrica fotovoltaica gestionada de forma automática en función de la demanda del edificio correspondiente, como instalación de autoconsumo colectivo con excedentes acogidas a compensación, en beneficio de los/las arrendatarios/as, conforme al correspondiente “acuerdo de reparto”, de manera que la electricidad es asignada a cada uno de los/as vecinos/as según porcentajes, de manera que se descontará de la factura de la electricidad de forma automática con el consiguiente ahorro.

Se trata de una línea de actuación objeto de licitación pública para el suministro e instalación de plantas fotovoltaicas con arreglo a los pliegos que rigen las licitaciones, PCAP y PPT.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
5.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Instalación de plantas fotovoltaicas para consumo compartido en edificios municipales
<ul style="list-style-type: none"> Fomento de la utilización de energías renovables. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº promociones de VIVA con instalación de autoconsumo colectivo o conectadas a redes de calor.
<ul style="list-style-type: none"> Reducir la dependencia exterior en el consumo de energía primaria 	<ul style="list-style-type: none"> Potencia instalada en fotovoltaica.
	<ul style="list-style-type: none"> Ahorro anual en kW

6 PROGRAMA DE MEJORA DE ÁREAS Y ENTORNOS RESIDENCIALES

Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio recogidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia – financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU, que tiene por objeto la financiación de la realización conjunta de obras y actuaciones de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP), previamente delimitados en municipios de cualquier tamaño de población. Anteriormente definidas como Áreas de Renovación Urbana.

Se trata de entornos en los cuales destaca la existencia de un conjunto de circunstancias sociales y urbanísticas donde acometer las obras precisas para su regeneración urbana. Entornos en los que destaca sobre manera la marginalidad y exclusión social.

Para la intervención sobre estos entornos, destacan razones de tipo urbanístico y edificatorio que hagan de las zonas el lugar adecuado para ejecutar un área de renovación urbana. Factores vinculados a la progresiva degradación de las edificaciones, unido a una baja calidad de las edificaciones, con patologías generalizadas por falta de aislamiento, humedades por filtraciones y/o capilaridad, así como problemas asociados a las instalaciones generales de los edificios con repercusión directa con las acometidas de suministros y/o de saneamiento, percibiéndose estos entornos como marginales y degradados.

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
• Mejora de las condiciones urbanísticas y edificatorias en los entornos delimitados.	• Áreas declaradas.
• Mejora de las condiciones sociales y medioambientales a través de la intervención en edificaciones existentes y la reurbanización de los espacios públicos.	

<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitación de la zona y su integración dentro del barrio en particular y de la ciudad en general 	
--	--

LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

6.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Continuación de las actuaciones iniciadas en el Polígono 29 de Octubre.

Consiste en la materialización de las actuaciones financiadas con Fondos de la Unión Europea, mediante Acuerdo N.º 10 de la Comisión Bilateral, celebrada el 14 de abril de 2023, relativo al Entorno Residencial de Rehabilitación Programada de “29 de Octubre”, en el municipio de Valladolid, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia – financiado por la Unión Europea – Next Generation EU en la Comunidad Autónoma de Castilla y León. Esta actuación tiene una limitación temporal actualmente fijada en 2026, a efectos de la justificación de los fondos europeos aportados a la misma.

Acuerdo que se suscribe previa declaración por Orden MAV/273/2023, de 1 de marzo, del entorno residencial de rehabilitación programada denominado “29 de octubre” en el municipio de Valladolid, para la ejecución del programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, financiado en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia por la Unión Europea- Next Generation EU.

6.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Análisis de zonas susceptibles de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

Esta línea de actuación hacer referencia a la identificación de zonas para futuras actuaciones que cumplan con los requisitos exigidos por la legislación aplicable.

Igualmente implica la identificación de las actuaciones a realizar, tanto públicas de reurbanización a realizar en los espacios públicos tales como viales, zonas verdes, infraestructuras públicas, como privadas a realizar por las comunidades de propietarios/as de los inmuebles de viviendas ubicados en las posibles áreas a delimitar.

Asimismo, se realizará un estudio y diagnóstico completo donde se identificarán aquellas áreas del centro urbano de Valladolid con el grado de deterioro actual, en las que se deriva una percepción de abandono y degradación, devaluando el entorno y dificultando el tránsito en condiciones de seguridad y accesibilidad por los viales y espacios públicos afectados.

Todo ello enfocado a establecer ámbitos sobre los que se puedan delimitar y declarar entornos residenciales de rehabilitación programada o figuras similares que se definan para la financiación de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio. Una vez analizada la viabilidad e idoneidad de las actuaciones.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
6.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Continuación de las actuaciones iniciadas en el Polígono 29 de Octubre
6.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Análisis de zonas susceptibles de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio
<ul style="list-style-type: none"> Mejora de condiciones de envolvente térmica de bloques de viviendas sobre los que se actúa. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de bloques sobre los que se actúa
<ul style="list-style-type: none"> Minoración de los gastos energéticos de las viviendas sobre las que se interviene. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de comunidades constituidas y/o reactivadas.
<ul style="list-style-type: none"> Mejora del entorno urbano y de la percepción del resto de la ciudadanía hacia las áreas intervenidas 	<ul style="list-style-type: none"> Áreas estudiadas

7 PROGRAMA PARA FACILITAR LA ADAPTACIÓN DE EDIFICIOS Y/O INTERIOR DE VIVIENDAS

El Ayuntamiento de Valladolid realiza otras acciones con implicación en materia de vivienda, en concreto, una convocatoria pública anual de ayudas económicas de carácter individual destinadas a favorecer la autonomía personal y la permanencia en el domicilio de personas con dependencia, gestionado por el área de Personas Mayores, Familia y

Servicios Sociales, subvencionando la adaptación funcional del hogar y la adquisición de productos de apoyo.

Contempla intervenciones en la vivienda habitual y permanente de la persona dependiente, como adaptaciones en baños y aseos, instalación de pasamanos en pasillos, instalación de rampa en el interior de la vivienda, instalación de barra asideras en baños y aseos, eliminación de peldaños y escalones interiores y exteriores, y otras que contribuyan a mejorar la accesibilidad o supresión de barreras arquitectónicas y favorezcan a la autonomía de las personas dependientes dentro del hogar.

Por otro lado, se pretende en coordinación con la Junta de Castilla y León, ampliar la concesión de subvenciones o ayudas para ejecución de obras con la finalidad de la mejora de la accesibilidad, y de la seguridad de utilización en el interior de viviendas que constituyan la residencia habitual y permanente de otros colectivos como, personas mayores de 65 años y personas con discapacidad con movilidad reducida, empadronadas en el municipio de Valladolid, cuando tal vivienda constituya su domicilio habitual y permanente.

En cada convocatoria anual se establecerán los requisitos a cumplir por las personas posibles beneficiarias, las limitaciones e importes máximos subvencionables para cada línea, y en su caso condicionantes técnicos a cumplir, y autorizaciones o pago de tasas o impuestos a aportar, así como la compatibilidad con otras ayudas con este mismo destino, no superando nunca el importe de la actuación.

Todo ello, sin perjuicio de contemplar la posibilidad de establecer líneas de actuación financiadas en coordinación con otras Administraciones Públicas en materia de accesibilidad de bloques de viviendas colectivas

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none">• Facilitar la autonomía personal, permanencia en el domicilio y mejora de la calidad de vidas a personas dependientes, y otros colectivos.	<ul style="list-style-type: none">• Nº de convocatorias de subvenciones realizadas.

LÍNEA DE ACTUACIÓN:

7.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN: Convocatoria anual de subvenciones directas.

Se prevén las siguientes líneas de subvención:

- **Línea de subvención: Ayudas para ejecución de obras para accesibilidad y adaptación de baños y/o aseos/ Ayudas para otras adecuaciones interiores de las viviendas de mejora de accesibilidad o de seguridad de utilización.**

A estos efectos se establecerán unos importes máximos subvencionables del presupuesto de las obras, y porcentajes de subvención, sin que en ningún caso excedan del coste real de las actuaciones.

Para ambas líneas se establecerán condicionantes técnicos a cumplir, y en su caso, autorizaciones o pago de tasas o impuestos a aportar.

Las bases y convocatorias regularán las actuaciones subvencionables, del tipo sustitución de bañeras y otros aparatos sanitarios, ampliación de huecos de paso, y similares, así como, las condiciones de acceso y actuaciones excluidas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
7.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN	Convocatoria anual de subvenciones directas.
<ul style="list-style-type: none">• Mejora de las condiciones de accesibilidad y seguridad de utilización en el interior de las viviendas donde residan personas con tales necesidades, y/o edificios de viviendas colectivas.	<ul style="list-style-type: none">• Nº de solicitudes de subvención recibidas
	<ul style="list-style-type: none">• Nº de subvenciones concedidas.

b) EJE ESTRATÉGICO 2. SUELO CON DESTINO RESIDENCIAL

1 PROGRAMA DE CONCESIÓN DEMANIAL DE SUELO DOTACIONAL

El Ayuntamiento de Valladolid ha puesto a disposición un conjunto de parcelas en desuso, dispersas por la ciudad, calificadas como dotacionales, que forman parte del patrimonio municipal de suelo, procedentes de la gestión urbanística, para que, en régimen de concesión, puedan desarrollarse en ellas proyectos sociales o empresariales que impulsen la actividad económica y social de la ciudad.

