

Asociación Española de
Promotores Públicos
de Vivienda y Suelo

URBANISMO

BUENAS PRÁCTICAS

URBANISMO BUENAS PRÁCTICAS

avs
PROMOTORES PÚBLICOS
DE VIVIENDA Y SUELO

Patrocinado por:
BBVA

ÍNDICE

Presentación

Prólogo

Fichas introductorias

Buenas prácticas

01 **Andalucía**
Almanjáyar (Granada).
Empresa Pública de Suelo de Andalucía. EPSA **p 28**

02 Pago del medio (La Rinconada).
Empresa Pública de Suelo de Andalucía. EPSA **p 36**

03 PERI Zafra (Huelva).
Empresa Pública de Suelo de Andalucía. EPSA **p 40**

04 Sector SUNP – 1 (Jaén).
Empresa Pública de Suelo de Andalucía. EPSA **p 46**

05 **Aragón**
PERI Casta Álvarez, Armas, Sacramento y Aguadores.
Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, S.L. SMRUZ **p 52**

06 **Castilla y León**
PERI de Chamberí.
Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo de Salamanca. PMVU **p 60**

07 Actuaciones urbanísticas y de promoción de vivienda en la Zona Este de Valladolid.
Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. VIVA **p 74**

08 **Cataluña**
Sector “Josep Jové” (Cervelló).
Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial. IMPSOL **p 80**

09 Centre direccional (Cerdanyola del Vallés).
Institut Català del Sòl. INCASOL **p 86**

10 El Griell (Vic).
Institut Català del Sòl. INCASOL **p 90**

11 **Comunidad Valenciana**
Llano del Cura (Paterna).
Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, S.A. SUMPA **p 98**

12 PRIM de Los Molinos (Paterna).
Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, S.A. SUMPA **p 106**

13 **Galicia**
Suelos Urbanizables No Programados en Castiñeiriño, Lamas de Abade y A Muiña (Santiago de Compostela).
Empresa Municipal da Vivenda e Solo de Santiago de Compostela, S.A. EMUVISSA **p 116**

14 **Madrid**
PAU – 4 "Móstoles Sur" (Madrid).
Instituto Municipal del Suelo de Móstoles, S.A. IMS **p 130**

15 Remodelación de los barrios de Ventilla y Valdeacederas en el distrito de Tetuán (Madrid).
Instituto de la Vivienda de Madrid. IVIMA **p 134**

16 **País Vasco**
Área de Ordenación Remitida de Bolueta (Bilbao).
ORUBIDE, S.A. **p 158**

PRESENTACIÓN

Francesc Villanueva Margalef
Presidente de AVS

Tradicionalmente, los promotores públicos hemos sido un instrumento de la Administración para el cumplimiento del mandato constitucional del derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, promoviendo vivienda para las capas más desfavorecidas de la población. Con el paso del tiempo, esta labor se ha vuelto más compleja al encomendársenos, cada vez más, el trabajo del diseño de la ciudad, adoptando las empresas públicas competencias en materia de promoción de suelo.

En un primer momento, nos conformábamos con propiciar un crecimiento ordenado de las ciudades, dotándolas de los servicios imprescindibles para que las nuevas zonas tuvieran, como mínimo, lo necesario para que sus habitantes vivieran en un entorno digno.

Frente a esta primera época que podemos denominar de urbanismo de mínimos, nos encontramos en la actualidad con una gestión urbanística desde el sector público que se ha caracterizado por ir mucho más allá de la mera dotación de infraestructuras y servicios básicos.

Buscamos que la intervención pública sea sinónimo de "buen hacer", añadiendo a nuestras urbanizaciones todo aquello que consideramos necesario para hacer que las ciudades sean más humanas. La mejora del entorno con infraestructuras de calidad, mayores dotaciones, equipamientos y respetando los valores arquitectónicos y medioambientales existentes. En definitiva, creando barrios vivos donde los habitantes puedan desarrollar sus actividades cotidianas sin obviar la conexión con el centro, para evitar las segregaciones.

El urbanismo sostenible, con el aprovechamiento de lo existente, potenciando la rehabilitación y la regeneración de barriadas y centros históricos. Utilización de nuevas figuras y modos de gestión imaginativos que permiten desarrollos, con la necesaria seguridad jurídica, ponderando adecuadamente los derechos colectivos y los individuales.

La presente publicación aspira a ser una prueba evidente de lo anteriormente indicado. Hemos destacado "buenas prácticas" resaltando distintos aspectos que así las definen, tal como, que comprendan proyectos arquitectónicos de calidad, la búsqueda de la reforma interior, reutilización de instalaciones y reactivación económica de los centros históricos de las ciudades, el mantenimiento de aspectos paisajísticos, medioambientales o del patrimonio histórico-cultural existentes en los nuevos desarrollos, la vinculación de suelo al desarrollo de viviendas protegidas.

También se han destacado las novedosas formas de gestión, financiación, métodos de obtención del suelo y los sistemas de partenariado público-privado.

Para la valoración como "buena práctica" no se ha considerado ni la importancia económica del promotor público, ni la magnitud de la intervención, sino la voluntad, aplicada a través de esas formas de intervención, que llevan a que nuestras ciudades sean más agradables para vivir, compactas y mejor enraizadas en sus entornos naturales.



PRÓLOGO

VIVIENDA PÚBLICA Y CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD

Ricard Pié Ninot
Arquitecto y director de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Málaga

LA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA Y LA URBANÍSTICA MODERNA

A lo largo del siglo pasado, diversos autores han considerado que el Urbanismo Moderno surgió de la mano de los filántropos, visionarios y políticos que trabajaron en la mejora de la condición de la vivienda entre finales del siglo XIX y principios del XX. Si hay que trazar una línea que separe el discurso sobre el "Arte urbano" –que dominó los debates académicos de la ciudad decimonónica– y el debate sobre la ciudad moderna, debemos referirnos a aquellos autores cuya mayor preocupación y motor de sus proposiciones urbanas fue el problema de la vivienda.

Cuando Leonardo Benévolo marca cuáles son los orígenes de la urbanística moderna, Benévolo, L. Le origini dell'urbanistica moderna, Laterza, Bari 1963, defiende este argumento y señala que los pioneros de la disciplina fueron los políticos y funcionarios que trabajaron en la legislación sobre la vivienda y el saneamiento de los barrios insalubres. Entre estos precursores encontramos aquellos que promovieron las primeras medidas para incentivar la producción de vivienda para la clase obrera y facilitar su acceso a las capas más desfavorecidas; los promotores que buscaron alternativas más o menos realistas a los problemas que había planteados, como aquellos que promovieron la creación de la ciudad jardín para aunar las ventajas del campo y la ciudad, o los industriales que promovieron colonias industriales para sustraer a sus obreros del ambiente social y político de las grandes ciudades y asegurar así sus voluntades.

En todas estas iniciativas, la cuestión de la ciudad se centró básicamente en la producción de viviendas y en la búsqueda de soluciones a los problemas de hacinamiento y degradación que sufrían los barrios obreros de las grandes ciudades. El progreso de la industria parecía indisolublemente relacionado con la aparición de este tipo de áreas. El capitalismo salvaje imponía unas condiciones de trabajo muy duras y hacía imposible el progreso de los barrios obreros. Para muchos autores, el Urbanismo Moderno es una ciencia social que se preocupa por los problemas de la ciudad industrial y las condiciones de vida de la población.

La Segunda Guerra Mundial cambió algunas de las premisas de este debate. La reconstrucción de las ciudades –que se habían convertido en objetivos militares durante la contienda bélica y habían sido objeto de bombardeos masivos– deviene un problema de recuperación del parque edificado y de construcción de vivienda para la población superviviente. Si a principios de siglo el problema de las ciudades era erradicar la vivienda insalubre del centro de la ciudad y de los barrios residenciales, a mediados del siglo XX era una cuestión de producción masiva de viviendas. Desde principios del siglo pasado el problema de la vivienda presidía el debate urbanístico, tanto por su dimensión social como por la búsqueda de un equilibrio entre equidad y justicia –convivencia interclasista o segregación social, conflictividad, etc.–; porque a través de ella se define el modelo de ciudad en términos de densidad, del que se derivan una serie de consecuencias tanto económicas como sociales –rentabilidades económicas, hacinamiento, promiscuidad, mezcla, etc.–; porque su desarrollo viene fijado por patrones de crecimiento que predeterminan el resultado urbano –ciudad continua o ciudad dispersa, estructura jerarquizada o difusión urbana, etc.–; porque su desarrollo depende de un mercado imperfecto en el que se discute la oportunidad o conveniencia de controlar sus reglas de juego –libre mercado o regulación pública, iniciativa privada o iniciativa pública, etc.–, y porque el acceso a la vivienda constituye un paso más para integrar en el sistema a una cierta población –alquiler o propiedad, ocupación o compra, etc.–.

Sin embargo, cabe destacar que el discurso urbanístico de principios de siglo no se centró exclusivamente en la cuestión de la vivienda, sino también en la demanda de movilidad individual como consecuencia de la aparición del vehículo privado y los cambios que comporta en el entendimiento de la ciudad como espacio de y para la circulación rodada; la búsqueda de un equilibrio territorial para poner orden a la urbe, o la recuperación del proyecto urbano como decisión pública sobre la forma del espacio y de las actividades que se producen en la ciudad. Todas estas cuestiones están presentes y alimentan el debate sobre el planeamiento urbanístico y territorial, así como la necesidad de establecer unas ciertas reglas de juego que hagan más eficiente el artefacto urbano y más equitativo el disfrute de la ciudad.

Los arquitectos del Movimiento Moderno durante el período de entreguerras, se preocupan por la cuestión urbana y proponen una ciudad ordenada por usos, dividida por zonas y un proyecto residencial "igualitario". La lucha contra el desorden de la ciudad se quiere afrontar con esquemas que buscan una mayor eficacia de funcionamiento a partir de un planteamiento un tanto reduccionista del fenómeno. El nuevo paradigma en esta formulación es la vivienda mínima; un modelo de vivienda único e igual para todos, una propuesta que proviene de los argumentos del fordismo industrial. El triunfo de estas propuestas se produce después de la Segunda Guerra Mundial gracias a las urgencias que impone la reconstrucción de las ciudades. A partir de ese momento, los barrios populares pierden la sordidez de antaño, pero quedan reducidos a agregados residenciales sin grandes atributos urbanos. La vivienda-máquina se despoja de cualquier condición formal y se resuelve según las necesidades de un núcleo familiar tipo. Cada vivienda es una pieza autónoma en serie, que se podrá agrupar hasta el infinito.

Las políticas de la vivienda de los gobiernos europeos de la segunda mitad de siglo cubrirán las demandas generadas por la población, pero su transformación en un producto en serie, la división de la ciudad en zonas según usos y la preeminencia del tráfico privado vaciarán el conglomerado residencial de contenido urbano. A partir de aquel momento, el problema dejará de ser cuantitativo para devenir una cuestión de calidad urbana y de respuesta a nuevas demandas. Sin embargo, el tema de la vivienda no volverá a aparecer como problema hasta terminado el siglo XX, cuando se convierta en un bien de consumo y las administraciones dejen de jugar un papel activo en este campo.

LA VIVIENDA COMO UN PRODUCTO FINANCIERO

La crisis de la energía de los años setenta, la caída de las industrias tradicionales, la irrupción de la sociedad de la información y de sus tecnologías asociadas, la globalización de la economía y, sobre todo, la crisis de la sociedad del bienestar –que duda de sus predicados– cambian las condiciones de uso y disfrute de la ciudad y, por ende, de la vivienda. En la sociedad globalizada, la vivienda

deja de ser un bien de uso, una necesidad social, para devenir un bien de consumo y un producto financiero. Este cambio no se produce exclusivamente en las sociedades que no han gozado de una política de vivienda pública fuerte durante los años de desarrollo económico e industrial, sino también en aquellas cuyas administraciones han decaído en su política de promoción de viviendas y han vendido parte de su patrimonio público de viviendas con la doble intención de deshacerse de sus responsabilidades sociales y de modificar el comportamiento de la población residente, dándoles acceso a una vivienda propia.

Se ha dicho muchas veces que las políticas de vivienda socialdemócratas de los países europeos de mediados del siglo XX no respondían exclusivamente a una lucha contra la injusticia social, más bien a ciertas estrategias para el desarrollo económico e industrial del país. Gracias a estas políticas se mantuvo y empujó el sector de la construcción –un sector clave después de la Segunda Guerra Mundial– y se facilitó vivienda asequible a las clases trabajadoras, con lo que se abarató el coste de la mano de obra en la industria. Con estas políticas se ahuyentó a los capitales especulativos que podían estar interesados en el campo del urbanismo, invitándoles a participar en el desarrollo industrial, ya que era muy difícil competir contra una oferta pública de vivienda asequible. En definitiva, se facilitó una mayor movilidad social y, con ello, el desplazamiento de la mano de obra allí donde era necesaria, frente a la situación actual en la que la población queda encadenada allí donde compra la vivienda.

Actualmente, la vivienda se ha convertido en un producto financiero y los precios han ido subiendo muy por encima del aumento de los salarios y el coste de vida en general, a pesar del gran número de viviendas construidas. La crisis producida por el alza del precio de la vivienda ha ido en paralelo a la desregulación del mercado del suelo, poniendo en crisis aquellos discursos simplistas que achacaban el aumento del precio a la rigidez del mercado del suelo, la falta de oferta y la burocracia intervencionista de la Administración.

Parece claro que la sociedad no puede dejar en manos de un mercado imperfecto –que exterioriza los costes e interioriza los beneficios– la resolución del problema de la vivienda y la construcción de la ciudad. El planeamiento urbanístico que apareció a inicios del siglo XX era un instrumento para hacer frente a los problemas que había generado la ciudad industrial y un elemento clave para asegurar el disfrute colectivo de la ciudad. En la actualidad, el planeamiento urbanístico se encuentra en crisis y se duda de su capacidad de actuación.

Las empresas públicas de vivienda y suelo nunca tuvieron un papel tan importante en España como el que tuvieron este tipo de empresas en los países con gobiernos socialdemócratas. Por ello, nunca hemos gozado de las ventajas de un parque de viviendas cuyo peso urbano se haga notar. Desgraciadamente, la recuperación económica de nuestro país empezó con el turismo, que se convirtió rápidamente en una industria inmobiliaria. Hoy en día, tanto este sector como el de la vivienda se han valido de una economía especulativa que se aprovecha de las medidas financieras que propicia la Unión Europea –con el objetivo de reflotar la producción industrial– para sacar grandes beneficios del negocio inmobiliario.

Actualmente, el pensamiento dominante defiende una sociedad "abierta" que desconfía de la Administración y el planeamiento urbanístico y de su capacidad de regulación y control. Para estos pensadores, la actuación de la Administración se circunscribe al arbitraje de los conflictos. En este escenario, el planeamiento urbanístico ha perdido credibilidad y legitimación social.

Desde una concepción económica neoliberal, la Administración actúa como un actor más del devenir urbano –un sujeto que debe actuar inter pares–, otra pieza más de un engranaje regido exclusivamente por el mercado, en el que sólo debe intervenir allí donde no pueda conseguir aquel equilibrio que se deriva de la libre competencia. La concepción actual del urbanismo ha mercantilizado todos los valores sin distinguir en sus cualidades, esperando que esta condición económica sea el motor que marque el devenir de la ciudad. La sociedad de mercado denuncia cualquier regulación, sin querer reconocer sus limitaciones, en especial en un mercado como el del suelo, imperfecto y dependiente de un valor de partida escaso y controlado por pocos.

Estas imperfecciones restan capacidad de actuación al mercado y ponen en crisis la propia ciudad, así como las opciones de superar sus propias contradicciones: evitar la segregación social y urbana y, con ello, establecer unas bases de convivencia seguras; el despilfarro energético a causa del consumo incontrolado de suelo y el desarrollo de patrones de ocupación insostenibles; la defensa de los valores espaciales de identidad de una sociedad que ve cómo se destruyen sus referencias culturales, o el disfrute colectivo de los servicios mínimos en una sociedad del bienestar en declive. Cuando parece que se da por perdida la batalla del planeamiento urbanístico –como una cláusula del contrato cívico entre la ciudadanía y los productores físicos del espacio urbano– o, cuando menos, no se confía en la Administración como sujeto activo de la ciudad, surge como más necesaria la existencia de instrumentos de actuación pública, de empresas como las de vivienda y suelo, para que pongan en práctica sus objetivos "cívicos y sociales" a pesar de que se les restrinja el campo de actuación y se las equipare a los promotores privados. Estos objetivos no deben estar sólo circunscritos a la producción de vivienda y suelo para situaciones límites, sino también a la resolución de cuestiones que el mercado no puede solucionar y que sin ellas no puede desarrollarse.

EL PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN LA CIUDAD ACTUAL

La ciudad actual necesita que la Administración vuelva al terreno de juego para desarrollar una serie de acciones que la iniciativa privada no es capaz de llevar a cabo. No se trata únicamente de promover experiencias novedosas en el campo de la vivienda y la sostenibilidad –vista la incapacidad de la promoción privada para asumir riesgos–, sino también de emplazar a la Administración para que lidere ciertas operaciones urbanísticas que los operadores inmobiliarios no saben ni pueden desarrollar.

Este libro, preparado por la AVS, recopila algunas experiencias innovadoras en materia urbanística, operaciones que van más allá de la pura promoción de vivienda pública. Operaciones en las que la empresa pública asume la responsabilidad de operar en un terreno difícil, allí donde no valen las reglas del mercado porque la propiedad está muy repartida, porque hay usos difíciles de erradicar, porque los costes sociales son muy altos o, simplemente, porque los beneficios urbanos que se esperan no tienen una traducción económica inmediata.

En los treinta años de urbanismo municipal democrático, se han desarrollado diversas experiencias en las que la Administración se ha servido de empresas o patronatos públicos para actuar en el campo de la rehabilitación y revitalización de centros históricos, uno de los desafíos más exitosos que se han vivido en estos años. El conjunto de actuaciones desarrolladas en España ha sido muy positivo, a pesar de que en algunos casos se han generado procesos incontrolados de *gentryfication* y expulsión de algunos grupos sociales poco favo-

recidos o no se ha sabido trabajar de forma coordinada con áreas más directamente relacionadas con el bienestar de las personas (agenda social, drogodependencia, etc.). En cualquier caso, en la mayoría de ocasiones lo más difícil ha sido controlar el éxito de la operación y evitar la transformación de los centros históricos en parques temáticos, en detrimento del carácter residencial que estas áreas han tenido tradicionalmente.

