

plan municipal de vivienda de valladolid

2017-2020

Plan municipal de vivienda de Valladolid.

1.- SOBRE LOS PLANES DE VIVIENDA	4
La secuencia de planes	7
Marco normativo actual	9
2.- LA VIVIENDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALLADOLID	13
Criterios Directores	13
Previsiones de crecimiento residencial	14
3.- LA VIVIENDA COMO DERECHO	15
UN LUGAR EN LA CIUDAD	15
Ámbito de estudio y fuentes	15
Estudio de la demanda	16
Perfil del demandante	19
Análisis de licencias	23
Análisis del estado de conservación de las viviendas: ITes	25
DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA.	27
Programa de creación del Parque de Viviendas Blancas	31
Creación del parque público de viviendas y su gestión por VIVA	32
Programa de transformación de locales en viviendas	36
Programa del fomento del alquiler de viviendas vacías.	
Movilizar el parque privado	37
PROGRAMA DE VIVIENDA PARA COLECTIVOS ESPECÍFICOS	39
Programa 65 Plus	39
Programa Menos 35. Vivienda Joven	42
LA SEGURIDAD DE LA TENENCIA Y LOS DESAHUCIOS	45
Programa de medidas para frenar desahucios	46
Programa de mediación en el impago de alquileres	48
Fondo social de vivienda en alquiler	49
LA HABITABILIDAD EN LA INFRAVIVIENDA	51
Programa de eliminación de infraviviendas, chabolismo y	

hacinamiento.	52
Programas específicos de actuación	55
4.- CALIDAD DEL ENTORNO, LOS BARRIOS VULNERABLES	57
Barrios vulnerables	57
Entornos vulnerables en Valladolid	60
Programa de Regeneración Urbana del 29 de Octubre	80
Rehabilitación de Zorzal 12	86
Proyecto INNOLID 2020+. Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado	88
5.- LA VIVIENDA EN LA POLÍTICA MEDIOAMBIENTAL	89
Gastos en vivienda y pobreza residencial	89
Medidas frente a la pobreza energética y residencial	91
Programa de actuaciones de eficiencia energética (microeficiencia energética)	94
Programa de actuaciones de accesibilidad en edificaciones y viviendas	98
Programa de conservación en los edificios	101
Cuatro de Marzo	102
Remourban	105
Proyecto URBANGreenUP	106
6.- LA VIVIENDA Y LA ACTIVIDAD ECONÓMICA	108
El mercado de la vivienda	108
Programa de locales comerciales para emprendedores	111
La rehabilitación como fomento del empleo	112
7.- INFORMACIÓN SOBRE LA VIVIENDA	114
Oficina Única de Vivienda	114
Mejora de la web de la Sociedad Municipal y desarrollo de las redes sociales	115
Portal de transparencia	116
Carta de Servicios	116
8.- COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA	118
Mesa de la Vivienda	118
Colaboración Interadministrativa	118
9.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA	123
10.- VIGENCIA DEL PLAN	131

ANEXO I.- EVALUACION DEL GRADO DE EJEUCION Y DE LOS RESULTADOS DEL PLAN 2012-2015

ANEXO II.- DATOS DEL PGOU DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL

ANEXO III.- ESTUDIO SOCIO ECONOMICO

ANEXO IV.- ESTUDIO DE BARRIOS. LECTURAS TRANSVERSALES

Plan municipal de vivienda de Valladolid

1.-SOBRE LOS PLANES DE VIVIENDA

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.

Por tanto, se percibe a la administración local, al Ayuntamiento, como la Administración más cercana al ciudadano, tendente a facilitar no solo una información en materia de vivienda, sino el propio acceso a una vivienda digna.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 9/2000, 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, entendemos que, al menos como referencia, debemos 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.
- Las líneas de actuación vinculadas a la utilización de los instrumentos de política de suelo y vivienda establecidos por la legislación urbanística, con una

referencia especial a la concreción de las reservas para vivienda de protección pública, a la calificación o la reserva de terrenos destinados a alojamientos sobre suelo dotacional, y a la utilización y gestión del patrimonio público de suelo para vivienda.

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.

En la materialización de la política de vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, desarrollada en sus planes de vivienda, juega un papel fundamental la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, constituida el 15 de febrero de 1993 como sociedad anónima, transformada en sociedad limitada el 21 de julio de 2014 y convertida en medio propio o servicio técnico del mismo por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 8 de junio de 2016.

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, en proceso de modificación en el momento actual. 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.

Por ello el presente Plan, abandona sus antiguas referencias del suelo y se centra en analizar la radiografía de la ciudad en cuanto a la demanda de vivienda con la aportación de datos actualizados que permitan dar un diagnóstico adecuado a las necesidades que tiene la ciudad para poder perfilar las líneas de futuro de la misma.

Cierto es que el vigente Real Decreto 233/2013, de 5 de abril de 2013, por el que se aprueba el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, se ha prorrogado

mediante Real Decreto 637/2016 , de 9 de diciembre, por un periodo de un año desde el día siguiente a su publicación en el BOE (10 de diciembre de 2016) y que aún no se encuentran definidas las líneas de actuación que determinará el mismo, pero es evidente, que el alquiler, la promoción de vivienda protegida y la rehabilitación se encontrarán entre ellas. No es pretensión por tanto de este Plan cerrar ninguna puerta de actuación que la legislación futura permita y con esta vocación de apertura se presenta a la población de Valladolid, y a los sectores implicados en particular.

La secuencia de planes

Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Valladolid de 30 de julio de 1998 se aprobó el primer Plan de Viviendas Municipal 1998-2002. Este primer plan perseguía racionalizar y establecer una programación sistemática de las actuaciones que en materia de vivienda protegida se iba a desarrollar en el Plan Parcial Parque Alameda en el sur de la ciudad, siendo otro objeto de actuación, la rehabilitación del centro histórico de la ciudad a través del Área de Rehabilitación Integral de Platerías, primer ARI en Castilla y León.

El segundo Plan de Vivienda y Suelo 2004-2007, dio protagonismo al mercado de alquiler como instrumento para garantizar el acceso a una vivienda digna, así como a la rehabilitación y remodelación de zonas de ciudad consolidada y el impulso municipal en la gestión del suelo tanto residencial y en especial con destino a vivienda protegida, como fue el Sector 18 “Villa de Prado”, como el industrial para facilitar el asentamiento empresarial, mediante el programa de reubicación de empresas.

El tercer Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2008-2011 marcó su énfasis en el fomento de la vivienda protegida, con especial incidencia en la vivienda joven y la de precio limitado para familias, en la dinamización del mercado de alquiler, en las Áreas de Rehabilitación Integral, como la de la Rondilla, en la información al ciudadano y en el establecimiento de ejes estratégicos en materia de suelo industrial.

El cuarto Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2012-2015 se enmarcó en la situación de crisis económica. Por ello, era fundamental la reactivación del sector, considerando los parámetros de la demanda de vivienda protegida, la consecución de una ciudad compacta y la rehabilitación y la renovación urbana como ejes fundamentales de la política municipal de vivienda.

Si tuviéramos que calificar de alguna manera el Plan Municipal 2012-2015, éste vendría caracterizado por la constatación del fracaso de la operación ferroviaria y

del Plan Rogers; por el estancamiento de la vivienda protegida en Valladolid, la ausencia de las promociones directas de VIVA, por la falta de una política de vivienda social y la falta de nuevos programas a jóvenes y personas mayores.

Se han mantenido procedimientos iniciados en anteriores Planes de Vivienda para la selección de los posibles compradores y arrendatarios tanto de viviendas nuevas como usadas, así como el mantenimiento de la actividad de la sociedad municipal en relación a la información en materia de vivienda a los ciudadanos.

Es un plan que ha continuado con las actuaciones de rehabilitación y finalización de las actuaciones que se habían planteado en el anterior plan, fundamentalmente del Programa de Reubicación de Empresas. Igualmente se constata una fluida relación de colaboración entre las distintas Administraciones públicas en materia de vivienda e incluso con la iniciativa privada.

Por tanto, y a modo de conclusión del balance del anterior Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2012-2015, teniendo en cuenta los antecedentes analizados, que se adjuntan como Anexo I, y atendidos los objetivos prioritarios que partía el anterior Plan, como la consecución de una ciudad compacta a través de la rehabilitación y la renovación urbana, el conseguir una oferta de viviendas protegidas que se adaptase a las necesidades de la demanda y a las exigencias del mercado actual, prestando especial atención a los jóvenes; y la apuesta por la generación de riqueza desde la política de vivienda, debemos constatar que no se ha podido cumplir, en general por falta de medios y de iniciativas políticas que impulsaran estos programas.

Bien está el énfasis en la rehabilitación del centro histórico y de barrios como Rondilla, Cuatro de Marzo o Distrito de Fasa. Probablemente también tuvo sentido promover algunos sectores residenciales desde la iniciativa pública para aumentar el parque de viviendas municipal y atender a la demanda de mejora; la reubicación de empresas parece mucho más discutible. Pero lo que resulta de todo punto evidente es que no se ha actuado hasta ahora con decisión en el núcleo fundamental de lo que ha de ser una política pública de vivienda: tender a cumplir y garantizar el derecho de toda la población a una vivienda. Y hacia ese objetivo se dirigen las actuaciones del nuevo Plan.

De los indicadores señalados por el propio Plan 2012-2015, se pueden obtener los datos del desarrollo de los programas incluidos en dicho Plan. Todo ello se constata en la evaluación del grado de ejecución y de los resultados del Plan 2012-2015, que constituyen el Anexo I al presente documento.

Marco Normativo Actual

A la hora de realizar, aunque sea un somero repaso a la normativa vigente en materia de vivienda, debemos contemplar cuatro ámbitos: europeo, estatal, autonómico y local.

1.- Como destaca la propia página web del Ministerio de Fomento, desde hace casi una década la cooperación intergubernamental en Europa se viene centrando sobre la sostenibilidad en las ciudades europeas, como se recoge en los diversos documentos acordados en las Reuniones Informales de Ministros: el Lille Action Programme (2000), el Urban Acquis de Róterdam (2004) o el Bristol Accord (2005).

Dando continuidad a esta línea de trabajo, destacar el Encuentro Informal de Ministros sobre Desarrollo Urbano y Cohesión Territorial celebrado en Leipzig los días 24 y 25 de mayo de 2007, el que se aprobó la Carta de Leipzig sobre Ciudades Europeas Sostenibles (cuyos ejes radican en hacer un mayor uso de las políticas integradas de desarrollo urbano y prestar especial atención a los barrios desfavorecidos dentro del contexto global de la ciudades), y la Agenda Territorial Europea de 2007 (que pretendía profundizar en el concepto de cohesión territorial), así como la nueva Agenda Territorial de la Unión Europea 2020 y a la vez la Directiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

2.- Por lo que se refiere a la normativa estatal en relación con la vivienda debemos señalar como la garante marco del derecho a la vivienda, la Constitución española de 29 de diciembre de 1978, que, 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 como normativa de carácter general:

- 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
- Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, de la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se proroga su periodo de vigencia.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

En relación con la edificación y garantía para los adquirentes señalar:

- 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
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación
- 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 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
- Debemos señalar normativa de aplicación promulgada como consecuencia de la crisis económica:
- 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
- Real Decreto-ley 17/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.
- Ley 24/2015, de 29 de junio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética

3.- Por lo que se refiere a la normativa autonómica de vivienda debemos 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 en puridad, en la codificación de la legislación urbanística se encuentran excluidas normas reguladoras de la actividad constructiva, sí se incluyen 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 debemos 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 de vivienda podemos 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 FOM/85/2010, de 22 de enero, por la que se establecen los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.
- 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.

Junto con dicha normativa, de incidencia directa en aspectos básicos de vivienda en el ámbito autonómico de Castilla y León debemos contar 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; 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; y 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.

Significar que, aun no teniendo carácter de normativa legislativa se debe tener en cuenta que en el año 2011 se redactó el PRICYL, Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León que se diseñó como una herramienta flexible que orientara los procesos de rehabilitación urbana. Mediante acuerdo 40/2016, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León, por el que aprueba la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León es el relevo natural del PRICyL con los objetivos de ser un marco unificado y coherente de actuación para la realización de las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en Castilla y León.

4.- Por último, y dentro de la normativa municipal, el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid establece la regulación en materia de vivienda a través del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid y del Plan Municipal de Vivienda, este último, con el carácter programático y aludido en el art. 12 de la Ley 9/2000.

2.- LA VIVIENDA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VALLADOLID

Criterios Directores

El Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, actualmente en tramitación, establece como criterios directores en materia de vivienda los siguientes:

- Apostar por una ciudad compacta, limitando sustancialmente las posibilidades de expansión del suelo urbanizable. La estructura urbana ordenada por el PGOU 2004, sin el suelo clasificado como suelo urbanizable no delimitado, se ha verificado como suficiente en su delimitación y capacidad para una población en recesión desde 2002. 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Facilitar la mezcla de usos para poder equilibrar o dinamizar el barrio y evitar desplazamientos. Analizar la posibilidad de una prima en la edificabilidad para alcanzar estos objetivos. Esfuerzo de reactivación de ciertos ejes comerciales. Posibilidad del cambio de uso comercial al de vivienda.
- Analizar específicamente el uso vivienda minimizando las exigencias de ordenanza en tipologías más acordes con la población actual (mini apartamentos, “lofts”) o con la concepción más abierta de la unidad familiar, (hogares monoparentales, “singles”).
- Realizar una propuesta para solucionar los núcleos de viviendas ilegales (Puente Duero, Palomares, Arca Real, etc.) a través de alguna figura de planeamiento y con gestión del propio Ayuntamiento. Resolver el problema de las viviendas situadas sobre vías pecuarias mediante el sistema de permuta previsto en la Ley de Vías Pecuarias.

- Analizar con rigor las necesidades de suelo y viviendas actuales evitando el sobredimensionamiento de los desarrollos previstos en el PGOU 2004 detectados como innecesarios. Se realizará una justificación suficiente basada en demandas reales, a partir de la elaboración de un documento de diagnóstico que es preciso realizar legalmente.
- En los sectores de suelo clasificados como urbanizable sin planeamiento aprobado, valorar y concretar la densidad de viviendas ideal. Las densidades resultantes de las determinaciones del Plan General vigente son muy inferiores (40-45 viv. /ha.) a las que se consideran como adecuadas para aportar suficiente vitalidad al nuevo barrio, facilitando la implantación de comercio, servicios y transporte público. Este posible incremento podría compensar posibles derechos adquiridos en suelo urbanizable.
- Estudiar la conveniencia de limitar ciertas tipologías que hacen un uso extensivo de suelo (vivienda unifamiliar sencilla, pareada o adosada).
- Revisar los números correspondientes a Sistemas Generales realizando un balance de los adquiridos y de su finalidad. Para los ya adquiridos ver los usos posibles: equipamientos, espacios libres, viviendas protegidas, etc.
- Gestionar (de conformidad con estos criterios directores) el patrimonio público de suelo y vivienda, priorizando la utilización de este último para las personas que realmente lo necesitan y en coordinación con otras Administraciones.

Estos criterios aprobados en el Plan General de Ordenación Urbana, son los que han servido de directrices para elaborar el Plan de Vivienda Municipal 2017-2020, que coincidirán con los primeros años de vigencia del mismo una vez que se produzca su aprobación.

Previsiones de crecimiento residencial

De acuerdo con las previsiones que el Plan General de Ordenación Urbana plantea para su aprobación, según se recoge en el Anexo II, el número total de nuevas viviendas, para el tiempo de vigencia del mismo, es de unas 48.000, de las cuales 13.000 estarían en ubicadas en el suelo urbano no consolidado, en torno a las 22.000 en el suelo urbanizable y alrededor de las 12.000 en suelo urbano consolidado.

Destacar que la reserva en suelo destinado a vivienda de protección pública permite la construcción de unas 6.000 nuevas viviendas, considerando que el tamaño de las mismas esta en torno a los 90 m²., de superficie útil. Si suponemos un periodo de vigencia del Plan de 16 años, nos daría una media de 375 nuevas viviendas protegidas anuales y 2.625 viviendas libres. A todo ello habría que sumar la oferta de viviendas de segunda mano existentes, que se estima en torno a 20.000 viviendas vacías en este municipio.

3.- LA VIVIENDA COMO DERECHO

UN LUGAR EN LA CIUDAD

Ámbito de estudio y fuentes

A la hora de realizar un estudio socioeconómico para el presente Plan Municipal de Vivienda se ha analizado, de un lado, los ámbitos de estudio y por otro, se ha contado con unas fuentes documentales que han permitido la realización de dichos estudios para extraer conclusiones objetivas que posibiliten establecer líneas de actuación adecuadas a las demandas reales existentes.

Para la elaboración del estudio socioeconómico del presente Plan se ha realizado un análisis de la demanda de vivienda en el municipio de Valladolid, partiendo de los datos demográficos del estudio de población, así como de los posibles demandantes de vivienda. Para ello, se ha analizado la oferta de viviendas en el municipio de Valladolid, teniendo en cuenta no solo el stock de viviendas disponibles, sino también las viviendas desocupadas. Igualmente se ha tenido presente el estudio de la vulnerabilidad urbana, a partir de los datos de población, analizando el estado de conservación de las viviendas, la adecuación de la vivienda a los destinatarios de la misma, así como del estudio de otros datos que inciden de manera indirecta en la vivienda, pero de gran importancia para el ciudadano de una urbe, como la existencia de zonas verdes, contaminación, etc. No pudiendo cerrar el presente estudio, sin abordar el análisis de la oferta de suelo residencial, en general y de la protección pública, en particular. De este estudio, que se adjunta como Anexo III del presente documento, se extraen interesantes conclusiones en relación con la población, la vivienda y la delimitación de áreas vulnerables.

Las fuentes que se han tenido en cuenta a la hora de elaborar este trabajo han sido numerosas, destacando entre otras, no sólo las propias municipales obtenidas del Padrón de Población, de los Servicios de Impuestos (IBI, Gestión de Vehículos), del Servicio de Licencias, del Servicio de Inspección de Vivienda, del Centro de Cartografía, Delineación y Evaluación Urbana, de los Servicios de Medioambiente (Agenda Local 21), de los Servicios Sociales y de la Policía Local, del Servicio de Urbanismo (datos actualizados del nuevo PGOU de Valladolid), sino también las fuentes externas como las provenientes de la Dirección General de la Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, de la Gerencia Regional del Catastro de Castilla y León, del Colegio Oficial de Registradores de Castilla y León, así como de los Estudios realizados por encargo de la propia Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de

Valladolid, entre los que señalamos el Estudio de mercado específico de vivienda nueva en Valladolid y su Alfoz elaborado por COTESA a instancias de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL y la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Valladolid, el Estudio de Barrios realizado por la Fundación General de la Universidad de Valladolid en colaboración con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, y los datos urbanísticos y sociales para la elaboración de un Plan de Vivienda, elaborados por la empresa “AXIOMA ANÁLISIS ESTADÍSTICOS, SL.”

Desde estas líneas, se quieren agradecer todas sus aportaciones.

Estudio de la demanda

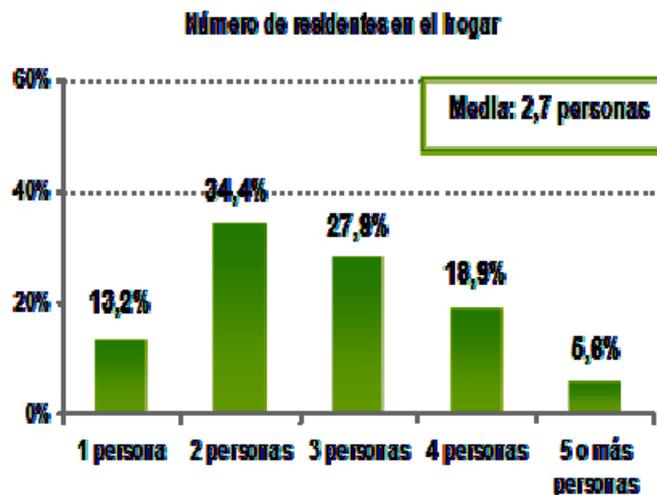
Según reflejan los datos de población, en Valladolid se ha pasado de una población de 313.042 habitantes en julio de 2012, a 303.253 habitantes a julio de 2016 lo que significa que cada año este municipio pierde una media de 2.500 habitantes. Las zonas de la ciudad que porcentualmente han perdido más población se corresponden con la zona central de la ciudad y con los barrios históricos como Pajarillos Bajos, Delicias, Rondilla, etc. Los crecimientos se han producido en los barrios de nueva creación en las zonas oeste y sur de la ciudad: Villa del Prado, Las Villas, Paula López, etc.

Asimismo, la población extranjera ha pasado, en estos 4 años de 19.240 habitantes a 14.266 habitantes con una pérdida de 1.243 personas cada año, aproximadamente el 50% del total de la población que se ha perdido en total. Esta población se concentra de forma prioritaria en la zona norte y este de la ciudad especialmente en los barrios de Vadillos, Circular, Pilarica, Rondilla y fuera de estas zonas en la zona baja de Huerta del Rey.

En cuanto al número de hogares, podemos estimar una cifra para Valladolid de 125.810 hogares., con una media de 2,4 personas en cada uno de ellos, lo que nos indica que los hogares más pequeños de 1 y 2 personas se han incrementado en los últimos 4 años, mientras que los de 5 o más personas disminuyen desde hace años. El marco actual es que en Valladolid hay casi 40.000 personas que viven solas de los que un 40% se corresponden con personas mayores de 64 años. Asimismo existen casi otros 40.000 hogares en los que solo conviven dos personas. Esto supone que el 60% de los hogares en Valladolid están formados por una o dos personas.

Según la encuesta realizada para la Agenda Local 21, en el año 2015, en la que se persigue conocer la opinión de la población de Valladolid sobre algunos aspectos de la ciudad, con el fin de mejorar la calidad de vida de los vecinos y el medio ambiente y definir el futuro de la ciudad, la media de los metros cuadrados por vivienda, que

indican los encuestados de este estudio en sus preferencias, es de 89,2 m² útiles. Se observa, a su vez, que en la mayor parte de las viviendas viven entre 2 y 3 personas, y que la media del número de habitantes que ocupan la vivienda es de 2,7 personas, cercana a la que nos ofrecen los estudios estadísticos.



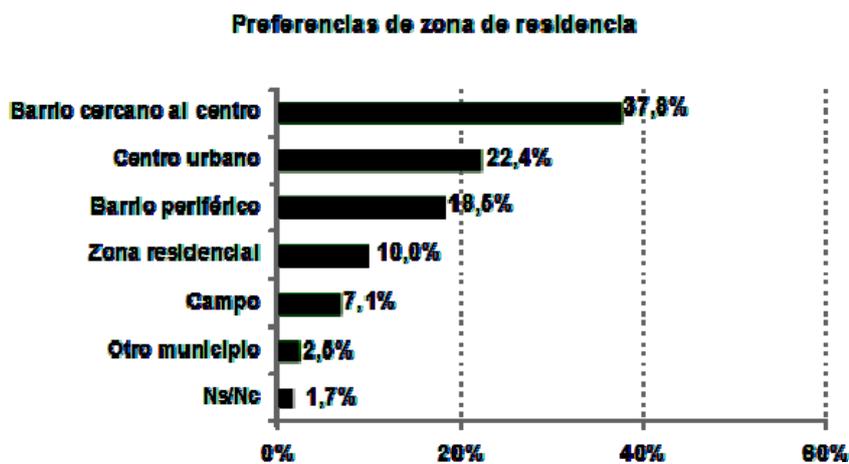
La tasa de paro para Valladolid según los datos facilitados por la encuesta de población activa (EPA) en septiembre del 2016 se sitúa en 23.078 habitantes lo que supone un 17,07 % de la población inferior al 19,05 % de la media de España. Con una tasa de paro juvenil (entre los 16 y 29 años) que supera el 50%, la tasa de emancipación antes de los 30 años se sitúa en el 20%. El Observatorio de Emancipación, que publica el Consejo de la Juventud de España, señala que la salida del hogar por parte de los jóvenes no aumenta pese a la “permeabilidad” del mercado inmobiliario por la reducción de los precios de la vivienda, tanto en compra como en alquiler. El estudio, reconoce que la emancipación residencial en solitario es “inviable” económicamente para una persona joven asalariada sin dedicar más del 30% de sus ingresos.

De las 155.000 viviendas que existen en Valladolid solo un 7,5% han sido construidas con anterioridad a 1960. El 50% de las viviendas existentes fueron construidas entre los años 1960-1980. La antigüedad por tanto, de un 35% de las viviendas (52.000 viv) superan los 50 años, estando realizadas con escasa calidad constructiva, sin ascensores y si aislamientos adecuados.

En lo referente las viviendas en venta en Valladolid en la web de El Idealista, que es el portal inmobiliario de Internet con más viviendas disponibles en Valladolid, hay una oferta actual entorno a las 4.500 viviendas en venta y 7.700 en el área metropolitana. Por zonas, la mayor oferta, con más de 600 viviendas, se da en la zona Centro seguida por el barrio de Delicias y la zona del Paseo de Zorrilla-4 de Marzo. De ahí se pasa a barrios Pajarillos y Parquesol con una oferta de más 300 viviendas en venta. También se encuentran actualmente a la venta 26 promociones

de obra nueva en Valladolid y 57 en el área metropolitana. En alquiler se ofertan casi 400 viviendas en Valladolid y solo 50 más en el área metropolitana. Asimismo, empieza a destacarse la modalidad de alquiler en pisos compartidos con una oferta de unas 300 habitaciones en alquiler.

En referencia a las zonas de preferencia dentro de la ciudad para adquirir una vivienda, un 32% se decantan por el centro y un 30 % por la zona sur y oeste, estando el resto repartido por el resto de los barrios de la ciudad. En la elección de la zona se valoran los aspectos relacionados con el entorno, las comunicaciones, la seguridad o la oferta de equipamientos, comercio y servicios.



Según los encuestados para la Agenda Local 21, un barrio cercano al centro de Valladolid presenta más ventajas que el resto de zonas de la ciudad (37,8%), seguido del centro urbano con un 22,4% de menciones.

En cuanto al tamaño más buscado de vivienda esta se sitúa en la franja de los 70-95 m2 construidos, con solo un 20% de la demanda para viviendas superior a los 110 m2. En cuanto al número de dormitorios la vivienda demandada se centra entre los 2 y 3 dormitorios. Más de la mitad de los encuestados, prefiere vivir en un piso (según sus posibilidades reales). En menor medida, un 14,5% indica su preferencia por un chalet no adosado.



Por lo que se refiere al porcentaje de afección de viviendas en régimen de protección solo el 3% de las viviendas en venta son protegidas, según el dato recogido en el Estudio de mercado de la vivienda realizado por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Valladolid, en 2012, basado en una encuesta realizada. Esta oferta de viviendas con protección ha estado acotada en cantidad y localización, al haber sido construidas en parcelas que tenían esa determinación de destino de vivienda protegida desde el propio planeamiento urbanístico.

Señalar, por último, que un 86% de las viviendas de Valladolid responden a la tipología de viviendas colectivas, representando un 6% las unifamiliares y un 9% las viviendas caracterizadas como de entorno rural, que son asimilables a viviendas unifamiliares. La distribución de las viviendas unifamiliares y colectivas, permiten dibujar un espacio central ocupado por viviendas colectivas; en tanto que las viviendas unifamiliares se distribuyen a lo largo de la corona exterior del municipio.

Perfil del demandante.

En cuanto al perfil de demandante que **compra vivienda**, según el Estudio de mercado de la vivienda realizado por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Valladolid en 2012, destaca que en torno al 75% de los que acceden a su primera vivienda son solteros, con un nivel educativo alto, con ingresos superiores a los 1.200 euros y en una franja de edad entre los 25 y 35 años, situándose, sin embargo, el perfil de los demandantes de cambio de vivienda entre personas con pareja y con edades comprendidas entre los 35 y 49 años.

Entre los obstáculos que los adquirentes de vivienda nueva plantean para la adquisición de una vivienda se encuentra el precio, que es el principal freno para la adquisición, seguido de la falta de financiación necesaria para poder adquirir la vivienda. En tercer lugar, figura la inestabilidad laboral y económica que dificulta la decisión de adquisición de una vivienda.

Las previsiones de demandantes para el año 2020, por emancipación, incluidos en la franja de edad entre los 25 y 34 años, según los datos reflejados en el cuadro adjunto de proyecciones de evolución de la población para la provincia y el municipio de Valladolid, son de 11.213 para los próximos 4 años, lo cual da una media de potenciales demandantes anuales por emancipación de 2.803.

Grupos de edad	2015	2020	Var	Emancipados total		Corrección	Nuevas emancipaciones	
				2015	2020			
25 - 29	14.493	12.495	-13,8	7.247	6.248	-5,8	6632	6.248
30 - 34	17.857	13.241	-25,8	13.393	9.931	-8,6	5435	4.965
				20.639	16.179			11.213

Considerando que en la demanda de viviendas nuevas el alfoz está suministrando al menos un 25% de las viviendas construidas podríamos limitar esta demanda de vivienda nueva por emancipación a 2.102 demandantes potenciales anuales, cifra que con seguridad se reducirá por el importante número de los jóvenes que abandonan la ciudad en busca de oportunidades de trabajo, y porque estos nuevos demandantes compartirán vivienda, en un parte importante. De ahí que la demanda anual por emancipación estaría en torno a las 1.500 viviendas anuales, en las cifras más optimistas. A esta habría que sumar los demandantes por cambio de vivienda, que a su vez abandonarían las viviendas que están ocupando y que pasarían a formar parte de la oferta de viviendas de segunda mano.

Por lo que se refiere a la **vivienda protegida**, de los datos recibidos de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, de la Consejería de Fomento y Medioambiente de la Junta de Castilla y León en relación con los datos obrantes en el Registro Público de demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León, en el que figuran inscritas 7.620 solicitudes de viviendas protegidas, destacamos los siguientes:

- Que el perfil actual de un demandante de viviendas de protección pública es una persona de nacionalidad española en el 93,12% de las solicitudes.
- Que la edad media del solicitante es entre 36 y 64 años (58,11%), lo que desplaza la media de edad en relación con el Plan anterior, que mayoritariamente eran jóvenes los demandantes de vivienda, siendo en la actualidad un porcentaje del 4,95 % los solicitantes menores de 27 años.

Edad actual del solicitante	Nº solicitudes inscripción	Edad actual media del solicitante	% solicitudes inscripción
Sin especificar	109	8,55	1,43%
Entre 18 y 23 años	53	21,87	0,70%
Entre 24 y 27 años	215	25,93	2,82%
Entre 28 y 35 años	2.504	32,32	32,86%
Entre 36 y 64 años	4.428	43,42	58,11%
Mayor de 64 años	311	73,7	4,08%
Total general	7.620	40,24	100,00%

- Que el porcentaje mayor un 85,22% son personas solteras.

Estado civil	Nº solicitudes inscripción	% solicitudes inscripción
Casado	821	10,77%
Divorciado	133	1,75%
Separado	105	1,38%
Sin datos	19	0,25%
Soltero	6.494	85,22%
Viudo	48	0,63%
Total general	7.620	100,00%

- Que, solo el 5,66 % son familias monoparentales.

Familia monoparental	Nº solicitudes inscripción	% solicitudes inscripción
No	7.189	94,34%
Sí	431	5,66%
Total general	7.620	100,00%

- Que en un 90,31% poseen ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM siendo el 26,81% de los demandantes de vivienda carentes de ingresos.

Rango ingresos unidad familiar	Nº solicitudes	% solicitudes
Sin ingresos	2.043	26,81%
Hasta 0,5 veces el IPREM	1.192	15,64%
Entre 0,5 y 1,5 veces el IPREM	2.422	31,78%
Entre 1,5 y 2,5 veces el IPREM	1.225	16,08%
Entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM	509	6,68%
Entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM	137	1,80%
Entre 4,5 y 5,5 veces el IPREM	52	0,68%
Entre 5,5 y 6,5 veces el IPREM	21	0,28%
Más de 6,5 veces el IPREM	19	0,25%
Total general	7.620	100,00%

- Que en un 86,75 % la unidad familiar está compuesta como máximo por dos personas, y un 74,44 % de las solicitudes han sido realizadas por personas cuya unidad convivencial la forma un solo miembro.

Nº miembros Unidad Familiar	Nº solicitudes inscripción	% solicitudes inscripción
1	5.672	74,44%
2	924	12,13%
3	541	7,10%
4	309	4,06%
5	121	1,59%
6	34	0,45%
7	12	0,16%
8	6	0,08%
10	1	0,01%
Total general	7.620	100,00%

- Que reforzando el dato anterior solo un 3% lo componen familias numerosas con 5 miembros o más.

Familia numerosa	Nº solicitudes inscripción	% solicitudes inscripción
No	7.351	96,47%
Sí	269	3,53%
Total general	7.620	100,00%

- Que las unidades convivenciales que tienen un miembro discapacitado suponen un 6,13 % de las solicitudes.

Miembro discapacitado	Nº solicitudes inscripción	% solicitudes inscripción
No	7.153	93,87%
Sí	467	6,13%
Total general	7.620	100,00%

- Que los demandantes de vivienda con un 48,90% eligen como opción única la compra de la vivienda, siendo un 51,10% los que optarían al alquiler o al alquiler con opción a compra.

Régimen de acceso	Nº de expedientes	% de expedientes
En arrendamiento	1389	18,23%
En arrendamiento-Propiedad	2505	32,87%
En propiedad	3726	48,90%
Total general	7620	100,00%

Pero debemos y podemos ser más exhaustivos en el análisis de la demanda de vivienda protegida. Según los datos obrantes en la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, de las 411 personas inscritas en el listado definitivo en el Protocolo establecido por la sociedad para la selección de arrendatarios de viviendas de promoción pública gestionadas por aquélla, en los años 2014-2015, tan sólo el 29,93% de los solicitantes tendrían una renta comprendida entre los 1.550 € a 2.500 €, lo que les permitiría acceder, dentro de los rangos permitidos de alquiler, a una vivienda de protección, sin que comprometiera su capacidad dispositiva, atendiendo a que el importe destinado a dicho alquiler no superase el 30% de su nivel de ingresos.

Por el contrario, el 70,07% de los solicitantes tiene unos ingresos inferiores a 1.000 € y un 52,55 % inferiores a 600 €, por lo que deben intentar acceder a una vivienda digna a través del programa Viva Social, teniendo en cuenta una renta social garantizada.

Los porcentajes e demandantes en función de los ingresos son:

INGRESOS	%
>2.500 €	0,97
2.500 €-1.000 €	7,30
1.000 €- 1.500 €	21,65
1000 € -600 €	17,52
600 € -400 €	25,79
400 € -0 €	26,76

Por ultimo referirnos al estudio que ha realizado en 2015 la Fundación Secretariado Gitano, “Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana 2015 realizado por la FSG, promovido por la Dirección General de Servicios para la Familia y la Infancia del ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad”. En él se estima que en Valladolid existen 1.473 viviendas con población gitana con 7.000 personas (2,3 % de la población total de Valladolid) localizadas en cinco zonas de la ciudad: Huerta del Rey (287), Pajarillos Altos y Bajos (330), Delicias- Aramburu (202), Arturo Eyries (110) y Barrio España (103).

Casi un 60% de estas viviendas son libres frente a un 35% que poseen algún tipo de protección y en un 5% el medio de acceso es alternativo (autoconstrucción, ocupaciones de viviendas o de otro tipo de edificios, etc.). Considerando el régimen de tenencia el 57% son en propiedad (34% libres y 23% protegidas), el 40% en alquiler (28% libres y 12% protegidas) y tan solo el 4% son de cesión gratuita u otro régimen de tenencia.

En cuanto a la tipología de los edificios el 92% son viviendas normalizadas bien en edificios en altura (70%) o unifamiliares (21%). El 8% restante se corresponden con infraviviendas.

Análisis de licencias.

Del análisis estadístico elaborado por el Ayuntamiento de Valladolid durante la vigencia del anterior Plan, podemos destacar los siguientes resultados anuales y comparativos:

Del resumen del año **2013** señalamos la obtención de 14 licencias de obra nueva para 130 viviendas, de las cuales el 90% son plurifamiliares y ninguna de ellas de protección oficial. El 85% de dichas viviendas se sitúan en sectores de planes parciales

En las rehabilitaciones dentro del ámbito del casco histórico obtuvieron licencia 8 edificios y en otras zonas de la ciudad 6 edificios mayoritariamente viviendas unifamiliares

En cuanto al resumen del año **2014** podemos destacar la obtención de 20 licencias de obra nueva para 130 viviendas, de las cuales el 85% son plurifamiliares y ninguna de ellas de protección oficial. En este caso hay un reparto más homogéneo en la ciudad.

Igualmente señalamos la tarea rehabilitadora en este año en el ámbito del PECH con 5 edificios.

En lo referente al resumen del año **2015** se observa la obtención de 23 licencias de obra nueva para 96 viviendas, de las cuales el 57% son plurifamiliares y ninguna de ellas de protección oficial. En este caso también el reparto es uniforme.

La tarea rehabilitadora en este año se ciñó a dos edificios en el ámbito del PECH y dos viviendas unifamiliares en otras zonas.

La relación de las licencias que se han aprobado en el año **2016**, son 25 licencias de obra nueva para 143 viviendas, de las cuales el 71% son plurifamiliares y ninguna de ellas de protección oficial.

Igualmente señalamos la tarea rehabilitadora en este año, de las que destaca 63 viviendas protegidas en la Avenida de Reyes Católicos promovidas por la Junta de Castilla y León y 6 viviendas en la calle Zorzal, promovidas por el Ayuntamiento de Valladolid. Esta rehabilitación se completa con tres edificios fuera del ámbito del PECH.

Por último señalar que, al cierre de la redacción del presente documento se ha constatado que durante los meses transcurridos del año **2017**, es decir, hasta marzo de este año, 7 licencias de obra nueva para 105 viviendas, de las cuales 95% son plurifamiliares y ninguna de ellas de protección oficial.

Del presente análisis debemos extraer las siguientes conclusiones:

AÑOS	LICENCIAS OBRA NUEVA	Nº DE VIVIENDAS	VPO	PLURIFAMILIARES	UNIFAMILIARES	LICENCIAS REHAB. PECH	LICENCIAS REHAB. RESTO CIUDAD
2013	14	130	0	90%	10%	7	6
2014	20	130	0	85%	15%	5	0
2015	23	96	0	57%	43%	2	2
2016	25	143	0	71%	29%	0	2

- Que la crisis que afecta al sector de la construcción ha propiciado que la actividad del sector inmobiliario se haya desplomado en Valladolid en estos

últimos años habiendo alcanzado el punto más bajo en el año 2015 con la concesión de licencias para un total de 96 viviendas de obra nueva y 11 rehabilitadas.

- Muchos proyectos con licencia concedida se quedaron en el aire con el estallido de la burbuja inmobiliaria, habiéndose producido en muchos casos la caducidad de las mismas.
- También cabe destacar la inexistencia de promociones de vivienda protegida en los últimos años con excepción de las ya señaladas 75 viviendas protegidas pendientes de iniciar a partir del año 2017.
- Se percibe un ligero repunte en la solicitud de licencias de obra nueva sin que sea significativo, ni en cuanto al número de licencias, ni en cuanto al número de viviendas construidas por año.
- Se consolida el interés por la vivienda plurifamiliar frente a la unifamiliar.
- Se constata un aumento de la obra rehabilitadora tanto en vivienda libre como en vivienda de protección oficial.

Análisis del estado de conservación de las viviendas: ITES

De las actuaciones llevadas a cabo por la Oficina de Inspección Técnica de Edificios del Ayuntamiento de Valladolid, en el periodo de vigencia del plan debemos señalar:

Con respecto a los datos de partida del año **2.012** cabe indicar que en dicho año eran 9.818 los inmuebles obligados a pasar la Inspección en este año, al contar éstos con fecha de construcción y/o rehabilitación integral superior a 40 años (construidos en el año 1971). Los Barrios de La Victoria y Rondilla son los que poseían el mayor número de inmuebles, con la obligación de pasar la inspección este año, suponiendo más de un cuarto del total del municipio.

En este año se presentaron 1.520 solicitudes de inscripción en la Base Municipal de Inspecciones Técnicas. Estos expedientes sumados a los de años anteriores que no habían terminado su tramitación suponían un total de 3.237 expedientes abiertos.

En cuanto al resultado de las inspecciones presentadas en el año 2012: 1.386 tienen resultado favorable, 107 desfavorable y en 27 de ellas no se determina su resultado. El porcentaje de inspecciones favorables presentadas se mantiene con respecto al año 2011 en un 91%.

Durante el año **2.013** solo se presentaron 494 expedientes de solicitud de inscripción en la Base Municipal de Inspecciones Técnicas. Esto supuso un gran descenso en la presentación de nuevas inspecciones en comparación con las 1.520 del 2012 y las 1.773 del 2011.

En cuanto al resultado de las 494 inspecciones presentadas, 475 Inspecciones son favorables lo que equivale a un 96% y 15 desfavorables que suponen un 4%

Durante el año **2.014** se han presentado 326 expedientes de solicitud de inscripción en la Base Municipal de Inspecciones Técnicas, continuando la tendencia del año anterior.

En cuanto al resultado de las inspecciones presentadas, solo 4 tienen un certificado desfavorable. Por lo que el porcentaje de inspecciones favorables con respecto al total es un 98%, es superior al presentado en años anteriores

Durante el año **2.015** solo han solicitado la inscripción en la Base Municipal de Inspecciones Técnicas 222 expedientes. En cuanto al carácter y resultado de las inspecciones técnicas presentadas, solo 11 tienen un dictamen desfavorable; por lo que el porcentaje de inspecciones favorables con respecto al total ha disminuido respecto a otros años bajando hasta un 95% de las inspecciones presentadas.

Durante el año **2016**, se han presentado 147 solicitudes, de las cuales 15 han sido desfavorables.

Hasta el cierre del presente documento, en lo que va del año **2017**, hasta abril, se han presentado 79 solicitudes, de las cuales 3 han sido desfavorables.

En resumen, el total de solicitudes presentadas desde el año 2.011 hasta abril de 2017 ha sido de 5.168 con una importante cantidad en los años 2.011 y 2.012, fundamentalmente influidos por una campaña de concienciación ciudadana y un bando de alcaldía, que se buzoneo por toda la ciudad, en el que se ponía en conocimiento de la vecindad la obligación legal de presentar el Informe de inspección Técnica para los edificios con una antigüedad superior a 40 años.

Es reseñable que, de los 5.168 inmuebles inspeccionados y presentados en el Ayuntamiento, casi un 70% han sido inscritos en la Base Municipal y un 7% no han podido inscribirse, encontrándose el resto actualmente en tramitación.

De lo expuesto se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Que ha habido un descenso del número de edificios que han realizado las preceptivas inspecciones.
- Que, de los edificios presentados, que representan el 25 % de los obligados a pasar la inspección al menos el 90% han obtenido informes favorables.
- Que se constata un aumento tanto de órdenes de ejecución como del número de permisos municipales para la realización de las obras necesarias para la adaptación a la situación requerida.

- Que el número de licencias consecuencia de las obras obligadas por las Inspecciones realizadas ha llevado a una dinamización de la actividad de construcción, rehabilitación, afectando a distintos sectores de actividad.
- Que la falta de medidas sancionadoras por incumplimiento del deber legal de presentación de las Inspecciones Técnicas en las que justifique el cumplimiento del deber conservación, y la puesta en funcionamiento del Informe de Evaluación del Edificio con una mayor complejidad documental y de requerimientos, ha hecho que la ciudadanía se haya relajado en el cumplimiento de dicho deber y el número de Inspecciones presentadas haya descendido gradualmente.

DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA.

La vivienda es la manifestación física del espacio requerido por el hombre para vivir. Es un lugar cerrado y cubierto que ofrece refugio a los seres humanos y les protege de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas y que cumple las necesidades básicas del hombre actual, con un mínimo de confort.

Ningún texto legislativo da un concepto bien definido de vivienda familiar, por lo que ha sido la Jurisprudencia y la Doctrina las que lo han ido perfilando. La Jurisprudencia en la STS 1ª de 10 de marzo de 1998, considera a la vivienda familiar como *"el reducto donde se asienta y desarrolla la persona física, como refugio elemental que sirve a la satisfacción de sus necesidades primarias (descanso, aseo, alimentación, vestido, etc.) y protección de su intimidad (privacidad), al tiempo que cuando existen hijos es también auxilio indispensable para el amparo y educación de éstos"*.

Una consideración adecuada de la vivienda no puede ser simple, unidireccional, unidimensional, unilateral, sino compleja e integral. Por ello, partimos de considerar la vivienda como un bien para la satisfacción de una necesidad, ya que el alojamiento de la población en condiciones adecuadas es un elemento que garantiza la necesidad básica de subsistencia y la salud. La vivienda es un espacio vital, imprescindible para la socialización, para ser parte de una sociedad, es decir, es un factor de inclusión social de primer orden.

Uno de los principales problemas que aquejan a los ciudadanos en nuestro país, es la situación de quienes no pueden disponer de una vivienda digna y adecuada, problema que se ha hecho más visible con la situación de crisis económica que ha atravesado nuestro país.

La Constitución considera, en su artículo 47 del Título I de los derechos y deberes de los ciudadanos, el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada como derecho constitucional, e impone a los poderes públicos del Estado social asegurar este derecho a través de la legislación positiva y dotarlo de un contenido concreto y exigible, así como disponer de los recursos suficientes para hacer efectivo este derecho de los ciudadanos en atención a las circunstancias familiares, personales y económicas de estos. Ningún derecho constitucional puede tener un contenido vacío o ser considerado una simple fórmula retórica. Al igual que el resto de derechos, el derecho a una vivienda digna y adecuada debe existir como un derecho de los ciudadanos.

Ante la dificultad de definir que es una vivienda "digna y adecuada" nos remitiremos a algunos de los elementos que definirían el carácter "adecuado" de

una vivienda según la pormenorización que el Comité Europeo de Derechos Económicos y Sociales ha realizado en su Observación General nº 4:

1. Seguridad jurídica en la tenencia. Los ocupantes del inmueble deben disfrutar de un régimen de tenencia que les otorgue una permanencia segura en el mismo. Este estatuto de seguridad no tiene por qué coincidir con el régimen de propiedad privada existiendo otras formas de tenencia idóneas para garantizar la seguridad jurídica en la tenencia que pueden ser la propiedad cooperativa o social, el alquiler, el usufructo, la cesión de uso, etcétera.

2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructuras. Un alojamiento adecuado debe asimismo contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Así, el acceso al agua potable, alcantarillado, recolección de basura, electricidad, calefacción –cuando fuera necesario- ventilación y energía para cocinar. Se trata, igualmente, de que el hogar disponga de determinados equipamientos comunitarios, como servicios de bomberos y ambulancias en casos de emergencia, y de los transportes públicos y carreteras necesarios posibilitando el acceso a otros recursos básicos para el desarrollo personal como por ejemplo escuelas, centros de salud o puestos de trabajo.

3. Gastos soportables. Los costes que supone tanto acceder a una vivienda digna como mantenerla no tienen que impedir la satisfacción de otras necesidades básicas. En principio, ninguna persona debería dedicar más del 30% de sus ingresos a la satisfacción del derecho a la vivienda.

4. Habitabilidad. El hogar debe disfrutar de condiciones de higiene, salubridad, y seguridad.

5. Accesibilidad. Los lugares de alojamiento deben ser accesibles para todas las personas, especialmente para colectivos en situación de vulnerabilidad física como las personas mayores o las personas con discapacidades o con diversidad funcional. Así, por ejemplo, para una persona con limitaciones motrices, una vivienda adecuada debe incorporar rampas de acceso, espacios adecuados para la circulación en sillas de ruedas, etcétera.

6. Ubicación. La adecuación de una vivienda incluye también el hecho de que se encuentre situada en un lugar desde donde acceder a puestos de trabajo, escuelas o centros de salud y, sobre todo, en emplazamientos que no pongan en peligro el goce de otros derechos como la salud, la vida familiar y la intimidad. Una vivienda digna y adecuada debe ubicarse en espacios suficientemente salubres y equipados, en barrios urbanos dotados de servicios, accesibles, con espacios intermedios de relación que permita la comunicación vecinal y social y donde sea posible el desarrollo familiar y personal que las sociedades demandan.

7. Adecuación cultural. Al igual que todos los derechos sociales, el derecho a la vivienda comprende tanto elementos generalizables, vinculados a las necesidades comunes de las personas, como elementos diferenciados, relacionados con los contextos culturales en los que resultan garantizados. Como consecuencia, las políticas de vivienda, la distribución del hogar, y los materiales empleados deben tener en cuenta las formas de vida y de sustento de los beneficiarios del derecho.

El conjugar los siete elementos entraña en muchos casos una gran dificultad sobre todo si constatamos las nuevas situaciones derivadas de la imposibilidad de acceder a una vivienda digna, ya que, del análisis de la situación actual, se deriva una manifiesta y preocupante situación de provisionalidad y de inseguridad en materia de vivienda que, por otra parte, tiene una afectación importante en la salud física y mental de las personas y familias afectadas. Hay que tener en cuenta el fuerte impacto que tiene la pérdida o el riesgo de pérdida de la vivienda habitual en las familias y, muy especialmente, en los niños. Esta situación requiere una previsión de unos recursos públicos suficientes que den respuesta a las situaciones de necesidad de vivienda actuales.

Cabe tener en cuenta que, si no se da respuesta a la necesidad de vivienda con la debida celeridad, a menudo esta situación de necesidad de vivienda desemboca en una situación de emergencia social. Por lo tanto, es preciso una planificación y una dotación de recursos que evite llegar a situaciones de emergencia social, mediante la disposición de mecanismos de prevención que eviten llegar a situaciones más traumáticas y más costosas de resolver, trasladando la solución de la problemática de vivienda a los servicios sociales, los cuales, a menudo, ante la insuficiencia del parque público de viviendas y la insuficiencia de las partidas presupuestarias destinadas a ayudas en materia de vivienda, no tienen otra alternativa que intentar resolver la necesidad de vivienda mediante el otorgamiento de una ayuda económica.

Resulta necesario, por tanto, que, desde el Ayuntamiento de Valladolid, se dé respuesta a estos problemas, articulando las soluciones necesarias, en colaboración con el resto de las administraciones públicas autonómicas y estatales, con acciones concretas como es el incremento del parque de vivienda pública en alquiler que permita alojar a los colectivos de menores ingresos, constatando la existencia de una creciente dificultad a la hora de definir qué personas o colectivos deberían merecer una atención especial a la hora de garantizar su acceso a una vivienda, sobre todo a la vista del gran número de familias que han perdido su vivienda como consecuencia de procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria o de desahucio.

Programa de creación del Parque de Viviendas Blancas.

Su objeto es el fomento de alquiler para familias en riesgo de exclusión social.

En la sociedad actual se observa una evolución de las desigualdades y de los sistemas de estratificación social caracterizados por unas diferencias cada vez mayores entre los diferentes sectores de la población. Así se aprecia un aumento significativo de amplios sectores de población que se encuentran en una situación de vulnerabilidad que les sitúa en una posición de riesgo de caer en la exclusión social.

El riesgo de exclusión es una situación en la que cualquier persona se puede ver inmersa en algún momento de su vida, y que afecta de manera negativa al propio desarrollo del individuo ya sea afectando directamente en el plano personal, social o económico. Es importante recalcar que es una “situación” no un atributo ni una característica de la persona, de ahí que su definición sea tan compleja, múltiple y variada.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid tiene en vigor un Protocolo de actuación, en el que se encuentra incluido el programa VIVA-Social, encomendando a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. mediante Decreto nº 12962, de 14 de noviembre de 2013, la gestión del alquiler de viviendas municipales para familias en riesgo de exclusión social.

Las viviendas disponibles en la actualidad, a través de Viva-Social repartidas por la ciudad, son 18 con alquileres que oscilan entre los 30 y los 167 euros y que son gestionados conforme al Programa Viva Social cuyas características son:

- La selección se efectuará previo informe favorable de los Servicios Sociales utilizando el Protocolo para de actuación relativo al procedimiento de selección de arrendatarios de las viviendas gestionadas por aquélla.
- Reducción del precio de la renta.
- Exigencia de una sola garantía.

En la actualidad, nuevas problemáticas sociales en necesidades de vivienda en nuestro municipio nos hacen conscientes de la ampliación de Programas específicos a incluir en el citado Protocolo. “Viviendas Blancas” es un programa de alquiler de viviendas que contempla cuatro ejes estratégicos de acción, incluyendo como uno de ellos las actuaciones hasta ahora contempladas en el programa VIVA-Social:

1. Facilitar el acceso a viviendas de unidades familiares con ingresos precarios o insuficientes.

2. Facilitar el acceso a viviendas a unidades familiares provenientes de desahucios, víctimas de violencia de género y terrorismo.
3. Eliminación de situaciones de infraviviendas y chabolismo.
4. Eliminación de situaciones de hacinamiento.

La naturaleza social y solidaria del Programa “Viviendas Blancas” apuesta por la aplicación de una **renta social variable solidaria** vinculada a los ingresos de la unidad arrendataria.

En este sentido, en ningún caso el esfuerzo de la unidad arrendataria para el pago de la renta de la vivienda debe superar aproximadamente el 30% de sus ingresos. Se establecen, por tanto, alquileres sociales de renta variable, en función de los ingresos de los arrendatarios, que no podrán superar el 30% de los mismos, debiendo dejarse libre para la unidad arrendataria, un mínimo exento establecido en 326€, al tener como referencia objetiva la renta garantizada de ciudadanía. Este mínimo exento se corregirá incrementándose en un 25%, 15% y 10%, en función de cada miembro más de la unidad familiar o convivencial que no ingrese dinero, con un máximo de 515 €.

La renta se ajustará anualmente teniendo en cuenta las circunstancias personales y económicas de la unidad arrendataria, con un mínimo de alquiler establecido en 30€. De éste modo, la unidad arrendataria está obligada a comunicar a la Sociedad cualquier alteración de sus ingresos, que pueda conllevar un posible ajuste en su renta. El incumplimiento de esta comunicación deriva en la resolución automática del contrato y la expulsión de la unidad arrendataria del programa. No obstante, y de oficio, la Sociedad junto con la Concejalía competente del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, realizará anualmente una revisión de los mismos.

Creación del parque público de viviendas y su gestión por VIVA

Su objetivo es disponer de vivienda asequible, cuestión que es esencial para dar respuesta a las necesidades residenciales de la población que no puede acceder al mercado libre.

El derecho a la vivienda digna y adecuada, como hemos comentado, está reconocido en el texto constitucional. Sin embargo, no se especifica si una persona "puede invocar su derecho a un hogar en caso de no poder obtener uno por sus propios medios".

Aunque la aspiración de los poderes públicos implicados la política de la vivienda es que todas las personas puedan disponer de una vivienda de calidad, adaptada a las necesidades del ocupante tanto en dimensión como en coste, sigue existiendo una parte importante de la población excluida de la participación en la riqueza y en el

bienestar y que, por lo tanto, también carece de vivienda digna. Esta población sufre desarraigo espacial y las consecuencias de la agrupación en barrios míseros y en infravivienda. Chabolistas, transeúntes, inmigrantes y nuevos pobres con incapacidad para financiar su vivienda son algunos de los colectivos con necesidades en esta área que exigen soluciones específicas para cada uno de ellos.

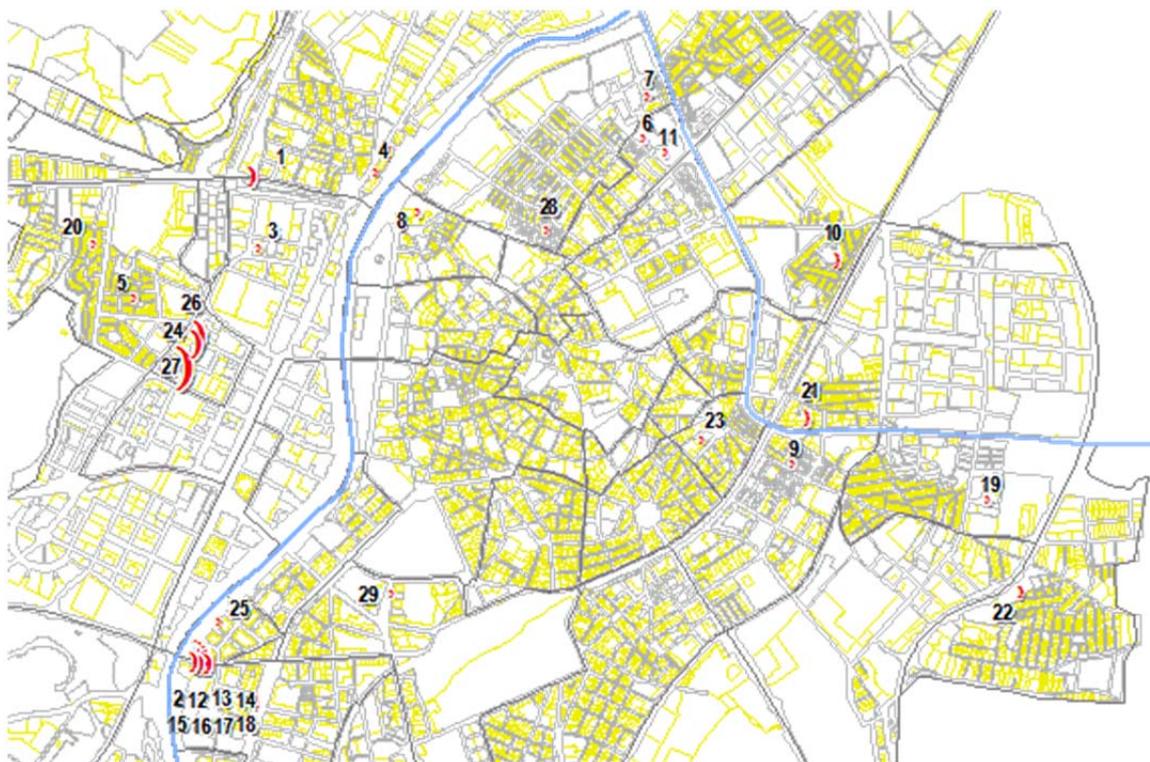
Asimismo la ausencia de una vivienda se considera un elemento de riesgo de exclusión social para las personas. Por ello, cuando se carece de este espacio, los albergues y otros alojamientos de emergencia son una "alternativa segura" que evita tener que pernoctar a la intemperie y permite obtener, además, atención especializada y adaptada a las circunstancias o necesidades. Se destaca que la causa esencial de la imposibilidad de acceder a una vivienda digna es, casi siempre, económica (falta de recursos y/o dificultades en acceder a los préstamos hipotecarios).

La labor de la Administración es colaborar en la promoción de viviendas y suelo, en especial para viviendas para grupos sociales sin capacidad de ahorro y para excluidos, siendo imprescindible la coordinación entre los diferentes órganos promotores y gestores de vivienda pública en alquiler y otros tipos de vivienda para la integración social de aquellos.

Los datos de viviendas destinadas a estos colectivos en Valladolid son los siguientes:

- La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., tiene 18 viviendas destinadas al Programa Viva-Social.
- El Ayuntamiento de Valladolid dispone de cerca de 70 viviendas gestionadas en su mayor parte por la Concejalía de Acción social, con destino mayoritario al alquiler social, de las cuales 6 se encuentran cedidas a diferentes asociaciones u ocupadas por CEAS.
- Por otro lado la Junta de Castilla y León dispone en este municipio para su alquiler social 251 viviendas gestionadas a través del Servicio Territorial de la Consejería de Fomento, Vivienda y Medio Ambiente que se corresponden fundamentalmente con las promociones de las calles Rastrojo (52 viviendas), Rigoberto Cortejoso y Gavilla (154 viviendas, estando pendiente en la actualidad el inicio de las obras de rehabilitación del edificio sito en la calle de El Puente Colgante con capacidad para 63 nuevas viviendas.

En total el número de viviendas que las administraciones dedican al alquiler protegido en Valladolid está ligeramente por debajo de las 500, sobre una lista de demandantes de 7.620 personas. Este porcentaje de viviendas protegidas en alquiler representa el 0,32 % del total de las viviendas existentes en Valladolid, muy por debajo del 2% que poseen ciudades españolas como Madrid, Barcelona, Málaga, Alicante o Zaragoza y totalmente alejados del resto de ciudades europeas cuyo parque de vivienda pública representa el 15% del total de sus viviendas.



Viviendas gestionadas por la Junta de Castilla y León

El Ayuntamiento de Valladolid consciente de la demanda de viviendas por parte de personas en riesgo de exclusión social reconoce la importancia, de crear un parque público de viviendas aunando los esfuerzos de todas las administraciones, y gestionando de una manera coordinada todos los recursos. No obstante, la necesidad de disponer de un parque de viviendas municipal acorde al tamaño de nuestro municipio nos lleva a proponer como primera medida la creación de un programa para la adquisición de viviendas ya construidas, que debe ir unido a la creación de nuevas viviendas y a la transformación de locales en desuso en viviendas situadas en planta baja siempre que las condiciones de uso lo permitan.

Considerando el mandato del Pleno del Ayuntamiento de julio de 2015 y con el fin de hacer efectivo el mismo, el Ayuntamiento promoverá diferentes líneas de acción para el incremento del número de viviendas municipales destinadas al alquiler social: desde la construcción de nueva vivienda pública, hasta la captación de vivienda privada para ofrecerla en alquiler social; pasando por la compra de pisos y edificios a precios inferiores a los del mercado.

Es la intención del Ayuntamiento de Valladolid, de acuerdo con las determinaciones plenarios incorporar viviendas provenientes de particulares o entidades privadas para crear un servicio que garantice el derecho de acceso a la vivienda de todas las personas.

Se propone incrementar el número de viviendas que actualmente posee, para crear un parque municipal de gestión pública de viviendas de alquiler social, que se gestione a través de su Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, y al que se incorporen las procedentes del stock de vivienda nueva sin vender o desocupadas, previa negociación con los propietarios, las incluidas en inmuebles desocupados y rehabilitados y las que hayan pasado a ser de titularidad de las entidades de crédito.

Cabe apuntar que la nueva política de vivienda concibe el parque de alquiler público como una herramienta al servicio de los diferentes colectivos que no pueden hacer frente a la vivienda de mercado. Nuestra aspiración es conseguir gradualmente un parque de viviendas públicas que representen al menos un 2% del parque existente por lo que se incrementara progresivamente a lo largo de los próximos cuatro años hasta alcanzar las 180 viviendas de alquiler público, para lo cual el Ayuntamiento ira habilitando anualmente partidas presupuestarias, destinadas a este concepto. Para la anualidad de 2017 existe una cantidad prevista superior a los tres millones de euros.

La finalidad de este programa es la adquisición por parte del Ayuntamiento de la plena propiedad de 40- 50 viviendas anuales en diversos barrios de la ciudad, libres de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes y precaristas.

Su utilización será para la resolución de situaciones de emergencia habitacional y favorecer, al tiempo, el acceso a las viviendas de alquiler. Las viviendas atenderán tanto situaciones de emergencia habitacional, como a la población con graves dificultades para mantener su vivienda y la población con ingresos insuficientes para acceder a una vivienda libre.

Para la consecución de este objetivo la sociedad municipal ha convocado una licitación, para el año 2017, sin perjuicio de otras futuras, en la que se recogen las características técnicas mínimas de las viviendas que se pretenden adquirir, entre las que destacan:

- La adecuación de las viviendas a las necesidades habitacionales de la demanda detectada: viviendas de dos habitaciones.
- No se comprarán terceros pisos o superiores en bloques sin ascensor, ni viviendas que no tengan al menos dos estancias que den al exterior.
- Distribución de las viviendas de la forma más equilibrada posible en distintas zonas de la ciudad, agrupando barrios de población aproximada entorno a los 30.000 habitantes, evitando así la creación de guetos y agravar las diferencias en relación con la dotación de vivienda social entre las distintas zonas de la ciudad.

A fin de aunar esfuerzos y realizar una atención centralizada en la gestión de las viviendas incluidas en el patrimonio municipal de suelo de este Ayuntamiento, se

propone unificar la gestión de todas ellas a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, contando siempre con el apoyo y asesoramiento de los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

Programa de transformación de locales en viviendas

Su objetivo es habilitar para uso residencial locales vacíos propiedad municipal.

La crisis ha causado un aluvión de quiebras empresariales. Al menos en los tres últimos años se han cerrado decenas de establecimientos en Valladolid, retrocediendo a niveles de 1997. Esto ha provocado una escasa demanda de locales comerciales en zonas de nuevo crecimiento e incluso la existencia de muchos locales vacíos en barrios consolidados.

Partiendo de una situación de dificultad en el acceso a la vivienda por parte de la población del municipio, así como de la insuficiencia de las políticas públicas tradicionales de vivienda y para dar satisfacción a dicha demanda no atendida se crea este programa de transformación de locales en viviendas.

Ante la existencia de locales vacíos en bruto de propiedad municipal, que no requieren su adecuación a usos comerciales y que se encuentran vacíos desde el momento de su construcción, se propone la habilitación de dichos locales como vivienda, siempre y cuando lo contemple la normativa municipal correspondiente, y en lo que se refiere a las condiciones de salubridad y de accesibilidad de lugar a viviendas que cumplan con todos los requisitos exigidos.

La opción de transformación se limita a las plantas bajas, entendiéndose por planta baja aquella que en más de un cincuenta por ciento de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio y prohibiéndose expresamente su aplicación a plantas de sótano.

Se considera deseable que el acceso a las nuevas viviendas se efectúe por medio de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique, si bien, es aceptable que se efectúe desde el espacio no edificado al que dé frente.

Los límites a este programa los fija el equilibrio que debe producirse en cada municipio entre las superficies planificadas para usos residenciales, terciarios y productivos ya que solo estaremos ante una verdadera calidad de vida urbana en los casos en que haya suficiente vivienda accesible para la ciudadanía, pero también actividad productiva y comercial que de vida a la ciudad de forma que los mismos no sean simples repositorios habitacionales. La vida ciudadana necesita de servicios

públicos de todo tipo, de equipamientos públicos y privados, de actividad económica y también de locales comerciales.

Programa del fomento del alquiler de viviendas vacías. Movilizar el parque privado.

Su objetivo es aumentar el parque público de vivienda social, ofreciendo a los propietarios privados de las viviendas garantías suficientes para que su alquiler sea fácil y seguro.

Según la moción presentada en el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid de abril de 2016, no es fácil saber cuántas viviendas están vacías en la ciudad. Si nos atenemos al Censo INE de 2011, ascenderían a 18.822 (el 11,9% del total), mientras que en los estudios elaborados por PROINTEC en 2012 para el PGOU las cifraban en 17.298 en 2012, si bien en este último estudio se entendía que el número de “viviendas sin hogar” era de 25.092, incluyendo en esa cifra no solo esas 17.298 viviendas vacías, sino también las viviendas secundarias y “otro tipo de viviendas no principales (como viviendas compartidas de manera rotatoria por estudiantes, trabajadores, etc.)”.

Esta aparente diferencia en las cifras entre los datos facilitados por el INE y los de PROINTEC viene explicada en que el Instituto Nacional de Estadística establece varias clases de viviendas, y entre ellas la Vivienda desocupada o vacía que la define como una “vivienda familiar que no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Y en consecuencia, se refiere a viviendas deshabitadas, disponibles para venta o alquiler o, simplemente, abandonadas.”

La existencia de esa importante cantidad de viviendas desocupadas, por encima del stock técnico (entre 3 y 5 por ciento) necesario para un funcionamiento fluido del mercado, configura situaciones muy diversas en el contexto de las políticas de vivienda siendo un fenómeno de gran relevancia social, económica y territorial, pero que las carencias de información estadística adecuada y de conocimiento preciso lo mantienen postergado. Se trata de una situación que, en principio, solo cabe imaginar cargada de consecuencias negativas: desde el punto de vista económico, porque hay un gran patrimonio de un elevado valor sin aprovechamiento; desde una perspectiva social, porque podría estar produciéndose un uso inadecuado de la propiedad, al no respetarse el principio de su función social, especialmente cuando las viviendas no utilizadas están ubicadas en zonas donde la necesidad no satisfecha es mayor. A su vez el exceso de viviendas vacías da lugar a un funcionamiento ineficiente, cuando menos, del espacio urbano. Desde criterios de sostenibilidad hay que subrayar que el territorio es un bien básico y

limitado y que los desarrollos residenciales por encima de las necesidades de alojamiento pueden estar suponiendo consumos excesivos de territorio, en detrimento del paisaje y de otros posibles usos no residenciales.

Sobre las posibles causas que expliquen el fenómeno de la vivienda desocupada se encuentra el deficiente estado de conservación (18%), la antigüedad, fijada por la fecha de construcción, ya que la presencia de viviendas vacías se hace notablemente más intensa entre las más antiguas, también la mala calidad o inadecuación a las exigencias del mercado, y el nivel de los precios medios de la vivienda ya que cuanto mayor es el precio medio de las viviendas menor es la proporción de parque desocupado. Asimismo esta situación en muchos casos viene producida por la decisión de los propietarios que deciden renunciar a obtener una renta por temor a los posibles riesgos del arrendamiento. Puede también ocurrir que, dentro de una estrategia previsora, la compra, para sí o para los hijos, se anticipe varios años a la necesidad de alojamiento, y que, al mantenerse esas viviendas vacías durante varios años por la aversión social a alquilar, se eleve de forma permanente, y en cierta medida engañosa, la proporción de desocupadas. También hay una parte importante de la demanda, especialmente en los mercados más dinámicos, para la que la vivienda, más que un bien de uso (alojamiento) es una inversión.

A la vista de esta necesidad de poner en el mercado de alquiler viviendas desocupadas, el Ayuntamiento de Valladolid busca con este programa que los propietarios de viviendas vacías bien cedan, de forma temporal, el uso de sus casas deshabitadas desde hace más de seis meses para que el Ayuntamiento las destine al alquiler a aquellas unidades convivenciales que no puedan acceder al mercado libre de arrendamiento, o alquilen a terceros sus viviendas con garantías suficientes para que su cesión sea fácil y segura, ofreciéndoles la gestión integral del alquiler; el pago garantizado de la renta; la contratación de un seguro por impagos y otros beneficios económicos.

Con ello se propone optimizar el uso del parque de viviendas existente, y poner en valor los parques residenciales que viven procesos de abandono por sus deficiencias, a pesar de ofrecer grandes oportunidades económicas y sociales por su centralidad.

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA COLECTIVOS ESPECIFICOS

Programa 65 Plus.

El objetivo de este programa es crear alojamientos alternativos para personas con más de 65 años a través de alojamientos protegidos, viviendas colaborativas o cooperativas de viviendas

La población de Valladolid está viviendo un proceso de envejecimiento que, según las proyecciones demográficas, se acentuará en los próximos años. Hay que preparar la ciudad para el envejecimiento de la población, afrontando este proceso con actuaciones para que las personas mayores puedan alargar al máximo la estancia en sus viviendas y, al mismo tiempo, generar viviendas con servicios a las que puedan trasladarse.