Esta iniciativa municipal, denominada Iniciativa Constelación, se enmarca en el procedimiento previsto en la legislación urbanística, concretamente, en el artículo 106 bis. del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (RUCyL) relativo a Garantía de dotaciones, por el que posibilita que transcurridos ocho años desde la recepción de la urbanización, el Ayuntamiento podrá destinar a equipamiento privado los terrenos calificados como equipamiento público que aún estuvieran sin uso, hasta un máximo del 50% de la reserva original, debiendo previamente ofertar estos terrenos a la Junta de Castilla y León para que resuelva sobre la conveniencia de destinarlos a la ubicación de equipamientos públicos de su competencia, y siempre que el uso de equipamiento privado sobre parcelas reservadas para equipamiento público se materialice mediante procedimientos que aseguren el mantenimiento de la titularidad pública de los terrenos.

De este modo, cumplidas estas reglas el Ayuntamiento de Valladolid realiza la oferta de terrenos, que inicialmente ascendía a 55 parcelas, para la implantación de proyectos de impulso económico y social para el municipio de Valladolid.

Entre las iniciativas a desarrollar en estas parcelas se incluyen actuaciones para la construcción y explotación de viviendas colaborativas destinadas a colectivos de especial protección, resultando este uso compatible con las determinaciones urbanísticas de las parcelas calificadas como Equipamiento (EQ) y conforme a los usos pormenorizados para los mismos, y cumpliendo las determinaciones correspondientes del PGOU de Valladolid.

Por otro lado, el artículo 48 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, regula las Viviendas

colaborativas protegidas, que se regirán por las reglas establecidas para las viviendas de protección pública y en la legislación urbanística; las cuales podrán ser construidas sobre suelos dotacionales de equipamiento de cualquier clase, sin que ello altere la clasificación y calificación urbanística de los mismos; estableciendo que, cuando el titular del suelo sea una administración pública o una entidad del sector público, su construcción y gestión podrá realizarse directamente o a través de lo previsto en la legislación patrimonial y de contratos del sector público.

Conforme al artículo 43 de la Ley 9/2010, tendrán la consideración de viviendas colaborativas protegidas las edificaciones habitables con servicios comunes que sean así calificadas por la Administración de la Comunidad de Castilla y León por destinarse al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección, particularmente jóvenes, o bien mediante cesión en precario cuando se trate de personas en riesgo de exclusión social, y cumplir las demás condiciones que se señalan en el artículo 48 de la Ley, ya mencionado.

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> • Puesta en valor de solares dotacionales municipales en desuso 	<ul style="list-style-type: none"> • Nº total de parcelas de uso dotacional destinadas a la promoción de viviendas colaborativas.
<ul style="list-style-type: none"> • Implantación de usos privativos de parcelas para desarrollar acciones que faciliten el acceso a la vivienda a colectivos de especial protección. 	

LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

1.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Concesión de dominio público al sector público.

Esta línea de actuación se centra en la puesta a disposición de suelos públicos municipales dotacionales en desuso a favor de la Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León (Somacyl), y medio propio del Ayuntamiento de Valladolid, para la promoción de viviendas colaborativas protegidas en régimen de alquiler, destinadas a personas incluidas en colectivos de especial protección, especialmente jóvenes.

En este sentido, Somacyl dentro de la política de fomento de vivienda de protección pública de la Junta de Castilla y León, solicita la concesión directa y gratuita de parcelas de la Iniciativa Constelación para la

promoción de viviendas de protección pública en la modalidad de viviendas colaborativas protegida de alquiler para jóvenes.

El Ayuntamiento de Valladolid, a iniciativa de Somacyl, tras la tramitación oportuna, suscribe con su medio propio, contratos de concesión de dominio público para la ocupación de parcelas municipales con el fin de construir viviendas colaborativas en régimen legal de protección.

Estos contratos de concesión de dominio público se formalizan con sujeción a los Pliegos de Condiciones y otorgan a la Sociedad Pública SOMACYL la concesión demanial de parcela, efectuada salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero, que no implica la cesión de dominio público ni de las facultades dominicales sobre dominio público, **con un plazo máximo de la concesión de 50 años, improrrogable.**

1.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Concesión de dominio público al sector privado.

Esta línea de actuación se centra en la puesta a disposición de suelos públicos municipales dotacionales en desuso a favor de la iniciativa privada para la implantación de proyectos de interés público, en este caso, relacionados con la vivienda. Los proyectos que acoge esta línea de actuación se dirigen a la construcción y explotación de viviendas colaborativas o espacios residenciales colectivos priorizando su destino a madres en riesgo de exclusión social, jóvenes estudiantes o mayores de 65 años.

El Ayuntamiento de Valladolid, a iniciativa de parte, considerando que se trata de un uso privativo de dominio público, sujeto por tanto al otorgamiento de la correspondiente concesión demanial que se efectuará en régimen de concurrencia, rigiéndose por su propia legislación reguladora del régimen de los bienes de las administraciones públicas, con aplicación subsidiaria, en su caso de los principios de la legislación de contratos del sector público.

Implica por tanto la tramitación de los expedientes de concesión demanial para la ocupación y uso privativo a instancia de parte, de parcelas de la Iniciativa Constelación, considerando el interés público de los proyectos. Esta tramitación conlleva una licitación pública con sujeción al Pliego de prescripciones técnicas y al Pliego de cláusulas administrativas particulares, incluyendo la valoración económica de la parcela.

Con independencia de la definición que la normativa autonómica otorga a la vivienda colaborativa, el Ayuntamiento de Valladolid, fijará criterios

estándares relativos a al cumplimiento efectivo de su destino, tales como usos residenciales individuales con espacios comunes de usos múltiples, salsas de reuniones y garajes.

Esta licitación se formalizará con los contratos de concesión de dominio público otorgando a la entidad privada concesionaria la concesión demanial de parcela, efectuada salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de tercero, que no implica la cesión de dominio público ni de las facultades dominicales sobre dominio público, con un **plazo de la concesión de 50 años, prorrogables otros 25 años.**

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
1.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Concesión de dominio público al sector público
1.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Concesión de dominio público al sector privado
<ul style="list-style-type: none"> Incrementar el parque de viviendas en alquiler o cesión de uso, en el municipio de Valladolid, a través de la iniciativa pública y privada. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de promociones viviendas de protección pública construidas y/o en desarrollo en Valladolid por el sector público en parcelas dotacionales.
<ul style="list-style-type: none"> Implantar nuevas tipologías de viviendas de protección pública destinadas al alojamiento en alquiler de personas incluidas en colectivos de especial protección. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de promociones privadas de viviendas colaborativas o espacios residenciales colectivos construidos y/o en desarrollo en parcelas dotacionales.

2 ENAJENACIÓN DE SUELO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Según establece el Artículo 368 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, los patrimonios públicos de suelo son instrumentos de intervención administrativa en el mercado inmobiliario que tienen por objeto entre otras finalidades la de contribuir a la regulación del mercado de suelo y en general del mercado inmobiliario en su ámbito de aplicación, con la finalidad de favorecer el cumplimiento del derecho constitucional de las personas a disponer de una vivienda digna, adecuada y asequible, así como de asegurar la disponibilidad de suelo para actividades productivas..

El Artículo 374. RUCyL, establece que el destino de los bienes, recursos y derechos de los patrimonios públicos de suelo, los fondos adscritos a los mismos, así como los ingresos obtenidos por su enajenación, se destinarán a fines de interés social, compatibles con el planeamiento urbanístico como es la Construcción de viviendas con protección pública.

Por otro lado, el Artículo 378 RUCyL siguientes, regulan la forma de transmisión de los bienes de los patrimonios públicos de suelo asegurando la vinculación de su destino a los fines previstos en el artículo 374, así como, cuando se trate de viviendas con protección pública o de suelo destinado a su construcción, el respeto de su precio máximo conforme a la legislación sectorial. Estableciendo como regla general, que la transmisión de estos bienes debe realizarse con carácter oneroso, por precio igual o superior al valor de su aprovechamiento, mediante enajenación o permuta, previo concurso público.

En cuanto a la enajenación de suelo que no sea integrante del patrimonio público de suelo, también se realizará con carácter oneroso mediante licitación pública

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> Incrementar el parque privado de viviendas en el municipio de Valladolid 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de licitaciones abiertas

LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

2.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Venta de suelo para construcción de viviendas de promoción privada.

Esta línea de actuación se realizará mediante licitaciones públicas realizadas por el Ayuntamiento de Valladolid o a través de su medio propio, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, VIVA. con el objeto de enajenar suelo municipal y/o suelo propiedad de VIVA, cuyo destino sea la construcción de viviendas conforme a planeamiento urbanístico, gravando en su caso, las viviendas resultantes con los derechos de tanteo y retracto convencional y legal a favor de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, VIVA.

2.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Transmisión de suelo para construcción y/o rehabilitación con destino a viviendas de promoción pública.