No hay duda de que los retos actuales van en otra dirección, en concreto, hacia los barrios degradados que se desarrollaron durante el boom económico y los espacios no edificados que no tienen valor económico. Estos barrios de edificación en altura –de promoción pública y privada– acogieron a la población inmigrante que se trasladaba del campo a las ciudades o de unas regiones a otras en busca de trabajo. Se trata de piezas urbanas sin ningún valor urbano significativo, barrios que recibieron a la población con menos ingresos económicos y que han visto cómo aquellos que han podido prosperar se han trasladado a zonas mejores. Estos barrios socialmente uniformes, con una sola función desde un punto de vista urbanístico, y arquitectónicamente repetitivos, no han tenido capacidad ni oportunidades para madurar y atraer así otras actividades u otros grupos sociales con un mayor desarrollo económico que los enriquecieran desde una perspectiva urbanística. Hasta este momento, la política de los municipios ha ido destinada a cubrir el déficit de equipamiento que tenían y a mejorar sus espacios urbanos. Sin embargo, se están produciendo procesos de degradación imparables a causa del deterioro de las bases de convivencia y los problemas se han ido multiplicando. Haciendo una lectura sociológica, sólo se han quedado en el barrio aquellas familias que menos han progresado, al mismo tiempo que se han convertido en los mayores receptores de la nueva inmigración económica. En las ciudades de Europa, los conflictos sociales más graves se han producido en este tipo de barrios y los esfuerzos llevados a cabo hasta ahora parecen insuficientes. Para detener la espiral de degradación en la que han entrado estos barrios, es necesario –más que nunca– que la Administración extienda su ámbito de actuación más allá del espacio público y el equipamiento. La degradación urbana en estas áreas hace imprescindible actuar sobre la vivienda, porque constituye la pieza clave para la recuperación social y económica del barrio. No se trata de sustituir la vivienda existente, sino de equiparla con servicios más acordes con las necesidades actuales –ascensores, instalaciones, aislamiento, etc.– con el objetivo de frenar el abandono progresivo del parque edificado y la degradación social de sus habitantes.

En el límite de la ciudad –en el espacio periurbano–, en la frontera de la ciudad compacta, se produce otra situación que no interesa a las prácticas privadas: la ordenación del paisaje; la formalización del espacio urbano en transición entre el espacio construido y el naturalizado. Si hablamos de paisaje, estamos hablando de la conservación de unos elementos que definen la identidad de un territorio y su permanencia. La cultura urbana europea ha diferenciado muy claramente entre lo que consideramos "naturaleza" y lo que es el espacio edificado. En una sociedad globalizada, la pérdida de esta condición conduce al olvido y a la desaparición de la diferencia de la singularidad de cada lugar y su identidad colectiva.

En la ciudad actual no existe la contraposición entre la ciudad y el campo y no hay límites ni fracturas entre ellos. Para el mercado, aquello que no puede ser urbanizado no tiene valor económico y queda fuera de las reglas de la compra-venta. La ordenación del paisaje sólo es posible si la Administración toma la iniciativa y le da valor, demostrando que es un indicador de calidad que repercute en el precio del suelo, o a través de medidas fiscales, que aseguren la protección y conservación del medio y su forma.

La cualidad de la ciudad y su disfrute necesitan de la acción pública en diversos campos, no sólo en los tres enunciados anteriores –la revitalización de los núcleos históricos, la recuperación de los barrios periféricos y la protección del paisaje–, sino también en el quehacer urbanístico cotidiano, porque la acción pública es la que marca la calidad construida de la ciudad y la cualidad del proyecto social.

Este libro presenta algunos ejemplos de actuaciones lideradas por las empresas de promoción pública, a la vez que propone una reflexión que afecta tanto a las actuaciones más paradigmáticas como a la forma de utilizar los instrumentos de gestión y los mecanismos de intervención en el urbanismo desde las empresas públicas de suelo y vivienda. La presentación de estos casos y, sobre todo, la existencia de AVS plantean una última cuestión que merece la atención de la propia AVS: la puesta en marcha de un observatorio de la actuación de las empresas asociadas como base de datos para un mejor conocimiento de las prácticas urbanas de las empresas públicas y, por extensión, de las privadas, en un mercado como el español –extremadamente opaco y especulativo– que necesita más que nunca luz y taquígrafos como primera medida para que la sociedad pueda controlar sus actuaciones y mejore la ciudad.

FICHAS INTRODUCTORIAS

REALIZACIÓN
César Jiménez Alcañiz. Arquitecto
Enrique Bueso Guirao. Asesor Jurídico de AVS

01

PLAN PARCIAL DE ALMANJÁYAR GRANADA

EPSA



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

En 1976, para paliar el déficit de vivienda en Granada, el Instituto Nacional de la Vivienda encargó al arquitecto y urbanista Fernando Terán la redacción de un Plan Parcial para Almanjáyar. El barrio en su concepción era un modelo de urbanización funcional e higienista caracterizada por la implantación de bloques aislados enclavados entre zonas verdes, equipados por grandes playas de aparcamientos y conectados entre sí por anchas avenidas. Dicha urbanización modélica acabó siendo un fracaso de gestión porque se realojaron familias absolutamente desarraigadas y de distinta procedencia y extracción social. Ello produjo deterioro de las viviendas y entorno y dio lugar a un barrio degradado e inseguro con todas las características de un asentamiento marginal.
Con la asunción de competencias, la Junta de Andalucía elaboró el Plan Especial de Reforma Interior para el Polígono 1987.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENARIADO
Se destaca la presencia público-privada, pues la ejecución la realiza la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), empresa pública del la Junta de Andalucia, existiendo otros agentes implicados como el Arzobispado, el Ayuntamiento de Granada, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Granada, y otras administraciones del Estado.

REFORMA INTERIOR
Se consigue para el Almanjáyar una escala urbana más reducida y más cercana al modelo de ciudad tradicional con tipologías edificatorias más acordes con las necesidades de los vecinos actuales.

PROMOCIÓN DE VIVIENDA
La obtención de suelo residencial para la construcción de más de 7.000 viviendas.

REACTIVACIÓN ECONÓMICA
Con la implantación de usos terciarios con el fin de revitalizar la economía de la zona y la dotación de equipamientos públicos. (Parque público, piscina, Parque de Bomberos y la Estación de Autobuses).

ARQUITECTURA DE CALIDAD
Algunos proyectos realizados por EPSA han sido seleccionados en la Primera Bienal de Arquitectura Española o han sido merecedores del premio Europan para jóvenes arquitectos.

DISEÑO DE ELEMENTOS SINGULARES
Se ha optado por un diseño del mobiliario urbano que los vecinos pudieran identificar y reconocer como propios.

ADECUACIÓN DE TITULARIDADES REGISTRALES
Mediante la reparcelación voluntaria se ha adecuado la realidad registral a la urbanística que representó el PERI.

02

PAGO DEL MEDIO
LA RINCONADA (SEVILLA)
EPSA



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Promoción integral de un sector de Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada.
Se pretende la unión urbana, a través de un gran eje viario, de los dos núcleos del municipio distantes 2.400 m entre sí. La Rinconada, sede administrativa y núcleo histórico, con 8.000 habitantes, y San José de la Rinconada, de 24.000 habitantes, núcleo surgido al amparo de los establecimientos fabriles que fueron implantándose al socaire de su posición en relación con las comunicaciones de carretera y ferrocarril.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENERIADO
Convenio Interadministrativo de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de La Rinconada, actuando en nombre de aquella la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.
El Ayuntamiento se encargará del cumplimiento de las funciones administrativas de administración actuante y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía de la gestión del sistema de actuación, siendo financiada y recibiendo los beneficios por mitades del aprovechamiento patrimonializable.

INTERCONEXIÓN DE NÚCLEOS URBANOS
El bulevar consigue conectar los dos núcleos existentes en el municipio, optimizando los servicios y equipamientos públicos. Articulando la relación de estos núcleos urbanos al nuevo Acceso Norte a la ciudad de Sevilla.

REACTIVACIÓN ECONÓMICA
Creación de un núcleo de servicios terciarios, dotaciones, red de espacios libres y equipamientos, tanto públicos como privados, de niveles local, comarcal e incluso metropolitano.

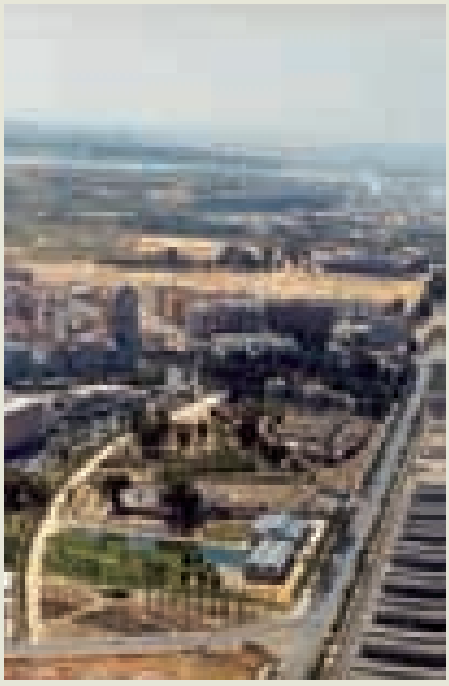
PROMOCIÓN DE VIVIENDA
Se crea suelo para vivienda, de la que el 60%, al menos, tendrán el destino de Protección Oficial, realizándose además Promoción Pública directa.

MÉTODO DE OBTENCIÓN DEL SUELO
La obtención de suelo, además de por expropiación (Tasación conjunta) se está realizando en gran medida por compra directa a los propietarios, habiéndose adquirido así casi una tercera parte de la totalidad del
ámbito interesado.

SINGULARIDAD DE LA GESTIÓN
Para la organización general de la actuación se ha adoptado la herramienta del Proyect Management encargando a un equipo especialista su control y seguimiento, es decir, la Dirección Integrada de Proyecto (DIP) y la Realización Integral del Diseño (RID) a una UTE integrada por dos equipos especializados, uno en planeamiento y otro en proyectos de urbanización.

03

PERI ZAFRA
HUELVA
EPSA



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La aprobación en el año 1964 del Polo de Desarrollo y del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva supuso el abandono del posible crecimiento de la ciudad hacia la ría, al ubicarse el desarrollo industrial en dicho espacio.
Las actividades portuarias de la ciudad en la zona de Zafra desde el desmonte, en el año 1976, de la línea del ferrocarril y las instalaciones de la conocida estación de Zafra han ido evolucionado, quedando en dicha zona unos suelos vacíos, de forma trapezoidal, localizados entre el casco urbano y las instalaciones del puerto interior de Huelva, con una superficie total superior a 28 hectáreas. Para la ordenación de dichos espacios existe el Plan Especial de Reforma Interior de Zafra (PERI Zafra), aprobado definitivamente el 26 de abril de 1990.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENARIADO
La actuación prevé dos unidades de ejecución, la primera de ellas de ejecución privada, mediante junta de compensación, y la segunda, mediante convenio entre el Ayuntamiento de Huelva y la Consejería de obras Públicas y Transportes, cuya gestión es delegada a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

CRECIMIENTO URBANO ORDENADO
La propuesta consigue el crecimiento de la ciudad hacia la ría como elemento vertebrador y simultáneamente la creación de espacios de transición entre la ciudad construida y la nueva ciudad y entre las instalaciones portuarias, siendo una zona totalmente permeable desde el casco antiguo.

REUTILIZACIÓN DE ESPACIOS URBANOS OBSOLETOS
La ciudad se apropia de los espacios abandonados por las antiguas instalaciones portuarias y ferroviarias de carga, evitando la creación de núcleos marginales.

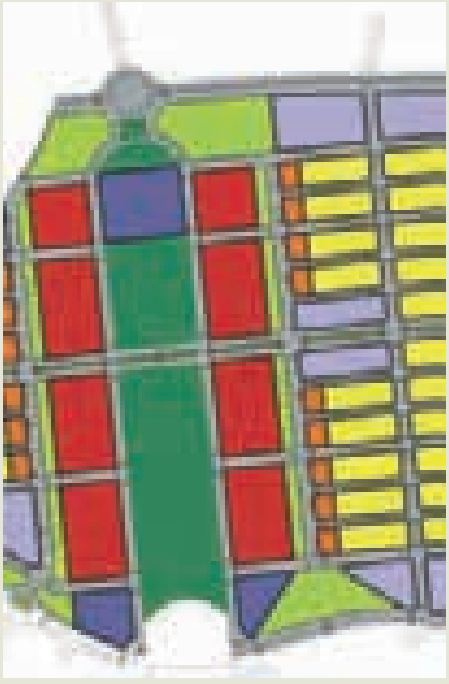
DOTACIONES PÚBLICAS
En la primera zona cerca del antiguo borde del casco urbano, se mejora el espacio público dotándolo de un bulevar y amplios pasos peatonales con edificios administrativos, tanto de nueva planta como procedentes de la rehabilitación de los antiguos edificios de oficinas de la antigua estación, y además el Parque Urbano Zafra en otra de sus zonas.

CREACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL
En la segunda área se ubica la edificación de un conjunto de edificios en altura que ayudan a generar frentes uniformes de ciudad, tanto hacia el borde del casco urbano como hacia la ría, con amplios espacios para plazas de aparcamientos y zonas peatonales.

REACTIVACIÓN ECONÓMICA
Al norte del Parque se crea un Centro Comercial, de singular concepción formal, que supone un remate de gran escala arquitectónica al conjunto de esta actuación.

04

SECTOR SUNP – 1
JAÉN
EPSA



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se trata de desarrollar un área que se estructura sobre un elemento fundamental: El Paseo de la Estación, como pieza básica del sistema de espacios libres, que conectará el suelo urbano consolidado y la expansión de la ciudad hacia el norte.
La totalidad de la superficie del sector SUNP-1 está dentro de la Zona Arqueológica denominada Marroquíes Bajos, inscrita, con carácter específico, en el Catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENARIADO
Actuación de iniciativa pública basada en su dos convenios. Un primer convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento, y el segundo entre EPSA y el Ayuntamiento, en el que se distribuyen los costes y beneficios.

SIGULARIDAD DE GESTIÓN
La gestión se realiza mediante expropiación forzosa, con convenio de pago del justiprecio mediante la adjudicación de terrenos urbanizados.

CRECIMIENTO URBANO ORDENADO
El tramo viario distribuidor norte y la prolongación del Bulevar como Sistema General de Espacios Libres, sirven para estructurar la extensión norte de la ciudad, además dicho bulevar separa los usos residenciales e industriales existentes en el borde oeste. El sistema local de equipamientos se localiza en los bordes de las zonas de vivienda de mayor densidad.

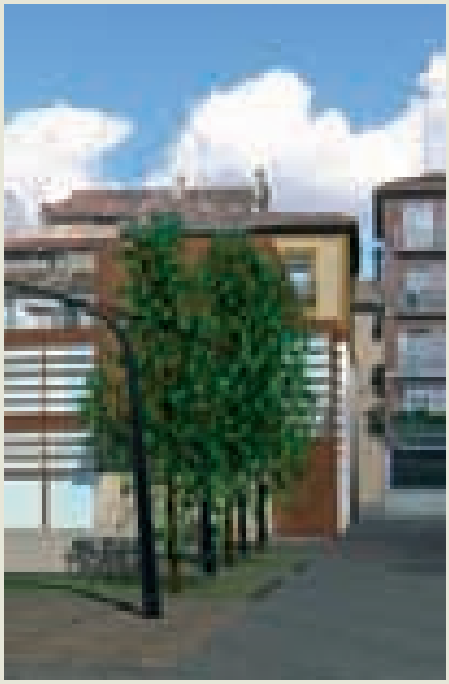
INTERVENCIÓN EN PATRIMONIO HISTÓRICO
Se han realizado las excavaciones arqueológicas previas con resultados que permiten su consolidación, integración en la ordenación definitiva y puesta en valor de los restos arqueológicos que se pueden visitar a partir de esta iniciativa.

PROMOCIÓN DE VIVIENDA
Se consigue una oferta de suelo público capaz de atender las necesidades de vivienda protegida para los próximos años y programar el desarrollo residencial a medio plazo de la ciudad hacia el Norte. EPSA promoverá un total de 951 viviendas protegidas.

05

BARRIO HISTÓRICO DE SAN PABLO ZARAGOZA

SMRUZ



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se actúa sobre suelo urbano consolidado, en desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior de las calles Casta Álvarez, Armas, Sacramento y Aguadores, en el bario histórico de San Pablo en Zaragoza, en un barrio muy degradado.
Este barrio con grandes carencias plantea un espacio interior de manzana con un uso público sin limitaciones, para todas las actividades recreativas al aire libre y sin ánimo de lucro, como exhibiciones culturales, muestras, verbenas, mercadillos, etc. Se pretende la creación de nuevos espacios de relación ciudadana y la promoción de vivienda protegida en el entorno.

ELEMENTOS DESTACABLES

DINAMIZACIÓN SOCIAL
El espacio interior de manzana sirve para el desarrollo de actividades recreativas y culturales al aire libre, como punto de encuentro y relación para los habitantes de este entorno.

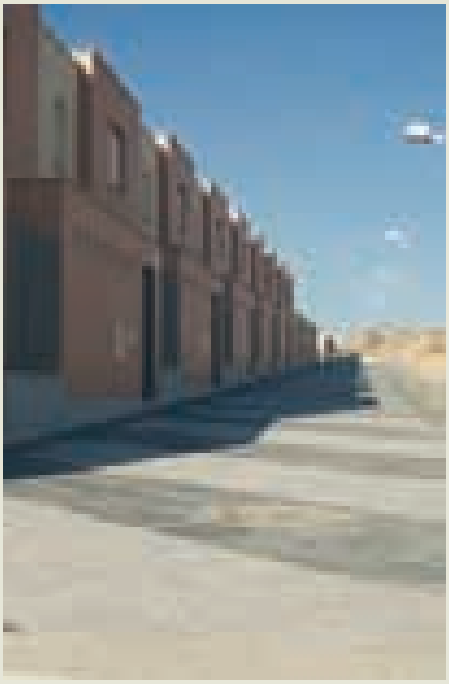
REFORMA INTERIOR
La ejecución para el barrio de nuevas viviendas con una importante reducción en los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación del suelo respecto de la situación a la que podrá llegarse con la aplicación del Plan General, en beneficio del aumento de la calidad de vida del área afectada.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Con el desarrollo de medidas complementarias que favorezcan el mantenimiento de esta actuación en una doble vertiente: normas cívicas para la gestión y uso de las edificaciones, y actuaciones continuadas de limpieza, vigilancia e iluminación del entorno por parte de los servicios públicos.

ARQUITECTURA ADAPTADA PARA EL USUARIO
El análisis de las tipologías residenciales necesarias para los nuevos habitantes y para los nuevos tipos de familias de manera que, con su presencia, contribuyan a la regeneración de la zona, parejas jóvenes, minusválidos, estudiantes, ancianos y residentes tradicionales en la zona.