A la vista de los datos de población obtenidos, donde el porcentaje de población mayor de 65 años supone una media del 24,6 % existiendo 17 barrios donde este porcentaje supera el 30%, (ver anexo III Gráfico 10) cabe reflexionar sobre la inversión de la pirámide de edad y la sociedad del futuro. En nuestra ciudad el porcentaje con más de 60 años es muy alto ya que son 93.000, los ciudadanos que los tienen. La previsiones de variación de la población indican que el año 2.020, más de 100.000 personas, un 30% de la población total prevista para Valladolid, tendrá más de 60 años, casi 80.000 personas tendrán más de 65 años, y un 20% será mayor de 70 años.

Grupos de edad	2015	2020
	Valladolid	Valladolid
60 - 64	20624	22840
65 - 69	20832	20930
70 - 74	17445	19847
75 - 79	12370	15179
80 - 84	10955	10079
> 84	10779	12764
	93.005	101.639

De la misma manera que es necesario asegurar la igualdad de género y la igualdad de las personas de movilidad reducida, es necesario considerar el incremento de la población sénior y su incorporación en términos de acción social en condiciones de igualdad, propiciando una ciudad inclusiva donde quepamos todos con condiciones de igualdad, lo que comporta considerar nuevos modelos que potencien la autonomía personal, pero incluidos dentro de la sociedad.

La KDA (Kuratorium Deutsche Altershilfe) proyecta, para Alemania unos modelos habitacionales para personas con más de 60 años, que hemos ido adoptando aquí con décadas de retraso. El documento de la KDA plantea un nuevo arquetipo para las viviendas que esta entidad promueve en Alemania, que denominan “proyectos de distrito”. Estos, asumen los logros del modelo familia y añade tres importantes principios: vida íntima, vida comunitaria y vida pública. Se trata de potenciar la individualidad, pero también la apertura a una comunidad más amplia. Las claves para ello son:

- Apartamentos en lugar de habitaciones (es decir, con cocina individual).
- Residencia como “centro comunitario” que participan en la vida social del barrio o la ciudad.

Esta generación de modelos residenciales se expresan en nuestro país con propuestas que incluyen la atención integral centrada en la persona, con iniciativa y autogestión de los propios interesados, apartamentos con servicios promovidos por un tercero, pisos compartidos intergeneracionales con estudiantes y atención a domicilio, etc. siempre que prevean a su vez una relación de inclusión en una comunidad más amplia. En este sentido, nos encontramos hoy en un momento en el que la apuesta más ambiciosa pasa por un modelo en el que la integración de “cuidados, tareas domésticas y asistencia social” trasciende las paredes del complejo residencial. Este modelo asistencial debe completarse con una mejora de los sistemas de atención a domicilio, con propuestas de participación ciudadana y de mejora de los entornos de barrio y ciudad.

La Unión Europea apuesta en la actualidad por una transición que va desde la atención institucional, a los cuidados basados en la comunidad. Creemos que la opción más coherente con esta idea, y de acuerdo con el mayoritario deseo de permanecer en el hogar, será la paulatina transformación de las comunidades de barrio en entornos donde envejecer verdaderamente incluidos en la comunidad. Se trata de potenciar un modelo de envejecimiento activo mediante el diseño, construcción y autogestión de la propia comunidad de mayores, con atención integral y centrada en la persona.

Este modelo ya ha sido implantado por el Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda en dos edificios de alojamientos protegidos situados en las calles Rector Luis Suárez y Julián Humanes, modelo que queremos seguir potenciando por las muchas ventajas que han demostrado a lo largo de estos años.

Dentro de estos modelos se encuentra la vivienda colaborativa, que es una modalidad de alojamiento en la que los residentes comparten zonas y servicios con

el resto de inquilinos, como atención médica y limpieza, por lo que se reducen costes y se mejora la asistencia. En el caso de las personas mayores, está planteado como urbanizaciones o comunidades de casas independientes y adaptadas, explica la Unión Democrática de Pensionistas y Jubilados de España (UDP). En estos hogares se alojan personas mayores solas, en pareja o con personas de otras edades, y entre todas hacen frente a los gastos de servicios comunes de limpieza u ocio, entre otros. Por ello, se plantea como una alternativa atractiva para las personas con más de 65 años, ya que les proporciona compañía, atención y la posibilidad de reducir gastos.

Son comunidades de viviendas independientes y adaptadas en las que conviven personas mayores con zonas y servicios comunes para limpieza, actividades de ocio, comedores, actividades sociales, etc., autogestionado todo ello, si es posible, por los propios usuarios, muy extendidas en otros países occidentales, pero poco aplicadas en España.

El Informe sobre Mayores de la UDP que incluye una encuesta sobre preferencias en las fórmulas de residencia futura en las personas mayores, realizado por Simple Lógica Investigación, señala que la convivencia es la segunda elección de las personas mayores para vivir durante los últimos años, por detrás de su domicilio. "Más de la mitad de las personas mayores (53,9%) consideran poco (18,6%) o nada probable (35,3%) ir a vivir a una residencia en el futuro", apunta el estudio; de ahí que sea conveniente tener en cuenta otras opciones. Este informe establece que la mayoría (83,6%) de las personas mayores que viven solas o con sus parejas en su propia casa, representan un 53,9% de los que consideran poco o nada probable vivir en un futuro en una residencia.

Por último, se consultó a los informantes sobre la valoración de cuatro alternativas de vivienda para la jubilación, sin tener en cuenta el coste, siendo este el orden de prioridades:

- la casa en la que residen o han residido los últimos años
- una casa en edificio compartido y gestionada con zonas y servicios comunes
- una residencia
- la casa de sus hijos o familiares

La alternativa más valorada es la casa en la que residen o han residido los últimos años, sobre todo entre las mujeres, valorándose después con la mayor puntuación media las viviendas colaborativas (5,1), situándose por detrás, las otras dos alternativas con puntuaciones medias que quedan por debajo del 5, se trata de las

residencias (4,5) y las casas de hijos o familiares (4,4). Las viviendas colaborativas son mejor valoradas entre los hombres (5,7) que entre las mujeres (4,7).

En base al estudio presentado y a los datos que tras la experiencia de diez años se tiene sobre los alojamientos tutelados donde nuestros mayores con escasos recursos residen en apartamentos compartiendo elementos comunes, queremos apostar por este modelo, como alternativa a la permanencia en la propia vivienda, tanto a través de promociones propias como privadas facilitando, a través de la puesta a disposición de suelos dotacionales, la creación de centros que contemplen esta necesidad de autonomía personal en una ciudad inclusiva tratando en la medida de lo posible de no alejar a nuestros mayores de su entorno de vida y de los barrios donde han vivido y donde se encuentran con referencias vitales e identificados.

Dentro de estas localizaciones consideramos preferente la rehabilitación de edificios dotacionales propiedad de las administraciones y situados en zonas centrales de la ciudad y en los barrios donde la demanda es mayor.

Destacamos entre ellos, edificios de colegios en desuso, por falta de población en edad escolar, ubicados en barrios tradicionales, edificaciones de la administración que han quedado vacías en el centro, por traslado a la periferia, y antiguas viviendas de la guardia civil, como la existente en la Plaza de los Vadillos, propiedad de la Junta de Castilla y León.

Programa Menos 35. Vivienda para Jóvenes

El Programa de Vivienda -35, dirigido a jóvenes entre 18 y 35 años, pretende apoyar a los jóvenes de nuestra ciudad en su proceso de emancipación del hogar familiar y facilitarles el acceso a la vivienda

La compleja situación económica actual y el alto índice de desempleo de los jóvenes dificultan la emancipación y el acceso a la vivienda, impidiendo que valores propios de la juventud tales como la convivencia, la independencia y la autonomía se desarrollen adecuadamente. La decisión de “emanciparse” es un hecho que lleva inherente el acceder a una vivienda, pero esta es una tarea difícil que conlleva contar con información que nos permita tomar la decisión de comprar o alquilar una vivienda que responda a nuestras necesidades y posibilidades.

Según se ha expresado anteriormente entre los obstáculos que los nuevos adquirentes de vivienda plantean para la adquisición de una vivienda se encuentra el precio, que es el principal freno para la adquisición, seguido de la falta de

financiación necesaria para poder adquirir la vivienda. En tercer lugar, figura la inestabilidad laboral y económica que dificulta la decisión de adquisición de una vivienda.

1.- Acceso a información. El Ayuntamiento tanto a través de la Concejalía de Juventud como de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda pondrá al servicio de los jóvenes que residen en Valladolid información para la adquisición de una vivienda, ya sea en alquiler o en propiedad. Con ello se pretende ofrecer la información necesaria sobre los aspectos legales que entran en juego en la adquisición de una vivienda, ya sea ésta a través de un contrato de compraventa o de alquiler, así como información práctica acerca de los préstamos hipotecarios, los derechos y los deberes como comprador, como inquilino.

El objetivo es promover actuaciones que contribuyan a favorecer el acceso a la vivienda, propiciando la igualdad en el acceso a la información sobre vivienda y difundiendo de forma eficaz la información sobre acciones y políticas públicas de vivienda.

2.- Bolsa de Viviendas en alquiler. Este Programa de Vivienda Menos 35, dirigido a jóvenes entre 18 y 35 años, del Ayuntamiento pretende apoyar a los jóvenes de nuestra ciudad en su proceso de emancipación del hogar familiar y facilitarles el acceso a la vivienda. En consecuencia y en coordinación con el programa de viviendas vacías en alquiler, se creará una Bolsa específica de viviendas para jóvenes Menos 35 que ofrezca servicios de información entre jóvenes y propietarios para el alquiler de viviendas con garantías adecuadas para ambas partes. Con ello el joven se beneficia de la simplificación de los trámites, de la seguridad de que la vivienda reúne condiciones de habitabilidad y de un precio justo. A su vez el propietario se beneficia de la selección previa de los futuros inquilinos, con solvencia acreditada y de un seguro multiriesgo de carácter gratuito durante el primer año.

3.- Jóvenes universitarios solidarios. También se dará continuidad a los Programas de Jóvenes solidarios y Jóvenes universitarios que lleva funcionando varios años. El objeto general del Programa es facilitar la emancipación de los jóvenes, así como fomentar la convivencia y la interacción compartiendo un espacio común que les apoye en el desarrollo como ciudadanos de una manera fácil y económica. En este caso los inquilinos disponen de un apartamento o vivienda de uso propio, compartiendo las zonas comunes con los mayores que habitan estos edificios. En el caso de jóvenes universitarios, se les cede un apartamento o vivienda con el compromiso por su parte de llevar a cabo labores de control y apoyo a la comunidad de inquilinos. Las viviendas de estos Programas se encuentran en todas las promociones de alquiler propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda.

4.- Promoción de viviendas para jóvenes en la UA 331 Avenida de Burgos en Valladolid a instancia de la Sociedad Municipal de Suelo y vivienda de Valladolid, SL. Se realizará una promoción de viviendas de protección pública para jóvenes entrono a veinticinco viviendas a lo largo de los primeros años de la vigencia del Plan.

LA SEGURIDAD DE LA TENENCIA Y LOS DESAHUCIOS

Según los datos facilitados por el INE en 2011, sobre el régimen de tenencia, el 81 % de las viviendas son en propiedad el 52 % son en propiedad sin carga hipotecaria, y el 29% son en propiedad con pagos pendientes por hipoteca (no se desagrega por el número de años pendientes para finalizarla), frente al 13% que son las viviendas alquiladas, quedando el restante 7 % en otras formas de tenencia. Para poner datos en perspectiva, las familias en Francia con vivienda en propiedad son el 55%, en Alemania el 44% o Finlandia el 68%.

Total (régimen de tenencia)	Propia, por compra, totalmente pagada	Propia, con pagos pendientes (hipotecas)	Propia por herencia o donación	Alquilada	Cedida gratis o a bajo precio	Otra forma
129.151	63.101	37.326	4.506	16.981	2.648	4.589

Lo relevante de estos datos es el escaso mercado del alquiler que existe en Valladolid, incluso por debajo de las viviendas vacías aunque los expertos del sector comparten la idea de que la balanza empieza a inclinarse por el lado del arrendamiento y la causa hay que buscarla en la caída de los salarios, el aumento de la movilidad geográfica y las dificultades para conseguir financiación hipotecaria.

Los desahucios a todas aquellas familias hipotecadas durante la crisis económica española de 2008-2014 hacen referencia al lanzamiento o desahucio de un gran número de ciudadanos y familias, en general vulnerables, por ejecución forzosa ante el impago de la hipoteca o alquiler. En la mayoría de los casos la vivienda había sido adquirida durante la burbuja inmobiliaria en España (1997-2007). Esta burbuja creada con una sobretasación de los bienes inmuebles y la concesión indiscriminada de créditos hipotecarios por el valor total de la tasación e incluso por encima, junto con el incremento del desempleo, los recortes en las prestaciones por desempleo y la reducción de ayudas sociales, ha dejado a amplios sectores de la población excluidos de los circuitos económicos privados y públicos.

Para La PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) los responsables directos son los sectores financieros -entidades bancarias y cajas de ahorro- que han promovido la burbuja y los responsables políticos de los últimos gobiernos, que habrían permitido la creación y crecimiento de la burbuja inmobiliaria. Además, la legislación española -ley hipotecaria y ley de enjuiciamiento civil- tendría, según la PAH, un sesgo claramente favorable a los intereses de las entidades financieras, tanto que se estaría produciendo lo que han denominado como *genocidio*

financiero ejecutado por entidades bancarias rescatadas por los gobiernos con fondos extraídos de las arcas del Estado y por tanto, pagados por todos los ciudadanos españoles.

La organización Amnistía Internacional, en su informe de 2013 y en relación con España, denuncia la desprotección en el acceso a la vivienda durante 2012 considerando que el derecho a la vivienda ha sido uno de los más desprotegidos en España.

Es por ello, que desde el Ayuntamiento de Valladolid, sensibilizado por esta realidad social de sus ciudadanos trabaja en aportar ayuda y se crean programas con medidas para apoyar el freno a los desahucios y dar una solución habitacional a quienes hayan sido desalojados de su vivienda.

Programa de medidas para frenar desahucios

Se pretende asegurar que las personas y sus familias, afectadas por desahucios provenientes de ejecuciones hipotecarias, puedan continuar ocupando su vivienda mediante la habilitación de medios que permitan el acceso temporal del uso de la misma, aunque cambie el título jurídico por el cual pueden seguir viviendo en su hogar.

El objetivo fundamental es el asegurar el derecho a una vivienda digna en relación con el derecho a la vida y a la integridad física y psíquica de las personas y sus familias, afectadas por procedimientos de desahucios, mediante la habilitación de medios que permitan continuar en el uso de la misma, siempre que se cumplan los requisitos previstos a fin de evitar conductas que afecten a la propia "paz social" del entorno en que la vivienda se ubica. Se atiende a la situación de emergencia social, provocada por dramas humanos, que han conseguido que sea el propio derecho a la vida el que se haya truncado, como consecuencia de los desahucios decretados sobre la vivienda habitual.

Los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Valladolid han atendido desde 2012 a diciembre del 2015 a 606 familias en riesgo de desahucio con el fin de prevenir situaciones coyunturales de insolvencia hipotecaria, si bien el equipo de Gobierno busca cómo llegar mejor a posibles personas "de clase media" que se encuentran en esta situación. No obstante, y cuando el mantener a las personas en su vivienda no sea posible, se facilitara el acceso a una vivienda con carácter provisional.

Los datos de intermediaciones desde que se puso en marcha la interlocución en situaciones de insolvencia hipotecaria, desde el año 2012 a diciembre de 2015 reflejan que se han atendido 691 citas, de las cuales 606 son casos distintos y las

otras 85 son situaciones ya cerradas que se han vuelto a abrir a petición de las familias. A todas estas familias se las ha asesorado y prestado atención integral, y, de ellas, 85 han recibido orientación para la economía familiar, 82 han sido derivadas a otros servicios y a 81 se les ha gestionado y concedido la Renta Garantizada de Ciudadanía.

De las 606 familias, en 262 casos se ha iniciado la interlocución con entidades financieras, de los cuales 36 están todavía en marcha. Las otras 226 se han cerrado por distintos motivos como la dación en pago, en 14 ocasiones; la reestructuración de la deuda, en 81 casos; por desistimiento del interesado, en 59 casos; por mejora de la situación económica, en diez ocasiones; y por otro tipo de acuerdos en 26. En otros 36 casos, no se ha alcanzado acuerdo.

El perfil de las familias atendidas corresponde a desempleados que fundamentalmente han trabajado en la construcción y autónomos afectados por la crisis. La mayoría de ellos es perceptora de la Renta Garantizada de Ciudadanía o de prestaciones por desempleo.

Aunque fuentes jurídicas apuntan a que los desahucios hipotecarios se han reducido en un alto porcentaje por diversos factores, como son las últimas reformas legales que obligan a acceder a la mediación, la presión social y que los créditos otorgados por algunas entidades financieras han pasado a manos de fondos de inversión que intentan llegar a acuerdos con el deudor, el objetivo actual es continuar con las tareas ya iniciadas de Intermediación Hipotecaria tal y como se acordó en el primer Pleno del presente mandato celebrado el mes de julio de 2015, contando con la participación de las asociaciones y entidades que trabajan en este ámbito.

La previsión del coste según la moción aprobada por el Pleno sería de unos 40.000 euros al año, ya que sería gratuito para los usuarios. Todo ello si se tiene en cuenta una estimación de unos 150 o 200 casos anuales, dado que el 60 por ciento de estas mediaciones tienen éxito (calculan tarifas por debajo del mercado de unos 580 euros del expediente con acuerdo y 145 sin llegar al mismo).

El objetivo, es que "nadie quede fuera", ya que de momento se ha atendido a familias que ya tenían contacto con los servicios sociales, pero no se ha llegado al "colectivo de clase media", como podrían ser familias cuyos miembros trabajaban, se han quedado en el paro y no pueden asumir el pago de la hipoteca.

Programa de mediación en el impago de alquileres

El objeto es reforzar la mediación y las ayudas al pago del alquiler para facilitar el mantenimiento en la vivienda.

Más del 80% de los desahucios de viviendas que se produjeron el año 2015 en Valladolid fueron por impago de alquileres y menos del 20% por no poder hacer frente a la hipoteca, según los datos de la administración de justicia, tendencia que ya se inició en el 2013.

Ante una situación de posible impago, deuda, demanda u otras dificultades económicas, que puedan derivar en un desahucio, se ofrece plantear una serie de acuerdos entre la persona propietaria y la persona arrendataria, encaminados a intentar encontrar una situación satisfactoria para hacer frente a las deudas presentes o futuras en el pago de rentas de alquiler de la vivienda habitual.

La finalidad de la mediación es la de prevenir y evitar un futuro endeudamiento, buscando la mejor solución posible entre las partes, manteniendo, siempre que sea posible, la vivienda. Esta mediación se realizará, mediante diversas estrategias de actuación, adaptadas a cada situación en particular, y buscando la mejor solución entre las partes.

El Ayuntamiento de Valladolid a través de su Concejalía de Servicios Sociales proporciona asesoramiento y ayuda a arrendatarios y arrendatarias que, por circunstancias ajenas a su voluntad, no pueden afrontar el pago de las rentas de alquiler de manera preventiva (antes de que existan rentas pendientes de pago) y a posteriori haya o no comenzado el procedimiento de desahucio de alquiler siempre que cumplan con los requisitos fijados para ayudas de emergencia, estimándose dichas ayudas en una cuantía variable entre los 400.000 y 500.000 euros anuales.

Dichas ayudas se encuentran repartidas por toda la ciudad, aunque la mayor concentración se produce en la zona Sur y los barrios de Delicias y Pajarillos.

Por tanto, es la intención de este Programa continuar con las acciones que se llevan realizando por el Ayuntamiento ofreciendo información, apoyo y asesoramiento a personas y/o familias afectadas por situaciones de riesgo de pérdida de su vivienda por impago de las de alquiler, efectuando las medidas de intermediación posibles que mejoren su situación y faciliten la permanencia en la vivienda o proporcionen alternativas de alojamiento.

Como metodología de actuación se puede decir que esta comienza con una primera fase de toma de contacto, orientación e información básica, para después proceder

a revisar la situación global de las personas a nivel social y económico, así como de la vivienda afectada y de su contrato, elaborando un plan de viabilidad que permita a la unidad familiar o residencial, con sus recursos propios, los de su red social o los de los servicios disponibles de bienestar social, afrontar la solución de su situación. En caso de no ser suficiente se tramitarán acuerdos y ayudas que permitan la permanencia de la familia en el domicilio o alternativas residenciales adecuadas a la situación.

Fondo social de vivienda en alquiler

Su objetivo es participar en el seguimiento del Fondo Social de Viviendas.

El Convenio para la constitución del Fondo Social de Viviendas (FSV) destinadas al alquiler, firmado el 17 de enero de 2013 por los Ministerios de Economía y Competitividad, Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, Fomento, Banco de España, la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), la Plataforma del Tercer Sector (Organizaciones no Gubernamentales), las patronales bancarias y 33 entidades de crédito, da cumplimiento a la encomienda al Gobierno incluida en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

Cada entidad de crédito participante ha constituido su propio fondo con un número de viviendas, destinadas a ofrecer una cobertura mediante su arrendamiento a aquellas personas que pierdan su vivienda habitual a partir del 31 de diciembre de 2007 por causa del impago de un préstamo hipotecario o como resultado de una dación en pago, y que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad y cuyos supuestos se ampliaron tras la Comisión de Seguimiento y Coordinación, en reunión celebrada el día 9 de mayo de 2014. Las viviendas se ofrecen en alquiler social, entre los 150€ y los 400€ mensuales, con un límite del 30% de los ingresos netos sociales de la unidad familiar.

A pesar de que en el citado convenio se contemplaba que las entidades de crédito pondrían a disposición, entre otros, de los Ayuntamientos información relativa a la viviendas incluidas en el Fondo, sus características básicas, su distribución por municipios y comunidades autónomas, los requisitos para acceder al contrato de arrendamiento y los términos básicos del mismo; la realidad es que, en todos los supuestos, no ha sido así.

Con posterioridad, y de conformidad con el propio Portal del Fondo Social de Viviendas, se firmó con fecha 14 de septiembre de 2015, una adenda al Convenio para la creación del Fondo Social de Viviendas en los que se cuenta con los Ayuntamientos para realizar una participación más activa en el procedimiento de

asignación de viviendas, pudiendo llegar a acuerdos entre las entidades de crédito y los propios Ayuntamientos con el fin de que participen en la evaluación del cumplimiento de los requisitos de los solicitantes y la valoración por sus servicios sociales para priorizar las solicitudes.

El sistema financiero español ha dado un nuevo paso recientemente en este año para facilitar y simplificar el acceso a la vivienda de los ciudadanos con problemas habitacionales. Doce entidades han acordado unificar su oferta de viviendas de alquiler social, con el objetivo de ampliar las soluciones existentes para este colectivo a través de su nueva web (www.fondosocialdeviviendas.es). El número de viviendas que se incorporan a la nueva web supera los 2.000 inmuebles y proceden, en su mayoría, de la ampliación voluntaria de viviendas llevada a cabo el pasado mes de septiembre y se encontrará en vigor hasta enero de 2017.

Debemos recordar, en esta línea, que el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid, en su sesión de 1 de marzo de 2016, ha definido dos líneas de actuación municipales al acordar:

- Elaborar y publicar un censo estadístico de todas las viviendas vacías en el municipio propiedad de las entidades financieras y sociedades de gestión de activos inmobiliarios, así como proponer la puesta en común con la Administración estatal y autonómica sobre dichas viviendas.
- Suscribir convenios con las Entidades Financieras que operan en nuestra ciudad, con el fin de que las mismas no procedan, en ningún caso, al lanzamiento de familias de vivienda única y habitual, en el caso de que el Ayuntamiento de Valladolid no pueda alojarlas inmediatamente en el nuevo "Parque de Viviendas".

El Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, consciente de esta situación establece dos líneas de actuación a través de dos Concejalías:

- Concejalía de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda, mediante la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.:
 - A través del protocolo de actuación relativo al procedimiento de selección de arrendatarios de las viviendas gestionadas por aquélla, cuya modificación se propone en este Plan para incorporar el programa de Viviendas Blancas.
 - Promoviendo la elaboración de un nuevo convenio que mejore las condiciones establecidas en el actual convenio.
- Concejalía de Servicios Sociales, mediante el programa de Alojamientos Provisionales, así como la posibilidad de llegar a Convenios con las entidades financieras que les permitan participar en la selección y valoración de aspirantes a las viviendas.

LA HABITABILIDAD EN LA INFRAVIVIENDA

Es muy difícil dar una definición de infravivienda ya que dependiendo si esta definición parte de una definición legal o de una investigación de los servicios sociales o desde profesionales de la construcción, el acento se sitúa en unos parámetros u otros. Sirva de ejemplo las siguientes:

- Se entiende por Infravivienda, aquella edificación que no reúne las condiciones mínimas para que la misma pueda considerarse habitable. La Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana (Ley 8/2013, de 26 de junio) se refiere a la infravivienda en estos términos.
- Se denomina infravivienda a aquella vivienda que no reúne las condiciones elementales de habitabilidad (metros cuadrados, ubicación, urbanización, infraestructuras, equipamientos). La infravivienda carece de las condiciones mínimas para ser habitada no contando con los servicios básicos de luz, agua, gas. (glosario inmobiliario)
- Se denomina infravivienda, según la Ley de Vivienda de Andalucía a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:
 - a.* Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.
 - b.* Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

Aun así, dentro de cada una ellas existen múltiples indeterminaciones al referirse a condiciones mínimas, a condiciones elementales, a carencias fundamentales sin precisar ni acotar en términos cuantitativos y fácilmente identificables cuáles son esas condiciones o carencias.

Aunque marcado por el relativismo cultural, cabe plantearse cuáles son las condiciones mínimas que deben caracterizar a la vivienda o alojamiento y que permita, por un lado, la evitación de enfermedades como, por otro, una existencia

personal y unas relaciones sociales dignas y adecuadas, que permitan el desarrollo sano (físico, mental y social) de las personas.

La ONU (1977: 3), por ejemplo, declaró que las normas de provisión de viviendas han de adaptarse a las circunstancias climáticas, económicas, técnicas y sociales propias de los distintos países, y que existen “tres características satisfactorias relacionadas con la vivienda que, de no cumplirse, serán en todas partes de consecuencias adversas para la salud física o mental” (podemos añadir también social, basándonos en los postulados de salud establecidos por la OMS):

- La primera es que una vivienda ha de ofrecer albergue suficiente en climas extremos y protección razonable contra la exposición a la intemperie y contra riesgos de epidemias y vectores patógenos. Ha de ser capaz de resistir las inclemencias meteorológicas normales, disponer de agua corriente y sistemas sanitarios adecuados y, en climas muy fríos, calefacción y aislamientos apropiados.
- En segundo lugar, ofrecer un saneamiento correcto ya que cuando es escaso o inexistente contribuye a la contaminación bacteriana del agua de las redes de distribución.
- La tercera condición a tener muy en cuenta es el hacinamiento. El hacinamiento implica tener que soportar un exceso de condiciones sociales y una ausencia de intimidad individual, lo que da lugar a una negligencia física y psicológica y a una sensación general de debilidad. En todo el mundo, el hacinamiento tiene una relación con la pobreza, la discriminación racial y otros factores que afectan a la salud de diversas formas y menoscaban la autonomía personal.

A pesar de esta diversidad en las definiciones y en los matices, se pueden apreciar una serie de características comunes, no siempre concurrentes, como deficiencias de habitabilidad, insalubridad, hacinamiento, que son ocupadas por personas y/o familias que desarrollan actividades de economía sumergida y marginal con escasos recursos económicos, desarraigo, problemas sanitarios, discriminación, escasez de hábitos y normas sociales, menores en riesgo social, etc. Teniendo en cuenta todas estas consideraciones se crea el siguiente programa.

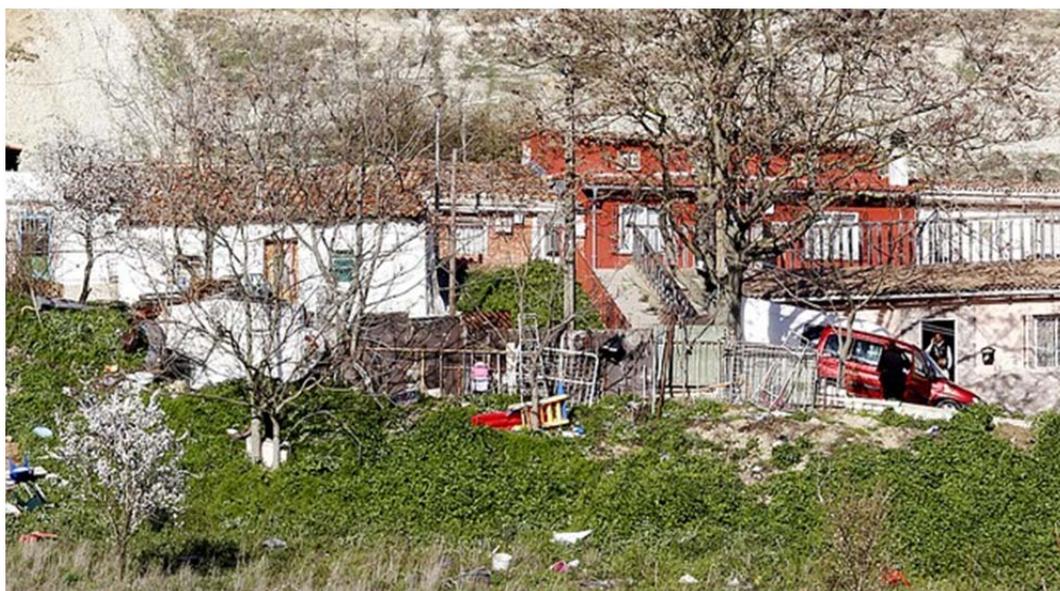
Programa de eliminación de infraviviendas, chabolismo y hacinamiento

Su objeto es facilitar el acceso a las viviendas con carácter provisional a unidades familiares provenientes de infraviviendas, chabolismo y hacinamiento.

La Concejalía de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Valladolid ha realizado un estudio de situaciones de infravivienda y hacinamiento en el municipio de Valladolid; en concreto en la que denomina zona del Pisuerga, la zona del Esgueva, la zona Este y la zona centro. De dicho estudio podemos extraer las siguientes conclusiones:

Dentro de la zona **Pisuerga**, se dan situaciones de infravivienda en la Cuesta de la Maruquesa y en la subida Fuente el Sol:

En la Cuesta de la Maruquesa, existe una zona con viviendas habitadas fundamentalmente por familias de etnia gitana, generalmente en régimen de propiedad. Se trata de casas de construcción antigua, de tipo molinero, en las que cabe destacar sus reducidas dimensiones y en numerosos casos carentes de un equipamiento mínimo imprescindible. Este tipo de alojamiento aparece en varias calles de la zona, destacando la calle Rambla, Peninsular, Calera y Acera del Mirador.



Cuesta de la Maruquesa

Por lo que se refiere a la Subida **Fuente el Sol** destaca la calle Ribazo en la que se contemplan viviendas (generalmente en precario) que carecen de equipamiento básico (sin agua corriente...) y presentan deficiencias estructurales (paredes y techos deteriorados).

En la zona del **Esgueva**, el estudio se centra en el Barrio España/San Pedro Regalado, donde existen situaciones de viviendas muy deterioradas: cubiertas con goteras importantes, problemas de humedad, sin servicios básicos: luz enganchada, sin aseo, en algunos casos solo el sanitario, en otros ni eso... incluso llegando a utilizar garajes como viviendas. Destaca, en el barrio España, esta situación en las

calles Bergantiños, Encartaciones, Sierra, Serranía de Ronda y Alcudia, y en el Barrio San Pedro Regalado en las calles Rodríguez Calvo y Cigales.

La **zona Este**, estudia situaciones detectadas en Pajarillos Altos-Las Flores, Pajarillos Bajos-San Isidro, Delicias-Argales y Delicias-Canterac.

- En Pajarillos Altos-Las Flores se constatan situaciones dispares como personas que viven en naves, caravanas, recintos familiares con subdivisiones internas, edificaciones construidas en patios de viviendas, etc. cuyo denominador común es la falta de condiciones de habitabilidad (humedades, falta de agua corriente, construcciones con materiales inadecuados, etc.). Se perciben situaciones de estas características en las calles Flor, Medio, Golondrina, Pajarillos y Ruiseñor, Camino de Valdezoño, Cañada de Fuente Amarga, Camino de Lagar de Hoyos, Camino de Hornijos y Camino Viejo del Polvorín.
- En relación con los Pajarillos-Barrio de San Isidro, nos remitimos a la información obrante en el Polígono 29 de octubre.
- En la zona de Delicias-Argales, junto a la Avenida de Madrid y a las vías del tren se detectan construcciones tipo chabolas, junto a las instalaciones de AUVASA. Igualmente se dan situaciones de hacinamiento y ocupación de distintas viviendas en torno a las calles Caamaño, Aaiún, Embajadores, Hornija, Arca Real, así como ocupaciones ilegales en los antiguos cuarteles del Paseo Arco de Ladrillo.
- En la zona de las Delicias-Canterac destaca la barriada de “Las Viudas”, con viviendas que no cumplen condiciones de accesibilidad y habitabilidad, con escaso o nulo mantenimiento por parte de los moradores, así como chabolas en el camino de Juana Jugán.

En la Zona Centro, destacan puntos aislados donde se constata, la existencia de viviendas que no reúnen las condiciones de habitabilidad necesaria y en la que se hacinan numerosas personas en situación de precariedad y riesgo de exclusión social.

En la Zona Sur-La Rubia se advierte, sobre todo en la zona de la Cañada Real, viviendas antiguas sin baño ni ducha, con humedades, goteras y sin luz.

El Excmo. Ayuntamiento de Valladolid es consciente y conocedor de estas situaciones en materia de vivienda, como las analizadas, y propone un conjunto de medidas, sociales, fiscales y urbanísticas con el fin de eliminar estas situaciones conjugando diversas acciones:

- Realización de un estudio en profundidad de cada emplazamiento con un Mapa de la Infravivienda en Valladolid que priorizará en su desarrollo la

identificación de las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas y afectadas por procesos de segregación social, y recopilará para cada una de estas zonas información sobre:

- a. Localización y delimitación geográfica de la zona.
 - b. Circunstancias que la caracterizan respecto a su entorno, valorando el grado de permanencia o itinerancia en los mismos
 - c. Cuantificación del número de infraviviendas que la integran.
 - d. Tipologías residenciales, con el objetivo de analizar y definir los espacios en los que se concentran estas familias
 - e. Condiciones de las edificaciones.
 - f. Regímenes de tenencia.
 - g. Características socio-económicas y circunstancias familiares de la población residente, con especial atención a la presencia de personas menores de edad.
 - h. Necesidades de intervención.
- Prever un Plan de Acción, en el que se parta de la situación anteriormente indicada para dotar presupuestariamente unas líneas de acción a corto, medio y largo plazo ya que, en la mayoría de los casos, estas infraviviendas están ocupadas por personas con una situación socioeconómica desfavorable. Con ello también se pretende detectar los focos emergentes de exclusión social residencial y prevenir situaciones futuras.

Programas específicos de actuación.

Uno de los objetivos del programa es el inicio de actuaciones concretas a la mayor brevedad posible. En este sentido destacamos:

- Eliminación de la situación de hacinamiento en la calle Flor, en la que las Concejalías de Servicios Sociales, Urbanismo y Medio Ambiente han mantenido una primera toma de contacto con miembros de la Asociación de Vecinos Los Almendros, del barrio de Las Flores, para diseñar acciones conjuntas que ayuden a resolver la situación de la calle La Flor, en la que actualmente residen 33 familias de etnia gitana, en total, 119 personas, con un problema de hacinamiento, según los datos de Servicios Sociales. Las acciones tendrán una componente social y una componente urbanística y se realizarán en un periodo de 2 a 4 años dependiendo de las disponibilidades presupuestarias y de la disponibilidad de viviendas.



Calle de la Flor

- Eliminación del núcleo de chabolismo de Juana Jugán. Este poblado es el último asentamiento chabolista que hay localizado de la capital, con graves problemas estructurales y sanitarios. Las acciones proyectadas conjugan acciones de realojo, de realojamientos provisionales y de acompañamiento social, ya que a pesar de los importantes esfuerzos por erradicar dicha situación en sucesivas ocasiones, la realidad nos hace partícipes de la presencia aún de chabolas en este enclave con graves carencias.



Juana Jugan

4.-CALIDAD DEL ENTORNO, LOS BARRIOS VULNERABLES

Barrios vulnerables

La vulnerabilidad pertenece a un punto ciego de la percepción social e institucional; en una estructura social que delega la resolución de los problemas en los distintos niveles administrativos, la percepción de lo vulnerable no aflora, tan solo produce su exclusión de los actos cotidianos, se eluden los espacios más marginalizados, y se elude la verbalización de los problemas próximos. (Cuadernos de Investigación Urbanística nº 19- Análisis Urbanístico de Barrios desfavorecidos. Hernández Aja, Agustín).

Como expresa el documento elaborado por el instituto Juan Herrera para el Ministerio de Fomento “Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables en España”, en su sentido etimológico, el término vulnerable expresa la “susceptibilidad” o posibilidad de ser herido, de recibir un daño o de ser afectado por alguna circunstancia. En términos urbanos, y aplicada sobre un espacio social, la “vulnerabilidad urbana” se referiría a la potencialidad de que la población de un determinado espacio urbano concreto sea afectada por alguna circunstancia adversa, de modo que el concepto alude no tanto a la existencia de una situación crítica constatada en la actualidad como a la de unas determinadas condiciones de riesgo, fragilidad, desfavorecimiento o desventaja que harían posible la entrada en esa situación crítica.

El Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Naciones Unidas ofrece la siguiente definición del concepto “vulnerabilidad”: “un estado de alta exposición a ciertos riesgos e incertidumbres, en combinación con una habilidad reducida para protegerse a uno mismo contra aquellos riesgos e incertidumbres y hacer frente a sus consecuencias negativas. Existe a todos los niveles y dimensiones de la sociedad y forma parte integral de la condición humana, afectando tanto al individuo como a la sociedad como un todo”.

En este estudio, se entiende la “Vulnerabilidad Urbana” como aquel proceso de malestar en las ciudades producido por la combinación de múltiples dimensiones de desventaja, en el que toda esperanza de movilidad social ascendente, de superación de su condición social de exclusión o próxima a ella, es contemplada como extremadamente difícil de alcanzar. Por el contrario, conlleva una percepción de inseguridad y miedo a la posibilidad de una movilidad social descendente, de empeoramiento de sus actuales condiciones de vida.

Por lo tanto, la vulnerabilidad de un territorio tiene que ver con dos dimensiones que la afectan:

- Por un lado, está constituida por condiciones de desfavorecimiento social, de desventajas estructurales de una población para desarrollar proyectos vitales en contextos de seguridad y confianza.
- Por otro lado, la vulnerabilidad es también un estado psicosocial que afecta a la percepción que los ciudadanos tienen del territorio en donde viven y de sus propias condiciones sociales. Una percepción negativa de su situación como residentes en un espacio social puede traducirse en procesos de malestar urbano que pueden no corresponderse con unos indicadores 'objetivos' de vulnerabilidad. Estamos hablando, por tanto, de que la vulnerabilidad es también un concepto relativo, contextual, que debe ser enmarcado en un territorio concreto. Con esas consideraciones, es evidente que, en los últimos años, la exposición de la población a esas amenazas ha aumentado, mientras que se ha producido un paralelo debilitamiento de los mecanismos para afrontarlos.

Por tanto, la vulnerabilidad debe tener una perspectiva multidimensional, contemplando aquellas dimensiones y variables que más incidencia tienen en la disminución o crecimiento de la vulnerabilidad en un espacio social concreto. En este sentido, desde el Ayuntamiento de Valladolid se es consciente de la importancia de la disponibilidad de datos estadísticos actualizados que, necesariamente deben contemplar las 4 perspectivas o dimensiones de la vulnerabilidad:

- Vulnerabilidad socio-demográfica, con tres fenómenos demográficos que tiene serias implicaciones en el aumento de la vulnerabilidad social: el envejecimiento demográfico, la complejización de la estructura de los hogares y el boom de la inmigración extranjera proveniente de países no desarrollados.
- Vulnerabilidad socio-económica, en relación con el desempleo, la precariedad laboral y los bajos niveles formativos de las clases trabajadoras.
- Vulnerabilidad residencial, entendida ésta no solo en torno a la vivienda y su ausencia de condiciones de habitabilidad, sino también carencias en la cobertura de dotaciones públicas en un área, en todos los niveles, desde los equipamientos a las dotaciones de servicios de la administración y a las zonas verdes y deportivas. El problema principal sería su carencia, aunque también podríamos definir como problema su apariencia y estado, su situación marginal en la estructura urbana y la mala calidad de sus accesos y espacios públicos asociados. También nos indica que un barrio es vulnerable cuando no está garantizada su articulación funcional con el resto de la ciudad. En definitiva hablamos de problemas de accesibilidad, habitabilidad,

infraestructuras, calidad de la edificación, calidad del espacio público, medioambiente urbano, equipamientos, etc.

- Vulnerabilidad subjetiva, es decir el análisis de las percepciones subjetivas que tienen los residentes respecto del medio urbano y social donde se ubica su residencia y que se puede considerar como referencia de la calidad del entorno residencial (vecindario, barrio). En este caso, hablamos de la percepción socioeconómica, del medioambiente urbano, de la identidad, de la existencia de proyectos ciudadanos

En el análisis que Isabel González García en su trabajo "Análisis urbanístico de barrios desfavorecidos en las ciudades españolas", existe una cierta dicotomía en la percepción de la vulnerabilidad, por parte de la administración, entre servicios urbanísticos y servicios sociales. Por un lado, para los servicios urbanísticos, la percepción de la vulnerabilidad no existe como tal, existen todo lo más, espacios mal urbanizados, deficientes condiciones en la calidad de la edificación o de las viviendas o una mala conservación del patrimonio, problemas todos ellos solucionables mediante transformaciones del espacio, en sus distintas modalidades; mientras que para los servicios sociales, la resolución parte del desarrollo de proyectos que buscan generar estructuras duraderas basadas en el autoempleo y la gestión compartida de los servicios asistenciales. En cualquier caso, los servicios sociales disponen de la geografía precisa de la pobreza y la marginalidad de una ciudad, pero suelen carecer de una visión clara de la necesidad de articular proyectos complejos que impliquen decisiones espaciales y complejidad de actividades.

Como ya se ha indicado a la hora de estudiar la normativa vigente en materia de vivienda, en el año 2011 se redactó el PRICYL, Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León que se diseñó como una herramienta flexible que orientara los procesos de rehabilitación urbana. Mediante acuerdo 40/2016, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León, por el que aprueba la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León es el relevo natural del PRICyL con los objetivos de ser un marco unificado y coherente de actuación para la realización de las políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbana en Castilla y León.

Entre sus ejes de actuación, destaca como primero, las Áreas de Rehabilitación Integral y Renovación Urbana (ARIs y ARUs), partiendo de un estudio de las áreas vulnerables en Valladolid. Como afirma el documento en Valladolid el Ministerio de Fomento localizó 6 barrios vulnerables: Caño Argales-Circular, Delicias Norte, Delicias Sur, Pajarillos Bajos, Barrio España y Huerta del Rey. En el año 1991 se estudiaron 3 barrios: Barrio España y San Pedro Regalado, Pajarillos Altos y Barrio de las Flores y Arturo Eyries.

En el estudio del Ministerio, concluye la estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León, también se han enumerado otras zonas vulnerables como el área de San Benito-Catedral, Parva de la Ría-La Overuela, la Rondilla, Pajarillos Altos, Las Flores, el barrio Belén y el barrio de San Pedro Regalado; barrios con altos valores de vulnerabilidad y por lo tanto potentes áreas de regeneración y rehabilitación.

A nuestro entender, los datos que maneja el documento indicado (ERUCyL) no se encuentran actualizados, más bien desfasados, a pesar de su reciente publicación y que es necesario actualizar los datos estadísticos ya apuntados anteriormente para poder definir, desde un punto de vista urbanístico y de vivienda, los entornos vulnerables de nuestro municipio y permitir establecer futuras posibles líneas de actuación. Ello es objeto de estudio en el apartado que se desarrolla posteriormente sobre los Entornos Vulnerables en Valladolid.

Por último referirnos al estudio que ha realizado en 2015 la Fundación Secretariado Gitano, “Estudio-Mapa sobre vivienda y población gitana 2015 realizado por la FSG, promovido por la Dirección General de Servicios para la Familia y la Infancia del ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad”. En él se estima que en Valladolid existen 1.473 viviendas localizadas en cinco zonas de la ciudad: Huerta del Rey (287), Pajarillos Altos y Bajos (330), Delicias- Aramburu (202), Arturo Eyries (110) y Barrio España (103). La población total estaría en torno a las 7.000 personas (2,3 % de la población total de Valladolid).

Casi un 60% de estas viviendas son libres frente a un 35% que poseen algún tipo de protección y en un 5% el medio de acceso es alternativo (autoconstrucción, ocupaciones de viviendas o de otro tipo de edificios, etc.). Considerando el régimen de tenencia el 57% son en propiedad (34% libres y 23% protegidas), el 40% en alquiler (28% libres y 12% protegidas) y tan solo el 4% son de cesión gratuita u otro régimen de tenencia.

En cuanto a la tipología de los edificios el 92% son viviendas normalizadas bien en edificios en altura (70%) o unifamiliares (21%) y están ubicadas en Polígonos de Viviendas de promoción pública. El 8% restante se corresponden con infraviviendas (alrededor de 110).

Entornos vulnerables en Valladolid

El programa de actuación para estos entornos pretende desarrollar una política activa que pasa por la regeneración integral de los mismos con actuaciones de rehabilitación, obras de urbanización y un plan de acción social de fortalecimiento de sus vecinos.

El tipo dominante de vulnerabilidad en Valladolid, al igual que en muchas ciudades españolas, resulta ser el formado:

En primer lugar, por las periferias mixtas afectadas por el paro, que contienen al 15 % de la población vulnerable y el 2,5 % del total de la población de la ciudad, determinando una geografía de la vulnerabilidad, que se localiza sobre espacios desarticulados de nuestra ciudad.

En segundo lugar, nos encontramos las promociones públicas de los años 40-60 afectadas por el paro, con el 12,5 % de la población vulnerable y el 2,0 % de la población total de la ciudad que refleja la persistencia de una vulnerabilidad histórica, que no desapareció con la provisión de vivienda pública.

En tercer lugar, aparecen los espacios procedentes de las promociones realizadas entre los años 60 y 80, afectados por el paro, que suponen un 12 % de la población vulnerable y el 2% de la de la ciudad.

Podemos distinguir cuatro tipos de tipologías urbanas en la que se sitúa la mayor parte de barrios o núcleos vulnerables utilizando las diferentes clasificaciones realizadas por grupos en función de los indicadores de vulnerabilidad más fiables de los analizados:

- 1.** Parcelaciones especulativas a las afueras de la ciudad, que se inician con anterioridad a los años 40 con un aprovechamiento máximo del suelo. Una estructura formada por calles de 7 a 10 metros de ancho de aceras estrechas, manzanas alargadas y parcelas con dimensiones semejantes (7x10). Son ejemplos de esta tipología los barrios de Pajarillos Bajos, La Farola, Las Flores, Barrio España, Belén, Las Delicias, Cañada de Puente Duero y Pilarica entre otros. Los edificios son generalmente viviendas molineras de dos crujías con cubierta a dos aguas y cumbrera paralela a fachada, con patio posterior y fachada con puerta central y una ventana a cada lado. El aspecto es rural y la calidad de la edificación es mala, aunque en algunos de los barrios como La Farola y Delicias ha mejorado existiendo incluso proyectos de arquitectos. En algunos casos se han mejorado individualmente y en otros se han producido sustituciones con edificios modernos de 2 ó 3 plantas fruto de los incrementos de edificabilidad producidos por el planeamiento, (sin aumentar el ancho de calle), lo que mejora la calidad de la edificación, pero aumenta la densidad del conjunto. Se caracterizan por la ausencia de zonas verdes y equipamientos, y por la escasez de comercio. Tienen problemas de accesibilidad por la distancia al centro de la ciudad. Por ocupar posiciones periféricas y aisladas, han

permitido actuaciones recualificadoras en su entorno concentrando en ellas los equipamientos que faltan en el interior del ámbito.

2. El Casco Histórico es la zona con mayor mezcla de tipos edificatorios, donde conviven edificios de reciente construcción con viviendas de más de un siglo de antigüedad. Debido a la distribución de distintos tipos de edificios es difícil delimitar un "área vulnerable" en esta zona. Es un espacio en el que la situación ha cambiado bastante existiendo intervenciones públicas, como son la rehabilitación de la Plaza Mayor y zonas adyacentes y el ARI de Platerías, Catedral y sus entornos, y sustituciones privadas siguiendo en proceso de transformación actualmente. Tiene gran densidad de población, con escasez de equipamientos deportivos, sociales, asistenciales, etc., espacios públicos y zonas verdes.

3. Las Promociones públicas de los años 40 a 60 están formadas por bloques de 2 a 5 plantas o por viviendas unifamiliares adosadas de 2 plantas. La calidad de la edificación es baja, pero disponen de bastante espacio libre público. En algunos casos se incluye un colegio dentro de las promociones. Aunque originalmente ocupaban una posición marginal, actualmente han quedado absorbidas por la ciudad y tienen una posibilidad de desarrollar una calidad ambiental superior a los crecimientos posteriores. Sus problemas son fundamentalmente sociales (paro), mientras que materialmente solo requiere de la rehabilitación de los edificios y de los espacios públicos. Dentro de estos tejidos podemos situarlos fundamentalmente los polígonos de viviendas de Gestión oficial como Girón, 29 de Octubre, Leones de Castilla, José Antonio Primo de Rivera, Francisco Franco, 18 de Julio, 1 de Octubre, Solís Ruiz, 4 de Marzo, San Pedro Regalado y Jesús Aramburu.

4. Promociones públicas de los años 60-80 que suelen estar realizadas en edificios en altura con 5 o más plantas. Dentro de estos situaremos barrios como Rondilla realizados con cooperativas y parte con viviendas sociales y donde los equipamientos y zonas verdes (o los espacios previstos) no son suficientes, y barrios situados al otro lado del río como Huerta del Rey que poseen una buena calidad de la edificación, pero con una importante cantidad de viviendas sociales y que no posee ni tejido comercial ni equipamientos.

A esta primera aproximación radiográfica de la ciudad se le suman los datos estadísticos actualizados encargados por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda para la realización del presente Plan. Con el fin de obtener datos precisos con los que ofrecer información suficiente y contrastada, se ha realizado un importante esfuerzo para realizar el cruce de diferentes bases de datos a nivel de microdatos a partir de registros provenientes del Padrón de Población, Catastro, Servicios

Sociales, IBI, entre otros indicadores que permitan medir los niveles de fragilidad urbana y social, de tal forma que se consiga sintetizar el significativo número de información recogida.

Para el tratamiento de la información estadística se han tenido en consideración un total de 50 indicadores, de los que en una primera vuelta se utilizaron 26 de ellos, en función de los resultados que se querían obtener. Después de diferentes pruebas utilizando para ellos diversos modelos que ofrecieran la solución más óptima, a través del método factorial se ha considerado que los indicadores que ofrecen unos mayores niveles de explicación son:

1. La población mayor de 75 años
2. Viviendas en las que residen un mayor de 65 años que vive solo.
3. Población extranjera.
4. Porcentaje de personas analfabetas o sin estudios.
5. Porcentaje de personas con educación primaria.
6. Porcentaje de personas con estudios superiores.
7. Número de prestaciones totales.
8. Número de viviendas en la parcela con superficie inferior a 50 m².
9. Antigüedad de la vivienda mayor de 40 años.
10. Valor catastral de la vivienda por metro cuadrado.

En este marco se han podido establecer un total de cinco grupos de población y viviendas donde:

- El grupo 1 recoge situaciones que hacen referencia a población y viviendas de clases medias altas y altas, en los que por el elevado valor catastral de las viviendas y el hecho de tratarse de población con un significativo número de licenciados universitarios se alejan de los objetivos planteados en este estudio.
- El grupo 2 para el que se ha considerado que no existe riesgo de fragilidad urbanística o social, en la medida que si bien se trata de familias que disponen de viviendas con más de 40 años y son personas que mayoritariamente cuentan con estudios primarios, entendemos que tienen escasas posibilidades de ser considerada como un espacio de fragilidad urbanística o social.
- Grupo 3, que a largo plazo podrían presentar problemas que pudieran avalar su consideración como ámbito de fragilidad, estaría formado por familias residentes en viviendas con más de 40 años de antigüedad, con una población que mayoritariamente solo cuenta con estudios primarios y cuyo valor

catastral estaría por debajo de la media municipal. Siendo aspecto que a la larga pudieran considerarse como factores de fragilidad.

- Es a partir del cuarto nivel de análisis cuando encontramos poblaciones y viviendas que cuentan con factores que podrían ayudar a otorgarles consideraciones para integrarlas dentro de un área de fragilidad social.

- Finalmente, el Grupo 5 está constituido por personas y viviendas que contienen elementos para ser dictaminados como áreas de fragilidad socioeconómica y urbanística, por su elevada edad, presencia de población inmigrante y concesiones de prestaciones sociales, de los cuales se han establecido como prioritarias las siguientes zonas en las que se produce un elevado nivel de concentración de casos de fragilidad:

- Barrio España
- Pilarica
- Pajarillos Altos
- Pajarillos bajos
- Las Viudas-Caamaño
- Barrio Girón
- Paseo Zorrilla Alto
- Camino de la Esperanza.
- Huerta del Rey –Media-.

Valor	Indicador	Variables
1	Parcelas exentas de estudio	Valor catastral de la construcción alto Población con títulos universitarios
2	Parcelas con población sin riesgo sociodemográfico	Antigüedad de las viviendas mayores de 40 años Población con estudios primarios Valor catastral de la construcción por encima de la media municipal
3	Parcelas con población en riesgo sociodemográfico	Antigüedad de las viviendas mayores de 40 años Población con estudios primarios Valor catastral de la construcción por debajo de la media municipal
4	Parcelas sensibles de estudio	Población mayores de 75 años Población mayor de 65 años que vive sola Mucha Inmigración Muchas prestaciones
5	Parcelas potenciales de estudio	Viviendas pequeñas <50m2 Analfabetos o sin estudios Valor catastral de la construcción bajo

Variables

En cada indicador predominan una serie de variables, pero **no** quiere decir que esten **todas** las variables representadas en gran cantidad, sino que pueden aparecer todas o solo alguna de ellas, y las que aparecen lo hacen con gran incidencia.

Ejemplo: con el valor 5 están las parcelas potenciales de estudio. Sus variables representativas son viviendas pequeñas, importante tasa de analfabetos o gente sin estudio y valor catastral de la construcción bajo. Ello no quiere decir que todas cumplan esas tres variables con altos valores, sino que pueden cumplir una o dos o tres de las variables con valores altos.

RESULTADOS OBTENIDOS
Viviendas

BARRIO	Viviendas		Grupo 1			Grupo 2			Grupo 3			Grupo 4			Grupo 5		
	Nº	%	Nº Viv.	%↓	%→	Nº Viv.	%↓	%→	Nº Viv.	%↓	%→	Nº Viv.	%↓	%→	Nº Viv.	%↓	%→
Arturo Eyries (Alto)	1.500	1,0%	822	0,5%	55%	4	0,0%	0%	386	0,6%	26%	288	3,2%	19%		0,0%	0%
Arturo Eyries (Bajo)	288	0,2%		0,0%	0%		0,0%	0%	160	0,3%	56%	128	1,4%	44%		0,0%	0%
Arturo León	1.349	0,9%	28	0,0%	2%	230	0,5%	17%	606	1,0%	45%	483	5,4%	36%	2	0,1%	0%
Barriada Guardia Civil	668	0,4%	10	0,0%	1%	490	1,0%	73%	168	0,3%	25%		0,0%	0%		0,0%	0%
Barrio España	1.065	0,7%	12	0,0%	1%	674	1,4%	63%	364	0,6%	34%		0,0%	0%	15	0,9%	1%
Batallas	2.277	1,5%	14	0,0%	1%	754	1,5%	33%	1.045	1,8%	46%	454	5,0%	20%	10	0,6%	0%
Belén	801	0,5%	327	0,2%	41%	367	0,8%	46%	104	0,2%	13%		0,0%	0%	3	0,2%	0%
Camino de la Esperanza	1.019	0,7%	161	0,1%	16%	432	0,9%	42%	416	0,7%	41%		0,0%	0%	10	0,6%	1%
Campo Grande-Arco de Ladrillo	3.693	2,4%	1.049	0,7%	28%	1.359	2,8%	37%	1.285	2,2%	35%		0,0%	0%		0,0%	0%
Caño Argales	4.426	2,9%	774	0,5%	17%	1.938	4,0%	44%	1.684	2,8%	38%		0,0%	0%	30	1,8%	1%
Centro	5.748	3,8%	1.272	0,8%	22%	3.012	6,2%	52%	925	1,6%	16%	459	5,1%	8%	80	4,9%	1%
Circular	5.951	3,9%	685	0,4%	12%	1.962	4,0%	33%	2.913	4,9%	49%	321	3,6%	5%	70	4,3%	1%
Cuatro de Marzo	1.931	1,3%		0,0%	0%	912	1,9%	47%	1.019	1,7%	53%		0,0%	0%		0,0%	0%
Delicias	13.205	8,7%	560	0,4%	4%	4.805	9,9%	36%	7.276	12,2%	55%	521	5,8%	4%	43	2,6%	0%
El Pinar de Antequera	259	0,2%	42	0,0%	16%	198	0,4%	76%	12	0,0%	5%		0,0%	0%	7	0,4%	3%
Girón-Villa del Prado	4.836	3,2%	3.939	2,6%	81%	861	1,8%	18%	28	0,0%	1%		0,0%	0%	8	0,5%	0%
Hospital	4.461	2,9%	32	0,0%	1%	1.474	3,0%	33%	2.499	4,2%	56%	440	4,9%	10%	16	1,0%	0%
Huerta del Rey (Alta)	3.344	2,2%	1.102	0,7%	33%	848	1,7%	25%	847	1,4%	25%	547	6,1%	16%		0,0%	0%
Huerta del Rey (Baja)	793	0,5%	224	0,1%	28%	90	0,2%	11%	88	0,1%	11%	391	4,3%	49%		0,0%	0%
Huerta del Rey (Gavilla)	937	0,6%	193	0,1%	21%	44	0,1%	5%	412	0,7%	44%	288	3,2%	31%		0,0%	0%
Huerta del Rey (Insonusa)	649	0,4%	90	0,1%	14%	559	1,1%	86%		0,0%	0%		0,0%	0%		0,0%	0%
Huerta del Rey (Media)	1.400	0,9%		0,0%	0%		0,0%	0%	335	0,6%	24%	661	7,3%	47%	404	24,6%	29%
La Rubia	1.956	1,3%		0,0%	0%	795	1,6%	41%	1.161	2,0%	59%		0,0%	0%		0,0%	0%
La Victoria	6.861	4,5%	1.367	0,9%	20%	3.074	6,3%	45%	2.405	4,0%	35%		0,0%	0%	15	0,9%	0%
Las Flores	874	0,6%	61	0,0%	7%	649	1,3%	74%	32	0,1%	4%	126	1,4%	14%	6	0,4%	1%
Overuela-Navabuena-Berrocal	1.075	0,7%	161	0,1%	15%	901	1,9%	84%	12	0,0%	1%		0,0%	0%	1	0,1%	0%
Pajarillos Altos	1.635	1,1%	234	0,2%	14%	1.158	2,4%	71%	216	0,4%	13%		0,0%	0%	27	1,6%	2%
Pajarillos Bajos	6.864	4,5%	38	0,0%	1%	868	1,8%	13%	4.902	8,2%	71%	630	7,0%	9%	426	26,0%	6%
Pár. San Isidro-Campo de Tiro	1.106	0,7%	322	0,2%	29%	768	1,6%	69%	11	0,0%	1%		0,0%	0%	5	0,3%	0%
Parquesol	10.891	7,1%	6.109	4,0%	56%	2.371	4,9%	22%	2.133	3,6%	20%	278	3,1%	3%		0,0%	0%
Paseo Zorrilla (Alto)	7.368	4,8%	1.407	0,9%	19%	1.030	2,1%	14%	4.126	6,9%	56%	663	7,3%	9%	142	8,7%	2%
Paseo Zorrilla (Bajo)	3.540	2,3%	261	0,2%	7%	1.239	2,5%	35%	1.780	3,0%	50%	260	2,9%	7%		0,0%	0%
Pilarica	4.398	2,9%	1.455	1,0%	33%	868	1,8%	20%	1.877	3,2%	43%	181	2,0%	4%	17	1,0%	0%
Pol S Cristobal--Las Viudas-Caamaño	7.343	4,8%	1.651	1,1%	22%	1.827	3,8%	25%	2.880	4,8%	39%	325	3,6%	4%	660	40,2%	9%
Polígono de Argales	1.811	1,2%	1.233	0,8%	68%	269	0,6%	15%	302	0,5%	17%		0,0%	0%	7	0,4%	0%
Pte Duero-Villas-Covaresa-P Alameda	9.640	6,3%	5.425	3,6%	56%	3.496	7,2%	36%	717	1,2%	7%		0,0%	0%	2	0,1%	0%
Puente Duero	434	0,3%	14	0,0%	3%	387	0,8%	89%	22	0,0%	5%		0,0%	0%	11	0,7%	3%
Rondilla	8.883	5,8%	6	0,0%	0%	1.599	3,3%	18%	7.106	12,0%	80%	161	1,8%	2%	11	0,7%	0%
San Juan	1.037	0,7%	431	0,3%	42%	265	0,5%	26%	341	0,6%	33%		0,0%	0%		0,0%	0%
San Juan II	908	0,6%	46	0,0%	5%	185	0,4%	20%	677	1,1%	75%		0,0%	0%		0,0%	0%
San Miguel	2.408	1,6%	534	0,4%	22%	1.123	2,3%	47%	751	1,3%	31%		0,0%	0%		0,0%	0%
San Nicolás	2.175	1,4%	326	0,2%	15%	662	1,4%	30%	1.061	1,8%	49%	126	1,4%	6%		0,0%	0%
San Pablo	1.033	0,7%	268	0,2%	26%	481	1,0%	47%	284	0,5%	27%		0,0%	0%		0,0%	0%
San Pedro Regalado	1.180	0,8%	257	0,2%	22%	863	1,8%	73%	56	0,1%	5%		0,0%	0%	4	0,2%	0%
Santa Clara-XXV Años de Paz	2.753	1,8%	60	0,0%	2%	659	1,4%	24%	1.145	1,9%	42%	889	9,9%	32%		0,0%	0%
Universidad	3.130	2,1%	544	0,4%	17%	1.434	2,9%	46%	1.149	1,9%	37%		0,0%	0%	3	0,2%	0%
Vadillos	2.380	1,6%	113	0,1%	5%	687	1,4%	29%	1.571	2,6%	66%		0,0%	0%	9	0,5%	0%
S/D	203	0,1%	44	0,0%	22%	12	0,0%	6%	147	0,2%	72%		0,0%	0%		0,0%	0%
Valladolid	152.486	100%	33.703	100%	22%	48.683	100%	32%	59.436	100%	39%	9.024	100%	6%	1.640	100%	1%

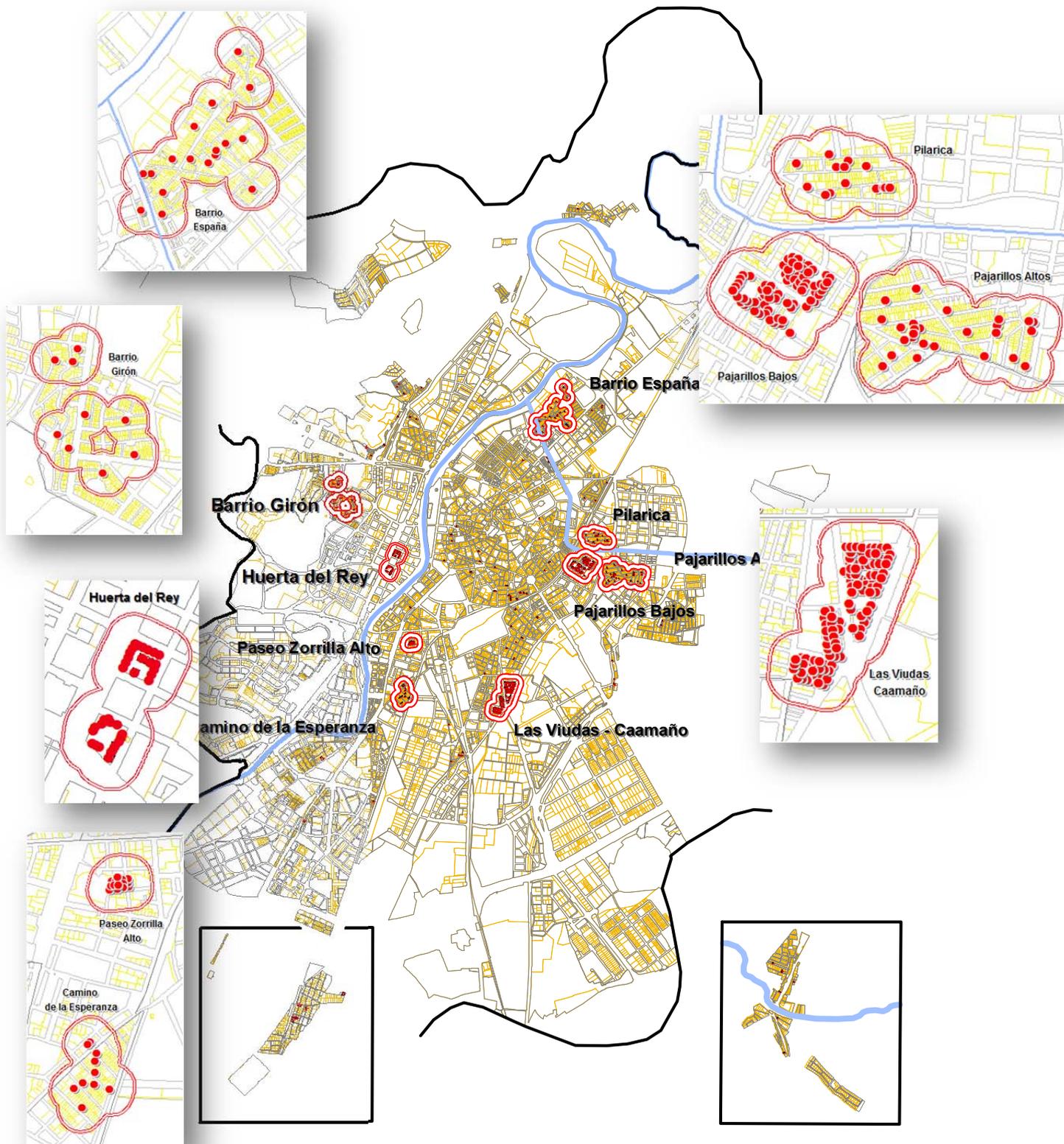
Población

BARRIO	Habitantes		Grupo			Grupo			Grupo			Grupo			Grupo		
	N	%↓	Nº	%↓	%→	Nº	%↓	%→	Nº	%↓	%→	Nº	%↓	%→	Nº	%↓	%→
Arturo Eyries (Alto)	3.19	1,1%	1.66	0,6	52	6	0,0	0	773	0,7%	24	74	4,1	23%	0	0,0	0%
Arturo Eyries (Bajo)	74	0,3%	0	0,0	0%	0	0,0	0	409	0,4	55	33	1,8%	45	0	0,0	0%
Arturo León	2.86	1,0%	4	0,0	1%	387	0,4	13	1.36	1,2	47	1.07	5,9%	37	3	0,1	0%
Barriada Guardia Civil	1.32	0,4%	1	0,0	1%	975	1,0	74	331	0,3	25	0	0,0%	0%	0	0,0	0%
Barrio España	2.48	0,8%	1	0,0	1%	1.61	1,7	65	794	0,7	32	0	0,0%	0%	5	1,6	2%
Batalla	3.69	1,3%	1	0,0	0%	1.24	1,3	34	1.60	1,4	43	82	4,5%	22	9	0,3	0%
Belé	1.84	0,6%	70	0,2	38	864	0,9	47	266	0,2	14	0	0,0%	0%	9	0,3	0%
Camino de la Esperanza	2.21	0,7%	34	0,1	15	950	1,0	43	898	0,8	41	0	0,0%	0%	2	0,8	1%
Campo Grande-Arco de Ladrillo	6.50	2,2%	1.67	0,6	26	2.62	2,7	40	2.20	2,0	34	0	0,0%	0%	0	0,0	0%
Caño Argales	7.45	2,5%	1.32	0,4	18	3.14	3,2	42	2.94	2,6	40	0	0,0%	0	4	1,1	1%
Centr	8.41	2,8	1.76	0,6%	21%	4.27	4,4%	51%	1.44	1,3	17	87	4,8%	10%	7	2,0	1%
Circula	9.94	3,4	1.16	0,4%	12%	3.21	3,3%	32%	4.89	4,4	49	60	3,3%	6%	6	1,9	1%
Cuatro de Marzo	3.52	1,2	0	0,0%	0	1.65	1,7%	47%	1.86	1,7	53	0	0,0%	0%	0	0,0	0%
Delicia	26.40	8,9	1.06	0,4%	4	9.55	9,8%	36%	14.76	13,2	56	97	5,3%	4%	5	1,5	0%
El Pinar de Anteguera	76	0,3	141	0,0%	18%	56	0,6%	73%	5	0,0	7	0	0,0%	0%	1	0,4	2%
Girón-Villa del Prado	8.96	3,0	6.87	2,3%	77%	1.97	2,0%	22%	9	0,1	1	0	0,0%	0%	2	0,6	0%
Hospita	7.12	2,4	5	0,0%	1	2.29	2,4%	32%	3.99	3,6	56	77	4,2%	11%	1	0,4	0%
Huerta del Rey (Alta)	6.50	2,2	2.03	0,7%	31%	1.78	1,8%	27%	1.70	1,5	26	98	5,4%	15%	0	0,0	0%
Huerta del Rey (Baja)	1.55	0,5	432	0,1%	28%	22	0,2%	14%	17	0,2	11	73	4,0%	47%	0	0,0	0%
Huerta del Rey (Gavilla)	2.08	0,7	387	0,1%	19%	8	0,1%	4	86	0,8	42	74	4,1%	36%	0	0,0	0%
Huerta del Rey (Insonusa)	1.45	0,5	210	0,1%	14%	1.24	1,3%	86%	0	0,0	0	0	0,0%	0	0	0,0	0%
Huerta del Rey (Media)	2.99	1,0%	0	0,0	0	0	0,0%	0%	717	0,6	24	1.24	6,8	41%	1.04	29,1	35
La	4.00	1,4%	0	0,0	0	1.58	1,6%	40%	2.41	2,2	60	0	0,0%	0	0	0,0	0
La	14.25	4,8%	3.02	1,0	21	6.75	6,9%	47%	4.45	4,0	31	0	0,0%	0	2	0,6	0
Las	2.08	0,7%	131	0,0	6	1.41	1,5%	68%	172	0,2	8	33	1,8%	16	3	0,9	2
Overuela-Navabuena-Berrocal	2.63	0,9%	427	0,1	16	2.17	2,2%	83%	3	0,0	1	0	0,0%	0	1	0,0	0
Pajarillos Altos	3.73	1,3%	462	0,2	12	2.61	2,7%	70%	586	0,5	16	0	0,0%	0	7	2,1	2
Pajarillos Bajos	14.46	4,9%	6	0,0	0	1.84	1,9%	13%	10.15	9,0	70	1.31	7,2%	9	1.09	30,4	8
Pár. San Isidro-Campo de Tiro	2.45	0,8%	637	0,2	26	1.75	1,8%	71%	4	0,0	2	0	0,0%	0	2	0,8	1
Parqueso	24.93	8,4%	13.59	4,6	55	5.73	5,9%	23%	4.97	4,4	20	63	3,5%	3	0	0,0	0
Paseo Zorrilla (Alto)	13.45	4,5%	2.69	0,9	20	2.08	2,1%	15%	7.36	6,6	55	1.15	6,3%	9	158	4,4	1
Paseo Zorrilla (Bajo)	6.43	2,2%	514	0,2	8	2.36	2,4%	37%	3.04	2,7	47	50	2,8%	8	0	0,0	0
Pilaric	8.41	2,8%	2.33	0,8	28	1.77	1,8%	21%	3.79	3,4	45	46	2,6	6	4	1,3	1%
Pol S Cristobal--Las Viudas-Caamañá	4.72	5,0%	2.75	0,9	19	3.83	3,9%	26%	5.83	5,2	40	65	3,6	4	1.63	45,8	11
Polígono de Argales	2.29	0,8%	1.34	0,5	59	41	0,4%	18%	517	0,5	23	0	0,0%	0	2	0,6	1
Pte Duero-Villas-Covaresa-P Alameda	1.12	7,5%	11.76	4,0	53	8.88	9,1%	40%	1.46	1,3	7	0	0,0%	0	6	0,2	0
Puente Duero	1.06	0,4%	3	0,0	3	94	1,0%	89%	5	0,1	6	0	0,0%	0	2	0,7	2
Rondill	16.64	5,6%	5	0,0	0	3.11	3,2%	19%	13.01	11,6	78	49	2,7%	3	1	0,5	0
San	1.88	0,6%	867	0,3	46	39	0,4%	21%	624	0,6	33	0	0,0%	0	0	0,0	0
San Juan	1.60	0,5%	108	0,0	7	35	0,4%	22%	1.14	1,0	71	0	0,0%	0	0	0,0	0
San	4.17	1,4%	985	0,3	24	1.84	1,9%	44%	1.33	1,2	32	0	0,0%	0	0	0,0	0
San Nicolás	3.74	1,3%	644	0,2	17	1.11	1,1%	30%	1.73	1,5	46	24	1,3%	7	0	0,0	0
San	1.83	0,6%	533	0,2	29	82	0,9%	45%	472	0,4	26	0	0,0%	0	0	0,0	0
San Pedro Regalado	2.52	0,9%	397	0,1	16%	1.97	2,0	78%	142	0,1%	6%	0	0,0%	0%	1	0,5	1%
Santa Clara-XXV Años de Paz	4.83	1,6%	114	0,0	2%	1.22	1,3	25%	1.96	1,7	41	1.53	8,4	32	0	0,0	0
Universidad	4.76	1,6%	882	0,3	19%	2.19	2,3	46%	1.69	1,5	35	0	0,0	0%	4	0,1	0
Vadillo	4.19	1,4%	194	0,1	5%	1.31	1,4	31%	2.68	2,4	64	0	0,0	0%	6	0,2	0
S/	36	0,1%	2	0,0	7%	2	0,0	5	318	0,3	87	0	0,0	0%	0	0,0	0
Valladolid	295.71	100	64.46	100	22	97.22	100	33%	112.16	100	38	18.29	100	6	3.58	100	1