En este sentido recientemente se ha presentado un nuevo proyecto de viviendas públicas en el sector **SE.APP.54-01 “Cuarteles de Artillería”** que supone una actuación conjunta entre el Ayuntamiento de Valladolid y la Consejería de medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León, que contempla la rehabilitación integral de cuatro edificios del antiguo Regimiento de Caballería “Conde Ansúrez”, situado en el Paseo Arco de Ladrillo para transformarlos en 100 viviendas de protección pública.

La operación urbanística cuenta con una edificabilidad de 9.112 m2 de uso residencial, distribuidos en dos parcelas de 3.500m2 cada una, con dos edificios por parcela. Además, el entorno se completará con 19.000 m2 de espacios libres y 11.600m2 destinados a equipamientos públicos.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
2.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Venta de suelo para construcción de viviendas
2.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Transmisión de suelo para construcción y/o rehabilitación con destino a viviendas de promoción pública
<ul style="list-style-type: none"> • Puesta en el mercado, suelo para la construcción de viviendas 	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de parcelas o solares adjudicados para la construcción de viviendas

3 DESARROLLOS DE SUELO

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo vuelve a incorporar, como su nombre indica, la presencia de los desarrollos de suelo en el municipio de Valladolid, con especial incidencia de los desarrollos previstos en el Patrimonio Municipal del Suelo para favorecer la construcción de vivienda protegida en cualquier de sus calificaciones y regímenes de tenencia.

No obstante, se potencia la gestión de suelo, priorizando las construcciones en suelos urbanizables concéntricos al suelo urbano, con la finalidad de facilitar la construcción de vivienda, no sólo protegida, sino privada, intentando agilizar trámites administrativos que permitan impulsar la construcción de viviendas.

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> • Puesta en valor de sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado 	<ul style="list-style-type: none"> • Nº de instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo elaborados.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN:

3.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Plan Parcial La Florida

Uno de los sectores urbanizables del municipio de Valladolid, es el Sector 28 "La Florida". Destaca su ubicación en plena trama urbana, entre el barrio de Delicias y los nuevos desarrollos de Pinar de Jalón, su gran tamaño con casi 800.000m², y por tener más de un cincuenta por ciento del uso residencial destinado a vivienda protegida.

El Ayuntamiento de Valladolid es el mayor propietario de suelo del ámbito con el 37%. De entre las principales magnitudes incluidas en la ordenación detallada aprobada definitivamente destaca su superficie total de 798.571 m², de los cuales 462.421m² corresponden a la superficie del sector y 336.150m² corresponden a la imputación de sistemas generales.

La edificabilidad total es de 258.956m² para un número previsto de viviendas de 2.967 unidades, de las cuales entorno al cincuenta por ciento serán viviendas protegidas y con una previsión de 2.071 plazas de aparcamiento público y 2.071 en espacios privados.

El planeamiento aprobado contempla un gasto total por urbanización y otros conceptos de aproximadamente 25 millones de euros. Teniendo presente el tiempo transcurrido desde la aprobación en el año 2008 del Plan Parcial, el Ayuntamiento consideró necesario, en el año 2020, impulsar la transformación urbanística del sector mediante el sistema de cooperación, mediante la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, medio propio de aquel y cuyo objeto social, la califica como idóneo para llevar a cabo la gestión urbanística del sector. La previsión de casi tres mil viviendas, de las cuales la mitad tiene como destino viviendas

de protegidas, hacen que la elección de la sociedad municipal sea el medio idóneo para su impulso.

Es intención llevar a cabo en esta legislatura la redacción de los instrumentos de gestión urbanística que permita la efectiva ejecución de las obras, es decir, la redacción del Proyecto de Actuación con determinaciones completas del Proyecto de Reparcelación y básicas del Proyecto de Urbanización.

Sin embargo, no se ha desarrollado de conformidad con las previsiones inicialmente programadas, por tanto, se prevé el impulso de la gestión urbanística de este Sector, contando con el resto de propietarios/as del mismo para, al menos, este Proyecto que contendrá las determinaciones necesarias para proceder a la reparcelación de las fincas afectadas produciendo, su aprobación, los efectos que la legislación prevé para los instrumentos de equidistribución de beneficios y cargas. En este sentido, se contempla la posibilidad por el Ayuntamiento de Valladolid, de realizar operaciones de adquisición de terrenos de propiedad particular, con el objeto de facilitar la gestión del Plan Parcial.

En una segunda fase se prevé el desarrollo del Proyecto de Urbanización. Una vez definidos estos documentos, el Ayuntamiento de Valladolid, junto con el resto de propietarios/as del Sector irá definiendo las fases del desarrollo urbanístico atendiendo al interés general y demanda de las viviendas del mismo.

Esta línea de actuación tiene como prioridad terminar con los problemas existentes en el ámbito del sector, para evitar los problemas derivados de chabolismo, infravivienda y escombreras. En el ámbito se encuentra el Poblado de Juana Jugán para el cual, el Ayuntamiento de Valladolid tiene como objetivo la integración de su población mediante un proyecto social integral.

3.2 LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Cañada Real

El Ayuntamiento de Valladolid ha redactado el Proyecto de Actuación con determinaciones básicas de urbanización y completas de reparcelación por el sistema de cooperación, del sector de suelo urbano no consolidado SE(o).39-01 “Cañada Real / Calle Somosierra” de Valladolid.

El sector está situado al suroeste del núcleo urbano de la ciudad de Valladolid. La superficie total de la unidad de Actuación es de 11.224,00 m².

Edificabilidad máxima del sector: 16.777,01 m²e

La topografía del sector es prácticamente plana y está delimitado por:

- El límite norte del sector es la Cañada Real y el parque que discurre paralelo a la Ronda Interior Sur (VA-20).
- El límite sur es la Calle Somosierra y la Calle Vinos de la Ribera de Duero.

El presupuesto estimado de gastos de ejecución material de la urbanización es de 448.837,01 euros impuestos incluidos. Los gastos previstos complementarios que comprenden, entre otros, los del Proyecto de Urbanización, Dirección de Obra, estudio geotécnico, seguridad y Salud ascienden a 47.863 euros aproximadamente, a lo que debe añadirse gastos de gestión, de conservación y mantenimiento de la urbanización e indemnizaciones lo que totaliza unos gastos de urbanización entorno a los 555.000,00 euros.

Las condiciones de uso y de edificación, así como el resto de condiciones de ordenación detallada están recogidas en el PGOU de Valladolid, en la ficha del sector SE (o).39-01.

Del desarrollo del proyecto con aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de junio de 2025, se puede destacar trece parcelas de resultado, de las cuales 9 residenciales, con lo que se pueden poner en el mercado 118 viviendas, de las cuales 28 corresponden a propiedades privadas, 51 al Ayuntamiento de Valladolid y 39 a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, con independencia de una parcela de 2.485,63 m² de edificabilidad en uso compatible con vivienda colaborativa.

Una vez aprobado definitivamente en este año el proyecto de Actuación, la previsión podría ser ejecutar la urbanización o de forma simultánea con la edificación durante esta legislatura.

3.3 LÍNEA DE ACTUACIÓN 3: Plan Parcial Zambrana

El Plan Especial de Reforma Interior desarrolla las determinaciones previstas en la MPGOU Y DEL PECH de Valladolid en el ámbito discontinuo del antiguo Hospital Pío del Río Hortega, Colegio El Salvador y Finca Zambrana, todos ellos lindan con Suelo Urbano, ya que los mismos se encuentran incluidos en la trama urbana de Valladolid.

El PERI interviene en los dos de ellos, Ámbito Zambrana -Hospital del Río Hortega- y Ámbito San Pablo -Colegio el Salvador- que forman el APE-63 e incorpora a mayores el ámbito “Viudas-Aramburu” delimitándose una actuación de regeneración urbana asociada al desarrollo del APE-63, siendo las zonas de Zambrana y San Pablo, las que son objeto del Proyecto de Actuación aprobado definitivamente el 9 de marzo de 2022.

El ámbito de Zambrana -Hospital del Río Hortega-, en la zona de Las Delicias Canterac, tiene una superficie total de 97.448,11 m²., y el ámbito de San Pablo -Colegio el Salvador- tiene una superficie total de 15.937,98 m²., con un total para ambas áreas de 113.386,09 m.

Se ha aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno, el Proyecto de Urbanización con fecha 10 de febrero de 2025, que opta por un sistema de Concierto y propone como urbanizador a la Sociedad Promociones y Desarrollos BECON, SL. Los gastos de urbanización de todo el sector se estiman en 8.076.132,12€ de los cuales el Ayuntamiento, con un coeficiente de participación del 56,11%, asumirá 4.530.041,43 euros.

En el citado sector se prevé la construcción de 682 viviendas, de las cuales 342 serán viviendas protegidas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS
3.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Plan Parcial La Florida
3.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Cañada Real
3.3. LÍNEA DE ACTUACIÓN 3	Plan Parcial Zambrana
<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo y gestión urbanística de sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado 	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo de las determinaciones completas de reparcelación (SI/NO)
	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo de las determinaciones básicas de urbanización (SI/NO)
	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo de las determinaciones completas de urbanización (SI/NO)
	<ul style="list-style-type: none"> Adquisición de terrenos en sectores esenciales para facilitar su gestión y desarrollo (SI/NO)

PARTE III

GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VALLADOLID

PARTE III. EJE ESTRATÉGICO 3.

GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VALLADOLID

1 GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

El desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid y su cumplimiento, corresponde al Ayuntamiento de Valladolid, a través de sus distintas áreas con implicación directa en materia de vivienda y suelo, Área de Urbanismo y Vivienda, o indirecta, como el Área de Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales y el Área de Medio Ambiente o la IdeVa, Agencia de Innovación y Desarrollo Económico de Valladolid. Considerando que este plan resulta más ambicioso al incluir como líneas estratégicas no sólo la vivienda, sino el suelo, así como programas de apoyo a desarrollo y ampliación de redes de calor, comunidades energéticas y utilización de energías renovables.

No obstante, para la consecución de estos objetivos el Ayuntamiento de Valladolid cuenta con sus dos medios propios ya analizados en la parte primera del presente Plan: la **Sociedad Pública de Infraestructuras y Medio Ambiente de Castilla y León SOMACYL** y la **Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, VIVA**.

La gestión del Plan, así como el funcionamiento ordinario de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, se lleva a cabo a través de los **acuerdos de sus órganos de administración**, es decir Junta de accionistas, Consejo de Administración y Gerente, en desarrollo de su **objeto social** contemplado en sus Estatutos.

Igualmente, la relación entre el Ayuntamiento de Valladolid y su sociedad municipal se materializa a través de los **Contratos Programa** anuales que constituyen un marco contractual que establece las directrices entre los entes creados o controlados por la Administración, para desarrollar unos objetivos de acuerdo con las competencias que tienen atribuidas o con su objeto social de forma eficiente, y la Administración, que proporciona el soporte financiero; en el presente caso en el desarrollo de los programas y líneas de actuación que cada Plan Municipal pretende desarrollar en relación con la vivienda en el municipio de Valladolid.

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES
<ul style="list-style-type: none"> • Mejora de la gestión del Plan 	<ul style="list-style-type: none"> • Contratos Programa suscritos
<ul style="list-style-type: none"> • Financiación de las líneas de actuación 	

2 PARTICIPACIÓN

2.1 MESA DE LA VIVIENDA

Se plantea la Mesa de la Vivienda desde su constitución en su sesión de 3 de marzo de 2017 como órgano informativo, consultivo, de coordinación y participativo, como punto de encuentro para el debate y comunicación con los diversos intervinientes implicados en materia de suelo y vivienda del municipio de Valladolid.

El momento clave para convocar la mesa de la vivienda, con objeto de posibilitar las aportaciones de todos los ámbitos relevantes en el municipio de Valladolid en estas materias, se produce una vez definidas las líneas estratégicas del nuevo Plan Municipal, con carácter previo al inicio de su tramitación administrativa, sin perjuicio de las aportaciones, sugerencias o alegaciones, que en todo caso podrán realizarse durante el periodo de información pública al que se someterá el documento.

Podrán crearse grupos de trabajo para la preparación de las sesiones, o realización de tareas de análisis, estudio y elaboración de propuestas concretas en el ámbito de la vivienda en el municipio de Valladolid.

2.2 COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA. CONVENIOS.

Tanto el Ayuntamiento de Valladolid, como la Sociedad Municipal VIVA, mantienen un compromiso de coordinación interadministrativa, autonómica, estatal, local a través de la FEMP, en función de las distintas competencias en materia de vivienda y suelo, y al amparo de la legislación aplicable en cada momento.

Esta coordinación se lleva a cabo no sólo mediante la suscripción de convenios y/o protocolos de actuación, con los que se establecen los compromisos y obligaciones de las partes, sino con una comunicación abierta y fluida que posibilita un enfoque correcto y ágil de distintas acciones en materia de suelo y vivienda, con distintas Consejerías de

la Junta de Castilla y León, y en especial con las competentes en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, con la Sociedad Pública Autonómica SOMACYL, así como con el Ministerio con la firma de distintos Acuerdos de Comisión Bilateral, para la aportación de financiación estatal y autonómica en diversos programas, y en el marco de los diferentes Planes Estatales y Autonómicos vigentes en materia de Vivienda, o para la consecución de los programas previstos para financiación de fondos europeos.

Sin obviar la colaboración interna del Ayuntamiento de Valladolid entre las diferentes áreas, la Sociedad Municipal VIVA, y otras entidades públicas dependientes del Ayuntamiento de Valladolid, como la Agencia Energética Municipal (AEMVA), para coordinar y facilitar la implantación de distintas actuaciones con contenido social, medioambiental, energético, en el marco de los distintos compromisos, programas y planes municipales, y su implementación.

También desde el **PISVA 2024-2028** se prevé como objetivo 2.2 de la línea estratégica 2 dirigido a la *Atención a personas sin hogar o en precariedad grave de vivienda* la acción de *“Apoyo en el proceso de gestión de los programas de rehabilitación: mejora energética y otros gastos de vivienda, mejora de la accesibilidad y mejora progresiva de la vivienda de JCyL”*, lo que para la consecución implicará la necesidad de suscribir convenios de colaboración, acuerdos bilaterales, u otras figuras jurídicas, entre la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad Municipal VIVA.

Destacar, por último, dentro del Protocolo de acceso a la vivienda en alquiler municipal gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, la posibilidad de que el Consejo de Administración de la sociedad municipal pueda instrumentalizar otras fórmulas de gestión de las viviendas incluidas en el Parque Público de Municipal de Viviendas en Alquiler, que favorezcan la finalidad de los programas, para actuaciones de integración social derivadas de **convenios con instituciones, asociaciones, organismos y otras entidades** con contenido social y desarrollo en el municipio de Valladolid, e incluso otras Concejalías del propio Ayuntamiento de Valladolid, u otras Administraciones Públicas, sin aplicar los requisitos y seguimientos establecidos en el protocolo, pudiendo admitir fórmulas de vivienda de uso compartido, colaborativo o tipo coliving, alquiler de habitaciones, así como el fomento de viviendas verdes.

En este sentido, se tendrá especial consideración a los **Convenios con entidades pertenecientes al tercer sector** inscritas en el Registro de Entidades, Servicios y Centros de carácter social de Castilla y León, de conformidad con el Decreto 109/1993, de 20 de mayo, por el que se regula la autorización, acreditación y el registro de entidades, servicios y centros de carácter social de Castilla y León, y la Ley 16/2010, de 20 de diciembre, de Servicios Sociales de Castilla y León, para el desarrollo de programas sociales en el municipio de Valladolid.

Señalar que en la actualidad se encuentran vigentes convenios suscritos con la Universidad de Valladolid dirigida a jóvenes universitarios/as que realizan labores solidarias y/o de intermediación en promociones propias o viviendas dispersas; con los clubes deportivos VRAC y CRES, cuyos/as jugadores/as, entrenadores/as y otro personal, se implican en realización de actividades de apoyo en zonas con población mayoritariamente vulnerable, a través del deporte, idiomas, informática, etc.; así como con una vivienda para la CRUZ ROJA ESPAÑOLA, en desarrollo de programas nacionales de ayuda a personas refugiadas por motivos de urgencia ante la situación en Ucrania.

3 INFORMACIÓN Y ATENCIÓN CIUDADANA

3.1 OFICINA DE INFORMACIÓN. ATENCIÓN Y ASESORAMIENTO AL CIUDADANO.

Se mantiene la Sociedad Municipal VIVA como oficina referente en el municipio de Valladolid para la información, asesoramiento y atención ciudadana en materia de vivienda, tanto de manera presencial en sus oficinas como a través de su página web, recientemente actualizada, y de las redes sociales, conscientes de que estas herramientas son una forma esencial de comunicación con la sociedad actual, siendo relevantes las labores de mantenimiento de la página web y la actualización permanente de este servicio con información diversa de interés, noticias, anuncios, actuaciones desarrolladas por el Ayuntamiento de Valladolid. Igualmente, desde la página web de VIVA se presentan vínculos a otras páginas web de interés, en materia

de suelo y vivienda, de manera que se aglutine en un mismo espacio virtual información relevante, para facilitar su divulgación y acceso por parte de la ciudadanía.

Sin embargo, la Sociedad Municipal VIVA, no es el único punto de información para la ciudadanía de Valladolid, en este sentido para implementar la acción prevista en el **PISVA 2024-2028** relativa al *“Servicio de información, coordinada con la Sociedad VIVA, sobre los recursos y de vivienda en los espacios jóvenes de la ciudad”* se realizarán reuniones internas de coordinación entre el Área de Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales y la Sociedad Municipal VIVA para la puesta en común de la información necesaria que permita cumplir este objetivo en los espacios jóvenes de la ciudad.