06

PERI DE CHAMBERÍ
SALAMANCA
PMVU



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se trata del desarrollo encaminado a la rehabilitación integral del Barrio de Chamberí en Salamanca, también llamado Los Alambres. Este es un barrio en crisis, de origen obrero, con aislamiento del resto de la ciudad. Varios intentos fallidos de recuperar el barrio, por la dificultad de gestión, han dado lugar a la existencia de gran número de solares, edificaciones muy pequeñas con bajo estado de mantenimiento y con problemas de salubridad.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENARIADO
Se firmó el convenio específico de colaboración entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Salamanca, y para la financiación de la operación, se obtuvo la declaración de A.R.I. acogiéndose al régimen de financiación cualificada, de acuerdo con el Plan Cuatrienal de vivienda y suelo del Estado.

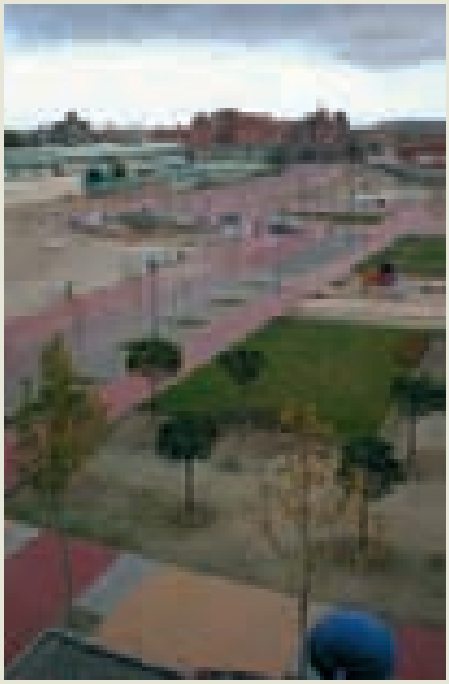
SINGULARIDAD DE GESTIÓN
Se han suscrito convenios con promotores para simplificar la estructura propiedad que habían comprado a los habitantes del barrio sus fincas, en los que el Ayuntamiento adquirió la titularidad de éstas a cambio del reconocimiento de la edificabilidad y con ellos se han realizado trasferencias urbanísticas para dotar al barrio de espacios libres

ACTUACIÓN INTEGRADA DE REHABILITACIÓN
Esta actuación ha permitido la regeneración urbanística del área, con la consecución de espacios públicos previamente inexistentes y la mejora de las condiciones higiénicas, la generación de solares aptos para la construcción de viviendas, y la posible inclusión de dotaciones y adecuación del viario existente.

ASPECTO SOCIAL
Se realizaron realojos urbanísticos en la misma área y se fomentó la actividad comercial. Los propios afectados valoran toda la actuación de forma muy positiva, produciéndose un asentamiento de la población y desterrando la marginalidad e infravivienda. Se ha aumentado el atractivo del barrio como lugar de residencia, mejorando su integración con los sectores colindantes de nuevos desarrollos.

07

ZONA ESTE
VALLADOLID
VIVA



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN / FINES

El Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, ha impulsado el desarrollo de zonas de Valladolid mediante la construcción de urbanizaciones integrales y actuaciones puntuales, junto con la promoción de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas.
Estas actuaciones ya se han llevado a cabo en la zona ESTE, tradicionalmente abandonada en el plano urbanístico y ocupada por asentamientos incontrolados, mezcla de usos industriales y residenciales, poblados de marginalidad y delincuencia.
Se ha intervenido integralmente (urbanización y suelo) en estos cuatro sectores que físicamente estaban separados por barreras naturales como el cauce del río, o artificiales como el ferrocarril, la Ronda Este o las carreteras de Circunvalación y Villabáñez. Las Zonas sobre las que se ha intervenido son el Plan Parcial "Campo de Tiro", "El Pato" y el Plan Parcial Los Santos (Pilarica), junto a la denominada Área de Planeamiento Específico 20 La Esperanza.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTICIPACIÓN CIUDADANA
El Plan Parcial "Campo de Tiro", junto a la promoción de viviendas vinculadas a la gestión de los Patrimonios Públicos del Suelo, ha abierto el proceso a Cooperativas, Empresas y Asociaciones Vecinales, para dar respuesta a la demanda creciente de jóvenes con escasos ingresos, en programas de 1.er acceso en propiedad.

CALIDAD MEDIOAMBIENTAL
En el Plan "El Pato", para salvar la fuerte pendiente de la zona se ha establecido una edificación de las viviendas a manera de terrazas naturales, de tal forma que la edificación no representara una agresión respecto al ecosistema circundante; asimismo, como tratamiento del río Esgueva, se llevó a cabo la restauración de la ribera con escollera y una adecuación de su cauce, dignificando el paisaje del entorno.

ASPECTO SOCIAL DE LA INTERVENCIÓN
En el Área de Planeamiento Específico 20, claro ejemplo de barrio degradado, donde se enclavaba un poblado marginal gitano de gran conflictividad social, la actuación se basa en el concepto de "ciudad abierta", con una trama urbana definida fundamentalmente por la existencia de importantes áreas de suelo dotacional, espacios públicos y zonas verdes, que se entienda
como continuidad del Plan Parcial "Campo de Tiro" y garantice la homogeneidad urbanística de toda la margen izquierda del río Esgueva.

SOSTENIBILIDAD
En el Plan Parcial Los Santos, se instalan sistemas solares térmicos para el agua caliente sanitaria, de conformidad con lo previsto en la Agenda Local 21 y la incorporación del carril bici. Igualmente los Pliegos de Enajenación de Suelo recogen y valoran la aportación de aspectos, por parte del licitador, que redunden en el comportamiento climático del edificio o de la sostenibilidad con el medio, tales como recogida selectiva de residuos, contaminación acústica, ahorro energético, etc., así como la incorporación de sistemas domóticos, orientación, iluminación y soleamiento, y todos aquellos elementos susceptibles de proporcionar una mejora medioambiental.

CRECIMIENTO URBANO ORDENADO
Como se ha indicado desde el sector público, se ha impulsado el desarrollo de distintos sectores que configuran la Zona Este de la Ciudad, estableciendo un crecimiento sistematizado y ordenado para los nuevos desarrollos, junto con el saneamiento de aquellos núcleos que se encontraban ya desarrollados de forma incontrolada con mezcla de usos y focos de marginalidad y delincuencia.

08

SECTOR JOSEP JOVÉ CERVELLÓ (BARCELONA)

IMPSOL



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Actuación de remodelación en el ámbito llamado "Josep Jové", de zona ocupada por una antigua fábrica de vidrio, actualmente en desuso, y de sus alrededores, barrio degradado con proliferación de algunas edificaciones autoconstruidas y precarias junto a la Ribera de Cervelló.
Se actúa sobre suelo urbano mediante una modificación puntual del Plan general y la redacción de un Estudio de Detalle.
El sistema de actuación de la gestión sería el de la compensación, que al tratarse de un único propietario, la finalidad se concreta en la consolidación jurídica de la cesión del suelo de dominio y destino público.

ELEMENTOS DESTACABLES

REFORMA INTERIOR
Que permite recuperar para la ciudad una zona degradada y en desuso, estableciendo de un modo equilibrado las dotaciones y usos necesarios para la escala urbana de esta intervención.

ASPECTO SOCIAL DE LA INTERVENCIÓN
La operación actúa para evitar las autoconstrucciones y los procesos de desintegración social y ambiental a que dan lugar, y además mediante esta operación, al mismo tiempo, se realiza planeamiento, gestión y construcción simultánea en el tiempo que permiten garantizar los realojos de las familias afectadas y la creación de suelo para vivienda protegida.

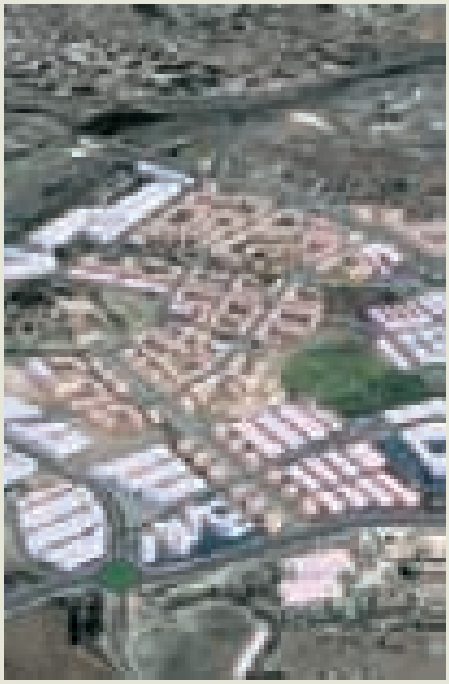
CALIDAD MEDIOAMBIENTAL URBANA
Sobre un espacio degradado se crea un espacio verde respetuoso con el entorno existente, que forma una pantalla verde que separa las edificaciones del antiguo torrente y la autovía, conformando un nuevo paisaje urbano de la ribera.

INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
Tras la mejora del entorno urbano, en una segunda fase, se prevé la recuperación de la fábrica de vidrio y sus elementos de interés histórico, como memoria del proceso de industrialización del municipio.

09

CENTRE DIRECCIONAL CERDANYOLA DEL VALLÉS (BARCELONA)

INCASOL



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La presente intervención se desarrolla en el anillo próximo a Barcelona, situado entre las grandes vías metropolitanas, la B-20, la A-2, la AP-2, la C-58 y sus patas norte y sur. De este modo se coordinan tres actuaciones estratégicas: el parque aerospacial de Viladecans, el entorno de la Colónia Güell y el parque de la ciencia de Cerdanyola. La actuación se realiza en un suelo urbanizable programado, mediante la Modificación del Plan parcial del centro direccional de Cerdanyola del Vallés.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENARIADO
Además de contar con la participación del INCASOL, instituto público de la Generalitat de Catalunya y la colaboración local, se cuenta con el apoyo del Consorcio creado para impulsar el Laboratorio de Luz Sincrotón (CELLS), en desarrollo del convenio de 14/3/03 entre la Generalitat de Catalunya y el Ministerio de Ciencia y Tecnología.

COORDINACIÓN DE ACCIONES
Esta intervención aúna tres actuaciones estratégicas y las dota de una unidad de proyecto urbanístico, que permite la intervención integral en una zona compleja para la implantación de actuaciones aisladas.

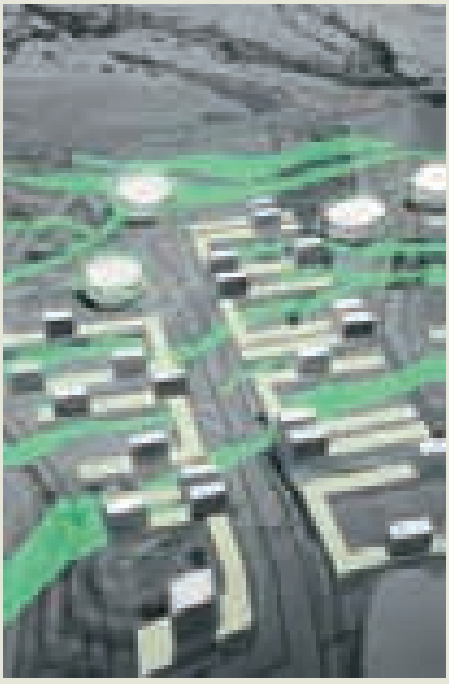
CALIDAD MEDIOAMBIENTAL
Se consolida un punto que atravesando la AP-7 pueda formar parte de un corredor biológico que, de manera directa, una los espacios de interés natural de la Sierra de Collserola y del macizo de Sant Llorenç de Munt, además, a pequeña escala, las zonas verdes del sector se organizan también como corredores verdes en las áreas de suelo, ya sean residenciales, industriales o de equipamiento.

CRECIMIENTO URBANO ORDENADO
La ciudad obtiene un crecimiento ordenado en dirección al oeste. Este crecimiento permitirá la promoción de vivienda de renta libre y vivienda protegida con topologías basadas en el bloque alineado a vial.

IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES SINGULARES
La actuación urbanística permitirá desarrollar el parque de la ciencia en relación directa con la Universidad Autónoma de Barcelona, con la realización del proyecto de construcción de una fuente de luz sincrotón, para la aceleración de partículas.

10

EL GRIELL
VIC (BARCELONA)
INCASOL



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La intervención se formula en La Plana de Vic que, junto a las zonas de Calaf y el Penedés, es uno de los tres paisajes agrícolas que quedan en la región metropolitana de Barcelona.
La actuación versa sobre el desarrollo del Plan Parcial "El Griell" y Proyecto de Urbanización, del Sector 4 de Vic. El sector del Griell de suelo urbanizable programado, se sitúa partiendo del límite actual de la ciudad a poniente hasta el que será el nuevo límite del ámbito urbano, la autovía C-17.

ELEMENTOS DESTACABLES

CRECIMIENTO URBANO ORDENADO
En una intervención que se ubica en el limite del casco urbano, una zona de transporte rápido y con zonas de alto valor paisajístico. Se pretende posibilitar un crecimiento del borde de la ciudad mucho más controlado y conservar el carácter agrícola del paisaje.

ARQUITECTURA EXPERIMENTAL Y ECOLÓGICA
El presente plan parcial desarrolla la teoría de los Ecotones según lo define el catedrático de ecología del paisaje Richard T. T., para intentar demostrar "que el encuentro entre diferentes dominios biológicos es un micro dominio de características mezcla de las de sus vecinos".

CALIDAD MEDIOAMBIENTAL
Se pretende no solo la creación de zonas verdes urbanas sino que estas formen una propuesta permeable, creando continuidades de topografía, vegetación y usos con el resto de espacios libres, y se usa el recurso de crear una fachada arbórea como barrera de sonido de la autovía.

SOSTENIBILIDAD
El proyecto desarrolla también otros aspectos como la hidrología, que permitirá el aprovechamiento de los recursos existentes y planificación del aprovechamiento del agua de lluvia, la creación de zonas de compostaje para los Residuos y crear, entre otros, recorridos para bicicletas y aparcamiento para las mismas en los vestíbulos, planificación de líneas de bus, aparcamiento público.

11

LLANO DEL CURA
PATERNA (VALENCIA)
SUMPA



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La zona sobre la que se actúa, proveniente de instalaciones militares, ya fue ordenada en 1985 por un Plan PARCIAL que no fue ejecutado.
El estado actual del ÁREA parte de un suelo poco ordenado, que no tiene bien definidos sus bordes urbanos, que está urbanizado de forma incompleta (falta de servicios urbanísticos) y que está muy mal comunicado con el casco urbano de Paterna.

ELEMENTOS DESTACABLES

INTERCONEXIÓN DE NÚCLEOS RESIDENCIALES
La actuación resuelve la articulación entre dos áreas urbanas del Municipio de Paterna: el casco urbano y las nuevas urbanizaciones residenciales desarrolladas en el eje de la Autovía CV-35, funcionalmente desvinculados por las deficientes conexiones con el núcleo urbano principal.

DOTACIONES PÚBLICAS
La ordenación resultante constituye un conjunto integrado y equilibrado de equipamientos públicos, dotaciones comerciales y áreas residenciales, lo que permite su caracterización en el modelo urbano como un nuevo barrio residencial en la localidad, y una decidida apuesta por la creación de un área rotacional, al servicio de los habitantes de Paterna.

PROMOCIÓN DE VIVIENDA
Se plantea la creación de suelo para vivienda protegida, de 520 viviendas, para satisfacer la demanda local de este tipo de vivienda.

CRECIMIENTO SOSTENIBLE
Se adoptan criterios de desarrollo sostenible, tanto en la propia ordenación urbanística como en el diseño y construcción de las edificaciones y se complementa con la valoración del paisaje, con la regeneración paisajística del entorno natural del Barranco d'En Dolça.

12

PRIM DE LOS MOLINOS
PATERNA (VALENCIA)
SUMPA



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La zona a ordenar urbanísticamente se encuentra al suroeste del casco urbano de Paterna, entre el barrio de Santa Rita y la vía del antiguo ferrocarril de vía estrecha, que une Valencia con Llíria. Esta zona estaba atravesada por el camino de los molinos, que conectaba el pueblo con uno de los molinos de grano situados en el este, cerca del río Turia. Durante el siglo XX, la zona se va ocupando por algunas industrias. El Plan General de Paterna de 1990 clasifica el área como suelo urbano de uso industrial.
Este proyecto debe afrontar la regeneración urbanística global de la zona, resolver las conexiones con las infraestructuras básicas para el casco urbano y plantear la sustitución del tejido industrial por el residencial, mediante su traslado a alguno de los polígonos industriales periféricos.

ELEMENTOS DESTACABLES

RENOVACIÓN URBANA
De un entorno degradado, en el que conviven zonas urbanas con industrias consolidadas, se plantea la ordenación de un borde urbano con reclasificación de suelo industrial a suelo urbano, con la finalidad de trasladar las industrias consolidadas en el casco urbano a polígonos industriales.

INTEGRACIÓN PATRIMONIAL
Se respeta el trazado original del histórico camino de Los Molinos, que da nombre a la ordenación y aún conduce a los antiguos molinos. Se recupera el Barranco del Sau, convirtiéndolo en un jardín, y se integra en la propuesta el Acueducto.

DESARROLLO SOSTENIBLE
Se crean nuevas zonas verdes. Las edificaciones se orientan para permitir el máximo soleamiento de los espacios públicos. Se estudian los fondos de perspectiva y los recorridos visuales para hacer más agradable el paisaje urbano, así como la elección de especies autóctonas de arbolados.

INTEGRACIÓN DEL TRANSPORTE
Se ordena el acceso al ferrocarril metropolitano y se potencia el carril bici. El Jardín del Intercambiador es la resolución creativa de un problema funcional: mantener un importante número de plazas de aparcamiento junto al antiguo apeadero y, simultáneamente, que fuera un jardín (jardín-aparcamiento o aparcamiento-jardín); se fragmenta el jardín, lo suficiente para que en los intersticios apareciera la vegetación y el arbolado sin perjudicar el cumplimiento de los requisitos funcionales.

13

SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS EN CASTIÑEIRIÑO, LAMAS DE ABADE Y A MUIÑA SANTIAGO DE COMPOSTELA (LA CORUÑA)

EMUVISSA



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El desarrollo del PGOU de Santiago, se refiere al desarrollo de los suelos urbanizables no programados situados en el borde urbano del Municipio de Santiago de Compostela, en concreto los S.U.N.P. 11/12 - CASTIÑEIRIÑO / LAMAS DE ABADE y S.U.N.P. 5-A MUIÑA.
Estos suelos se integran en los protocolos firmados en el 2001 y 2002 entre el Concello de Santiago y el IGVS para su desarrollo y generación de suelo para viviendas, y se enmarcan dentro de grandes bolsas de suelos urbanizables ubicados en las zonas de acceso sur y este de Santiago, a lo largo de la carretera de Ourense y de la Avenida de San Lázaro. Se trata de zonas de entrada/salida y borde de ciudad en la que confluyen multitud de condicionantes y que, atendiendo a su localización privilegiada respecto a la ciudad, fundamentan unas áreas muy singulares por la oportunidad de su desarrollo público.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENARIADO
Estas actuaciones se enmarcan dentro de los objetivos asumidos por el Concello de Santiago y IGVS, por el cual se destinarían los suelos de los S.U.N.P. 1, 5, 11, 12, 14, 22 y 36 a viviendas de protección pública.