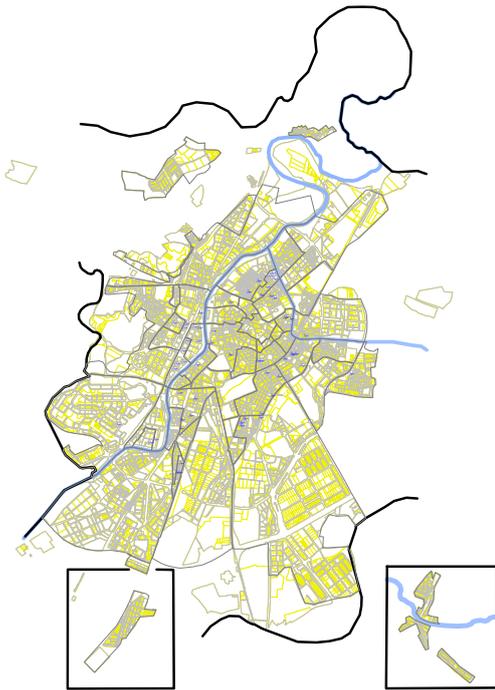
RESULTADOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO 5

BARRIO	Viviendas		Población		Grupo 5	
	Nº Viv.	%↓	Nº Hab.	%↓	Nº Parc.	%↓
Pol S Cristobal--Las Viudas-Caamaño	660	32,3%	1.639	35,5%	110	30,7%
Pajarillos Bajos	426	20,8%	1.090	23,6%	71	19,8%
Huerta del Rey (Media)	404	19,8%	1.041	22,5%	2	0,6%
Paseo Zorrilla (Alto)	142	6,9%	158	3,4%	17	4,7%
Pajarillos Altos	27	1,3%	76	1,6%	21	5,9%
Centro	80	3,9%	71	1,5%	7	2,0%
Circular	70	3,4%	67	1,4%	9	2,5%
Barrio España	15	0,7%	56	1,2%	15	4,2%
Delicias	43	2,1%	55	1,2%	7	2,0%
Pilarica	17	0,8%	47	1,0%	15	4,2%
Caño Argales	30	1,5%	41	0,9%	3	0,8%
Las Flores	6	0,3%	32	0,7%	6	1,7%
Camino de la Esperanza	10	0,5%	28	0,6%	8	2,2%
Pár. San Isidro-Campo de Tiro	5	0,2%	27	0,6%	5	1,4%
Puente Duero	11	0,5%	26	0,6%	10	2,8%
Girón-Villa del Prado	8	0,4%	23	0,5%	8	2,2%
La Victoria	15	0,7%	23	0,5%	10	2,8%
Polígono de Argales	7	0,3%	20	0,4%	7	2,0%
Rondilla	11	0,5%	17	0,4%	3	0,8%
San Pedro Regalado	4	0,2%	17	0,4%	4	1,1%
El Pinar de Antequera	7	0,3%	15	0,3%	7	2,0%
Hospital	16	0,8%	15	0,3%	2	0,6%
Batallas	10	0,5%	9	0,2%	1	0,3%
Belén	3	0,1%	9	0,2%	3	0,8%
Pte Duero-Villas-Covaresa-P Alameda	2	0,1%	6	0,1%	2	0,6%
Vadillos	9	0,4%	6	0,1%	1	0,3%
Universidad	3	0,1%	4	0,1%	1	0,3%
Arturo León	2	0,1%	3	0,1%	2	0,6%
Overuela-Navabuena-Berrocal	1	0,0%	1	0,0%	1	0,3%
Valladolid	2.044	100%	4.622	100%	358	100%

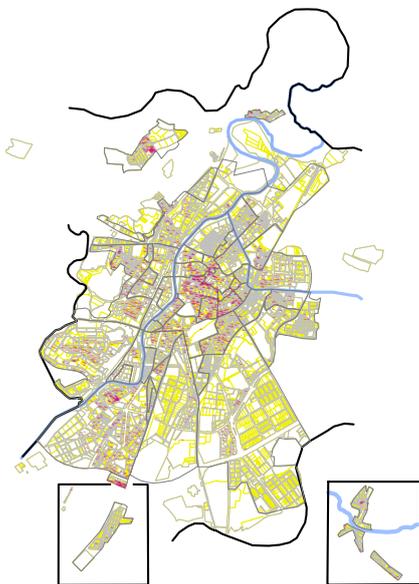
GRUPO 5



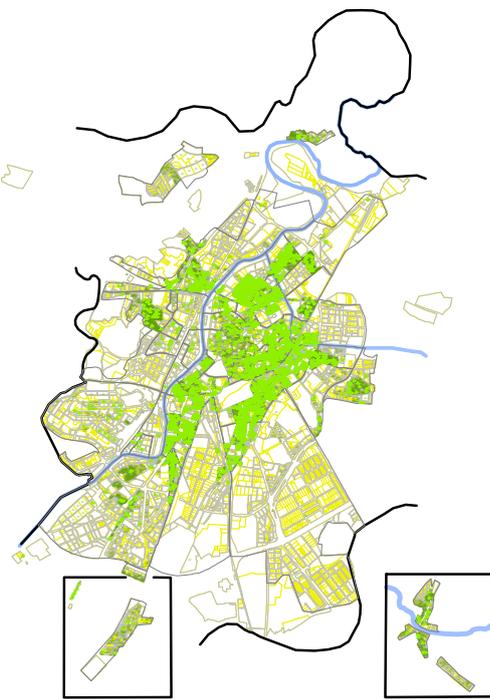
GRUPO 4



GRUPO 1



GRUPOS 2 Y 3



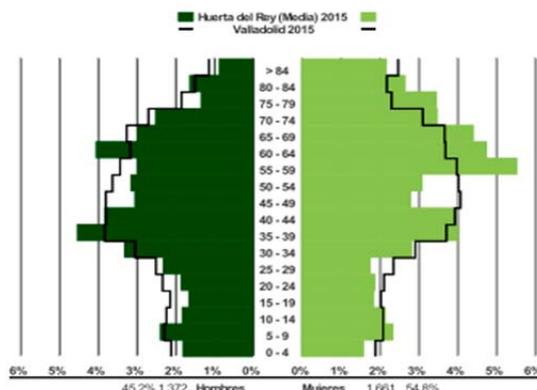
FICHAS DE ÁREAS VULNERABLES

Huerta del Rey (Media)

1. Imagen del barrio



2. Pirámide de población



%	Hombres	Barrio	Mujeres	%
45,2	1.372		1.661	54,8
47,1	143.197	Valladolid	160.708	52,9
1,0	Barrio con respecto al municipio (%)		1,0	

3. Índices demográficos

Indicadores demográficos	2010	2015
Dependencia	46,1 %	59,4 %
Envejecimiento	20,2 %	25,3 %
Juventud	56,7 %	47,1 %
Maternidad	20,5 %	17,4 %
Tendencia	115,1 %	71,1 %
Reemplazo	74,6 %	44,8 %

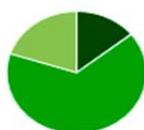
Dependencia	$(\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de } 15 \text{ a } 64) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. Mujeres } 15 \text{ a } 49) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. } 0 \text{ a } 4 / \text{Pob. } 5 \text{ a } 9) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. } 20 \text{ a } 29 / \text{Pob. } 55 \text{ a } 64) * 100$

4. Familias

	Barrio	%	% en Vall.
Familias de 1 miembros	304	25,1	28,3
Familias de 2 miembros	399	32,9	28,7
Familias de 3 miembros	254	21,0	20,8
Familias de 4 miembros	159	13,1	14,4
Familias de 5 miembros	60	5,0	4,3
Familias de 6 miembros	26	2,1	1,7
Familias de 7 miembros	10	0,8	1,9
Total de familias	1.212	100	100

	Barrio	Valladolid
Tamaño medio familiar	2,5	2,5

5. Población extranjera



Menos de 20 años	10	14,3%
de 20 a 49 años	46	65,7%
Mayor de 49 años	14	20,0%

	Barrio	%*	% en Valladolid**
Hombres	31	2,3	5,5
Mujeres	39	2,4	4,8
Total	70	2,3	4,6

*Nota: Porcentaje sobre el total de la población del barrio por sexo
 **Nota: Porcentaje sobre el total la población de Valladolid por sexo

6. Viviendas

	Viviendas	%*	% en Vall.**
Número de unidades urbanas	1.400	70,0	60,6
Superficie (m²) de las unidades urbanas	131.695,0	74,1	55,9

	Zona	Valladolid
Tamaño medio (m²) de las unidades urbanas	94,1	123,2

*Nota: Porcentaje sobre el total de unidades urbanas en el barrio
 **Nota: Porcentaje en el municipio

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes. 1 de ene 2015

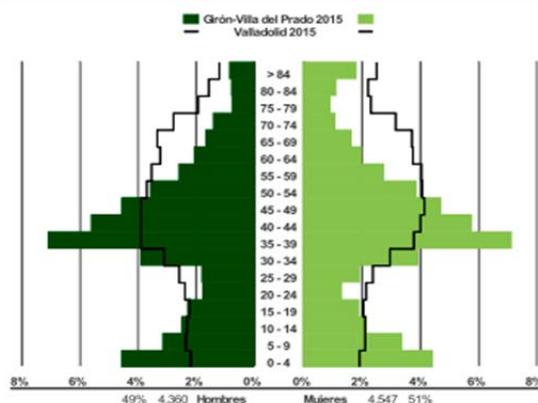
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 2015

Girón-Villa del Prado

1. Imagen del barrio



2. Pirámide de población



%	Hombres	Barrio	Mujeres	%
49,0	4.360		4.547	51,1
47,1	143.197	Valladolid	160.708	52,9
3,0	Barrio con respecto al municipio (%)			2,8

3. Índices demográficos

Indicadores demográficos	2010	2015
Dependencia	40,3 %	45,3 %
Envejecimiento	11,9 %	11,5 %
Juventud	142,0 %	171,5 %
Maternidad	24,4 %	33,4 %
Tendencia	134,5 %	137,9 %
Reemplazo	113,1 %	72,0 %

Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64}) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) * 100$

4. Familias

	Barrio	%	% en Vall.
Familias de 1 miembros	1.013	31,4	28,3
Familias de 2 miembros	698	21,6	28,7
Familias de 3 miembros	628	19,4	20,8
Familias de 4 miembros	510	15,8	14,4
Familias de 5 miembros	182	5,6	4,3
Familias de 6 miembros	85	2,6	1,7
Familias de 7 miembros	115	3,6	1,9
Total de familias	3.231	100	100

	Barrio	Valladolid
Tamaño medio familiar	2,7	2,5

5. Población extranjera



Menos de 20 años	17	14,7%
de 20 a 49 años	87	75,0%
Mayor de 49 años	12	10,3%

	Barrio	%*	% en Valladolid**
Hombres	49	1,1	5,5
Mujeres	67	1,5	4,8
Total	116	1,3	4,6

*Nota: Porcentaje sobre el total de la población del barrio por sexo

**Nota: Porcentaje sobre el total la población de Valladolid por sexo

6. Viviendas

	Viviendas	%*	% en Vall.**
Número de unidades urbanas	4.902	47,6	60,6
Superficie (m²) de las unidades urbanas	653.483,0	55,1	55,9

	Zona	Valladolid
Tamaño medio (m²) de las unidades urbanas	133,3	123,2

*Nota: Porcentaje sobre el total de unidades urbanas en el barrio

**Nota: Porcentaje en el municipio

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes. 1 de ene 2015

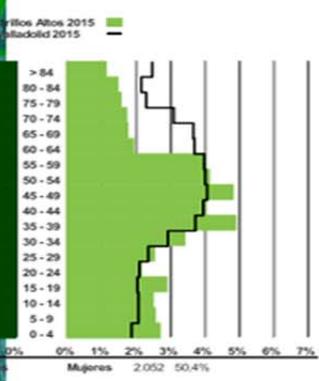
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 2015

Pajarillos Altos

1. Imagen del barrio



2. Pirámide de población



3. Índices demográficos

Indicadores demográficos	2010	2015
Dependencia	40,7 %	43,6 %
Envejecimiento	13,3 %	14,0 %
Juventud	117,5 %	117,2 %
Maternidad	19,2 %	23,4 %
Tendencia	102,4 %	104,0 %
Reemplazo	160,8 %	76,5 %

Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64}) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) * 100$

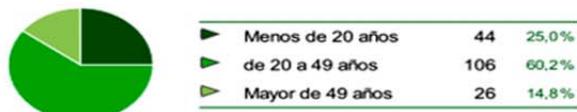
%	Hombres	Mujeres	%
49,6	2.016	Barrio	2.052
47,1	143.197	Valladolid	160.708
1,4	Barrio con respecto al municipio (%)		1,3

4. Familias

	Barrio	%	% en Vall.
Familias de 1 miembros	352	23,1	28,3
Familias de 2 miembros	400	26,2	28,7
Familias de 3 miembros	403	26,4	20,8
Familias de 4 miembros	271	17,8	14,4
Familias de 5 miembros	50	3,3	4,3
Familias de 6 miembros	21	1,4	1,7
Familias de 7 miembros	29	1,9	1,9
Total de familias	1.526	100	100

	Barrio	Valladolid
Tamaño medio familiar	2,7	2,5

5. Población extranjera



	Barrio	%*	% en Valladolid**
Hombres	89	4,4	5,5
Mujeres	87	4,2	4,8
Total	176	4,3	4,6

*Nota: Porcentaje sobre el total de la población del barrio por sexo
**Nota: Porcentaje sobre el total la población de Valladolid por sexo

6. Viviendas

	Viviendas	%*	% en Vall.**
Número de unidades urbanas	1.834	57,9	60,6
Superficie (m²) de las unidades urbanas	206.277,0	69,7	55,9

	Zona	Valladolid
Tamaño medio (m²) de las unidades urbanas	112,5	123,2

*Nota: Porcentaje sobre el total de unidades urbanas en el barrio
**Nota: Porcentaje en el municipio

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes. 1 de ene 2015

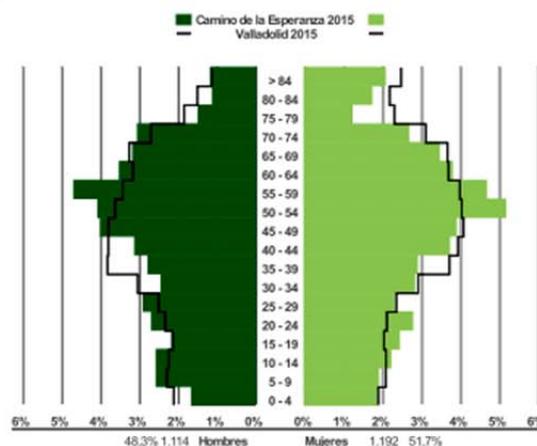
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 2015

Camino de la Esperanza

1. Imagen del barrio



2. Pirámide de población



%	Hombres	Barrio	Mujeres	%
48,3	1.114	Barrio	1.192	51,7
47,1	143.197	Valladolid	160.708	52,9
0,8	Barrio con respecto al municipio (%)			0,7

3. Índices demográficos

Indicadores demográficos	2010	2015
Dependencia	41,1 %	50,5 %
Envejecimiento	15,7 %	21,0 %
Juventud	85,5 %	60,3 %
Maternidad	19,1 %	16,6 %
Tendencia	98,2 %	78,4 %
Reemplazo	99,1 %	63,7 %

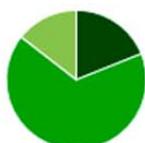
Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64}) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) * 100$

4. Familias

	Barrio	%	% en Vall.
Familias de 1 miembros	128	18,1	28,3
Familias de 2 miembros	174	24,5	28,7
Familias de 3 miembros	139	19,6	20,8
Familias de 4 miembros	126	17,8	14,4
Familias de 5 miembros	59	8,3	4,3
Familias de 6 miembros	33	4,7	1,7
Familias de 7 miembros	50	7,1	1,9
Total de familias	709	100	100

	Barrio	Valladolid
Tamaño medio familiar	3,3	2,5

5. Población extranjera



Menos de 20 años	17	18,9%
de 20 a 49 años	60	66,7%
Mayor de 49 años	13	14,4%

	Barrio	%*	% en Valladolid**
Hombres	36	3,2	5,5
Mujeres	54	4,5	4,8
Total	90	3,9	4,6

*Nota: Porcentaje sobre el total de la población del barrio por sexo

**Nota: Porcentaje sobre el total la población de Valladolid por sexo

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes. 1 de ene 2015

6. Viviendas

	Viviendas	%*	% en Vall.**
Número de unidades urbanas	1.069	46,6	60,6
Superficie (m ²) de las unidades urbanas	135.933,0	66,5	55,9

	Zona	Valladolid
Tamaño medio (m ²) de las unidades urbanas	127,2	123,2

*Nota: Porcentaje sobre el total de unidades urbanas en el barrio

**Nota: Porcentaje en el municipio

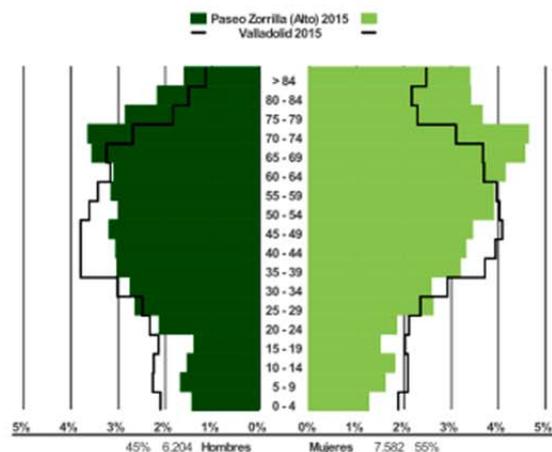
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 2015

Paseo Zorrilla (Alto)

1. Imagen del barrio



2. Pirámide de población



3. Índices demográficos

Indicadores demográficos	2010	2015
Dependencia	58,6 %	73,9 %
Envejecimiento	28,2 %	33,3 %
Juventud	31,3 %	27,6 %
Maternidad	14,3 %	14,3 %
Tendencia	98,1 %	82,1 %
Reemplazo	79,5 %	64,3 %

Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64}) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) * 100$

%	Hombres	Barrio	Mujeres	%
45,0	6.204	Barrio	7.582	55,0
47,1	143.197	Valladolid	160.708	52,9
4,3	Barrio con respecto al municipio (%)			4,7

4. Familias

	Barrio	%	% en Vall.
Familias de 1 miembros	1.919	32,4	28,3
Familias de 2 miembros	1.830	30,9	28,7
Familias de 3 miembros	1.108	18,7	20,8
Familias de 4 miembros	720	12,1	14,4
Familias de 5 miembros	228	3,8	4,3
Familias de 6 miembros	72	1,2	1,7
Familias de 7 miembros	50	0,8	1,9
Total de familias	5.927	100	100

	Barrio	Valladolid
Tamaño medio familiar	2,3	2,5

5. Población extranjera



Menos de 20 años	95	15,1%
de 20 a 49 años	414	65,6%
Mayor de 49 años	122	19,3%

	Barrio	%*	% en Valladolid**
Hombres	324	5,2	5,5
Mujeres	307	4,1	4,8
Total	631	4,6	4,6

*Nota: Porcentaje sobre el total de la población del barrio por sexo

**Nota: Porcentaje sobre el total la población de Valladolid por sexo

6. Viviendas

	Viviendas	%*	% en Vall.**
Número de unidades urbanas	7.383	63,4	60,6
Superficie (m²) de las unidades urbanas	807.241,0	69,1	55,9

	Zona	Valladolid
Tamaño medio (m²) de las unidades urbanas	109,3	123,2

*Nota: Porcentaje sobre el total de unidades urbanas en el barrio

**Nota: Porcentaje en el municipio

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes. 1 de ene 2015

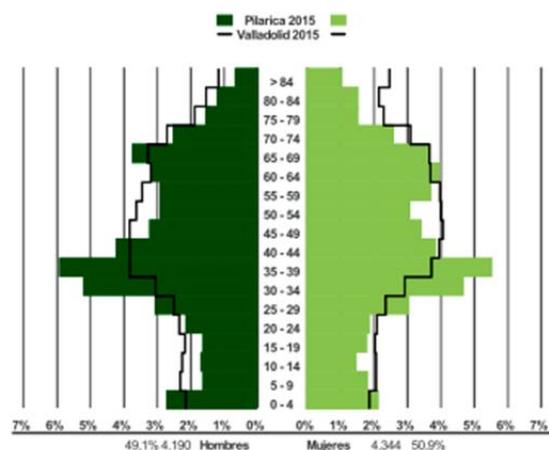
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 2015

Pilarica

1. Imagen del barrio



2. Pirámide de población



%	Hombres	Barrio	Mujeres	%
49,1	4.190	Barrio	4.344	50,9
47,1	143.197	Valladolid	160.708	52,9
2,9	Barrio con respecto al municipio (%)			2,7

3. Índices demográficos

Indicadores demográficos	2010	2015
Dependencia	37,2 %	45,1 %
Envejecimiento	16,6 %	19,7 %
Juventud	63,9 %	57,4 %
Maternidad	14,8 %	19,7 %
Tendencia	103,8 %	140,6 %
Reemplazo	87,3 %	73,4 %

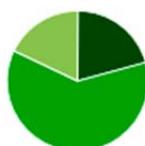
Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64}) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) * 100$

4. Familias

	Barrio	%	% en Vall.
Familias de 1 miembros	1.181	32,1	28,3
Familias de 2 miembros	1.092	29,7	28,7
Familias de 3 miembros	766	20,8	20,8
Familias de 4 miembros	452	12,3	14,4
Familias de 5 miembros	123	3,3	4,3
Familias de 6 miembros	25	0,7	1,7
Familias de 7 miembros	37	1,0	1,9
Total de familias	3.676	100	100

	Barrio	Valladolid
Tamaño medio familiar	2,3	2,5

5. Población extranjera



Menos de 20 años	104	20,7%
de 20 a 49 años	308	61,4%
Mayor de 49 años	90	17,9%

	Barrio	%*	% en Valladolid**
Hombres	280	6,7	5,5
Mujeres	222	5,1	4,8
Total	502	5,9	4,6

*Nota: Porcentaje sobre el total de la población del barrio por sexo

**Nota: Porcentaje sobre el total la población de Valladolid por sexo

6. Viviendas

	Viviendas	%*	% en Vall.**
Número de unidades urbanas	4.516	68,5	60,6
Superficie (m²) de las unidades urbanas	506.328,0	79,2	55,9

	Zona	Valladolid
Tamaño medio (m²) de las unidades urbanas	112,1	123,2

*Nota: Porcentaje sobre el total de unidades urbanas en el barrio

**Nota: Porcentaje en el municipio

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes. 1 de ene 2015

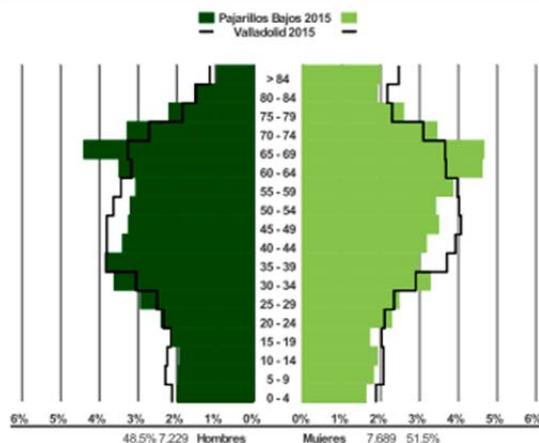
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 2015

Pajarillos Bajos

1. Imagen del barrio



2. Pirámide de población



%	Hombres	Barrio	Mujeres	%
48,5	7.229	Barrio	7.689	51,5
47,1	143.197	Valladolid	160.708	52,9
5,1	Barrio con respecto al municipio (%)			4,8

3. Índices demográficos

Indicadores demográficos	2010	2015
Dependencia	44,3 %	60,9 %
Envejecimiento	19,5 %	26,7 %
Juventud	57,2 %	41,6 %
Maternidad	16,7 %	18,2 %
Tendencia	101,7 %	95,2 %
Reemplazo	82,2 %	66,9 %

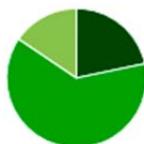
Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64}) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) * 100$

4. Familias

	Barrio	%	% en Vall.
Familias de 1 miembros	1.470	24,8	28,3
Familias de 2 miembros	1.952	32,9	28,7
Familias de 3 miembros	1.258	21,2	20,8
Familias de 4 miembros	826	13,9	14,4
Familias de 5 miembros	246	4,1	4,3
Familias de 6 miembros	91	1,5	1,7
Familias de 7 miembros	86	1,5	1,9
Total de familias	5.929	100	100

	Barrio	Valladolid
Tamaño medio familiar	2,5	2,5

5. Población extranjera



Menos de 20 años	281	21,7%
de 20 a 49 años	813	62,8%
Mayor de 49 años	201	15,5%

	Barrio	%*	% en Valladolid**
Hombres	696	9,6	5,5
Mujeres	599	7,8	4,8
Total	1.295	8,7	4,6

*Nota: Porcentaje sobre el total de la población del barrio por sexo

**Nota: Porcentaje sobre el total la población de Valladolid por sexo

6. Viviendas

	Viviendas	%*	% en Vall.**
Número de unidades urbanas	6.973	69,5	60,6
Superficie (m²) de las unidades urbanas	619.983,0	74,4	55,9

	Zona	Valladolid
Tamaño medio (m²) de las unidades urbanas	88,9	123,2

*Nota: Porcentaje sobre el total de unidades urbanas en el barrio

**Nota: Porcentaje en el municipio

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes. 1 de ene 2015

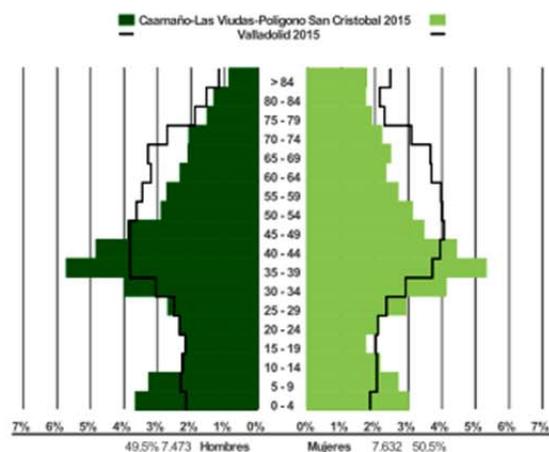
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 2015

Caamaño-Las Viudas-Polígono San Cristobal

1. Imagen del barrio



2. Pirámide de población



%	Hombres	Mujeres	%
49,5	7.473	Barrio	7.632
47,1	143.197	Valladolid	160.708
5,2	Barrio con respecto al municipio (%)		4,8

3. Índices demográficos

Indicadores demográficos	2010	2015
Dependencia	46,4 %	53,0 %
Envejecimiento	17,2 %	17,7 %
Juventud	84,6 %	95,6 %
Maternidad	23,3 %	27,4 %
Tendencia	129,8 %	112,6 %
Reemplazo	133,6 %	100,0 %

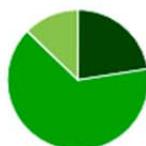
Dependencia	$((\text{Pob. } <15 + \text{Pob. } >64) / \text{Pob. de 15 a 64}) * 100$
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64 / \text{Pob. Total}) * 100$
Juventud	$(\text{Pob. } <15 / \text{Pob. } >64) * 100$
Maternidad	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. Mujeres 15 a 49}) * 100$
Tendencia	$(\text{Pob. 0 a 4} / \text{Pob. 5 a 9}) * 100$
Reemplazo	$(\text{Pob. 20 a 29} / \text{Pob. 55 a 64}) * 100$

4. Familias

	Barrio	%	% en Vall.
Familias de 1 miembros	1.544	26,9	28,3
Familias de 2 miembros	1.551	27,0	28,7
Familias de 3 miembros	1.220	21,3	20,8
Familias de 4 miembros	934	16,3	14,4
Familias de 5 miembros	258	4,5	4,3
Familias de 6 miembros	126	2,2	1,7
Familias de 7 miembros	104	1,8	1,9
Total de familias	5.737	100	100

	Barrio	Valladolid
Tamaño medio familiar	2,6	2,5

5. Población extranjera



Menos de 20 años	314	22,5%
de 20 a 49 años	906	64,8%
Mayor de 49 años	178	12,7%

	Barrio	%*	% en Valladolid**
Hombres	727	9,7	5,5
Mujeres	671	8,8	4,8
Total	1.398	9,3	4,6

*Nota: Porcentaje sobre el total de la población del barrio por sexo

**Nota: Porcentaje sobre el total la población de Valladolid por sexo

6. Viviendas

	Viviendas	%*	% en Vall.**
Número de unidades urbanas	7.339	48,9	60,6
Superficie (m²) de las unidades urbanas	709.727,0	18,0	55,9

	Zona	Valladolid
Tamaño medio (m²) de las unidades urbanas	96,7	123,2

*Nota: Porcentaje sobre el total de unidades urbanas en el barrio

**Nota: Porcentaje en el municipio

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes. 1 de ene 2015

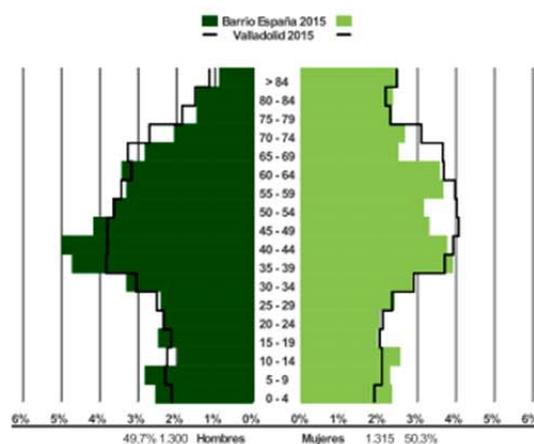
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 2015

Barrio España

1. Imagen del barrio



2. Pirámide de población



3. Índices demográficos

Indicadores demográficos	2010	2015
Dependencia	47,7 %	54,2 %
Envejecimiento	18,1 %	20,8 %
Juventud	78,1 %	68,9 %
Maternidad	23,6 %	23,8 %
Tendencia	112,2 %	95,5 %
Reemplazo	104,1 %	64,7 %

Dependencia	((Pob. <15 + Pob. >64) / Pob. de 15 a 64) * 100
Envejecimiento	(Pob. >64 / Pob. Total) * 100
Juventud	(Pob. <15 / Pob. >64) * 100
Maternidad	(Pob. 0 a 4 / Pob. Mujeres 15 a 49) * 100
Tendencia	(Pob. 0 a 4 / Pob. 5 a 9) * 100
Reemplazo	(Pob. 20 a 29 / Pob. 55 a 64) * 100

%	Hombres	Mujeres	%
49,7	1.300	Barrio	1.315
47,1	143.197	Valladolid	160.708
0,9	Barrio con respecto al municipio (%)		0,8

4. Familias

	Barrio	%	% en Vall.
Familias de 1 miembros	301	29,3	28,3
Familias de 2 miembros	285	27,8	28,7
Familias de 3 miembros	208	20,3	20,8
Familias de 4 miembros	135	13,2	14,4
Familias de 5 miembros	52	5,1	4,3
Familias de 6 miembros	20	1,9	1,7
Familias de 7 miembros	25	2,4	1,9
Total de familias	1.026	100	100

	Barrio	Valladolid
Tamaño medio familiar	2,5	2,5

5. Población extranjera



Menos de 20 años	9	11,5%
de 20 a 49 años	55	70,5%
Mayor de 49 años	14	17,9%

	Barrio	%*	% en Valladolid**
Hombres	47	3,6	5,5
Mujeres	31	2,4	4,8
Total	78	3,0	4,6

*Nota: Porcentaje sobre el total de la población del barrio por sexo

**Nota: Porcentaje sobre el total la población de Valladolid por sexo

6. Viviendas

	Viviendas	%*	% en Vall.**
Número de unidades urbanas	1.288	74,0	60,6
Superficie (m ²) de las unidades urbanas	131.537,0	73,1	55,9

	Zona	Valladolid
Tamaño medio (m ²) de las unidades urbanas	102,1	123,2

*Nota: Porcentaje sobre el total de unidades urbanas en el barrio

**Nota: Porcentaje en el municipio

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Padrón municipal de habitantes. 1 de ene 2015

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). 2015

Programa de Regeneración Urbana del 29 de Octubre

Por resolución de 2 de septiembre de 1965 de la entonces Dirección General del Ministerio de la Vivienda se dieron por recibidas definitivamente las obras ejecutadas y se otorgó la calificación legal de Viviendas de Renta Limitada de tipo Social en el Barrio 29 de octubre de Valladolid. Se trata de edificaciones construidas en condiciones precarias, sin aislamientos, sin calefacción, con materiales propios de aquellos años y que hoy en día se consideran inadecuados y alejados de cualquier estándar mínimo de calidad.

La justificación de la elección de esta zona frente a otras en el barrio de Pajarillos, e incluso frente a otras en dentro del término municipal de Valladolid, se encuentra en diversas razones, no solo socioeconómicas, como de tipo urbanístico y edificatorio.

Para abordar las actuaciones necesarias en este Polígono inicialmente se planteó la declaración de un Área de Renovación Urbana. Para ello era necesaria la propia declaración del área y la modificación del PGOU de Valladolid y su financiación:

En este sentido, la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU para este sector se realizó mediante ORDEN FYM/317/2013, de 15 de abril, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el ámbito del Polígono 29 de Octubre. Por otra parte, con fecha 26 de diciembre de 2013, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Castilla y León acordó aprobar la Declaración de Área de Renovación Urbana.

Con fecha 23 de diciembre de 2014 se firma el Acuerdo de la Comisión Bilateral relativo al Área de Regeneración y Renovación Urbana denominada "29 de octubre" entre el Mº de Fomento, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid.

Mediante Orden de 23 de marzo de 2015, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente concede una subvención al Ayuntamiento de Valladolid, para la financiación de las actuaciones propuestas en dicha área, aprobando un gasto por importe de cinco millones ciento setenta y tres mil doscientos quince euros con diecinueve céntimos de euro, para las anualidades 2015, 2016 y 2017.

Significar que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, al amparo de la encomienda efectuada por el Ayuntamiento de Valladolid de fecha 8 de marzo de 2013, redactó el Proyecto de Actuación así como el de urbanización y el básico de viviendas de sustitución, actuaciones desarrolladas al amparo del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, y en concreto a través de la Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura Vivienda y Suelo, por la que

se aplica el Convenio de Colaboración con la Comunidad de Castilla y León para la ejecución de aquél, así como el Acuerdo de la Comisión Bilateral celebrada el 23 de diciembre de 2014, relativo al Área de Regeneración y Renovación Urbana denominada “29 de octubre “ en Valladolid.

La propuesta de actuación consistía en la demolición de un total de 95 bloques con un total de 570 viviendas y 33.960 m² construidos, para construir 712 viviendas y un total de 140 alojamientos protegidos (aproximadamente), encontrándose prevista realizarla mediante el procedimiento de expropiación, con lo que más del 50% de los actuales propietarios quedarían fuera. Entre otras cuestiones, la venta de esas 142 viviendas a mayores, permitiría financiar la operación, ya que esta operación se diseñó confiando encontrar algún promotor-constructor que, a cambio de una parcela, contribuyese a financiarla, cuestión que resultó fallida.

Durante este periodo de tres años que han transcurrido desde el inicio de la operación, se ha evidenciado la dificultad de llevar a cabo el desarrollo del ARU a través de un sistema de expropiación que no garantizaba, ni la viabilidad económica del mismo, ni la solución de los problemas sociales detectados en la gestión de aquélla. A pesar de los innumerables esfuerzos realizados por llevar a cabo en tiempo y forma esta Área de Renovación Urbana, y tras numerosas consultas con las asociaciones de vecinos, se ha llegado a la conclusión de que es necesario un cambio en el modelo de gestión para poder satisfacer las necesidades sociales y urbanísticas acuciantes de un barrio con las carencias como es el del 29 de octubre en Valladolid.

El presupuesto que debía aportar el Ayuntamiento para esta primera fase era de 2.231.216,13 euros, el Ministerio de Fomento 2.231.216 euros y la Junta de Castilla y León 1.888.926 euros siendo necesario encontrar un promotor privado que invirtiera 3.804.586,17 euros, lo cual se demostró infructuoso tras las gestiones realizadas con asociaciones de promotores.

Tras las elecciones municipales, el nuevo equipo de gobierno, evidencia el rechazo social a este proyecto gestionado mediante sistema de expropiación, y consideró que era necesario garantizar que nadie pudiera verse impelido a abandonar la zona, a la vez de destacó la importancia de conseguir actuar en todo el ámbito con las mismas condiciones que en la primera fase. Todo ello siendo conscientes de la dificultad del cumplimiento de plazos y de la insuficiencia de presupuesto al cambiar las variables de la operación y no encontrar un promotor privado que ayudase a financiar las actuaciones, lo que forzaba a que, si se quería llevar a cabo esta operación, el Ayuntamiento debería haber aportado su parte más la del promotor lo que ascendía a 6.035.802,30 de euros, cantidad totalmente inviable para las arcas municipales.

En consecuencia, con lo anteriormente expuesto y de las necesidades evidenciadas, se plantea una nueva propuesta a desarrollar que, posibilite la realización de una actuación más lógica y mejor diseñada, de tal manera que permita no sólo una actuación urbanística, en este caso fundamentada en la rehabilitación al ser la opción más demandada, acompañada de actuaciones puntuales de mejora de infraestructuras, sino la imprescindible actuación social que permita la regeneración de un barrio, como es el “Polígono 29 de Octubre” en Valladolid.

A la luz del nuevo escenario conviene plantearse un nuevo Proyecto de Regeneración Urbanística que permita actuar en la zona en un plazo de tiempo razonable (de 4 a 5 años), y que se pueda garantizar con los presupuestos municipales. Esta opción de rehabilitación se realizaría en base a los recursos públicos, sin tener que aportar cantidad alguna los actuales propietarios. Tampoco tendrían que abandonar la vivienda durante el proceso de rehabilitación. No se plantearía problema alguno de tipo fiscal, jurídico o administrativo, al no perder en ningún momento la propiedad de la vivienda los actuales propietarios.

La posible rehabilitación de edificios respetaría los parámetros de la edificación preexistente en superficie edificable, altura y ocupación, así como la organización de los conjuntos. Las actuaciones que se proponen realizar son perfectamente compatibles con lo previsto en la modificación del planeamiento del área, ya que no se producen alteraciones volumétricas en los bloques donde se actúa ni se proponen modificaciones de fachada o cubierta que rompan la unidad del conjunto arquitectónico de la barriada.

Para ello desde la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, constituida ya como medio propio o servicio técnico del Ayuntamiento de Valladolid, ha promovido las actuaciones necesarias para llevar a cabo este cambio de sentido a la actuación. Fruto de este trabajo:

- Mediante ORDEN FYM/899/2016, de 18 de octubre, se ha procedido a la modificación del PGOU de Valladolid, en el ámbito del polígono 29 de octubre con la finalidad de regenerar dicho polígono, a través de la realización conjunta de obras de rehabilitación de los edificios, así como la reurbanización de los espacios públicos, con la finalidad de recuperar y mejorar este barrio vulnerable.
- Igualmente la Junta de Castilla y León, en su sesión del pasado 27 de octubre de 2016, acordó modificar el Acuerdo de 26 de diciembre de 2013, por el que se declaró como Área de Renovación Urbana el “Polígono 29 de Octubre” de Valladolid, declarándose el mismo como Área de Regeneración Urbana.
- La Orden de 25 de Octubre de 2016, de la Consejería de Fomento y Medio Ambiente por la que se prorroga el plazo de justificación de la subvención concedida al Ayuntamiento de Valladolid de la anualidad 2015 y 2016 hasta el 31

de diciembre de 2016 para la financiación de las actuaciones propuestas en el ARU del “Polígono 29 de Octubre” (Valladolid).

- La adenda para la modificación del Acuerdo de la Comisión Bilateral celebrada el 23 de diciembre de 2014, relativo al Área de Regeneración y renovación Urbana denominada “29 de Octubre” en Valladolid de fecha 28 de octubre de 2016. Con este nuevo planteamiento el Ministerio de Fomento aportará la cantidad de 1.641.860,72€, lo que representa un porcentaje estimado del 28,74% del coste total de las actuaciones; la Comunidad Autónoma de Castilla y León aportará la cantidad de 1.142.088,12€ representando dicho importe un 19,99%; mientras que el Ayuntamiento de Valladolid aportará la cantidad de 2.929.348,41€, representando dicho importe un porcentaje total estimado del 51,27€

Así definida la actuación debemos distinguir entre unos objetivos generales y otros específicos:

Objetivos Generales:

- Mejorar la calidad de vida de los habitantes del barrio a través de las intervenciones en las edificaciones y en el entorno urbano.
- Concienciar a los residentes del barrio del deber de mantener los inmuebles, las zonas comunes y el entorno en adecuadas condiciones de conservación mediante medidas complementarias en el ámbito social, económico y ambiental.

Objetivos Específicos:

- De intervención técnica:
 - La renovación del saneamiento de los bloques de viviendas.
 - La sustitución de las actuales cubiertas por otros sistemas de cubrición que mejoren la estanqueidad y la eficiencia energética de éstas.
 - La creación de una envolvente térmica en las fachadas, que mejoren la eficiencia energética de las mismas incluyendo carpinterías y también las reparaciones de escaleras y vías de acceso a las viviendas
 - La adecuación de espacios comunes entre bloques.
 - El acondicionamiento de los espacios públicos: paseos, plazas y zonas de esparcimiento comunitario.

De intervención social:

- Propiciar la participación y cohesión social de la población en el proyecto a través de sus diferentes órganos de representación.
- Apoyar técnicamente la constitución de las comunidades de propietarios.

- Lograr la colaboración e implicación en el proyecto.
- Promover hábitos saludables mediante talleres de formación socio-educativos y sostenibilidad medioambiental.
- Integrar a sus habitantes en procesos de formación para el cuidado adecuado de las viviendas y mejora de su calidad de vida.
- Mejora de la percepción del propio residente del barrio y la imagen proyectada hacia el resto de ciudadanos.

De intervención medioambiental:

- Mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras.

Las actuaciones a desarrollar planteadas son:

Actuaciones Técnicas:

- Obras de Saneamiento horizontal
- Arreglos de escaleras/zonas comunes: consistentes en solucionar los daños y patologías existentes en las escaleras de comunicación
- Cambio de cubiertas.
- Actuaciones sobre fachadas: consistirán básicamente en la creación de una nueva envolvente térmica.
- Rehabilitación del antiguo colegio para equipamiento público.
- Actuaciones en los espacios urbanos
- Pavimentación general
- Rediseño de espacios: se proyectará una nueva distribución de los espacios públicos.
- Alumbrado público: se cambiarán las luminarias existentes, por otras de mayor eficiencia energética.

Actuaciones Sociales:

Sobre las actuaciones sociales se está elaborando un plan social por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid con la colaboración de la Concejalía de Bienestar Social del Ayuntamiento.

Actuaciones ambientales.

- Reurbanización de los viales y renovación de las infraestructuras existentes obsoletas.

- Medidas de naturación urbana e infraestructura verde, consistente en la incorporación de vegetación aprovechando todo tipo de superficies como los espacios intersticiales de viario y espacios libres infrautilizados, ... incrementando así la capacidad del barrio de funcionar como sumidero del carbono que produce, además de otros muchos beneficios como la regulación de la temperatura y humedad debidas al efecto de la evapotranspiración, la capacidad de proporcionar sombra y hacer más agradables los espacios urbanos, sus capacidades de funcionar como pantallas de control del viento y de reducción de la contaminación acústica.

Además, las superficies permeables y vegetadas tienen un mejor comportamiento respecto del ciclo del agua que las superficies impermeables y favorecen el incremento de la biodiversidad, factores ambos que incrementan la resiliencia urbana. A ello hay que añadir su función ornamental y paisajística, la función de mejora del espacio recreativo, etc.; esto hace que mejore la calidad urbana del espacio público y hace que el barrio tenga un aspecto más humanizado.

En consecuencia, se dará prioridad al uso de flora local implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

Se realizará la apertura del espacio libre asociado al colegio convirtiéndolo en una gran plaza urbana abierta al barrio, con vegetación y soluciones de urbanización semipermeables

Se crearán Itinerarios accesibles en todos los espacios públicos y recorridos y se ejecutarán vados adaptados en todos los cruces peatonales que no los tuvieran.

Se sustituirán las bandas de aparcamiento actuales por bandas de aparcamiento con superficies semipermeables.

Datos generales en el ámbito de actuación:

Superficie:	47.874,85 m ²
Nº de parcelas:	100
Nº de bloques vivienda:	95
Edificios dotacionales	1
Locales comerciales	5
Nº total de viviendas	570
Sup. construida media/vivienda	59,80 m ²
Sup. Útil media /vivienda	49,25 m ²
Nº de habitantes	1584

La rehabilitación se plantea realizarla en tres fases.

Rehabilitación de Zorzal 12

El Ayuntamiento de Valladolid ha iniciado la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, al objeto de hacer posible un Proyecto de Regeneración Urbana en el Polígono 29 de octubre de Valladolid, actuación ambiciosa y necesaria que conlleva la integración de políticas urbanísticas, de vivienda, social y medioambiental.

Para facilitar la consecución de dicho Proyecto de Regeneración, se ha considerado imprescindible la rehabilitación de las viviendas sitas en el edificio nº 12 de la calle Zorzal, propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, para facilitar el alquiler en rotación y el alquiler protegido y servir de actuaciones puntuales de realojo.

En consecuencia, se ha elaborado un Proyecto para la rehabilitación de dicho edificio, para viviendas resultantes de aproximadamente 44,00 m² útiles. Las actuaciones que conlleva dicho proyecto se corresponden a una rehabilitación total del edificio, interviniéndose en la cubierta, fachada, elementos comunes, instalaciones y el interior de las viviendas, para adaptarlas, en la medida de lo posible, tanto a la normativa de aplicación como a los estándares de habitabilidad, sostenibilidad y confort actuales.

La solución constructiva propuesta para el aislamiento de la fachada, genera una nueva imagen arquitectónica del bloque con la nueva textura y colorido que proporciona el revoco y la chapa que materializa el acabado propuesto.

Los criterios establecidos para la actuación propuesta conllevan los siguientes puntos:

1. Resolver el problema de humedades que padecen actualmente las viviendas.
2. Dotar al edificio de instalaciones y equipamientos básicos ajustados a la normativa vigente.
3. Proporcionar una nueva imagen al edificio.
4. Redistribuir interiormente las viviendas para adaptarlas tanto a la normativa en vigor como a las necesidades de uso y confort actuales.
5. Mejora de accesibilidad a las viviendas en planta baja sustituyendo los peldaños en portal de acceso a las mismas por una rampa con una pendiente no superior al 10%. Asimismo, se adapta una de las viviendas en planta baja en vivienda accesible para usuarios en silla de ruedas.





Las viviendas resultantes se destinarán, durante cincuenta años, al alquiler cuyos destinatarios podrá ser de dos tipos:

- Vivienda de alquiler en rotación (50% de la promoción), para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales de hasta 1,2 veces el IPREM, teniendo en consideración los de todos los que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.
- Vivienda de alquiler protegido (50% de la promoción), para ser alquiladas a unidades de convivencia con ingresos totales entre 1,2 veces y 3 veces el IPREM, teniendo en consideración los de todos los que vayan a residir habitual y permanentemente en la vivienda.

La selección de dichos arrendatarios se realizará de conformidad con el Protocolo aludido anteriormente en colaboración con la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León quien proporcionará la lista del Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Oficial, que servirá de base para la selección de los posibles inquilinos.

Proyecto INNOLID 2020+ Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado

El Ayuntamiento de Valladolid ha aprobado la Estrategia INNOLID 2020+, Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) que ha sido presentada en la segunda convocatoria para la selección de Estrategias DUSI que serán cofinanciadas mediante el programa operativo FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020

El presupuesto previsto para llevar a cabo la Estrategia asciende a 28.112.500€, de los cuales, en el caso de ser seleccionada, el 50% serían financiados por la Unión Europea

"INNOLID 2020+ ha sido estructurada en cuatro grandes ejes que buscan vertebrar las actuaciones de carácter operativo y eminentemente práctico, que permitan continuar con el desarrollo sostenible de la ciudad, planteándose esta sostenibilidad en sus tres dimensiones: económica, social y medioambiental.

Los objetivos pasan por mejorar la habitabilidad de la ciudad; la integración de colectivos en riesgo de exclusión ofreciendo mayores oportunidades socio-laborales y formativas; racionalizar la movilidad habilitando itinerarios y medios de transporte alternativos; mejorar la morfología de la ciudad hacia un modelo más sostenible con regeneración de espacios, zonas más abiertas, verdes y accesibles.

Entre los proyectos o iniciativas que podrán financiarse con esta estrategia, se encuentran el programa de mejora de la eficiencia energética y uso de energías renovables en instalaciones municipales, la mejora del medio ambiente y la rehabilitación y puesta en valor del patrimonio natural de la ciudad, junto a actuaciones destinadas a mejorar la eficiencia en el consumo del agua y reducir la contaminación acústica.

Asimismo, se habla de abrir nuevos espacios en el barrio de Pajarillos, rehabilitar el polígono 29 de octubre para reducir sus altas tasas de absentismo escolar, mejorar los ratios de infraviviendas y mejorar la habitabilidad de la ciudad (dentro del contexto de ciudad urbana sostenible), potenciando actividades microeconómicas en el barrio.

5.- LA VIVIENDA EN LA POLÍTICA MEDIOAMBIENTAL

Gastos en la vivienda y pobreza residencial.

Vivir en una casa cuesta cada vez más. Los suministros básicos, como el agua, la luz o el gas, cuestan más desde el inicio de la crisis. El precio de la electricidad para los consumidores domésticos en España se ha incrementado más de un 70% y el del gas un 30% en los últimos siete años, según datos extraídos de la oficina estadística de la Comisión Europea, Eurostat. Otro suministro básico en el hogar, el agua, también cuesta más ya que el precio medio del servicio de agua doméstica ha subido más de un 25 % en los últimos 10 años. El importe de las facturas energéticas que los hogares tienen que asumir como consumidores finales se encuentra condicionado por una serie de aspectos que influyen en el esfuerzo de las familias para asumir su pago.

Los cortes de suministro energético se producen como consecuencia del impago de las facturas energéticas. En el caso de que dicho corte se produzca en un hogar que no es capaz de hacer frente a los mismos, genera una situación de privación de un suministro que puede ser clave para cubrir necesidades básicas como la climatización, cocina, iluminación o agua caliente sanitaria. Además, el hogar que se enfrenta al corte de suministro debe afrontar una serie de costes asociados al reenganche del suministro energético, costes que en muchas ocasiones sitúan al hogar ante una situación de vulnerabilidad aún mayor, al no poder ser asumidos económicamente. La cuestión es que habitar en una vivienda sin suministros energéticos sitúa al hogar en la antesala de un nivel de exclusión social severa al habitar en una vivienda sin condiciones mínimas y al poner en riesgo su salud. Los efectos de la pobreza energética sobre la salud tienen consecuencias más allá del propio bienestar de los afectados, que es en cualquier caso, el principal impacto de esta problemática.

La pobreza energética, se presenta por tanto, como un problema complejo que debe ser abordado con enfoque sistémico, vocación de sumar sinergias y con la necesidad de coordinación entre los distintos agentes implicados. Es una problemática que no puede ser atendida por una política sectorial sino por la suma de acciones multisectoriales en distintas escalas competenciales, adecuadamente coordinada.

Según el estudio de Pobreza, Vulnerabilidad y Desigualdad energética, realizado por la Asociación de Ciencias Ambientales, en el análisis comparativo de los indicadores de pobreza energética desagregados por las características socio-demográficas del hogar se indica, en primer lugar, que la presencia de menores de 18 años implica una mayor incidencia de retrasos en el pago de las facturas y por el contrario, tan solo el 3% de

hogares con personas de edad avanzada no pagan a tiempo sus facturas, a pesar de que tienen más probabilidad de sufrir temperaturas inadecuadas dentro de la vivienda.

La situación laboral del hogar se muestra también como factor de vulnerabilidad. Los hogares en paro y que dependen del subsidio de desempleo u otras prestaciones tienen mayor probabilidad de estar en pobreza energética. En hogares con empleo, hay también una mayor incidencia de pobreza energética en presencia de contratos eventuales o temporales en comparación con contratos fijos de duración indefinida.

Según la comparación llevada a cabo, se registra una mayor incidencia de la pobreza energética en hogares en los que la persona principal tiene bajo nivel educativo, está en paro o depende de otras prestaciones, tiene un contrato temporal, está soltera, viuda o divorciada, o proviene de un país de fuera de la UE, así como en el caso de familias monoparentales.

Por último, los resultados por condiciones de salud declaradas, que indican que el subgrupo de hogares con alguna persona con mala salud o enfermo crónico tiene una mayor incidencia de falta de confort térmico, o goteras, humedades o podredumbre en la vivienda.

Los estudios relativos a los hogares, reflejan en 2014 que el porcentaje de gastos en energía domésticos sobre ingresos superiores al 10%, afecta al 15% de las viviendas y al 11%, aquéllos que se declaran incapaces de mantener su vivienda a una temperatura adecuada en la estación fría. Esto supone que desde el anterior informe, con datos del año 2012, se ha producido un descenso del 12% en el primer indicador (gasto en energía desproporcionado), mientras que en el segundo (incapacidad de mantener temperatura adecuada) se registra, por el contrario, un incremento de un 22% en tan sólo dos años. Tanto el porcentaje de hogares incapaces de mantener su vivienda a una temperatura adecuada como con retrasos en el pago de las facturas mantienen su tendencia al alza de forma sostenida.

Asimismo, los indicadores muestran tasas más altas de pobreza energética en las viviendas en régimen de alquiler que en propiedad y por tipos de fuentes de energía usadas para calefacción, los hogares que no usan gas o electricidad tienen mayor probabilidad de estar en pobreza energética.

En lo referente a la desigualdad energética se refleja en que el porcentaje de hogares afectado por el retraso en el pago de las facturas en la franja de renta más baja pasó del 10 al 25% entre 2007 y 2014, mientras que la incidencia de este indicador en las rentas más elevadas prácticamente no experimentó cambios en el mismo periodo.

La actuación sobre la vivienda y, en concreto, la apuesta por la rehabilitación de edificios, es la mejor medida para solucionar y prevenir la pobreza energética dado que reduce la vulnerabilidad de un hogar ante un cambio de ingresos, ante una posible subida de los precios o ante un factor interno o externo que modifique su demanda energética".

Medidas frente a la pobreza energética y residencial

Su propósito es resolver situaciones graves por falta de conservación, pobreza energética, y accesibilidad subvencionando las actuaciones mínimas necesarias para ello.

En Valladolid existen más de 50.000 viviendas con más de 50 años de antigüedad y casi el 10% de estas viviendas se encuentran en un estado de conservación ruinoso, malo o deficiente. Sus características, estado de conservación y antigüedad requieren su rehabilitación estructural, funcional y energética.

La rehabilitación de edificios sigue postulándose como una solución a la pobreza energética a largo plazo, tanto para aquellos hogares que ya están en esta situación, al conseguir rebajar de forma considerable su demanda energética, como para los que se encuentran en una situación de menor vulnerabilidad, con el fin de evitar que en el futuro puedan acabar en dicha situación, ya sea por subidas del precio de la energía, reducciones de las rentas familiares, cambio en su composición socio-demográfica o régimen de consumo de energía, etc..

Los procesos de rehabilitación integral de los edificios optimizan los recursos y adoptan soluciones que abordan todos los elementos del edificio, demostrándose más efectivos que la adopción de sucesivas medidas de eficiencia energética en el tiempo. Por otro lado, el orden lógico de intervención debería abordar primero la envolvente del edificio, con el fin de reducir la demanda energética, para seguidamente renovar las instalaciones e incorporar energías renovables si es posible, adaptadas y dimensionadas a la nueva demanda energética. Sin embargo, en algunos edificios se están siguiendo procesos inversos, debido a la mayor facilidad, especialmente en la toma de decisiones, para realizar cambios en las instalaciones (por ejemplo calderas) frente a las actuaciones en la envolvente.

La rehabilitación supone una oportunidad para mejorar las condiciones de habitabilidad de millones de personas que padecen de pobreza energética en sus hogares a consecuencia del mal estado y antigüedad de los edificios, de que se promueva el uso de energías y tecnologías alternativas que permitan reducir el consumo de energía en la edificación. Además, la rehabilitación energética tiene

ventajas medioambientales ya que el ahorro de energía también influye en la reducción de emisiones de CO2 a la atmósfera.

Al mejorar la habitabilidad de edificios antiguos se disminuye la pobreza energética, y por tanto, se mejora la calidad de vida para millones de personas que pueden disfrutar de un mayor confort térmico en su vivienda. Asimismo, la rehabilitación mejora la eficiencia energética y fomenta el uso de renovables por lo que al impulsar la rehabilitación se reduce la dependencia energética de los combustibles fósiles y se alcanzan los objetivos marcados por la UE referentes a eficiencia energética, reducción de emisiones contaminantes y promoción de la utilización de energías renovables en la edificación.

A fin de tener una visión comparativa del conjunto de la ciudad de Valladolid a nivel de eficiencia energética y accesibilidad, el Ayuntamiento de Valladolid encargó a la Universidad de Valladolid en el año 2015 un Estudio de Conjunto de los Barrios de Valladolid orientado a posibles mejoras de la eficiencia energética y la accesibilidad, que atiende a los indicadores actuales derivados del Horizonte 2020 de la UE en relación con la sostenibilidad económica vinculada a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, la reducción de la demanda energética de las edificaciones, y la incorporación de energía limpias y renovables; y también de conceptos del actual debate social, urbanístico y arquitectónico, como son los de regeneración urbana, rehabilitación, eficiencia energética, pobreza energética y accesibilidad y movilidad urbanas.

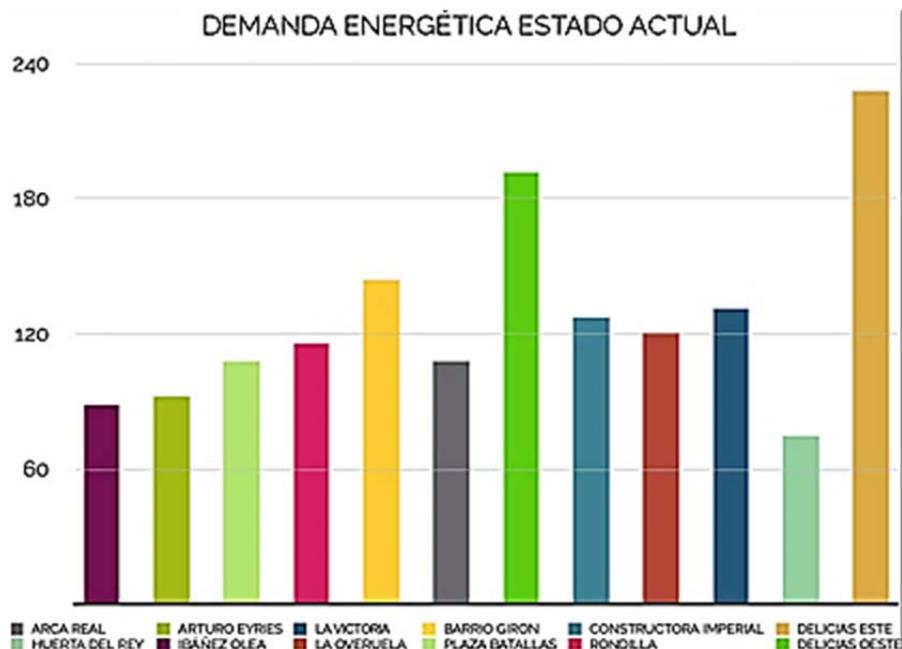
En el criterio de la selección de las once unidades urbanísticas más vulnerables analizadas, se excluyeron las intervenciones de regeneración urbana ya puestas en marcha por el Ayuntamiento de Valladolid, (Rondilla, 29 de Octubre, 4 de Marzo o el Grupo de viviendas Empresa Fasa-Renault), incluyendo aquellos enclaves en los que existía una razonable homogeneidad constructiva y tipológica, y también coincidía su periodo de construcción, generalmente comprendido entre las primeras construcciones modernas de la década de los 60 y siempre anteriores a la entrada en vigor de la norma NBE-CT-79, que tanta trascendencia tuvo para la consideración inicial del ahorro de la demanda energética en edificación residencial. Se trata en todos los casos de viviendas con algún tipo de régimen de protección oficial, y con el denominador común de la inexistencia de los actuales criterios de accesibilidad, aunque las condiciones constructivas son generalmente aceptables en su solidez a día de hoy en casi todos los casos. En consecuencia, las áreas analizadas fueron:

- Bº la Victoria, limitado a tres manzanas de viviendas construidas entre 1946 y 1950 y situadas al inicio del barrio junto al río.
- Grupo de Constructora Imperial (Bº de los Vadillos), de promoción privada, construido en 1968.

- La Overuela, cuya consolidación como núcleo urbano se produjo con la construcción, a partir de 1956 de un grupo de viviendas rurales a cargo de la Obra Sindical de Hogar.
- Huerta del Rey, en concreto, tres promociones que ocupan tres manzanas de este Plan Parcial, y se corresponden con la tipología de bloque abierto que constituyen en realidad promociones independientes, todas ellas promovidas como viviendas de promoción oficial subvencionadas por el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) y construidas entre 1969 y 1973
- Barrio Girón, limitado a las unidades de vivienda que conforman la Plaza Porticada y construidas entre 1950 y 1951.
- Grupo de Ibáñez Olea (Bº de Pajarillos) de promotor privado, terminado en 1964.
- Zona de Arca Real (Sur del Bº de las Delicias) que incluye el “Poblado Arca Real, y que fue construido a partir de 1960.
- Arturo Eyries, grupo de viviendas construidas por INV entre los años 1972 y 1982.
- Las Batallas, grupo promovido por el patronato Francisco Franco y el INV, que fue construido entre los años 1960 y 1964.
- Delicias Este que comprende el Grupo “las Viudas” y que fue construido por la Jefatura provincial del Movimiento y el grupo “Jesús Aramburu” construido por el INV entre 1956 y 1963.

De las lecturas transversales resultantes del estudio (véase Anexo IV) se deduce que la demanda energética de estos entornos ha sufrido pocas variaciones desde su construcción inicial destacando el área del Este de Delicias formado por los grupos de Las Viudas y Jesús Aramburu, en las que no se han producido prácticamente ninguna mejora en la envolvente arquitectónica como cambios de ventanas, cierres de galerías, etc.

En cuanto a los mayores demandantes de energía entre 151 kwh/m² y 200 kwh/m² (kilovatios hora metro cuadrado útil año) que indica el gasto en calefacción, agua caliente y refrigeración se encuentran las viviendas de Las Viudas, seguidas de las de La Overuela, Bº Girón, Plaza de Las Batallas, Grupo Constructora Imperial, Rondilla y la Victoria con demandas entre los 101 kwh/m² y los 150 kwh/m². La media en Castilla y León se sitúa en los 130 kwh/m².



Con estas premisas se considera necesario la creación de un Programa de ayudas al fomento a la conservación, la accesibilidad y la eficiencia energética, que se resolverá mediante la convocatoria de ayudas destinadas a la rehabilitación de viviendas en zonas delimitadas de la ciudad, y que se completará con ayudas de emergencia para resolver situaciones graves por falta de conservación, pobreza energética y adaptación interior de las viviendas para minusválidas, en colectivos vulnerables.

Estas ayudas se destinarían a resolver situaciones graves por falta de conservación, pobreza energética, y falta de accesibilidad y su propósito es subvencionar las actuaciones mínimas necesarias para el cumplimiento de estos fines, irían dirigidas a personas físicas propietarias de una vivienda que constituya su domicilio habitual y con una limitación de sus ingresos totales o a Comunidades de Propietarios en las que, los propietarios de vivienda que habiten de forma habitual y permanente, tengan ingresos reducidos.

Programa de actuaciones de eficiencia energética (microeficiencia energética)

Su objetivo es crear una línea de ayudas para financiar el Plan de microeficiencia energética

Por acuerdo de Pleno de diciembre de 2016 se acordó la puesta en marcha, con 600.000 euros, de un Plan de micro-eficiencia energética en hogares vulnerables dirigido a luchar contra la pobreza energética de la ciudad creándose en febrero de 2016 una comisión para determinar el concepto de vulnerabilidad de los hogares y la

renta de referencia para acceder a las ayudas. El Ayuntamiento como administración más cercana al ciudadano es el órgano más adecuado para informarle sobre las ayudas que dispone y la que mejor formación puede ofrecerle para adoptar medidas y buenas prácticas que permitan realizar una mejor gestión energética de su hogar y reducir sus gastos energéticos.

El Plan de Vivienda recoge este encargo y propone en primer lugar la realización de un estudio en colaboración con los Servicios Sociales del Ayuntamiento que analice en cada caso, el consumo de energía de la calefacción, en electricidad, en agua caliente y en refrigeración. Dentro de los costes energéticos anuales la calefacción doméstica representa en Valladolid un considerable gasto para los habitantes de una vivienda y posiblemente seguirán aumentando. Es necesario analizar las causas de la ineficiencia energética e identificar las posibles intervenciones para reducir cualquier gasto y ahorrar energía.

Los servicios sociales municipales son clave para la acreditación de una situación de vulnerabilidad de pobreza energética en hogares, la gestión del riesgo de desconexión y el pago de las facturas que garanticen niveles mínimos de suministro, enmarcadas en los convenios que las comercializadoras suscriban con las administraciones públicas competentes en cada caso.

Las actuaciones que permitan mejorar la eficiencia energética de la vivienda son sin duda las que generan más beneficios sociales, ambientales y económicos. De ahí que se propongan medidas de mejora de la eficiencia energética de los hogares, con el fin de conseguir ahorros permanentes en el tiempo, beneficios ambientales y en términos de confort que serían inmediatos y por tanto soluciones duraderas, que no alargarían el problema en el tiempo y que, a futuro, supondrían una inversión menor.

No obstante, se debe ser consciente de que determinadas situaciones de urgencia social obligan a destinar fondos a medidas que, son las que se pueden poner en marcha de forma más rápida y las que permiten afrontar de forma inmediata una situación de emergencia. Dentro de las medidas, están aquellas dedicadas a la microeficiencia, que son las que incentivan el ahorro energético de los hogares.

Las hipotecas de vivienda tienen unos plazos marcados por los bancos para hacer frente a la deuda contraída. El contador de energía nos acompaña a lo largo de toda nuestra vida desde el día que nacemos: la hipoteca energética no tiene fecha de vencimiento. Las hipotecas de vivienda tienen unos gastos marcados por los bancos y referenciados a valores relativamente estables. Por el contrario los precios de la energía están en manos de los intereses de los gobiernos y de las fluctuaciones en los precios de las materias primas y las circunstancias geopolíticas de los países: en la hipoteca energética nadie sabe de cuánto dinero estamos hablando. Es por esto por lo

que es tan importante reducirla todo lo posible y poder hablar de invertir en lugar de gastar. Al reducir al máximo la demanda de un edificio es relativamente sencillo conseguir el aporte energético necesario y poder llegar a hablar de edificios con la menor hipoteca energética.