La sociedad municipal para mejora de la información y difusión de la misma, ha editado distintas **guías de orientación y protocolos de actuación**, a través de su página web. Destacan en este sentido los protocolos generales de actuación en distintas materias que facilitan al ciudadano conocer los requisitos de acceso a los mismos, y los procedimientos a seguir, y el desarrollo de guías que irán ampliándose y/o modificándose, manteniendo un trabajo de continua actualización de la información:

- Protocolo de acceso al Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, del cual, para facilitar su comprensión, se editarán guías resumen de los distintos programas.
- Protocolo de actuación relativo al procedimiento de selección de adquirentes en primera transmisión y primer acceso en arrendamiento de las viviendas de protección pública en suelos municipales
- Protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal de las viviendas arrendadas propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos/as legales.
- Guías de actuación, orientación, de buenas prácticas, que faciliten a la ciudadanía las diversas actuaciones a seguir ante los diversos problemas que acucian en esta materia, que faciliten el conocimiento en esta materia, el uso adecuado de las viviendas, su mantenimiento, obligaciones y derechos de propietarios/as e inquilinos/as en relación

con las mismas, incluyendo actuaciones a seguir en el caso de ocupaciones ilegales de viviendas de propiedad particular.

3.2 OFICINA DE REHABILITACIÓN.

Asimismo, el Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal VIVA, impulsará iniciativas relacionadas con la información y divulgación de otros aspectos relevantes en materia vivienda, una vez detectado entre la ciudadanía un interés en obtener una información con contenido más amplio y criterios técnicos en materia de vivienda, para lo cual se suscribirán **Convenios con los Colegios Profesionales competentes**, desarrollándose este asesoramiento técnico y jurídico, desde los colegios profesionales, mediante la realización de talleres, seminarios, jornadas, o publicaciones. Ello sin perjuicio de la suscripción de convenios con finalidades afines con otros intervinientes en el sector: Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, Notarios, Registradores, Colegio de Abogados, etc.

Inciendo en el interés en materia de rehabilitación del parque de viviendas, destaca el interesante trabajo realizado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España y la Confederación Estatal de Asociaciones Vecinales entorno al fomento de la rehabilitación en España. Fruto de la importancia de la concienciación en este ámbito se encuentra la publicación de “**Rehabilitación Ciudadana. Propuestas a las Administraciones Públicas**”. Y la “**Guía Vecinal de Rehabilitación**” con la finalidad de apoyar a las asociaciones vecinales, oficinas de rehabilitación y otras personas y entidades que se dediquen a informar a la población general sobre cuestiones relacionadas con la rehabilitación de sus edificios de viviendas.

Para lo cual, en el marco de los citados convenios, el Ayuntamiento de Valladolid, y la Sociedad Municipal VIVA, con la finalidad de fomentar la rehabilitación del parque de viviendas en el municipio de Valladolid, colaborarán con los colegios profesionales, facilitando información entorno al mantenimiento y rehabilitación de los edificios y viviendas, divulgación de jornadas informativas, documentos de ayuda, Guías de observación, y asesoramiento como apoyo desde la propia oficina de vivienda de la sociedad a las oficinas rehabilitadoras.

A través de la oficina de rehabilitación se impulsará la rehabilitación para la mejora de la accesibilidad y mantenimiento del parque de viviendas, mediante campañas divulgativas y apoyo informativo a quienes deseen solicitar las ayudas que para estas actuaciones

puedan estar convocadas con fondos europeos, o cualesquiera otras líneas de subvenciones.

Por otra parte, se impulsará las actuaciones de la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad de las viviendas en el municipio de Valladolid en colaboración con la administración autonómica y el resto de los posibles agentes implicados.

4 OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2026-2030 continua el desarrollo y consolidación del Observatorio de la Vivienda, como una herramienta de trabajo en relación con la situación de la vivienda en general, y la vivienda protegida, en particular, cuya finalidad es ofrecer a la ciudadanía y entidades, información estadística numérica y gráfica sobre distintos aspectos de la vivienda en Valladolid, mostrando una información veraz y actualizada sobre las características y evolución del mercado de la vivienda.

En la documentación del Observatorio se incluirá parte de carácter privado y uso para el personal municipal autorizado, y manteniendo la información pública, de libre acceso. La primera contribuirá a la mayor eficacia y eficiencia en la gestión de la vivienda y las posibles derivadas que de su gestión pueda afectar a otros servicios municipales, como movilidad, impuestos, etc. La segunda permite tener un mayor conocimiento de la situación de la vivienda en el municipio de Valladolid a cualquier persona interesada. En definitiva, el Observatorio tiene como finalidad obtener un mejor conocimiento y diagnóstico del sector residencial y de la vivienda, con el objetivo de orientar las políticas municipales en materia de vivienda.

La función del observatorio es realizar un diagnóstico actualizado de la situación de los usos residenciales, el suelo y la ciudad en el municipio de Valladolid, así como estudiar y analizar la realidad socioeconómica en materia de vivienda. Con ello se pretende tener una información actualizada de la vivienda en Valladolid y constituir un contenedor digital de acceso a la producción institucional, científica e investigadora en materia de vivienda y ciudad, dentro de los términos que permita la normativa que en cada caso sea aplicable.

El tratamiento de los datos es anonimizado y cumpliendo la normativa de Protección de Datos, especialmente el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD).

El ámbito a desarrollar será a nivel de sección censal y/o distintos ámbitos territoriales, se desarrollarán un conjunto tanto de documentos como de gráficos y tablas con datos e información relacionada con los edificios y viviendas de la ciudad que permitan, entre otros, conocer:

- Datos estadísticos demográficos que permitan analizar la estructura de la población, edades, crecimiento, mercado de trabajo, padrón municipal, renta y actividad económica... que en definitiva permitan definir las necesidades reales actuales de la vivienda en cada momento.
- Análisis de la vivienda vacía en el municipio de Valladolid, con la finalidad de conocer la situación actual y la de adoptar medidas de incentivo para su incorporación en el mercado de alquiler.
- Operaciones de compraventa y de alquiler, precios de unos y otros posibilitando determinar los precios por barrios y medios de mercado.
- Licencias de construcción o rehabilitación en el municipio que permita analizar el crecimiento de la actividad económica, así como las demandas de las características de las viviendas, superficies, distribución, localización, etc.
- Inspecciones Técnicas de Viviendas: análisis de necesidades como conservación, eficiencia energética o accesibilidad.
- Estudio de locales comerciales con superficies, usos, precios, ubicación, etc.
- Análisis de la existencia de infravivienda en el municipio de Valladolid, con la finalidad de conocer la situación actual y la de adoptar medidas para su erradicación.
- Análisis de zonas susceptibles de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

Para el cumplimiento de la finalidad descrita, el Observatorio llevará a cabo las funciones siguientes:

- a) Analizar desde el mercado del suelo hasta el producto inmobiliario ya edificado, sobre la base de seis ejes fundamentales:
 - 1.º Población, análisis socioeconómico.
 - 2.º Suelo residencial
 - 3.º Licencias, construcción
 - 4.º Parque de viviendas.
 - 5.º Análisis del mercado.
 - 6.º Programas de ayudas y/o subvenciones en relación con la vivienda.
- b) Proponer las bases para la creación de un registro local de viviendas de protección pública.
- c) Posibilitar una mejor gestión de la información del Catastro y del Padrón, promoviendo el uso mayoritario de la referencia catastral.

- d) Favorecer que quienes promueven vivienda protegida proporcionen información sobre el estado y el uso de su parque.
- e) Analizar la evolución de las viviendas de uso turístico (VUT).
- f) Estudiar el parque inmobiliario residencial edificado de la ciudad de Valladolid desde el punto de vista de su estado de conservación, accesibilidad, eficiencia energética y salubridad.
- g) Fomentar la implementación de medidas de innovación y eficiencia energética en la rehabilitación de viviendas.
- h) Estudiar y analizar los planes de subvenciones destinados a la vivienda y rehabilitación.
- i) Generar espacios de trabajo, encuentro y debate en materia de vivienda y rehabilitación, colaborando con todas aquellas entidades relacionadas con el fin de mejorar la información y el conocimiento de la realidad de la vivienda en la ciudad de Valladolid.

Para ello se realizarán estudios, análisis y mapas sobre temas de interés relacionados con la vivienda, su demanda, estado de conservación, rehabilitación a nivel de barrio, construcción de viviendas, detección de barrios con concentración o déficit de promociones, identificación de parcelas o solares vacantes, o con construcciones residenciales colectivas deshabitadas en el municipio de Valladolid, con/sin declaración de ruina:

- **Estudios y análisis** en materia de vivienda en el municipio de Valladolid, oferta y demanda de vivienda en compra, en alquiler, con algún tipo de protección, precios de compraventa, de alquiler.
- **Mapas de caracterización:**
 - o Censo de promociones de viviendas con algún tipo de protección por barrios: caracterización de ubicación por barrios de promociones de viviendas con algún tipo de protección calificadas por la Junta de Castilla y León.
 - o Censo o caracterización de los solares con construcciones residenciales deshabitadas o declaradas en ruina en el municipio de Valladolid
 - o Censo de solares residenciales vacantes por barrios: caracterización de los solares residenciales vacantes en el municipio de Valladolid.
 - o Mapa de barrios degradados: Censo de núcleos de chabolismo e infravivienda.
- **Georreferenciación** de solares residenciales municipales. Trazabilidad de los suelos residenciales municipales.

La coordinación de los trabajos se llevará a cabo por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP en colaboración con el Observatorio Urbano de Valladolid y los Servicios Técnicos del propio Ayuntamiento y posibles colaboraciones con otras Administraciones, entidades, colegios o asociaciones profesionales.