DOTACIONES PÚBLICAS
En el caso del S.U.N.P. 5, la zona se apoya en el área de influencia de equipamientos institucionales, como el Museo Pedagógico de Galicia, la Residencia de Peregrinos y los accesos al Palacio de Congresos, Estadio, sin olvidar la proximidad de la traza del Camino de Santiago. En el caso de los S.U.N.P. 11 y 12, los equipamientos públicos se trasladan a la calle interior, potenciando la comunicación entre ambos polígonos y ofreciendo una lectura unitaria, situando contiguas a las zonas dotacionales las zonas verdes.

SINGULARIDAD EN LA GESTIÓN
El sistema de actuación es expropiación por medio de acuerdos, llevando a cabo el pago en especie, evitando los problemas y retrasos derivados de impagos de cuotas o solicitudes de expropiación de los propietarios.

CRECIMIENTO URBANO ORDENADO Y SOSTENIBLE
Diseño de la nueva fachada de la ciudad como una estructura permeable visualmente, con volúmenes edificables de tipología lineal y con una orientación norte-sur coincidente con las necesidades de soleamiento, la ubicación de una amplia zona verde entre las edificaciones y la potenciación de los recorridos peatonales a través del sistema de áreas libres y equipamientos.

14

PAU-4 “MÓSTOLES SUR” MÓSTOLES (MADRID)

IMS



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El PAU-4 “Móstoles Sur” se sitúa al sur del municipio, pegado al casco urbano. Abarca una superficie de 240 hectáreas, en la que ya el Plan de Sectorización ha ordenado 2 ámbitos y el Plan Parcial detalla la ordenación del ámbito sur excluyendo los sectores exteriores.
Se trata de un suelo urbanizable de uso predominante residencial, posibilitando que la edificación de las parcelas resultantes se efectúe antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENARIADO
La gestión es pública a través de un Consorcio Urbanístico (50% Comunidad de Madrid – 50% Ayuntamiento de Móstoles). Se financiará mediante crédito en el mercado libre, si bien se han solicitado ayudas a la Comunidad de Madrid dentro del Plan Vivienda 2005-2008.

SINGULARIDAD DE LA GESTIÓN
Se ejecutará la gestión del mismo con el sistema de gestión mediante expropiación “convenida”, con una amplia y modélica concertación con la propiedad privada; el justiprecio se ha fijado por mutuo acuerdo casi en su totalidad (98%).

PROMOCIÓN DE VIVIENDA
Obtención de suelo para viviendas, siendo el 75% de las viviendas promovidas con protección pública, además se consigue la implicación de las redes públicas de cesión obligatoria en la red de alojamientos temporales para vivienda en alquiler (Viviendas Tuteladas para estudiantes).

SUELO DOTACIONAL
Obtención de suelo para la construcción de la Universidad Rey Juan Carlos, de 435.000 m^2, que creará una actividad socio-cultural potente en la zona de la intervención.

CALIDAD MEDIOAMBIENTAL URBANA
Especialmente en las zonas de mayor intensidad de uso, creando grandes zonas verdes conectadas por itinerarios peatonales y ajardinados, tratados para reducir los impactos negativos medioambientales y sin grandes superficies destinadas a uso comercial.

DISEÑO DE ELEMENTOS SINGULARES
Se han previsto edificios y espacios públicos emblemáticos, y la plaza urbana vinculada al intercambiador de transporte con la línea de Metrosur.

15

REMODELACIÓN DE LOS BARRIOS DE VENTILLA Y VALDEACEDERAS EN EL DISTRITO DE TETUÁN MADRID

IVIMA



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El distrito de Tetuán, zona de marginalidad en su trama física y social, con la presente intervención, la remodelación de los barrios de Ventilla y Valdeacederas, se convierte en una zona de referencia en la transformación urbana del Madrid el siglo XXI.
Las actuaciones se realizan con técnicas distintas según el ámbito: de una parte la ZONA DE EXPROPIACIÓN (P.E.R.I. 6.1R), destinada a contener la avenida de Asturias, que tiene carácter semiconsolidado con gran cantidad de infraviviendas de carácter marginal, y de otra, la ZONA PATRIMONIAL (VALDEACEDERAS, P.E.R.I. 6.8 y VENTILLA), donde se ubicaban las actuaciones de colonias y poblados de absorción del período 1940-1960.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENARIADO
Se formula la ejecución de la actuación pública, establecida por el Convenio de Cooperación en Materia de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda, suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad Autónoma, de fecha 25 de noviembre de 1985, que ha ejecutado el IVIMA. Junto a la trasformación urbana se consigue la reserva de suelo para equipamientos al servicio de la comunidad.

REFORMA INTERIOR
Que, con la apertura de la avenida de Asturias y reordenación del resto del viario del ámbito, constituiría un distribuidor urbano de primera categoría que enlazaría la plaza de Castilla con la glorieta de Mondoñedo.

ASPECTO SOCIAL DE LA INTERVENCIÓN
Que prevé la construcción de las viviendas necesarias para el realojo de las familias afectadas por la remodelación, en un proceso ordenado previo al derribo, la preparación del suelo y la posterior construcción de nuevas viviendas.

EJE DOTACIONAL ESTRUCTURANTE
La actuación permite la creación de un eje estructurante cívico-urbano, consiguiendo enlazar los barrios afectados con plazas públicas ajardinadas y equipamientos tales como parque de bomberos, residencia para personas mayores, colegios, centro de salud, instalaciones deportivas, asistenciales y culturales, etc.

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS
Construcción de 2.706 nuevas viviendas, algunas para realojo, y la preparación de suelo para la construcción de cerca de 2.000 nuevas viviendas públicas.

16

ÁREA DE ORDENACIÓN REMITIDA DE BOLUETA BILBAO

ORUBIDE, S.A.



DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

El desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Bolueta en Bilbao, permite la recalificación de un uso industrial a residencial. Es un proyecto conjunto de Orubide-Visesa, el Ayuntamiento de Bilbao y la empresa privada Vallehermoso, para la recuperación de un suelo industrial degradado, con fuertes obligaciones sociales y urbanísticas.

ELEMENTOS DESTACABLES

PARTENARIADO
Intervención conjunta de los sectores público y privado que, como se ha indicado, se realiza por las empresas Orubide-Visesa, el Ayuntamiento de Bilbao y Vallehermoso.
La viabilidad económica de una operación se apoya en la aportación de la parte privada (que se encarga de construir el 38% de vivienda libre), y sobre la que se repercute el 80% del precio de compra de suelo y gastos de urbanización.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Para decidir el concurso de ideas de proyecto se ha contado, además del jurado, con un proceso de participación ciudadana, tanto como la exposición de las propuestas, como utilizando las nuevas tecnologías.

REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL
Que posibilita el mantenimiento de la actividad industrial tras su absorción y traslado, en su caso, procurando la recolocación de sus trabajadores, con la importancia social que esto tiene para esta comarca en declive.

PROMOCIÓN DE VIVIENDA
En esta propuesta se va a producir el triple de vivienda protegida de la que sería legalmente exigible. De las 1.100 viviendas previstas, 680 serán de protección oficial y precio tasado.

CALIDAD MEDIOAMBIENTAL URBANA
Se regenerará este espacio urbano degradado, descontaminando el suelo de su uso industrial anterior, para permitir el uso residencial, además se recupera un tramo de la ría, un borde verde junto al río y el paseo que comunique núcleos urbanos de Santutxu, Bolueta y Txurdinaga con el parque de Mina del Morro.

BUENAS PRÁCTICAS

andalucía 01

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Empresa Pública de Suelo de Andalucía. EPSA
Dirección:
Avda. Cardenal Bueno Monreal, 58 - Edificio Sponsor,
3ª planta
41012 Sevilla

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
Plan Parcial de Almanjáyar
Situación:
Almanjáyar (Granada)
Equipo Técnico del Planeamiento y Proyectos de Urbanización:
Francisco, Luis y Pablo Ibáñez
Arquitectos Técnicos:
Valentín Pascual Regueira y Fernando Tomás Monteil
Ingeniero T. Obras Públicas:
Miguel Fernández Melguizo
· Directores de los Trabajos (Técnicos de EPSA):
Arquitecto - Planeamiento:
Antonio Reyes Pérez
Ingeniero T. Obras Públicas:
Miguel Ángel Díez Ibáñez

ALMANJÁYAR
GRANADA

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA. EPSA

Con el fin de resolver el déficit de viviendas que padecía la ciudad de Granada, el antiguo Instituto Nacional de la Vivienda encargó al arquitecto y urbanista Fernando Terán la redacción de un Plan Parcial para Almanjáyar que, tras su aprobación en el año 1976, daría lugar a los primeros proyectos de urbanización del polígono.

El modelo urbano propuesto concebía un tipo de urbanización funcional e higienista caracterizada por la implantación de bloques aislados enclavados entre zonas verdes, equipados por grandes playas de aparcamientos y conectados entre sí por anchas avenidas de las que la principal, resuelta a modo de bulevar, debía de servir de sustituto de la carretera de Jaén-Madrid, como acceso principal por el Norte a la ciudad.

Lo que debería haber sido una urbanización modélica por su concepción urbanística, acabó en un tremendo fracaso debido a la pésima gestión desarrollada en Almanjáyar por los organismos públicos que, incapaces de afrontar los problemas que se habían planteado, acabaron desentendiéndose de la gestión del polígono.

Un hecho que vino a acrecentar el fracaso de la urbanización del Polígono, fue la decisión del Ayuntamiento de Granada de construir viviendas sociales en Almanjáyar, ante la urgente necesidad de realojar a las familias que malvivían en los albergues provisionales, dispersos por la ciudad. El hecho de reunir, en un mismo barrio, a cientos de familias sumidas en el desarraigo, de distintas procedencias y extracción social, provocó el rápido deterioro de las viviendas y de su entorno. La iniciativa privada empezó a desconfiar de la rentabilidad de sus inversiones, perdiendo interés por el proyecto y no acudiendo a las sucesivas subastas de terrenos que fueron quedando desiertas. Almanjáyar acabó convirtiéndose en un lugar degradado e inseguro con todas las características de un asentamiento marginal.

Ante esta situación, la Junta de Andalucía, una vez recibidas las transferencias en materia de suelo del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, decide encargar, a través de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior para el Polígono, que fue aprobado en el año 1987.

Tras un primer análisis de la situación en la que se encontraba Almanjáyar, se pudo detectar lo inadecuado de los criterios de zonificación seguidos, difícilmente asimilables a los hábitos y costumbres de la ciudad. Se pudo constatar la pérdida de importancia funcional del eje vertebral y de la estructura viaria interna en su conjunto, la falta de equipamientos, la degradación social, el incremento de la inseguridad ciudadana y el desequilibrio económico generado por una bajísima densidad de población en relación con las importantes infraestructuras y dotaciones ejecutadas.

Con el nuevo plan se define para Almanjáyar una escala urbana más reducida y más cercana al modelo de ciudad tradicional. Se diseñan nuevas tipologías edificatorias más acordes con las necesidades de los vecinos y espacios más reconocibles por nuestra cultura urbana. Se implantan usos terciarios con el fin de revitalizar la economía de la zona y se traza un nuevo viario para lo que se tuvo en cuenta que Almanjáyar pasaría a formar parte de la nueva entrada, por el Norte, a la ciudad.

La formalización del bulevar central del Polígono se resuelve con la implantación de una nueva tipología edificatoria que recibió el nombre de "Residencial Bulevar". Los edificios que habían de conformar el bulevar van descendiendo progresivamente en altura hacia las parcelas del interior, donde irán localizadas las construcciones de menor envergadura.

Se diseñaron farolas, bancos, estructuras de contención y otros elementos singulares del mobiliario urbano: fuentes, umbráculos, miradores y conjuntos escultóricos para que los vecinos pudieran identificar y reconocer como propios los distintos espacios del Polígono.

EPSA aglutinó a los distintos agentes implicados en el ámbito, tales como el Arzobispado, el Ayuntamiento de Granada, la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Granada, en la ejecución de la reparcelación voluntaria. Esto sirvió para llevar a cabo las operaciones hipotecarias y adecuar la realidad registral a la urbanística que representó el PERI.

A raíz de la aprobación del PERI se van encargando los proyectos de urbanización de los distintos sectores que se definían en el Plan. En una primera fase se desarrollan los sectores 05, 06, 07 y 09 (b), que adaptan las infraestructuras existentes al nuevo planeamiento, ejecutándose posteriormente las obras de urbanización de los sectores 03, 04, 14, 13 y 12. En una última fase se están ejecutando el resto de los sectores 09 (a), 10, 11 y 17.

Como elementos significativos, el PERI contempla la ejecución de un parque público con una superficie de la actuación de 53.144 m^2, espacio cualificado hoy día por la incorporación de una piscina de uso público y servicios complementarios.

Otra actuación, dentro del ámbito general, ha sido la firma de un convenio de Cooperación con la

Dirección General de Patrimonio para la gestión urbanística del suelo para un edificio que albergará a las delegaciones de la Junta de Andalucía. Esta gestión se concreta en las parcelas 3 y 9 del sector 14 con una edificabilidad de 18.000 m^2t.

Con la reurbanización de Almanjáyar se ha conseguido una mayor superficie del escaso suelo edificable de la ciudad, optimizándose, de esta forma, los recursos existentes y aprovechando las costosas infraestructuras ya realizadas.

Algunos de los proyectos realizados por EPSA en Almanjáyar fueron seleccionados, dada su calidad arquitectónica, para la Primera Bienal de Arquitectura Española o han sido merecedores del premio Europan para jóvenes arquitectos.

Las actuaciones de la Junta de Andalucía han impulsado, en el entorno de Almanjáyar, la construcción de equipamientos singulares de indudable interés arquitectónico, entre los que podemos mencionar el Parque de Bomberos o la nueva Estación de Autobuses de Granada.

La ejecución del nuevo planeamiento ha permitido disponer en el Polígono de suelo suficiente para la construcción de más de 7.000 viviendas, además de colegios, zonas verdes y equipamientos sociales y deportivos.

La magnitud de la intervención se refleja en estos datos: se han colocado más de 100.000 m^2 de pavimento para usos peatonales, 600 nuevas farolas, 250 bancos y más de 14.000 árboles y plantas.

Una vez urbanizado, el Polígono tiene capacidad para acoger una población superior a la de ciudades como Baza, Guadix o Loja, con unos estándares para equipamientos y espacios libres superiores a los de la propia ciudad de Granada.





EMPRESA PÚBLICA DEL SUELO

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

OTROS ORGANISMOS JUNTA DE ANDALUCÍA





DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

Superficie bruta:
1.718.590 m²
Superficie parcelas:
1.216.734 m²
Superficie neta:
1.068.983 m²
Nº viviendas estimado:
7.091 Uds.
Bajos comerciales:
45.530 m²
m² construidos:
964.931 m²
Superficie viario y espacios libres:
501.856 m²

PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE EPSA CONSTRUIDAS

En parcela 1 y 2 del Sector:
7132 viviendas.
En parcela 1 del Sector 4:
116 viviendas.
En parcela 4 del Sector 14:
280 viviendas.
En parcelas 6 y 10 del Sector 6:
56 viviendas.
Total construidas:
584 viviendas.

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS EN ALMANJAYAR POR GESTIÓN DELEGADA DE LA CONSEJERÍA

Bloques: 43, 44, 45, 46, 47, 48 y 49
(ya finalizados).
Total viviendas: 112.

Bloques: 40, 41, 42 (en proyecto).
Total viviendas: 48.

El período de ejecución va desde 1987 hasta la fecha (pendiente de recepciones de los Sectores 9 (b) y Parque.

Gastos

Sector 5	171.288,45 €
Sector 6	2.107.392,18 €
Sector 7	1.962.821,54 €
Sector 9 (a)	1.605.355,99 €
Sectores 3, 4, 13 y 14	2.181.862,72 €
Sector 12	279.892,41 €
Sector 9 (b)	3.275.249,76 €
Sector 11	1.950.000,00 €
Parque Sector 11	2.150.000,00 €
Modificación de pasos peatonales	22.206,48 €
Honorarios y Formalización	1.507.606,50 €
Valor inicial de los terrenos	6.052.198,63 €
Compra de terrenos	1.292.176,02 €





02

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA

Nombre:
Empresa Pública de Suelo de Andalucía. EPSA
Dirección:
Avda. Cardenal Bueno Monreal, 58 - Edificio Sponsor,
3ª planta
41012 Sevilla

DATOS DEL PROYECTO

Nombre:
Pago del Medio
Situación:
La Rinconada (Sevilla)
Equipo Técnico:
· Propuesta General de Ordenación:
Urbanismo y Arquitectura, López Bermúdez, S.L.
Arquitecto:
Enrique Abascal García
· Directores de los Trabajos (Técnicos de EPSA):
Damián Álvarez Salas - I.C.C.P.
José Santiago Lorenzo Martín

PAGO DEL MEDIO
LA RINCONADA (SEVILLA)

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA. EPSA

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se trata de una Promoción integral que implica en la obtención del suelo, planeamiento, equidistribución de deberes y derechos, urbanización, ejecución de equipamientos, edificación parcial directa y puesta en el mercado del resto del suelo, de un sector de Suelo Urbanizable No Programado del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de La Rinconada, aprobado el 31 de mayo de 2000.

La intervención se desarrolla mediante un Convenio Interadministrativo de Colaboración al amparo, entre otros, de los artículos 73.3, 90.2 y 95 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de 17 de diciembre, suscrito entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de La Rinconada, actuando en nombre de aquella la Empresa Pública de Suelo de Andalucía como ente instrumental de la misma y titular exclusiva del Patrimonio Autonómico de Suelo (Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo).

El Convenio establece, en síntesis, una asignación de funciones y responsabilidades (al Ayuntamiento las correspondientes en el orden administrativo a la Administración actuante, y a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la de entidad gestora del sistema de actuación), de dirección del proceso (Comisión de Seguimiento paritaria entre las administraciones firmantes), de financiación (por mitades) y de participación en los beneficios (por mitades del aprovechamiento patrimonializable).