La microeficiencia energética incluye aquellas medidas de bajo coste de intervención, menos óptimas, pero que consiguen moderados ahorros en los hogares y les permiten minimizar en cierto grado su vulnerabilidad energética, sin imposibilitar llevar a cabo, con posterioridad, medidas integrales de eficiencia energética.

Se considera que se trata de medidas positivas, en función de su diseño, generalmente compatibles con otras más integrales y que acompañadas de una labor de sensibilización importante pueden, al menos, paliar la situación de determinados hogares. Estas medidas están destinadas a promover el cambio en los hábitos de consumo y, especialmente, el ahorro energético que permitirá reducir el consumo y, por lo tanto, el coste de la factura de electricidad, agua y gas en los hogares en situación de vulnerabilidad.

Las medidas más utilizadas para reducir el consumo de energía en la edificación existente son:

- Mejora del aislamiento. El aislamiento tiene un papel fundamental para evitar las pérdidas de frío y calor y aislar térmicamente la vivienda, por eso muchas de las rehabilitaciones parciales o integrales que se llevan a cabo tienen como objetivo la rehabilitación de la envolvente térmica, aunque también otras medidas como el doble acristalamiento ayudan a mejorar la eficiencia energética.
- Renovación de los sistemas de iluminación, con la instalación de lámparas más eficientes, la disminución de la potencia instalada, el aumento de la vida útil de las lámparas y la disminución en los costes de mantenimiento. Instalación de temporizadores, detectores de presencia, etc.
- Monitorización del consumo de energía.
- Instalación de válvulas termostáticas que permiten un ahorro de un 10% de energía en calefacción.
- Mejorando la ventilación en la vivienda. Mezclando y cambiando el aire en las habitaciones, se consigue una adecuada ventilación – tanto natural como mecánica –y con ello descender la humedad y la contaminación para mejorar el confort.
- Realización de guías y cursos informativos que den a conocer formas de ahorro y eficiencia energética en el hogar.

Todas ellas ayudan mejorar la calidad de vida para millones de personas que podrían disfrutar de un mayor confort térmico en su vivienda. En el Pleno de 22 de diciembre

de 2016 se aprobó una enmienda que afecta al presupuesto de 2017 de Urbanismo en seiscientos mil euros con destino al presupuesto de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL para actuaciones de microeficiencia energética. El Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de fecha 25 de enero de 2017 se aprueba la propuesta en el que se incorpora dicha cantidad con destino el cincuenta por ciento a viviendas propiedad municipal (incluidas las de esta sociedad), y el otro cincuenta por ciento para la mejora de la eficiencia energética en viviendas particulares.

En consecuencia, el Ayuntamiento se propone realizar una línea de ayudas con un importe de 600.000 euros anuales mediante un Programa de microeficiencia energética dirigido a las viviendas con incentivos para conseguir una mayor eficiencia energética, en una doble vía de actuación:

- A través de las mejoras en las viviendas municipales, mediante actuaciones directas de microeficiencia energética.
- A través de la realización de una licitación en la que se contrate una empresa de servicios que permita la instalación de aquellas medidas de microeficiencia energética necesarias, para una posterior convocatoria de ayudas a solicitudes concretas de demanda de actuaciones de mejora.

El Programa incluirá también acciones dirigidas a estudiar las posibilidades de reducir la potencia contratada de los hogares y se estudiará si concurre alguno de los presupuestos habilitantes para solicitar el bono social, en caso de que el consumidor vulnerable no se estuviera beneficiando de dicha tarifa reducida.

Este Programa tendrá una duración de tres años y para su elaboración se creará un Comité de seguimiento, que trabajará con los servicios sociales, así como con los agentes sociales involucrados en la protección de los derechos de los consumidores y las empresas de suministro energético a la hora de definir su alcance, diseñar sus objetivos y establecer una serie de indicadores que permitan evaluar los resultados de su implementación y arrojar datos sobre la reducción de la pobreza energética en Valladolid.

Los hogares en situación de vulnerabilidad en esta materia tendrán prioridad en el acceso a las medidas de microeficiencia energética, con una financiación pública de sus intervenciones que supondrá un ahorro de su coste, en función de la situación de vulnerabilidad. Como acción previa a la elaboración de este Programa, se podrá realizar un proyecto piloto que permita profundizar en el conocimiento de las diferentes tipologías de las viviendas en cuanto a las características de sus cerramientos y de los equipos consumidores de energía, así como de los propios hábitos de consumo de las familias.

Todo ello se completa con las ayudas que, desde el Ayuntamiento, a través de la Concejalía de Servicios Sociales, se conceden anualmente destinadas a unidades familiares con ingresos desde 639 euros al mes (si es una persona que vive sola) y hasta 938 euros al mes, en el caso de las familias numerosas. Ya en 2015 se beneficiaron de estas ayudas 615 familias con una cuantía de 276.000 euros.

Estas acciones de microeficiencia energética se complementaran con la puesta en marcha de convenios de colaboración, entre el Ayuntamiento y las empresas comercializadoras de energía, a través de los cuales, la empresa se compromete a no realizar un corte de luz y gas a un hogar vulnerable según esté definido por la propia administración pública.

La acción de estos convenios tiene como objetivos:

- Impedir el corte de suministro en hogares que los Servicios sociales del Ayuntamiento han calificado como vulnerables.
- Evitar costes derivados de la nueva alta (reenganche) del suministro energético.
- Evitar costes de gestión del impago a la compañía

Programa de accesibilidad en edificios y viviendas

Su objetivo es ayudar a instalar ascensores en aquellos edificios que no dispongan de los mismos, dando respuesta a las familias que tengan limitada la movilidad de sus mayores o de alguno de sus miembros con alguna discapacidad o diversidad funcional y carezcan de medios para su instalación

Según la exposición de motivos de la LIONDAU, un sector importante de la población, en mayor o menor medida, precisan de “garantías suplementarias para vivir con plenitud de derechos o para participar en igualdad de condiciones que el resto de ciudadanos en la vida económica, social y cultural del país”, como ciudadanos titulares de derechos; como personas que tienen especiales dificultades para satisfacer unas necesidades que son normales, y como ciudadanos que para atender esas necesidades demandan apoyos personales y modificaciones en los entornos que erradiquen aquellos obstáculos que les impiden su plena participación.

Por su parte, el 4 de febrero de 2011, el Ayuntamiento de Valladolid aprobó el primer Plan Municipal de Accesibilidad 2011-14, que declara como objetivo explícito “lograr la accesibilidad universal, la igualdad de oportunidades, promoción de los derechos y de la autonomía, que deben garantizarse a todas las personas sin distinción alguna, y para cuya consecución se han previsto poner en práctica medidas de incidencia sectorial sobre la edificación, el urbanismo, el transporte, el bienestar social, la fiscalidad, la

cultura, el ocio o el deporte; servicios municipales sensibilizados y concienciados de la urgencia de desterrar de sus proyectos actuaciones que conlleven alguna marginación para ningún ciudadano, ya sea por razones de edad, género, discapacidad o diversidad funcional”

En Valladolid existen actualmente, a pesar del importante incremento en la instalación de ascensores en los últimos años, 2.707 edificios colectivos, con más de dos alturas que no poseen ascensor, además de todos aquellos, que, aun teniendo ascensor, el acceso al mismo requiere de medidas para eliminar las barreras arquitectónicas que impiden el acceso al mismo. Esto supone que todavía el 30% no posee ascensor y al menos, un 50% no es accesible para personas con minusvalías físicas. Los datos reflejados por barrios del siguiente cuadro muestran el elevado número de edificios del Bº Delicias, del Bº del Hospital, Zona Circular, zona Centro-Caño Argales y Bº de la Victoria que aún no disponen de ascensor, barrios muchos de ellos que coinciden con las zonas más envejecidas de la ciudad.

En cuanto a la accesibilidad de los edificios debido a las diferentes tipologías edificatorias de las promociones (torre, manzana cerrada con patio, bloque lineal, doble crujía en H, vivienda unifamiliar adosada...), algunas de ellas plantean importantes dificultades de diseño para la adaptación de soluciones de accesibilidad. Incluso alguna solución constructiva de determinados años, como el forjado sanitario de saneamiento de la planta baja, dificulta el diseño para la implementación de soluciones de accesibilidad universal.

Censo 2001 INE	Desde 2001 a 2016 •			Edificios sin ascensor a 2016			
	Barrio	Total edificios	Unif. Colectivas	Con ascen.	Licencias	Sin ascensor	
Arturo Eyries (Alto)	84	20	64	63	1	0	1
Arturo Eyries (Bajo)	36	4	32	1	31	14	17
Arturo León	102	66	36	33	3	0	3
Avenida de Burgos-							
Canal de Castilla	942	477	465	239	226	58	168
Barrriada Guardia Civil	86	0	86	4	82	6	76
Barrio España	988	886	102	31	71	1	70
Batallas	191	36	155	47	108	35	73
Belén	352	274	78	20	58	1	57
Caamaño-Las Viudas-							
Polígono San Cristóbal	483	120	363	104	259	60	199
Camino de la Esperanza	228	156	72	33	39	6	33
Campo Grande-							
Arco de Ladrillo	255	3	252	177	75	25	50
Caño Argales	338	7	331	186	145	55	90
Centro	514	24	490	307	183	62	121
Circular	461	33	428	238	190	61	129
Cuatro de Marzo	192	1	191	8	183	100	83
Delicias	1032	109	923	472	451	183	268
El Pinar de Antequera	276	248	28	1	27	0	27

Girón-Villa del Prado	833	762	71	43	28	2	26
Hospital	304	3	301	123	178	20	158
Huerta del Rey (Alta)	136	1	135	110	25	12	13
Huerta del Rey (Baja)	41	0	41	30	11	10	1
Huerta del Rey (Gavilla)	37	0	37	36	1	0	1
Huerta del Rey (Insonusa)	20	0	20	20	0	0	0
Huerta del Rey (Media)	94	0	94	55	39	7	32
La Overuela-Navabuena							
-El Berrocal	860	794	66	3	63	0	63
La Rubia	96	0	96	58	38	16	22
Las Flores	328	283	45	1	44	0	44
Villas-Pte. Duero-Covaresa							
-P. Alameda-Paula López	2995	2444	551	373	178	14	164
Pajarillos Altos	526	434	92	45	47	4	43
Pajarillos Bajos	391	6	385	158	227	105	122
Páramo San Isidro-							
Campo de Tiro	197	163	34	14	20	0	20
Parquesol	1105	669	436	385	51	6	45
Paseo Zorrilla (Alto)	375	15	360	225	135	62	73
Paseo Zorrilla (Bajo)	186	2	184	139	45	23	22
Pilarica	328	180	148	95	53	28	25
Polígono de Argales	171	119	52	20	32	1	31
Puente Duero	527	493	34	1	33	0	33
Rondilla	497	20	477	142	235	257	78
San Juan	50	1	49	34	15	4	11
San Juan II	47	0	47	37	10	2	8
San Miguel	208	7	201	124	77	22	55
San Nicolás	119	8	111	90	21	10	11
San Pablo	86	3	83	52	31	5	26
San Pedro Regalado	724	680	44	1	43	2	41
Santa Clara-XXV Años de Paz	170	8	162	91	71	16	55
Universidad	236	11	225	140	85	24	61
Vadillos	160	7	153	53	100	42	58
Total, general	18.407	9.577	8.830	4.762	4.068	1.361	2.707

Consciente el Ayuntamiento de Valladolid de la existencia en numerosas comunidades de propietarios de graves situaciones de minusvalías, índices de envejecimiento elevados e importantes dificultades económicas, se plantea la necesidad de ayudar a dotar de ascensores a aquellos edificios que no dispongan de los mismos dando respuesta a las familias que tengan limitada la movilidad de sus mayores o de alguno de sus miembros con alguna discapacidad o diversidad funcional, y carezcan de medios para su instalación.

Las ayudas para obras de mejora de la accesibilidad se priorizarán en edificios de más de 45 años, y en aquellos que se encuentran en las zonas delimitadas como conjuntos vulnerables, barrios construidos entre 1950 y 1980 y las áreas de rehabilitación integral del Centro Histórico, así como se tendrá en cuenta los edificios donde se encuentren personas con discapacidad o diversidad funcional. Con ello, se apoya la

rehabilitación teniendo en cuenta los recursos económicos de los solicitantes, y priorizando las áreas señaladas. Las ayudas irán destinadas a:

- La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad, mediante Convocatorias de ayudas en actuaciones de edificios.
- Las destinadas a mejorar la adecuación funcional de las viviendas que constituyan la residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, a través de la Concejalía de Servicios Sociales.

Por último este Ayuntamiento tiene presente y asume expresamente en el presente documento que el artículo 32 de la Ley General de los Derechos de las Personas con Discapacidad y su Inclusión Social establece que en los proyectos de viviendas protegidas, y en los proyectos de viviendas de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las administraciones públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público se programará un mínimo de un cuatro por ciento con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad.

Programa de conservación en los edificios.

Su objeto es ofrecer una línea de ayudas que se destinarían a resolver situaciones graves por falta de conservación, en las viviendas ocupadas por colectivos vulnerables, y estarían destinadas a subvencionar las actuaciones mínimas necesarias.

Para paliar la situación de emergencia de numerosas familias que viven en edificios que presentan graves carencias de unas mínimas condiciones de habitabilidad, se abriría una línea de ayudas adecuada, incorporando criterios socioeconómicos para la concesión de las mismas. Estas se destinarían a resolver situaciones graves por falta de conservación, en colectivos vulnerables, y estarían destinadas a subvencionar las actuaciones mínimas necesarias para el cumplimiento de estos fines en todo el término municipal.

Para ello se realizarán convocatorias anuales de ayudas destinadas a la rehabilitación de viviendas en zonas delimitadas de la ciudad, y ayudas de emergencia para resolver situaciones graves por falta de accesibilidad en los barrios o edificios que se designen y se habilitarán líneas de ayuda para resolver situaciones graves por falta de conservación, y/o accesibilidad en colectivos vulnerables

Además, cuando por razones socioeconómicas existan algunas unidades familiares que pueden paralizar procesos de rehabilitación emprendidos por las Comunidades de

Propietarios, se preverá una partida para facilitar la viabilidad económica de estas actuaciones de rehabilitación, en el marco de iniciativas financiadas con fondos europeos o estructurales.

Esta línea de actuación a la mejora ambiental en los edificios de viviendas tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la concesión de ayudas para las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa las actuaciones de rehabilitación de los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad:

- a) La subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación de los elementos de cimentación y estructura, las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno,
- b) las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, cuando sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.

A su vez, en el desarrollo del presente Plan se establecerán los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades:

- Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la vivienda.
- Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubiertas, fachadas y medianeras.

Cuatro de Marzo

Como se manifestaba en la exposición de motivos de la **primera convocatoria** para la concesión de subvenciones destinadas a actuaciones en el barrio Cuatro de Marzo de Valladolid dentro del proyecto Europeo R2Cities, el primer eje estratégico del Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid 2012-2015, aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid de 18 de enero de 2013, es el del fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido, con el objetivo explícito de la consecución de una ciudad compacta.

Dentro del Séptimo Programa Marco, incardinado en los programas de Investigación, Desarrollo y Demostración de la Unión Europea, se presentó el Proyecto R2CITIES que ha sido objeto de financiación por parte de la Unión Europea en virtud del acuerdo

EeB.ENERGY.2012.8.8.3, Grant Agreement No.314473 y que cuenta como socio del mismo, el Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid que asume el papel de líder del paquete de trabajo referido a la demostración, a la ejecución de actuaciones de rehabilitación y renovación urbana que luego puedan servir de ejemplo a seguir en otros barrios de la ciudad o incluso se puedan exportar a otras ciudades del territorio nacional o europeo.

En este programa, cofinanciado por la Unión Europea y el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, tiene por finalidad, en su primera convocatoria, la renovación energética de un barrio en una ciudad consiste en la realización de medidas de eficiencia energética en los diferentes niveles, tanto en el ámbito de los edificios, mediante la mejora de los exteriores (medidas pasivas), los sistemas de producción de energía (con especial énfasis en las energías renovables) y los sistemas de gestión de la energía ; como en el nivel propio de barrio, mediante la creación de una red de calor fomentando las unidades grupales.

Además, el Ayuntamiento de Valladolid conector de las necesidades de accesibilidad de los edificios, subvenciona actuaciones de instalación de ascensores.

La segunda convocatoria pretendió, manteniendo las mismas actuaciones subvencionables que la primera, salvar las principales dificultades detectadas en la anterior convocatoria, diferenciando entre las actuaciones a financiar y teniendo presente la dispersión de las posibles comunidades interesadas. A pesar de estas medidas correctoras establecidas en la segunda convocatoria, tampoco se logró el necesario número de solicitudes exigidas en aquélla.

La tercera convocatoria propone una línea de ayudas a los vecinos del barrio que contribuya a adoptar medidas de eficiencia energética en los edificios con el fin de reducir el consumo térmico, el consumo eléctrico, y también las emisiones de CO₂. En este sentido, junto a la aportación de la Unión Europea, incluida dentro del precitado acuerdo, es compromiso del Ayuntamiento de Valladolid financiar esta actuación distribuida en los ejercicios presupuestarios 2016 y 2017, que no sólo abarcan las actuaciones comprendidas en el proyecto europeo, sino que incluyen actuaciones de accesibilidad subvencionadas íntegramente por él.

Las actuaciones que han sido subvencionadas en la tercera convocatoria son las siguientes:

- 1. Eficiencia energética:** comprenderá, entre otras las obras y el establecimiento de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica en el inmueble que incluirán, entre otras:

- La mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética de calefacción o refrigeración, mediante actuaciones de su

aislamiento térmico y la mejora de las carpinterías, así como la homogeneización de tendederos y terrazas. En todo caso, deberá cumplirse, como mínimo, lo establecido en el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación DB-HE, así como los términos y condiciones establecidos en las prescripciones técnicas de la Convocatoria.

- La instalación de sistemas de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, mediante la instalación de paneles solares y la sustitución de las calderas individuales de gas natural existentes por otras que garanticen al menos la eficacia de conformidad con las prescripciones técnicas de la Convocatoria.

- La instalación de alumbrado en zonas comunes del inmueble mediante la integración de sistemas de iluminación LED y sensores presenciales en zonas comunes.

- Cualquier otra medida de eficiencia energética que mejore el comportamiento energético del edificio, distinta de las señaladas que reduzcan el consumo de energía primaria de los edificios y las emisiones de CO₂.

2. Accesibilidad, mediante:

- La instalación de ascensores, en los términos y condiciones establecidos en las prescripciones técnicas de la Convocatoria.

Los importes de subvención son los siguientes, dependiendo de las actuaciones a realizar son:

- Para eficiencia energética y accesibilidad:

<u>Subvención máxima por vivienda</u>	<u>Aportación mínima promotores por vivienda</u>
13.125,00€	9.000,00€

- De los cuales corresponden a la eficiencia energética los siguientes:

<u>Subvención máxima por vivienda</u>	<u>Aportación mínima promotores por vivienda</u>
8.750,00€	3.000,00€

Por tanto, al eliminar la red de calor, no se encuentra necesario la realización de las obras por una única empresa, siendo las comunidades de propietarios las encargadas de contratar sus técnicos que desarrollen el proyecto, así como las empresas que los ejecuten.

No obstante, se ha evidenciado la falta de interés de la actuación en general por los vecinos del barrio, ya que de las posibles 22 Comunidades de propietarios que podrían haberse acogido al programa solo lo han hecho 13 de ellas, quizás porque las necesidades reales de los vecinos, se encontraban centradas en la mejora de la accesibilidad mediante la instalación de ascensores, más que en el incremento de la eficiencia energética de sus edificios.



Remourban

Este proyecto desarrolla un modelo de regeneración urbana integral y sostenible, abordando la implantación en las ciudades de soluciones tecnológicas innovadoras en los sectores de la energía, el transporte y las TICs. Liderado por CARTIF cuenta con la participación en España del Ayuntamiento de Valladolid y las empresas Acciona, Iberdrola, Xeridia, GMV y Dalkia, encargadas de implementar las actuaciones en el barrio vallisoletano de Grupo Empresa Fasa-Renault -con varias actuaciones de mejora de la eficiencia energética- y en el resto de la ciudad, relacionadas estas últimas con la movilidad sostenible.

Remourban plantea la reconversión de un barrio emblemático de Valladolid (la comunidad de propietarios del parque residencial de FASA) que tiene una amplitud de 24.000 m², 398 viviendas y 1.000 residentes. La transformación vendrá de la mano de

una amplia rehabilitación energética de los edificios y del suministro de energía con renovables (Calefacción de distrito con biomasa para calefacción y agua caliente sanitaria y paneles fotovoltaicos en fachada para generación de energía eléctrica).

En concreto las actuaciones a desarrollar son:

- Aislamiento térmico por el exterior de fachadas y aislamiento en cubierta.
- Fachadas fotovoltaicas para producir energía y reducir su consumo.
- Caldera de biomasa y reforma de la sala de calderas.
- Sustitución de la red de distribución de calefacción para mejorar su aislamiento y reducir las pérdidas.
- Sustitución de las subestaciones en los bloques, mejorando su eficiencia.
- Centralización del agua caliente sanitaria con conexión a la red central de calor para reducir su factura energética.
- Instalación de termostatos para controlar la temperatura de las viviendas y medidores de energía para repartir el gasto entre los vecinos. Esto optimizará su consumo y permitirá un mayor control del gasto energético.

Las obras correspondientes a la renovación urbana en el parque residencial de FASA tienen previsto su arranque a finales del segundo trimestre del 2017.

Proyecto URBAN GreenUP

URBAN GreenUP tiene como objeto desarrollar una metodología y una serie de proyectos demostradores en el ámbito de las soluciones urbanas basadas en la naturaleza, que pueden contribuir de forma notable a conseguir ciudades más sostenibles no solo desde el punto de vista ambiental sino también económico y social, haciéndolas más atractivas, competitivas e inclusivas, así como más resilientes ante el cambio climático.

Entre otras soluciones, muchas de ellas conocidas como "infraestructuras verdes" se desarrollarán en la ciudad actuaciones como techos y fachadas verdes, pavimentos filtrantes, barreras verdes contra el ruido, suelos inteligentes que reducen sus necesidades de riego y fertilizantes, y la creación de un parque inundable como ejemplo de eficacia de estas soluciones a la hora de reducir el riesgo de daños por inundación, algo que Valladolid sufre periódicamente.

El proyecto tiene un alto componente de tecnología, pues las TICs serán las protagonistas para probar estas soluciones y conocer el alcance de su impacto económico y social. Toda esta información generada servirá a su vez para facilitar el

desarrollo de proyectos innovadores de economía verde por parte de empresas y entidades.

La Unión Europea está apostando fuerte por estas soluciones basadas en la naturaleza, que para ser efectivas deben integrarse en las estrategias de desarrollo urbano de las ciudades.

Desarrollar una metodología específica que facilite esta integración y realizar acciones demostradoras en las ciudades es esencial para favorecer el cambio de mentalidad en administraciones públicas empresas y ciudadanos. Por ello, el proyecto URBAN GREEN UP también trabajará la difusión y la concienciación respecto de este tipo de soluciones y estudiará nuevas oportunidades y modelos de negocio.

Valladolid compartirá su posición de ciudad faro o demostradora con Liverpool en Gran Bretaña y Esmirna en Turquía. Otras tres ciudades europeas de Finlandia, Italia y Alemania actuarán como seguidoras para probar en otros ámbitos las acciones desarrolladas en los escenarios demostradores.

Hasta aquí el esquema es similar al que sigue el proyecto Remourban, también basado en la actuación de ciudades demostradoras y seguidoras, pero URBAN GREEN UP aporta un componente añadido: la colaboración con tres ciudades no europeas (Medellín en Colombia, Chengdu en China y Quy Nhon en Vietnam) que permitirá identificar oportunidades de mercado para empresas europeas e impulsar el liderazgo global de Europa en este tipo de soluciones verdes.

En total son 26 socios de 10 países que, bajo la coordinación de la Fundación CARTIF, ubicada en el Parque Tecnológico de Boecillo, trabajarán durante 5 años en este proyecto de innovación. Entre los socios españoles se encuentran entidades como la Confederación Hidrográfica del Duero o el CENTA y empresas como Acciona y Singulagreen S.L.

El presupuesto total del proyecto es de 14,72 millones de euros, mientras que el de las acciones a realizar en Valladolid supera los 3 millones de euros (3.322.000) de los que casi el 90% será financiado con fondos europeos.

6.- LA VIVIENDA Y LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

El mercado de la vivienda

Tras vivir en 2013 el peor año de su historia, el mercado inmobiliario parece avanzar muy lentamente hacia la normalización con cifras de ventas de viviendas, concesión de hipotecas y evolución de precios, aunque sin aproximarnos en Valladolid a niveles que se podrían considerar los adecuados para un mercado sano. Una normalización que ya se observa en algunas estadísticas, pero todavía no han comenzado a percibir los ciudadanos que quieren comprar una casa o vender la suya. Entre los años 2008 y 2013 se produce un importante cambio en el mercado de la vivienda en la ciudad, por un lado, se da una fuerte caída de los precios; tanto en precios de alquiler como de venta. Asimismo, y según reflejan los datos de licencias se produce una drástica reducción de la construcción de vivienda nueva en la ciudad. Y por otro lado hay un cambio en la vía de acceso a la vivienda, con un incremento notable de los contratos de alquiler que se consolidan como el primer mecanismo de acceso a la vivienda. Estas tendencias se han empezado a modificar a partir del año 2015, con especial incidencia en el precio del alquiler que ha aumentado.

El precio de la vivienda ha caído desde máximos (finales de 2006–principios de 2007). Las cifras que registran los datos oficiales (calculados a partir de precios de tasación) del Ministerio de Fomento son del 24,68%. Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) que elabora Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento del 43,68%. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que, a pesar de la leve recuperación del último año, el precio de la vivienda se sitúa a niveles inferiores a 2004.

Con el viento a favor para la compra en los próximos años, el alquiler afronta 2016 como un año de inflexión. Tras su ascenso meteórico en los últimos tiempos, este régimen toca a su estabilización. "La proporción de viviendas en arrendamiento comienza a mostrar cierto agotamiento", declaran expertos del sector, quien no dudan que "el alquiler se consolidará, como la gran vía de emancipación, como sucede en los países de un desarrollo similar a España". La vivienda comienza a despertar interés gracias a la incipiente reapertura del crédito, la estabilización de los precios, las altas rentabilidades que ofrece el alquiler frente a los bajos tipos de interés y la leve mejoría de la economía. Pero, es todavía pronto para hablar de recuperación.

Se mantiene el escenario de aumento de los precios en 2016 que se había iniciado en 2015. Este incremento de los precios continuará siendo desigual en las diferentes localizaciones, pero el precio medio repuntará de forma gradual con incrementos en el

rango de + 2%-3% durante 2016 y 2017, según afirman los estudios de diferentes entidades y organismos. Pero, este aumento de precios no implicará que se recuperen los máximos pre-crisis, sino niveles similares a los de 2004 (según el Informe inmobiliario Bankinter sobre previsión y evolución de los precios de la vivienda para 2016 y 2017). Todo ello se traducirá en una notable reducción del "stock" de vivienda sin vender, pero también en un impulso al sector de la construcción, que podría retomar la obra nueva ante el escenario que se abre para 2017.

La tasa de esfuerzo media de los hogares españoles (porcentaje de renta familiar dedicada al pago de la hipoteca de la vivienda), también ha descendido progresivamente durante los últimos ejercicios hasta situarse en el 34,3%, nivel muy cercano ya a las cotas razonables de equilibrio. El motivo fundamental que explica dicho descenso no es otro que la caída acumulada del precio medio de la vivienda en España desde el inicio de la crisis.

En 2017, según la valoración del servicio de estudios de la entidad BBVA Research, se va a consolidar la recuperación del sector inmobiliario español, que calcula que de cara al año 2017 las compraventas de viviendas crecerán cerca de un 6,5%, y el precio subirá un 3,5% hasta niveles de 2004, dato que ya remarcan otros analistas. El mercado inmobiliario responderá, dicen, con un incremento en la construcción de nuevas promociones. El crecimiento, no obstante, será más moderado cuando las transacciones de vivienda aumenten un 10%, y el precio se encarezca alrededor del 2,5%.

Asimismo, según las conclusiones del informe anual de Tecnocasa el precio medio de la vivienda nueva ha aumentado un 1,4% en la primera mitad de 2016 y acumula 3 estudios semestrales consecutivos en positivo. El índice de esfuerzo inmobiliario medio se mantiene en 7,6 años. El incremento observado en la cifra de transacciones, la discreta subida de precios, la mejora en las condiciones para la obtención de crédito y la consolidación en la evolución positiva de la economía, son aparentemente indicativos de una recuperación sólida -aunque moderada- del sector. No obstante, hay que tener en consideración que la crisis ha dejado el precio de los inmuebles a un nivel muy bajo y un coste de financiación mucho más asequible.

Con respecto a los datos existentes en Valladolid, el número de transacciones de viviendas escrituradas en Valladolid en los últimos años muestran una mayor proporción de viviendas usadas (87%). El total de transacciones representa aproximadamente la mitad de la cifra de 2004, si bien, debe destacarse que se ha producido un incremento anual sobre todo en el año 2015, siendo las previsiones de crecimiento para este año de un 15-20% con respecto al número de transacciones del año anterior. Según los datos facilitados por el Colegio de Registradores de Valladolid la evolución de las ventas es la siguiente:

COMPRAVENTAS Y ADJUDICACIONES DE VALLADOLID CAPITAL

AÑO	COMPRAVENTAS			ADJUDICACIONES		
	VPO	NUEVAS	USADAS	EJE_HIPOTECA	EJE_EMBARGO	DACION
2012	219	452	1123	-	-	-
2013	158	492	1118	-	-	-
2014	98	520	1269	15	0	47
2015	60	264	1733	22	0	32
2016(*)	23	137	970	13	0	4

(*) Primer semestre

En cuanto a la financiación, se observa una cierta recuperación en la concesión de préstamos hipotecarios para adquirir una vivienda. La cifra del 2015 supuso un incremento del 20% con respecto al año anterior.

Finalmente, las ejecuciones hipotecarias de viviendas habituales entre los años 2014, y 2015 se han mantenido estables, con una disminución de las daciones en pago.

Asimismo, se constata que la crisis se ha vivido al menos con un año de retraso con respecto a las cifras nacionales por lo que previsiblemente su recuperación también será posterior. El precio medio de la vivienda libre, incluyendo la nueva y la de segunda mano, según el Observatorio Urbano de Valladolid, ha variado de los 1.582,40 €/m² construido en 2012, a los 1.516,40 €/m² en 2013, a los 1.341,30 €/m² en 2014, a los 1.343 €/m² en 2015 y en el tercer trimestre de 2016 el precio se sitúa en torno a los 1.400 €/m², no existiendo por tanto, la recuperación en los precios que en las grandes ciudades y zonas costeras de España se está produciendo.

El estudio presentado por el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valladolid, referido al pasado mes de mayo de 2016, detecta una caída en los precios de la vivienda usada de hasta un 9% en seis barrios de la ciudad, Centro, Pajarillos, La Rubia, Delicias, Batallas y la zona de San Juan-Vadillos, a pesar de que los datos globales mantienen un crecimiento en el coste de estos pisos de segunda mano del 5,016 % respecto a noviembre del 2015. Este informe realizado en la capital sobre 392 operaciones de compraventa, sitúa el incremento en el último año en el 20,49%. No obstante, el ligero frenazo que ya se advierte no se había apreciado con tanta contundencia desde el año 2.014. El estudio apunta las perspectivas de crecimiento en los precios de los pisos de segunda mano para este año y lo sitúa para finales del 2016 en el 12%, una cifra muy inferior al 20,49% de incremento que se produjo entre mayo del 2015.

Programa de locales comerciales para emprendedores

Su objeto es facilitar a los emprendedores la práctica de un proyecto empresarial viable a través de la puesta a disposición de locales comerciales, propiedad de la Sociedad Municipal

Esta sociedad continúa este programa consistente en facilitar a emprendedores la puesta en práctica de un proyecto empresarial viable a través de la puesta a disposición de locales comerciales, propiedad de la sociedad municipal, ubicados en promociones de la misma, a través el alquiler, alquiler con opción de compra o venta de los mismos. Para ello, además de las distintas formas de tenencia, se estudian de manera particularizada al proyecto empresarial, unas condiciones ventajosas que permitan el desarrollo de la iniciativa de estos jóvenes emprendedores.

De esta forma se mantiene la doble finalidad pretendida de generar riqueza y empleo a través de la política de vivienda a la vez que se rentabiliza el patrimonio de la sociedad municipal.

Los locales disponibles son los siguientes:

9 LOCALES PROMOCIÓN DIRECTA SOCIEDAD MUNICIPAL

PROMOCIÓN	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m2 útiles)				
		LOCAL 1	LOCAL 2	LOCAL 3	LOCAL 4	TOTAL
ARIZA	C/ LILLE 3, 5 y 7	32,55	151,89	151,83	75,74	412,01
CAMPSA	C/ FLORENCIA	134,85	310,20			445,05
CAMINO CEMENTERIO	C/ RECTOR LUIS SUÁREZ		216,96			216,96
VILLAS SUR	C/ VILLÁN DE TORDESILLAS Y REALENGO	58,24				58,24
TOTAL						1.113,26

Dentro de las actuaciones aludidas y en colaboración con la Universidad de Valladolid, el Ayuntamiento de Valladolid ha podido comprobar desde el año 2014, la eficacia de la *prestación de servicios de coworking*, como instrumentos que ofrecen al emprendedor que inicia su actividad, espacios de uso rotativo temporal, que le permiten junto un despacho donde desarrollar su actividad, la prestación de otros servicios comunes para mejorar así las expectativas de las empresas en sus primeros años de existencia.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. es dueña de un local comercial sito en un inmueble promovido por ella en la calle Rector Luis Suárez en el nº 20 de Valladolid, de aproximadamente doscientos dieciséis metros cuadrados, cuyo espacio se encuentra dividido en varios módulos o despachos que funcionan como compartimentos independientes de distintas superficies, aptos para su uso y dotados de los servicios destinados a la puesta en marcha de proyectos empresariales, al igual que cuenta con distintas zonas y espacios habilitados para usos y servicios comunes como zona de estar, zona de office o sala de reuniones y en el que se continuará desarrollando el Programa para Jóvenes Emprendedores, para las iniciativas empresariales de los emprendedores de la zona a través de la fórmula del coworking.

La rehabilitación como fomento del empleo

Los efectos de la crisis económica en la industria de la construcción han repercutido considerablemente en la economía y la sociedad española en general. Desde el año 2007 hasta el 2014 se han perdido más de 1.400.000 puestos de trabajo (1.200.000 en la construcción propiamente dicha y 260.000 en la industria auxiliar). Además han desaparecido alrededor de 250.000 empresas, más del 30% de las existentes en dicho año.

Según el informe “La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento y empleo” realizado por la CEOE (Confederación Española de Organizaciones Empresariales) la estimación de ayuda pública para crear un puesto de trabajo en rehabilitación es del orden de 13.500 a 14.500 euros, lo que contrasta con los 19.991 euros que supone el coste anual en subsidio de paro, como promedio, por cada trabajador desempleado.

En ese informe desarrolla el estudio de la viabilidad de la actividad de la rehabilitación energética de edificios hasta 2020 planteando dos escenarios donde invertir en rehabilitación energética de edificios: el sector residencial y el sector terciario. Además tiene en cuenta factores como el apoyo económico por parte de la Administración, la heterogeneidad en el consumo energético asociado a los edificios, los puestos de trabajo generados o el retorno económico obtenido, debido a la mejora de la eficiencia energética, en comparación con la inversión realizada en la ejecución de las medidas más eficientes. En los primeros años propone la inversión en viviendas donde es más fácil mejorar la eficiencia energética, es decir, donde la inversión será menor y se obtendrán mayores retornos debido al ahorro en consumo de energía. En cambio se espera que en años posteriores se afronte la rehabilitación energética de viviendas donde es más caro mejorar la eficiencia energética y los ahorros energéticos obtenidos son menores. En ambos casos, seguirá siendo rentable invertir en la rehabilitación energética, teniendo en cuenta todo el parque de edificios residenciales. Además, con

el tiempo se reducirán los costes, ya que se habrán interiorizado y aprendido los recursos técnicos para mejorar la eficiencia energética.

Si atendemos al estado de conservación de las viviendas de los vallisoletanos -155.000- obtenemos que el 1% se encuentran en estado de conservación ruinoso (1.500 viviendas) y el 7,0 % (10.800 viviendas) en estado deficiente lo que significa que existen 13.000 viviendas que necesitan rehabilitarse en mayor o menor grado. La rehabilitación del parque de viviendas existente en Valladolid es una medida para reconducir la pérdida de empleo en el sector de la construcción y fomentar un modelo de ciudad "sostenible".

Actuar sobre las construcciones existentes en lugar de levantar nuevos edificios asegura las inversiones económicas ya efectuadas en el sector de la construcción y permite "revalorizar" el parque de viviendas actual. Evitar el derribo de edificios también supone un ahorro económico, así como una mejora medioambiental para el entorno urbano al reducir la acumulación de residuos en vertederos urbanos

Además una remodelación del sector de la construcción permitirá fomentar una "mano de obra más cualificada" y la supervivencia de "pequeñas empresas capaces de adaptarse al entorno y a las técnicas de trabajo tradicionales". La especulación en el sector de la construcción ha hecho más vulnerable la economía y ha generado un importante impacto medioambiental". Otras consideraciones importantes en la rehabilitación son que va existir una curva de aprendizaje tecnológico que va a permitir una reducción de costes del 3% anual. Se van a generar 18 empleos directos e indirectos por cada millón de euros invertidos en eficiencia energética en rehabilitación. Se ha incluido una inversión adicional no relacionada con la eficiencia energética, que estimamos se activaría en estos proyectos por inversión de los propietarios (ascensores, reformas, etc.) para estimar el volumen de actividad económica total que se genera.

Las medidas para incentivar la rehabilitación son variadas y situadas en los diferentes niveles de la administración. En lo referente al Ayuntamiento consideramos la conveniencia de crear incentivos fiscales para aquellos colectivos que realicen una intervención en rehabilitación, así como establecer deducciones fiscales, tanto para las Comunidades de Propietarios como para los propietarios de inmuebles, con el objetivo de favorecer la realización de las labores de rehabilitación.

Desde el Ayuntamiento se propone habilitar las medidas siguientes:

- Incentivos fiscales a través del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
- Incentivos al ICIO, tasa de residuos, etc.
- Reducción en las tasas municipales en las licencias de obras de rehabilitación.

7.- INFORMACIÓN SOBRE LA VIVIENDA

Oficina Única de Vivienda.

Sus objetivos, entre otros, es ofrecer información a la ciudadanía sobre las promociones de viviendas protegidas y sociales, líneas de actuación, programas y ayudas, así como información especializada sobre cuestiones técnicas, legales, fiscales y financieras en materia de vivienda.

Este Plan considera como una de las líneas fundamentales de actuación la relacionada con la información en materia de vivienda. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, como entidad motora de la gestión de la vivienda en el municipio de Valladolid, tiene entre otros objetivos llevar a cabo dicha información de manera eficiente y eficaz utilizando todos los instrumentos a su alcance necesarios para acercar la administración al ciudadano y agilizar los procedimientos, prestando mejor atención al mismo, teniendo presentes los principios de legalidad, seguridad, transparencia, objetividad e igualdad.

En garantía de dichos principios y para la consecución de sus propios fines la Sociedad Municipal de Suelo y vivienda de Valladolid, SL, tiene vigentes diversos Protocolos de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas, tanto nuevas como usadas, utilizando como herramienta fundamental el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Castilla y León, de fácil acceso para el ciudadano a través de su página web y del Portal de Transparencia.

El Ayuntamiento de Valladolid, a través de la sociedad municipal, constata que la oficina de información de vivienda convertida en un auténtico referente en materia de vivienda protegida, dotada de medios materiales y personales, debe afrontar el futuro constituida como autentica ventanilla única de información.

Todo ello con la finalidad de garantizar el derecho a la información para conseguir una vivienda digna en condiciones de igualdad y objetividad a través de la oficina de información municipal, ofreciendo información precisa sobre el parque municipal de viviendas en el municipio de Valladolid, los requisitos de acceso a las mismas, así como, el procedimiento de selección dentro de los programas que el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid establece a través de VIVA, SL.

Son múltiples las cuestiones en materia de vivienda que suscitan dudas al ciudadano de a pie y que son resultas en las oficinas de la propia sociedad municipal abarcando temas tan dispares como las relacionadas con el propio acceso a la vivienda, el régimen de protección de las viviendas protegidas, con arrendamientos, con comunidades de propietarios, etc.

Por tanto esta función de información por parte de la sociedad municipal, tiene como objetivos, entre otros, el dar a conocer la propia Ley de Vivienda de Castilla y León, atender a una información especializada sobre cuestiones legales, fiscales y financieras en materia de vivienda en general y de protección oficial, en particular, dando información sobre las promociones de viviendas protegidas en cualquiera de los regímenes de tenencia, así como el acceso, en este último caso, a través del Registro Público de Demandantes, información sobre la vivienda social y el parque público de viviendas, sobre las líneas de actuación y los programas del propio Plan Municipal de Vivienda, así como de los Planes Estatales de Vivienda vigentes en cada momento y las posibles líneas de ayudas en función de las actuaciones a desarrollar, al igual que la información sobre los ARUS y ARIS, líneas de subvenciones para actuaciones en materia de vivienda, asesoramiento sobre ayudas al alquiler y rehabilitación, cláusulas suelo, etc.

Mejora de la Web de la Sociedad Municipal y desarrollo de las redes sociales en materia de vivienda.

La información aludida en el apartado anterior no sólo se realiza de forma presencial, acudiendo a las oficinas de la Sociedad Municipal de Suelo y vivienda de Valladolid, bien de manera presencial o bien vía telefónica, sino que otra vía de acercamiento al ciudadano es a través de su página web.

La web (www.smviva.com) intenta ser el reflejo de la propia sociedad y se configura como una vía moderna de acceso a la información en materia de vivienda, lo que permite un acercamiento del ciudadano al propio Ayuntamiento, que permite unas relaciones más fluidas con el mismo.

Se pretende desde la sociedad una constante actualización de la información con la puesta al día de las noticias a nivel general que puede incidir en el ámbito de la vivienda en Valladolid, y de manera particular, reflejar las actuaciones que la propia sociedad desempeña en su quehacer diario.

De esta forma la página se configura con accesos directos a la propia normativa en relación con la vivienda, con los sorteos para el acceso a la vivienda de protección oficial o solicitudes para la inclusión de los interesados en los listados para la selección de adquirentes o arrendatarios de viviendas; así como un acceso directo y visual a las principales noticias en constante actualización, y los accesos más significativos para facilitar el conocimiento de la propia sociedad, cómo buscar viviendas de protección oficial, actuaciones de rehabilitación, o información de interés para empresas. Completa la información de la vez, el Portal de Transparencia y el Perfil del Contratante, así como un acceso a las redes sociales.

Este aspecto de las redes sociales también es de destacar, ya que, dentro del compromiso general de transparencia que mantiene tanto el Ayuntamiento como de la sociedad municipal se encuentra la consolidación de las mismas como herramienta participativa del ciudadano.

Es intención de la sociedad municipal mejorar ambas herramientas, es decir, tanto la página web, mediante una actualización de la misma que permita mejorar la visualización de la información y permita la misma de manera más ágil, e interactiva, así como las redes sociales (Facebook, Twitter y Youtube) en orden a ganar en agilidad, eficacia y eficiencia en la transmisión de información en materia de vivienda municipal.

Portal de Transparencia.

Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno tiene por objeto ampliar y reforzar la transparencia de la actividad pública, regular y garantizar el derecho de acceso a la información relativa a aquella actividad y establecer las obligaciones de buen gobierno que deben cumplir los responsables públicos así como las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

Como consecuencia de la misma tanto el Ayuntamiento de Valladolid como la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL han procedido a publicar sus respectivos Portales de Transparencia. En concreto y en relación con el de la sociedad municipal, también tienen incidencia en el ámbito de la vivienda desde aspectos tales como el Punto 10 que trata de la planificación estratégica y operativa de la entidad, la cual depende del propio Plan Municipal de Vivienda, el Punto 12 que hace referencia a nuestro inventario de inmuebles, reflejando los edificios destinados en su mayoría a vivienda de protección oficial, en sus distintos regímenes de tenencia (alquiler, alquiler con opción a compra y compraventa), sin olvidar las parcelas destinadas al sector industrial o locales de ámbito comercial.

Los principios de transparencia también incluyen otros aspectos de interés para el ciudadano, como el Punto 23 en el que se publica el catálogo general de servicios, así como la dirección de la sede, sus horarios de atención al público y enlaces a sus páginas web, correo electrónico y Redes Sociales, el Punto 24 se publica el catálogo actualizado de los procedimientos de su competencia, con indicación de su objeto, trámites, plazos, y en su caso, formularios asociados, especificando los susceptibles de trámite, y el Punto 33, donde se informa sobre la Carta de Servicios de la entidad, y del grado de cumplimiento de los compromisos establecidos en la misma.

Carta de Servicios.

Constan en la citada carta, los compromisos de calidad por parte de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., así como las formas de presentación de sugerencias y reclamaciones ante la misma.

Por lo que se refiere a los compromisos de calidad, constan los siguientes:

1. El tiempo de espera en la Oficina de Vivienda no superará los 15 minutos
2. La Web de la Sociedad Municipal estará actualizada y accesible las 24 horas del día
3. Envío de SMS a los interesados comunicando la fecha y lugar de celebración del sorteo público ante notario dentro del procedimiento de selección de arrendatarios y adquirentes de viviendas protegidas

En cuanto a las formas de presentación de sugerencias y reclamaciones:

- En las oficinas de VIVA, presencial, telefónicamente, por escrito o por correo electrónico
- En la Ventanilla Única de Atención al Cliente
- Por teléfono a través del Servicio de Información 010
- Por correo electrónico a la dirección: 010@ava.es

Esta carta de Servicios que se pretende actualizar y mejorar constantemente, y tiene su reflejo en las Cartas de Servicios de la propia web del Ayuntamiento de Valladolid en el que consta que se es plenamente conscientes de la imperiosa necesidad de ejecutar día a día los Compromisos de Calidad asumidos para la consecución de los más exigentes niveles de satisfacción ciudadana, a la vez que se manifiesta que el Ayuntamiento de Valladolid está inmerso en un proceso modernizador cuya efectividad requiere la aportación de todos; por lo que se considera desde la Alcaldía esencial que los propios ciudadanos de Valladolid evalúen el trabajo que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid realiza y aporten sus críticas constructivas para optimizar su cumplimiento, a través de aquélla. Ello permitirá mejorar la imagen de la sociedad consolidándola como referente ante los ciudadanos de Valladolid en materia de vivienda, permitiendo una información actualizada, así como la resolución de problemas y dudas de manera más cercana y eficaz.

8.- COORDINACIÓN Y SEGUIMIENTO EN MATERIA DE VIVIENDA

Mesa de la Vivienda

Su objetivo es dar respuestas a los problemas existentes en materia de vivienda con el fin último de afrontar el problema de los desahucios y ofrecer soluciones habitacionales en el municipio.

Atendiendo las peticiones de diversos colectivos y como un compromiso derivado del Acuerdo de Gobierno entre las formaciones políticas que componen el Ayuntamiento de Valladolid es intención crear la Mesa de la Vivienda cuyo objetivo es dar respuestas a los problemas existentes en materia de vivienda con el fin último de afrontar el problema de los desahucios y ofrecer soluciones habitacionales en el municipio.

Sus acciones pueden ir desde el seguimiento de alquileres social, creando una normativa que regule los criterios para la adjudicación de estas viviendas y que puedan priorizar a sus receptores, la aportación de viviendas por parte de entidades bancarias a familias con necesidades, la gestión de instancias a la Junta para que agilice la puesta a disposición de las viviendas que estén libres, la paralización de las gestiones de desahucio, el estudio de diversas fórmulas que permitan el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles -IBI- de un modo fraccionado, “evitando el recargo del 20% que se le aplica a partir del día siguiente al impago”, del seguimiento de la gestión de las bolsas sociales que tiene el Ayuntamiento para hacerse cargo del agua, gas o luz, mediante los convenios suscritos con las empresas suministradoras, o promover que desde los bancos se pongan a disposición de los posibles interesados alquileres a precios asequibles en función de las capacidades económicas de estos, y siempre tras la evaluación previa de la propia PAH y de los Servicios Sociales

La Mesa de la Vivienda se ha constituido en su sesión de 3 de marzo de 2017 con la vocación de ser un órgano informativo, consultivo, de coordinación y participativo. Supone la materialización de una necesidad sentida con la finalidad de coordinar, informar y aportar aquellas cuestiones de interés en materia de vivienda, para dar respuesta a los problemas existentes en la actualidad en esta materia en nuestro municipio. Por tanto ha considerado necesario congregar a grupos municipales, entidades pertenecientes a la empresa, a la sociedad y, en definitiva, a todos los sectores implicados, para poder aportar a la consecución de este objetivo.

Colaboración Interadministrativa.

Reserva de viviendas desocupadas para colectivos en riesgo de exclusión social.

El Procurador del Común ha manifestado recientemente una serie de recomendaciones a la Administración autonómica y local dirigidas a mejorar la respuesta proporcionada de ambas administraciones dentro de su ámbito competencial entorno a la reserva de viviendas desocupadas para colectivos en riesgo de exclusión social, contemplada en el artículo 13 de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda:

- 1.-** Se debe crear una reserva de viviendas para la atención a colectivos en riesgo de exclusión social, con la participación de la Consejería competente en materia de servicios sociales. En caso de no existir viviendas radicadas en el ámbito municipal de Valladolid que puedan formar parte de aquellas, se debe buscar otros instrumentos por parte de la Administración para dotarse de viviendas que puedan ser destinadas a reparar aquellas situaciones.
- 2.-** Considera necesario que los ciudadanos puedan conocer las viviendas desocupadas de las que disponga la administración autonómica y municipal y las condiciones económicas y sociales que puedan determinar su acceso a ellas.
- 3.-** Estima conveniente el establecimiento de mecanismos de coordinación mínimos entre la administración autonómica y municipal.

Dichas recomendaciones se han aceptado por parte de la administración local, al objeto de, en coordinación con la administración autonómica, a través del oportuno Convenio de Colaboración:

- Establecer las medidas adecuadas que permitan garantizar una reserva de viviendas que posibilite el derecho a una vivienda digna y adecuada de aquellas personas y familias que se encuentran en una situación de exclusión social en la ciudad de Valladolid, de conformidad con la normativa en vigor.
- Constituir una Comisión Mixta, en garantía de la debida coordinación entre administraciones, formada por el Ayuntamiento de Valladolid, que incluirá las Concejalías de Urbanismo y Servicios Sociales, así como la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, así como por la Gerencia de Servicios Sociales y el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, con el fin de constituir y actualizar de manera permanente un registro del parque público de alquiler social, de manera que se garantice a todos los ciudadanos la posibilidad de conocer el número de viviendas integrantes de esa reserva en cada momento, sus características, los requisitos que deba reunir su situación para poder acceder a alguna de ellas, y la forma de solicitarlo.

Renovación y ampliación del Convenio específico de Colaboración entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid para la gestión coordinada de la información en materia de Vivienda.

Con fecha 6 de mayo de 2011 se firmó un Convenio específico entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid para la gestión coordinada de la información en materia de vivienda, vigente hasta el 31 de diciembre de 2014.

Es voluntad de ambas Instituciones proceder a la firma de un nuevo Convenio en el que, en esencia, la Consejería de Fomento se compromete a facilitar un acceso restringido al sistema informático del registro público de demandantes de Vivienda protegida, autorizando su uso al Ayuntamiento de Valladolid, para que éste, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, preste información y asesoramiento a los ciudadanos sobre requisitos, condiciones y tramitación, regulados en el mismo.

El Ayuntamiento de Valladolid, a través de su sociedad municipal, constata que la oficina de información de vivienda convertida en un auténtico referente en materia de vivienda protegida, dotada de medios materiales y personales, debe afrontar el futuro constituida como una autentica ventanilla única de información.

Acuerdo de la Comisión Bilateral celebrada el 23 de diciembre de 2014, relativo al Área de Regeneración Urbana denominada “29 de octubre” en Valladolid. Adenda para la modificación del anterior acuerdo de 28 de octubre de 2016.

Con fecha 23 de diciembre de 2014, el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid suscribieron el Acuerdo de financiación para la realización conjunta de las obras de edificación, reurbanización de espacios públicos y demás aspectos específicos del Área de Regeneración y Renovación Urbana denominada “29 de Octubre” en Valladolid, en el marco del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, regulado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Como se ha expuesto a lo largo del presente Plan se ha adoptado por un cambio de modelo de actuación en el citado Polígono 29 de octubre, pasando de un Proyecto de Renovación a otro de Regeneración. Esto ha conllevado a modificar el proyecto inicial, siendo el nuevo declarado por la Comunidad Autónoma de Castilla y León, a los efectos previstos en el artículo 27.1.a) del R.D. 233/2013, con fecha 27 de octubre de 2016.

Todo ello conlleva que la Comunidad Autónoma ha solicitado una modificación de la financiación de la citada Área, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Sexta del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Castilla y León para la ejecución del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (Plan 2013-2016), con motivo de la actualización del proyecto de ejecución de la obra, firmándose una adenda al citado convenio con fecha 28 de octubre de 2016 que contempla la modificación del número de viviendas y el tipo de actuación a realizar sobre las mismas, respecto al Acuerdo suscrito el 23 de diciembre de 2014 para el Área de Regeneración y Renovación Urbana denominada “29 de Octubre” en Valladolid.

Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valladolid, la Gerencia Regional de Salud de Castilla y León, y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL, para facilitar la implantación de un programa de acceso a vivienda en régimen de alquiler a usuarios de los Servicios de Salud Mental de Valladolid, en viviendas gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL.

Con fecha 21 de diciembre de 2015 se firmó este Convenio de Colaboración con la finalidad de ofrecer a las personas diagnosticadas de enfermedad mental incluidas en el programa de Gestión de Casos, seleccionados por la Gerencia Regional de Salud a través de los dispositivos asistenciales del Centro de Intervención Comunitaria y la unidad de Rehabilitación Psiquiátrica pertenecientes al Hospital Universitario Río Hortega, viviendas en régimen de alquiler a precios asequibles, para facilitar su integración en la comunidad, evitando la exclusión social.

Con la Fundación General de la Universidad. Convenio específico de colaboración entre el Ayuntamiento de Valladolid, la Sociedad Municipal de Suelo y vivienda de Valladolid, SL, y la Universidad de Valladolid para facilitar la implantación de Programas de Convivencia en Promociones de Viviendas protegidas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SL.

Por Decreto de la Alcaldía nº 1452 de fecha 26 de febrero de 2016, se resolvió aprobar la propuesta de convenio de colaboración a suscribir entre el Ayuntamiento de Valladolid, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L. y la Universidad de Valladolid para facilitar la implantación de programas de convivencia en promociones de viviendas protegidas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., aprobado por el Consejo de administración con fecha 30 de noviembre de 2015 y firmado entre las partes con fecha 18 de febrero de 2016.

Dicho Convenio mantiene dos programas que vienen funcionando desde hace tiempo, con la finalidad de fomentar la colaboración intergeneracional, la realización de actuaciones solidarias, ejemplarizantes y cívicas, así como facilitar el funcionamiento adecuado de los edificios residenciales y la emancipación de los jóvenes:

- Programa de Convivencia Intergeneracional.
- Programa de alojamiento de jóvenes estudiantes universitarios solidarios.

Con la Fundación General de la Universidad. Convenio específico de colaboración entre el Ayuntamiento de Valladolid, la Sociedad Municipal de Suelo y vivienda de Valladolid, SL, y la Universidad de Valladolid para facilitar la implantación de un Programa de Coworking en un local propiedad de la sociedad municipal.

Con fecha 19 de febrero de 2014 se firmó este Convenio con la finalidad de precisar la colaboración entre los firmantes para ofrecer a universitarios de los últimos años de la carrera o recién titulados, un espacio habilitado que cuente con despachos completos, salas de reuniones, espacio WIFI y zonas de esparcimiento para que puedan iniciar o reorientar su actividad profesional, que sirva, no sólo, para el desarrollo de ésta, sin para la formación de posibles contactos que beneficien la eficacia profesional. En este periodo de vigencia del plan se está estudiando la firma de otro Convenio que sustituya y mejore en lo posible dicha colaboración.

9. ESTIMACIÓN ECONÓMICA

Coste y financiación prevista del Plan Municipal de Vivienda desde la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA)

El objetivo del Plan Municipal de Vivienda para el período 2017-2020 es dar cumplimiento al art. 47 de la Constitución, y en concreto, facilitar el acceso a una vivienda digna a personas con dificultades económicas para el acceso a la propiedad o el alquiler.

Dentro de los programas del Plan Municipal de Vivienda 2017-2020, se recogen como puntos relevantes los siguientes proyectos:

- a) Compra de viviendas
- b) Alquiler de viviendas
- c) Promoción de viviendas
- d) Rehabilitación de viviendas
- e) Información en materia de vivienda

Dado que el objeto social de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. (VIVA) coincide con las actividades a desarrollar, se propone que sea VIVA, como medio propio del Ayuntamiento de Valladolid, quien desarrolle dichas actividades dentro del marco del Plan Municipal de Vivienda 2017-2020, para lo que se precisa que el Ayuntamiento de Valladolid, a través del presupuesto municipal, dote de recursos suficientes a VIVA para la ejecución de las actividades propuestas.

El destino de las viviendas que se adquieran, se alquilen o se construyan, es el alquiler social a precios asequibles. También se contempla la venta de viviendas protegidas a personas o familias que puedan adquirirlas con el objetivo de que los rendimientos de dichas ventas se destinen al resto de programas para facilitar a las personas con mayores dificultades el acceso a la vivienda.

Para el desarrollo de estas actuaciones se establece un programa plurianual de gastos e inversiones, cuyo inicio se prevé en enero de 2017, realizándose las actuaciones de forma simultánea en los cinco proyectos propuestos.

El desglose de las inversiones y gastos por proyecto, así como los costes por gestión de los mismos, se exponen a continuación. Los costes, como se indica en cada apartado de cada proyecto, están basados en precios de mercado.

En relación a la financiación de los proyectos y actividades, se hace imprescindible la dotación de crédito presupuestario municipal, contándose también con financiación

hipotecaria y con las rentas propias de la actividad de alquiler desarrollada, así como los posibles rendimientos de la venta de vivienda protegidas propiedad de VIVA o que ésta promueva y/o construya.

En el estudio realizado no se ha tenido en cuenta la posible financiación estatal ni autonómica debido a la incertidumbre en el desarrollo temporal de los planes de vivienda.

El Plan actual 2013-2016 se ha prorrogado durante un año más, y el previsible retraso en la elaboración de un nuevo Plan Estatal de Vivienda, así como el desconocimiento de los objetivos que pretenda, hacen difícil la evaluación de la financiación que se pudiera recibir; no obstante, cuando se publique cualquier tipo de Plan Estatal de financiación de las actividades y proyectos relacionados con los desarrollados por VIVA y el Ayuntamiento se solicitarán y se modificará la distribución de la financiación para adaptarla a las nuevas circunstancias.

Plan de inversiones plurianual para el periodo 2017-2020

El periodo temporal previsto para la realización de los proyectos comienza en enero de 2017 y finalizará en 2020, prorrogándose en función del desarrollo de los contratos sujetos a los programas de cada línea de actuación.

El desarrollo de las inversiones por líneas de actuación es el siguiente:

Compra de viviendas

Durante el período 2017–2020 se pretende realizar la compra de ciento cincuenta viviendas para destinarlas al alquiler, tanto a alquiler social como a alquiler en régimen de protección oficial. La valoración del coste de adquisición es en torno a 50.000,00 €/vivienda, el precio está calculado según el mercado para viviendas usadas o de segunda mano con una superficie entre 50 y 75 m², y con una antigüedad superior a los 40 años.

El coste anual a presupuestar para conseguir 40 viviendas anuales asciende a un importe estimado de 2.400.000 € (60.000 €/vivienda). Si este fuera superior o inferior en alguna de las anualidades se reajustara el número de viviendas en función de la capacidad presupuestaria.

El inicio de la actividad se efectuará en enero de 2017, por lo que considerando que el presupuesto del Ayuntamiento para esta anualidad es de 3.050.000 euros podrían adquirirse 50 viviendas.

Alquiler de viviendas

El programa de alquiler de viviendas tiene los mismos objetivos que el programa de compra de viviendas. Para ejecutar este programa se dispone de tres tipologías de propiedad que implican diferentes métodos de actuación:

- Alquiler de viviendas propiedad de VIVA
- Alquiler de viviendas propiedad del Ayuntamiento de Valladolid
- Alquiler de viviendas propiedad de particulares, viviendas vacías

Desde el ejercicio 2.005, en el que se comenzó la construcción de promociones propias destinadas al alquiler para personas mayores, VIVA ha venido construyendo viviendas con destino al alquiler y alquiler con opción de compra, disponiendo en estos momentos de 135 viviendas que están ocupadas con inquilinos con rentas en régimen de protección oficial, rentas acogidas al Programa de Gestión de Casos del SACYL, y rentas en régimen de protección para el programa de apartamentos protegidos para personas mayores.

El parque de viviendas de que dispone el Ayuntamiento de Valladolid está vinculado fundamentalmente al alquiler social, de dicho parque 18 viviendas están gestionadas por VIVA junto con los servicios sociales municipales. A estas viviendas se irán incorporando las que provengan del programa anteriormente desarrollado de adquisición de viviendas de segunda mano. Las viviendas municipales pendientes de incorporar al programa precisan ser acondicionadas para su uso, estimándose un coste por vivienda de 4.500,00 €; dado que el número de viviendas a acondicionar para añadir a este programa está pendiente de delimitar únicamente reflejamos el coste estimado por vivienda sin considerar el importe acumulado que representen las viviendas a ceder en uso, en todo caso los costes sería a cargo del presupuesto municipal.

El programa de alquiler se completa con el fomento del alquiler de viviendas vacías de propiedad particular. El “Programa de Vivienda Vacía” tiene como objetivo captar viviendas vacías para ponerlas en el mercado del arrendamiento y destinarlas a las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda.

El programa estima el arrendamiento de 150 viviendas que permanecerán en el programa por un periodo de 3 años, comenzando con 50 e incrementándose en 50 viviendas año hasta el tercer año. En el caso de cesión el canon percibiría el propietario de la vivienda por la cesión de la vivienda al programa será del 65% del importe de la renta de mercado, con un máximo de 300 euros mensuales, lo que supondría que la

renta de mercado esté entorno a los 461,54 euros mensuales. La renta a aportar por los inquilinos no superaría el 30% de sus ingresos.

Los compromisos a adquirir en este programa son los siguientes:

VIVA realizara las siguientes actuaciones:

- Selección de los inquilinos y realizar los contratos entre éstos y los propietarios.
- Gestión y tramitación de las altas en los servicios de consumos.
- Realizar los cobros a los inquilinos, excluida la comunidad que la paga directamente el inquilino, y los pagos a los propietarios.
- Recibir las ayudas municipales que cubran la diferencia de las rentas percibidas y las acordadas con los propietarios
- Realizar las obras de acondicionamiento y/o reparaciones que descontará de la renta pagada a los propietarios.

Los propietarios de las viviendas:

- Corre con los gastos de los seguros de hogar.
- A su cargo es el I.B.I. y resto de impuestos municipales.
- A su cargo son las reparaciones necesarias para la habitabilidad de la vivienda. Subsidiariamente se puede encargar VIVA descontándolo de la renta a percibir.

Los inquilinos:

- Los costes de las altas en los servicios de los consumos serán a cargo del inquilino.
- Los costes de los consumos son por cuenta del inquilino.
- Las cuotas de comunidad son por cuenta del inquilino.

Para el cálculo de la inversión se ha tenido en cuenta el precio máximo a pagar a los propietarios de las viviendas que se acojan al programa siendo los posibles costes de la actuación para el periodo 2017-2020, de 1.200.000, 00 euros.

Promoción de viviendas

La tercera línea de actuación es la promoción de viviendas con destino al alquiler, alquiler con opción de compra y venta, para estos dos últimos casos a precios máximos de protección oficial en régimen general y respecto al alquiler con una horquilla de precios desde el alquiler social hasta el alquiler a precios de protección oficial a régimen general.

Las promociones se realizarán en dos tipos de suelo:

- a. Suelos propiedad de VIVA.
- b. Suelos dotacionales (alojamientos protegidos).

En el primer caso se puede realizar:

- a. Promoción directa para la venta.
- b. Alquiler con opción de compra.
- c. Alquiler.
- d. A través de la figura de gestor de cooperativas vendiendo suelo de VIVA.

En el segundo caso, que los suelos fueran propiedad del Ayuntamiento, VIVA realizaría la gestión, construcción y en su caso la posible venta o transmisión. En todo caso se puede realizar:

- a. Construcción con derecho de superficie y venta posterior del vuelo.
- b. Con transmisión de la vivienda con suelo y vuelo.
- c. Realizar VIVA la construcción y ser titular de la misma sobre un derecho de superficie concedido por el Ayuntamiento de Valladolid.

Los costes a incurrir son los siguientes:

- a. Redacción de proyectos.
- b. Licencias municipales.
- c. Notarías y registros.
- d. Seguros de obras, RC y decenal.
- e. Costes de ejecución.
- f. Dirección de obra.
- g. Costes financieros.
- h. Costes de promoción y publicidad.
- i. Otros costes generales.
- j. Seguros de hogar (en su caso).

Las parcelas objeto de actuación con disponibilidad más inmediata son las siguientes:

- a. Parcelas residenciales en UA 331 Avd. de Burgos.
- b. Parcelas dotacionales, Avd. Burgos y otras zonas de la ciudad.

Las parcelas residenciales a desarrollar en la Avda. de Burgos son la 10 A y 10 D, con destino a la construcción de viviendas en régimen de alquiler, o alquiler con opción a compra.

La parcela 10 A tiene una edificabilidad de 2.124,22 m² y se pueden construir 25 viviendas; los posibles costes a incurrir en la promoción de la parcela 10 A de la UA 331 Avda. de Burgos, por todos los conceptos, ascenderían a casi 2,0 millones de euros.

La segunda parcela residencial a desarrollar en la Avda. de Burgos, es la 10 D. El destino de la parcela es la construcción de viviendas en régimen de alquiler, o alquiler con opción a compra.

La parcela 10 D tiene una edificabilidad de 5.522,63 m² y se pueden construir 57 viviendas; los posibles costes a incurrir en la promoción de la parcela 10 A de la UA 331 Avd. de Burgos, por todos los conceptos, estarían en torno a los 4,5 millones de euros con un plazo de ejecución de la promoción estimado en 24 meses.

Rehabilitación de viviendas

El programa de rehabilitación de viviendas contempla fundamentalmente la actuación en 2 áreas:

- I. Rehabilitación energética barrio Cuatro de Marzo, Programa Europeo R2CITIES.
- II. Rehabilitación polígono 29 de Octubre.

El Programa Europeo R2CITIES.

El desglose por anualidades previsto para las 130 viviendas es:

Ejercicio 2016	877.500,00 €
Ejercicio 2017	877.500,00 €
Total actuación R2cities	1.755.000,00 €

El proyecto de Regeneración Urbana del Polígono 29 de Octubre

Se realizará tres fases. El coste total estimado de las actuaciones de regeneración integral que incluye actuaciones de rehabilitación, de urbanización y el plan social para la primera fase del proyecto que abarca las anualidades del 2016 y 2017 asciende a 5.690.741,00 €.

Para esta primera fase existe una financiación prevista del Ministerio de Fomento y de la Junta de Castilla y León que asciende a 2.783.984,84 €.

Plan de financiación de inversiones y gastos

Las inversiones que se prevén realizar estarán financiadas fundamentalmente por las aportaciones del Ayuntamiento de Valladolid, los préstamos hipotecarios, las rentas de los alquileres, la financiación de la Comisión Europea y las ventas de las edificaciones.

Como se ha apuntado en la estructura de costes, la financiación proveniente de los planes estatales y autonómicos es, en estos momentos, incierta y desconocida, puesto que el plan actual está próximo a su finalización y la elaboración de un nuevo Plan Estatal de Vivienda se demorará en el tiempo, por lo que es de suponer que la financiación, de llegar, lo haga de forma tardía, siendo necesario adelantar gran parte de las inversiones. En todo caso se tramitarán todo tipo de ayudas a las que por la actividad desarrollada VIVA o el Ayuntamiento puedan acceder.

La financiación específica de cada línea de actuación en el presupuesto de inversiones se desglosa a continuación:

Compra de viviendas de segunda mano

El programa de compra de viviendas de segunda mano se realizará con financiación del presupuesto del Ayuntamiento de Valladolid, bien haciendo VIVA la gestión de compra y siendo titular el Ayuntamiento de Valladolid o bien dotando a VIVA de los fondos para que sea ésta la que incluya en su patrimonio las viviendas que luego gestionará. Como ya se ha indicado anteriormente el importe a financiar por el Ayuntamiento de Valladolid para este programa en el ejercicio 2017 asciende a 3.050.000,00 €.

La **valoración del coste de mantenimiento anual** del programa de creación del parque de viviendas blancas es el siguiente:

Los costes de mantenimiento que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. habitualmente asume en sus promociones oscila entre un 4% y un 5% lo que supone anualmente un importe aproximado de 200 €/año vivienda, incluyendo los costes de las rotaciones de inquilinos.

El Programa del Parque de Viviendas Blancas, incluye un coste de reparación inicial del 10% del valor de la vivienda, lo que implica que en un período prudencial de 4 o 5 años el coste de mantenimiento debiera ser mínimo. No obstante el coste a estimar se puede considerar el mismo que la Sociedad Municipal tiene para sus viviendas y que asciende a una media de 200,00 €/año. El importe de la renta, estimando la renta en su franja inferior, a percibir es de 360,00 €/año lo que supone que se cubren los costes de mantenimiento, los costes directos de gestión anuales imputables a cada vivienda asciende a 514,90 €/año.

Tomando como baremo la media de los ingresos que en estos momentos se ingresa por las viviendas incluidas en el programa de VIVA SOCIAL, los ingresos serán de 1.300,00 €/año, manteniendo el mismo coste de mantenimiento de 200,00 €/año los costes directos de gestión anuales imputables a cada vivienda asciende a 514,90 €/año.

1. Costes durante la vigencia del programa:

• Mantenimiento	150 viv X 200,00	30.000,00 €
• Costes gestión directos	150 viv x 514,90	77.235,00 €
• Costes indirectos	150 viv X 330,00	49.500,00 €
• TOTAL COSTE ANUAL AL FINAL DEL PROYECTO		156.735,00 €
2. Ingresos medios al final del periodo por rentas percibidas de los inquilinos:		
• TOTAL INGRESOS	150 viv X 1.300,00	195.000,00 €/año

Alquiler de viviendas

La financiación del programa de alquiler de viviendas se realiza a través de dos vías:

1. Las rentas de los inquilinos
2. El presupuesto del Ayuntamiento de Valladolid

En el caso de las promociones de VIVA, el importe de las rentas y las condiciones del contrato están sujetos a la calificación definitiva de viviendas de VPO. Los inquilinos hacen frente, según el contrato suscrito, a la renta y a los suministros individualizados de los consumos energéticos. Con el importe de las rentas se hace frente, hasta el momento, a las cuotas de amortización de los créditos hipotecarios y a parte de los costes de los intereses de los mismos. Al mismo tiempo con los ingresos de gastos de comunidad, se cubren parte de los servicios y mantenimientos de las promociones.