La materia tiene un importante componente interdepartamental, afectando a diversos servicios municipales, tales como licencias, cartografía, ITEs, padrón, participación ciudadana o servicios sociales, a la vez que deberá tener presente la colaboración de otras administraciones, de la Oficina del Catastro o de agentes sociales, asociaciones, colegios profesionales, fundaciones, clústeres, etc.

En colaboración con dichos agentes, se fomentarán acciones de promoción de proyectos innovadores relacionados con la vivienda, para estudio de vías de acceso a una vivienda asequible y/o relacionadas con nuevas formas constructivas y de uso de la vivienda.

La publicación de los datos se realizará a través de la página web de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, consolidándose, así como un referente de información de la vivienda en el municipio de Valladolid.

PARTE IV

COSTES FINANCIACIÓN VIGENCIA DEL PLAN

PARTE IV. COSTES. FINANCIACIÓN. VIGENCIA DEL PLAN.

1 PROGRAMA DE COSTES

El total de los costes previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid 2026-2030 se estima en **91.973.620,00 euros**, considerando costes asumidos por distintas áreas del Ayuntamiento de Valladolid, y costes financiados por otras administraciones públicas o por fondos europeos.

a) EJE ESTRATÉGICO 1. VIVIENDA

Los costes previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid 2026-2030 para este eje estratégico 1, se estima en **48.563.576,00 euros**, con fondos del Ayuntamiento de Valladolid en distintas áreas, por fondos europeos y por otras administraciones públicas que intervienen en el municipio de Valladolid para la consecución de los distintos programas.

1. Ampliación, mantenimiento y conservación del Parque Público Municipal de viviendas en alquiler.

Los costes totales de este programa se estiman en **39.700.536,00€** distribuidos durante la vigencia del plan, financiado con presupuesto municipal, por la comunidad autónoma a través de Somacyl, medio propio del Ayuntamiento de Valladolid, y por otras administraciones públicas con fondos estatales y europeos.

1.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1. Promoción propia de Viviendas en régimen de alquiler. La inversión a realizar está basada en los costes aprobados para el proyecto de la parcela 10-B por importe de 7.768.489,24 €, extrapolados a las características de las parcelas 10-C y 10-D ubicadas en la UA 331 Avd. Burgos. También se podrá priorizar la ejecución de obras en otros sectores como por ejemplo en el SE(o).39-01 Cañada/Somosierra cuyos costes son similares a los citados para la manzana 10 de la UA 331. La distribución temporal se realizará considerando el plazo de ejecución de

las obras previsto en los proyectos encadenando la ejecución de las distintas promociones.

Por otra parte, se considera la inversión realizada por la administración autonómica, a través de Somacyl, medio propio del Ayuntamiento de Valladolid, para la ejecución de las promociones de viviendas en parcelas dotacionales del municipio de Valladolid, con las que se incrementa el Parque Público de Viviendas de Alquiler en el municipio de Valladolid.

1.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2. Fomento de la innovación en el diseño y ejecución de viviendas, materiales, sistemas constructivos y tipologías. La inversión se realiza en base a los datos del proyecto del programa EDIL para financiación de fondos europeos. La solicitud de la subvención contempla dos actuaciones para viviendas modulares para jóvenes en las calles Andrómeda y Tierra Baja. Optándose a financiación que favorezca la implantación y fomento de sistemas constructivos innovadores.

1.3. LÍNEA DE ACTUACIÓN 3. Adquisición de viviendas y/o bloques completos. La inversión está fundamentada en la tendencia del mercado en los últimos ejercicios y por la experiencia en las licitaciones y en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de compras de viviendas de segunda mano por la Sociedad Municipal.

1.4. LÍNEA DE ACTUACIÓN 4: Adaptación y cambio de uso de locales comerciales en viviendas. La inversión se ejecutará en los locales que la Sociedad Municipal tiene en sus promociones y está calculada por el personal técnico de la Sociedad, en base a los precios de los costes de rehabilitación.

1.5. LÍNEA DE ACTUACIÓN 5: Rehabilitación, conservación, mantenimiento y mejora de las condiciones del Parque Público Municipal de Viviendas de Alquiler. Las actuaciones estarán centradas en dos vertientes, la primera en la modernización de las promociones propias cuya antigüedad excede de los 15 años en los que la Sociedad Municipal es propietaria del edificio, y una segunda serán las actuaciones en las viviendas integrantes del Parque Público dispersas por la ciudad en inmuebles en comunidad. El importe de las actuaciones se fundamenta en los contratos de mantenimiento que viene licitando la Sociedad Municipal y los costes estimativos de mercado para la rehabilitación y reformas para mejora de las condiciones de habitabilidad.

2. PROGRAMAS DE ALQUILER DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS.

Los costes de este programa se estiman con un importe total de **500.000 euros** repartidos durante toda la vigencia del Plan y se financian con fondos municipales del área de Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales.

2.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Alquiler en programa general.

Los costes de esta línea de actuación no tienen un reflejo directo, se hayan repartidos o absorbidos entre otras líneas del plan.

2.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Alquiler en programas sociales. esta línea de actuación supone una ayuda en función del esfuerzo que las personas y familias vulnerables hacen para cubrir la necesidad de vivienda.

3. SOLUCIONES HABITACIONALES EN PROGRAMAS SOCIALES MUNICIPALES

Conforme a la inversión prevista en planes y/o programas municipales correspondiente al área de Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales.

4. PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER

Este programa se financia con presupuesto municipal reservado a la sociedad municipal, con un importe total de **192.000,00 €** durante la vigencia del Plan Municipal 2026-2030, mediante convocatoria anual de subvenciones directas a propietarios/as de viviendas para su destino al alquiler, estimado en base a la experiencia en programas de fomento al alquiler.

5. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.

Las líneas de actuación de este programa están financiadas con fondos municipales, con fondos europeos y por la comunidad autónoma a través de Somacyl, medio propio del Ayuntamiento de Valladolid.

5.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Fomento del desarrollo e implantación de redes de calor multiusuario. Esta línea de actuación se desarrolla por Somacyl.

5.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Instalación de plantas fotovoltaicas para consumo compartido en edificios municipales. Esta línea de actuación cuenta con financiación de fondos europeos concedidos al Ayuntamiento de Valladolid.

6. PROGRAMA DE MEJORA DE ÁREAS Y ENTORNOS RESIDENCIALES

Este programa se financia con fondos municipales y con fondos europeos, con un importe total de **8.046.040,00 €** repartidos durante la vigencia del plan.

6.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Continuación de las actuaciones iniciadas en el Polígono 29 de Octubre.

Continuación de las actuaciones iniciadas en el Polígono 29 de Octubre. Los costes para este proyecto tienen su origen en el proyecto en ejecución del ERRP conforme al acuerdo bilateral suscrito financiado en un 45,5% por fondos europeos.

6.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Análisis de zonas susceptibles de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio. Costes estimados por la experiencia para la realización de estudios y/o análisis.

7. PROGRAMA PARA FACILITAR LA ADAPTACIÓN INTERIOR DE VIVIENDAS. Convocatoria anual realizada por el área de Familia, Personas Mayores y Servicios Sociales con un presupuesto de 125.000,00 euros.

b)EJE ESTRATÉGICO 2. SUELO CON DESTINO RESIDENCIAL

Los costes previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid 2026-2030 para este eje estratégico 2, se estima en **38.406.980,00 euros**, con fondos del Ayuntamiento de Valladolid, de otras administraciones públicas y de particulares.

1. PROGRAMA DE CONCESIÓN DEMANIAL DE SUELO DOTACIONAL. Este programa no tiene una repercusión directa para el Ayuntamiento de Valladolid en cuanto a costes se refiere.

2. ENAJENACIÓN DE SUELO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. El objetivo de este programa es poner a disposición del mercado suelo para la construcción de viviendas de promoción pública y/o privada con licitaciones para la enajenación de suelo con costes de ventas y transmisión de suelo conforme se produzcan las operaciones.

- 3. DESARROLLOS DE SUELO.** Los costes de las líneas de actuación de este programa requieren de la colaboración público privada considerando los costes de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y los posteriores costes de ejecución de las obras de urbanización. Los costes serán asumidos por el Ayuntamiento de Valladolid, por otras administraciones públicas y por particulares, en función de sus porcentajes de participación.
- 3.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1: Plan Parcial La Florida.** Para el desarrollo del Sector 28 del P.G.O.U. de Valladolid Plan Parcial “La Florida”, se ha estimado inicialmente una inversión de **28.497.853,00 euros**.
- 3.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2: Cañada Real.** Plan Parcial Cañada Real. El SE(o).39-01 “Cañada Real / Calle Somosierra” de Valladolid los costes estimados de urbanización, según el proyecto de actuación de enero de 2025, ascienden a **550.000,00 euros**.
- 3.3. LÍNEA DE ACTUACIÓN 3: Plan Parcial Zambrana.** El ámbito de Zambrana -Hospital del Rio Hortega-, en la zona de Las Delicias Canterac, tiene unos costes estimados según el proyecto de urbanización aprobado en febrero de 2025 de **8.076.130,00 euros**, correspondiendo al Ayuntamiento de Valladolid en función de su porcentaje de participación, **4.530.000,00 euros**.

c)EJE ESTRATÉGICO 3.- GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VALLADOLID

Los costes previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid 2026-2030 para este eje estratégico 3, se estima en un total de **5.003.064,00 €**, dotado con fondos municipales durante su vigencia.