OBJETIVOS

· Unión urbana a través de un gran eje viario, en sección de bulevar, de los dos núcleos existentes en el municipio distantes 2.400 m entre sí: La Rinconada, sede administrativa, núcleo histórico, con 8.000 habitantes, y San José de la Rinconada, de 24.000 habitantes, núcleo surgido al amparo de los establecimientos fabriles que fueron implantándose al socaire de su posición en relación con las comunicaciones: carretera y ferrocarril.

· Realización de una potente actuación de política pública interadministrativa autonómica y municipal de suelo, con destino preferente y mayoritario a vivienda acogida a algún régimen de protección pública, de las cuales el 60%, al menos, tendrán el destino de Protección Oficial.

· Promoción Pública directa de vivienda de Protección Oficial.

· Creación de un núcleo de servicios terciarios, dotaciones, red de espacios libres y equipamientos, tanto públicos como privados, de niveles local, comarcal e incluso metropolitano, que mejore sensiblemente la calidad, capacidad y variedad de los existentes, así como su accesibilidad a los ciudadanos.

· Establecimiento de un modelo de desarrollo sostenible, en lo económico, en lo ambiental y en las dotaciones y servicios, creando un área urbana compleja, multifuncional, equipada e intercomunicada.

· Oferta en el mercado de suelo de una urbanización integral dotada desde el principio de los equipamientos fundamentales necesarios: guarderías, centro de salud, centros escolares y deportivos, sociales y administrativos, de seguridad ciudadana, de ocio, etc.

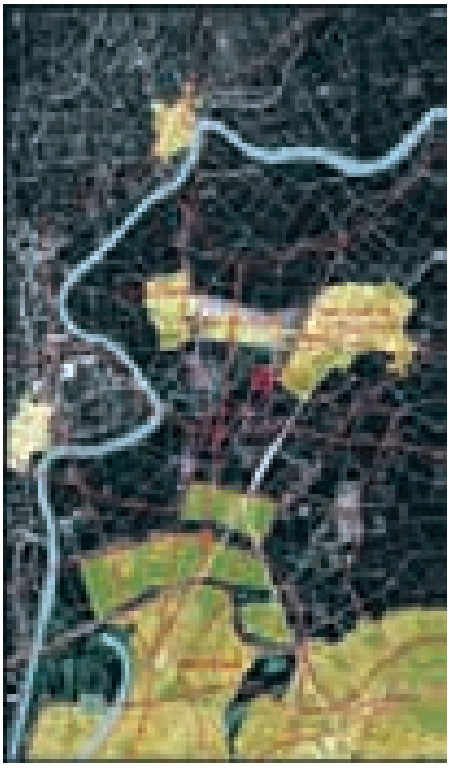
· Facilitar y articular la relación con los dos núcleos urbanos del nuevo Acceso Norte a la ciudad de Sevilla, mejorando la comunicación con esta, distante 7 Km aproximadamente de su zona norte,

DATOS URBANÍSTICOS

Superficie: St = 1.285.300 m^2 de suelo.
Edificabilidad: e: 0,40/0,55 $m^t t/m^2 s$.
Clasificación de suelo: SUNS (suelo urbanizable no sectorizado).
Densidad de viviendas: 30/40 viv/ha.
Sistema de actuación: pública. Expropiación.
Forma de gestión del sistema: directa mediante convenio con EPSA.
Nº de viviendas: 3.900/5.200 uds.

Usos

· Mayoritario: Residencial.
· Viviendas protegidas (40/60%).
· Sistema General de Red Viaria de Interés Regional.
· Sistema General de Red Viaria de Interés Municipal.
· Sistema General de Espacios Libres:
30 m^2/viv10% (St.- SGRV).
· Sistema General de Dotaciones:
20 m^2/viv 7% (St – SGRV).
Usos incompatibles: Industriales
Usos complementarios: Terciarios (10/20%)



PROGRAMACIÓN.
ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS

1. Convenio Interadministrativo de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de La Rinconada: 16.01.03.
2. Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística para modificación de usos, intensidades y densidad de vivienda: A.D. 14.06.04.
3. Delimitación Área de Reservas de Terrenos sobre Suelo Urbanizable No Sectorizado: A.D. 16.09.04.
4. Expediente de expropiación forzosa mediante procedimiento de tasación conjunta para la obtención de suelos con destino a los Patrimonios Autonómico y Municipal de Suelo: A.D. 16.05.05.
5. Actas de Ocupación y Pagos: 3 al 11.10.05.
6. Contratación Dirección Integrada de Proyectos y Realización Integral del Diseño: 05.05.05.
7. Plan de Sectorización Ordenado: en redacción.
8. Proyecto de Reparcelación: pendiente.
9. Proyecto General de Urbanización: pendiente.
10. Revisión-Adaptación PGOU: en redacción.
11. Licitación Obras: 30.06.06.

PROCESO DE OBTENCIÓN DEL SUELO

La propia naturaleza estratégica de la intervención, su importancia y su contundencia, que se evidencian por sus objetivos enumerados, traen como consecuencia inevitable la determinación del carácter público de la iniciativa y de su desarrollo urbanístico, lo que obliga a obtener, forzosamente, el suelo necesario íntegramente de propiedad privada.
Para ello no cabe otra opción que delimitar una Reserva de Terrenos, al amparo del art. 73 LOUA (disposición que ya aparecía en el 278 del TRLS 92), utilizando también el beneplácito que presta su apartado 3, al permitir su realización mediante convenio interadministrativo de colaboración entre la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el Ayuntamiento de La Rinconada.
El destino de los suelos de la Reserva ha sido, como impone el precitado artículo 73, la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
La delimitación se formuló en septiembre de 2004. Conscientes, no obstante, de la contradictoria jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia y del Tribunal Supremo, respecto a sancionar la justificación de las Reservas de Terrenos, se trató de expresar con el máximo nivel de concreción posible, dado que el único instrumento de referencia es la Modificación del Plan General con las escasas determinaciones que contienen respecto a los suelos urbanizables no sectorizados (antiguos no programados de la Ley del Suelo estatal), los específicos usos que se tienen previstos para los suelos que integran el ámbito de la Reserva y que no pueden ser otros que los que la LOUA define para los patrimonios públicos: vivienda protegida y excepcionalmente de otro tipo, usos de interés público y otros que, redundando en una mejor gestión del propio patrimonio, sean declarados de su interés social.
Aunque la idea de las Administraciones convenientes ha sido destinar la mayor parte de la edificabilidad residencial (80% de la edificabilidad total) a las distintas modalidades de protección contempladas por el T.R. (Orden 3/08/2005) del IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, el Documento de Delimitación del Área de Reserva se extiende ampliamente en argumentar la justificación de la propuesta de implantación de las otras modalidades y usos previstos: viviendas no sujetas a algún régimen de protección pública (20%) y usos terciarios y otros no incompatibles (20%).
Otra opción estudiada para obtener el suelo interesado aplicando la institución expropiatoria fue la determinación de este sistema de actuación para el desarrollo del Sector, lo que hubiera obligado a clasificar el suelo como Urbanizable Sectorizado para posibilitar la asignación del sistema de actuación, bien desde el Plan de Sectorización, bien desde el/los planeamiento/s parciales, predelimitando previamente el ámbito de ejecución sistemática, como es preceptivo. En cualquier caso, esta clasificación del suelo elevaría artificialmente el precio legal del suelo al intervenir su valor urbanístico, a tenor de lo dispuesto por el art. 27 de la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por la Ley 10/2003 de Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
La Delimitación de la Reserva de terrenos comporta, además de la utilidad pública y necesidad de ocupación, la sujeción de todas las transmisiones

que se efectúen en su seno a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración (73.2.b LOUA), que representa una importante ventaja añadida en cuanto atalaya vigilante de transmisiones especulativas y en cuanto instrumento susceptible de facilitar compras directas.
Porque, independientemente de la articulación del modelo expropiatorio, en todo momento se gestionó la compra directa a los propietarios, con apreciables resultados, hasta el punto de que, al aprobarse el Proyecto de Expropiación, el Ayuntamiento y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía habían adquirido ya cerca de 40 has, entre ambos, lo que supone casi una tercera parte de la totalidad del ámbito interesado. No debe pasar inadvertido el valor que estas compras tendrán a la hora de la determinación del justiprecio del resto de los suelos como valor de aplicación analógica.
Actualmente, el expediente expropiatorio, por el procedimiento de tasación conjunta, se encuentra aprobado definitivamente, abonados los importes de las valoraciones municipales individualizadas y ocupadas las fincas, excepción hecha de las que tienen cosechas pendientes de recolección que disponen del plazo necesario.
La Modificación del PGOU, la Delimitación del Área de Reserva y el Proyecto de Expropiación se encuentran recurridos ante los Tribunales correspondientes, si bien, a la presente, las peticiones de suspensión de las actuaciones han sido rechazadas por la Sala.

PROCESO DE PLANEAMIENTO

Modificación del PGOU; justificación

Las determinaciones del Plan General actual para el Área SUNP-1 "Pago del Medio" excedían de los objetivos generales que debe establecerse para un suelo de esta clasificación, alcanzando contenidos propios de un planeamiento de desarrollo que, al no haberse realizado este, encierran importantes contradicciones entre sí (como la imposibilidad de consumir el aprovechamiento total permitido) y limitan significativamente las posibilidades de ordenación detallada ulterior.
La propuesta de modificación del PG. suprime las determinaciones que exceden de las que corresponden a la clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado (Antiguo No Programado) y sustituye las referentes a usos, densidad e intensidad con el doble objetivo de conseguir:
1. Viabilidad económica de la actuación, absorbiendo el bajo precio del suelo urbanizado que impone el elevado porcentaje destinado a vivienda protegida.
2. Diversidad de usos (residenciales, comerciales, económicos, de ocio, etc.), buscando el uso endogámico y convivencial del espacio urbano y sus dotaciones, reduciendo la movilidad de los habitantes, etc.
3. Favorecer, con unas densidades e intensidades medias (30/40 viv/ha y 0,40/0,55 m^2t/m^2s) un crecimiento urbano compacto, próximo, no difuso, la prestación de unos servicios públicos eficaces y de bajos costes por las escasas distancias y por organización.
Por razones valorativas, el ámbito superficial interesado no se modifica de clasificación, continuando como Suelo Urbanizable no Sectorizado, cuyo valor se iguala al del Suelo No Urbanizable, según la Ley 6/98 del Suelo estatal. Ha pesado más esta razón, como no podía ser de otra manera, que la agilidad y rapidez del proceso de desarrollo de la actuación, que hubiera ganado bastante tiempo si se opta por la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado que hubiera precisado solo la formulación del planeamiento parcial. Otra razón, también de mucho peso, es que esta última opción conduciría a unas precipitadas tomas de decisiones respecto a la ordenación estructural o, alternativamente, a retrasar la modificación del PGOU hasta la maduración de esas decisiones.
Además, con ninguna de las dos clasificaciones de suelo se precisa innovar el planeamiento general para incorporar el sector al proceso urbanístico.

Planeamiento de desarrollo: Plan de Sectorización Ordenado

La opción del cambio de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Urbanizable Sectorizado o Urbanizable Ordenado se ha decantado por esta última por razones de economía de tiempo y de ceremonial administrativo, ya que con la primera opción habría que ir a desarrollar dos instrumentos y dos o más documentos (Plan de Sectorización y Plan/es Parcial/es), mientras que con la segunda basta con un Plan de Sectorización Ordenado, es decir que contenga la ordenación detallada. Aún asumiendo que esta elección obliga a acelerar la adopción de decisiones sobre la ordenación que, de la otra forma, pudieran disponer de más tiempo de reflexión.

Revisión-Adaptación del PGOU

El Ayuntamiento está redactando, actualmente, una Revisión de su Plan General para adaptarlo a las disposiciones de la LOUA que, obviamente, integrará la actuación "Pago del Medio" con las determinaciones adoptadas para ella.

ORGANIZACIÓN TÉCNICA

La complejidad del desarrollo de la actuación en los campos jurídico, urbanístico, técnico y económico, hace que la Comisión de Seguimiento de la actuación haya decidido adoptar la herramienta del Proyect Management para afrontar la organización general de la misma, encargando a un equipo especialista su control y seguimiento, es decir, la Dirección Integrada de Proyecto (DIP), y la Realización Integral del Diseño (RID) a una UTE integrada por dos equipos especializados, uno en planeamiento y otro en proyectos de urbanización. Estos últimos realizarán la totalidad de los trabajos necesarios para formular el planeamiento, el instrumento de equidistribución y los proyectos de urbanización que resulten de la estructura de la desagregación de proyectos que se adopte. Realizará o encargará, asimismo, todos los trabajos e informes sectoriales o complementarios. No incluye la Dirección Facultativa de las obras que, probablemente, y a la vista de la experiencia, se llevará con equipo propio contratado, a pie de obra y con dedicación exclusiva.

INVERSIÓN PREVISTA

Directa: 40 millones de euros.
Inducida: 770 M. de euros.

03

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Empresa Pública de Suelo de Andalucía. EPSA
Dirección:
Avda. Cardenal Bueno Monreal, 58 - Edificio Sponsor,
3ª planta
41012 Sevilla

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
Plan Especial de Reforma Interior de Zafra “Peri Zafra”
Situación:
Huelva
Equipo Técnico:
· Planeamiento:
Arquitectos:
Andrés Bruno Romero Mantero
José Álvarez Checa
Gonzalo Delgado Vizcaíno
· Proyecto de Urbanización del Parque:
Arquitecta:
Elisabeth Galí Camprubí
· Dirección Facultativa Ejecución del Parque:
Guillermo Duclós Bautista
· Director de los Trabajos (Técnico de EPSA):
Arquitecto:
Antonio C. Pérez Corralejo

PERI ZAFRA
HUELVA

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA. EPSA

La importancia del transporte marítimo en las ciudades portuarias generó, por un lado, amplias áreas de litoral marítimo ocupadas por infraestructuras relacionadas con las actividades del puerto, y por otro, una tendencia a desarrollarse las ciudades de espaldas a sus zonas portuarias y, consecuentemente, a sus frentes marítimos o fluviales.
Con el paso del tiempo, las actividades portuarias han evolucionado, cambiando las viejas instalaciones hacia lugares menos ligados a centros urbanos con la resultante liberalización para otros usos de extensas áreas de terreno adyacentes a los centros históricos de las ciudades.
La aprobación en el año 1964 del Polo de Desarrollo y del Plan General de Ordenación Urbana de Huelva, supuso para la ciudad, por un lado, la consagración del abandono de su posible acercamiento a la ría, al ubicarse el desarrollo industrial en los terrenos aledaños a la misma, y por otro, la formalización de las grandes ideas definitorias de la estructura urbana de la ciudad futura.
En el año 1976 se desmontan la línea del ferrocarril y las instalaciones de la conocida estación de Zafra y se paraliza la actividad del depósito de minerales, quedando en su lugar unos suelos vacíos, de forma trapezoidal, localizados entre el casco urbano y las instalaciones del puerto interior de Huelva, con una superficie total superior a 28 hectáreas.
La ordenación propuesta por el Peri Zafra trata fundamentalmente tres aspectos: el crecimiento de la ciudad hacia la ría como elemento vertebrador, la creación de espacios intersticiales de transición entre la ciudad construida y la nueva ciudad y entre las instalaciones portuarias y la zona de crecimiento, así como garantizar la permeabilidad desde el casco antiguo prolongando los viales principales del mismo.
La ordenación, por tanto, establece tres áreas bien diferenciadas: una primera que funciona como transición entre el antiguo borde del casco urbano, ocupada por un bulevar y dotada de amplios pasos peatonales y edificios administrativos tanto de nueva planta (Aguas de Huelva, Epsa, Estación de autobuses), como edificios procedentes de la rehabilitación de los antiguos edificios de oficinas de la antigua estación. Este bulevar se ve cortado tan solo por la prolongación de los viales provenientes del casco antiguo: Avda. de Portugal, Calles Gravina y Puerto y Cala.
En la segunda área, de forma triangular, se desarrolla la edificación propiamente dicha. Se trata de un conjunto de edificios en altura adosados a los lados del triángulo que ayudan a generar frentes uniformes de ciudad, tanto hacia el borde del casco urbano como hacia la ría. Estas edificaciones dejan amplios espacios para plazas públicas, aparcamientos y zonas peatonales, sirviendo de contrapunto a la ciudad existente en la que abundan las calles angostas con aceras estrechas. La zona central del triángulo, así como su vértice principal, están ocupados por dotaciones tanto administrativas como de apoyo al transporte.
La última área se encuentra ocupada por el denominado Parque Urbano Zafra, construido dentro del programa de espacios Públicos de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y financiado por la propia Consejería y el Ayuntamiento de Huelva y que actúa como borde de dicha zona.
El parque, que se convierte en un espacio permeable que pretende ser la antesala de la ciudad a la ría, se divide en dos zonas claramente diferenciadas, delimitadas por una avenida pavimentada, flanqueada por palmeras, que lo corta diagonalmente desde la Plaza Doce de Octubre, donde se encuentra uno de los accesos principales, hasta su vértice norte, donde se encuentra el otro acceso principal, en conexión con el balcón sobre el río Odiel.
Al Norte del parque se ha creado un Centro Comercial, de singular concepción formal, que supone un remate de gran escala arquitectónica al conjunto de la actuación.

FICHA TÉCNICA

Planeamiento

1. Planeamiento aplicable: PGOU. AD. 1964.
2. Finalidad de la actuación: Apoyo al casco histórico absorbiendo su carencia de equipamientos. Acercamiento de la ciudad a la ría.
3. Datos del Instrumento de Planeamiento:
Nombre: Plan Especial de Reforma Interior de Zafra (PERI Zafra).
Situación: Aprobación definitiva 26/04/1990.
Ámbito de Actuación: Sur-Oeste de la ciudad, próximo a la zona del puerto. Comprende dos ámbitos con una superficie territorial total de 285.567 m^2; uno, sistema general destinado a Parque con una superficie aproximada de 129.000 m^2, y el resto, ordenación residencial y equipamientos.
Tipo de Suelo: Urbano.
4. Desarrollo de la intervención.
Fases de la elaboración y aprobación planeamiento:
· PERI Zafra: Aprobación Definitiva 26/04/90
· Modificación PERI nº 1: Aprobación Definitiva 29/07/93.

· Modificación PERI nº 2: Aprobación Definitiva 26/02/98.
5. Superficie total: 285.567 m²
Unidad de Actuación "A":
156.461,00 m²
Superficie destino residencial-comercial:
13.025,20 m²
Superficie destinada a equipamientos:
58.280,84 m²
Superficie destino viario:
70.118,40 m²
Superficie espacios libres:
15.036,57 m²
Sistema General del Parque:
129.106 m²

Gestión
Unidades de Ejecución:
Unidad de Actuación "A": Sistema de Compensación.
Propietarios:
· Ayuntamiento de Huelva: 27,764%.
· EPSA: 59,437%.
· Comunidad Autónoma: 0,582%.
· Autoridad Portuaria: 12,217%.
Unidad de Actuación "B": Sistema General Parque. Convenio con el Ayuntamiento de Huelva en el marco del Programa de Espacios Públicos de la Consejería de obras Públicas y Transportes. Gestión delegada a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía.