Las rentas, así como los servicios y consumos recibidos, se actualizan en el valor del I.P.C., la estimación de evolución para el periodo de 2017 a 2020, es incierta, pero a los efectos de estas previsiones se ha considerado en torno a una media del 1% anual.

Los ingresos provenientes del programa de compra de viviendas se han calculado con alquileres sociales y renta social variable, como premisa tenemos que tener en cuenta que la renta no debe superar el 30% de los ingresos de la unidad familiar, en todo caso el importe medio considerado para esta actuación es de 150 €/mes/vivienda.

El programa de gestión de alquiler de viviendas vacías contempla que la relación contractual con el propietario durará 3 años, por lo que iniciándose el programa en el 2017 la duración de los contratos se mantendrá en última instancia hasta el ejercicio 2021. Teniendo en cuenta que el programa contempla la contratación de 150 viviendas distribuidas en 3 ejercicios, según finalicen los contratos se procederá a la cancelación de la actividad siempre y cuando no se prevea la continuidad de las actuaciones y contando con la restricción de la disponibilidad presupuestaria.

Promoción de viviendas

Realización de 80 viviendas en la UA 331 Avd. Burgos, en las parcelas 10-A y 10-D los datos de cada parcela son los siguientes:

1. Parcela 10-A	Viviendas: 25	Presupuesto Ejecución	1.725.000,00 €
2. Parcela 10-D	Viviendas: 55	Presupuesto Ejecución	3.795.000,00 €
TOTAL INVERSIÓN	Viviendas: 80		5.520.000,00 €

El desarrollo de la Inversión es desde el ejercicio 2017 hasta el ejercicio 2020, el destino son viviendas en régimen de protección oficial en régimen de alquiler o alquiler con opción de compra, iniciándose por la parcela 10-A.

La financiación de las operaciones se realizará de la siguiente forma:

1. Financiación de la actuación en la parcela 10- A, con fondos propios de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. por importe de 1.725.000,00 €.
2. Financiación de la actuación en la parcela 10-D, a través de crédito con garantía hipotecaria por importe de 3.795.000,00 €.

Las viviendas que se construyan en la UA 331 de Avd. de Burgos se destinarán al alquiler, o alquiler con opción a compra actualmente.

La financiación de la segunda parcela se realizará a través de préstamos hipotecarios, por lo que la disposición de los créditos se realizará en función del desarrollo de las obras que se prevén finalicen en el ejercicio 2019 y no generarán ingresos hasta que estén calificadas definitivamente, estimándose que será en el primer trimestre de 2020.

Rehabilitación de viviendas

Las dos actuaciones en el programa de rehabilitación son:

- III. Rehabilitación energética del barrio Cuatro de Marzo, Programa Europeo R2CITIES.
- IV. Rehabilitación Polígono 29 de Octubre.

Las actividades de rehabilitación y regeneración urbana están financiadas íntegramente por fondos públicos.

En el caso del proyecto R2CITIES con una financiación de 438.750 ,00€ de la Comisión y una aportación del Ayuntamiento de Valladolid a este proyecto es por importe de 1.316.250,00 €, hay que tener en cuenta que el Ayuntamiento debe anticipar la financiación de la Comisión Europea del ejercicio 2017 y 2018 que luego le será reintegrada.

En referencia al proyecto de rehabilitación del Polígono 29 de Octubre, se pretende financiar con fondos provenientes de los presupuestos anuales del Ayuntamiento de Valladolid y con los fondos de los Planes Estatales de vivienda 2013-2016 y 2018-2021.

10.- VIGENCIA DEL PLAN

El Plan Municipal de Vivienda 2017-2020, 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 2020, y, en todo caso, hasta la aprobación del siguiente Plan Municipal.

ANEXO I.-EVALUACION DEL GRADO DE EJEUCION Y DE LOS RESULTADOS DEL PLAN 2012-2015

ANEXO II.- DATOS DEL PGOU DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL

ANEXO III.- ESTUDIO SOCIO ECONOMICO

ANEXO IV.-ESTUDIO DE BARRIOS. LECTURAS TRANSVERSALES

ANEXO I.- EVALUACIÓN DEL GRADO DE EJECUCIÓN Y DE LOS RESULTADOS
DEL PLAN 2012-2015

ANEXO I.- EVALUACIÓN DEL GRADO DE EJECUCIÓN Y DE LOS RESULTADOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2012-2015.

No se puede contemplar el panorama actual del estado de la política de la vivienda y suelo sin partir de la evaluación del grado de ejecución y de los resultados del Plan anterior, en este supuesto el Plan 2012- 2015, para lo que se considera oportuno realizar la misma a través de los ejes estratégicos y programas de acción recogidos en el mismo.

El Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2012-2015, aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Valladolid el 18 de enero de 2013 entro en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León el día 12 de febrero de 2013, si bien sus efectos se extienden desde el 1 de enero de 2012. Su vigencia se extendía hasta el 31 de diciembre de 2015, y, en todo caso, hasta la aprobación del siguiente Plan Municipal.

I.- Ejes estratégicos y programas de acción en materia de vivienda en el plan municipal 2012-2015.

El objetivo del anterior Plan era la consecución de una ciudad compacta, no solo a través de políticas de rehabilitación, sino también a través de actuaciones de renovación urbana. En este sentido, analizaremos la consecución de dicho objetivo, a través del análisis de los ejes o programas diseñados.

1.- El primer eje estratégico-Fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido.

El primer eje estratégico en materia de vivienda del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2012-2015 era el fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido.

Para ello, el Plan basaba sus ejes de acción en la colaboración y participación de las distintas administraciones públicas, las fórmulas de colaboración público privadas, y la articulación de canales de participación con los vecinos afectados en cada actuación y con el resto de los ciudadanos del municipio. Junto con ello el estudio de vulnerabilidad urbana en el municipio de Valladolid y la obtención del necesario consenso social, institucional, y económico público y privado se consideraban imprescindibles a la hora de abordar satisfactoriamente la consecución de estos objetivos.

A todo ello el Plan proponía la realización de un estudio de los distintos barrios del municipio de Valladolid de acuerdo con los criterios señalados y teniendo en cuenta las prescripciones del futuro Plan Integral de Rehabilitación de Castilla y León (PRICYL). Dicho estudio fue encargado a la Fundación General de la Universidad y materializado por la Escuela de Arquitectura a través del Departamento de Proyectos. Afectaba a 8 barrios de la ciudad donde se analizaron la eficiencia energética la

accesibilidad y el estado de la edificación, sin entrar en los contenidos señalados en los ejes de acción ni en los canales de participación. El estudio fue entregado en marzo del 2016.

Dentro de las actuaciones correspondientes a este programa podemos encuadrar las siguientes:

Realización de la segunda fase del área de rehabilitación integral del barrio de La Rondilla.

Tras la ejecución de la Primera Fase del ARI Rondilla, el Plan Municipal 2012-2015 preveía la realización de una segunda fase que comprendía actuaciones sobre edificación residencial y actuaciones sobre espacio público. Esta fase tenía prevista un coste global estimado de 10.889.942,24 euros, distribuidos de la siguiente forma:

- Rehabilitación de edificios: 8.455.662,84€
- Reurbanización: 2.073.749,40€
- Oficina de gestión 360.530,00€

En cuanto a los resultados conseguidos dentro de esta segunda fase del ARI La Rondilla se ha conseguido rehabilitar 35 edificios y un total de 367 viviendas, habiendo realizado un coste real de 6.576.865,64 € euros, distribuidos de la siguiente forma:

- Rehabilitación de edificios: 5.523.500,00 €
- Reurbanización: 692.835,63 €
- Oficina de gestión 360.530,00 €

Las finalidades conseguidas con dicha actuación han sido: la mejora de la eficiencia energética de los edificios, la mejora de la accesibilidad a las viviendas, la mejora estética de los edificios y la reurbanización del barrio, destacando el papel de la Sociedad Municipal de Suelo y vivienda de Valladolid, SL en la gestión de la actuación.

El área de renovación urbana del 29 de Octubre.

Por resolución de 2 de septiembre de 1965 de la entonces Dirección General del Ministerio de la Vivienda se dieron por recibidas definitivamente las obras ejecutadas y se otorgó la calificación legal de Viviendas de Renta Limitada de tipo Social en el Barrio 29 de octubre de Valladolid. Se trata de edificaciones construidas en condiciones precarias, sin aislamientos, sin calefacción, con materiales propios de aquellos años y que hoy en día se consideran inadecuados y alejados de cualquier estándar mínimo de calidad.

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

diversas razones, no solo socioeconómicas (la baja capacidad económica de una parte muy importante de la población de esta zona, un elevado porcentaje de población activa en paro, más pronunciado que el que existe en otras zonas de la ciudad, así como la marginalidad social existente en la zona) como de tipo urbanístico y edificatorio (la baja calidad de las edificaciones, su reducido tamaño, sus patologías generalizadas de humedades por capilaridad, los problemas de saneamiento, su falta de accesibilidad y las cubiertas en mal estado, etc.).

Para abordar las actuaciones necesarias en este Polígono inicialmente se planteó la declaración de un Área de Regeneración Urbana. Para ello era necesario la propia declaración del área y la modificación del PGOU de Valladolid. En este sentido, la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU para este sector se realizó mediante ORDEN FYM/317/2013, de 15 de abril, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid en el ámbito del Polígono 29 de Octubre. Por otra parte, con fecha 26 de diciembre de 2013, el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Castilla y León acordó aprobar la Declaración de Área de Renovación Urbana.

Con fecha 23 de diciembre de 2014 se firma el Acuerdo de la Comisión Bilateral relativo al Área de Regeneración y Renovación Urbana denominada “29 de octubre” entre el Mº de Fomento, la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid.

Mediante Orden de 23 de marzo de 2015, la Consejería de Fomento y Medio Ambiente concede una subvención al Ayuntamiento de Valladolid, para la financiación de las actuaciones propuestas en dicha área, aprobando un gasto por importe de cinco millones ciento setenta y tres mil doscientos quince euros con diecinueve céntimos de euro, para las anualidades 2015, 2016 y 2017.

Significar que la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, al amparo de la encomienda efectuada por el Ayuntamiento de Valladolid de fecha 8 de marzo de 2013, redactó el Proyecto de Actuación así como el de urbanización y el básico de viviendas de sustitución, actuaciones desarrolladas al amparo del Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, y en concreto a través de la Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de Arquitectura Vivienda y Suelo, por la que se aplica el Convenio de Colaboración con la Comunidad de Castilla y León para la ejecución de aquél, así como el Acuerdo de la Comisión Bilateral celebrada el 23 de diciembre de 2014, relativo al Área de Regeneración Urbana denominada “29 de octubre “ en Valladolid.

La propuesta de actuación consistía en la demolición de un total de 95 bloques con un total de 570 viviendas y 33.960 m2 construidos, para construir 712 viviendas y un total de 140 alojamientos protegidos (aproximadamente), encontrándose prevista realizarla mediante el procedimiento de expropiación.

Tras las elecciones municipales se constató la existencia de graves problemas de de viabilidad económica y jurídica lo que unido a la falta de sintonía de la actuación pretendida con los propios vecinos del barrio, decidió a la actual Corporación Municipal a no continuar con la propuesta contenida en el Plan 2012-2015 y modificar todos los documentos anteriormente aprobados para transformar dicha ámbito en un Área de Regeneración Urbana Integral que permitiera rehabilitar los edificios existentes, mantener la población residente y elaborar un plan social de revitalización del barrio.

La rehabilitación del Cuatro de Marzo.

El Plan 2012-2015 contempló como eje fundamental estratégico y dentro del programa de acción destinado al fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido, las actuaciones de rehabilitación del Cuatro de Marzo, participando el Ayuntamiento, a través de su sociedad municipal, en una iniciativa presentada a la Comisión de la Unión Europea, R2CITIES, que tiene por objetivo desarrollar y demostrar una estrategia abierta y fácilmente reproducible para el diseño, construcción y gestión de proyectos de renovación y rehabilitación de edificios, con instalaciones de calefacción a gran escala de distrito, para la consecución de ciudades con gasto de energía casi cero.

Este proyecto contempla demostraciones de adaptación de barrio residencial en tres ciudades (Génova–Italia-, Katar (Estambul)-Turquía) y Barrio Cuatro de Marzo de Valladolid –España-), que tenían diferentes condiciones climáticas y con distintos hábitos de uso de las viviendas, teniendo como objetivo analizar el marco y los impactos asociados mediante el desarrollo de casos reales, que van más allá de los estándares del mercado actual, con el fin de intercambiar riesgos, dificultades, fracasos y las mejores prácticas. Todo ello con el propósito de optimizar y perfeccionar la metodología y desarrollar una estrategia de reproducción y de explotación que pueda tener un impacto europeo.

El proyecto R2CITIES que conlleva diversas fases y actividades (diagnóstico de la situación inicial, desarrollo de metodologías y estrategias, definición de indicadores y procesos de control, despliegue de acciones de adaptación y renovación para la obtención de metas de eficiencia energética), no ha tenido el éxito inicialmente esperado, a pesar del apoyo municipal mediante la inclusión, en cada convocatoria, de ayudas a actuaciones de mejora de la accesibilidad. De hecho, han sido dos convocatorias consecutivas resueltas sin éxito al no alcanzar las intervenciones mínimas exigidas por la Unión Europea.

2.- El segundo eje estratégico. Facilitar el acceso a una vivienda protegida

El antiguo Plan establecía como segundo eje estratégico en materia de vivienda, facilitar el acceso a una vivienda protegida, distinguiendo claramente tres grandes apartados: para los jóvenes; para las personas mayores; y el estudio de otras medidas como son los alojamientos provisionales.

Para jóvenes.

Recalca el documento que, del análisis minucioso realizado tanto del Registro Público de Demandantes de viviendas protegidas de la Junta de Castilla y León, como de las características de la población joven de Valladolid, se extrae la conclusión fundamental que, dentro de los demandantes de una vivienda protegida en el municipio de Valladolid, los jóvenes representan el colectivo más numeroso y vulnerable en el acceso a la vivienda.

De ahí que el propio Plan diseña objetivos y programas que tratan de facilitar una vivienda a dicho colectivo.

- En primer lugar, contempla **facilitar el acceso a una vivienda protegida** como elemento indispensable para su plena autonomía e integración en la sociedad, mediante diversas opciones: el alquiler, ofertando viviendas en alquiler entre 222,68 euros y 400 euros mensuales, a través de un protocolo de selección y el alquiler con opción a compra. Debemos señalar que en puridad no han existido nunca programas específicos para facilitar el acceso a una vivienda digna para los jóvenes, puesto que las opciones señaladas y el protocolo referido, se han aplicado a cualquier demandante de alquiler de vivienda protegida. De hecho, dentro del citado colectivo y en el periodo de vigencia del plan se han llevado a cabo 34 alquileres y 5 alquileres con opción a compra para jóvenes.
- En segundo lugar, se establece como objetivo la intervención de los jóvenes universitarios como instrumento para facilitar **la integración social de las personas mayores** a través de dos programas, el de convivencia intergeneracional y el de alojamiento de jóvenes estudiantes universitarios solidarios, en viviendas en régimen de alquiler. Las rentas a pagar por los universitarios se encuentran por debajo del precio del alquiler de vivienda de protección por los servicios que prestan a los mayores: atender a las demandas de los mayores, desarrollo de actividades comunitarias y domésticas de apoyo. Durante el periodo de vigencia del Plan se han procedido a alquilar 9 viviendas a 16 jóvenes universitarios.
- En tercer lugar, el antiguo documento planteaba un **programa de dinamización de zonas deprimidas**, recalcando como cuarto objetivo a los jóvenes como elemento para la dinamización de determinadas zonas de la ciudad y contemplaba dos actuaciones: la promoción de ocho viviendas en San Pedro Regalado, promoción pensada para el alquiler con opción de compra; y el estudio y análisis de una actuación conjunta con la iniciativa privada en la UE 27 del Barrio España. En relación con este objetivo, una vez finalizada la promoción de las ocho viviendas de San Pedro Regalado, tan solo dos se han tenido como destinatarios jóvenes; en relación con el segundo objetivo, no se ha materializado en ninguna actuación de regeneración en dicha unidad de ejecución, ni por tanto, se ha llevado a

cabo ninguna promoción de viviendas de protección oficial en régimen especial como se encontraba apuntado.

- El cuarto y último programa dentro del segundo eje estratégico, con el objeto de facilitar el acceso a una vivienda protegida para jóvenes, es el **programa de adquisición de viviendas usadas**. Como en el resto de los supuestos contemplados en este eje estratégico, a pesar de dicho objetivo, tampoco es exclusivo de este programa el citado colectivo. En realidad, este programa se pone en marcha con la finalidad de seleccionar a través de un procedimiento objetivo, público, transparente y ágil, posibles compradores de viviendas que se hubieran promovido en antiguos suelos municipales y de los cuales, el Ayuntamiento o la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, tuvieran un derecho de tanteo y retracto convencional o legal. Durante este periodo se han llevado a cabo 41 transmisiones de viviendas tuteladas por esta sociedad, que han sido adquiridas por jóvenes menores de 36 años en su totalidad.

Para las personas mayores

El Plan anterior propone el mantenimiento del programa de alojamientos intergeneracionales y su posible extensión, de acuerdo con el principio de sostenibilidad económica, a suelos dotacionales. De hecho, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, tiene dos promociones situadas en las calles Rector Luis Suárez y Julián Humanes, cuyas promociones se materializaron en anteriores planes, y que destina a alquilar a personas mayores; en concreto son 41 viviendas destinadas a su alquiler. En las promociones de convivencia intergeneracional las viviendas destinadas a jóvenes y a personas mayores de 65 años son las siguientes:

	Mayores	Jóvenes	TOTAL
Calle Rector Luis Suarez	21	3	24
Calle Julián Humanes	15	2	17

En este Plan no se ha producido ninguna promoción nueva que tenga como destinatario al colectivo de personas mayores.

Otras medidas. Los alojamientos provisionales.

El Programa de Acceso a una vivienda protegida desarrolla como tercer eje de actuación en materia de vivienda distintas líneas de acción:

- En primer lugar, las **víctimas de violencia de género**, a través de una vía de excepcionalidad al protocolo de selección de arrendatarios, mediante selección directa y con la debida protección de datos que garantice el anonimato de la operación. Durante la vigencia del pasado Plan se han tramitado 2 alquileres destinados a estas víctimas.

- En segundo lugar, las **familias que se encuentren en una situación de ejecución de su hipoteca por impago de la misma**, a través de selección por vía de excepción o por programa específico. Durante la vigencia del pasado Plan no se ha tramitado ningún alquiler destinado a estas familias.
- En tercer lugar, **las personas con discapacidad** que quieran acceder a una vivienda de protección pública, proponiendo medidas tales como el establecimiento de reserva obligatoria en las promociones de viviendas, y la difusión de tales cupos, la elaboración de un documento de Buenas Prácticas para el diseño de viviendas accesibles, así como la puesta a disposición de los ciudadanos de un registro de viviendas accesibles. Durante la vigencia del pasado Plan no se ha tramitado ningún alquiler destinado a estas personas, aunque si se ha vigilado el cumplimiento de la normativa específica para este colectivo.
- Por último, el plan propone actuar también sobre las **personas sin apenas recursos**, a través del Programa de Alojamientos Provisionales a través de los Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid. Durante la vigencia del pasado Plan se han tramitado 13 alquileres destinados a estas personas.

3.- Fomento de la sostenibilidad y eficiencia energética.

El tercer eje estratégico de vivienda en el Plan 2012-2015 era el fomento de la sostenibilidad y eficiencia energética desde tres aspectos diferentes: desde el planeamiento urbanístico, en la ejecución de viviendas y en la rehabilitación de los edificios. Este eje se estructuraba, teniendo en cuenta la iniciativa de las Ciudades Inteligentes, enmarcadas en el SET-PLAN (Plan Estratégico de Tecnologías de la Energía) de la Comisión Europea, partiendo del Plan de Acción de la Agenda Local 21 en el que se contemplaba que el Plan debía favorecer un desarrollo urbanístico y de la edificación equilibrado, con criterios de sostenibilidad y de ahorro energético, teniendo en cuenta la proximidad de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Sostenibilidad y eficiencia energética desde el planeamiento urbanístico,

Por lo que se refiere a la sostenibilidad y eficiencia energética desde el planeamiento urbanístico el anterior Plan 2012-2015 pretendía atender a un modelo equilibrado, profundizando en aquellas medidas que fomentasen la compatibilidad, complejidad, eficiencia y cohesión social urbana, en aplicación de las estrategias de las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y entorno. Para la aplicación de esta medida, se proponían dos actuaciones:

- La primera garantizando que en la redacción del nuevo PGOU de Valladolid se incorporasen medidas destinadas a la mejora de dicha sostenibilidad y eficiencia

energética, cuestión que no ha podido realizarse al no haberse aprobado definitivamente en dicho periodo el PGOU de Valladolid.

- La segunda, verificando que los nuevos planes y proyectos de urbanización en curso en dicho periodo temporal cumplieran determinados criterios como evitar que la ocupación de suelo bajo rasante impidiese la plantación de vegetación, y reducir la impermeabilización favoreciendo el drenaje natural; dar prioridad al diseño de la red peatonal y de espacios libres como elemento principal de la ordenación urbana, y cuidar sus condiciones ambientales así como al trazado proyectado para el transporte público colectivo; distribuir adecuadamente usos y dotaciones, con buenas condiciones de accesibilidad, procurando los desplazamientos a pie; ordenar el viario y la red de espacios públicos para favorecer la edificación con las mejores condiciones de orientación de los edificios, o estimar la demanda energética de las nuevas edificaciones y usos previstos e incorporar criterios de ahorro con sistemas activos y pasivos. En este aspecto debemos señalar que, desde el Ayuntamiento de Valladolid, se asumen dichos criterios en las obras de urbanización que se proyectan

Sostenibilidad y eficiencia energética en la ejecución de viviendas.

No se han conseguido los objetivos de este programa ya que, con el proyecto más representativo, la rehabilitación de ocho viviendas llevado a cabo en el Barrio de San Pedro Regalado, no se ha conseguido el propósito pretendidos de ser un referente en el campo de la eficiencia energética de edificios.

Sostenibilidad y eficiencia energética en la rehabilitación de edificios.

Parte del Plan de Acción para la Eficiencia Energética de la Comisión Europea. La Directiva Europea de Edificios introduce un nuevo concepto, NZEB (Edificios de Energía Net-cero), estableciendo que todos los edificios nuevos a partir del año 2020 y los edificios públicos a partir del 2018, tendrán que estar cerca de los edificios con balance energético 0.

- Esta es la filosofía que el Plan de Vivienda 2012-2015 pretendía trasladar para el Barrio Cuatro de Marzo de Valladolid, en su inicio, mediante medidas pasivas, como la mejora de los exteriores de los edificios, como la mejora de los sistemas de producción y gestión de energía. Como se ha analizado en el eje estratégico del fomento de la rehabilitación del patrimonio residencial construido, y a pesar de los esfuerzos realizados por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, no se ha logrado dichos objetivos en las dos primeras convocatorias.

- La rehabilitación de los Barrios 18 de julio y XXV Años de Paz en el barrio La Rondilla de Valladolid, en su segunda fase, permite la realización de un estudio energético previo y posterior a la actuación, consiguiendo por parte de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, el objetivo propuesto de

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

4.- Cuarto eje estratégico. Generación de riqueza desde la política de vivienda.

El cuarto eje estratégico de vivienda en el Plan 2012-2015 estudia la generación de riqueza desde la política de vivienda teniendo en cuenta el programa de locales comerciales para emprendedores y otras actuaciones.

Programa de locales comerciales para emprendedores. Ha consistido en facilitar la instalación de pequeños emprendedores en 9 locales de promociones de viviendas protegidas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, en régimen de alquiler, alquiler con opción de compra o la compra de un local comercial con unas condiciones ventajosas. Los citados locales se encuentran ubicados en las calles Lille 3, 5 y 7, Florencia, Rector Luis Suárez y Villán de Tordesillas.

Dentro del local sito en la calle rector Luis Suárez, propiedad de la Sociedad municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, se ha habilitado un espacio con destino al coworking. Se ha podido comprobar la eficacia de la prestación de servicios de coworking, como instrumentos que ofrecen al emprendedor que inicia su actividad, espacios de uso rotativo temporal, que le permiten junto a un punto de trabajo donde desarrollar su actividad, la prestación de otros servicios comunes para mejorar así las expectativas de las empresas en sus primeros años de existencia. Este local se encuentra dividido en varios espacios que funcionan como compartimentos independientes de distintas superficies, aptos para su uso y dotados de los servicios destinados a la puesta en marcha de proyectos empresariales. Igualmente dispone el local de distintas zonas y espacios habilitados para usos y servicios comunes como zona de estar, zona de office o sala de reuniones. Durante el periodo de vigencia del Plan anterior, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid no solo ha puesto en marcha esta línea de actuación, sino que ha mantenido un nivel de ocupación del local del 100 %.

5.- Quinto eje estratégico. Comunicación 2.0 en materia de vivienda.

El quinto eje estratégico de vivienda en el Plan 2012-2015 analiza la incidencia de la oficina única de vivienda, la mejora de la web de la sociedad municipal, así como el desarrollo de redes sociales en materia de vivienda.

La Oficina Única de Vivienda ya se encontraba dentro de los ejes fundamentales del Plan Municipal de Vivienda 2008-2012, y se ha convertido, gracias a la gestión de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, en un referente en materia de información y asesoramiento en materia de vivienda protegida.

Ello ha sido posible por el interés del Ayuntamiento de Valladolid en su impulso decidido y a la colaboración interadministrativa entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Valladolid, consiguiendo objetivos, entre otros, como la difusión a los

ciudadanos de la Ley de Vivienda de la Junta de Castilla y León, del Plan de Vivienda de Castilla y León, y del funcionamiento del Registro público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, así como dar a conocer las promociones de viviendas protegidas que existan en el municipio de Valladolid, y los sorteos de viviendas protegidas, y, en definitiva, poder ayudar a resolver dudas y problemas reales al ciudadano en materia de vivienda. La información presencial y telefónica que arrojan una media de 500 informaciones al mes

Mejora de la Web de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid

Se ha procedido a diseñar una nueva página web de la sociedad, que permita un acceso más rápido y claro a las posibles consultas efectuadas por el ciudadano, así como presentar la información de manera más visual y atractiva, cuidando los contenidos de manera que sean más completos y en constante actualización.

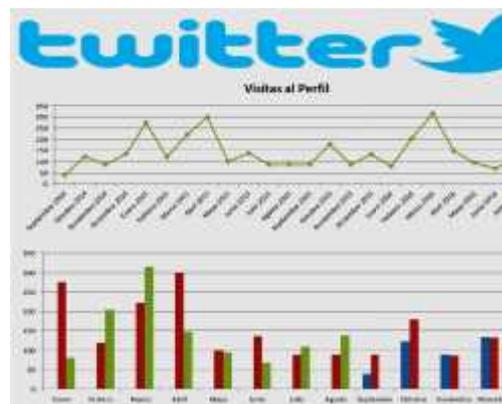
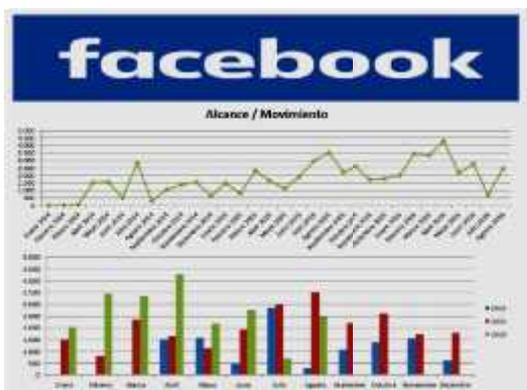
En este periodo de vigencia del Plan se ha recibido a través de la página web una media de 20 solicitudes mensuales de información, pudiendo solucionar de manera ágil y directa las mismas.

Desarrollo de las redes sociales en materia de vivienda.

Con el objetivo de acercar los contenidos en materia de vivienda bajo criterios de transparencia, se ha incluido a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid en las redes sociales, a través de Facebook, Twiter y Youtube.

Se consolidan estos instrumentos como medida de acercamiento al ciudadano, para poder informarle de otra forma a la presencial, así como detectar las necesidades y demandas de los mismos.

Un análisis del trabajo realizado en estos años nos proporciona los resultados obtenidos, con diferencias puntuales en función de la actividad de esta sociedad.



II.- EJES ESTRATÉGICOS Y PROGRAMAS DE ACCIÓN EN MATERIA DE SUELO EN EL PLAN MUNICIPAL 2012-2015.

Plan Rogers

La llegada del Tren de Alta Velocidad a Valladolid, y las soluciones de reordenación e integración en la ciudad del ferrocarril acordadas entre las diferentes administraciones públicas que intervinieron en el proceso, suponían la liberación de un importante espacio para la ciudad y la gran oportunidad de desarrollar un ambicioso proyecto urbanístico sobre los suelos liberados, y que permite la revitalización de amplias zonas de la ciudad.

El Ayuntamiento de Valladolid elaboró a principio de 2002 un documento sobre la transformación urbanística de los terrenos liberados por el soterramiento del ferrocarril; que sirvieron de base para la modificación del Plan General de Valladolid en la Red Ferroviaria Central, conocida como 'Plan Rogers', con una superficie de casi 100 hectáreas y cuya aprobación definitiva tuvo lugar el 27 de enero de 2010.

Se creó un sector discontinuo formado por la estación de Argales, el centro de alta tecnología de vía (CATV), Redalsa, la estación de Ariza, la actual estación de autobuses, la estación de campo grande y los talleres centrales de reparación (TCR) y el lecho ferroviario que ocupan las líneas Madrid - Hendaya, y la línea de Ariza en el ámbito que se indica en los planos.

El uso global atribuido al sector fue el Residencial siendo el porcentaje de edificabilidad residencial dedicado a vivienda con protección pública asciende al 30% del total, porcentaje denominado Índice de Integración Social, muy superior al 10% exigido como mínimo absoluto por la legislación, para este tipo de suelo. La tipología de edificación dominante es la de bloque, abierto o en varios volúmenes comunicados entre sí; coexiste con la manzana, cerrada o al menos organizada en torno a un patio central, y la torre. Por razones operativas y de gestión la actuación se dividió en cinco zonas denominadas Unidades de Actuación.

Los datos más relevantes de la operación eran los siguientes; nº máximo de viviendas: 6.065 Densidad máxima: 69,86 viviendas por hectárea (máx. 70). Índice de integración social: 30,00% (el mínimo absoluto permitido por ley es el 10%, y es la relación entre edificabilidad destinada a vivienda con protección y el total de la edificabilidad residencial del sector).

Dificultades en la financiación de la operación debida a la crisis y la bajada del precio de los suelos ha hecho que no se haya construido ni una sola vivienda de tan ambicioso Plan. No obstante el Nuevo plan General respeta las determinaciones generales de dicho plan y las incorpora a la nueva ordenación

Suelo de uso dotacional.

No se ha realizado ninguna nueva intervención sobre estos suelos con destino a alojamientos protegidos.

Suelo de uso industrial.

El polígono o parque agroalimentario de Palomares fue uno de los proyectos estrella del anterior equipo de gobierno que aprobó en junio de 2011 el avance del plan parcial para el desarrollo urbanístico de 271 hectáreas de suelo en las que se asentaría el mayor desarrollo industrial previsto en Valladolid y que incluía un puerto seco para la distribución de mercancías a través de Santander. El proyecto contemplaba la unión de dos grandes sectores, Las Arenas y Palomares con el objetivo de dar resolver de una manera homogénea los problemas de comunicaciones, infraestructuras, en un solo plan.

Se contemplaba un aprovechamiento superior a los 840.000 metros cuadrados de uso industrial, que era el uso predominante dentro del proyecto. A ellos había que sumar otros 220.000 metros cuadrados de uso terciario entre los que se incluían parcelas comerciales, hoteles o edificios de oficinas. Al margen del aprovechamiento productivo, la nueva área industrial contaba con suelo para unas 5.200 viviendas, la mitad de ellas de protección oficial.

El proyecto no se ha llevado a cabo y ahora el nuevo equipo de gobierno retoma el proyecto pero con una nueva localización, en el entorno de los nuevos talleres de Renfe, en San Isidro, con el objetivo de crear un área de empresas especializadas y cuyo proyecto puede aspirar en 2017 a las ayudas de la Unión Europea, con la integración de Valladolid en el Corredor Atlántico.

III.- CONCLUSIONES DEL BALANCE DEL PLAN 2012-2015.

Si tuviéramos que calificar de alguna manera el Plan Municipal 2008-2011, éste vendría caracterizado por la constatación del fracaso de la operación ferroviaria y del Plan Rogers; por el estancamiento de la vivienda protegida en Valladolid, la ausencia de las promociones directas de VIVA, por la falta de una política de vivienda social y la falta de nuevos programas a jóvenes y persona mayores.

Se han mantenido procedimientos iniciados en anteriores Planes de Vivienda para la selección de los posibles compradores y arrendatarios tanto de viviendas nuevas como usadas, así como el mantenimiento de la actividad de la sociedad municipal en relación a la información en materia de vivienda a los ciudadanos.

Es un plan que ha continuado con las actuaciones de rehabilitación y finalización de las actuaciones que se habían planteado en el anterior plan, fundamentalmente del Programa de Reubicación de Empresas. Igualmente se constata una fluida relación de colaboración entre las distintas Administraciones públicas en materia de vivienda e incluso con la iniciativa privada.

Por tanto y a modo de conclusión del balance del anterior **Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2012-2015**, teniendo en cuenta los antecedentes analizados y atendidos los objetivos prioritarios que partía el anterior Plan, como la consecución de una ciudad compacta a través de la rehabilitación y la renovación urbana como ejes fundamentales de la política municipal de vivienda; el conseguir una oferta de viviendas protegidas que se adaptase a las necesidades de la demanda y a las exigencias del mercado actual, prestando especial atención a los jóvenes; y la apuesta por la generación de riqueza desde la política de vivienda, debemos constatar que no se ha podido cumplir, en general por falta de medios y de iniciativas políticas que impulsaran estos programas.

De los indicadores señalados por el propio Plan 2012-2015, se pueden obtener los datos del desarrollo de los programas entre 2012 y 2015.

INDICADORES

De los indicadores señalados por el propio Plan 2012-2015, podemos obtener los siguientes datos:

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

1.1 Indicadores Programa ARI La Rondilla.

	Nº Edificios	Nº Viviendas
Actuaciones en paramentos de Fachada		
Fachada Ventilada	2	30
Fachada trasdosada	33	337
Actuaciones en Cubiertas	35	367
Accesibilidad		
Ascensores	32	337
Actuaciones en Instalaciones Comunes		
Act. Electricidad	35	367
Act. Fontanería	35	367
Act. Saneamiento	35	367

1.2 **Indicadores Programa ARU de 29 de Octubre.:** No se aportan al no llevarse a cabo el citado programa.

1.3 **Indicadores Programa Barrio Bioclimático:** No se aportan al no llevarse a cabo el citado programa.

1.4 Indicadores sobre la rehabilitación aislada del patrimonio residencial.

	Nº Edificios	Nº Viviendas
Actuaciones realizadas	9	119 (Ayuntamiento)

1.5. Indicadores sobre las Inspecciones Técnicas de los Edificios.

	Nº Edificios
Informes Presentados	4353

2 Eje estratégico para el Facilitar el acceso a una vivienda protegida

2.1. Indicadores para los jóvenes

	Nº viviendas iniciadas	Nº viviendas terminadas	Rotaciones/Ventas
Programa para el fomento de la vivienda protegida en alquiler, incluyendo, en su caso, el amueblamiento	-	-	34
Programa para el Fomento de la vivienda protegida en compra, en sus diversas modalidades	8	8	33
Programa para el Fomento de la vivienda protegida en alquiler, con la posibilidad de la opción de compra.	8	8	5
Programa de jóvenes como instrumento para facilitar la integración social de las personas mayores: apartamentos intergeneracionales	-	-	7
Programa de jóvenes como instrumento para facilitar el funcionamiento correcto de una promoción y para favorecer la integración social de las personas que vivan en ella: Convenio de Jóvenes solidarios.	-	-	6
Programa de jóvenes como instrumento para la dinamización de determinadas zonas deprimidas de la ciudad	-	-	3

Programa de adjudicación de VPP usadas a menores de 36 años	-	-	41
---	---	---	----

2.2 Indicadores para las personas mayores:

	Nº viviendas iniciadas	Nº viviendas terminadas	Rotaciones
Programa convivencia intergeneracional.	-	-	8

2.3 Indicadores para otros colectivos

	Nº viviendas iniciadas	Nº viviendas entregadas	Rotaciones
Programa VPP en alquiler	-	-	13
Programa VPP en alquiler con opción a compra	-	-	1
Programa de VPP en compra	-	-	2
Programa VPP usadas	-	-	41

2.4 Indicadores de colectivos específicos

	Violencia de Género	Familias Desahuciadas	Accesibilidad	Personas sin recursos
Nº VPP en alquiler	2	-	-	12
Nº VPP en alquiler con opción compra				
Nº VPP en compra				

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

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

2.6. Indicadores sobre los protocolos de adjudicación de VPP

	Nº de sorteos notariales
Protocolo adquirentes VPP	1
Protocolo arrendatarios VPP	2
Protocolo adquirentes VPP usadas	4

3 Eje estratégico para el fomento de la sostenibilidad y eficiencia energética

3.1 Indicadores sobre obra nueva

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

3.2 Indicadores sobre Rehabilitación

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

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

4.1. Indicadores para el Programa de locales comerciales para emprendedores

	Nº
Locales alquilados	6
Locales alquilados con opción de compra	3
Locales vendidos	1

5 Eje estratégico para la Comunicación 2.0 en materia de vivienda

Oficina Única de Vivienda	
Nº de Solicitudes de Servicio	
Mejora de la Web de la Sdad. Municipal	
Nº de Entradas	
Desarrollo de las redes sociales en materia de vivienda	
Nº de seguidores	

ANEXO II.- DATOS DEL PGOU DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL

RESUMEN DE DATOS RELATIVOS A SUELO RESIDENCIAL DEL PGOU

Tipo de Actuaciones	Descripción	Número de actuaciones	Superficie (m2)	Superficie suelo dominio público (m2)	Intensidad media (m2/m2)	Edificabilidad (m2)	Actividad Económica Productivos (m2 edificables)	Equipamiento privado y locales (m2 edificables)	Terciario exento (m2 edificables)	Vivienda libre (m2 edificables)	Vivienda protegida (m2 edificables)	Nº estimado de viviendas
SE(o)	Ámbitos con ordenación detallada en Suelo Urbano No Consolidado	68	1.204.280	28.102	0,58	695.284	289.053	52.301	119.875	163.838	70.216	2.020
SE(r)	Ámbitos sin ordenación detallada en Suelo Urbano No Consolidado	17	1.378.993	100.337	0,58	802.427	360.054			309.661	132.712	4.022
SSGG	SSGG externos en SUNC a adscribir	85	549.537									
Totales			3.132.810	128.439		1.497.711	821.283	52.301	119.875	473.499	202.928	6.042

APP.SUNC	Condiciones de edificación	Edificación y uso				Edificabilidad (m2)	Actividad Económica Productivos (m2 edificables)	Equipamiento privado y locales (m2 edificables)	Terciario exento (m2 edificables)	Vivienda libre (m2 edificables)		Nº estimado de viviendas
	CJ (Ciudad Jardín)	CJ.R1				24.500				24.500		163
	EA (Edificación abierta)	EA.R1				4.067		407		3.660		33
		EA.R2				162.083		32.417		129.666		1.179
	MC1 (Manzana Cerrada 1)	MC1.R2				8.107		1.621		6.486		59
	MC2 (Manzana Cerrada 2)	MC2.R2				49.812		9.962		39.850		362
	MC3 (Manzana Cerrada 3)	MC3.R1				1.893		189		1.704		15
		MC3.R2				7.153		1.431		5.722		52
		MC3.RM				16.212		8.106		8.106		74
	MH (Manzana Histórica)	MH.R1				4.556		456		4.100		37
		MH.R2				7.536		1.507		6.029		55
		MH.T1				5.127			5.127			
	UA2 (Unifamiliar 2)	UA2.R1				3.745				3.745		25
		UA2.R2				449				449		3
	EQ (Equipamiento)	EQ.EQ				4.300						
	ES (Edificación Singular)	ES.T1				75.681			75.681			
	IG (Industria General)	IG.IE				23.639	18.911		4.728			
	IU (Industria Urbana)	IU.I2				20.354	16.283		4.071			
Totales						419.214	35.194	56.096	89.607	234.017		2.058

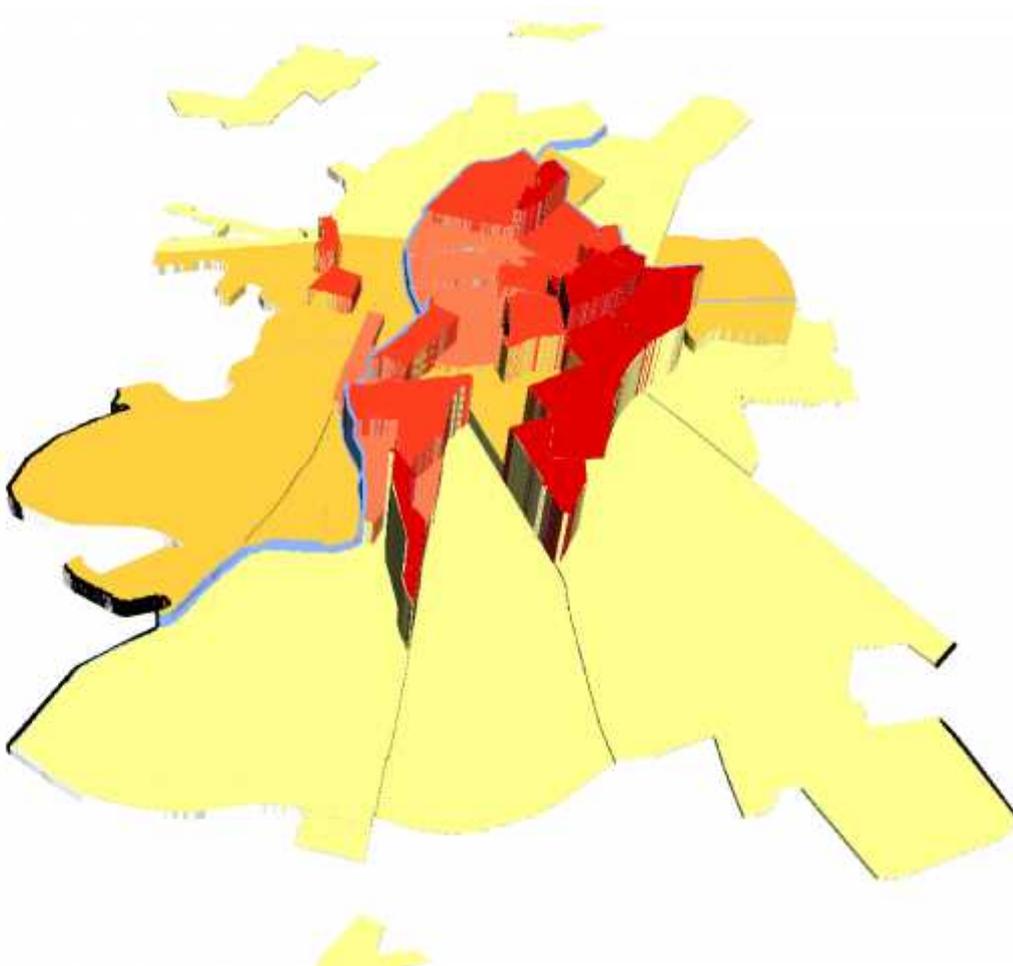
Rogers	Condiciones de edificación	Edificación y uso			Edificabilidad (m2)	Actividad Económica Productivos (m2 edificables)	Equipamiento privado y locales (m2 edificables)	Terciario exento (m2 edificables)	Vivienda libre (m2 edificables)	Vivienda protegida (m2 edificables)	Nº estimado de viviendas	
	EA (Edificación Abierta)	EA.R1Vp			113.152					113.152	1.132	
		EA.R2			212.290				212.290		2.123	
		EA.RE			23.800				23.800		238	
	MC2 (Manzana Cerrada 2)	MC2.R1vp			63.104		6.310				56.794	568
		MC2.R2			123.050		12.305			110.745		1.107
	EQ (Equipamiento)	EQ.EQ			5.000		5.000					
ES (Edificación Singular)	ES.T1			159.900				159.900				
Totales					700.296		23.615	159.900	346.835	169.946	5.168	

Totales en SUNC					2.617.221	856.477	132.012	369.382	1.054.352	372.874	13.268
------------------------	--	--	--	--	------------------	----------------	----------------	----------------	------------------	----------------	---------------

SUELO URBANIZABLE											
				SSGG							
S.APP	Ámbitos con ordenación detallada	12	4.239.914		0,49	2.063.516					13.058
S(o).12	Canal del Duero San Isidro	1	658.334		0,74	484.147					4.610
S(r)	Ámbitos sin ordenación detallada	3	823.467		0,55	449.179					2.246
S(r)	Polígono agroalimentario	7	3.183.047		0,50	1.591.524					2.894
			8.904.762			4.588.366					22.808

ANEXO III.- ESTUDIO SOCIOECONÓMICO

DATOS PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA DE VALLADOLID 201 - 20



En Valladolid, noviembre de 2016

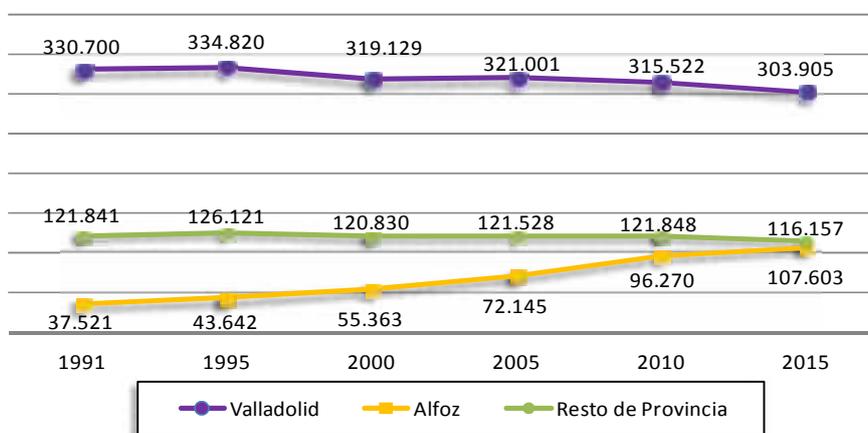
Los datos que se presentan a continuación tienen como objetivo establecer las bases para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda de Valladolid, que han de regir las actuaciones municipales en materia de vivienda en los próximos años.

Para la realización del informe se ha utilizado información de base, a nivel de microdatos con el fin de establecer un diagnóstico preciso con los registros y hojas del Padrón de Población Municipal de la situación de la población residente y sus unidades familiares, que también se ha cruzado con microdatos a nivel de referencias catastrales residenciales para conocer con precisión la situación del parque de viviendas de Valladolid. De esta forma y con datos de otros datos provenientes de servicios sociales e IBI, se ha procedido a realizar un diagnóstico de la situación demográfica del municipio, estableciendo sus principales índices demográficos, a la vez que se ha establecido una proyección de población para los próximos años. Y una definición de las áreas de vulnerabilidad social y urbana de la Ciudad, que sirviera para establecer los objetivos necesarios para establecer el Plan Municipal de Vivienda.

Datos del Padrón.

La dinámica demográfica reciente del municipio de Valladolid ha entrado en un proceso de estabilización tras un periodo de intensísimo crecimiento demográfico y urbano entre las décadas de 1960 y 1980, que le han permitido pasar de los poco más de 150.000 habitantes en 1960, hasta superar los 330.000 habitantes en 1991. Su evolución reciente se ha caracterizado por tres factores básicos. Una progresiva caída de las tasas de natalidad, que se inicia ya en la década de 1980, como resultado de la adecuación de la sociedad española a su contexto europeo y con ello la disminución del tamaño de las unidades familiares. Un significativo desplazamiento de su población hacía su periferia urbana, así como hacia los municipios de su Alfoz, en busca de espacios urbanos menos densos y con viviendas a costes más asequibles, que se inicia ya en la década de 1990 y que tiene su periodo de mayor intensidad entre los años 2000 a 2010. Y finalmente, su adecuación al proceso de globalización, con la llegada de un significativo número de población extranjera, que se produce al hilo del boom económico e inmobiliario de la primera década del siglo XXI impulsado por la adopción del Euro, capaz de generar una cierta reactivación de las dinámicas demográficas e incluso incrementar momentáneamente las tasas de natalidad. Lo que evidencia que ante un escenario socioeconómico razonablemente bueno las familias tienen hijos. Así, tras alcanzar su máximo poblacional en 1991, Valladolid ha asistido a una progresiva pérdida de población, con la excepción ya indicada del periodo que va de 2000 a 2005.

G01: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID Y SU ENTORNO



Fuente: INE 2016. Censos y Padrón de Población. Elaboración propia

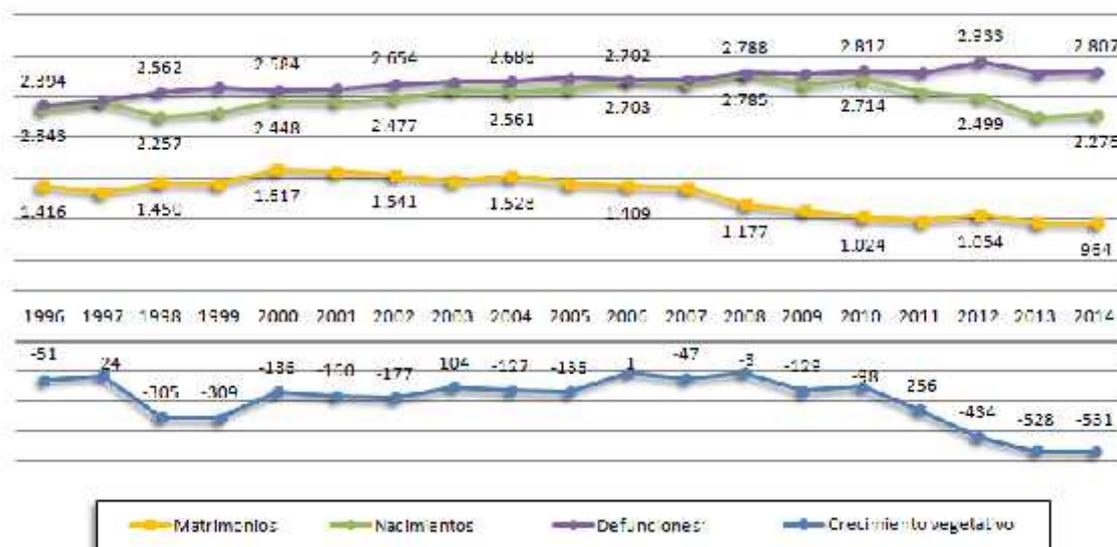
Como resultado de la señalada caída de las tasas de natalidad y el saldo migratorio negativo con su Alfoz que se ha generado en los últimos años, la Ciudad ha pasado en los últimos años, de 334.820 residentes en 1995 a 303.905 en el último año. Si bien hay que tener en cuenta que la evolución demográfica de Valladolid se inscribe en el marco de un importante crecimiento de los municipios de su Alfoz, que entre 1991 y 2015 han multiplicado casi por tres su población inicial, al tiempo que el resto de la provincia sufre también de un lento proceso de estancamiento y pérdida de vitalidad demográfica, por el alto nivel de envejecimiento de su

población y su condición de espacio agrario extensivo cada vez mas mecanizado, a pesar de contar con áreas muy dinámicas como la Ribera del Duero.

No obstante es relevante tener en cuenta que Valladolid y el conjunto de su Alfoz han pasado de 368.221 habitantes en 1991, a los 411.508 de 2015; lo que significa un incremento total del 11%, periodo durante el cual España ha crecido un 19% y Castilla y León ha descendido un 2,9%. Evidenciando de esta forma su potencial y la necesidad de abordar sus problemas desde la escala más adecuada para servir mejor a sus residentes y la realidad urbana que se ha configurado en los últimos años.

Si atendemos al **movimiento natural de la población**, como factor principal que explica la dinámica demográfica de un territorio. En los últimos años hemos asistido a una relativa estabilización en el número de defunciones, en cifras ligeramente por debajo de los 3.000 fallecimientos anuales, que hay que contemplar en el marco de una sociedad relativamente envejecida y cada vez más longeva. Mientras que el número de nacimientos, que progresivamente si había ido incrementando hasta 2008 hasta rozar los 2.800 partos anuales, inicia a partir de entonces un proceso de reducción que parece haberse estabilizado en los dos últimos años ligeramente por debajo de los 2.300 nacimientos anuales. Es un proceso que tiene que ver no solo con el descenso en el número de matrimonios, sino también la reducción en las cohortes de población de femenina en edad de ser madres, el retraso tanto de la edad de emancipación juvenil como de la edad media de las madres a la hora de tener su primer hijo. Pero sin duda también por las dificultades de conciliación de la vida laboral y familiar o las dificultades de nuestra sociedad por integrar a la mujer en el mercado laboral; sin olvidar las expectativas económicas, los elevados índices de paro y precariedad laboral, impulsados por la crisis financiera y global indicada hace ya casi una década.

G02: **MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN**



Fuente: Observatorio de Valladolid 2016. <http://valladolidencifras.es/>

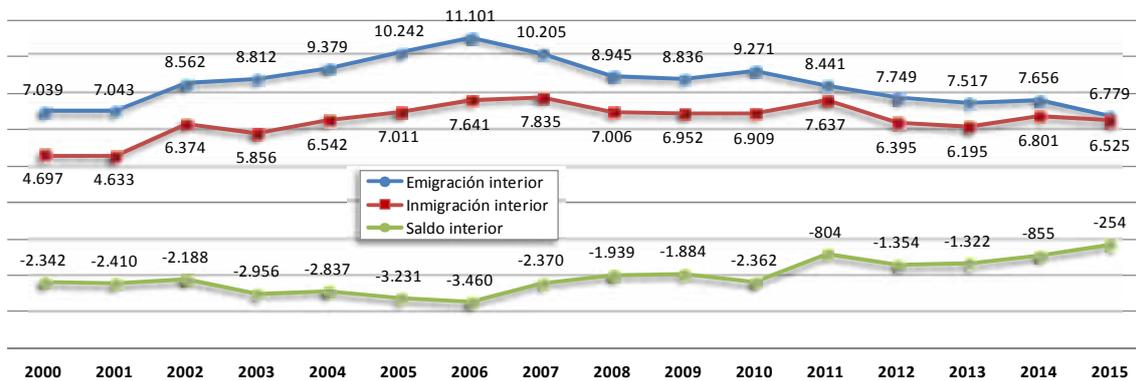
La evolución en el número de matrimonios contraídos, que en el periodo que va desde 1996 a 2006 se había mantenido en torno a los 1.500 enlaces anuales, empieza a retroceder desde

entonces; no solo como consecuencia de algunos de los aspectos anteriormente apuntados en el caso de la natalidad. Sino también de un cambio sociológico general en las sociedades occidentales, por el que son cada vez más los jóvenes que sin establecer las relaciones legales que se derivan de una boda registrada civilmente, establecen vínculos de convivencia que les llevan a buscar una vivienda en la que emprender su vida en común.

Según datos del INE, el número de parejas casadas en 2015 en España supusieron un 85,5% del total frente a un 14,5% de parejas de hecho, habiendo aumentando éstas últimas un 1,6% respecto al año anterior, mientras que las casadas descendieron un 2,2%. Y mientras las parejas heterosexuales alcanzaron un 99,2% del total, las homosexuales supusieron el 0,8%, con un incremento del 1,6% respecto a 2014.

El saldo vegetativo que resulta de la diferencia entre nacimientos y defunciones, que en Valladolid se había mantenido en cifras ligeramente negativas con excepción del año 2006 que se cerró en positivo y que en líneas generales se había compensado con los saldos migratorios, ha visto incrementar sus datos negativos especialmente a partir de 2010 por la significativa caída en el número de nacimientos.

G03: MIGRACIONES INTERIORES



Fuente: Observatorio de Valladolid 2016. <http://valladolidencifras.es/>

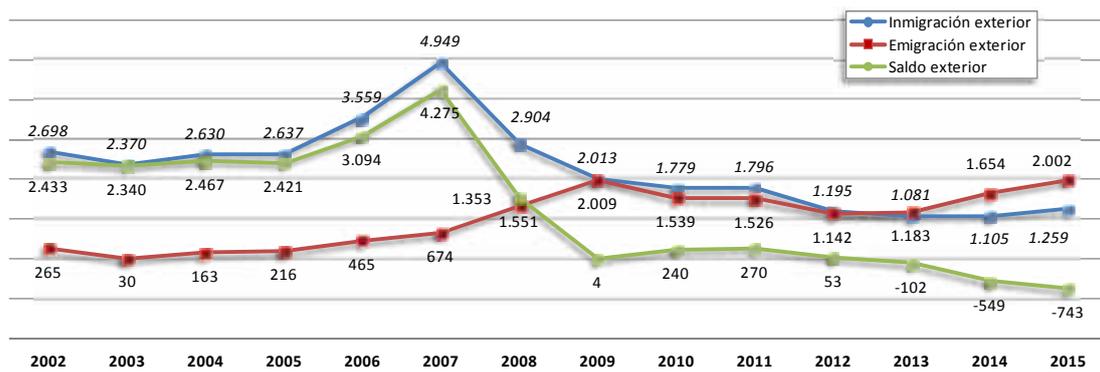
Los flujos migratorios, interiores en desde y hacia a otros municipios de España o exteriores con otros países que resultan del análisis de las altas y bajas de Padrón de Población, muestran en el caso de Valladolid una evolución que viene determinada por la coyuntura económica general y las expectativas de trabajo de la población. Así, y en lo que se refiere a los flujos migratorios interiores respecto al conjunto de España los elevados niveles de actividad económica que se producen entre 2000 y 2006, se ve acompañados por un incremento de los flujos de salida y entrada de población, generando unos saldos migratorios negativos que alcanzan los 3.460 residentes en 2006, de los que 3.194 fueron a residir a otros municipios de la provincia, lo que evidenciaría la significativa capacidad de atracción del Alfoz para los habitantes de Valladolid. Son unas cifras que ven truncadas con el inicio de la crisis financiera, que se oficializa en 2008 con la quiebra de Lehman Brothers, considerada como el detonante de los acontecimientos que propiciarán el pinchazo del boom inmobiliario, con la consiguiente

crisis económica y unos incrementos aterradores del paro, que no solo no frena la llegada de inmigrantes, sino que propicia la salida de emigrantes, hasta hacer que prácticamente se igualen en 2015 los flujos migratorios interiores en el último año.

De igual forma, la capacidad de atracción de personas extranjeras inmigrantes frente a la salida de residentes hacia otros países, que hasta 2007 arrojó saldos positivos que llegaron a generar incrementos de hasta 4.000 nuevas altas anuales en el Padrón Municipal de Habitantes, compensando el resto de flujos demográficos de carácter negativo, empezó a invertir sus términos en la medida que se incrementó la destrucción de puestos de trabajo, generando un saldo negativos ya que el número de residentes que han abandonado la ciudad en dirección a otros países se ha incrementado de forma importante hasta situarse en cifras que oscilan entre 1.000 y 2.000 residentes anuales, paisanos que se marchan no solo de la Valladolid, sino también de España, lo que evidencia la intensidad y lo prolongado de una crisis cuya duración temporal se acerca a la década.

No obstante y aun en este contexto de crisis, Valladolid ha mantenido una significativa capacidad de atracción de población extranjera como cabe esperar de una ciudad de su entidad, con unas entradas generadoras de más de 1.000 nuevas altas padronales anuales. A la vez que se ha incrementado el número de emigrantes hacia el extranjero, que si bien en los años anteriores a la crisis alcanzaban unos pocos centenares, en los últimos años se han incrementado de forma significativa hasta prácticamente igualarse con el de inmigrantes para casi compensarse entre los años 2009 y 2013. Si bien en los dos últimos se ha acrecentado el número de inmigrantes exteriores hasta situarse en 2.002 personas en 2015, generando un saldo migratorio exterior que se acerca a las 750 personas anuales.

G04: MIGRACIONES EXTERIORES



E

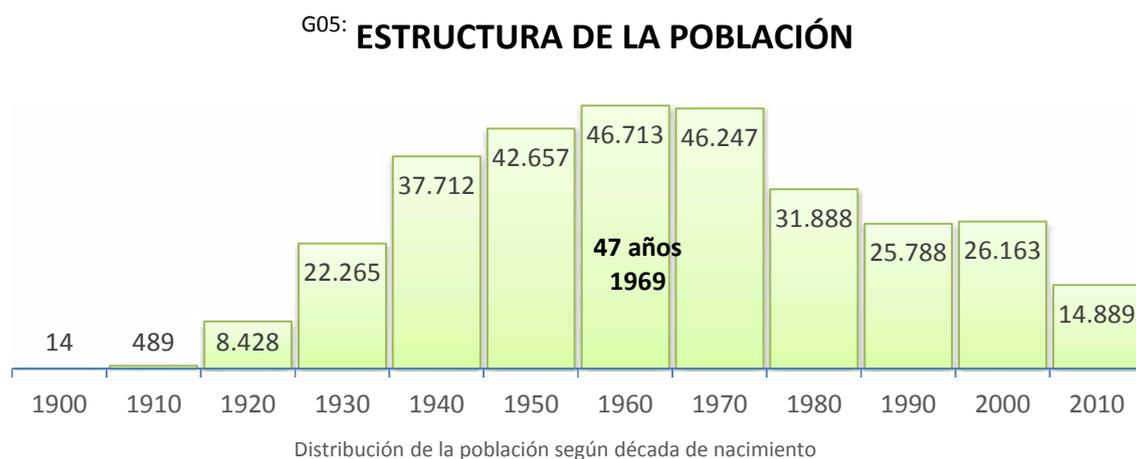
Fuente: Observatorio de Valladolid 2016. <http://valladolidencifras.es/>

Se trata en cualquier caso de unos flujos que tienen proceso de globalización económica y social al que hemos asistido en los últimos años, impulsado por unas economías cada vez más abiertas, con unos medios de transporte eficientes y relativamente baratos, así como también y especialmente por unas telecomunicaciones que permiten un intercambio de información muy fluido y casi en tiempo real de información a la vez que facilitan el mantenimiento de los

lazos familiares, todo lo cual ha generado flujos migratorios en múltiples direcciones con el objetivo de cubrir puestos de trabajo no atendidos, realizar ofertas de servicios alternativas o emprender nuevos negocios. Aspectos todos ellos que los españoles también hemos tenido que aprender y conocemos directa o indirectamente a través de allegados, como consecuencia de la crisis

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN EN VALLADOLID.

Como resultado de la evolución de los factores demográficos indicados, Valladolid presenta una estructura de población que podemos considerar madura en la medida que su edad media es de 47 años, correspondiente a una persona nacida en 1969, de tal forma que como puede apreciarse en el gráfico que se acompaña, las cohortes de población más numerosas se corresponden con los nacidos en las décadas de 1950 a 1960, después de las cuales se observa una evidente caída del número de sus grupos de población, en lo que tiene que ver tanto una caída de las tasas de natalidad como de la emigración de los nacidos en las últimas décadas.



Fuente: Observatorio de Valladolid 2016. <http://valladolidencifras.es/>

La estructura de población que con mayor complejidad y más información se refleja en la pirámide de población evidencia el ligero predominio de la población femenina que supone el 53% de su población.

El índice de dependencia que permite comparar la entre la población de los grupos de edad económicamente inactivos y el grupo en edad de poder estar activa, indica un ligero predominio de los primeros situándose en el 50,25, ligeramente por debajo de la Provincia, Castilla y León y España.

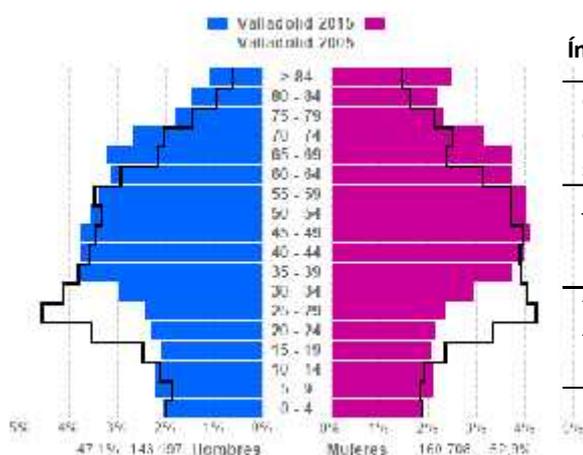
De igual forma los índices de envejecimiento de la ciudad miden la relación que se establece entre los mayores y el total de la población, se sitúan por debajo de los ámbitos territoriales reseñados anteriormente, como resultado de la configuración de la Ciudad. Casi el 20% de sus residentes cuenta con más de 65 años.

El índice de sobre-envejecimiento que indica la relación entre los mayores de 84 años y la población mayor de 64 años, se acerca a la media nacional y refleja una menor longevidad que la registrada en el conjunto de la Provincia y Castilla y León. .

El índice de juventud mide la relación que se establece entre los jóvenes menores de 15 años y la población mayor de 65, vuelve a reflejar unos valores más cercanos a la media nacional que la referida a los entornos próximos de Castilla y León o la Provincia.

En lo que se refiere al índice de maternidad que indica la relación entre la población menor de 5 años y las mujeres en edad fecunda, sitúan a Valladolid por encima de los ámbitos restantes. Y como consecuencia de ello se obtienen unos índices de infancia que en Valladolid son ligeramente superiores al resto de ámbitos reflejados.

G06: ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN



Índices	Valladolid	Prov. de Valladolid	Castilla y León	España
dependencia	50,25	56,79	53,05	56,93
envejecimiento	18,39	24,12	21,15	23,82
sobre-envejecimiento	15,19	19,51	15,96	14,89
juventud	52,05	50,17	63,89	52,31
maternidad	20,46	18,1	19,82	18,43
infancia	15,06	12,1	13,51	12,46
feminidad	103,69	102,69	104,78	112,23
tendencia	89,87	89,55	92,3	91,28
reemplazo	65,39	72,93	70,49	64,7

Fuente: Observatorio de Valladolid 2016. <http://valladolidencifras.es/>. Elaboración propia.

El índice de tendencia con el que se refleja la dinámica demográfica a medio plazo, refleja en la medida que da valores por debajo de 100, una reducción de la natalidad, que tiene que ver con el clima de incertidumbre económica que nos viene acompañando en los últimos años.

Finalmente, el índice de reemplazo, denominado también de sustitución laboral, permite relacionar a grandes rasgos, el tamaño de la población en edad de incorporarse al mercado de trabajo con aquellos que están procediendo a la retirada sitúa a Valladolid junto a la media nacional

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN VALLADOLID.

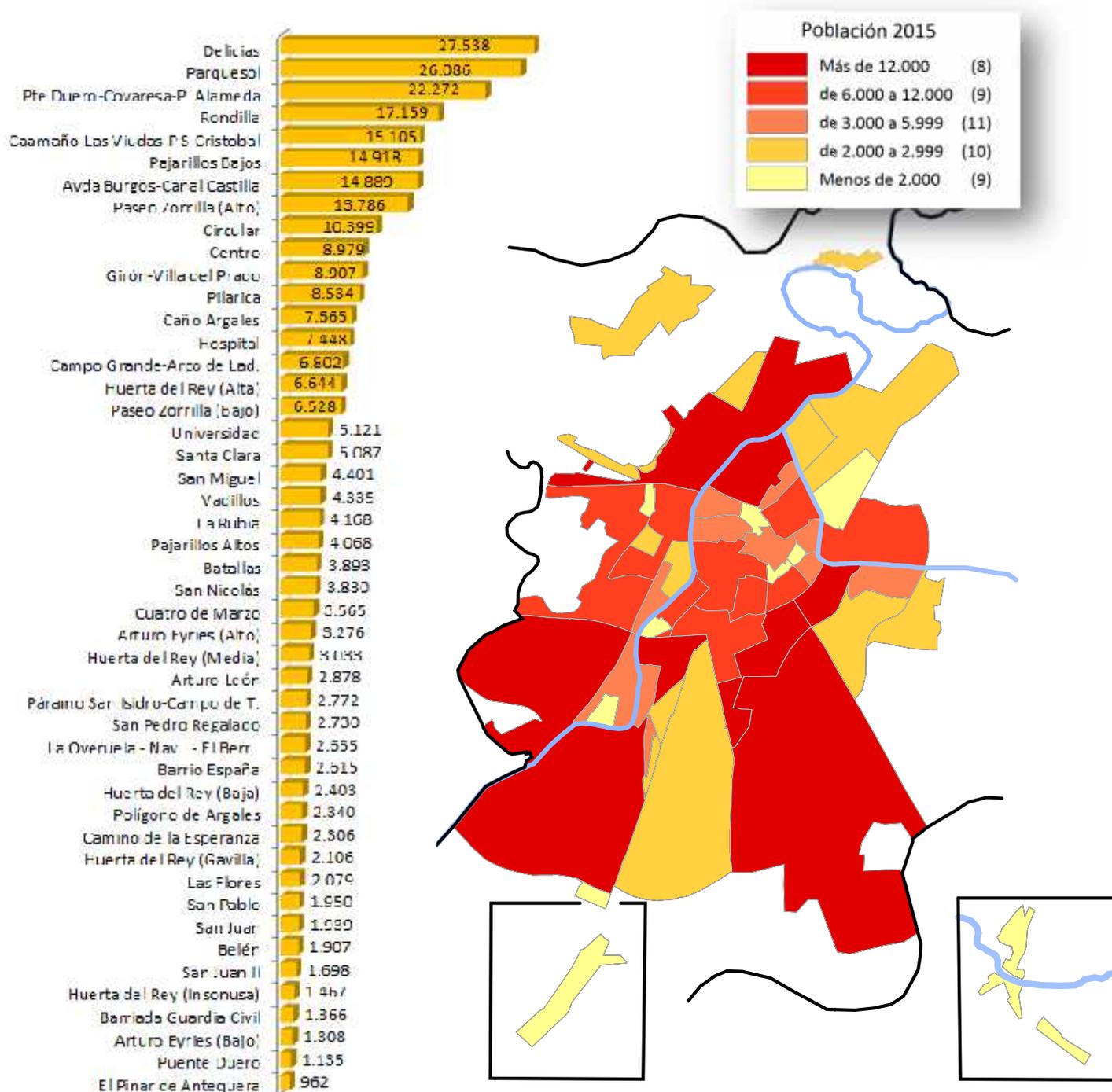
La distribución de la población en el marco de la ciudad ha de ser entendida por la existencia de un centro histórico con una red de calles y plazas irregular y poco permeable, con un primer y denso crecimiento de base industrial capaz de configurar una primera corona durante las décadas de 1960 y 1970, capaz de alcanzar a rellenar el espacio urbano central entre el Pisuerga y la vía del ferrocarril, para incluso rebasarla. Mientras un tercer borde urbano que se configura a partir de la década de 1990, como una ciudad de servicios que recibe un gran impulso con la designación como Capital Autonómica en la que se instalan los servicios centrales de la Junta de Castilla y León, es lo que ha caracterizado los últimos años.