- 1. GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL.** La gestión del Plan Municipal será llevada a cabo por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. y se dotará de un importe de **800.00,00 euros anuales**, con la actualización anual correspondiente durante la vigencia del Plan.
- 2. INFORMACIÓN Y ATENCIÓN CIUDADANA.** La Oficina de información, atención y asesoramiento al ciudadano, correrá a cargo de la Sociedad Municipal prestando el servicio en el municipio de Valladolid de la información, asesoramiento y

atención ciudadana en materia de vivienda, tanto de manera presencial en sus oficinas como a través de su página web.

3. **OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA.** El Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2026-2030 continua el desarrollo y consolidación del Observatorio de la Vivienda, como una herramienta de trabajo en relación con la situación de la vivienda en general, y la vivienda protegida, en particular.

2 PROGRAMA DE INGRESOS

INGRESOS TOTAL ESTIMADOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VALLADOLID 2026-2030 ascienden a **91.973.620,00 euros**

a) EJE ESTRATÉGICO 1. VIVIENDA

1. AMPLIACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER.

Los ingresos para el incremento del parque público del alquiler provienen de los contratos programas que se firmen entre el Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. del mismo modo y tenor que los firmados desde el año 2017. El importe total a distribuir durante el periodo de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo asciende a **39.700.536,00 euros**, estos ingresos contarán con financiación del Plan Estatal de Vivienda 2026/2030 a través de la primera línea de actuación, “Línea de financiación de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda social y asequible”.

2. PROGRAMAS DE ALQUILER DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS.

El programa se financia con fondos municipales provenientes del presupuesto del Área de Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales como ayudas a las familias, y del futuro Plan Estatal de Vivienda 2026/2030 a través de la tercera línea de actuación, “Línea de financiación de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de viviendas, así como para impulsar la emancipación de personas jóvenes” (3.c Ayuda general al alquiler de vivienda), para facilitar el acceso al pago de rentas en el alquiler de las viviendas, el importe asciende a 100.000,00 euros anuales durante la vigencia del plan, ascendiendo a un importe total de 500.000,00 euros.

3. SOLUCIONES HABITACIONALES EN PROGRAMAS SOCIALES MUNICIPALES

El programa se financia con fondos del presupuesto municipal y otros procederán del Plan Estatal de Vivienda 2026/2030 a través de la tercera línea de actuación, “Línea de financiación de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de viviendas, así como para impulsar la emancipación de personas jóvenes” (3.c Ayuda general al alquiler de vivienda).

4. PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER.

Los fondos de las ayudas a propietarios/as de viviendas de segunda mano para fomentar el alquiler provienen presupuesto municipal y así como los que procedan del futuro Plan Estatal de Vivienda 2026/2030 a través de la tercera línea de actuación, “Línea de financiación de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de viviendas, así como para impulsar la emancipación de personas jóvenes” (3.c Ayuda general al alquiler de vivienda, por un importe total durante la vigencia del plan de 192.000,00 euros, a través de los contratos programa que firme con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P.

5. PROGRAMA DE FOMENTO DE LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES.

El programa se financia con fondos municipales y fondos Next Generation.

6. PROGRAMA DE MEJORA DE ÁREAS Y ENTORNOS RESIDENCIALES.

Los fondos que financian estos proyectos provienen de aportaciones municipales y de los fondos europeos Next Generation por un importe de 8.046.040,00 euros.

7. PROGRAMA PARA FACILITAR LA ADAPTACIÓN INTERIOR DE VIVIENDAS

El programa se financia en coordinación con la Junta de Castilla y León, presupuesto municipal y los fondos que procedan del futuro Plan Estatal de Vivienda 2026/2030 a través de la segunda línea de actuación, “Línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural” (2.c rehabilitación dentro de las viviendas).

b) EJE ESTRATÉGICO 2.- SUELO CON DESTINO RESIDENCIAL

1. PROGRAMA DE CONCESIÓN DEMANIAL DE SUELO DOTACIONAL

La repercusión económica en cuanto a ingresos se refiere de este programa para el Ayuntamiento de Valladolid se reflejará, en su caso, en el documento correspondiente donde se regulen las condiciones de dichas concesiones.

2. ENAJENACIÓN DE SUELO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

Los ingresos por dichos conceptos se obtienen de la venta o transmisión a terceros de parcelas municipales y de la propia Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. en un primer momento se estiman unos ingresos de 1.282.997,00 euros.

3. DESARROLLOS DE SUELO.

Para la financiación de los costes de los proyectos de actuación de los diferentes sectores de actuación, “La Florida”, “Cañada Real /Somosierra” y “Zambrana”, los fondos provienen en primer lugar del presupuesto municipal para la creación de algunas infraestructuras y/o por las cuotas de participación del Ayuntamiento como propietario en los Sectores, en segundo lugar por los ingresos de la enajenación de las parcelas correspondientes en los citados sectores, tanto del propio Ayuntamiento como la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. a este programa se firmarán Acuerdos Bilaterales de las actividades procedentes del futuro Plan Estatal de Vivienda 2026/2030 a través de la primera línea de actuación, “Línea de financiación de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda social y asequible” (1.a El incremento del parque de viviendas pública), hasta cubrir la totalidad de los costes de urbanización, y en tercer lugar, teniendo presente lo establecido por la normativa urbanística, por las aportaciones de todos/as los/as propietarios/as del sector en función de su coeficiente de participación en el mismo, por lo que el importe total a ingresar por dichos conceptos asciende a un total de **37.123.983,00 euros** para el total de las actuaciones previstas.

c) EJE ESTRATÉGICO 3.- GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VALLADOLID

1. GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

La gestión del Plan Municipal será llevada a cabo por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. y, a través de los contratos programas que se firmen entre el Ayuntamiento de

Valladolid y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. del mismo modo y tenor que los firmados desde el año 2017 se dotará de un importe de 800.00,00 euros anuales incrementándose en un 2,5% anual durante la vigencia del Plan. En este apartado hay que hacer mención al desarrollo del Plan Estatal de Vivienda 2026/2030 que financia las oficinas de gestión para el incremento del parque público de viviendas y las oficinas para el fomento de la rehabilitación, el importe de financiación de las oficinas de gestión será proporcional a la inversión a la que están asociadas.

2. INFORMACIÓN Y ATENCIÓN CIUDADANA

Del mismo modo, la oficina de información, atención y asesoramiento al ciudadano, estará incluida en los contratos programas que se firmen entre el Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. del mismo modo y tenor que los firmados desde el año 2017, el importe anual asciende a **100.000,00 euros con un incremento anual del 5%** durante la vigencia del Plan Municipal.

3. OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2026-2030 continua el desarrollo y consolidación del Observatorio de la Vivienda, como una herramienta de trabajo en relación con la situación de la vivienda en general, y la vivienda protegida en particular, los ingresos que sufragan los costes ocasionados por estas actividades se encontrarán incluidos en los contratos programas que se firmen entre el Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. del mismo modo y tenor que los firmados desde el año 2017, el importe anual asciende a 50.000,00 euros durante toda la vigencia del Plan Municipal de Vivienda.

3 VIGENCIA DEL PLAN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid 2026-2030, entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, y su vigencia se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2030, y, en todo caso, hasta la aprobación del siguiente Plan Municipal.

ANEXO

ANEXO

CUADRO RESUMEN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VALLADOLID

a)	EJE ESTRATÉGICO 1	VIVIENDA		
1) AMPLIACIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER				
OBJETIVOS GENERALES		INDICADORES GENERALES	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
<ul style="list-style-type: none"> Incrementar el número de viviendas pertenecientes al Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler del Ayuntamiento de Valladolid. 		<ul style="list-style-type: none"> Nº de viviendas incrementadas 	VIVA	
<ul style="list-style-type: none"> Conservación, mantenimiento y gestión del Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler del Ayuntamiento de Valladolid. 				
LÍNEAS DE ACTUACIÓN				
OBJETIVOS ESPECÍFICOS		INDICADORES ESPECÍFICOS	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
1.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1		Promoción propia de Viviendas en régimen de alquiler.		
<ul style="list-style-type: none"> Promoción propia 		<ul style="list-style-type: none"> Nº de proyectos redactados 	VIVA/ SOMACYL	
		<ul style="list-style-type: none"> Nº de obras iniciadas 		
		<ul style="list-style-type: none"> Nº de promociones finalizadas 		
1.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2		Fomento de la innovación en el diseño y ejecución de viviendas, materiales, sistemas constructivos y tipologías.		
<ul style="list-style-type: none"> Innovación en la promoción propia 		<ul style="list-style-type: none"> Nº de proyectos redactados con 	Urbanismo y Vivienda. VIVA	