Financiación
Unidad de Actuación "A": Junta de Compensación, mediante derramas.
Unidad de Actuación "B": Financiación 50% Ayuntamiento de Huelva-50% EPSA, con límite máximo de inversión por parte de EPSA de 200 Mill. Pta.
Subvenciones: Programa Andalucía 92 (COPT).
Subvención Ayuntamiento de Huelva de 207,4 Mill. Pta. para Urbanización PERI Zafra. (Orden 25/09/90).









04

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA

Nombre:
Empresa Pública de Suelo de Andalucía. EPSA
Dirección:
Avda. Cardenal Bueno Monreal, 58 - Edificio Sponsor,
3ª planta
41012 Sevilla

DATOS DEL PROYECTO

Nombre:
Sector SUNP-1
Situación:
Jaén
Equipo Técnico:
· Planeamiento y Proyectos de Urbanización y Reparcelación:
TALES, UR.
· Intervención arqueológica:
GEPARQ 99, S.L.
· Directores de los Trabajos (Técnicos de EPSA):
Arquitecto:
Manuel Martínez Jiménez
Ingeniero T. Obras Públicas:
Juan Antonio Muñoz Bonilla
Arquitecto:
Rodolfo Pérez Neira

SECTOR SUNP-1 JAÉN

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO DE ANDALUCÍA. EPSA

ACTUACIÓN DE SUELO RESIDENCIAL SECTOR SUNP-1 DEL PGOU DE JAÉN

DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

Se trata de desarrollar un área que se estructura sobre un elemento fundamental: El Paseo de la Estación, como pieza básica del sistema de espacios libres, que conectará el suelo urbano consolidado –RP-4– y la expansión de la ciudad hacia el Norte. Este eje debe concentrar la actividad urbana en el ámbito del sector y tener capacidad de atracción a nivel de ciudad. La RED VIARIA la constituye el eje Norte-Sur, en paralelo con el Bulevar y el distribuidor norte perpendicular a aquél. El viario secundario completa estos ejes creando una malla octogonal que se completa con un eje/bulevar Este-Oeste, que potenciará la relación futura con los suelos urbanizables aún por desarrollar. La actuación integra un sistema local de espacios libres que se distribuye con el doble objetivo de separar usos residenciales e industriales existentes en el borde oeste, y de completar el sistema general en las zonas más densas de vivienda colectiva. El sistema local de equipamientos se localiza en los bordes de las zonas de vivienda de mayor densidad. La vivienda colectiva se sitúa a ambos lados del paseo Norte/Sur, reforzando el papel articulador de este elemento, eje de la actividad cívica y comercial; partir de ahí se gradúa hacia los bordes la intensidad del uso residencial. Los usos terciarios se localizan preferentemente sobre este mismo eje, mientras que el uso industrial que se reduce al mínimo se localiza en el borde este colindante al industrial existente.

Arqueología. Yacimiento Arqueológico Marroquíes Bajos

La totalidad de la superficie del sector SUNP-1 está dentro de la Zona Arqueológica denominada Marroquíes Bajos, inscrita, con carácter específico, en el Catálogo general del Patrimonio Histórico Andaluz por Orden de 22 de octubre de 2003. Cualquier actuación de obras de construcción de edificaciones, instalaciones subterráneas, remoción de terreno, requiere por tanto una Intervención arqueológica previa. Toda licencia requiere la autorización previa de Cultura.

Las intervenciones arqueológicas que se han llevado a cabo en la totalidad del sector previamente a acometer las obras de urbanización han permitido documentar ampliamente el Yacimiento de Marroquíes Bajos. Son de destacar los hallazgos realizados sobre la zona de jardines denominada JN-4 (en la 2ª fase de la urbanización), por Resolución del Director General de Bienes Culturales, de 29 de mayo de 2003; para la zona JN-4 se requiere proyecto específico para la consolidación, integración y adecuación para la visita pública.

OBJETIVOS

1. Conseguir una oferta de suelo público capaz de atender las necesidades de vivienda protegida para los próximos años.
2. Ejecutar el tramo viario de distribuidor norte y la prolongación del Bulevar “Paseo de la Estación” como S.G. de Espacios Libres estructurador de la extensión norte de la ciudad.
3. Programar el desarrollo residencial a medio plazo de la ciudad hacia el Norte.

GÉNESIS DE LA ACTUACIÓN/CONVENIOS

Convenio urbanístico de expropiación entre el Excmo. Ayuntamiento de Jaén y la Empresa Pública de Andalucía. Suscrito con fecha de 20 de septiembre de 1991, con el objeto de facilitar la gestión y ejecución del Plan General de Ordenación urbana de Jaén. EPSA sería la beneficiaria de la expropiación. Asume la Gestión y Ejecución para el desarrollo del sector.

Asunción de Costes (Incluido el coste de suelo):
EPSA 75%; Ayuntamiento 25%.
Reparto de aprovechamientos:
EPSA 75%; Ayuntamiento 25%.

Antes de llegar a culminarse el procedimiento de expropiación, el Ayuntamiento de Jaén firma Convenio Urbanístico con los Propietarios del Sector, aprobado por Pleno el 28 de abril de 1995 -el Justiprecio será satisfecho mediante la adjudicación de terrenos urbanizados-, a raíz de este hecho se firma nuevo Convenio EPSA/Ayuntamiento, con fecha de 15 de noviembre de 1995, con el mismo objeto y en los siguientes términos:

Asunción de Costes (totalidad de los gastos de urbanización –pago de justiprecio a los propietarios no adheridos al Convenio, planeamiento, gestión, obras, etc.):
EPSA 75%; Ayuntamiento 25%.
Reparto de Aprovechamientos:
Propietarios: 1/3 DEL 85% del A. Tipo;
EPSA 75% del Aprovechamiento restante;
Ayuntamiento: 25% del aprovechamiento restante.

Adenda al anterior Convenio, de 17 de diciembre de 1995, para dejar sin efecto la obligación asumida por EPSA relativa a la ejecución de Sistemas

Generales y demás obras de infraestructuras para sustituirla por la cuota que le corresponderá por la carga imputada a la Unidad de Ordenación T-2).

DATOS BÁSICOS DE LA ACTUACIÓN

Datos globales

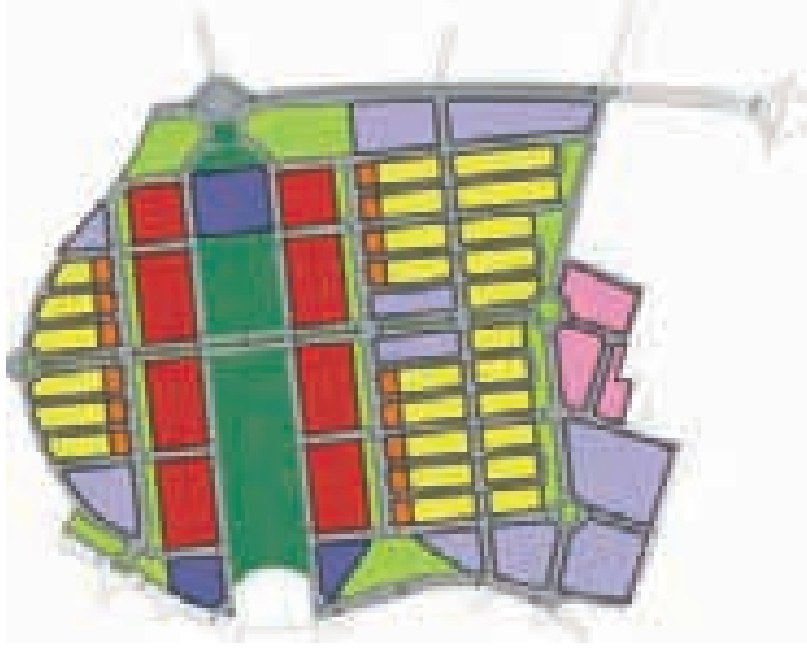
Superficie: 70,59 Ha (incluyendo 6,52 Ha de S.G. de espacios libres y 3,28 Ha de S.G. viario ronda norte).
Uso característico: Residencial.
Usos permitidos: Terciario y Dotacional.
Edificabilidad máxima: 0,90 m^2/m^2 (excluidos Sistemas Generales).
Edif. lucrativa máxima: 0,787 m^2/m^2 (excluidos Sistemas Generales).
Nº máximo de viviendas: 3,333 (al menos el 20% serán de topología UNIFAMILIAR).

PLANEAMIENTO PREVIO APLICABLE PGOU

(Aprobado definitivamente el 4 de agosto de 1987)
Clase de suelo: Urbanizable Programado.
Figura de planeamiento: Programa de Actuación Urbanística.
Carácter de la actuación: Pública.

DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

Se delimita todo el Sector como una única unidad de ejecución.
1. Programa de Actuación Urbanística (A.D. 7/11/1996).
2. Plan Parcial (A.D. 12/12/1996 y 10/05/2002 –modif. puntual–).
3. Proyecto de Reparcelación.
4. Proyecto de Urbanización (a desarrollar en tres fases):





Desarrollo de la urbanización

Fase	Inicio	Recepción	Grado de desarrollo
Primera	30 septiembre 1998	22 diciembre 2000	Consolidada por la edificación
Segunda	6 mayo 2002	9 marzo 2004	Consolidada por la urbanización y consolidada por la edificación en un 50%
Tercera	28 septiembre 2004*	5 julio 2005*	*Fase de movimientos de tierra e intervención arqueológica

ORDENACIÓN PORMENORIZADA/ZONIFICACIÓN

Parcelas de uso lucrativo

Uso	Tipología	Superficie (m^2)	Edificab (m^2)	Edif. Otros Usos (m^2 /m^2)	Nº vvdas.
Residencial	Colect. cerrada	88.602,00	252.340,00	17.100	2.294
	Colect. abierta	17.836,50	23.187,45		210
	Unifamiliar		129.951,36		829
Terciario		22.540,00	35.527,00		
Industrial		20.189,50	21.920,80		

Dotaciones locales

Sistema	Uso	Superficie (m^2)	Edificabilidad (m^2)
	Docente	54.591,90	32.755,02
	Deportivo	26.871,00	16.122,60
	Social	11.851,60	18.962,22
	Servic. Infraestruct.	126,80	38,04
	TOTAL S.L. EQUIPIM.	93.441,10	67.878,22
Espacios libres de uso y dominio público	Áreas de juego	20.362,90	
	Jardines	50.455,60	
	TOTAL S.L.E. LIBRES	70.818,50	





Nº de viviendas protegidas

1ª Fase: 318 vvdas. (284 privados y 34 EPSA)
2ª Fase: 462 vvdas. (210 privados y 252 EPSA)
3ª Fase: de momento se desconoce cuál será el total. EPSA promoverá 951 unidades.
Que suman un mínimo de 1.731 viviendas en algún régimen de protección, que equivale al 69% sobre el número total de viviendas en tipología plurifamiliar y un 52% sobre el número total de viviendas del sector.

INVERSIÓN

1ª Fase: 6.303.539,54 € (Incluye los costes comunes a todo el sector).
2ª Fase: 5.723.000,00 €.
3ª Fase: 8.434.000,00 €.
Inversión total: 20.460.539,54 €.
A día de hoy, la inversión realizada asciende a la cantidad de 11.028.949,00 €.

ASPECTOS SINGULARES DE ESTA ACTUACIÓN

Sistema de actuación. Iniciativa pública

· Convenio Urbanístico:
Propietarios/Ayuntamiento (pago del suelo en Aprovechamientos).
· Convenio de Colaboración:
EPSA/Ayuntamiento.
Participación en Costes 75%/25%; participación en Beneficios 75%/25% (sobre los aprovechamientos totales descontando los aprovechamientos adjudicables a los propietarios conforme al Convenio suscrito).

Sistemas generales adscritos

· Sistema General de Espacios Libres. Prolongación del Bulevar del Paseo de la Estación. 65.838 m².
· Sistema General Viario. "Ronda Norte", conecta el sector con la N-323. 30.185 m² (su ejecución está asignada al sector).
· Sistemas Generales de Infraestructuras: Ejecución de 650 metros del tramo de colector; arteria de abastecimiento SIA 2,13; redes generales de electricidad y telefonía (con la implicación y contribución que legalmente corresponda a las respectivas compañías).

INTERVENCIÓN DE LA EMPRESA EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

La Empresa Pública del Suelo de Andalucía ha promovido las siguientes actuaciones de vivienda protegida:
· En la primera fase:
34 VP-REV: terminadas las obras.
· En la segunda fase:
14 VP-RG: inicio de obra en 2006.
48 VP-RA: inicio de obra en 2006.
190 VP-MIXTAS (REV y RG): en construcción.
La mayor parte de suelo de uso residencial colectivo se concentra en la tercera fase de urbanización del sector, en donde EPSA va a promover vivienda en algún régimen de protección en todas las parcelas de uso residencial colectivo, tanto en topología de manzana cerrada como en manzana abierta. En total suman 951 viviendas a construir en esta fase, en el marco del IV plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA

Nombre:
Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, S.L. SMRUZ
Dirección:
C/ San Pablo, 61
50003 Zaragoza

DATOS DEL PROYECTO

Nombre:
Plan Especial de Reforma Interior de las calles Casta Álvarez, Armas, Sacramento y Aguadores
Situación:
Calles Álvarez, Armas, Sacramento y Aguadores.
Barrio histórico de San Pablo (Zaragoza)
Equipo Técnico:
Arquitectos:
Fernando Aguerri
José Ignacio Aguerri
Geógrafos:
Ángel Pueyo
Jorge Dieste
Historiadora del Arte:
Carmen Gómez Urdáñez

PERI
CASTA ÁLVAREZ, ARMAS, SACRAMENTO Y AGUADORES

SOCIEDAD MUNICIPAL DE REHABILITACIÓN URBANA DE ZARAGOZA, S.L. SMRUZ

FICHA TÉCNICA EN RELACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

A. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. Planeamiento previo aplicable

Han sido de aplicación en el desarrollo urbanístico de la zona los siguientes instrumentos de planeamiento:
Plan Especial de Reforma Interior de las calles Casta Álvarez, Armas, Sacramento y Aguadores, mayo de 1999.
Plan Director del Ámbito de actuación del PERI Casta Álvarez, Armas, Sacramento y Aguadores, septiembre 2002 – abril 2003.
Modificación Puntual del Plan Especial de Reforma Interior de las calles Casta Álvarez, Armas, Sacramento y Aguadores, noviembre 2002.
Todo ello está integrado como una de las actuaciones más singulares del Plan Integral del Casco Histórico (PICH).

2. Finalidad actuación

La actuación integra diferentes finalidades:
Intervención en el casco histórico y más concretamente en un barrio muy degradado con un planteamiento basado en la intervención mediante la creación de nuevos espacios de relación ciudadana con la apertura de una nueva plaza en el denso entramado de estrechas vías medievales, la creación en esta plaza de un centro cultural de referencia para toda la ciudad, todo ello en el marco de la construcción de un importante número de vivienda protegida dadas las dificultades de agrupamiento del suelo que la intervención en los cascos consolidados presenta.

3. Datos del instrumento de planeamiento

Nombre: Plan Especial de Reforma Interior de las calles Casta Álvarez, Armas, Sacramento y Aguadores.
Situación: manzana ubicada en el área 02 del Plan General de Zaragoza formada por las calles Casta Álvarez, Armas, Sacramento y Aguadores en el bario histórico de San Pablo en Zaragoza.
Ámbito de actuación o intervención: el planeamiento define dos ámbitos: nueva edificación residencial (unidades R1, R2, R3 y R4) y edificación residencial que se mantiene Rr, que engloba los edificios de la manzana que pueden conservarse, protegidos ambientalmente o no y determina las acciones en las que puede intervenir.
Tipo de suelo que regulan: Suelo Urbano consolidado.

Superficies de la actuación

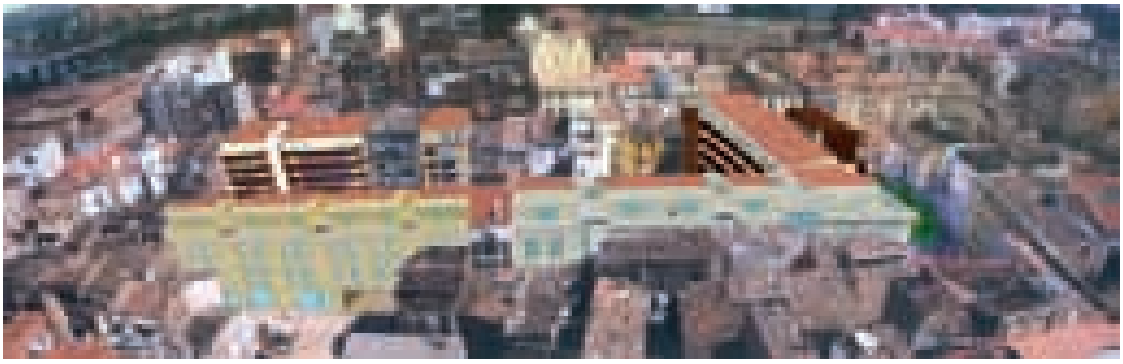
Superficie total del ámbito	6.628,39 m^2
Superficie de la Unidad de Ejecución	4.544,78 m^2
Edificabilidad máxima R1+R2+R3+R4	14.316,06 m^2
Ocupación máxima en planta baja Zona R-Edificación residencial (R1+R2+R3+R4)	2.346,39 m^2
Espacio libre interior de manzana (privado uso público)	1.426,04 m^2
Espacio libre público –plaza y viario–	772,35 m^2
Superficie parcela tras cesiones	3.772,43 m^2

Vista espacio público/plaza/centro cultural





Foto aérea.
Estado proyectado



Vista aérea.
Intervención

4. Desarrollo de la intervención

4.1. Fases en la elaboración y aprobación

El Planeamiento previsto se encuentra, a día de hoy, aprobado con los proyectos de edificación y urbanización interior y de la plaza exterior en trámite de Licencia Municipal. Se prevé que las obras estén concluidas para la primavera de 2007.

4.2. Planeamiento de desarrollo previsto

No se ha previsto más planeamiento, ya que el PERI ha delimitado a las edificaciones existentes dentro de su ámbito de intervención el fondo edificable máximo hacia le interior de la manzana, en el caso de renovación de la edificación, con el fin de aumentar el espacio interior de uso público.

4.3. Medidas de intervención específicas / Actuaciones realizadas

Como cualquier intervención en Casco histórico de Zaragoza declarado Bien de Interés Cultural, ha sido necesario la realización de excavaciones arqueológicas previas al comienzo de los trabajos.