De los 47 barrios con que cuenta Valladolid, diez de ellos concentran más de la mitad de su población; Delicias que cuenta con 27.538 habitantes que suponen el 9,0% de su población, Parquesol (826.086/8,5%), Las Villas-Pte. Duero-Covaresa-P. Alameda-P. López (22.272/7,3%), Rondilla (17.159/5,6%), Caamaño-Las Viudas-Pol. San Cristóbal (15.105/4,9%), Pajarillos Bajos (14.918/4,9%), Avenida de Burgos-Canal de Castilla (14.889/4,8%), Paseo Zorrilla-Alto (13.786/4,5%) y Circular (10.399/3,4%). Se trata de barrios que presentan características muy heterogéneas, en la medida que o bien están situados en ámbitos de borde urbano, como Puente Duero-Covaresa, Caamaño-Las Viudas, Avda. de Burgos-Canal de Castilla o Parquesol, lo que les ha otorgado amplios espacios de crecimiento. O bien como en los casos de Delicias, Rondilla, Pajarillos Bajos o Paseo Zorrilla Alto, se trata de barrios interiores que se construyeron mayoritariamente en la década de los años 60, que presentan unas elevadas densidades urbanísticas, sin prácticamente espacio para nuevos desarrollos urbanos. Son en cualquier caso éstos últimos, barrios que dibujan una primera corona urbana entorno a su Centro Histórico y que han permitido un cierto equilibrio urbano, al tiempo que han permitido sobrepasar dos ejes tan simbólicos en la ciudad como; el río Pisuerga o la Vía del Ferrocarril.

El resto de barrios se configura de forma también muy heterogénea, en el marco de una Ciudad que en parte se ha construido sobre si misma, especialmente en su área urbana central y en muchas ocasiones a costa de un patrimonio urbano que hubiera merecido un mejor trato, pero también en base a nuevos crecimientos urbanísticos que con mayor o menor nivel de inserción en su trama urbana han configurado una Ciudad donde la existencia de 47 barrios evidencia que se dispone de espacios con una cierta identidad y elementos de referencia que han permitido la definición de los mismos y su reconocimiento por parte de la ciudadanía.

En este análisis inicial se constatan también las elevadas densidades de los barrios que conforman el Valladolid que se construye en las décadas de 1960 y 1970, donde los niveles de compacidad urbanística y demográfica de barrios como; La Rubia, Circular, Vadillos o Santa Clara, superan los 35.000 habitantes por kilómetro cuadrado. Así como también, en los de San Juan II, Arturo León, Pajarillos Bajos, Delicias, San Juan, Caño Argales, Batallas, Paseo Zorrilla (Bajo), Paseo Zorrilla (Alto) o Rondilla, aunque con densidades ligeramente más bajas.

G07: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID 2015

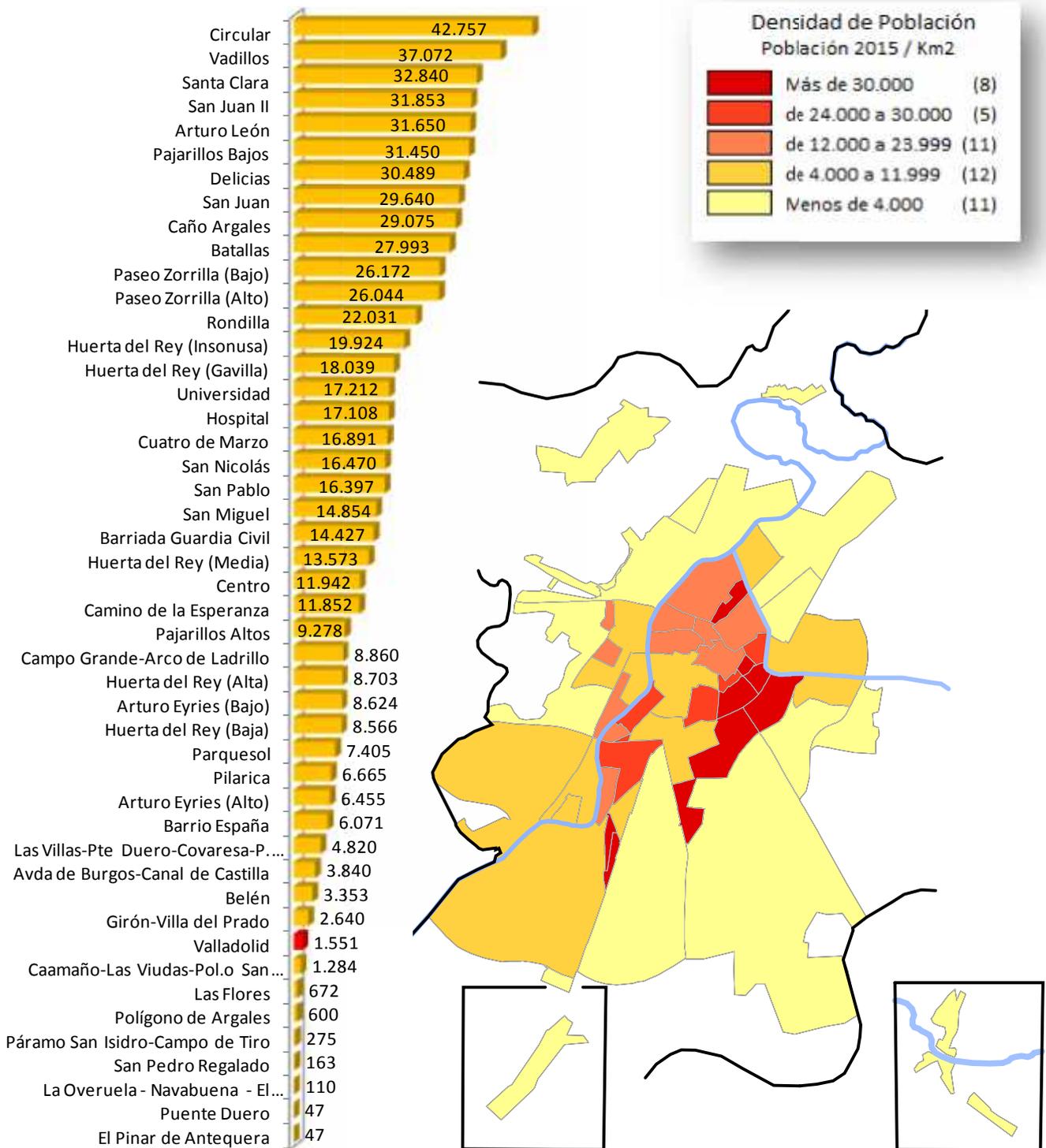


Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. Padrón de Población. Elaboración propia

En general hay que señalar que las mayores densidades urbanísticas y de población se alcanzan en barrios situados en la primera corona urbana, en el este junto al ferrocarril, colmatados urbanísticamente y sin posibilidad de dotarse de espacios y equipamientos que permitan diluir esas elevadas concentraciones edificatorias y de población. A diferencia espacios como la Rondilla que por su posición junto al Pisuerga ha podido dotarse de espacios verdes en las riberas del río, así como la dotación de otros equipamientos públicos que han

permitido revertir los elevados niveles de densidad urbana, a diferencia de los anteriores o del vecino barrio de Santa Clara, encajado entre el anterior y el del Hospital y donde las posibilidades de esponjamiento no existen.

G08: **DENSIDAD DE POBLACIÓN DE VALLADOLID 2015**



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. Padrón de Población. Elaboración propia

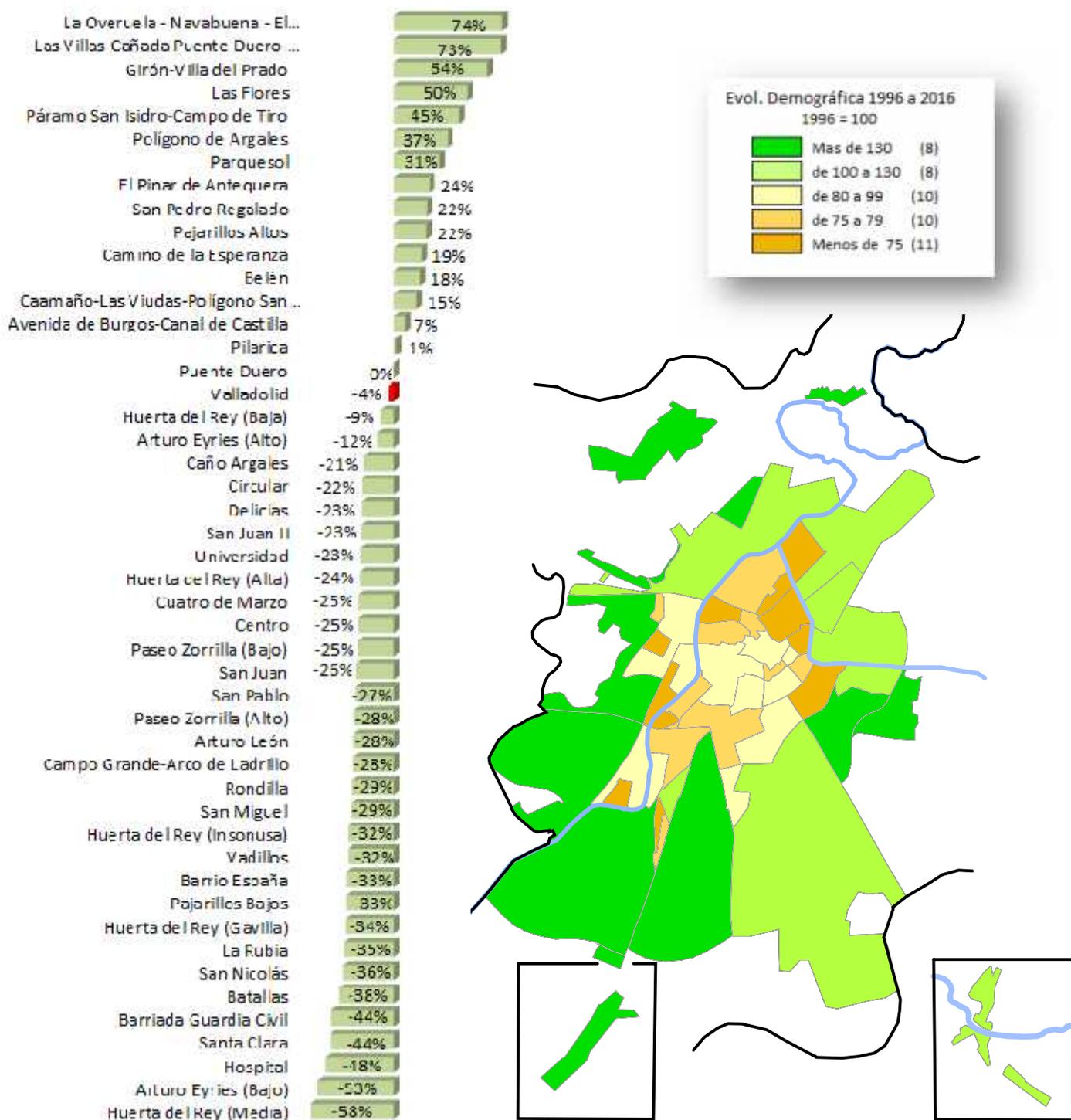
La capacidad de Valladolid para crecer en menos de 30 años desde los 150.000 habitantes de 1960, hasta los 330.000 de 1991, tiene que ver con los elevados niveles de densidad urbana y los bajos estándares de dotaciones con los que se edifica la ciudad, al igual que con unas viviendas de reducido tamaño, todo lo cual facilitó la rápida construcción de un parque de viviendas con el fin de dar cabida a una población que emigraba de forma casi masiva a Valladolid desde entornos rurales más o menos próximos, después de largos años marcados por una autarquía económica y social. Una población capaz de adaptarse de forma vital de una ciudad en crecimiento que se está constituyendo como Polo de Desarrollo Industrial del noroeste español y donde las expectativas de desarrollo económico facilitan la constitución de familias, en muchos casos numerosas, que acaban por impulsar el elevado crecimiento demográfico alcanzado.

La reciente evolución urbana de Valladolid ha reconfigurado la distribución de su población por la introducción de nuevos modelos urbanos de baja densidad alejados de las altas densidades sobre las que se basó el rápido crecimiento de la ciudad en décadas pasadas. La búsqueda de nuevas estrategias de crecimiento, que incorporan a su pasado industrial, los servicios y las actividades administrativas como resultado del desarrollo de las actividades logísticas y comerciales, pero también de su designación como Capital Autonómica en la que se instalan buena parte de los servicios administrativos centrales de la Junta de Castilla y León, además de las Cortes y otros servicios especializados, dibujaron un nuevo escenario. De esta forma, los barrios situados en el borde urbano sean los que más han incrementado su población. En primer lugar porque tanto los barrios del centro histórico como los de su primera corona, que protagonizaron el crecimiento urbano desarrollista de Valladolid, están urbanística y residencialmente colmatados, hasta el punto que solo cabe esperar una paulatina pérdida de población, o incluso descongestión. Ya que en las familias que en ellos crecieron, en muchos casos numerosas, constituidas entre las décadas de 1960 y 1980 con superficies que a menudo no superaban los 90 m², han visto como por la lógica del tiempo tenía lugar un proceso de emancipación de las hijas e hijos, que han acabado fijando su residencia no ya solo en otros barrios de la Ciudad, sino incluso también en los municipios del Alfoz, cuando no más lejos.

Así, sobre una disminución media del 4% para el conjunto de la ciudad entre 1996 y 2016, hay 16 barrios que han incrementado el número de sus residentes, frente a otros 31 que lo han hecho de debajo de la misma.

Todos los barrios que presenta un crecimiento por encima de la media; Parquesol, Polígono de Argales, Páramo San Isidro-Campo de Tiro, Las Flores, Girón-Villa del Prado, Las Villas-Cañada Puente Duero-Covaresa-Parque Alameda-Paula López, o La Overuela-Navabuena-El Berrocal, están situados en la periferia exterior de la Ciudad, lo que ha permitido que estos barrios recojan buena parte de las nuevas promociones que se han desarrollado en los últimos años. Mientras que los barrios que más población han perdido, responden como Huerta del Rey (Media), Arturo Eyries (Bajo), Hospital, Santa Clara, Barriada Guardia Civil o Batallas, a barrios situados en la primera corona urbana interior, construidos en las décadas de 1960 y 1970 con elevados estándares de densidad urbanística.

G09: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE VALLADOLID ENTRE 1996 Y 2015

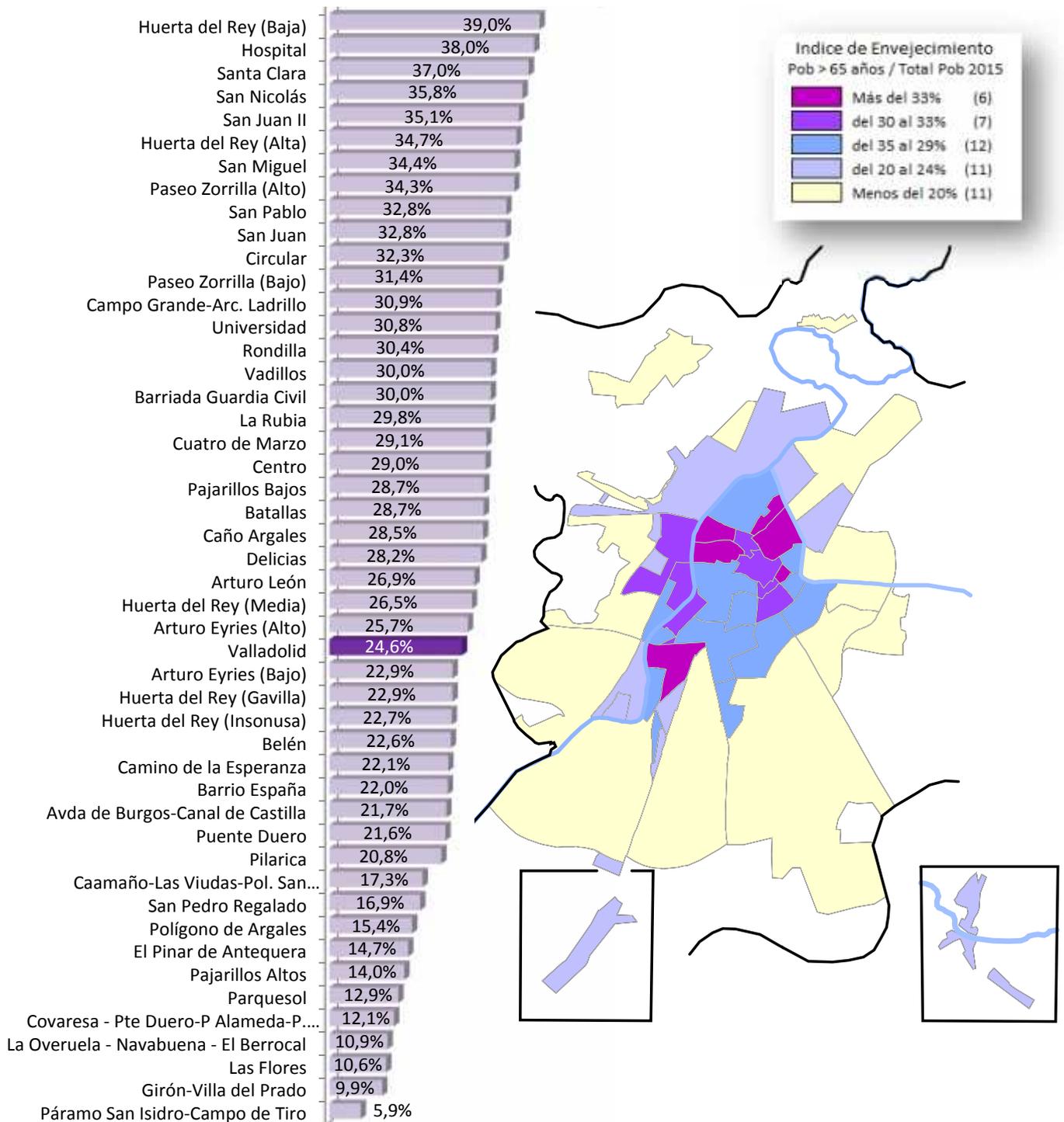


Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. Padrón de Población. Elaboración propia

Se trata en cualquier caso de pérdidas de población que se correlacionan con barrios en los que se observan los más elevados **índices de envejecimiento**, -mayores de 65 años sobre el total de la población-. Un indicador que para el conjunto de Valladolid ofrece una media del 24%, y que tal como se muestra en el mapa de envejecimiento, permite ver como en 13 de los 47 barrios donde el número de mayores de 64 años supera al 30% de sus residentes, como

sucede en los de: Hospital, Santa Clara, San Juan II, San Miguel, San Nicolás, Paseo Zorrilla (Alto), San Pablo, Huerta del Rey (Baja), Huerta del Rey (Alta), San Juan, Universidad, Paseo Zorrilla (Bajo) o Circular. Barrios que suman un total de 19.750 mayores sobre una población total de 56.656, lo que supone el 19% de la población vallisoletana.

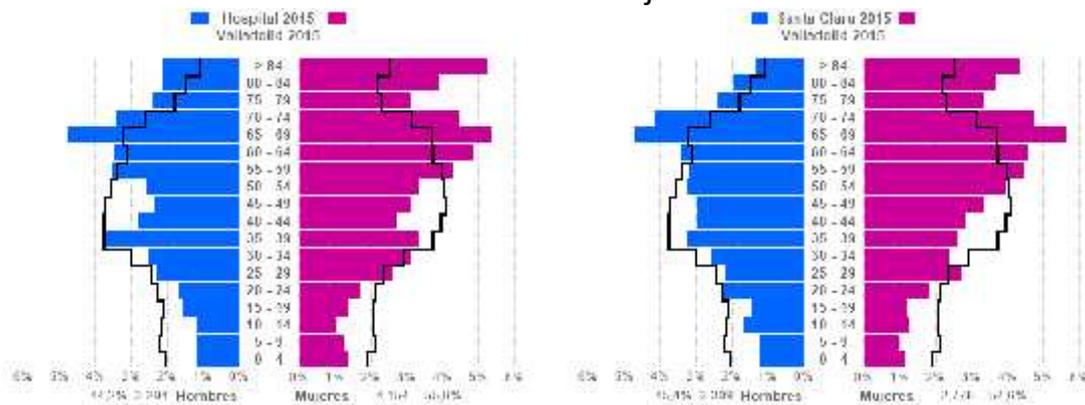
G10: ÍNDICE DE ENVEJECIMIENTO



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. Padrón de Población. Elaboración propia

En tanto que los barrios con un menor porcentaje de envejecimiento se sitúan en los barrios periféricos donde se ha concentrado la oferta de nuevas promociones de viviendas y que son además los que más población han incrementado en los últimos años y entre los que se encuentran; Páramo San Isidro-Campo de Tiro o Girón-Villa del Prado con menos de un 10% de mayores, o Las Flores, La Overuela-Navabuena-El Berrocal Covaresa-Pte Duero-P Alameda-P. López, Parquesol, Pajarillos Altos, El Pinar de Antequera o Polígono de Argales, con menos de un 15% de mayores de 64 años. Son barrios que suman 70.002 residentes, lo que supone hasta 24% de la población vallisoletana, de los cuales 8.415 son mayores.

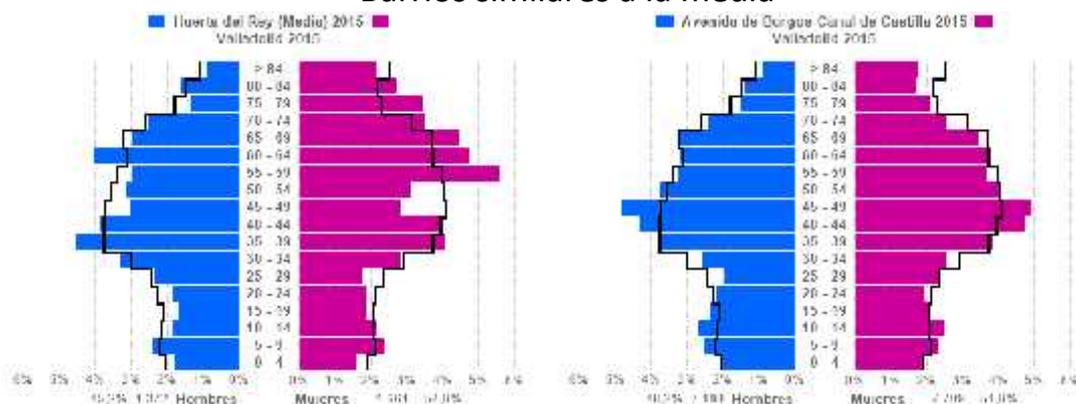
G11: **ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN**
Barrios más envejecidos



La estructura de población de los barrios con mayor índice de envejecimiento queda claramente reflejada en los ejemplos de las pirámides de población de los barrios de Hospital y Circular, caracterizadas por una importante reducción del número de jóvenes por la caída de las tasas de natalidad que afectaría al conjunto de la sociedad pero especialmente de la pérdida de población entre 35 a 55 años, que debería haber generado la descendencia que debía haber ocupado los rangos de población infantil, tal como queda reflejado en el estrechamiento de sus bases, en tanto que las cohortes de población se van ensanchando en sus tramos de población joven entre los 25 y 35 años y sus padres que ocupan las edades entre 55 y 69 años. Hasta alcanzar las franjas de población mayor, donde se observa claramente la mayor longevidad femenina, por el basculamiento hacia la derecha de la parte superior de las pirámides de población.

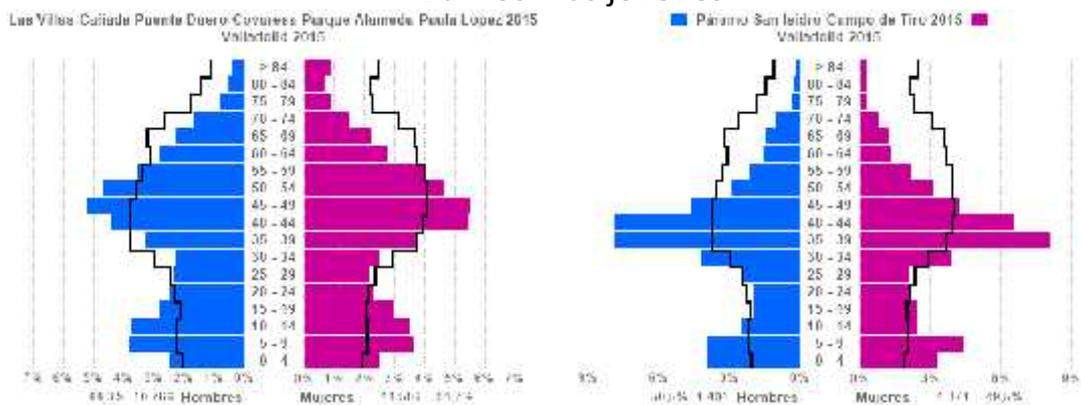
Como ejemplos de estructuras demográficas que se sitúan en la media de la Ciudad, se puede hacer referencia a dos barrios tradicionales como Huerta del Rey donde por su menor entidad demográfica de sus 2.999 habitantes, se observa claramente los vacíos producidos por los procesos de emancipación de las cohortes de población entre 45 y 54 años. En tanto que la mayor entidad de los 14.255 residentes de Avda. de Burgos-Canal de Castilla, generan una estructura más regular y similar a la del conjunto de la ciudad.

G12: **ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN**
Barrios similares a la media



Finalmente, como ejemplo de estructuras de población joven se pueden ver las pirámides de población de Páramo de San Isidro-Campo de Tiro donde su capacidad para atraer nuevas familias y lo reducido de su población con solo 2.457 habitantes, permite reflejar claramente en el ensanchamiento de los grupos de población entre 35 y 45 años, donde se reflejan los progenitores de las familias a las que hay que asociar las poblaciones que aparecen reflejadas en la base de la pirámide, mientras que los grupos de mayores y de población joven, aparecen mucho menos representada. De la misma manera con sus 22.121 residentes, Las Villas-Pte. Duero-Covaresa se muestra claramente como un barrio que se ha constituido con personas de edad media que han fijado su residencia en el barrio mucho más consolidado que el anterior.

G13: **ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN**
Barrios más jóvenes

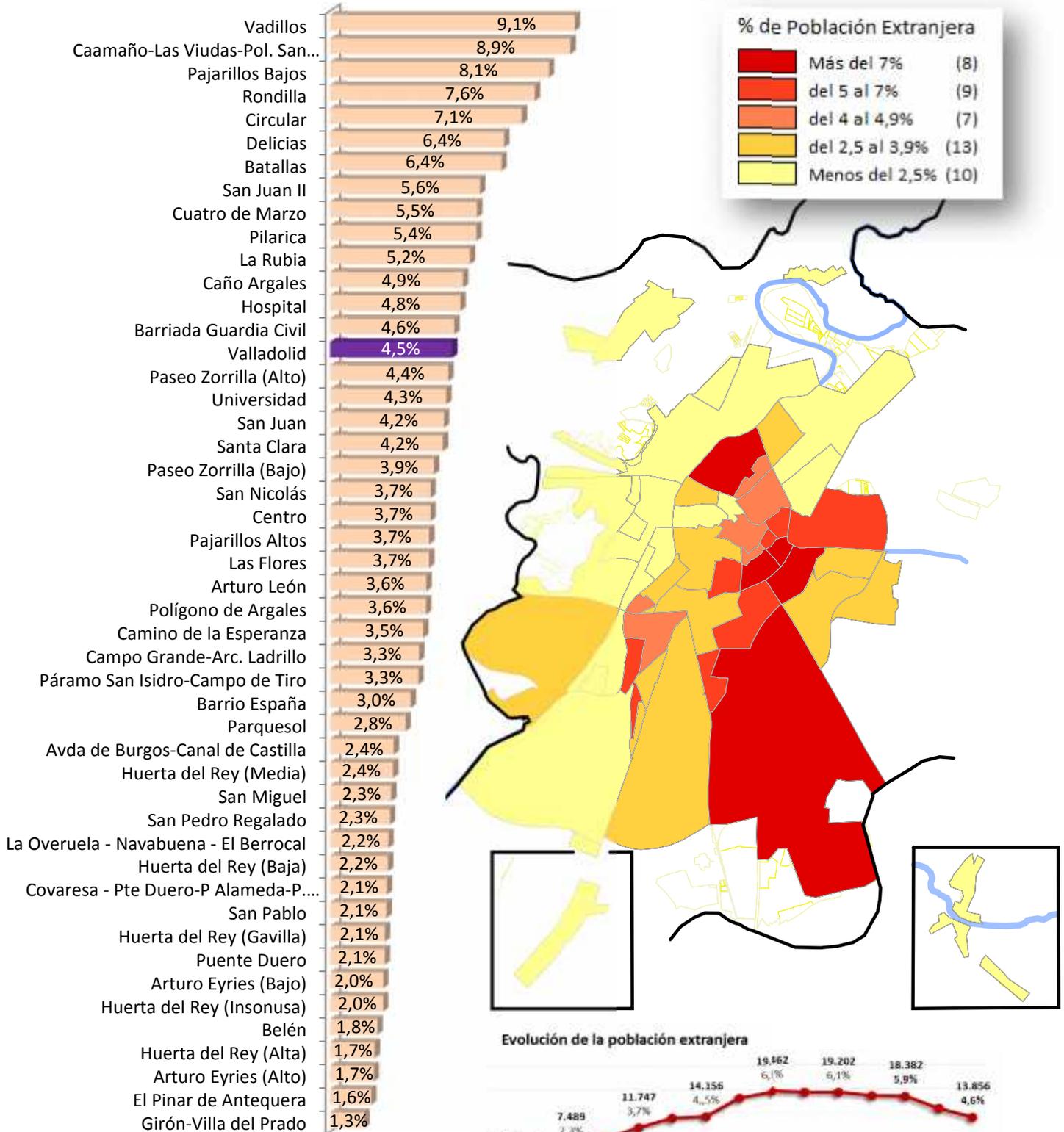


Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. Padrón de Población. Elaboración propia

Como resultado de los procesos migratorios indicados, Valladolid ha recibido significativo número de población extranjera, que si en el año 2000 sumaban 1.140 personas, un 0,4% de su población residente. Tres años después casi alcanzaban las 7.500 personas, llegando en

2009 a la cifra máxima de 19.462 residentes al inicio de la crisis cuando representaban el 6,1% de la población municipal, frente a un 12% en el conjunto de España.

G14: **% POBLACIÓN EXTRANJERA DE VALLADOLID**



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. Padrón de Población.

El descenso en el número de población inmigrante, que entre 2009 y 2013 fue relativamente leve, ha adquirido una mayor intensidad en los dos últimos años durante los que han emigrado hasta un total de 4.526 residentes extranjeros, lo que ha situado su número al finalizar 2015 en 13.856, que supone un 4,5% de la población total. Cuando para el conjunto de España alcanza un porcentaje del 10%.

La distribución de la población inmigrante en Valladolid, se ha adaptado a zonas caracterizadas por unos valores de la vivienda asequibles a su situación económica y que coincide con barrios en los que existe una oferta relativamente amplia de vivienda en alquiler, lo que ha propiciado que un 48,6% de los mismos hayan fijado su residencia en los barrios de Delicias, Circular, Rondilla, Pajarillos Bajos, Caamaño-Las Viudas-Polígono de San Cristóbal y Vadillos, que suman un total de 6.530 residentes extranjeros, lo que suponen el 48,6% de su población total. Son barrios situados el arco noroeste de la Ciudad, desde Rondilla hasta el Polígono de San Cristóbal, en tanto que su presencia en otros barrios y especialmente en la margen derecha del Pisuega resulta mucho menos relevante. El agrupamiento de la población inmigrante en ámbitos que les permita convivir con oriundos de sus mismos lugares y poderse dotar de comercios y servicios con una oferta similar a sus países de origen, haciéndoles más fácil la vida lejos de sus lugares de origen, responde a una lógica que los emigrantes han practicado en todos los lugares y todas la épocas.

En lo que se refiere al origen de la población extranjera que reside en Valladolid, los datos padronales sitúan en los países de la Unión Europea, y en concreto a búlgaros y rumanos como los principales grupos de población, según refleja de forma muy gráfica refleja el salto estadístico que se establece entre 2006 y 2007, como resultado de la entrada de sus países en la Unión Europea. Así los ciudadanos de la Unión Europea, gracias a la libertad de movimiento de sus ciudadanos, suponen casi la mitad, habiendo llegado a representar en 2014, el 47% del total.

G15: **POBLACIÓN EXTRANJERA SEGÚN PAISES DE ORIGEN**



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. Padrón de Población. Elaboración propia

Los inmigrantes originarios de América y especialmente los latinoamericanos que por tradición y afinidad cultural habían sido uno de los grupos de inmigrantes con mayor presencia, se han ido reduciendo en los últimos años por el impacto de la crisis y por programas de retorno propiciadas por algunos de sus gobiernos, hasta situarse en un 26%. Mientras que entre los originarios de la vecina África, donde destaca el colectivo marroquí, que ha sido el que más se ha incrementado en los últimos años, aparecen como el tercer colectivo con mayor presencia, con un 19%.

En lo que respecta a las nacionalidades de origen; búlgaros que aglutinan un 21% del total, seguidos de marroquíes y rumanos, con un 16 y un 15% respectivamente, aglutinan los tres grupos más relevantes. Les siguen en orden de importancia; dominicanos, colombianos, brasileños, chinos y ecuatorianos, con hasta un 3%, los más presentes. En tanto que entre los europeos, destacan también portugueses, italianos y franceses, unos por proximidad y los otros por la presencia en Valladolid de importantes empresas con capital originario de los mismos.

CONFIGURACIÓN DE LOS HOGARES

Hay que señalar además en este punto que la evolución del tamaño de los hogares españoles ha descendido de forma significativa a lo largo de los últimos años, de manera que de los casi cuatro componentes por familia de la década de 1970, se ha pasado a 2,9 miembros en 2001 y 2,51 en 2015. Así la evolución en el número de hogares según tamaños entre 2002 y 2014 indica que mientras los más pequeños con 1 o 2 personas se han incrementado, a los de mayor tamaño que están disminuyendo, de forma que los hogares de 3 y 4 personas comenzaron a descender en 2012, mientras que los de 5 o más personas disminuyen desde hace años.

En el caso de Valladolid, los datos del Padrón de Población establecen la existencia de 125.810 hojas padronales, que en líneas generales caben ser consideradas como familias y que se corresponden con una población de 303.253 residentes. Y todo ello más allá de una serie de hojas padronales, que se corresponden con centros como; Residencias de mayores, cuarteles, Cruz Roja y otras asociaciones y centros dedicados a la protección y amparo de personas en situación de exclusión social, en las que dichas personas aparecen empadronadas como colectivo, sin relación familiar entre los mismos.

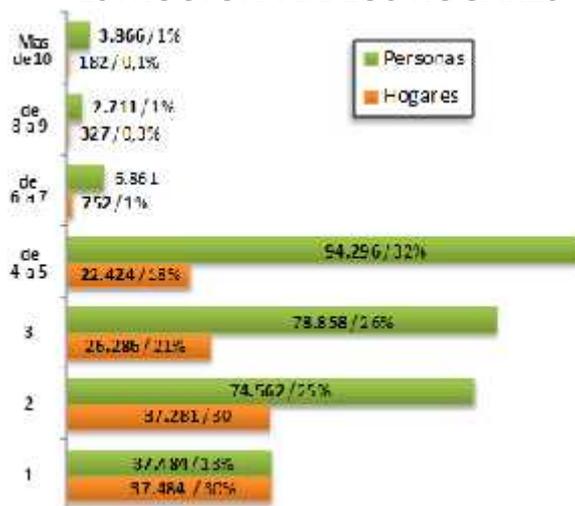
En general hay que señalar que en España y a pesar del proceso de adaptación a nuestros comportamientos demográficos y de natalidad a los que rigen en el conjunto europeo, la formación de los hogares presenta características específicas en relación con la Europa anglosajona o centro europea, que pueden asociarse a las de otros países mediterráneos en la medida que los jóvenes permanecen más tiempo en la casa de sus padres, en las que hay una mayor proporción de abuelos que viven en los hogares de sus hijos. Y si bien en las edades intermedias, las diferencias con el resto de países europeos se reducirían; si se observa todavía una menor proporción de hogares monoparentales en España que en otros países europeos.

El tamaño medio por hogares que resulta del análisis de los datos recogidos en el Padrón Municipal de Población, se establece en 2,4 para el total de la Ciudad; si bien podemos

observar un relativo grado de dispersión, desde los 3,09 personas por hogar en el caso del Pinar de Antequera, hasta los 2,07 del Barrio del Hospital.

En este marco se obtiene un total de 37.281 familias unipersonales, que suponen el 30% de los hogares de Valladolid donde reside un 13% de su población. De estos hogares unifamiliares, un total de 16.235 respondían a personas mayores de 64 años, lo que evidencia que nos encontramos ante un grupo de población de especial vulnerabilidad y que en función del grado de autonomía personal o niveles de renta, requiere de un apoyo familiar o cuidadores que le atiendan con diferentes niveles de presencia. Sin tampoco olvidar que se trata de personas en el tramo final de sus vidas y que bien porque acaben ingresando en una residencia asistida o por otros motivos, dará lugar a una vivienda vacía y un incremento del stock de vivienda disponible. Es importante señalar en este punto el incremento de los hogares unifamiliares compuestos por personas que han optado por no constituir familia y que en los últimos tiempos es el grupo que más ha incrementado su número.

G16: **ESTRUCTURA DE LOS HOGARES**



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. Padrón de Población. Elaboración propia

El número de hogares formados por dos personas alcanza los 37.281, en los que se recoge hasta el 25% de la población residente en Valladolid. Mientras que los formados por tres personas alcanzan hasta el 21% de las unidades familiares, en los que se agrupan un total de 78.858 residentes, lo que supone poco más de una cuarta parte del total de la población. Sin embargo grupo mayoritario de residentes es el que convive en hogares de entre cuatro y cinco personas, que llega a representar casi un tercio del total constituido por 22.424 unidades familiares.

El resto de hojas padronales incluyen grupos de personas vinculados por un factor de residencia que como ya se ha indicado tiene que ver con residencias de mayores, cuarteles, conventos o entidades de apoyo a personas sin residencia fija, aunque en éste último caso no residan necesariamente en la dirección postal que se indica.

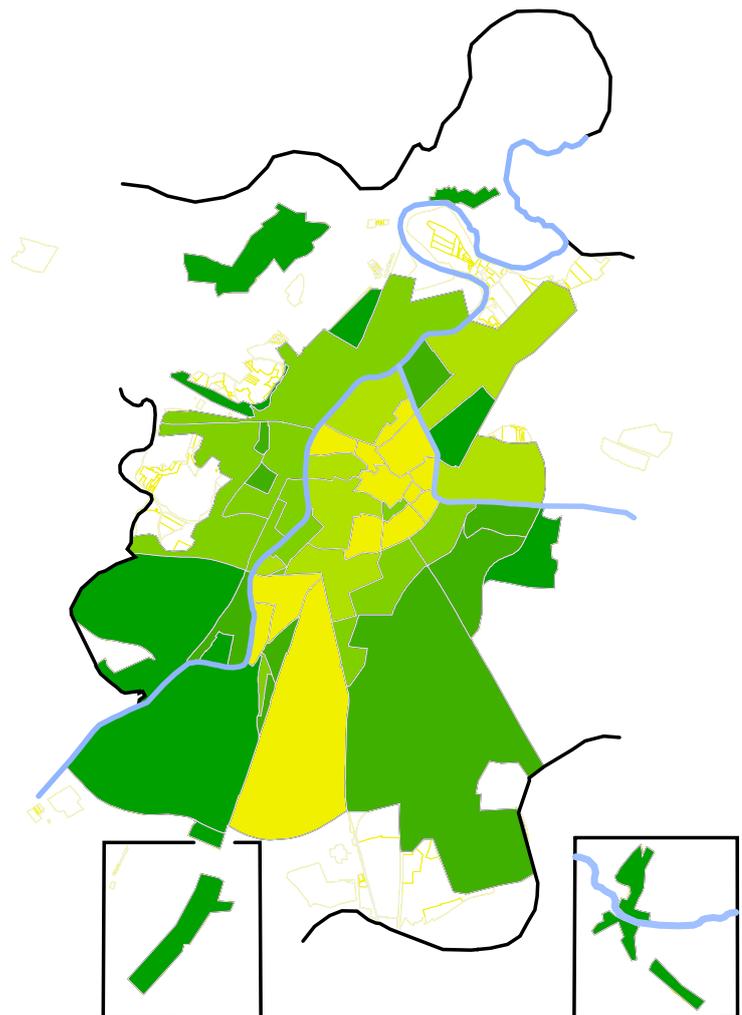
En lo que se refiere a la distribución de los hogares y su tamaño medio, los datos obtenidos del Padrón Municipal de Habitantes, permiten establecer una distribución por barrios de la ciudad, que permite establecer especificidades según áreas.

G17: **TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES**

El Pinar de Antequera	3,09
La Overuela - Navabuena - El...	2,86
Arturo Eyries (Bajo)	2,83
Las Flores	2,74
Covaresa - Pte Duero-P Alameda-...	2,72
Parquesol	2,71
Puente Duero	2,68
Belén	2,64
Huerta del Rey (Insonusa)	2,60
Pajarillos Altos	2,58
Arturo Eyries (Alto)	2,58
Camino de la Esperanza	2,54
Huerta del Rey (Gavilla)	2,50
Caamaño-Las Viudas-P S Cristobal	2,49
Arturo León	2,48
Barrio España	2,48
P. San Isidro-Campo de Tiro	2,47
Huerta del Rey (Media)	2,46
Pajarillos Bajos	2,46
Avda de Burgos-C. de Castilla	2,45
Huerta del Rey (Baja)	2,41
Huerta del Rey (Alta)	2,40
Valladolid	2,40
La Rubia	2,38
Delicias	2,37
Paseo Zorrilla (Bajo)	2,36
San Juan	2,36
Girón-Villa del Prado	2,33
San Pedro Regalado	2,32
Rondilla	2,31
Campo Grande-Arc. Ladrillo	2,29
Pilarica	2,29
Barriada Guardia Civil	2,29
San Miguel	2,29
Centro	2,27
San Pablo	2,27
Caño Argales	2,27
Paseo Zorrilla (Alto)	2,27
Vadillos	2,25
San Juan II	2,24
Cuatro de Marzo	2,22
Santa Clara	2,18
San Nicolás	2,18
Batallas	2,17
Circular	2,16
Universidad	2,12
Polígono de Argales	2,07
Hospital	2,07

Tamaño medios de los Hogares

Mas de 2,65	(7)
de 2,45 a 2,65	(12)
de 2,35 to 2,44	(8)
de 2,27 a 2,34	(12)
2,06 to 2,25	(9)



En el **proceso de emancipación de los jóvenes**, los datos que aporta el INE para 2015 indican que la mitad de los que tienen entre 25 y 29 años seguía viviendo con sus padres, frente a solo un uno de cada cuatro entre los de 30 a 34 años, de tal forma que con los datos disponibles, se ha podido establecer que en los próximos cinco años se emanciparán un total de 11.213 jóvenes. Y si bien con la información disponible no se puede asegurar que porcentaje de ellos seguirá residiendo en Valladolid, son datos que permiten establecer que **en los próximos cinco años algo más mil parejas de jóvenes, van a demandar viviendas**. Lo que supone un reto para la sociedad vallisoletana, para conseguir y facilitar el acceso de sus jóvenes a una vivienda, haciendo posible que esos jóvenes sigan residiendo en Valladolid para contribuir al futuro de la Ciudad.

La evolución de demográfica de Valladolid en los próximos años a partir de los datos que aporta el INE¹ a nivel provincial, para lo cual ha extrapolado hacia el futuro las tendencias sociodemográficas actuales, fuertemente influidas por la evolución de las variables relevantes durante la reciente crisis, apoyándose en la evolución reciente de las estadísticas referidas a matrimonios, nacimientos, defunciones, migraciones y adquisición de nacionalidad española por parte de residentes extranjeros, todo lo cual permite concluir que de mantenerse los actuales parámetros demográficos para las diferentes variables establecidas se mantendrá una evolución ligeramente a la baja por la que su población será de 519.577 habitantes en 2020, hasta alcanzar los 493.242 en 2030. En este contexto las proyecciones para la Ciudad de Valladolid permiten establecer su población en 2020, al final de este Plan de Vivienda en los 301.387 habitantes.

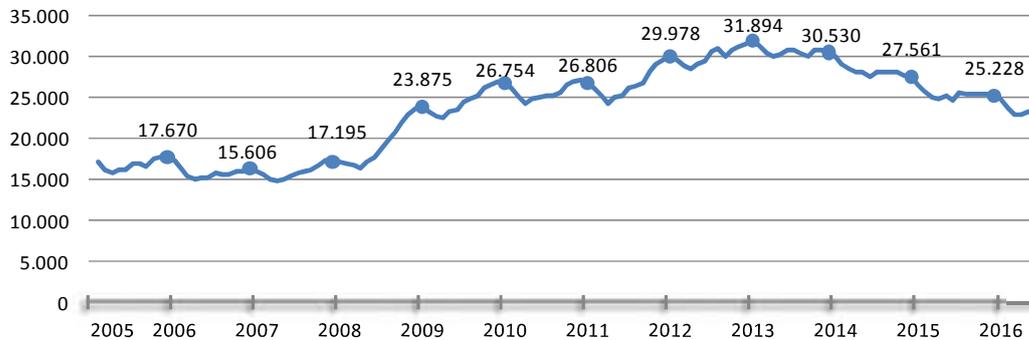
Para terminar con el análisis de la población residente en Valladolid, no se puede finalizar sin considerar el momento económico actual y el impacto que en forma de paro ha deparado la crisis inmobiliaria y financiera que se inicia en 2008, así como las consecuencias de la globalización que en forma de cierres de plantas productivas locales y pero también de los incrementos de producción se producen.

La evolución del paro es un factor clave para determinar y evaluar la demanda potencial de vivienda, en la medida que su descenso determina las expectativas de la población en relación con el consumo general y especialmente en decisiones relevantes como la emancipación, la creación de una nueva familia y la forma de acceso a la vivienda elegida, que van a condicionar de forma importante sus vidas a lo largo de un largo periodo de sus vidas; por lo que son decisiones que se tienden a tomar con escenarios de seguridad económica relativamente amplios. En éste contexto, una tasa de paro juvenil del 50% impide o frena en sobremanera la emancipación de los jóvenes y la demanda de viviendas en cualquiera de sus formas de acceso. Sin olvidar su incidencia en la caída de las tasas de natalidad, cuando no se impulsa a la emigración a otros países, haciendo del retorno un hecho más imprevisible para quien tiene que tomar esa opción con las expectativas puesta en el retorno para cuando cambien las condiciones que obligaron a la inmigración. Una situación a la que se han visto abocados

¹ INE 2016: http://www.ine.es/inebaseDYN/propob30278/propob_inicio.htm

muchos de nuestro jóvenes, estimándose en torno a un millón de jóvenes que han tenido que emigrar, que han abandonado España desde el estallido de la crisis.

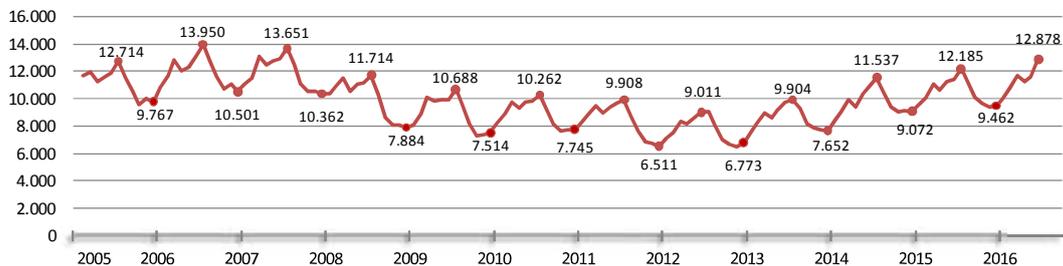
G18: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE PARADOS EN VALLADOLID



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. www.valladolidencifras.es Elaboración propia

El grueso de los trabajos creados en 2015 son temporales, más del 90%, el sueldo más común se limita a 17.000 euros anuales y el poder adquisitivo medio de los españoles ha caído durante la crisis un 6,2%, según cálculos de Adecco.

G19: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE CONTRATOS EN VALLADOLID



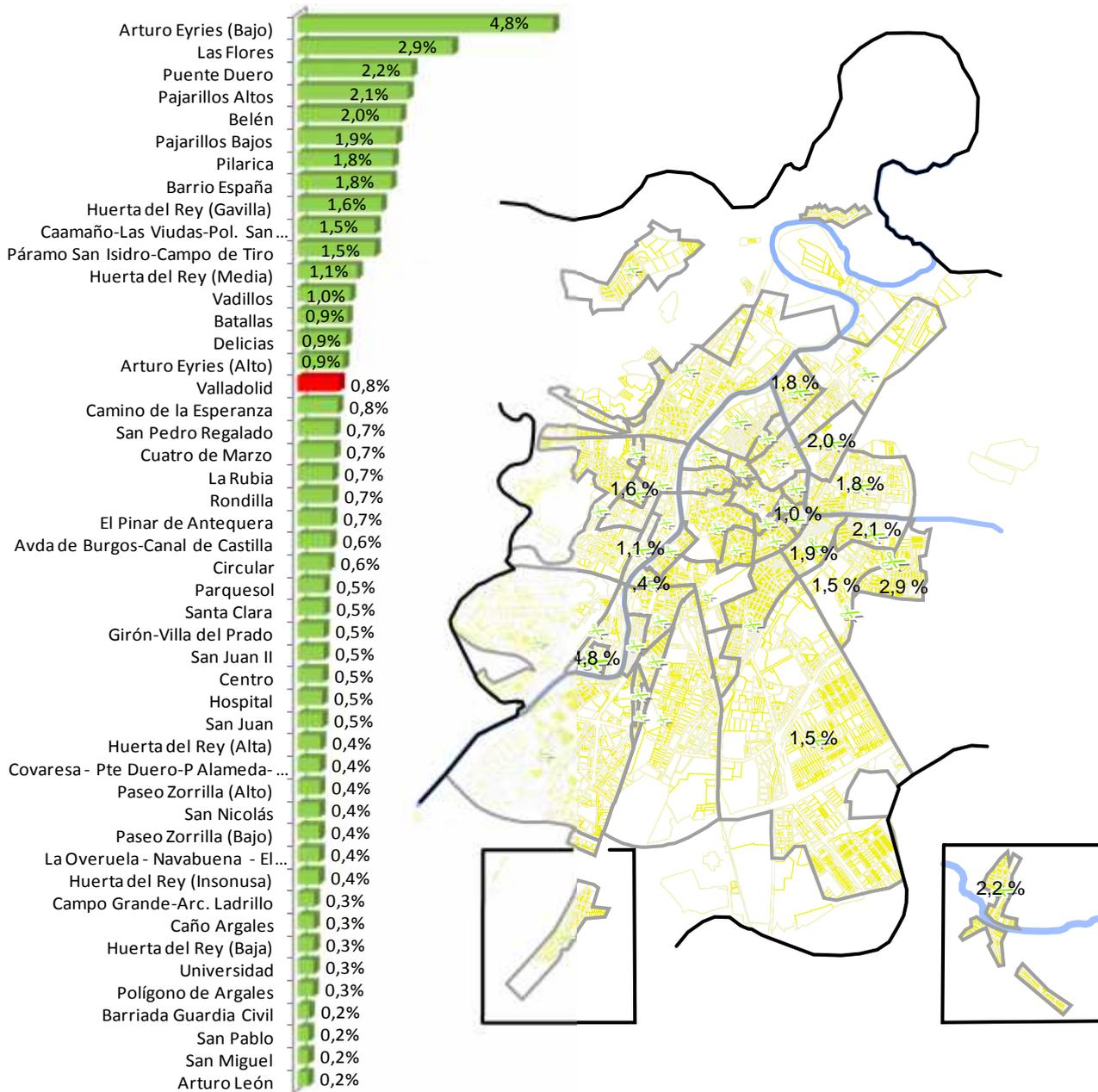
Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. www.valladolidencifras.es Elaboración propia

La lentitud y fragilidad de la recuperación del empleo y su baja calidad, aparecen en buena parte de los análisis relativos a la evolución del mercado de la vivienda en los próximos años, como uno de los principales obstáculos en la recuperación del sector inmobiliario. Se trata por tanto de un escenario que habrá que considerar seriamente a la hora de plantear políticas de fomento de vivienda por parte de las administraciones locales, por las dificultades que todo ello ha de plantear y sus implicaciones para las administraciones públicas.

Junto con el paro y el acceso a un puesto de trabajo, otro de los factores que influye de forma más significativa en la definición de umbrales de fragilidad, es el nivel de formación de la población residente de una zona, que en el caso de España y especialmente de comunidades como Castilla y León, donde los índices de escolarización se acercan desde hace mucho tiempo al 100% de la población en edad infantil, da lugar a índices de analfabetismo o personas que

no han alcanzado ninguna titulación formativa muy bajas, tal como se refleja en el Padrón de Población, donde uno de los campos de información que se recogen hace referencia al nivel de formación de la población empadronada.

G20: POBLACIÓN SIN ESTUDIOS



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid 2016. Padrón de Población. Elaboración propia

Por ello, los datos que se desprenden del mismo, señalan que el porcentaje de población sin estudios, alcanza una media para el conjunto de la Ciudad del 0,8%. Únicamente en el Barrio de Arturo Eyries bajo, así como Las Flores, Puente Duero, Pajarillos Altos y Belén, ofrecen

porcentajes por encima del 2%, en la medida que cuentan con residentes de grupos étnicos y que se corresponden con barrios que en general pueden situarse en la periferia urbana.

Conclusiones

La dinámica demográfica reciente del municipio de Valladolid se ha caracterizado por una progresiva caída de las tasas de natalidad, un significativo desplazamiento de su población hacia los municipios de su Alfoz y la llegada de un significativo número de población extranjera.

En los últimos años, Valladolid ha pasado de 334.820 residentes en 1995 a 303.905 en el último año, si bien es un dato que hay que leer desde una perspectiva más amplia; en la medida que Valladolid y el conjunto de su Alfoz ha pasado de 368.221 habitantes en 1991, a los 411.508 de 2015, por lo que desde esta perspectiva hay que considerar como un crecimiento.

Así, el número de nacimientos en Valladolid se ha estabilizado ligeramente por debajo de los 2.300 partos anuales, en tanto que los fallecimientos se han situado ligeramente en las 3.000 defunciones. En tanto que a media anual de enlaces matrimoniales se ha mantenido en cifras alrededor de las 900 parejas.

Valladolid presenta una estructura de población que podemos considerar madura en la medida que su edad media es de 47 años, correspondiente a una persona nacida en 1969 y donde casi el 20% de sus residentes cuenta con más de 65 años, en tanto que los menores de 16 años representan el 13%.

En este contexto, el tamaño medio de sus familias se ha situado en 2,4 para el conjunto de la Ciudad, en el que se contabilizan un total de 37.281 familias unipersonales, que suponen el 30% de los hogares de Valladolid donde reside un 13% de su población.

Así mismo, en los próximos cinco años algo más mil parejas de jóvenes, van a demandar viviendas. Lo que supone un reto para la sociedad vallisoletana, para conseguir y facilitar el acceso de sus jóvenes a una vivienda. En tanto que la evolución de la población se mantendrá ligeramente en un marco provincial en el que según el INE tendrá 519.577 habitantes en 2020, para llegar a los 493.242 en 2030; de tal forma que las proyecciones para Valladolid permiten situarían su población en 2020 en 301.387 habitantes.

LA VIVIENDA EN VALLADOLID.

Valladolid dispone según datos del Catastro de un parque residencial que en el primer trimestre de 2016 alcanzaba las 154.947 viviendas, de las que 11.666 habían sido construidas con anterioridad a 1960, lo que suponía un 8% del total, unas viviendas muy heterogéneas de las que se ofrecen datos de su tipología superficie y año de construcción, de tal forma que podemos decir que éstas contaban en conjunto con una superficie media de 90m². Éstos datos de antigüedad de las viviendas que permiten establecer que Valladolid es una ciudad que en su forma actual, se configura en las décadas de 1960 y 1970, en las que se construye la mitad de su parque residencial, con aportaciones muy similares en cada una de dichas décadas: 40.344 en la de 1960, con unas superficies medias de tan solo 84 m², lo que evidencia la necesidad acuciante de dar respuesta a la gran demanda de viviendas generada con la declaración de Valladolid como Polo de Desarrollo Industrial, en pleno “éxodo rural” y después de dos décadas de autarquía económica y social. Generándose así un numeroso parque de viviendas que necesariamente se adecuaba a unos estándares de dotación de servicios muy limitados, además de unas densidades urbanas muy elevadas. Posibilitando de esta forma que la Ciudad pasara de los poco más de 150.959 habitantes de 1960 a 233.974 de 1970, lo que supone un espectacular y vertiginoso crecimiento del 57%, en lo que para cualquier ciudad del mundo podría ser catalogada como una década prodigiosa.

El importante crecimiento urbano experimentado por la Ciudad sobre la base de unos estándares y unas técnicas constructivas que se han sido sobrepasadas tanto en los niveles de exigencia social como por los materiales y nuevas soluciones aportadas, implica un reto y una oportunidad para que este importante parque de viviendas sea objeto de intervenciones tanto de rehabilitación como de regeneración urbana, adaptándose además a los nuevos estándares de accesibilidad y niveles de eficiencia energética, posibilitando que la Ciudad se adapte y mejore las condiciones de vida que ofrece a su población.

En la siguiente década de 1970, la Ciudad consiguió mantener el ritmo de construcción de viviendas para dotarse de un parque de viviendas de un volumen similar a la década anterior. En total se construyeron hasta 37.517 de las viviendas que conforman al actual parque residencial y que alcanzan hasta un 24% del total. Si bien en este nuevo periodo, el tamaño medio de las mismas se incrementó hasta los 105 m². Y todo ello en el marco de un proceso de crecimiento demográfico que permitió a la Ciudad alcanzar los 320.281 habitantes con un crecimiento del 36% respecto de la década anterior.

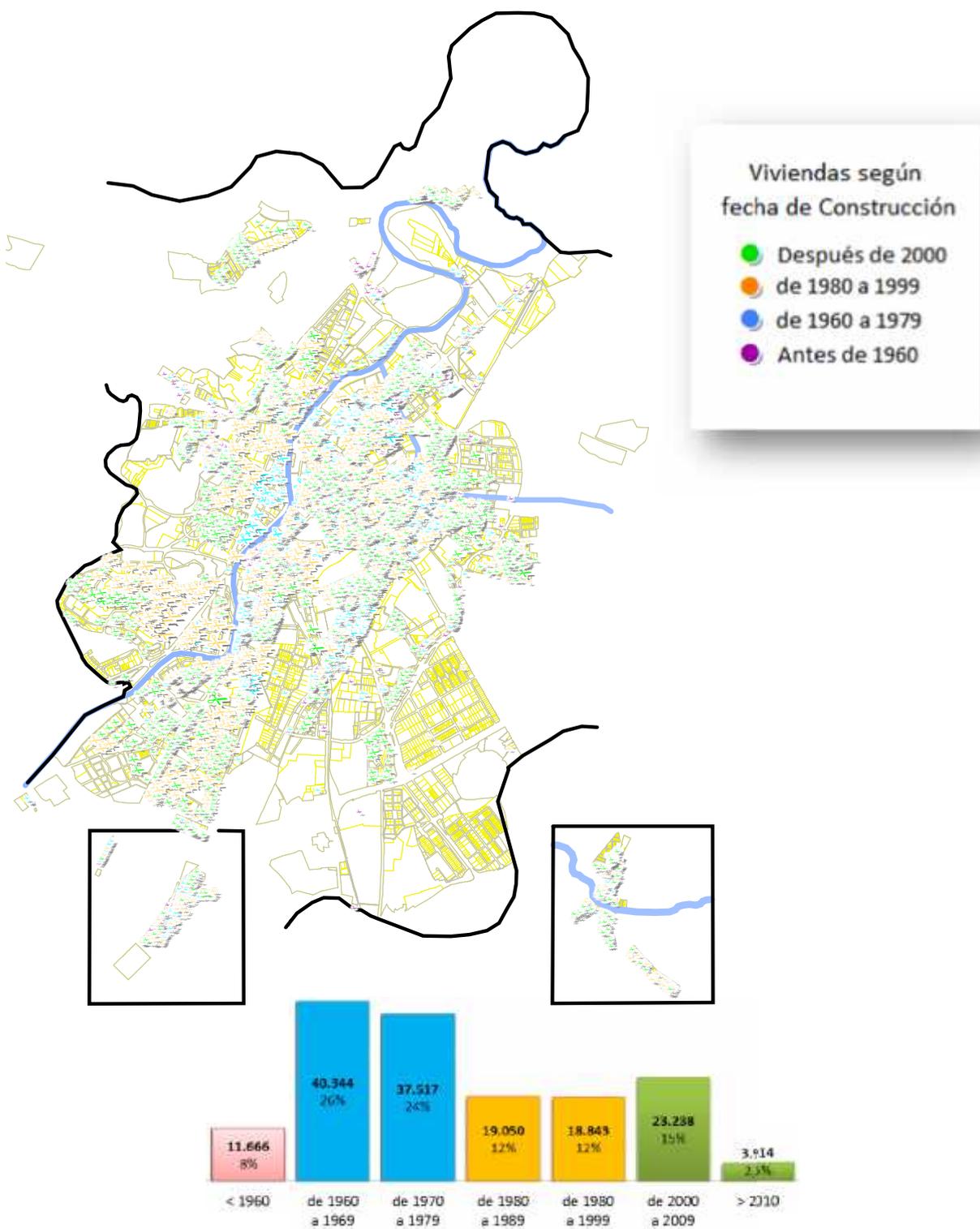
Con la década de 1980 y el inicio de la andadura de los primeros ayuntamientos democráticos constituidos tras las elecciones de 1979, la Ciudad entra en un periodo de mayor estabilidad urbanística y demográfica durante la que se dota de 19.050 nuevas viviendas que suponen el 12% del actual parque disponible en la Ciudad, cuya superficie media se eleva hasta los 121 m², como resultado de una mayor bonanza económica y unos estándares urbanísticos más exigentes. Es también en ésta década en la que se inicia tímidamente un proceso de traslado de población hacia el Alfoz, buscando espacios residenciales menos densos y congestionados que los existentes en la Ciudad Central. Siendo en éste contexto, en el que se alcanza su máximo poblacional con 330.700 habitantes en 1991.

Posteriormente en los años de 1990, se levantan hasta 18.843 viviendas que suponen un 12% del actual parque residencial, con unas superficies medias que se sitúan en los 134 m² y con las que se da cabida a los 318.293 habitantes con que la Ciudad cambia de Siglo, no sin antes haber iniciado un proceso de dotación de equipamientos y servicios públicos acordes con los tiempos que corrían; a la vez que se estaba produciendo una significativa caída de las tasas de natalidad y se mantenía el flujo de población hacia el Alfoz.

Con en el nuevo siglo y la adopción del euro por parte de España, el conjunto del sistema inmobiliario y las propias administraciones públicas, se adentran en una espiral inmobiliaria propiciando nuevos desarrollos urbanos en los que se priman los de baja densidad que posibilitan en el caso de Valladolid la construcción de hasta 23.238 viviendas hasta 2009, lo que suponen el 15% de la edificación residencial existente, con unas superficies medias que alcanzan los 134 m² y que implican la urbanización de extensos espacios no solo en el borde sur de la Ciudad, sino también en todas las zonas de la Ciudad.

Una década que terminará con el “pinchazo del Boom Inmobiliario” y con buena parte del sector de la construcción y de las finanzas, atrapado en una vorágine recalificadora, hipotecaria y constructiva que alcanzó a prácticamente todo el país. Todo lo cual propicia que en el quinquenio que le sigue se produzca literalmente un parón, durante el que únicamente se construyen 3.914 viviendas, un escaso 2,5% de la vivienda disponible.