		construcción industrializada implementada		
		<ul style="list-style-type: none"> Actuaciones realizadas 		
1.3. LÍNEA DE ACTUACIÓN 3	DE	Adquisición de viviendas y/o bloques completos		
<ul style="list-style-type: none"> Poner en el mercado de alquiler viviendas de segunda mano, así como garantizar el mantenimiento del uso residencial en viviendas y/o bloques de viviendas vacías. 		<ul style="list-style-type: none"> Nº de viviendas y/o bloques adquiridos 	VIVA	
<ul style="list-style-type: none"> Incorporar al Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler del Ayuntamiento de Valladolid viviendas construidas sobre terrenos municipales enajenados 		<ul style="list-style-type: none"> Nº de viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y/o retracto 		
1.4. LÍNEA DE ACTUACIÓN 4	DE	Adaptación y cambio de uso de locales comerciales en viviendas		
<ul style="list-style-type: none"> Puesta en valor y utilización de locales comerciales públicos vacíos, sin uso. 		<ul style="list-style-type: none"> Nº de locales convertidos en viviendas 	VIVA	
1.5. LÍNEA DE ACTUACIÓN 5	DE	Rehabilitación, conservación, mantenimiento y mejora de las condiciones del Parque Público Municipal de Viviendas de Alquiler.		
<ul style="list-style-type: none"> Conservación, mantenimiento y mejora de viviendas y promociones propias 		<ul style="list-style-type: none"> Nº de promociones sobre las que se actúa en actuaciones de rehabilitación, conservación, mantenimiento y/o mejora 	VIVA	
		<ul style="list-style-type: none"> Nº de viviendas dispersas sobre las que se actúa en reforma, rehabilitación, conservación, mantenimiento y/o mejora 		
		<ul style="list-style-type: none"> Nº de expedientes tramitados en 		

	los seguros del hogar		
--	-----------------------	--	--

2) PROGRAMAS DE ALQUILER DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS			
OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar el acceso a la vivienda a personas, familias y/o unidades convivenciales empadronadas en el municipio de Valladolid. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de solicitudes de posibles beneficiarios/as recibidas en cada convocatoria anual 	VIVA	
<ul style="list-style-type: none"> Establecer alquileres asequibles, en función de cada programa, respecto a los precios de mercado. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de contratos suscritos 		
	<ul style="list-style-type: none"> Actualización del protocolo de acceso al Parque Público de Alquiler Municipal (SÍ/NO) 		
LÍNEAS DE ACTUACIÓN			
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
2.1 LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Alquiler en programa general		
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar una solución habitacional a unidades familiares y/o convivenciales en función de la calificación de cada vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de contratos de alquiler suscritos en estos programas. 	VIVA	
2.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Alquiler en programas sociales		
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar el acceso a la vivienda en régimen de alquiler a colectivos de especial protección. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de contratos suscritos de programas sociales de alquiler. 	VIVA	
<ul style="list-style-type: none"> Posibilitar el acceso a otras unidades familiares y/o convivenciales por la rotación de viviendas posibilitando que se beneficie del programa un mayor número de personas 		Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales	

<ul style="list-style-type: none"> Facilitar la emancipación de jóvenes con recursos económicos limitados. 			
<ul style="list-style-type: none"> Suscribir y mantener convenios con entidades del tercer sector y otros. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de convenios suscritos y/o mantenidos. 		
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar viviendas para la implantación de proyectos de interés social para el municipio de Valladolid. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de total de viviendas asignadas a los diferentes convenios 		

3) SOLUCIONES HABITACIONALES EN PROGRAMAS SOCIALES MUNICIPALES			
OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar una solución habitacional provisional a familias y/o unidades convivenciales en situación de exclusión. 		Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales	
LÍNEAS DE ACTUACIÓN			
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
3.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Programa de Alojamientos provisionales		
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar una solución habitacional provisional en régimen de comodato a familias y/o unidades convivenciales en situación de exclusión dentro de programa de alojamientos provisionales 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de pisos disponibles en el programa de alojamientos provisionales 	Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales	
	<ul style="list-style-type: none"> Porcentaje de ocupación de las viviendas del programa de alojamientos provisionales 		
3.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Proyectos personales de Housing First		
<ul style="list-style-type: none"> Implementar proyectos personales de Housing First de pisos y alojamientos municipales. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de pisos puestos a disposición del programa Housing First 	Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales	
3.3. LÍNEA DE ACTUACIÓN 3	Prestaciones de urgencia social		
<ul style="list-style-type: none"> Ayudar a familias y/o unidades convivenciales a costear los gastos de 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de prestaciones de urgencia 	Personas Mayores, Familia	

alquiler o arrendamiento de la vivienda que sea su domicilio habitual y permanente, para evitar o paliar situaciones de exclusión social.	social concedidas	y Servicios Sociales	
• Ayudar a familias y/o unidades convivenciales a costear los gastos de suministros originados en la vivienda que sea su domicilio habitual y permanente, acceso a enseres básicos, etc, para evitar o paliar situaciones de exclusión social.			

4) PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
• Fomento del alquiler de viviendas en el municipio de Valladolid entre particulares	• N° de convocatorias de subvenciones realizadas	VIVA	
• Incrementar el parque privado de viviendas en alquiler en el municipio de Valladolid.			

LÍNEAS DE ACTUACIÓN

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
4.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN	Convocatoria anual de subvenciones directas a propietarios/as.		
• Establecer ayudas a propietarios/as para el alquiler con garantías.	• N° de solicitudes de subvención recibidas	VIVA	
	• N° de subvenciones concedidas.		

5) PROGRAMA DE FOMENTO DE LA UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES

OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
• Mejora de las condiciones medioambientales de la ciudad de Valladolid	• N° de redes de calor multiusuario	Urbanismo y Vivienda. Medio Ambiente.	
• Priorización energías no fósiles en la ciudad de Valladolid	• N° de instalaciones de autoconsumo	AEMVA SOMACYL	

	colectivo promovidas por el Ayuntamiento de Valladolid		
• Reducción de emisiones de contaminación	• % reducción contaminación		
	• Ahorro anual de emisiones por potencia instalada		
LÍNEAS DE ACTUACIÓN			
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
5.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Fomento del desarrollo e implantación de redes de calor multiusuario.		
• Mejora de la eficiencia energética de la ciudad de Valladolid	• Ejecución de red de calor multiusuario Valladolid Oeste. (SÍ/NO)	Medio Ambiente. AEMVA	
5.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Instalación de plantas fotovoltaicas para consumo compartido en edificios municipales		
• Fomento de la utilización de energías renovables.	• Nº promociones de VIVA con instalación de autoconsumo colectivo o conectadas a redes de calor.	Medio Ambiente. AEMVA	
• Reducir la dependencia exterior en el consumo de energía primaria	• Potencia instalada en fotovoltaica	VIVA	
	• Ahorro anual en kW		

6) PROGRAMA DE MEJORA DE ÁREAS Y ENTORNOS RESIDENCIALES			
OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
• Mejora de las condiciones urbanísticas y edificatorias en los entornos delimitados.	• Áreas declaradas.	Urbanismo y Vivienda	
• Mejora de las condiciones sociales y medioambientales a través de la intervención en edificaciones existentes y la reurbanización de los espacios públicos.			

<ul style="list-style-type: none"> Rehabilitación de la zona y su integración dentro del barrio en particular y de la ciudad en general 			
LÍNEAS DE ACTUACIÓN			
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
6.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN 1	Continuación de las actuaciones iniciadas en el Polígono 29 de Octubre.		
6.2. LÍNEA DE ACTUACIÓN 2	Análisis de zonas susceptibles de actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.		
<ul style="list-style-type: none"> Mejora de condiciones de la envolvente térmica de bloques de viviendas sobre los que se actúa. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de bloques sobre los que se actúa 	Urbanismo y Vivienda. Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales	
<ul style="list-style-type: none"> Minoración de los gastos energéticos de las viviendas sobre las que se interviene. 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de comunidades constituidas y/o reactivadas. 		
<ul style="list-style-type: none"> Mejora del entorno urbano y de la percepción del resto de la ciudadanía hacia las áreas intervenidas. 	<ul style="list-style-type: none"> Áreas estudiadas 		

7) PROGRAMA PARA FACILITAR LA ADAPTACIÓN DE EDIFICIOS Y/O INTERIOR DE VIVIENDAS			
OBJETIVOS GENERALES	INDICADORES GENERALES	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
<ul style="list-style-type: none"> Facilitar la autonomía personal y permanencia en el domicilio y mejora de la calidad de vida a personas dependientes y otros colectivos 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de convocatorias de subvenciones realizadas. 	Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales JCYL	
LÍNEAS DE ACTUACIÓN			
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	INDICADORES ESPECÍFICOS	ÁREA IMPLICADA	ÍNDICES DE CUMPLIMIENTO
7.1. LÍNEA DE ACTUACIÓN	Convocatoria anual de subvenciones directas.		
<ul style="list-style-type: none"> Mejora de las condiciones de accesibilidad y seguridad de utilización en el interior de las viviendas donde residan personas con tales necesidades y/o edificios de vivienda colectiva 	<ul style="list-style-type: none"> Nº de solicitudes de subvención recibidas 	Personas Mayores, Familia y Servicios Sociales JCYL	
	<ul style="list-style-type: none"> Nº de subvenciones concedidas. 		

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO VALLADOLID | 2026 - 2030



VIVA

Sociedad Municipal de
Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P.



Ayuntamiento de
Valladolid