5. Datos económicos

Derribo de edificaciones: 67.040,06 €.
Fincas a expropiar: 1.464.310,37 €.
Urbanización: 340.620,36 €.
Edificación residencial + centro cívico: 10.589.238,32 €.
Tratamiento traseras y medianeras: 100.000,00 €.
Total actuaciones:12.561.209,11 €.
Ingresos = gastos.
Financiación: Préstamo Hipotecario y Presupuesto Municipal (Equipamiento Público).
Subvenciones o ayudas: Viviendas Protección Oficial de Aragón.

6. Resultados / Valoración

Como resultados más destacables de la actuación se destacan:

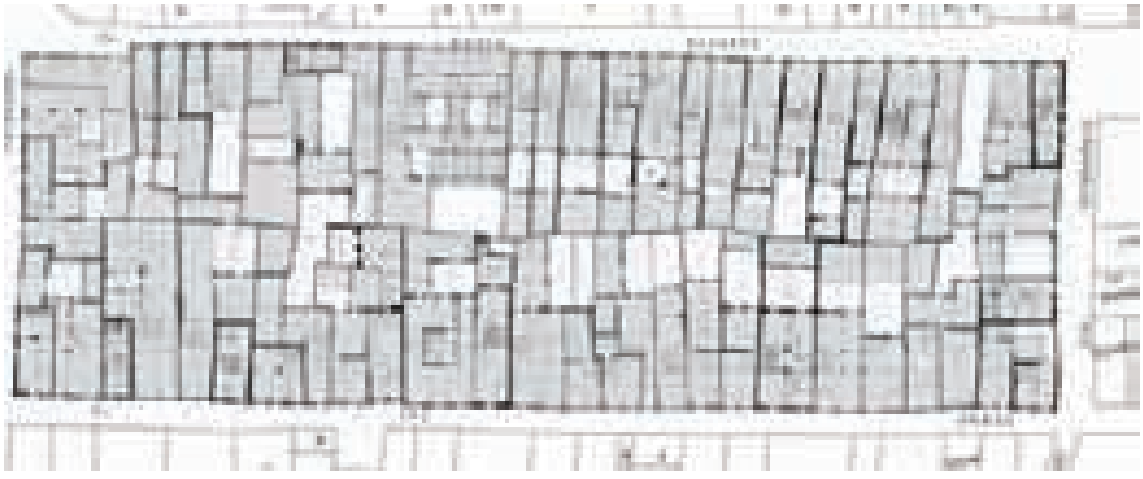
1. La ejecución para el barrio de nuevas viviendas con una importante reducción en los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación del suelo respecto de la situación a la que podrá llegarse con la aplicación del Plan General:
· La edificabilidad previa está entre los 2,27 m^2/m^2 y 4,66 m^2/m^2 siendo la media de 3,55 m^2/m^2.
· La ocupación estará entre el 57% y el 100%, alcanzando el valor medio entre el 80 y el 90%.
· La edificabilidad proyectada se sitúa en 2,22 m^2/m^2.
· La ocupación total prevista en planta baja alcanza el 51,64% del total del ámbito de intervención.
2. El número de viviendas se desarrolla en dos agrupaciones de unidades edificatorias, por un lado Aguerri Arquitectos desarrolla el área residencial R3, que incluye la construcción del Centro Cultural y la urbanización interior y de la plaza exterior, además de 38 viviendas y la agrupación de áreas residenciales R1, R2 y R4, realizada por el equipo de arquitectos Alday-Jover, con la siguiente cantidad de aprovechamientos:
· 82 viviendas de protección aragonesa: 44 unidades en R1, R2 y R3 + 38 unidades en R3.
· 111 plazas de aparcamiento: 65 unidades en R1, R2 y R3 + 46 unidades en R3.
· 116 trasteros: 82 unidades en R1, R2 y R3 + 34 unidades en R3.
· 2.521,60 m^2 construidos de locales en plantas sótano -2, sótano -1, baja, primera y segunda para futuro Centro Cultural en R3.
3. El espacio interior de manzana se plantea con un uso público sin limitaciones a todas las actividades recreativas al aire libre y sin ánimo de lucro, como exhibiciones culturales, muestras, verbenas, mercadillos, etc.; en especial se pretende ubicar en él, el ya tradicional Cine de Verano que hasta la actualidad se ha celebrado en los solares libres de esta manzana. Este uso estará relacionado y gestionado desde el Centro Cultural propuesto.

B. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

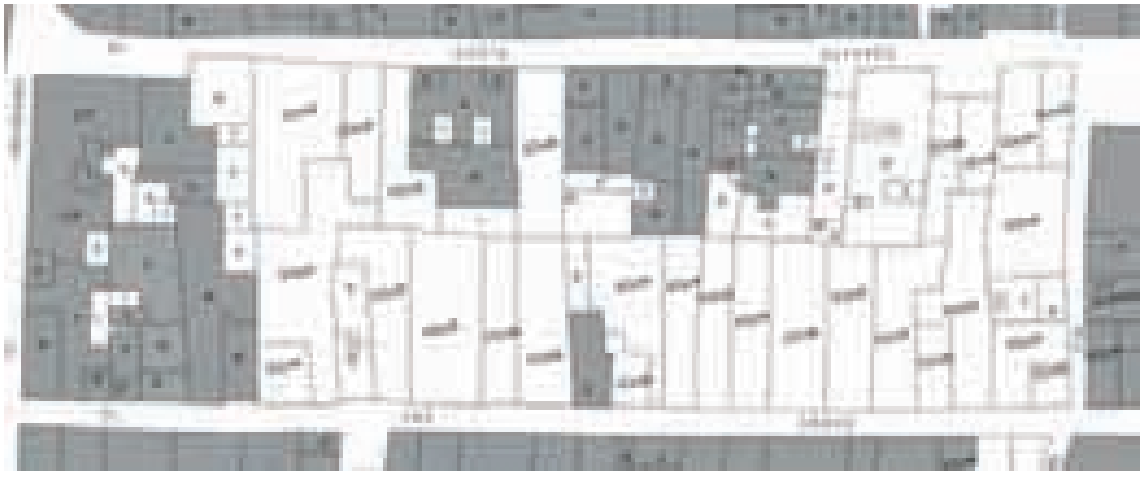
1. Sistema de gestión

Como sabemos, la Ley del Suelo establece la expropiación como sistema de gestión cuando existan razones de urgencia o necesidad, aspectos evidentes en esta actuación, junto con la programación por parte del PICH de la construcción en esta área de viviendas de protección oficial en Régimen General con destino a venta de promoción pública.
Por tanto, el sistema de gestión empleado se basa, preferentemente, en la obtención de suelo mediante la expropiación.
No obstante, parte del suelo ha sido obtenido por compraventa, bien con cargo a los presupuestos municipales o bien con cargo a los propios fondos de la SMRUZ. La obtención de este suelo ha generado un importante esfuerzo municipal en cuanto a tiempo y a coste.

Parcelario histórico.
Plano Casañal.
Año 1911.



Estado actual.
Año 2003.



INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

2. Instrumento de intervención empleado

La actuación integra diferentes instrumentos de intervención en el mercado inmobiliario.

En primer lugar gestiona el patrimonio público del suelo, en tanto que los solares que quedan dentro del ámbito de actuación de la unidad ejecutoria proceden en su mayoría del mismo.

Por otra parte cumplen sobradamente con el fin público de reactivar el mercado inmobiliario en zonas degradadas y con poca construcción y/o rehabilitación.

No obstante, este proceso de intervención se ve favorecido, en estos momentos de eclosión urbanizadora, con la centralidad intrínseca del emplazamiento, aspecto éste de indudable importancia y que puede llevar al traste la intención por la ferocidad de los agentes especulativos del suelo.

3. Equipo Redactor del Plan Director y de la Modificación del P.E.R.I.

Aguerri Arquitectos, S.L.
Fernando Aguerri. Arquitecto.
José Ignacio Aguerri. Arquitecto.
Ángel Pueyo. Geógrafo.
Jorge Dieste. Geógrafo.
Carmen Gómez Urdáñez. Historiadora de Arte.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ACTUACIÓN

Se trata ésta de una intervención singular en cuanto a la valoración de sus aspectos urbanísticos, dado el modelo de intervención en un Casco Histórico en el que el planeamiento, la gestión y la intervención en el mercado de la vivienda van irremisiblemente unidos en un área urbana ya consolidada de elevado carácter histórico y simbólico para la ciudad en la que la voluntad es, sencillamente, intentar y, mejor lograr, parar el proceso de degradación urbana y, más importante, social a la que este barrio está sometido desde hace muchos años.

Desde este planteamiento inicial, el método de elaboración de propuestas se ha basado en unas primeras condiciones programáticas:

· Un ejercicio de renovación y saneamiento urbanístico con propuestas de calidad, que ayude a dotar esa zona de un elemento fuerte de referencia como área regenerada.

· La permeabilización del espacio, abriéndolo a la ciudadanía con actuaciones que ayuden a vivir el interior de las manzanas, fomentando su disfrute y evitando la degradación o su marginalidad en ciertos momentos del día (especialmente la noche).

· El estudio de las actividades y equipamientos para lograr que actúen como elementos de referencia de los habitantes de la zona (juventud, cultura, ocio, tercera edad) y para el resto de la ciudad, lo que permitiría dinamizar algún nuevo corredor de acceso a ciudadanía zaragozana, evitando la actual situación de espacio cerrado, limitado por a la fuerza de los intereses alegales y, sobre todo, ignorado.

· El análisis de las tipologías residenciales necesarias para los nuevos habitantes y para las nuevos tipos de familias sin discriminación, de manera que, con su presencia, contribuyan a la regeneración de la zona y colaboren con la eliminación de los guetos: parejas jóvenes de otros espacios urbanos, minusválidos, estudiantes universitarios, ancianos y residentes tradicionales en la zona.

· Desarrollo de medidas complementarias que favorezcan el mantenimiento de esta actuación en una doble vertiente: Normas cívicas para la gestión y uso de las edificaciones, y actuaciones continuadas de limpieza, vigilancia e iluminación del entorno por parte de los servicios públicos.

El Plan Director plantea una serie de actuaciones basadas en los siguientes criterios:

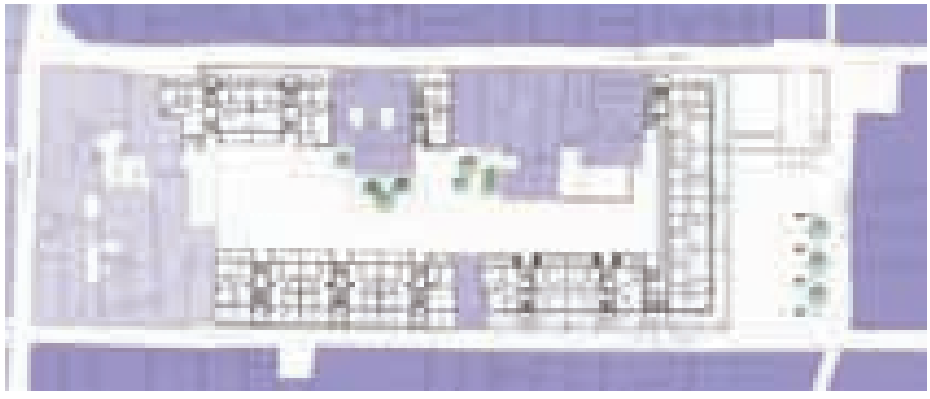
1. Dotar al CENTRO CULTURAL de gran protagonismo, que consiga por sí mismo atraer ciudadanos de otros barrios, adquiera valor de referencia de lugar de relación social, y presida el ámbito de la nueva plaza pública que el Plan Especial prevé.

Su disposición arquitectónica se plantea como la de un edificio de dos plantas maclado con el bloque residencial que da fachada a la nueva plaza y toda la planta baja de éste. Para singularizarlo y con la intención de que el edificio asuma el protagonismo de edificio público, se proyecta con una altura inferior al edificio residencial. Los grandes ventanales que sobre la plaza y el espacio interior de manzana se proyectan, le dan la escala pretendida de edificio público y transparentan los usos internos, dando a conocer de manera permanente la actividad interior hacia la plaza como reclamo de uso y actuando, de noche, como lucerna sobre la plaza. Todo ello construido con racionalidad, contemporaneidad no exenta de respeto por el entorno urbano en el que se inserta y con la máxima nobleza de materiales que ayuden a los vecinos a sentirse identificados con el edificio.

2. El espacio interior de manzana se plantea con un uso público sin limitaciones a todas las actividades recreativas al aire libre y sin ánimo de lucro, como exhibiciones culturales, muestras, verbenas, mercadillos, etc., en especial se pretende ubicar en él, el ya tradicional Cine de Verano que hasta la actualidad se ha celebrado en los solares libres de esta manzana. Este uso, relacionado y gestionado desde el Centro Cultural propuesto, completa el programa del mismo en lo que se refiere a la divulgación de la cultura audiovisual y de la imagen.
Este espacio libre interior de manzana se proyecta con un uso público especializado, que aunque mantenga la circulación transversal y longitudinal, permita el control funcional del mismo, sin que se convierta en un mero lugar de paso. Para garantizar la viabilidad del uso público de este espacio, se prevén pasos peatonales que lo conectan con la nueva plaza y con las calles de Armas y Casta Álvarez. No obstante, de momento, dadas las condiciones de inseguridad que hoy mantiene el barrio, se ha previsto la colocación de puertas que lo protejan en horarios nocturnos.
El Plan Director concreta tres zonas diferenciadas: la zona más inmediata a la nueva plaza exterior se vincula con el Centro Cultural y con el Bar de música que se va a instalar como actividad complementaria en la que se "expondrán" los avances en la producción musical del Centro. Para favorecer esta relación se han eliminado los portales a viviendas hacia la plaza trasladándolos a las calles adyacentes, generando de este modo una tipología de vivienda en corrala.
Se pretende destinar a zona de estancia y de juegos infantiles y juveniles el espacio central de este interior de manzana mediante la colocación de un arbolado natural y un banco que acompaña el tránsito longitudinal a través del interior de la manzana.
El espacio interior de manzana más al oeste es el más amplio en este discurrir interno de la manzana y está relacionado con el doble paso transversal entre las calles Armas y Casta Álvarez. Por ello se destina a plaza de uso público diurno, tránsito de personas y actividades deportivas; las condiciones de dimensión permitirán recuperar las actividades cinematográficas estivales.
El tratamiento de todos estos espacios públicos interiores de manzana y de la nueva plaza, el mobiliario urbano y el equipamiento deberán ser acordes con el papel de antesala de los usos más concurridos del Centro Cultural como lugar de relación ciudadana y soporte de actividades sociales. Para ello se prevén pavimentos especializados de cierta calidad, con el mayor arbolado de porte medio posible, colocado fuera de lo que previsiblemente será el sótano de aparcamiento de los edificios, parterres ajardinados, bancos e iluminación suficiente.
3. Se propone que la unidad de vivienda actúe como catalizador que admita la máxima diversidad de residentes que fomenten la integración, evitando la acumulación de grupos preestablecidos.
Para ello se propone actuar a dos escalas urbanas. La primera, con la fragmentación de volúmenes y fachadas que permitan el acomodado al paisaje tradicional del parcelario antiguo del barrio y cierta individualización de propiedad y promoción. En el interior de la manzana se hace necesario, con mayor énfasis, esta apariencia de fracción para evitar un gran espacio que pueda parecer cuartelario.
Por ello los portales sean de doble acceso y los núcleos de comunicación vertical sean pasantes entre la calle y el espacio interior de la manzana, con la intención de que desde ellos exista un doble control visual de ambos. Ello permite tener una vigilancia mutua entre los usuarios de las viviendas y de los espacios públicos, con el fin de controlar usos no deseables en las zonas públicas. La formalización de estas fracciones en las fachadas a la calle se concreta con una "grieta o fisura" vertical acristalada en toda la altura del edificio que rompe la continuidad de los planos de fachada y transmite una cierta luminosidad y relación con el espacio interior de la manzana.
El edificio de la plaza asume este protagonismo con carácter unitario. Una solución de doble portal y acceso (por razones de evacuación) desde las calles Armas y Casta Álvarez, evitan la aparición ya comentada de portales privados de viviendas hacia la plaza.
La segunda escala se concreta en los diferentes tamaños, disposición y equipamiento de las viviendas. Para ello se proyectan modelos con dos y tres dormitorios. Dentro de la configuración que se pretende aportar a éstas, se ha planteado un modelo en que las traseras, que dan al espacio libre interior de la manzana, recuperan reinterpretaciones de las galerías decimonónicas, de tal modo que controlen formalmente las fachadas, recojan los tendederos de las viviendas y actúen como espacio-colchón, zona de juegos, etc. dentro del espacio vividero. Es un elemento de expansión razonable a viviendas de tan escasa superficie y aporta una mejora sustancial de la habitabilidad de las mismas. La solución técnica sería acristalada en las zonas orientadas al norte y con celosías orientables en las viviendas de la calle Casta Álvarez, que dan sus zonas de día hacia la plaza interior orientada al sur.



Planta baja. E: 1/600



Planta ático. E: 1/600



Planta alzada. E: 1/600

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo de Salamanca. PMVU
Dirección:
Pozo Amarillo, 2
37001 Salamanca

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
PERI de Chamberí
Situación:
Salamanca

Equipo Técnico:
Departamento Técnico del Patronato Municipal de la Vivienda y Urbanismo de Salamanca
Arquitecto:
José Ángel Perfontán

PERI DE CHAMBERÍ

PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y URBANISMO DE SALAMANCA. PMVU

FICHA TÉCNICA EN RELACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. Planeamiento previo aplicable

Plan General de Ordenación Urbana de Salamanca. (Aprobado definitivamente el 22 de febrero de 1984).

2. Finalidad actuación

Barrio muy degradado física y socialmente.
Áreas de Rehabilitación Integradas.

3. Datos del instrumento de planeamiento

· Nombre: P.E.R.I. (Plan especial de reforma interior) de la acción Nº 55 del P.G.O.U.
· Situación: Barrio de Chamberí, también llamado Los Alambres. Salamanca.
· Ámbito de actuación o intervención: aprobado por el P.G.O.U. Los límites son la vía del ferrocarril al Noreste, C/ Mayor de Chamberí al Noroeste, el Cordel de Merinas al Sudeste y límite del suelo rústico al Suroeste.
· Tipo de suelo que regula: suelo urbano consolidado.