G11: VIVIENDAS SEGÚN DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN

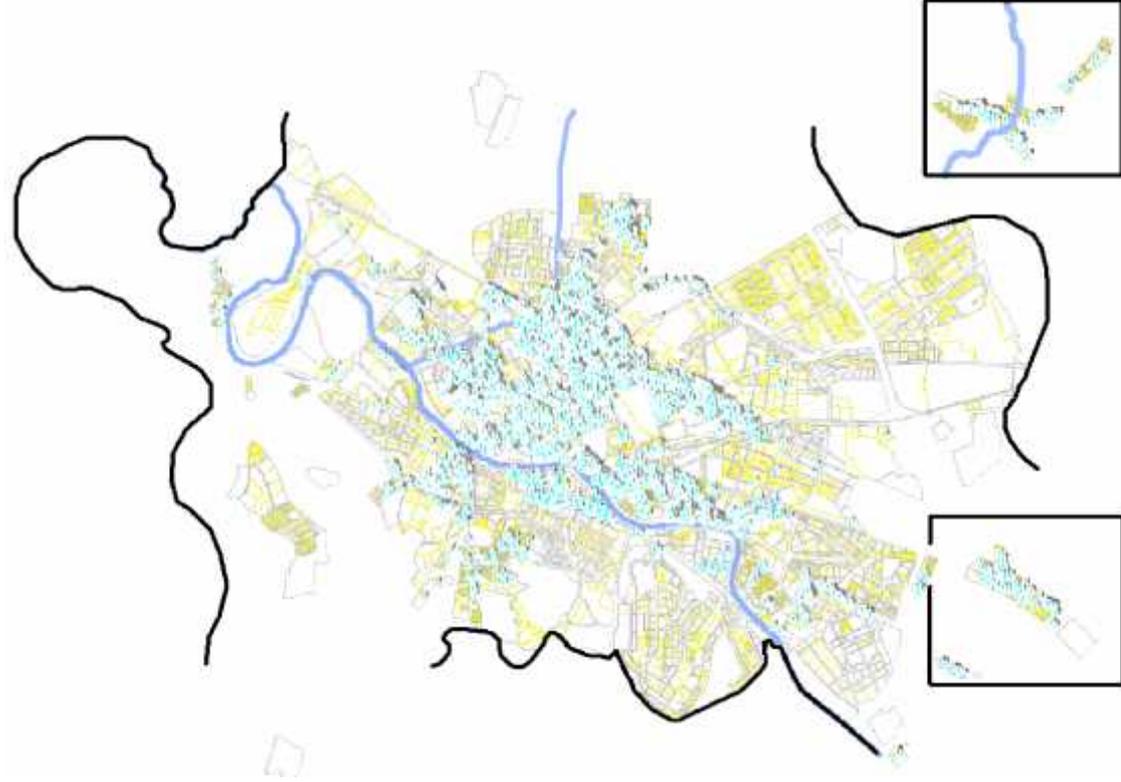
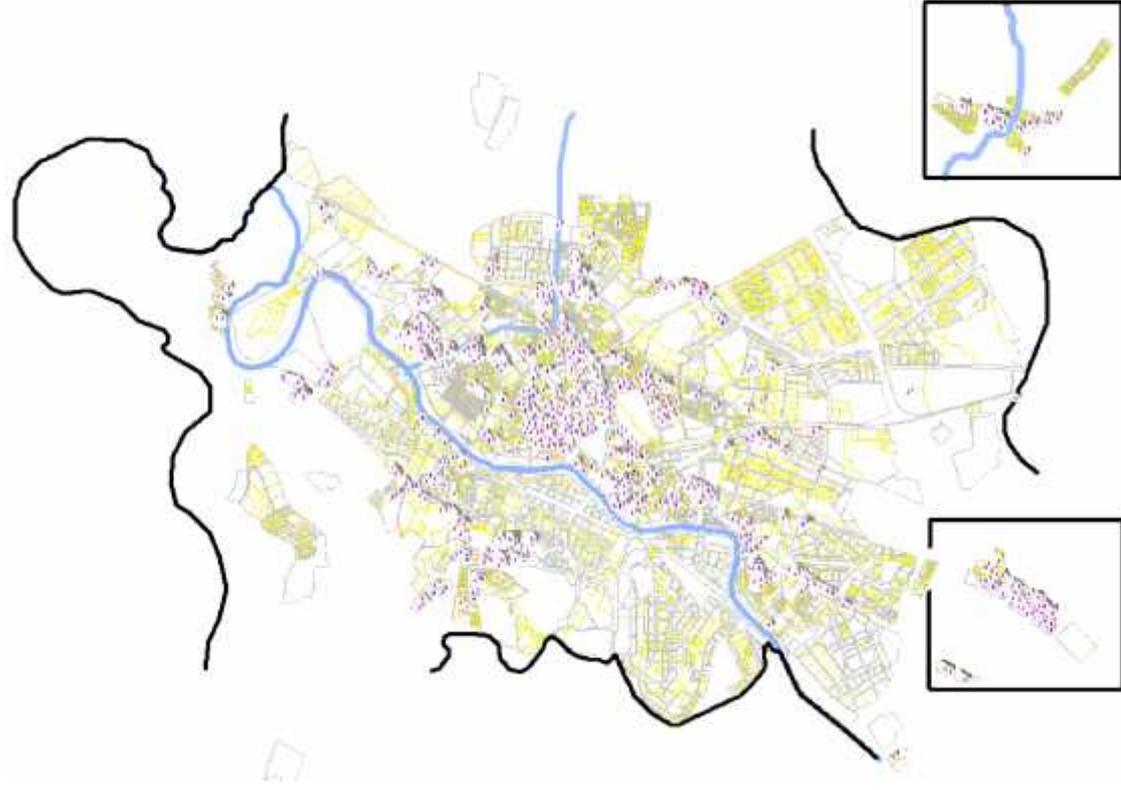


Fuente: DG de Catastro 2016. Elaboración propia

G13: **VIVIENDAS SEGÚN DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN I**

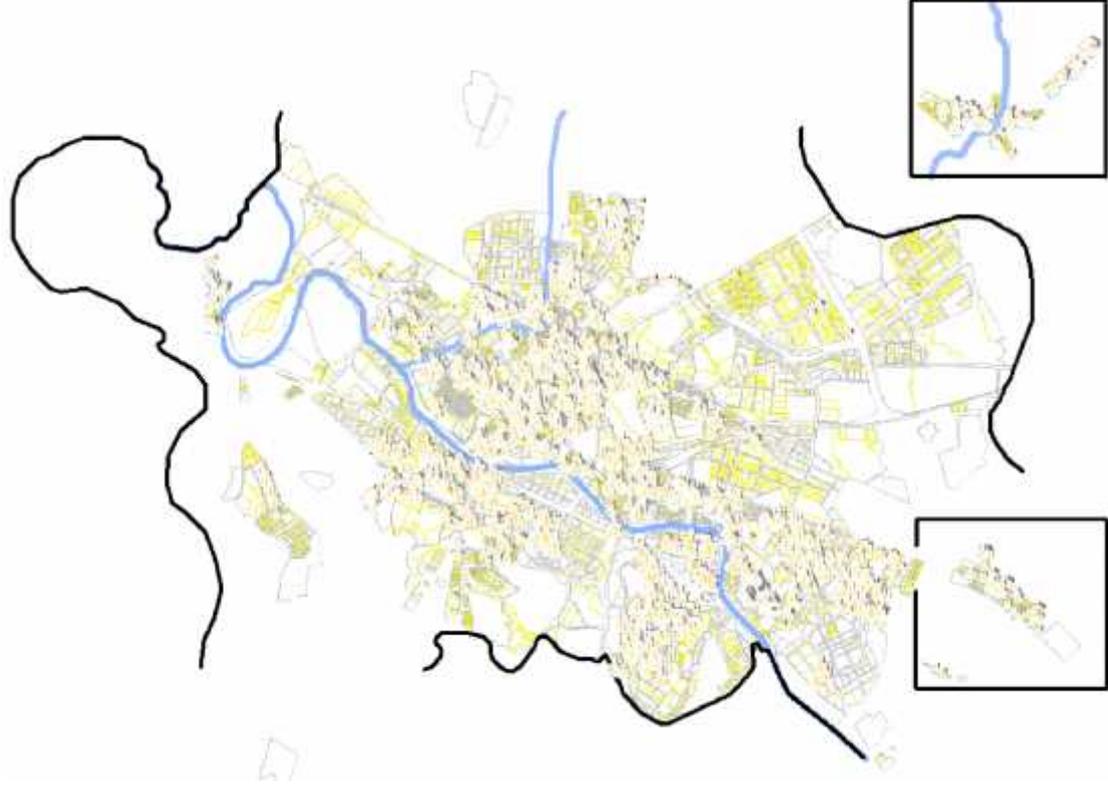
Antes de 1960

Desde 1960 a 1979

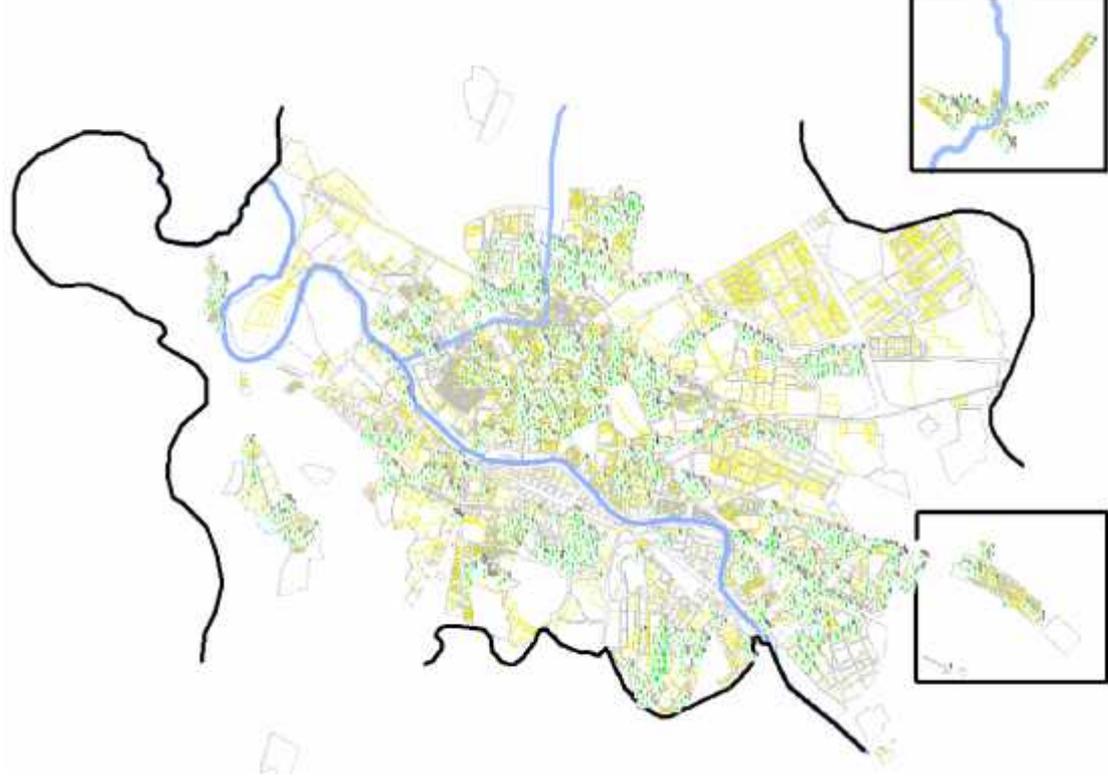


G14: **VIVIENDAS SEGÚN DÉCADA DE CONSTRUCCIÓN II**

Desde 1980 a 1989

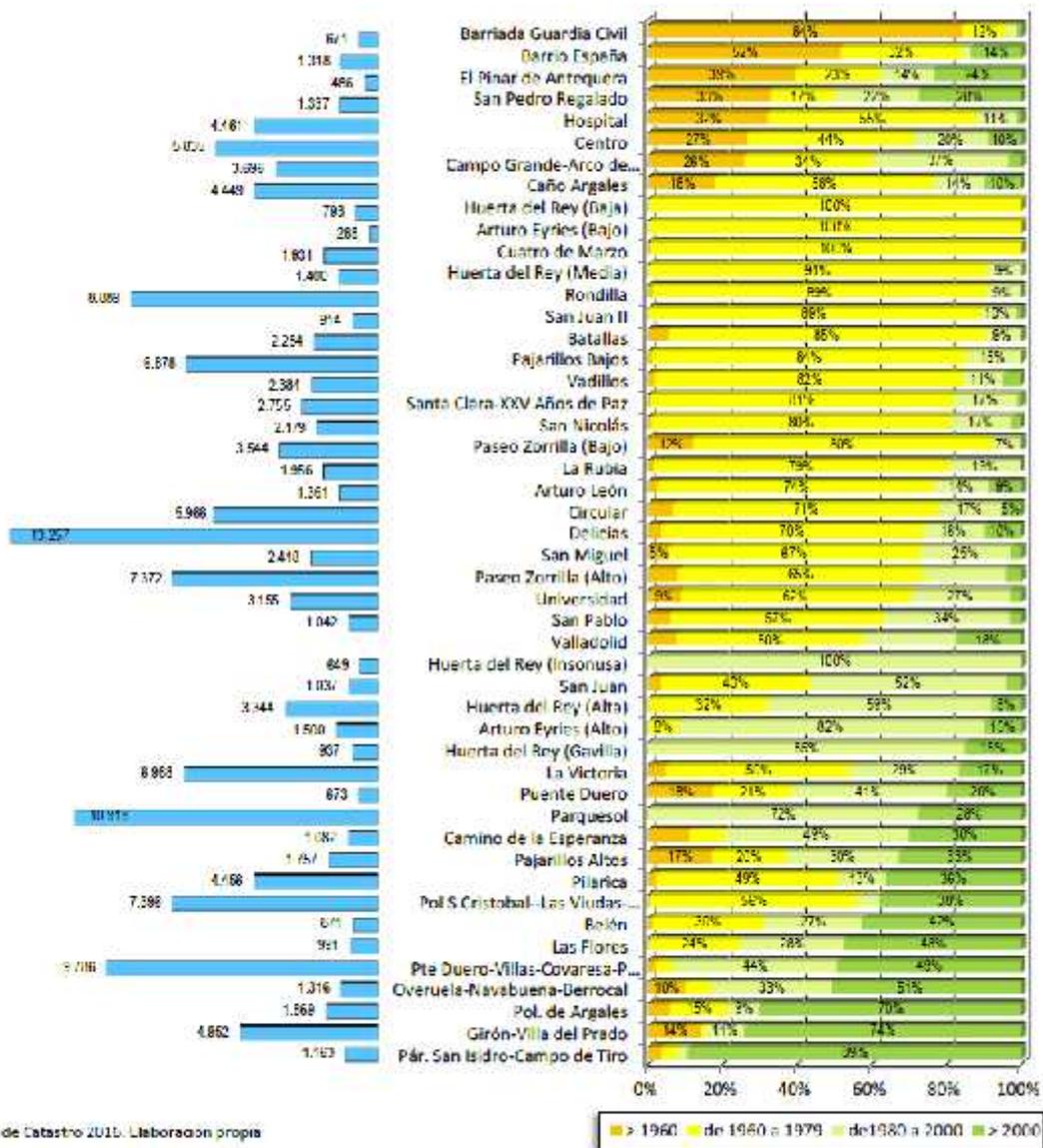


Desde 2000



Es una evolución que queda sintetizada en los mapas generados a partir de información catastral, con la que se ha datado el periodo de construcción del parque de viviendas, así como también de las rehabilitaciones realizadas en los últimos años, además del año y la superficie construida.

G15: SÍNTESIS DEL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE VALLADOLID



Se trata de un proceso de crecimiento urbano que puede resumirse en el gráfico de los barrios que se presenta en la página anterior y del que serían referentes los más poblados, porque nos permite observar: Un Centro en el que a pesar de su carga histórica y con más o menos criterio, muestra la existencia de procesos de renovación residencial significativos que alcanzan hasta la finalización del pasado Siglo XX, puesto que solo el 27% de sus viviendas son

anteriores a 1960, frente a un 44% de los años 60's y 70's y hasta un 10% construidas ya en este Siglo XXI.

En una segunda y tercera etapa hay que destacar barrios como Rondilla, Pajarillos o Delicias que se deben a las décadas de 1960 y 1970, cuando se construye el 89, 84 y 70% respectivamente, de su parque residencial. Para pasar a una tercera etapa deudora de las dos décadas siguientes de 1980 y 1990, en las que aparecen barrios como Huerta del Rey algunas de cuyas fases se construyen entonces en su totalidad, Arturo Eyries en un 82% o Parquesol en un 72%.

Y finalmente toda una serie de barrios situados en el borde urbano que son los que toman el relevo urbanístico para proveer nuevos espacios residenciales a lo largo del presente Siglo como son; Puente Duero-Las Villas-Covaresa-Paula López con un 49% de sus viviendas construidas con posterioridad al año 2000, Girón-Villa del Prado con un 74% o Paramo de San Isidro-Campo de Tiro con hasta el 89%.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS EN VALLADOLID.

El modelo sobre el que se ha construido la ciudad de Valladolid a lo largo de las últimas décadas ha sido el de la vivienda colectiva, tal como evidencian los datos de Catastro. Un 86% de sus viviendas responden a ésta forma tipológica. Y si bien en la tipología de viviendas construidas con anterioridad a 1960, observamos un número significativo de viviendas catalogadas como de entorno rural, en el resto de los periodos y especialmente en las décadas de 1960 y 1970, las cifras indican que más del 90% de las viviendas responden a esa tipología, en un momento en lo que se prima es la necesidad de generar un gran stock de vivienda que permita dar cabida al ingente número de población que acude a una ciudad como la Valladolid de ese periodo que está generando un sistema productivo que requiere de una gran masa de trabajadores, a la que hay que dar residencia.

TIPOLOGÍAS VIVIENDAS SEGÚN PERIODOS DE CONSTRUCCIÓN

Tipología de Viviendas	< 1960	%	de 1960 a 1979	%	de 1980 a 1999	%	> 2000	%	Total	%
Colectivas	7.554	65%	70.971	91%	31.779	84%	22.723	83%	133.027	86%
Unifamiliares	834	7%	554	1%	3.320	9%	3.938	14%	8.646	6%
Rural	3.278	28%	6.336	8%	2.794	7%	866	3%	13.274	9%
Total	11.666	100%	77.861	100%	37.893	100%	27.527	100%	154.947	100%

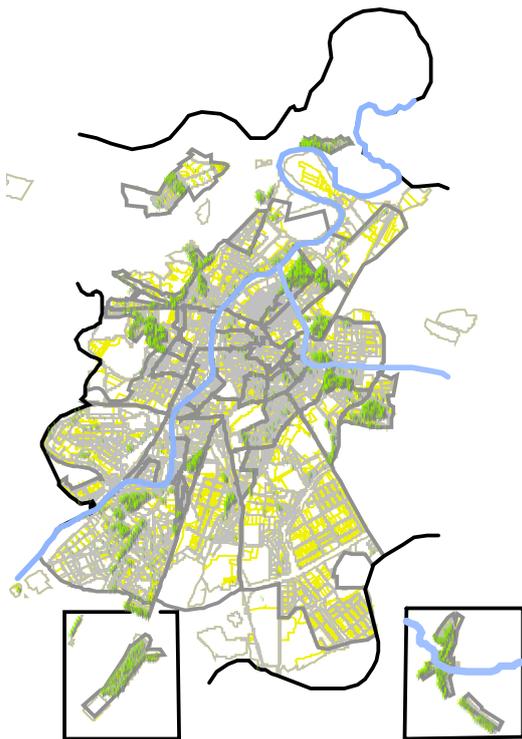
Fuente: DG. de Catastro 2016. Elaboración propia

Por el contrario en los dos periodos posteriores el porcentaje de viviendas colectivas, desciende significativa, a pesar de ser la tipología dominante, en tanto que las viviendas unifamiliares incrementan su número hasta alcanzar un 9% en las dos últimas décadas del siglo pasado, para situarse en un 14% en los últimos años. La progresiva popularización del vehículo

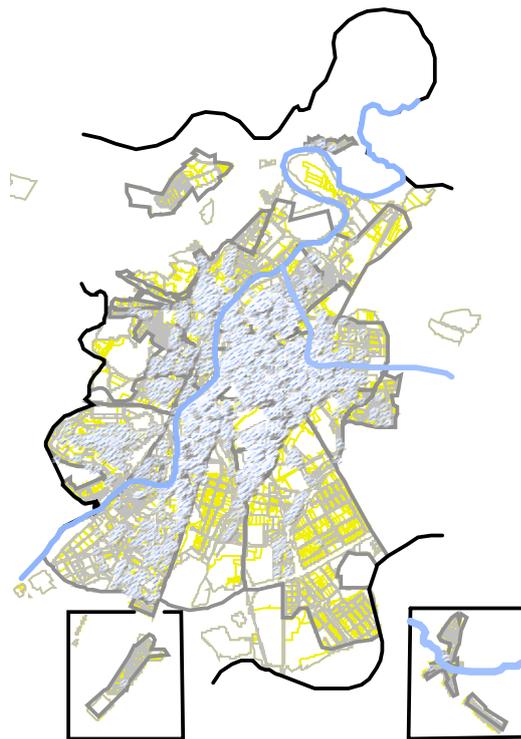
privado y el incremento de los niveles de movilidad propiciaron que la ciudad de Valladolid y especialmente su Alfoz pudieran iniciar un periodo de rápida expansión que ya no solo se limitaba al entorno urbano inmediato, sino que podía alcanzar al conjunto de los municipios del su Alfoz.

G15: TIPOLOGÍAS VIVIENDAS

Viviendas unifamiliares



Viviendas colectivas



Fuente: DG. de Catastro 2016. Elaboración propia

La distribución de las viviendas unifamiliares y colectivas a partir de los datos obtenidos del Catastro, permiten dibujar un espacio central ocupado por viviendas colectivas; en tanto que las viviendas unifamiliares se distribuyen a lo largo de la corona exterior del municipio.

El repaso del proceso de construcción y tipológico del parque de viviendas de Valladolid supone constatar en primer lugar la entidad de un proceso constructivo que permite el crecimiento y la consolidación de una ciudad a lo largo de las décadas de 1960 y 1970, que doblará su población sobre un modelo de ciudad muy compacto; así como su capacidad para reconstruir su Centro Histórico generando un importante proceso de renovación interior, no siempre con un criterios de Ciudad. Pero también el cambio de modelo urbano que se produce paulatinamente a partir de la década de 1980, por la progresiva integración de los municipios del Alfoz en la configuración de un conjunto urbano funcional que por su entidad desborda los límites municipales de la Ciudad y alcanza a su entorno inmediato, donde Valladolid sigue

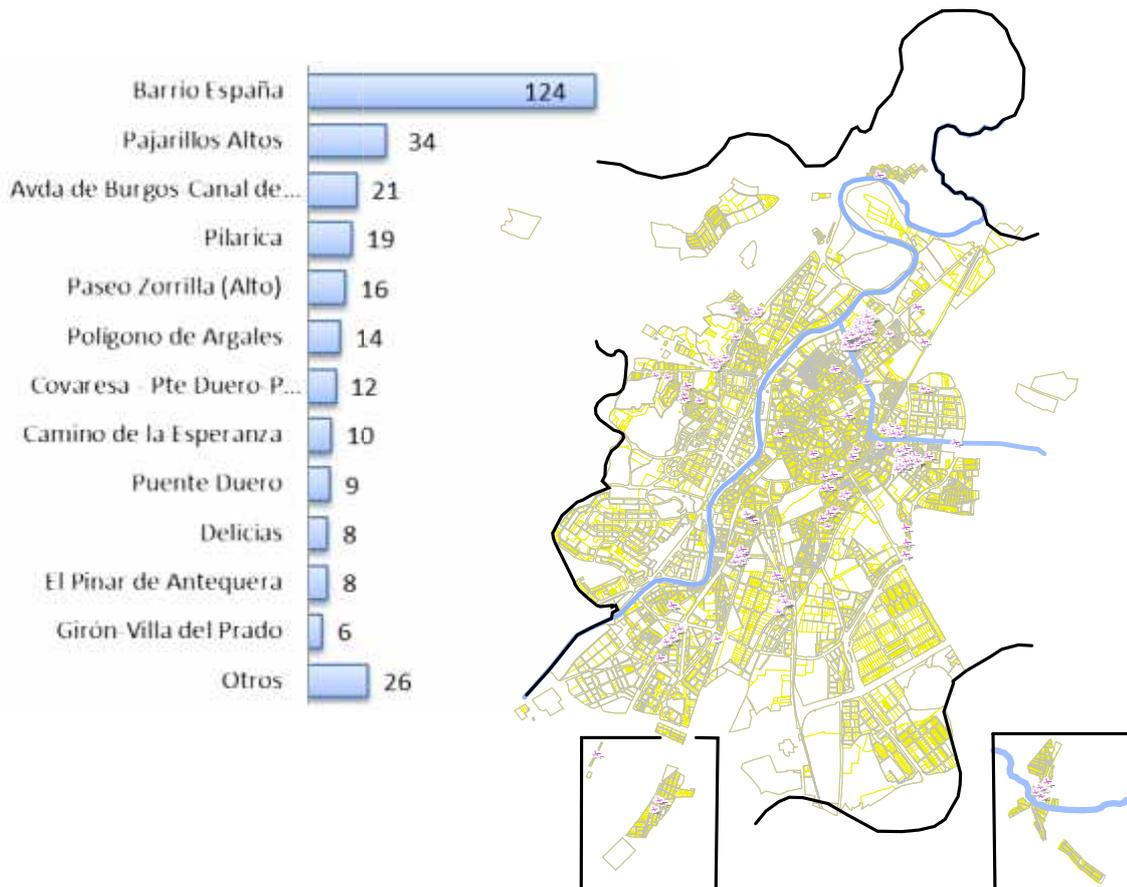
siendo el centro direccional que lo impulsa, a la vez que se avanza sobre un modelo de ciudad difusa mucho menos densa y también más costosa y compleja de gestionar.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS EN VALLADOLID.

La vivienda registrada por el Catastro, presenta una superficie media de 103 m², si bien puede observarse una relativa heterogeneidad del tamaño de las viviendas, con el fin de adaptarse al número de personas y nivel de renta de las personas residentes.

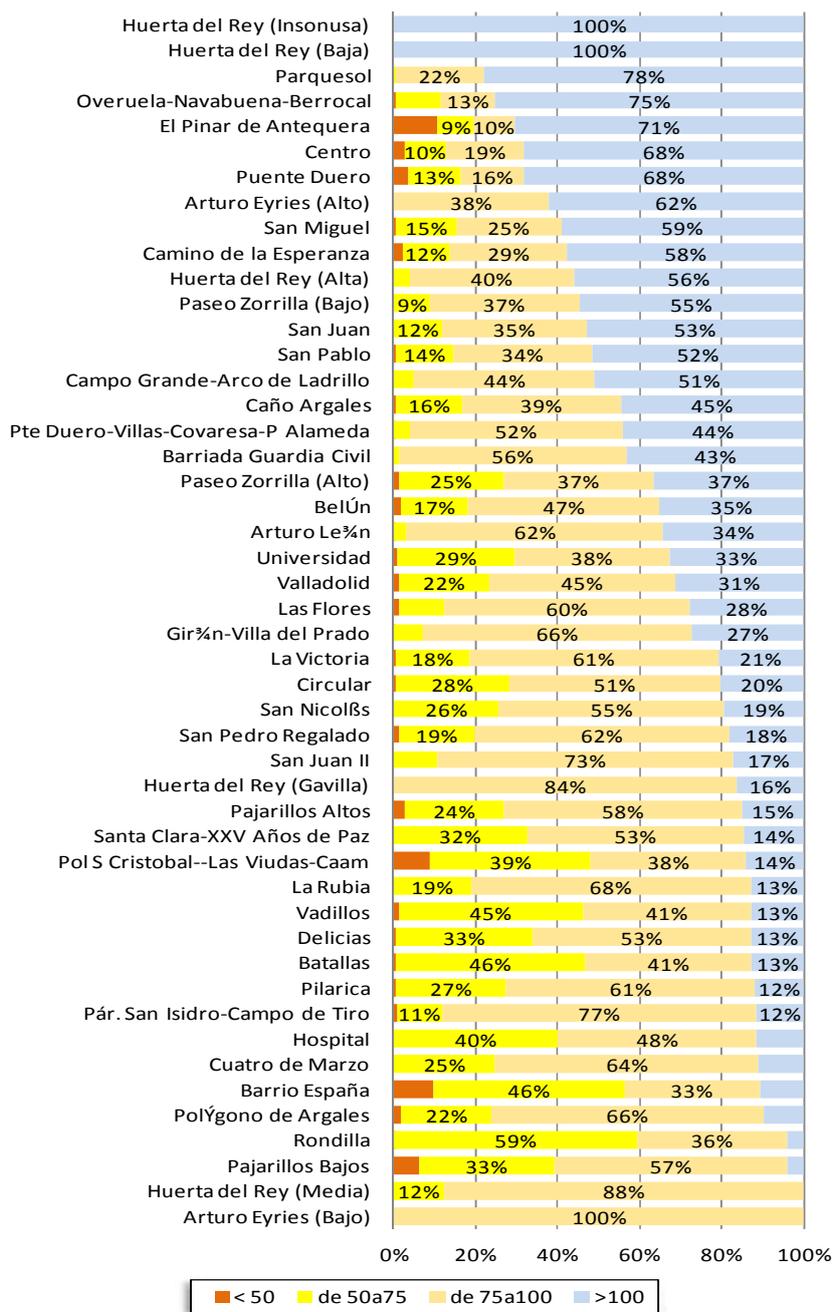
Únicamente el 1,3% de las viviendas recogidas en el Catastro de Valladolid cuentan con superficies menores de 50 m². De tal forma que de las 307 viviendas que cuentan con estas dimensiones, más de la mitad están ubicadas en el Barrio España y Pajarillos Altos, donde se concentran el 40 y 11% respectivamente, unos barrios donde la autoconstrucción ha tenido tradicionalmente importante. Al igual que en Avda. de Burgos-Canal de Castilla, Pilarica, Puente Duero o Camino de la Esperanza. Y que en su mayoría responde a la condición de espacios de borde dentro de la trama urbana.

G16: VIVIENDAS ANTERIORES A 1960 Y CON MENOS DE 50 M²



Las viviendas con una superficie media entre los 50 y los 75 m², suponen un 22% del total y presentan una mayor distribución entre los barrios, si bien tienden a concentrarse en barrios construidos a lo largo de la década de 1960; Vadillos, Batallas, Hospital, Barrio España o Rondilla, donde este tipo de viviendas presentan un número significativo del parque residencial.

G17: TAMAÑO MEDIO DE LAS VIVIENDAS



Fuente: DG. de Catastro 2016. Elaboración propia. Solo se indican los porcentajes superiores al 10%

Las viviendas con una superficie media entre los 50 y los 75 m², suponen un 22% del total y presentan una mayor distribución entre los barrios, si bien tienden a concentrarse en barrios tradicionales construidos mayoritariamente a lo largo de la década de 1960, como son los de Vadillos, Batallas, Hospital o Barrio España, por citar algunos de los más relevantes.

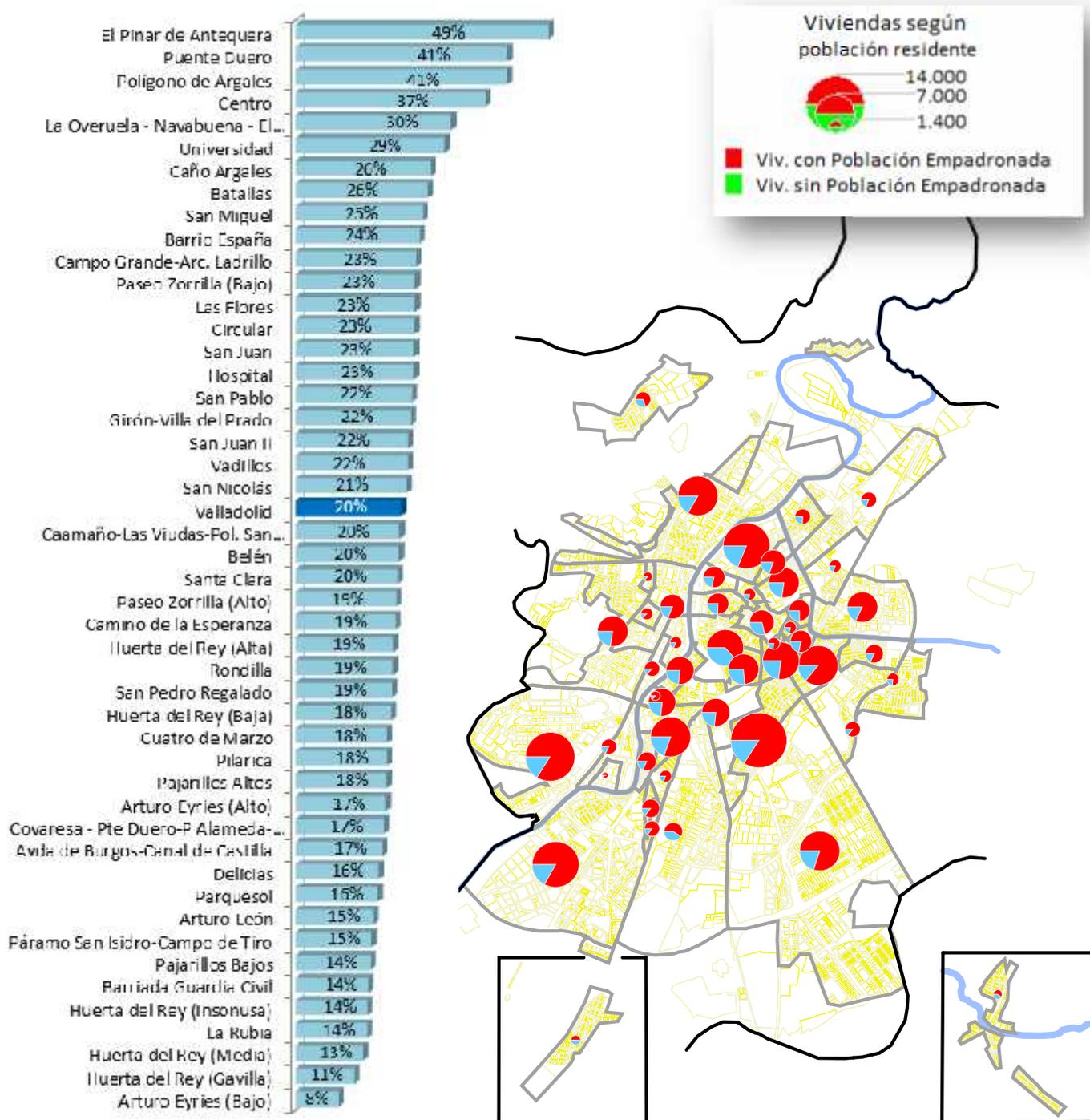
Las viviendas entre 75 y 100 m² suponen por su parte un 45% del parque residencial disponible en el municipio y presenta un elevado grado de dispersión entre los diferentes barrios; llegando a ser el 100% de las viviendas de Arturo Eyries bajo, o con un elevado porcentaje en diferentes promociones de Huerta de Rey o en Páramo de San Isidro-Campo de Tiro.

Finalmente las viviendas con más de 100 m² suponen casi un tercio del total, por lo que podemos encontrar un amplio número de estas viviendas en prácticamente en todos los barrios, si bien es en Huerta del Rey, Parquesol, La Overuela-Navabuena-El Berrocal, o el Centro, donde podemos encontrar porcentajes más significativos.

Dada la importancia que en cualquier plan de vivienda representa el stock de vivienda vacía, hay que señalar que a falta de datos provenientes en éste punto en a partir de consumos de agua o energía eléctrica, se ha establecido a partir de los datos recogidos en el Padrón de Población las viviendas donde no aparece nadie empadronado, lo que no significa que la misma pueda estar ocupada en régimen de alquiler o en usufructo. Pues bien, a partir de la cartografía de las viviendas que cumplen con dicho criterio, se obtiene que en un 20% de las viviendas no se refleja ningún empadronado. Siendo los barrios de El Pinar de Antequera, Puente Duero, Polígono de Argales con más de un 40% los que presentan un mayor porcentaje de viviendas sin personas empadronadas, lo que debería hacer referencia al carácter de espacio periférico y menos propiamente residencial y urbano que otros barrios del municipio, al igual que sucede también con La Overuela-Navabuena-El Berrocal. O bien barrios que adquieren funciones direccionales dando cabida a las demandas de espacios de oficinas que se requieren en unas áreas centrales como las señaladas, en las que la presión de otros usos de tipo terciario, genera más rentas que las actividades de la actividad residencial; no solo por sus niveles de centralidad, sino también por el tamaño de los mismos y el nivel de representatividad que ofrecen.

Por el contrario, los barrios que cuentan con menores porcentajes de viviendas sin personas empadronadas son áreas residenciales como Arturo Eyries, Huerta del Rey –Media, Gravilla o Insonusa-, La Rubia, Barriada Guardia Civil o Pajarillos Altos, donde menos del 15% de sus viviendas no cuentan con personas empadronadas.

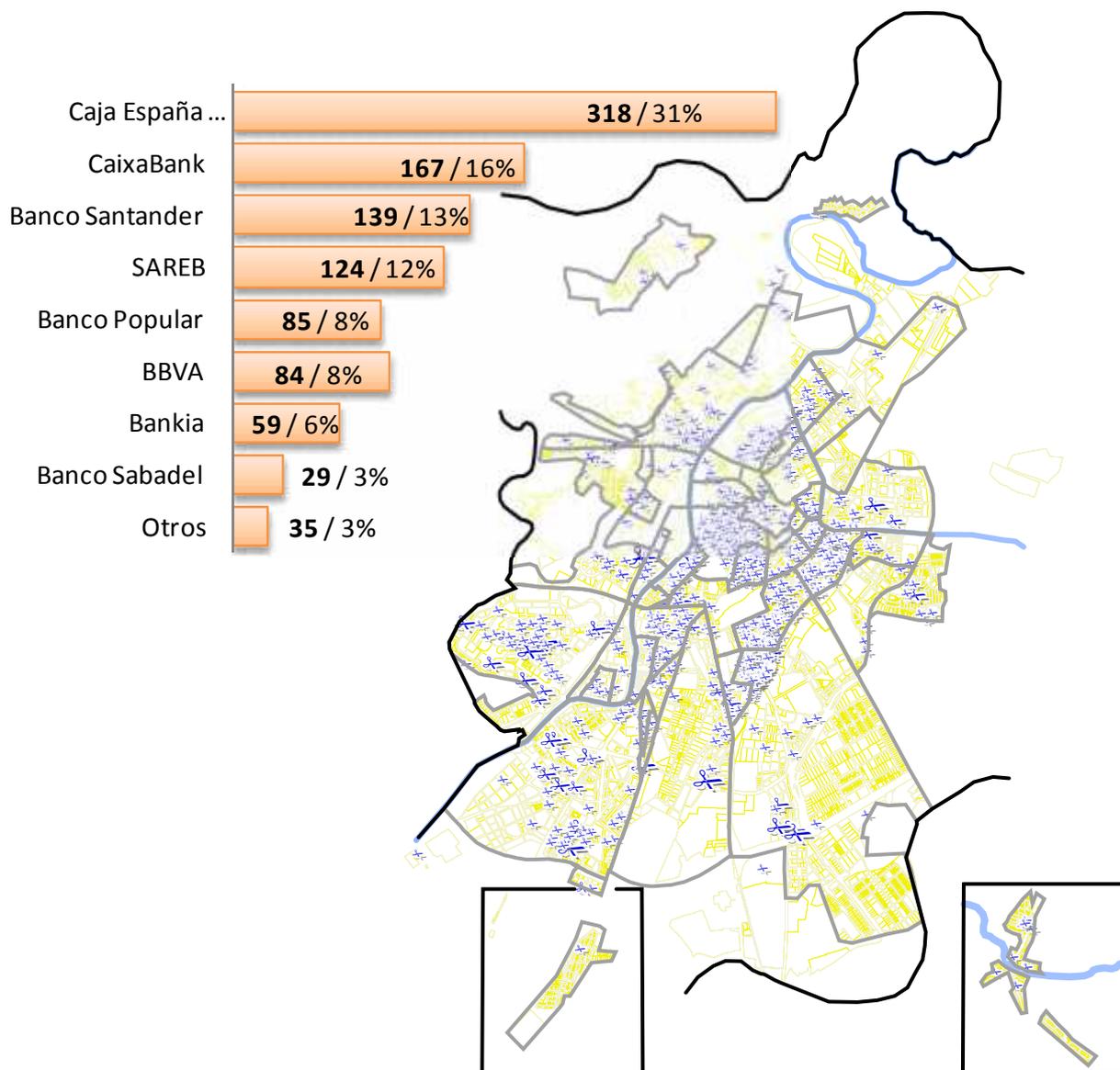
G18: **VIVIENDAS SIN PERSONAS EMPADRONADAS**



Fuente: DG. de Catastro 2016. Elaboración propia. Solo se indican los porcentajes superiores al 10%

Así mismo y dentro del capítulo de otras tipologías de viviendas se ha podido detectar a partir de las Cuentas de Identificación Fiscal de los propietarios de viviendas reflejados en el Impuesto de Bienes Inmuebles que pertenecen a entidades financieras o sociedades inmobiliarias dependientes de las mismas, la existencia en el caso de Valladolid de hasta un total de 1.097 viviendas, de las que aunque no puede especificarse si se están en uso, cabe pensar con ciertos visos de realidad que se trate de viviendas vacías.

G19: **VIVIENDAS PROPIEDAD DE BANCOS**



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid. Impuesto de Bienes Inmuebles. Elaboración propia.

Se trata en cualquier caso de un parque de viviendas de las que casi un tercio pertenecen a Caja España-Duero, que junto con otras tres entidades como CaixaBank, Banco de Santander y el SAREB, alcanzan las $\frac{3}{4}$ del total. El hecho de que se trate de un número tan importante de viviendas y el que algunas de las entidades hayan sido intervenidas o que directamente como el SAREB estén encargadas de su liquidación, supone una evidente oportunidad para generar un parque de vivienda pública. Si se tiene en cuenta que muchas de estas viviendas van a tener una difícil colocación en el mercado. La existencia de necesidades de vivienda para unas franjas significativas de población a las que la crisis ha dejado fuera del mercado. O la inseguridad que genera la existencia de viviendas vacías ante la aparición de fenómenos como la ocupación y otras prácticas aún más delictivas. Todo ellos parecería establecer las condiciones para un acuerdo social en el que la intervención de las administraciones y el

interés social que ha movido algunas de éstas instituciones financieras, permitiera la constitución de un parque de vivienda pública, que cubriera aquellas demandas que el mercado no ha sido capaz de atender.

Así mismo se ha podido obtener del Registro de la Propiedad, el número de lanzamientos hipotecarios, embargos y daciones que se han producido en Valladolid en los últimos tres años, en los que por un lado se detecta que no se ha producido ningún embargo, lo que tiene que ver por un lado con que la forma habitual con la que formalmente gestionan las entidades financieras los impagos hipotecarios se sustancia legalmente por vía del denominado levantamiento hipotecario de las que en los dos últimos años y medio se han producido un total de 50, en una evolución que más allá de lo reducido de la serie estadística, parece reducirse en la medida que lo más duro de la crisis parece haber pasado. De la misma manera que las daciones en pago se estarían reduciendo de forma también significativa

VIVIENDAS

AÑO	HIPOTECAS	EMBARGOS	DACIONES
2014	15	0	47
2015	22	0	32
2016 *	13	0	4

* Primer semestre.

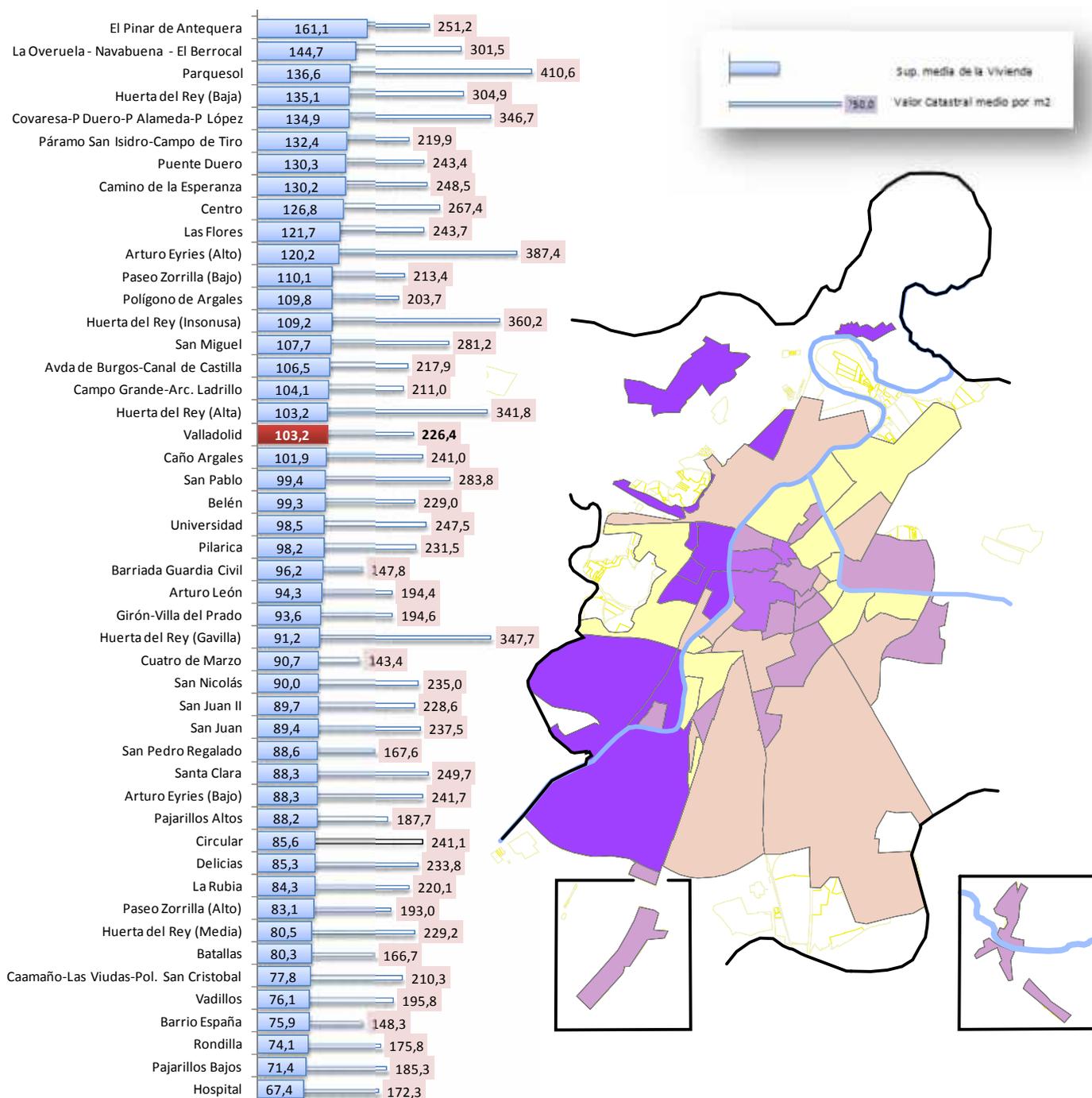
Fuente: Decanato del Colegio de Registradores de la Propiedad. Valladolid.

Finalmente, si se analiza la distribución por barrios de los tamaños medios en metros cuadrados de las viviendas y sus valores catastrales, los datos indican que el tamaño medio de las viviendas en las ciudad de Valladolid es de 103 m² y una valoración media de 226 €/m². Son valores que para el conjunto de la ciudad presentan unos niveles de dispersión relativamente amplios, si tenemos en cuenta que las superficies medias oscilan entre los 161 m² de las viviendas del Pinar de Antequera a los 67 m² del Barrio de Hospital. En tanto que los valores catastrales medios oscilan 347 €/m² de Huerta del Rey Gavilla a los 143 de la Barriada del Cuatro de Marzo.

En general hay que señalar que los valores catastrales más altos se situarían por encima de la franja de los 300 €/m², donde encontraremos barrios situados al Sur y al este, en la margen derecha del Pisuerga como son: Huerta del Rey -Isonsua y Baja-, Covaresa-Pte Duero-Parque Alameda y Paula López, junto con Parquesol. Se trataría por tanto de zonas relativamente nuevas en el escenario urbano de la ciudad y amplias superficies.

En tanto que las zonas con menores superficies medias incluyen toda una serie de barrios de años 60's como Hospital, Pajarillos Bajos, Rondilla, Barrio España, Vadillos o Caamaño-Las Viudas-Poligono de San Cristobal, con superficies medias por debajo de los 80 m², que comparten en común unas elevadas densidades urbanísticas.

G20: SUPERFICIES Y VALOR CATASTRAL DE LAS VIVIENDAS



Fuente: Ayuntamiento de Valladolid. Impuesto de Bienes Inmuebles. Elaboración propia.

En tanto que los valores catastrales más bajos, inferiores a los 150 €/m², se encuentran en Cuatro de Marzo, Barriada de la Guardia Civil o Barrio España. De tal forma que tal como se muestra en el mapa, los barrios situados junto a la Esgueva, en los que no se han producido nuevos desarrollos urbanos, así como también Cuatro de Marzo, Paseo Zorrilla Alto, Arturo León, caracterizados también por su alta densidad urbana o Girón- Villa del Prado, aparecerían entre los barrios con valores catastrales medios más bajos.

CONCLUSIONES

Valladolid cuenta en la actualidad con un parque residencial de aproximadamente 154.947 viviendas, de las que 11.666, un 8% se construyeron con anterioridad a 1960, con unas superficies medias de 90m². En tanto que durante las décadas de 1960 y 1970 se levantaron 40.344 y 37.517 que suponen el 26 y 24% respectivamente del total residencial edificado. En las dos posteriores décadas de 1980 y 1990 se construyen también unas cifras similares que alcanzan las 19.050 y 18.843 viviendas que suponen en ambos casos el 12% del parque actual. Ya en el actual siglo y al hilo del boom inmobiliario se alcanzan las 23.238 viviendas en la primera década, lo que supone un 15% del actual parque inmobiliario. En tanto que en los últimos seis años se han construido únicamente 3.914 viviendas, lo que supone un escaso 2,5% del total.

El modelo sobre el que se ha construido la ciudad de Valladolid a lo largo de las últimas décadas ha primado la ciudad compacta, de tal forma que un 86% de sus viviendas se configuran en viviendas en bloques. Así el tamaño medio de las viviendas de Valladolid se sitúa en 103 m².

A falta de un estudio específico con datos del padrón se puede señalar que un 20% de las viviendas de Valladolid, no cuenta con empadronado alguno, siendo El Pinar de Antequera, Puente Duero, Polígono de Argales con más de un 40%, los que presentan un mayor porcentaje de viviendas sin personas empadronadas. En tanto que los mayores niveles de ocupación se obtienen en Arturo Eyries, Huerta del Rey –Media, Gravilla o Insonusa-, La Rubia, Barriada Guardia Civil o Pajarillos Altos, donde menos del 15% de sus viviendas no cuentan con personas empadronadas.

En esta misma línea se ha podido averiguar que Valladolid cuenta con 1.097 viviendas en propiedad de los bancos de las que casi un tercio pertenecen a Caja España-Duero, que junto con otras tres entidades como CaixaBank, Banco de Santander y el SAREB, alcanzan las $\frac{3}{4}$ del total.

Los mayores valores catastrales medios de la vivienda, los que se sitúan por encima de la franja de los 300 €/m², están en los barrios del Sur y del este, en la margen derecha del Pisuega como son: Huerta del Rey -Isonsa y Baja-, Covaresa-Pte Duero-Parque Alameda y Paula López, junto con Parquesol. Mientras que los menores de 150 €/m², aparece en Cuatro de Marzo, Barriada de la Guardia Civil o Barrio España. Siendo en general los barrios situados junto a la Esgueva, los que cuentan con unos valores catastrales medios más bajos.

EXPLOTACIÓN DE MICRODATOS MUNICIPALES PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA.

Con el fin de obtener datos precisos con los que ofrecer información suficiente y contrastada que sirva para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda, se ha realizado un importante esfuerzo para realizar el cruce de diferentes bases de datos a nivel de microdatos a partir de registros provenientes del Padrón de Población, Catastro, Servicios Sociales, IBI, entre otros indicadores que permitan medir los niveles de fragilidad urbana y social, de tal forma que se consiga sintetizar el significativo número de información recogida.

Para el tratamiento de la información estadística se han tenido en consideración un total de 50 indicadores, de los que en una primera vuelta se utilizaron 26 de ellos, en función de los resultados que se querían obtener.

Después de diferentes pruebas utilizando para ellos diversos modelos que ofrecieran la solución más óptima, a través del método factorial se ha considerado que los indicadores que ofrecen unos mayores niveles de explicación son:

1. La población mayor de 75 años
2. Viviendas en las que residen un mayor de 65 años que vive solo.
3. Población extranjera.
4. Porcentaje de personas analfabetas o sin estudios.
5. Porcentaje de personas con educación primaria.
6. Porcentaje de personas con estudios superiores.
7. Número de prestaciones totales.
8. Número de viviendas en la parcela con superficie inferior a 50 m².
9. Antigüedad de la vivienda mayor de 40 años.
10. Valor catastral de la vivienda por metro cuadrado.

En este marco se han podido establecer un total de cinco grupos de población y viviendas donde:

- El grupo 1 recoge situaciones que hacen referencia a población y viviendas de clases medias altas y altas, en los que por el elevado valor catastral de las viviendas y el hecho de tratarse de población con un significativo número de licenciados universitarios se alejan de los objetivos planteados en este estudio.
- El grupo 2 para el que se ha considerado que no existe riesgo de fragilidad urbanística o social, en la medida que si bien se trata de familias que disponen de viviendas con más de 40 años y son personas que mayoritariamente cuentan con estudios primarios, entendemos que tienen escasas posibilidades de ser considerada como un espacio de fragilidad urbanística o social.
- Grupo 4, que a largo plazo podrían presentar problemas que pudieran avalar su consideración como ámbito de fragilidad, estaría formado por familias residentes en viviendas con más de 40 años de antigüedad, con una población que mayoritariamente solo cuenta con estudios primarios y cuyo valor catastral estaría por debajo de la

media municipal. Siendo aspecto que a la larga pudieran considerarse como factores de fragilidad.

- Es a partir del cuarto nivel de análisis cuando encontramos poblaciones y viviendas que cuentan con factores que podrían ayudar a otorgarles consideraciones para integrarlas dentro de un área de fragilidad social.
- Finalmente el Grupo 5 está constituido por personas y viviendas que contienen elementos para ser dictaminados como áreas de fragilidad socioeconómica y urbanística, por su elevada edad, presencia de población inmigrante y concesiones de prestaciones sociales, de los cuales se han establecido como prioritarias las siguientes zonas en las que se produce un elevado nivel de concentración de casos de fragilidad:
 - Barrio España
 - Pilarica
 - Pajarillos Altos
 - Pajarillos bajos
 - Las Viudas-Caamaño
 - Barrio Girón
 - Paseo Zorrilla Alto
 - Camino de la Esperanza.
 - Huerta del Rey –Media-.

Valor	Indicador	Variables
1	Parcelas exentas de estudio	Valor catastral de la construcción alto Población con títulos universitarios
2	Parcelas con población sin riesgo sociodemográfico	Antigüedad de las viviendas mayores de 40 años Población con estudios primarios Valor catastral de la construcción por encima de la media municipal
3	Parcelas con población en riesgo sociodemográfico	Antigüedad de las viviendas mayores de 40 años Población con estudios primarios Valor catastral de la construcción por debajo de la media municipal
4	Parcelas sensibles de estudio	Población mayores de 75 años Población mayor de 65 años que vive sola Mucha Inmigración Muchas prestaciones
5	Parcelas potenciales de estudio	Viviendas pequeñas <50m2 Analfabetos o sin estudios Valor catastral de la construcción bajo

Variables

En cada indicador predominan una serie de variables, pero **no** quiere decir que esten **todas** las variables representadas en gran cantidad, sino que pueden aparecer todas o solo alguna de ellas, y las que aparecen lo hacen con gran incidencia.

Ejemplo: con el valor 5 están las parcelas potenciales de estudio. Sus variables representativas son viviendas pequeñas, importante tasa de analfabetos o gente sin estudio y valor catastral de la construcción bajo. Ello no quiere decir que todas cumplan esas tres variables con altos valores, sino que pueden cumplir una o dos o tres de las variables con valores altos.

RESULTADOS OBTENIDOS

Viviendas

BARRIO	Viviendas		Grupo 1			Grupo 2			Grupo 3			Grupo 4			Grupo 5		
	Nº	%	Nº Viv.	%↓	%→	Nº Viv.	%↓	%→	Nº Viv.	%↓	%→	Nº Viv.	%↓	%→	Nº Viv.	%↓	%→
Arturo Eyries (Alto)	1.500	1,0%	822	0,5%	55%	4	0,0%	0%	386	0,6%	26%	288	3,2%	19%		0,0%	0%
Arturo Eyries (Bajo)	288	0,2%		0,0%	0%		0,0%	0%	160	0,3%	56%	128	1,4%	44%		0,0%	0%
Arturo León	1.349	0,9%	28	0,0%	2%	230	0,5%	17%	606	1,0%	45%	483	5,4%	36%	2	0,1%	0%
Barriada Guardia Civil	668	0,4%	10	0,0%	1%	490	1,0%	73%	168	0,3%	25%		0,0%	0%		0,0%	0%
Barrio España	1.065	0,7%	12	0,0%	1%	674	1,4%	63%	364	0,6%	34%		0,0%	0%	15	0,9%	1%
Batallas	2.277	1,5%	14	0,0%	1%	754	1,5%	33%	1.045	1,8%	46%	454	5,0%	20%	10	0,6%	0%
Belén	801	0,5%	327	0,2%	41%	367	0,8%	46%	104	0,2%	13%		0,0%	0%	3	0,2%	0%
Camino de la Esperanza	1.019	0,7%	161	0,1%	16%	432	0,9%	42%	416	0,7%	41%		0,0%	0%	10	0,6%	1%
Campo Grande-Arco de Ladrillo	3.693	2,4%	1.049	0,7%	28%	1.359	2,8%	37%	1.285	2,2%	35%		0,0%	0%		0,0%	0%
Caño Argales	4.426	2,9%	774	0,5%	17%	1.938	4,0%	44%	1.684	2,8%	38%		0,0%	0%	30	1,8%	1%
Centro	5.748	3,8%	1.272	0,8%	22%	3.012	6,2%	52%	925	1,6%	16%	459	5,1%	8%	80	4,9%	1%
Circular	5.951	3,9%	685	0,4%	12%	1.962	4,0%	33%	2.913	4,9%	49%	321	3,6%	5%	70	4,3%	1%
Cuatro de Marzo	1.931	1,3%		0,0%	0%	912	1,9%	47%	1.019	1,7%	53%		0,0%	0%		0,0%	0%
Delicias	13.205	8,7%	560	0,4%	4%	4.805	9,9%	36%	7.276	12,2%	55%	521	5,8%	4%	43	2,6%	0%
El Pinar de Antequera	259	0,2%	42	0,0%	16%	198	0,4%	76%	12	0,0%	5%		0,0%	0%	7	0,4%	3%
Girón-Villa del Prado	4.836	3,2%	3.939	2,6%	81%	861	1,8%	18%	28	0,0%	1%		0,0%	0%	8	0,5%	0%
Hospital	4.461	2,9%	32	0,0%	1%	1.474	3,0%	33%	2.499	4,2%	56%	440	4,9%	10%	16	1,0%	0%
Huerta del Rey (Alta)	3.344	2,2%	1.102	0,7%	33%	848	1,7%	25%	847	1,4%	25%	547	6,1%	16%		0,0%	0%
Huerta del Rey (Baja)	793	0,5%	224	0,1%	28%	90	0,2%	11%	88	0,1%	11%	391	4,3%	49%		0,0%	0%
Huerta del Rey (Gavilla)	937	0,6%	193	0,1%	21%	44	0,1%	5%	412	0,7%	44%	288	3,2%	31%		0,0%	0%
Huerta del Rey (Insonusa)	649	0,4%	90	0,1%	14%	559	1,1%	86%		0,0%	0%		0,0%	0%		0,0%	0%
Huerta del Rey (Media)	1.400	0,9%		0,0%	0%		0,0%	0%	335	0,6%	24%	661	7,3%	47%	404	24,6%	29%
La Rubia	1.956	1,3%		0,0%	0%	795	1,6%	41%	1.161	2,0%	59%		0,0%	0%		0,0%	0%
La Victoria	6.861	4,5%	1.367	0,9%	20%	3.074	6,3%	45%	2.405	4,0%	35%		0,0%	0%	15	0,9%	0%
Las Flores	874	0,6%	61	0,0%	7%	649	1,3%	74%	32	0,1%	4%	126	1,4%	14%	6	0,4%	1%
Overuela-Navabuena-Berrocal	1.075	0,7%	161	0,1%	15%	901	1,9%	84%	12	0,0%	1%		0,0%	0%	1	0,1%	0%
Pajarillos Altos	1.635	1,1%	234	0,2%	14%	1.158	2,4%	71%	216	0,4%	13%		0,0%	0%	27	1,6%	2%
Pajarillos Bajos	6.864	4,5%	38	0,0%	1%	868	1,8%	13%	4.902	8,2%	71%	630	7,0%	9%	426	26,0%	6%
Pár. San Isidro-Campo de Tiro	1.106	0,7%	322	0,2%	29%	768	1,6%	69%	11	0,0%	1%		0,0%	0%	5	0,3%	0%
Parquesol	10.891	7,1%	6.109	4,0%	56%	2.371	4,9%	22%	2.133	3,6%	20%	278	3,1%	3%		0,0%	0%
Paseo Zorrilla (Alto)	7.368	4,8%	1.407	0,9%	19%	1.030	2,1%	14%	4.126	6,9%	56%	663	7,3%	9%	142	8,7%	2%
Paseo Zorrilla (Bajo)	3.540	2,3%	261	0,2%	7%	1.239	2,5%	35%	1.780	3,0%	50%	260	2,9%	7%		0,0%	0%
Pilarica	4.398	2,9%	1.455	1,0%	33%	868	1,8%	20%	1.877	3,2%	43%	181	2,0%	4%	17	1,0%	0%
Pol S Cristobal--Las Viudas-Caamaño	7.343	4,8%	1.651	1,1%	22%	1.827	3,8%	25%	2.880	4,8%	39%	325	3,6%	4%	660	40,2%	9%
Polígono de Argales	1.811	1,2%	1.233	0,8%	68%	269	0,6%	15%	302	0,5%	17%		0,0%	0%	7	0,4%	0%
Pte Duero-Villas-Covaresa-P Alameda	9.640	6,3%	5.425	3,6%	56%	3.496	7,2%	36%	717	1,2%	7%		0,0%	0%	2	0,1%	0%
Puente Duero	434	0,3%	14	0,0%	3%	387	0,8%	89%	22	0,0%	5%		0,0%	0%	11	0,7%	3%
Rondilla	8.883	5,8%	6	0,0%	0%	1.599	3,3%	18%	7.106	12,0%	80%	161	1,8%	2%	11	0,7%	0%
San Juan	1.037	0,7%	431	0,3%	42%	265	0,5%	26%	341	0,6%	33%		0,0%	0%		0,0%	0%
San Juan II	908	0,6%	46	0,0%	5%	185	0,4%	20%	677	1,1%	75%		0,0%	0%		0,0%	0%
San Miguel	2.408	1,6%	534	0,4%	22%	1.123	2,3%	47%	751	1,3%	31%		0,0%	0%		0,0%	0%
San Nicolás	2.175	1,4%	326	0,2%	15%	662	1,4%	30%	1.061	1,8%	49%	126	1,4%	6%		0,0%	0%
San Pablo	1.033	0,7%	268	0,2%	26%	481	1,0%	47%	284	0,5%	27%		0,0%	0%		0,0%	0%
San Pedro Regalado	1.180	0,8%	257	0,2%	22%	863	1,8%	73%	56	0,1%	5%		0,0%	0%	4	0,2%	0%
Santa Clara-XXV Años de Paz	2.753	1,8%	60	0,0%	2%	659	1,4%	24%	1.145	1,9%	42%	889	9,9%	32%		0,0%	0%
Universidad	3.130	2,1%	544	0,4%	17%	1.434	2,9%	46%	1.149	1,9%	37%		0,0%	0%	3	0,2%	0%
Vadillos	2.380	1,6%	113	0,1%	5%	687	1,4%	29%	1.571	2,6%	66%		0,0%	0%	9	0,5%	0%
S/D	203	0,1%	44	0,0%	22%	12	0,0%	6%	147	0,2%	72%		0,0%	0%		0,0%	0%
Valladolid	152.486	100%	33.703	100%	22%	48.683	100%	32%	59.436	100%	39%	9.024	100%	6%	1.640	100%	1%

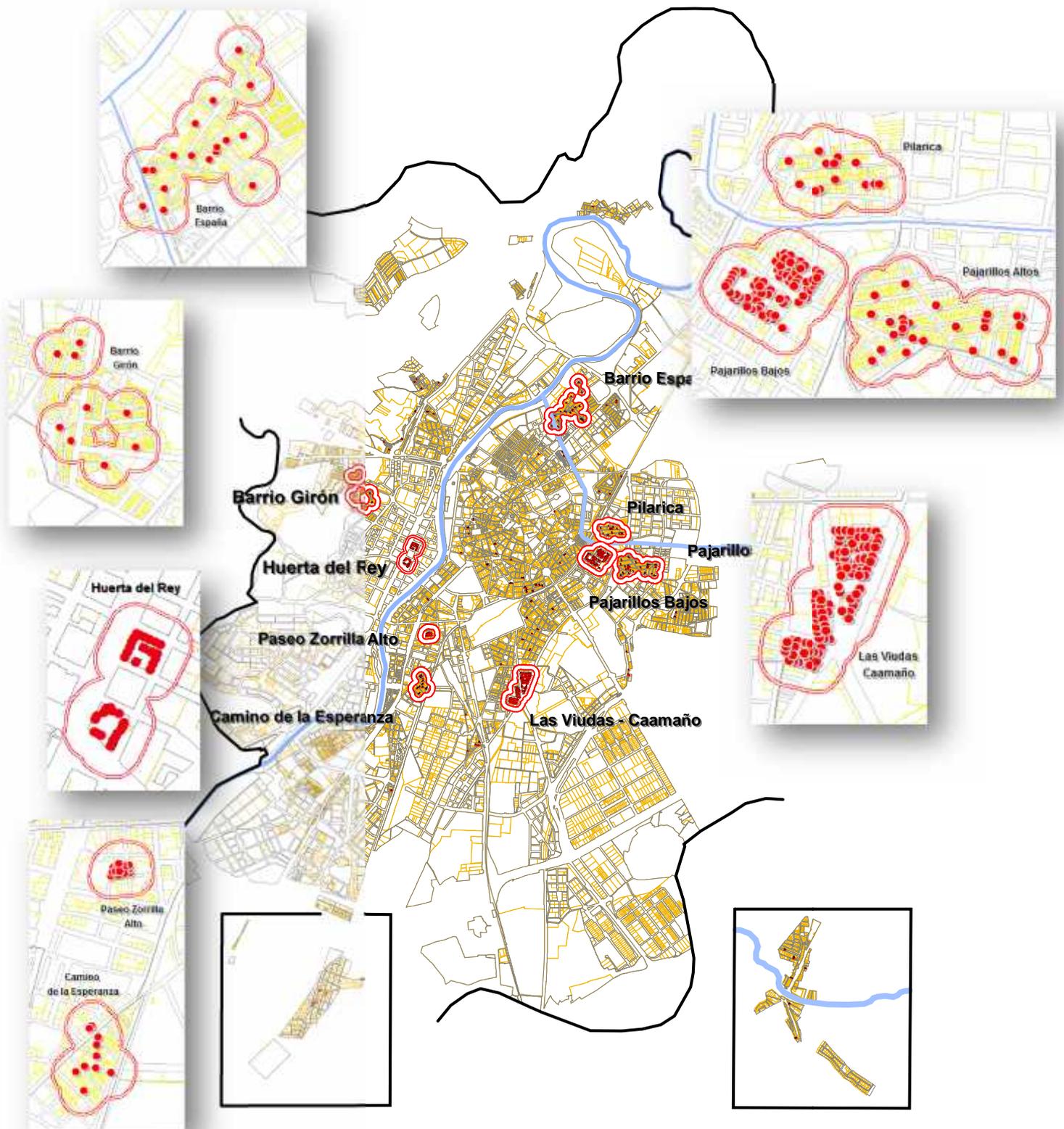
Población

BARRIO	Habitantes		Grupo 1			Grupo 2			Grupo 3			Grupo 4			Grupo 5		
	Nº	%↓	Nº Hab.	%↓	%→	Nº Hab.	%↓	%→	Nº Hab.	%↓	%→	Nº Hab.	%↓	%→	Nº Hab.	%↓	%→
Arturo Eyries (Alto)	3.194	1,1%	1.666	0,6%	52%	6	0,0%	0%	773	0,7%	24%	749	4,1%	23%	0	0,0%	0%
Arturo Eyries (Bajo)	747	0,3%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%	409	0,4%	55%	338	1,8%	45%	0	0,0%	0%
Arturo León	2.869	1,0%	43	0,0%	1%	387	0,4%	13%	1.361	1,2%	47%	1.075	5,9%	37%	3	0,1%	0%
Barriada Guardia Civil	1.322	0,4%	16	0,0%	1%	975	1,0%	74%	331	0,3%	25%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
Barrio España	2.485	0,8%	19	0,0%	1%	1.616	1,7%	65%	794	0,7%	32%	0	0,0%	0%	56	1,6%	2%
Batallas	3.699	1,3%	16	0,0%	0%	1.249	1,3%	34%	1.602	1,4%	43%	823	4,5%	22%	9	0,3%	0%
Belén	1.843	0,6%	704	0,2%	38%	864	0,9%	47%	266	0,2%	14%	0	0,0%	0%	9	0,3%	0%
Camino de la Esperanza	2.216	0,7%	340	0,1%	15%	950	1,0%	43%	898	0,8%	41%	0	0,0%	0%	28	0,8%	1%
Campo Grande-Arco de Ladrillo	6.500	2,2%	1.679	0,6%	26%	2.620	2,7%	40%	2.201	2,0%	34%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
Caño Argales	7.453	2,5%	1.323	0,4%	18%	3.143	3,2%	42%	2.946	2,6%	40%	0	0,0%	0%	41	1,1%	1%
Centro	8.417	2,8%	1.760	0,6%	21%	4.271	4,4%	51%	1.441	1,3%	17%	874	4,8%	10%	71	2,0%	1%
Circular	9.946	3,4%	1.169	0,4%	12%	3.212	3,3%	32%	4.892	4,4%	49%	606	3,3%	6%	67	1,9%	1%
Cuatro de Marzo	3.521	1,2%	0	0,0%	0%	1.657	1,7%	47%	1.864	1,7%	53%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
Delicias	26.404	8,9%	1.063	0,4%	4%	9.554	9,8%	36%	14.760	13,2%	56%	972	5,3%	4%	55	1,5%	0%
El Pinar de Antequera	769	0,3%	141	0,0%	18%	563	0,6%	73%	50	0,0%	7%	0	0,0%	0%	15	0,4%	2%
Girón-Villa del Prado	8.969	3,0%	6.876	2,3%	77%	1.978	2,0%	22%	92	0,1%	1%	0	0,0%	0%	23	0,6%	0%
Hospital	7.127	2,4%	51	0,0%	1%	2.298	2,4%	32%	3.993	3,6%	56%	770	4,2%	11%	15	0,4%	0%
Huerta del Rey (Alta)	6.507	2,2%	2.039	0,7%	31%	1.780	1,8%	27%	1.706	1,5%	26%	982	5,4%	15%	0	0,0%	0%
Huerta del Rey (Baja)	1.557	0,5%	432	0,1%	28%	220	0,2%	14%	171	0,2%	11%	734	4,0%	47%	0	0,0%	0%
Huerta del Rey (Gavilla)	2.080	0,7%	387	0,1%	19%	86	0,1%	4%	865	0,8%	42%	742	4,1%	36%	0	0,0%	0%
Huerta del Rey (Insonusa)	1.451	0,5%	210	0,1%	14%	1.241	1,3%	86%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
Huerta del Rey (Media)	2.999	1,0%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%	717	0,6%	24%	1.241	6,8%	41%	1.041	29,1%	35%
La Rubia	4.007	1,4%	0	0,0%	0%	1.589	1,6%	40%	2.418	2,2%	60%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
La Victoria	14.255	4,8%	3.025	1,0%	21%	6.751	6,9%	47%	4.456	4,0%	31%	0	0,0%	0%	23	0,6%	0%
Las Flores	2.087	0,7%	131	0,0%	6%	1.414	1,5%	68%	172	0,2%	8%	338	1,8%	16%	32	0,9%	2%
Overuela-Navabuena-Berrocal	2.636	0,9%	427	0,1%	16%	2.176	2,2%	83%	32	0,0%	1%	0	0,0%	0%	1	0,0%	0%
Pajarillos Altos	3.739	1,3%	462	0,2%	12%	2.615	2,7%	70%	586	0,5%	16%	0	0,0%	0%	76	2,1%	2%
Pajarillos Bajos	14.462	4,9%	64	0,0%	0%	1.846	1,9%	13%	10.150	9,0%	70%	1.312	7,2%	9%	1.090	30,4%	8%
Pár. San Isidro-Campo de Tiro	2.457	0,8%	637	0,2%	26%	1.750	1,8%	71%	43	0,0%	2%	0	0,0%	0%	27	0,8%	1%
Parquesol	24.932	8,4%	13.593	4,6%	55%	5.737	5,9%	23%	4.970	4,4%	20%	632	3,5%	3%	0	0,0%	0%
Paseo Zorrilla (Alto)	13.454	4,5%	2.692	0,9%	20%	2.084	2,1%	15%	7.364	6,6%	55%	1.156	6,3%	9%	158	4,4%	1%
Paseo Zorrilla (Bajo)	6.436	2,2%	514	0,2%	8%	2.365	2,4%	37%	3.048	2,7%	47%	509	2,8%	8%	0	0,0%	0%
Pilarica	8.412	2,8%	2.335	0,8%	28%	1.770	1,8%	21%	3.791	3,4%	45%	469	2,6%	6%	47	1,3%	1%
Pol S Cristobal--Las Viudas-Caamaño	14.720	5,0%	2.752	0,9%	19%	3.835	3,9%	26%	5.839	5,2%	40%	655	3,6%	4%	1.639	45,8%	11%
Polígono de Argales	2.292	0,8%	1.343	0,5%	59%	412	0,4%	18%	517	0,5%	23%	0	0,0%	0%	20	0,6%	1%
Pte Duero-Villas-Covaresa-P Alameda	22.121	7,5%	11.764	4,0%	53%	8.884	9,1%	40%	1.467	1,3%	7%	0	0,0%	0%	6	0,2%	0%
Puente Duero	1.066	0,4%	32	0,0%	3%	949	1,0%	89%	59	0,1%	6%	0	0,0%	0%	26	0,7%	2%
Rondilla	16.646	5,6%	5	0,0%	0%	3.116	3,2%	19%	13.018	11,6%	78%	490	2,7%	3%	17	0,5%	0%
San Juan	1.887	0,6%	867	0,3%	46%	396	0,4%	21%	624	0,6%	33%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
San Juan II	1.600	0,5%	108	0,0%	7%	350	0,4%	22%	1.142	1,0%	71%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
San Miguel	4.170	1,4%	985	0,3%	24%	1.849	1,9%	44%	1.336	1,2%	32%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
San Nicolás	3.740	1,3%	644	0,2%	17%	1.117	1,1%	30%	1.733	1,5%	46%	246	1,3%	7%	0	0,0%	0%
San Pablo	1.833	0,6%	533	0,2%	29%	828	0,9%	45%	472	0,4%	26%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
San Pedro Regalado	2.528	0,9%	397	0,1%	16%	1.972	2,0%	78%	142	0,1%	6%	0	0,0%	0%	17	0,5%	1%
Santa Clara-XXV Años de Paz	4.835	1,6%	114	0,0%	2%	1.222	1,3%	25%	1.961	1,7%	41%	1.538	8,4%	32%	0	0,0%	0%
Universidad	4.766	1,6%	882	0,3%	19%	2.190	2,3%	46%	1.690	1,5%	35%	0	0,0%	0%	4	0,1%	0%
Vadillos	4.198	1,4%	194	0,1%	5%	1.313	1,4%	31%	2.685	2,4%	64%	0	0,0%	0%	6	0,2%	0%
S/D	364	0,1%	26	0,0%	7%	20	0,0%	5%	318	0,3%	87%	0	0,0%	0%	0	0,0%	0%
Valladolid	295.718	100%	64.460	100%	22%	97.220	100%	33%	112.165	100%	38%	18.292	100%	6%	3.581	100%	1%

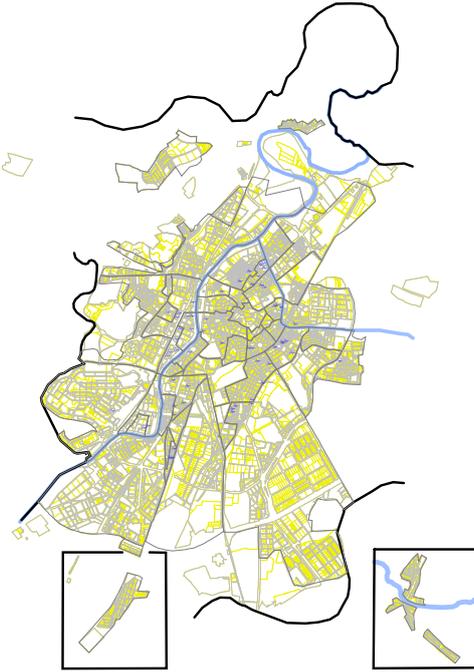
RESULTADOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO 5

BARRIO	Viviendas		Población		Grupo 5	
	Nº Viv.	%↓	Nº Hab.	%↓	Nº Parc.	%↓
Pol S Cristobal--Las Viudas-Caamaño	660	32,3%	1.639	35,5%	110	30,7%
Pajarillos Bajos	426	20,8%	1.090	23,6%	71	19,8%
Huerta del Rey (Media)	404	19,8%	1.041	22,5%	2	0,6%
Paseo Zorrilla (Alto)	142	6,9%	158	3,4%	17	4,7%
Pajarillos Altos	27	1,3%	76	1,6%	21	5,9%
Centro	80	3,9%	71	1,5%	7	2,0%
Circular	70	3,4%	67	1,4%	9	2,5%
Barrio España	15	0,7%	56	1,2%	15	4,2%
Delicias	43	2,1%	55	1,2%	7	2,0%
Pilarica	17	0,8%	47	1,0%	15	4,2%
Caño Argales	30	1,5%	41	0,9%	3	0,8%
Las Flores	6	0,3%	32	0,7%	6	1,7%
Camino de la Esperanza	10	0,5%	28	0,6%	8	2,2%
Pár. San Isidro-Campo de Tiro	5	0,2%	27	0,6%	5	1,4%
Puente Duero	11	0,5%	26	0,6%	10	2,8%
Girón-Villa del Prado	8	0,4%	23	0,5%	8	2,2%
La Victoria	15	0,7%	23	0,5%	10	2,8%
Polígono de Argales	7	0,3%	20	0,4%	7	2,0%
Rondilla	11	0,5%	17	0,4%	3	0,8%
San Pedro Regalado	4	0,2%	17	0,4%	4	1,1%
El Pinar de Antequera	7	0,3%	15	0,3%	7	2,0%
Hospital	16	0,8%	15	0,3%	2	0,6%
Batallas	10	0,5%	9	0,2%	1	0,3%
Belén	3	0,1%	9	0,2%	3	0,8%
Pte Duero-Villas-Covaresa-P Alameda	2	0,1%	6	0,1%	2	0,6%
Vadillos	9	0,4%	6	0,1%	1	0,3%
Universidad	3	0,1%	4	0,1%	1	0,3%
Arturo León	2	0,1%	3	0,1%	2	0,6%
Overuela-Navabuena-Berrocal	1	0,0%	1	0,0%	1	0,3%
Valladolid	2.044	100%	4.622	100%	358	100%

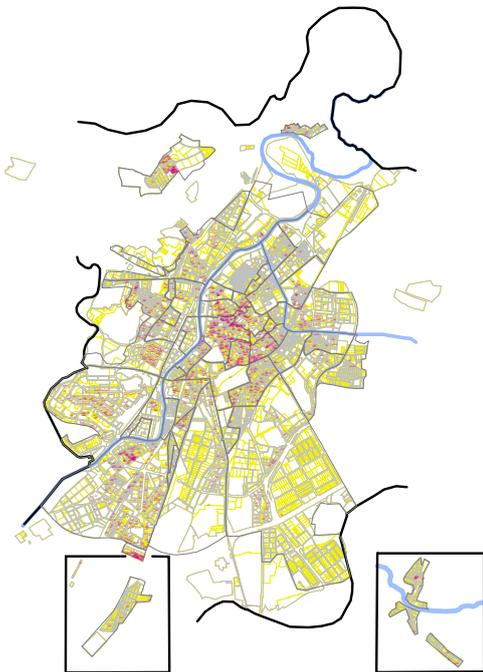
GRUPO 5



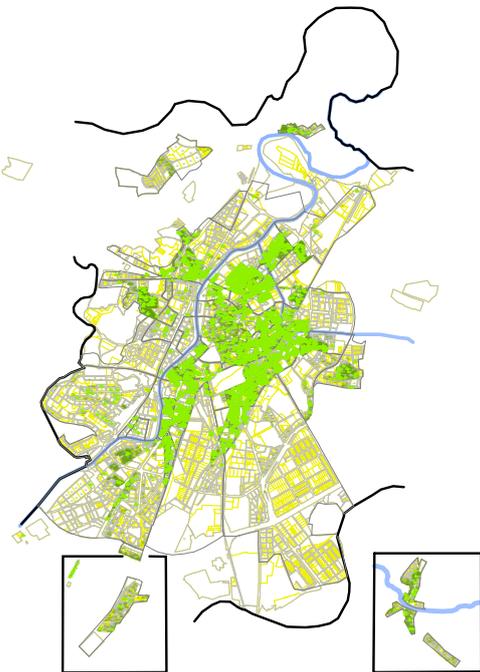
GRUPO 4



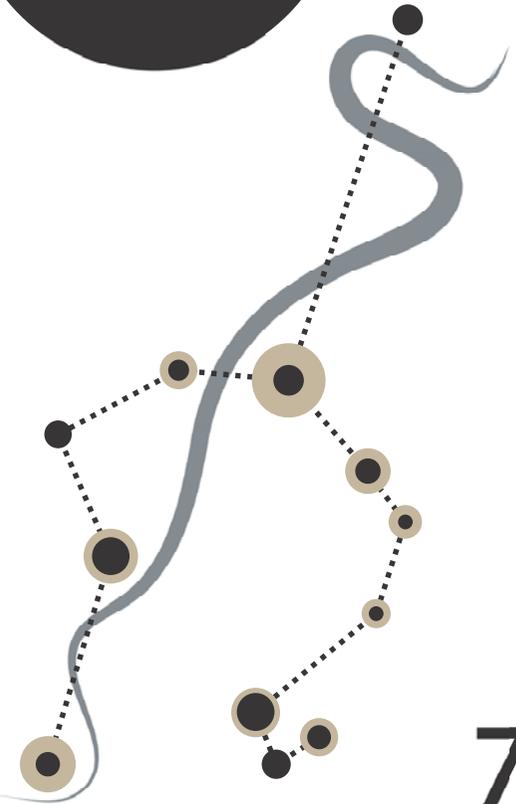
GRUPO 1



GRUPOS 2 Y 3



ANEXO IV.- ESTUDIO DE BARRIOS. LECTURAS TRANSVERSALES

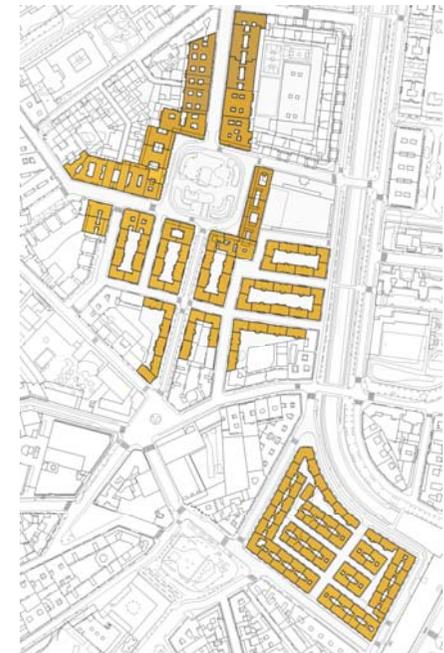


7.

LECTURAS TRANSVERSALES

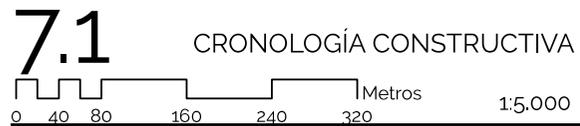
LEYENDA

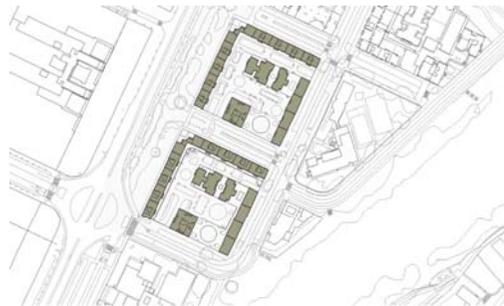
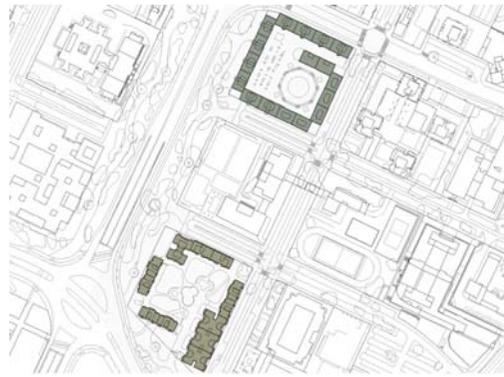
1950	1962	1967	1972	1978
1954	1963	1968	1973	1979
1955	1964	1969	1974	1981
1960	1965	1970	1975	
1961	1966	1971	1977	



LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA NORTE

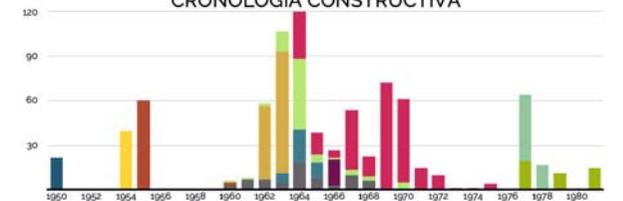




LEYENDA

1950	1962	1967	1972	1978
1954	1963	1968	1973	1979
1955	1964	1969	1974	1981
1960	1965	1970	1975	
1961	1966	1971	1977	

CRONOLOGÍA CONSTRUCTIVA



HISTOGRAMA DE CONSTRUCCIÓN POLÍGONOS DE VIVIENDAS



La cronología del estudio abarca un periodo de 30 años, entre los años '50 y '80, acusándose cierta herencia ineludible de la posguerra civil española en los primeros años pasando a continuación a sufrir las influencias del desarrollismo de los años posteriores.

No existe una correlación directa, en un primer momento, entre la edad de las edificaciones y su estado constructivo; influyendo los modos, materiales, sistemas y técnicas constructivas en el envejecimiento de las edificaciones.

Así mismo, la escasez y especulación de ciertos materiales constructivos en determinadas épocas, han afectado al estado general de las edificaciones.

En un segundo apartado, otra serie de razones de diversa índole van a afectar al estado de las construcciones: Situación sociocultural y económica de sus habitantes, mantenimiento de los inmuebles así como de los espacios comunes, etc.

LECTURAS TRANSVERSALES

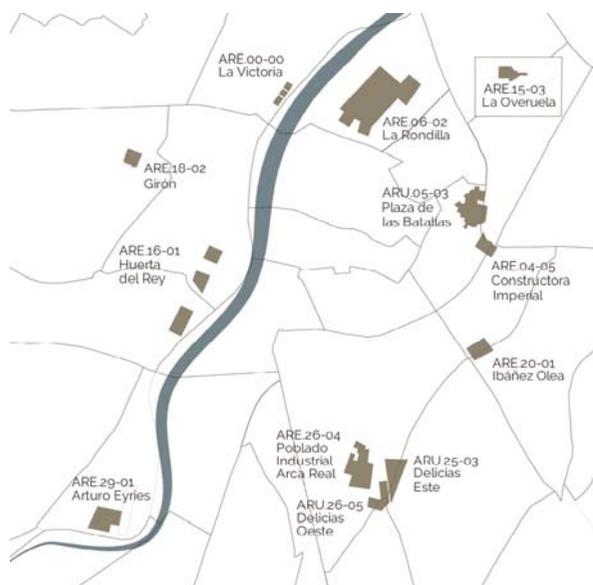
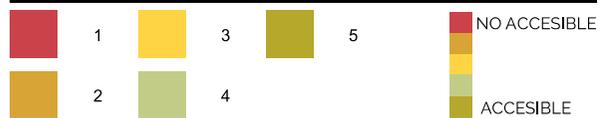
ZONA SUR

7.1

CRONOLOGÍA CONSTRUCTIVA



LEYENDA

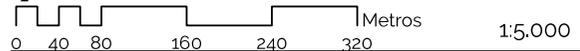


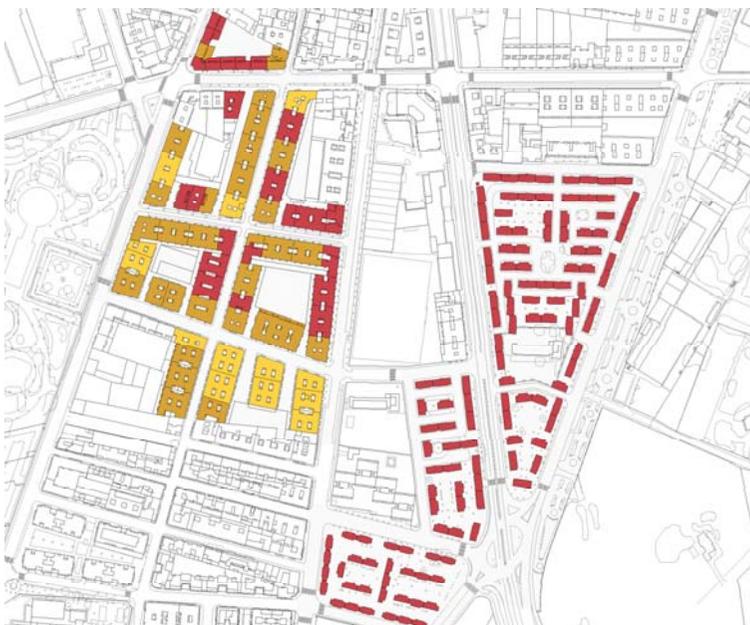
LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA NORTE

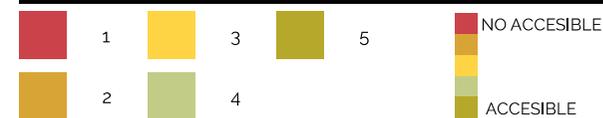
7.2.

ACCESIBILIDAD DEL EDIFICIO:
NOTA GLOBAL

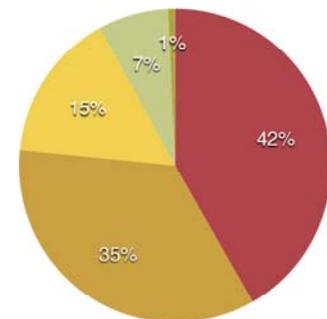




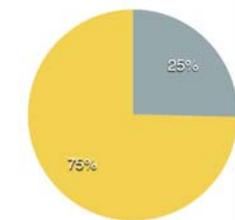
LEYENDA



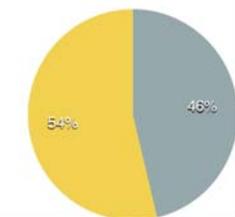
GRADO DE ACCESIBILIDAD



ACCESIBILIDAD AL EDIFICIO



ACCESIBILIDAD ENTRE PLANTAS



Debido a las diferentes tipologías edificatorias de las promociones (torre, manzana cerrada con patio, bloque lineal, doble crujía en H, vivienda unifamiliar adosada...), algunas de ellas plantean importantes dificultades de diseño para la adaptación de soluciones de accesibilidad.

Incluso alguna solución constructiva de determinados años como el forjado sanitario de saneamiento de la planta baja, dificulta así mismo el diseño para la implementación de soluciones de accesibilidad universal.

En determinados barrios, la evolución en el envejecimiento de la población ha dado lugar a una demanda social a fin de dar respuesta a las necesidades de relación de un número cada vez más creciente de ciudadanos afectados.

En edificaciones de poca altura, por razones evidentes, las necesidades de accesibilidad son menos acuciantes que en las edificaciones de mayor altura; lo que conlleva una correlación razonable en su cumplimiento.

Por último, las condiciones socioculturales y económicas de los habitantes afectan de una manera directa al acceso a estudios, proyectos, financiación o subvenciones, en su caso, de soluciones de accesibilidad.

LECTURAS TRANSVERSALES

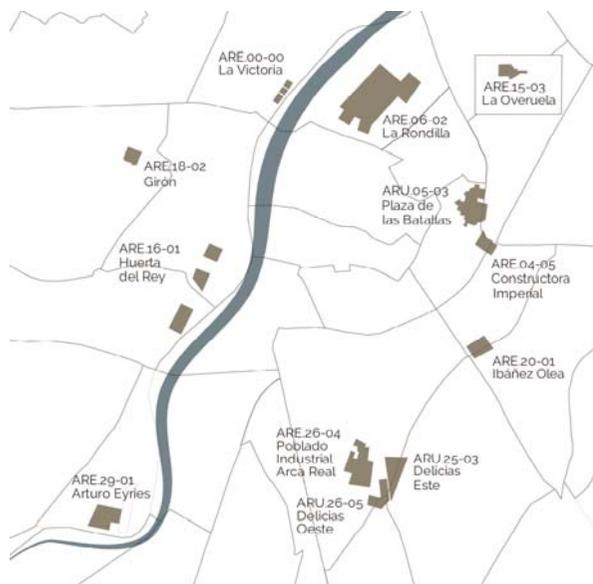
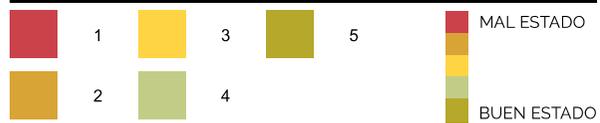
ZONA SUR

7.2

ACCESIBILIDAD AL EDIFICIO:
NOTA GLOBAL



LEYENDA

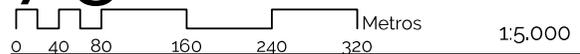


LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA NORTE

7.3.

FUNCIONALIDAD Y SEGURIDAD:
NOTA GLOBAL

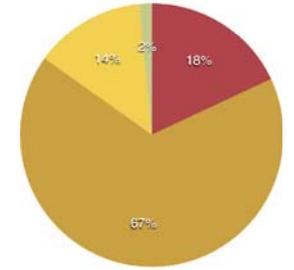




LEYENDA



FUNCIONALIDAD Y SEGURIDAD



El tipo de promoción de las urbanizaciones, pública o privada establece una correlación con respecto a la calidad constructiva de las edificaciones, siendo esta habitualmente mejor en el caso de las promociones públicas frente a las privadas, debido en gran medida a la obligatoriedad del cumplimiento de la normativa estatal en el caso de aquellas.

El diseño del proyecto así como la elección de los sistemas constructivos tiene una traslación directa con relación a los tres parámetros más significativos del apartado de Funcionalidad y Seguridad que se han tenido en consideración en la presente evaluación: la cubierta, y la envolvente compuesta por los cerramientos de fachada y las carpinterías exteriores.

La calidad de los materiales que intervienen en el proceso de la construcción resulta relevante en cuanto a su envejecimiento y sostenibilidad, por lo que en ciertos momentos económicos de la posguerra o el desarrollismo pueden llegar a influir de forma directa en el estado de la edificación.

La mayor facilidad y a la vez eficacia de las actuaciones de mejora y sustitución de carpinterías exteriores por parte de cada uno de los propietarios de las viviendas hace que este tipo de mantenimiento y mejora en las condiciones de la habitabilidad de la vivienda sea el que se realiza en un mayor número de casos, con una amplia diferencia sobre el resto de actuaciones.

En segundo lugar, y como una actuación relevante que se enmarca dentro de este apartado de funcionalidad, está el correspondiente a la reparación de cubierta, que ha de ir precedida por una decisión mancomunada por parte de la totalidad de los propietarios miembros de la comunidad. Este tipo de actuación engloba desde modificaciones de errores en origen del diseño de la cubierta a pequeñas reparaciones puntuales, llegando incluso a sustituciones completas de sistemas constructivos o de los materiales de cubrición.

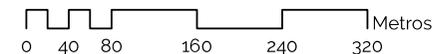
Finalmente señalar que, en algunos casos, las condiciones socioculturales y económicas de los habitantes afectan de una manera directa a la realización del mantenimiento y a la corrección y adecuación de soluciones constructivas adecuadas, con el fin de mejorar las condiciones de funcionalidad y seguridad del inmueble.

LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA SUR

7.3

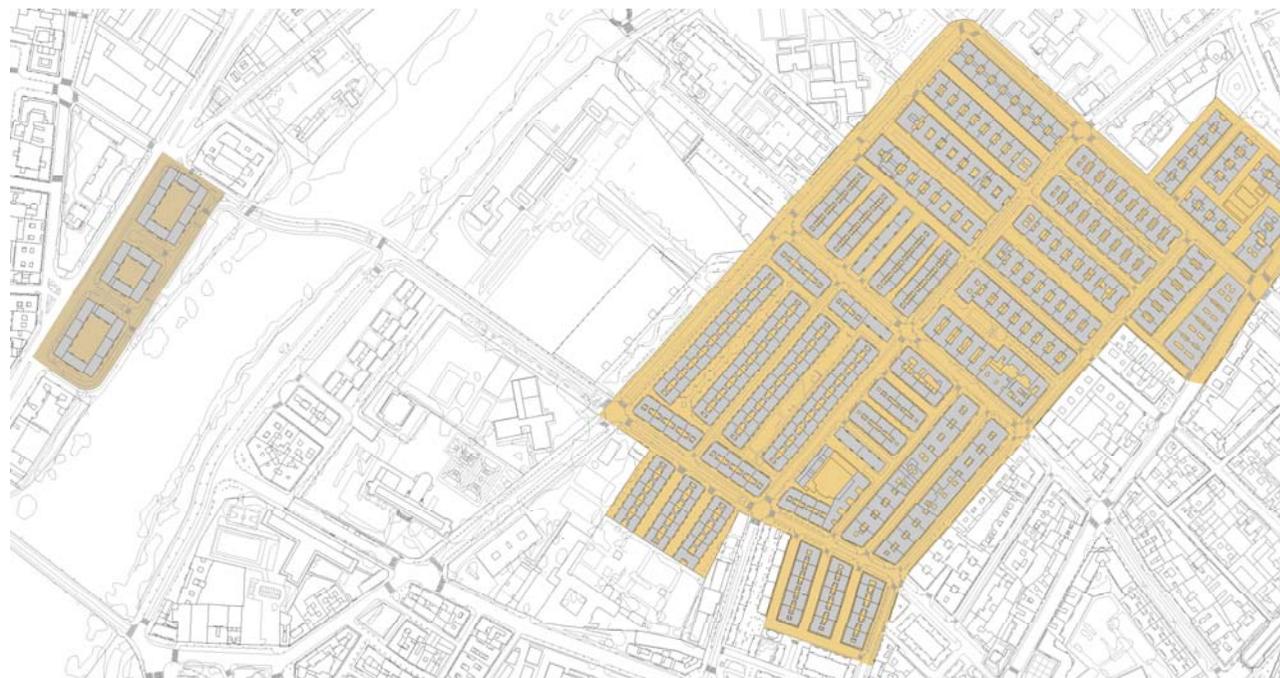
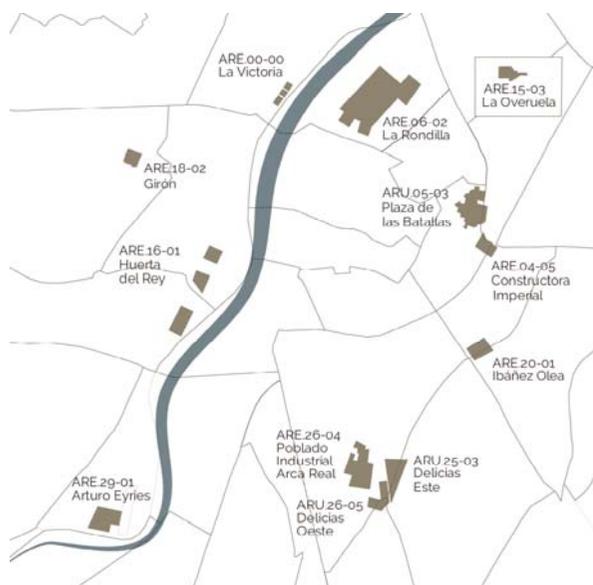
FUNCIONALIDAD Y SEGURIDAD:
NOTA GLOBAL



1:5,000

LEYENDA

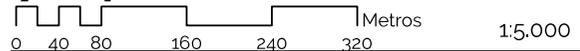
	0kwh/m2 - 100kwh/m2		151kwh/m2 - 200kwh/m2
	101kwh/m2 - 150kwh/m2		201kwh/m2 - 250kwh/m2

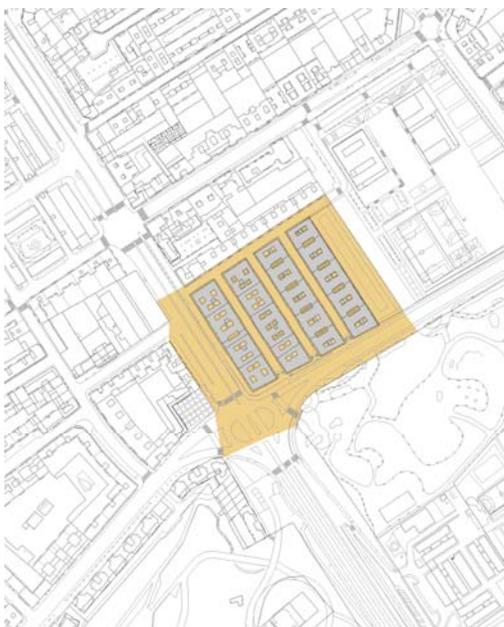


LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA NORTE

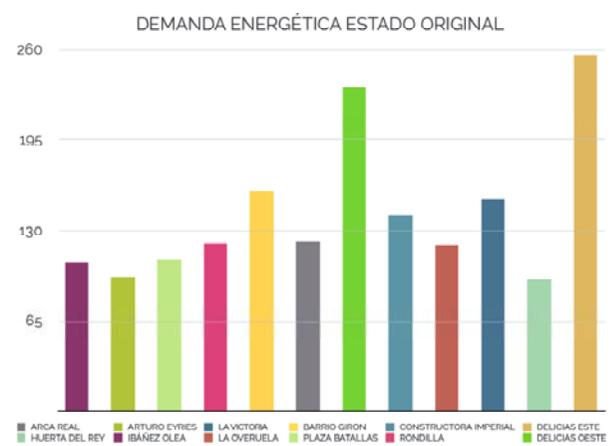
7.4 EFICIENCIA ENERGÉTICA:
DEMANDA ENERGÉTICA ORIGINAL





LEYENDA

	0Kwh/m ² - 100Kwh/m ²		151Kwh/m ² - 200Kwh/m ²
	101Kwh/m ² - 150Kwh/m ²		201Kwh/m ² - 250Kwh/m ²

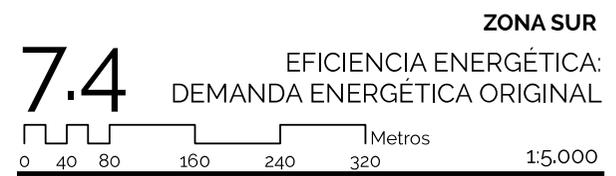


La fecha de entrada en vigor del Certificado energético de la vivienda para transacciones de venta o alquiler de éstas, a partir de mediados del año 2013, en plena crisis económica, es la causa principal para explicar el bajo número de Certificados energéticos emitidos; debido a la caída de las transacciones económicas realizadas en el periodo.

La baja calificación general de los Certificados energéticos realizados en las viviendas está relacionada con soluciones constructivas proyectuales básicas y de poca calidad en origen; así como situaciones obsoletas de materiales y sistemas constructivos.

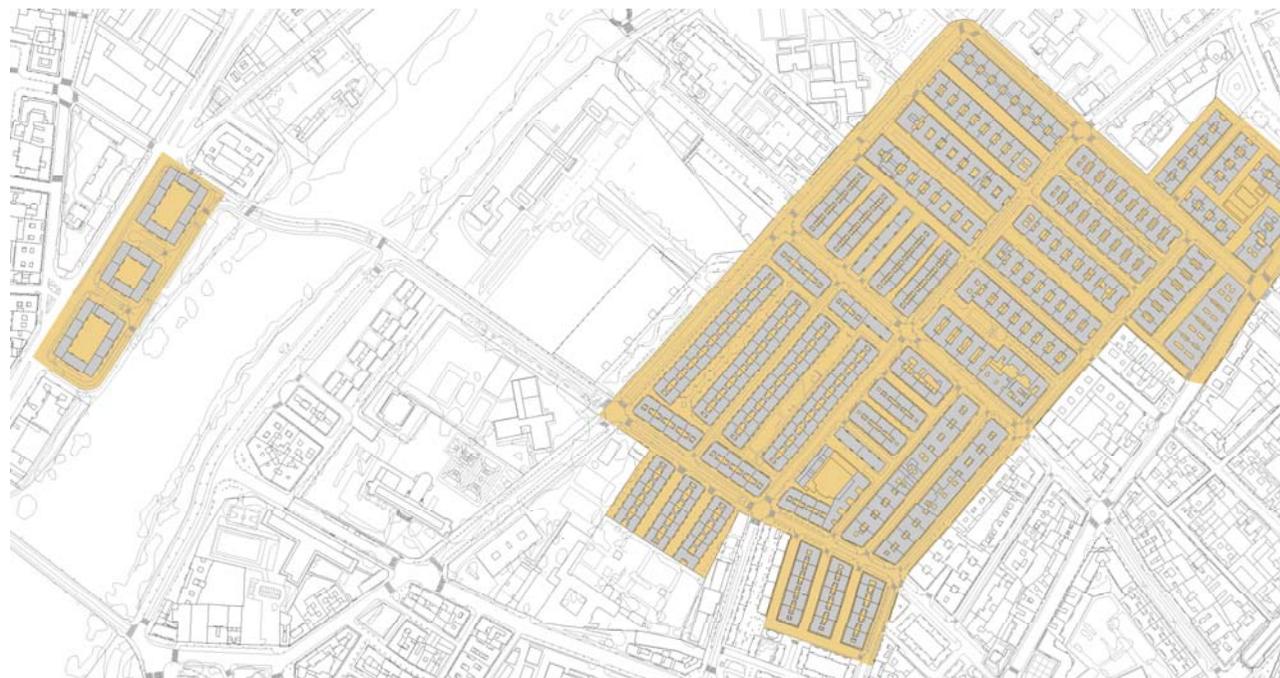
Por último, en algunos casos las condiciones socioculturales y económicas de los habitantes afectan de una manera directa al acceso al mantenimiento y a la corrección y adecuación de soluciones constructivas acordes con el fin de mejorar las condiciones de eficiencia energética del inmueble.

LECTURAS TRANSVERSALES



LEYENDA

	74kWh/m ² - 100kWh/m ²		151kWh/m ² - 200kWh/m ²
	101kWh/m ² - 150kWh/m ²		201kWh/m ² - 250kWh/m ²

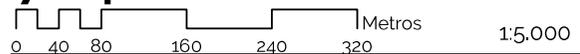


LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA NORTE

7.4

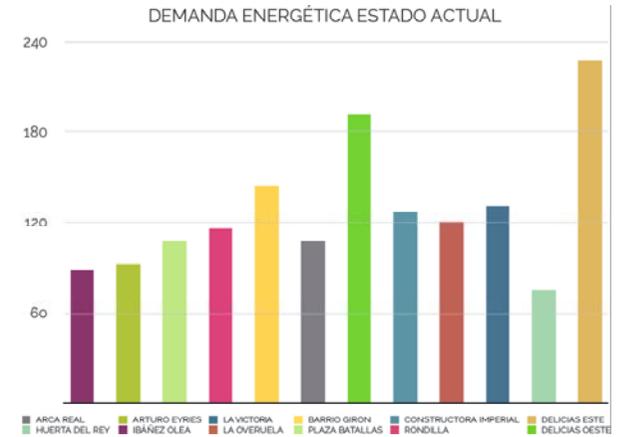
EFICIENCIA ENERGÉTICA:
DEMANDA ENERGÉTICA ACTUAL





LEYENDA

	74kWh/m ² - 100kWh/m ²		151kWh/m ² - 200kWh/m ²
	101kWh/m ² - 150kWh/m ²		201kWh/m ² - 250kWh/m ²



La fecha de entrada en vigor del Certificado energético de la vivienda para transacciones de venta o alquiler de éstas, a partir de mediados del año 2013, en plena crisis económica, es la causa principal para explicar el bajo número de Certificados energéticos emitidos; debido a la caída de las transacciones económicas realizadas en el periodo.

La baja calificación general de los Certificados energéticos realizados en las viviendas está relacionada con soluciones constructivas proyectuales básicas y de poca calidad en origen; así como situaciones obsoletas de materiales y sistemas constructivos.

Por último, en algunos casos las condiciones socioculturales y económicas de los habitantes afectan de una manera directa al acceso al mantenimiento y a la corrección y adecuación de soluciones constructivas acordes con el fin de mejorar las condiciones de eficiencia energética del inmueble.

LECTURAS TRANSVERSALES

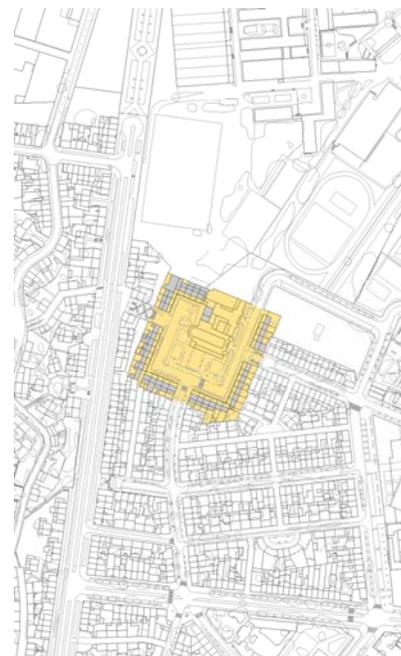
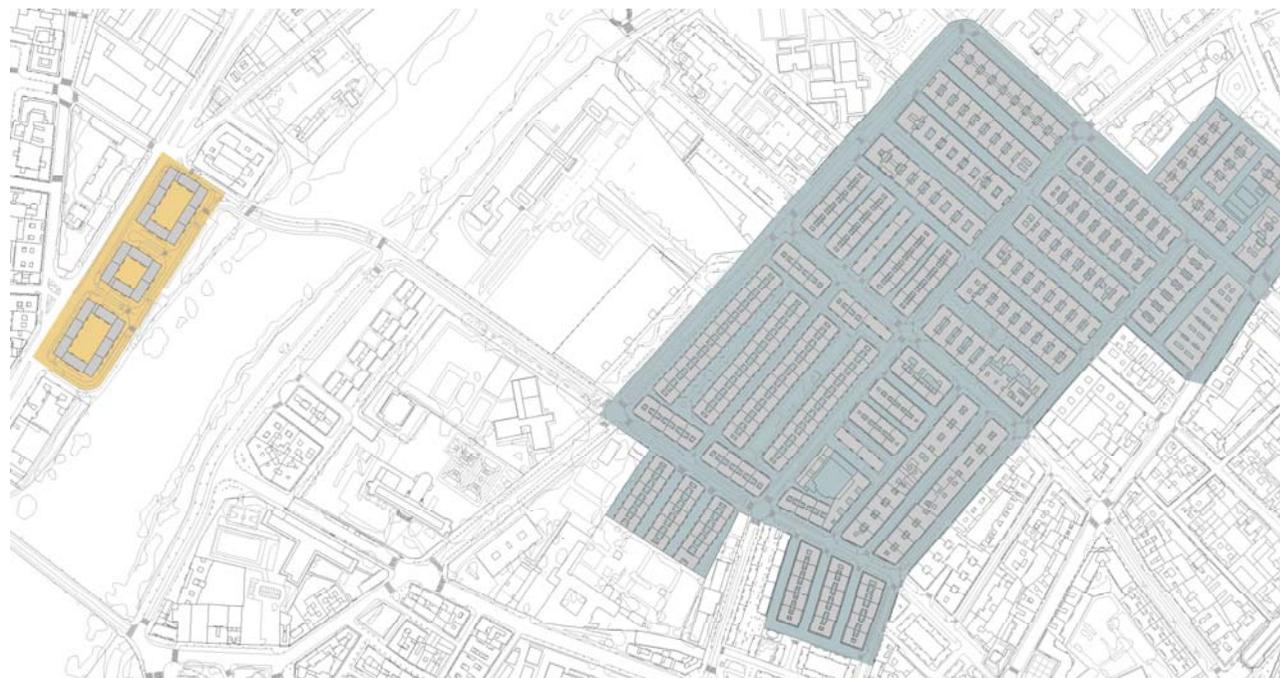
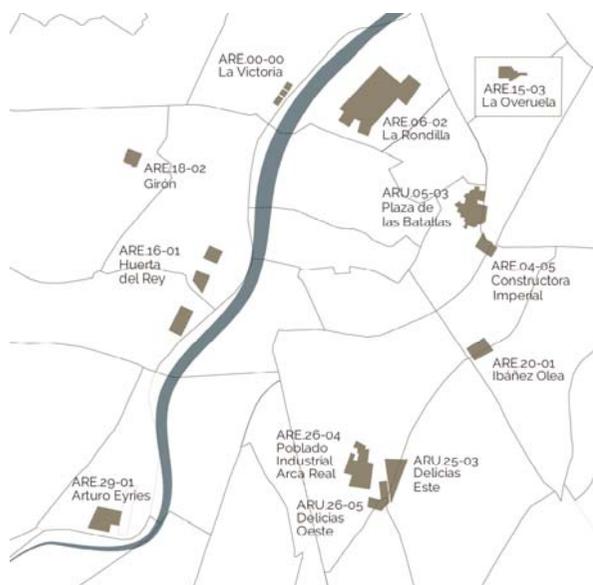
ZONA SUR

7.4 EFICIENCIA ENERGÉTICA:
DEMANDA ENERGÉTICA ACTUAL



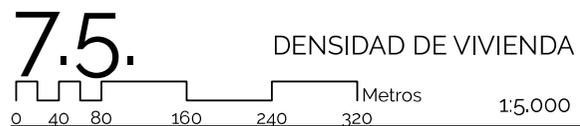
LEYENDA

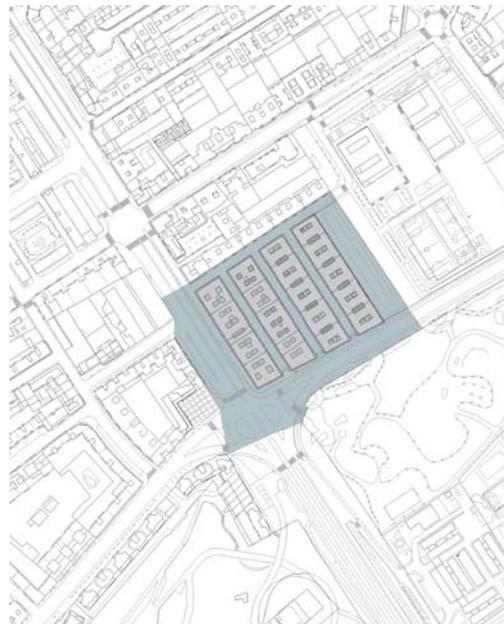
	0 viv/ha - 70 viv/ha		121 viv/ha - 220 viv/ha
	71 viv/ha - 120 viv/ha		221 viv/ha - 350 viv/ha



LECTURAS TRANSVERSALES

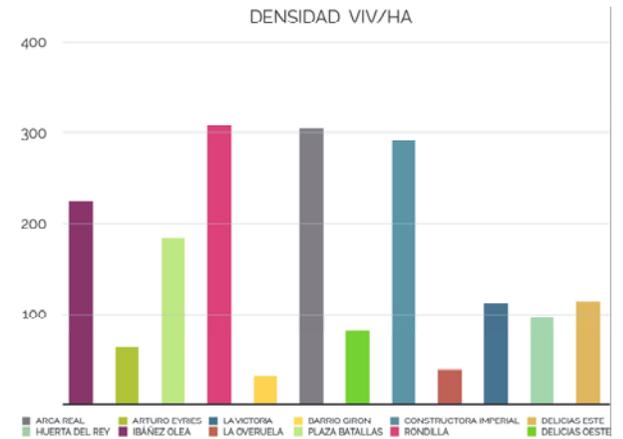
ZONA NORTE





LEYENDA

 0 viv/ha - 70 viv/ha	 121 viv/ha - 220 viv/ha
 71 viv/ha - 120 viv/ha	 221 viv/ha - 350 viv/ha



El tipo de promoción de las urbanizaciones, pública o privada establece una correlación con respecto a la densidad de viviendas por Ha, en cada una de ellas, dando lugar a unas densidades más bajas en las promociones públicas al estar ésta fijada por ley frente a unas densidades más altas y especulativas en el caso de las promociones privadas.

La elección de las diferentes tipologías edificatorias de las promociones (torre, manzana cerrada con patio, bloque lineal, doble crujía en H, vivienda unifamiliar adosada...), están en relación con las condiciones de cercanía y proximidad con las áreas de centralidad de la ciudad.

Situación original de las condiciones urbanísticas del entorno en zonas suburbanas que no harían necesario la previsión prioritaria de reserva de espacio público.

La elección de la tipología edificatoria, en alguno de los casos, tiene una relación directa con la reserva de espacios públicos destinada a aparcamiento de vehículos.

La elección del sistema constructivo de la edificación tiene una relación directa con la posibilidad de disponer zona de aparcamiento de vehículos en sótano o planta baja de la edificación.

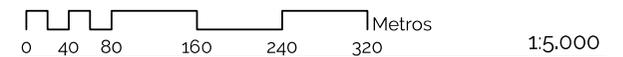
En determinados periodos de crecimiento poblacional de la ciudad, se da prioridad a la necesidad de construcción de alojamientos para los agentes productivos frente a las condiciones dotacionales del entorno donde se ubican.

LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA SUR

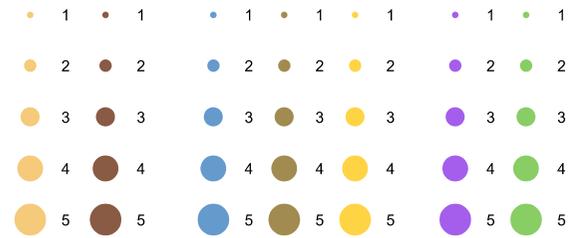
7.5

DENSIDAD DE VIVIENDA

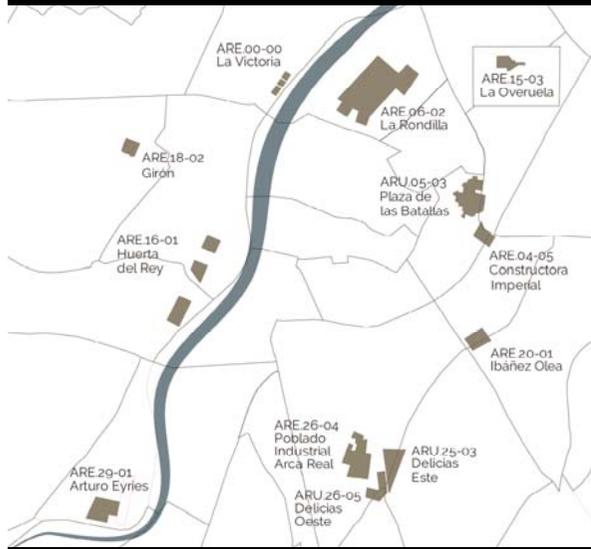


LEYENDA

ACEITE ORGANICO PAPEL PILAS PLASTICO ROPA VIDRIO



DENSIDAD CONTENEDORES

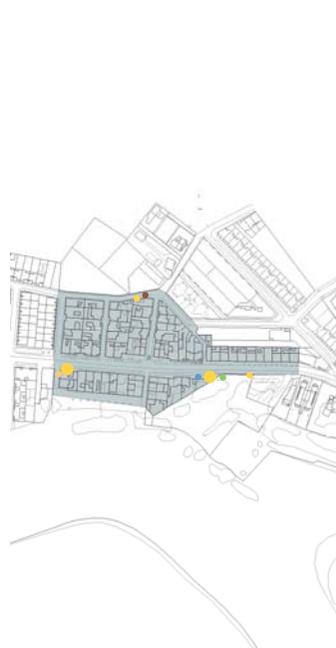


LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA NORTE

GESTIÓN DE RESIDUOS URBANOS

7.6

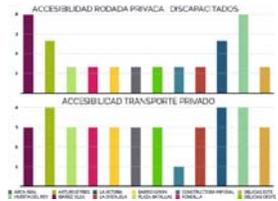
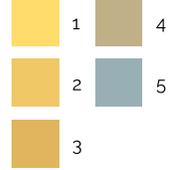
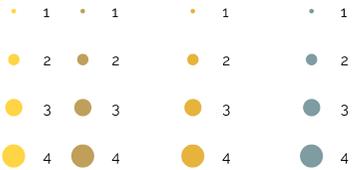


TRANSPORTE PÚBLICO

VALORACIÓN GLOBAL
MOVILIDAD BLANDA

BUFFER MARQUESINA MARQ. DIGITAL POSTE

Numero de líneas bus

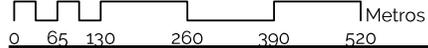


LECTURAS TRANSVERSALES

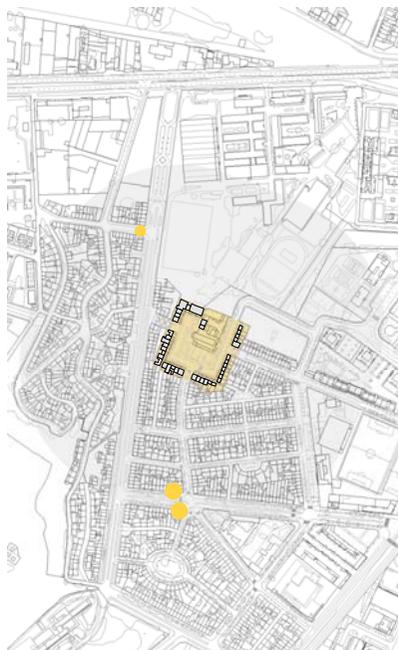
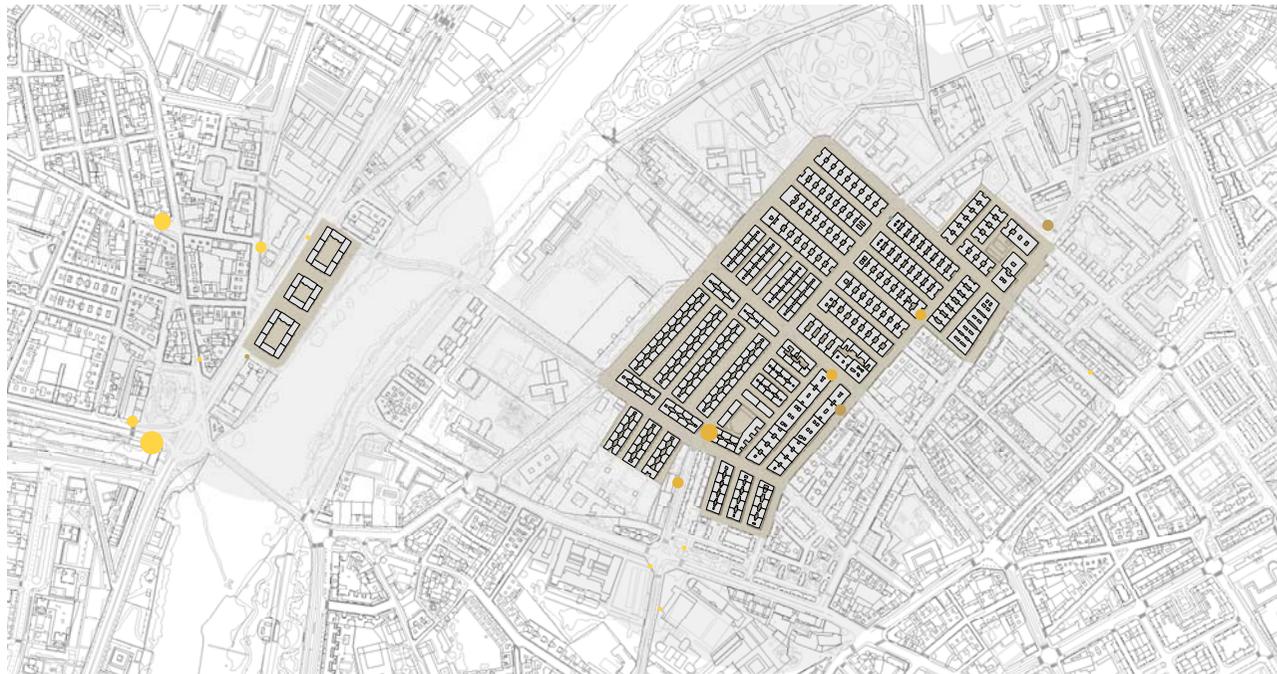
ZONA NORTE

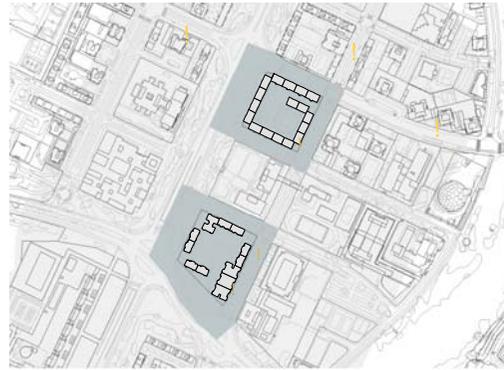
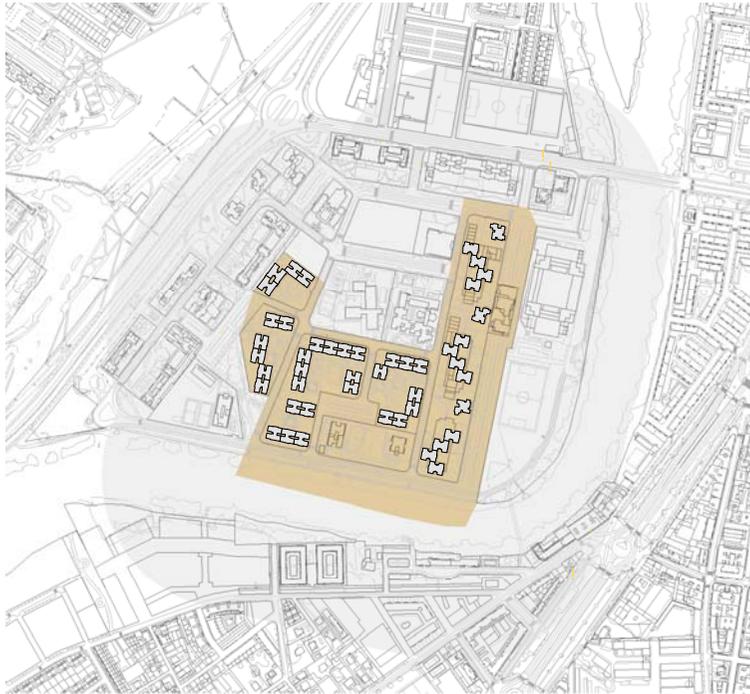
MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD URBANA

7.7.

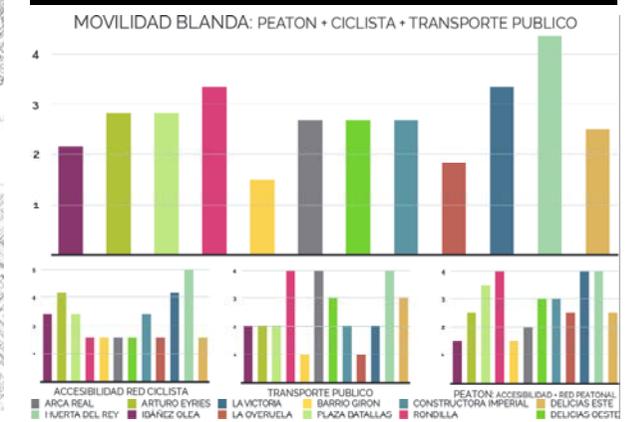


1:8.000





TRANSPORTE PÚBLICO				VALORACION GLOBAL DE LA MOVILIDAD BLANDA	
BUFFER MARQUESINA MARQ. DIGITAL POSTE					
1	1	1	1	1	4
2	2	2	2	2	5
3	3	3	3	3	
4	4	4	4	4	



Se ha graficado en el plano un área de influencia de 200m respecto a cada sector para localizar las paradas de transporte público próximas, aunque sólo se ha identificado el tipo de paradas dentro de los sectores.

Se observan diferencias considerables respecto a la accesibilidad a dicho transporte público tanto en número de paradas como de líneas que las sirven dependiendo de los sectores.

También hay divergencias respecto a las distancias a la red ciclista existente. La accesibilidad peatonal es relativamente similar.

En buena parte de los sectores hay aceras que no cumplen con las dimensiones mínimas de un itinerario peatonal accesible así como respecto a desniveles y escalones. Sin embargo la mayoría de los cruces están adaptados, con rebajes y pavimentos de botones. Ello produce valores globales intermedios.

La valoración global de la que denominamos "Movilidad blanda", obtenida a partir de estos tres tipos de movilidad, ahonda las diferencias entre sectores.

Respecto a la movilidad rodada privada, el espacio dedicado a aparcamiento es relativamente similar, si bien no se ha tenido en cuenta en la valoración la mayor o menor demanda de aparcamiento en relación al déficit del mismo en la edificación según sectores.

Se ha observado un déficit generalizado en todos los sectores de plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos.

LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA SUR

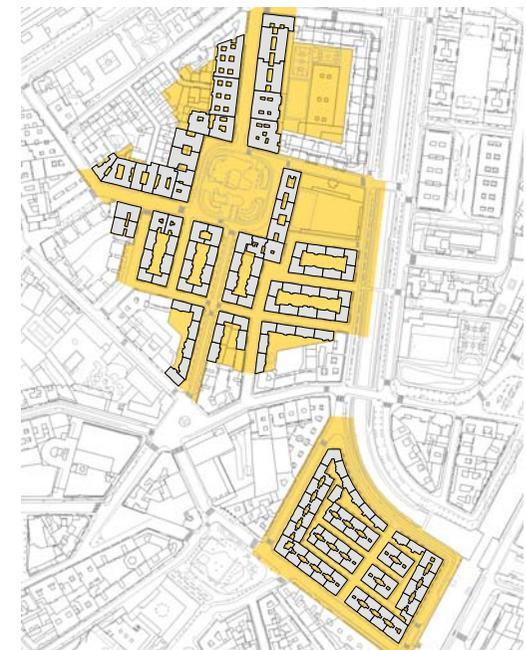
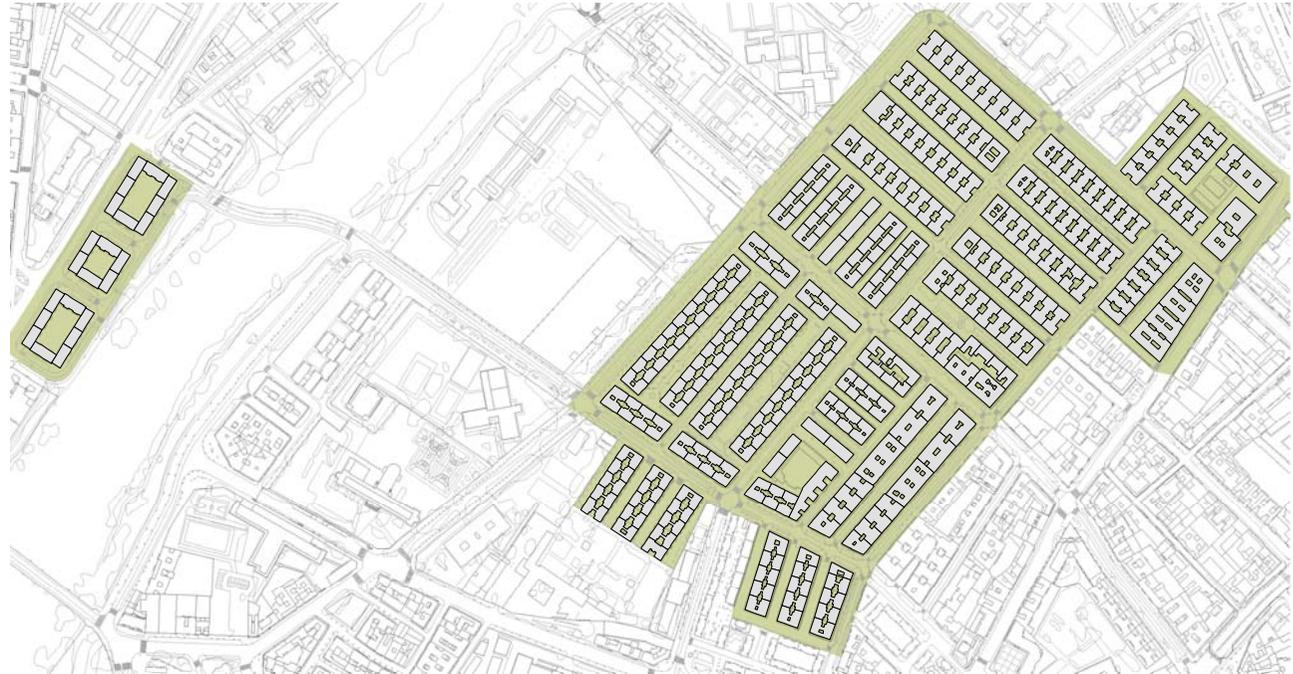
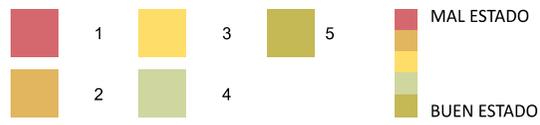
7.7

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD URBANA

Metros

1:8.000

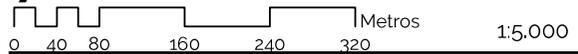
LEYENDA

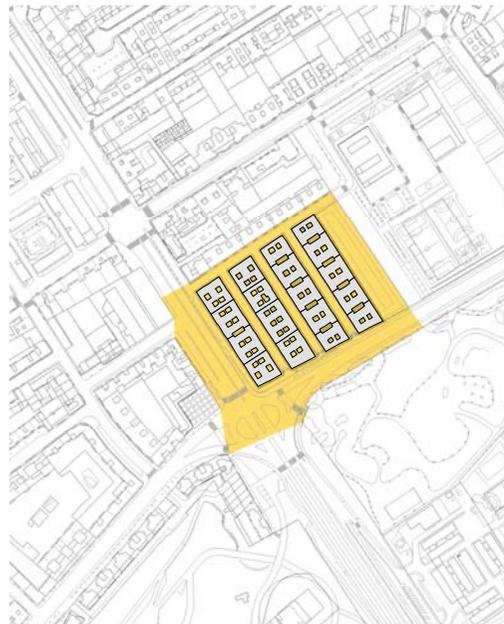


LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA NORTE

7.8. ESTADO DE LA URBANIZACIÓN





LEYENDA

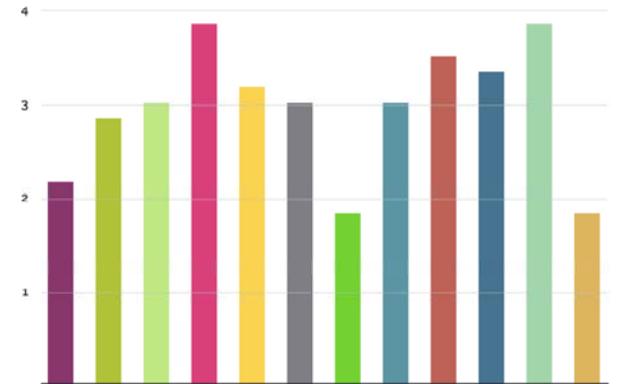


En general el estado de la pavimentación es bueno en todos los sectores, no habiéndose asignado valores mínimos (1) ni máximos para ningún caso (5). Sin embargo tanto el número como el estado del ajardinamiento y el nivel de amueblamiento es muy variable (valores de 1 a 5), lo que se ve reflejado en un gradiente relativamente amplio respecto a la valoración global del estado de la urbanización.

También se han advertido grandes divergencias en el estado de conservación de la urbanización en los espacios libres privados accesibles, si bien no se han trasladado a índices de valoración ya que no todos los sectores presentan espacios de este tipo.

El alumbrado público, en cuanto a número y estado de los puntos de luz, es bastante homogéneo en todos los sectores estudiados. Apparentemente en ningún caso ha habido aún una sustitución por luminarias de bajo consumo.

ESTADO URBANIZACIÓN: AJARDINAMIENTO + PAVIMENTACION + MOBILIARIO

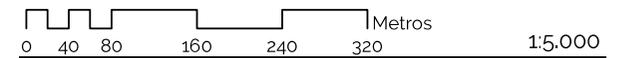


LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA SUR

7.8

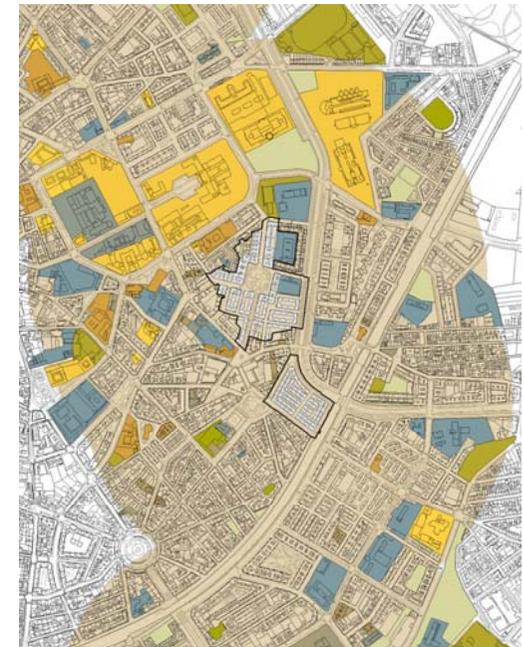
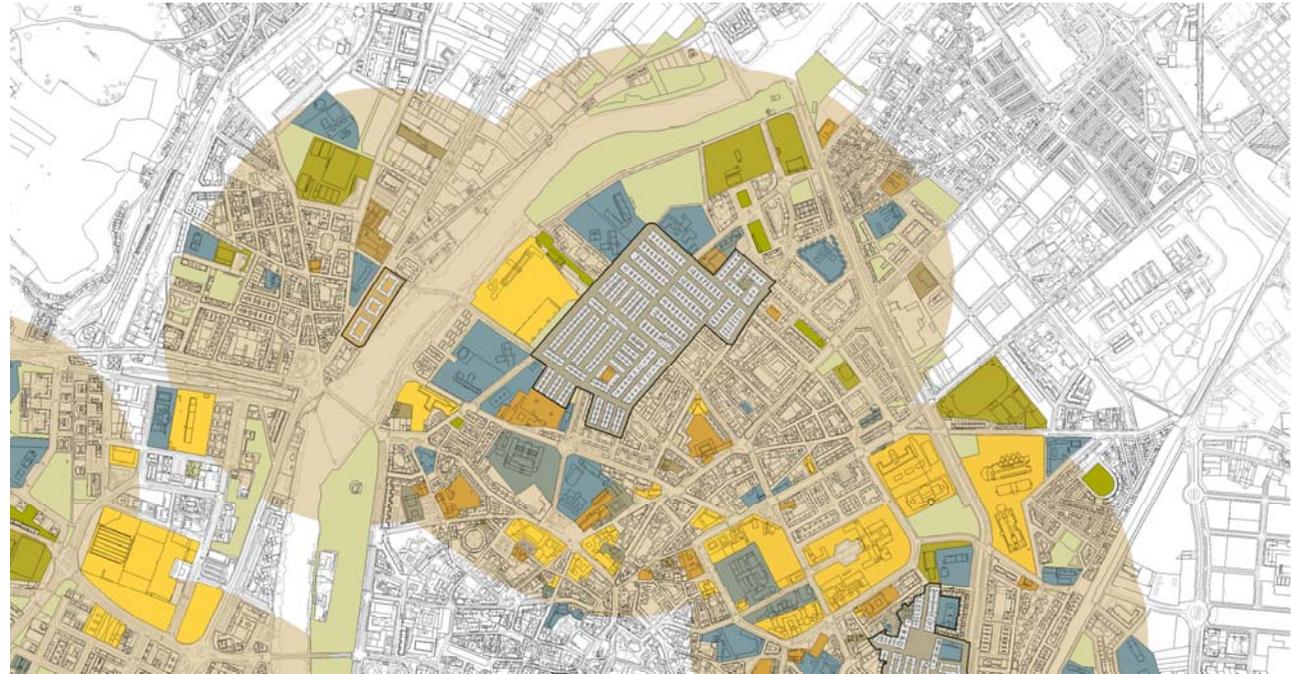
ESTADO DE LA URBANIZACIÓN



VALORACION COMERCIO LOCAL



TIPOS DE EQUIPAMIENTO

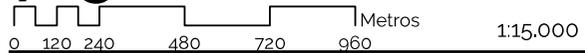


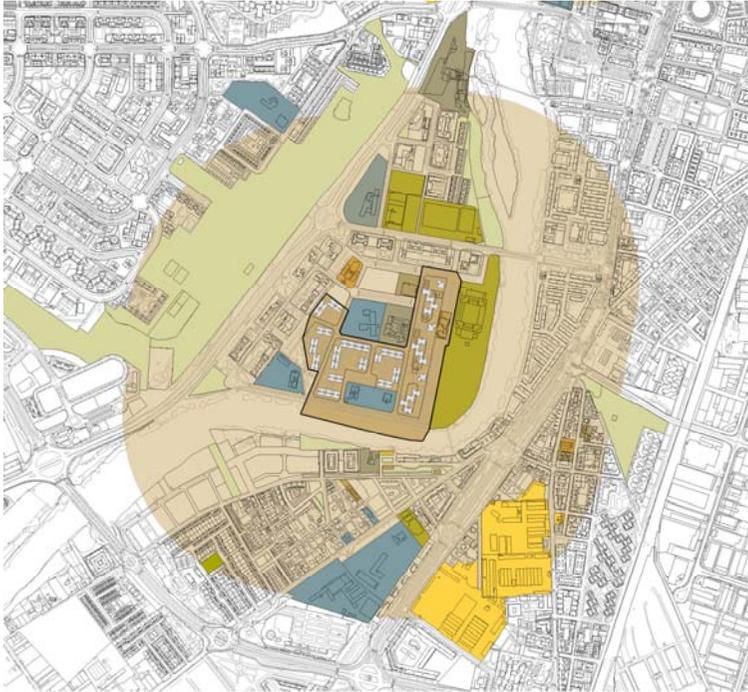
LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA NORTE

7.9.

EQUIPAMIENTOS





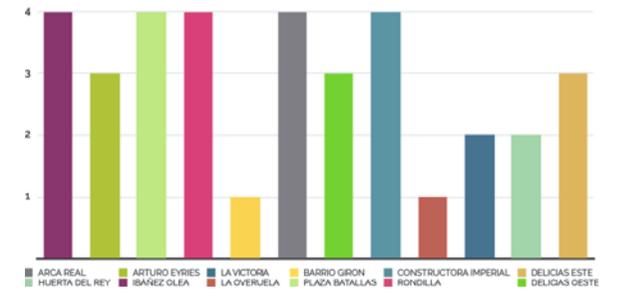
VALORACION COMERCIO LOCAL



TIPOS DE EQUIPAMIENTO

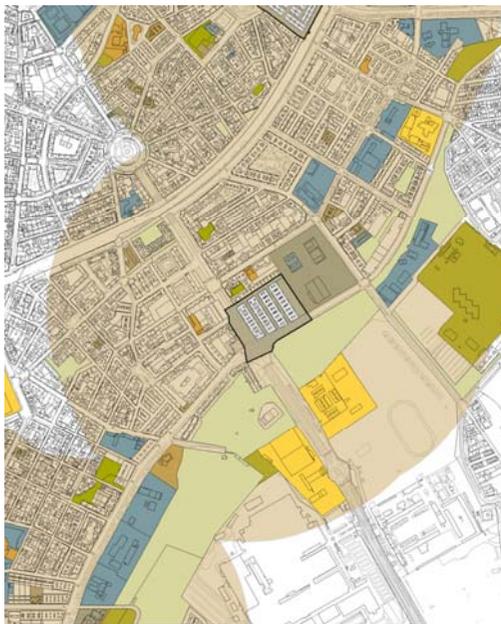
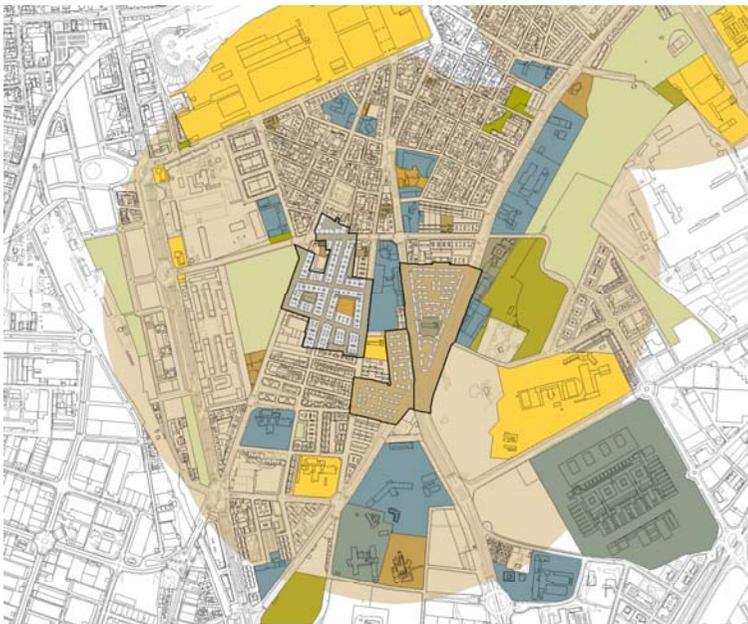


ACCESIBILIDAD COMERCIO LOCAL



Se ha graficado en el plano un área de influencia de 500m respecto a cada sector en el que se han identificado los equipamientos presentes según tipos, desglosados en mayor medida los considerados 'de proximidad', agrupando el resto.

En general el grado de accesibilidad al equipamiento de barrio básico (educativo preuniversitario y sanitario) es bueno. Hay mayores divergencias en cuanto a servicios socio-culturales y asistenciales, y sobre todo respecto a la distribución y estado de pequeñas superficies comerciales y comercio tradicional. La valoración de dicho comercio estrictamente dentro o inmediatamente colindante a cada sector es muy variable.

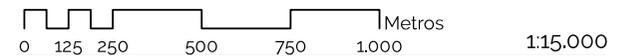


LECTURAS TRANSVERSALES

ZONA SUR

7.9

EQUIPAMIENTOS



1:15.000

plan municipal de vivienda de valladolid 2017-2020



VIVA

Sociedad Municipal de
Suelo y Vivienda de Valladolid S.L.



Ayuntamiento de
Valladolid