4. Desarrollo de la intervención

· Fases en la elaboración y aprobación: P.E.R.I. Acción 55 "Chamberí". Redactado por el Patronato de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca.
Aprobación inicial: 08/07/2000.
Aprobación provisional: 01/02/2001.
Aprobación definitiva: 07/02/2002.
· Planeamiento de desarrollo previsto: no hay planeamiento de desarrollo pendiente.
· Medidas de intervención específicas / actuaciones realizadas: con fecha de febrero del 2000 se redacta la Modificación del P.E.R.I. ACCIÓN Nº 55 "CHAMBERÍ" como actuación encaminada a la rehabilitación total del barrio, realizándose una recopilación de datos sobre el estado actual del área: datos topográficos, de usos y actividades, infraestructuras, edificaciones existentes y fundamentalmente de estructura de la propiedad.
Para simplificar la estructura de propiedad del suelo el Ayuntamiento suscribió convenios urbanísticos con los propietarios de un buen número de fincas (38) que le cedieron la propiedad de éstas por el pago de una valoración económica y, además, al ocupante de la vivienda (propietario o inquilino) se le ofreció la opción de compra de una V.P.P. promovida por el Patronato de la Vivienda.
Se suscribieron otros convenios con promotores que habían comprado a los habitantes del barrio sus fincas, en los que el Ayuntamiento adquirió la titularidad de éstas a cambio del reconocimiento de la edificabilidad.
El Ayuntamiento obtuvo así una superficie de suelo de 2.535,36 m^2.
Para la financiación de la operación, tras la aprobación del P.E.R.I., el Ayuntamiento de Salamanca solicitó a la Junta de Castilla y León la declaración de A.R.I., acogiéndose al régimen de financiación cualificada de acuerdo con el Plan Cuatrienal de vivienda y suelo del Estado (27 de octubre de 2000).
Se firmó el convenio específico de colaboración entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Salamanca (5 de diciembre de 2001), consistente básicamente en una aportación de 1.200.000 distribuida de la siguiente manera:

1. Adquisición de suelo: hasta un 30%.
2. Redacción de proyectos de actuación unidades 2, 3, 4 y 6: hasta un 50%.
3. Obras de urbanización: hasta un 30%.
4. Viviendas: 12.000 € por vivienda de realojo hasta un total de 60 viviendas.
5. Rehabilitación: 20% para rehabilitación de fachadas, cubiertas y espacios comunes, con límite de 4.500 € por vivienda existente.

La actuación, en cuanto a su conjunto de planeamiento, gestión y posterior puesta en el mercado de viviendas protegidas, aún no ha finalizado estando pendientes las obras de edificación de dos promociones de 28 y 24 V.P.P., y de la utilización de un solar dotacional.

5. Datos económicos

	Concepto	Total costes	Ayto. Sa.	J. C. y L.
TRIENIO 2001 - 2003	Adquisición de suelo	817.025,61 €	571.917,93 €	245.107,68 €
	Proyectos de actuación	13.936,00 €	6.968,00 €	6.968,00 €
	Urbanización	174.412,04 €	122.088,43 €	52.323,61 €
	Viviendas	1.536.751,95 €	1.212.751,95 €	324.000,00 €
	Rehabilitación	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Total	2.542.125,60 €	1.913.726,31 €	628.399,30 €
AÑO 2004	Adquisición de suelo	775.701,29 €	542.990,90 €	232.710,39 €
	Proyectos de actuación	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Urbanización	87.803,34 €	61.462,34 €	26.341,00 €
	Viviendas	1.335.298,56 €	1.143.298,56 €	192.000,00 €
	Rehabilitación	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Total	2.198.803,19 €	1.747.751,80 €	451.051,39 €
AÑO 2005	Adquisición de suelo	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Proyectos de actuación	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Urbanización	505.265,76 €	384.716,45 €	120.549,31 €
	Viviendas	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Rehabilitación	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	Total	505.265,76 €	384.716,45 €	120.549,31 €

6. Resultados / valoración

Se hace una valoración muy positiva por lo que esta actuación tiene de regeneración urbanística del área, la consecución de espacios públicos previamente inexistentes y la mejora de las condiciones higiénicas y de policía.

Del mismo modo se considera positiva la generación de solares aptos para la construcción de viviendas en condiciones higiénico-sanitarias adecuadas. El trazado de los viales y su amplitud también mejora considerablemente la situación del barrio, al oxigenarlo y crear amplias zonas de esparcimiento y ocio para su utilización pública.

Todo ello conlleva, poco a poco en el tiempo, una revitalización de la zona.

FICHA TÉCNICA EN RELACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Sistema de gestión

El instrumento de gestión es el Proyecto de Actuación de las Unidades de ejecución 1, 2, 3, 5 y 6 del P.E.R.I. de la Acción 55 "Chamberí".

El sistema propuesto es el de cooperación. (En el P.E.R.I. se proponen diversos sistemas según las unidades de ejecución. Finalmente se optó por una actuación única con el sistema de cooperación para todas estas unidades).

Agente urbanizador: Ayuntamiento de Salamanca.

Existe una última unidad de actuación que, por su mejor situación en el conjunto de la ciudad, se propuso un sistema de compensación. Dada la inactividad demostrada, el Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo procederá al cambio del sistema de actuación a cooperación.

1. Planeamiento aplicable

Modificado del P.E.R.I., Acción 55 "Chamberí". Aprobación definitiva 07/02/2002.

2. Datos del proyecto

Proyecto de Actuación de las Unidades de ejecución 1, 2, 3, 5 y 6 del P.E.R.I. de la Acción 55 "Chamberí".

Situación: barrio de Chamberí. Salamanca.

Suelo urbano consolidado. Residencial, manzana compacta de casas bajas.

Tipología: casas bajas en manzana compacta.

Documentación elaborada para desarrollar el proyecto:

· Recogida de datos sobre la estructura de la propiedad del suelo.

· Datos registrales (certificados de dominio y cargas) y catastrales de la propiedad.

· Formalización de convenios con los afectados.

3. Fases de desarrollo

· Declaración del A.R.I. "Chamberí I". (Decreto 187/2001, de 12 de julio. BOCyL 18/07/2001)

· Proyecto de Actuación de las Unidades de ejecución 1, 2, 3, 5 y 6 del P.E.R.I. de la Acción 55 "Chamberí". Aprobación inicial 30/03/2005.

· Proyecto de Urbanización de las Unidades de ejecución 2 y 3 del P.E.R.I. de la Acción 55 "Chamberí". Aprobación inicial 24/10/2003. Aprobación definitiva 21/01/2004.

· Proyecto de Actuación de las Unidades de ejecución 1, 2, 3, 5 y 6 del P.E.R.I. de la Acción 55 "Chamberí". Aprobación inicial 30/03/2005.

· Actualmente se está tramitando la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

· Proyecto de Urbanización de las Unidades de ejecución 2 y 3 del P.E.R.I. de la Acción 55 "Chamberí". Aprobación inicial 24/10/2003. Aprobación definitiva 21/01/2004.

· Al Proyecto de Actuación de las unidades 1, 2, 3, 5 y 6, que incluye determinaciones completas sobre reparcelación, le seguirá el P.A. de la unidad 4, que podrá contener determinaciones sobre la ejecución de la urbanización y sobre la reparcelación.

4. Datos económicos

Quedan reflejados en la tabla anterior incluida en el instrumento de planeamiento.

5. Resultados/ valoración

Los propios afectados valoran toda la actuación de forma muy positiva, por lo que ha supuesto de regeneración social y mejora de la calidad de vida de los realojados.

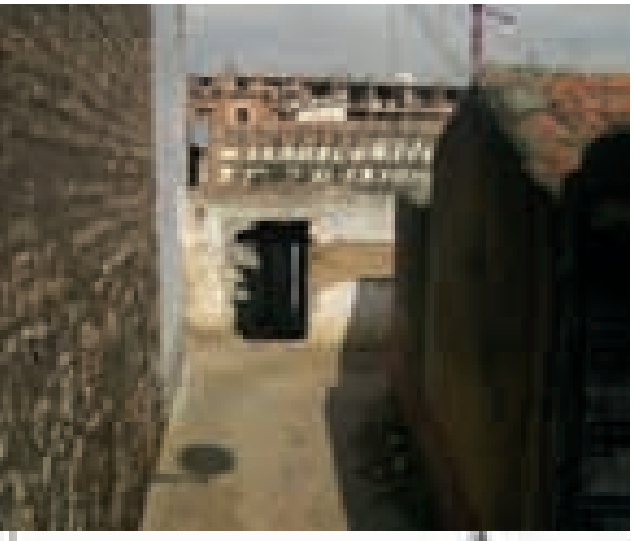
Se ha producido un asentamiento de la población y se han desterrado ciertas formas de marginalidad y de infravivienda.

Se ha aumentado el atractivo del barrio como lugar de residencia y no de exclusión, mejorando su integración con los sectores colindantes de nuevos desarrollos.

Hay una valoración positiva de todos los habitantes del barrio y de los vecinos de los barrios aledaños y de Salamanca en general, por lo que supone de mejora de una zona mirada con recelo, y que ahora pasa a integrarse en el tejido social y urbano de la ciudad.









FICHA TÉCNICA EN RELACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Instrumento de intervención empleado

Gestión de patrimonios municipales de suelo:
Obtención de suelo mediante convenios con los propietarios particulares.
Suelo obtenido mediante el proceso de las transferencias.
Proyectos de edificación promovidos por el Patronato Municipal de la Vivienda:
· 12 viviendas de protección oficial, local, plazas de garaje y trasteros. (Entregadas a los adjudicatarios el 5 de junio de 2003).
· 15 viviendas de protección oficial, garaje y trasteros. (Entregadas a los adjudicatarios el 5 de junio de 2003).
· 10 viviendas de protección oficial. (Entregadas el 29 de septiembre de 2004).
· 6 viviendas de protección oficial. (Entregadas el 30 de septiembre de 2004).
En fase de ejecución:
· 18 viviendas de protección oficial, garajes y trasteros. (Entrega prevista a los adjudicatarios: abril de 2006).
En fase de redacción:
· Proyecto básico y de ejecución de 28 viviendas, en la Unidad de Ejecución N° 3.
La acogida de las viviendas por parte de sus nuevos ocupantes ha sido inmejorable, hay una sensación de contento generalizada. Se abren nuevas expectativas y perspectivas para una población acostumbrada a vivir en unas condiciones sumamente precarias.

MEMORIA EXPLICATIVA

ACTUACIONES REALIZADAS

Ámbito de la actuación

El barrio de Chamberí surge a principios de siglo situado en la margen izquierda del Tormes, como barrio obrero de gente procedente del campo.
El aislamiento debido a la vía férrea Salamanca-Fuentes de Oñoro es una de las causas del bajo desarrollo del barrio en relación al resto de la ciudad, acentuado por el deterioro que ha provocado en la zona el proceso de las transferencias de volúmenes, y el abandono de la población que vendía sus viviendas a los promotores privados para efectuar dichas transferencias.
Han existido varios intentos de recuperar el barrio, como las propuestas planteadas por Ferrán y Navazo en marzo de 1978 y las de Ferrán, Navazo y Romany, en septiembre de 1985, acciones que no se llevaron a cabo debido a la difícil gestión que suponía la solución por medio de grandes áreas de expropiación forzosa, fijando un modelo de barrio totalmente nuevo.
Anteriormente a la reciente aprobación del P.E.R.I. actual, el plan vigente era el P.E.R.I. de la acción n° 55 “Los Alambres”, redactado en febrero de 1995 por D. Ildefonso Vicente García. Este Plan pretendía una actuación menos pretenciosa en cuanto a la reestructuración del barrio, pero planteaba soluciones de viviendas en patio de manzana de difícil gestión debido al régimen de propiedad del barrio y a la poca facilidad de promoción que la ordenación planteaba.

Estado previo

El estado en el que se encuentra el barrio antes de la modificación del P.E.R.I. está caracterizado por un gran número de solares procedentes del proceso de transferencia de edificabilidad, suponiendo en el caso del ámbito del P.E.R.I. el 38% de la superficie construible, existiendo además gran cantidad de solares de titularidad privada alcanzando el 25% de la superficie del P.E.R.I.

En cuanto al estado de la edificación, en muchos casos se trata de edificaciones muy pequeñas con bajo estado de mantenimiento y con problemas de salubridad.

En el caso de las viviendas nuevas son en su mayoría de promoción pública. En estas promociones se acusa que la fuerte topografía del barrio acentúe la altura de los bloques de las viviendas que apuran la normativa, no dando la apariencia pretendida para un área de casas bajas.

Por otro lado el viario es insuficiente para su desarrollo, necesitándose una mayor permeabilidad con los planes parciales vecinos de reciente desarrollo- Plan Parcial 35C, Vistahermosa y Plan Parcial 59B-69, Tejares -Chamberí-, y un aumento de sección de la calle Mayor de Chamberí para su potenciación como principal eje de actividad del barrio.

Primeras propuestas

A partir de octubre de 1999 se plantea la necesidad de la actuación tomando un ámbito de actuación que comprenda todo el barrio.

El aislamiento físico con el resto de la ciudad, la falta de actividad, la falta de dotaciones y la precaria calidad de las viviendas eran las características del barrio.

Los objetivos que se pretenden alcanzar son:

a) Objetivos sociales:

· Mejora de la calidad de vida de los vecinos del barrio.

· Mantenimiento de la población residente.

· Atracción de nuevos habitantes.

· Creación de servicios y dotaciones.

b) Objetivos urbanísticos:

· Integración del barrio con el resto de la ciudad.

· Mejora de las condiciones de accesibilidad (tráfico rodado, transporte público, aparcamiento).

· Mejora del equipamiento urbano: comercial y servicios.

· Creación de núcleos de actividad.

· Ejecución pública como referencia e incentivo a la iniciativa privada.

A partir de estas fechas se desarrolla un estudio minucioso del barrio, su población, los vecinos afectados, y el caserío existente con el fin de establecer unas propuestas adecuadas con los objetivos pretendidos de forma que puedan realizarse.

Las nuevas propuestas están protagonizadas por las posibilidades de actuación que ofrece la gran cantidad de suelo propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, procedente de las transferencias de volumen y que sirven para dotar al barrio de espacios libres, dotacionales y ampliación y adecuación del viario existente.

Modificación del P.E.R.I.

Con fecha de febrero del 2000, y como primera actuación encaminada a la rehabilitación total del barrio, se redacta la Modificación de P.E.R.I. ACCIÓN Nº 55 "CHAMBERÍ".

Abarca una superficie de 53.227 m^2, de los cuales 25.980 m^2 están dentro de Unidades de Ejecución, en las que hay 55 vecinos y se reordenan 11.918 m^2 de solares procedentes del proceso de trasferencias de volumen, dedicándose en su mayoría a la incorporación de espacios libres y viario.

Las unidades de ejecución 1, 2, 3, 4 y 5 reordenan el parcelario existente ubicando a todos los vecinos y propietarios, creando a su vez unas buenas condiciones para la promoción de viviendas y el asentamiento de actividad comercial ligado a espacios de relación.

La unidad de ejecución 6 con una superficie de 4.491m^2 tiene el 85% de su superficie como propiedad del Ayuntamiento.

Se propone la consolidación de la manzana para uso dotacional.

Ordenación de viario

La calle Mayor de Chamberí se desarrolla como eje de relación del barrio.

La calle Estrecha de Tejares adquiere una sección adecuada.

Nuevas aperturas de calles transversales.

Ordenación de manzanas

En las manzanas ya existentes propone una modificación de alineaciones, volumetría y edificabilidad máxima.

En las manzanas nuevas además existe una localización de usos, accesibilidad a garajes, edificabilidad fija, y estudio de cotas de forjado para solucionar los problemas de los fuertes desniveles del barrio.

Declaración del A.R.I. "Chamberí I"

Con fecha de 27 de octubre del 2000 se solicitó la Calificación de Área de Rehabilitación del barrio de Chamberí a la Junta de Castilla y León, declarándose mediante el DECRETO 187/2001, de 12 de julio, previa Resolución del Pleno de fecha 22 de noviembre de 2000.

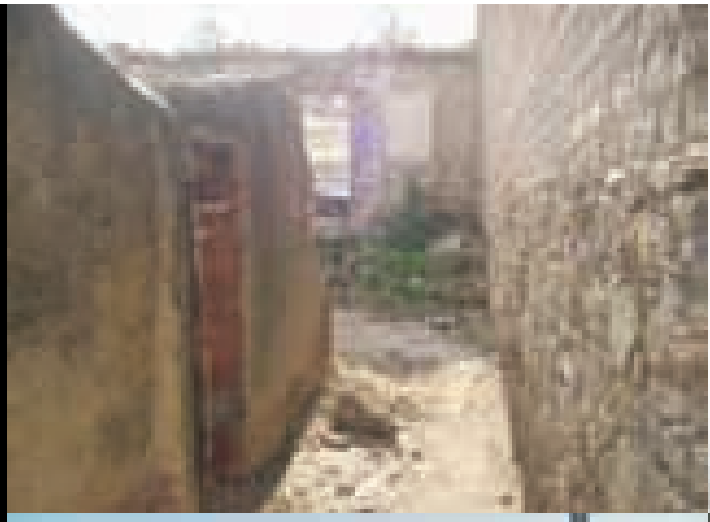
La declaración como Área de Rehabilitación del Barrio de Chamberí en Salamanca, al amparo del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, modificado por el RD 115/2001, de 9 de febrero, Decreto 166/2001, de 14 de junio, y Orden de abril de 1997, de la Consejería de Fomento, tendrá por objeto la coordinación de las actuaciones de las Administraciones Públicas y el fomento de la iniciativa privada, dirigidas a rehabilitar de forma integrada el conjunto urbano delimitado, coincidente en esta primera fase con el del P.E.R.I. y en particular:

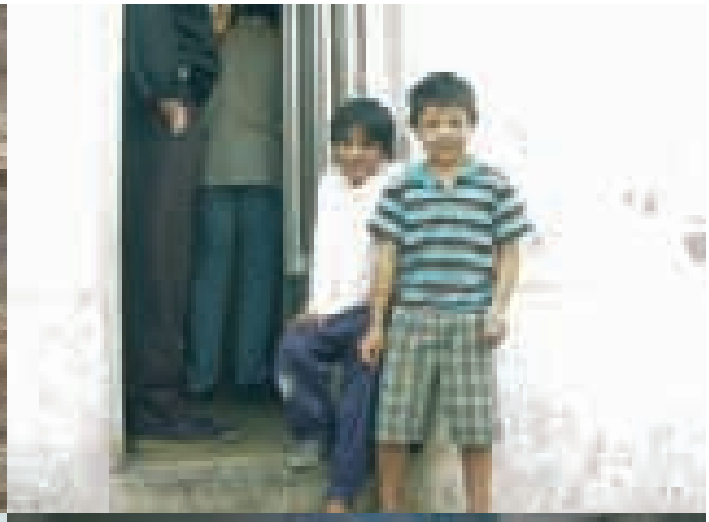
· Determinar la posibilidad de beneficios previstos en la citada normativa de aplicación.

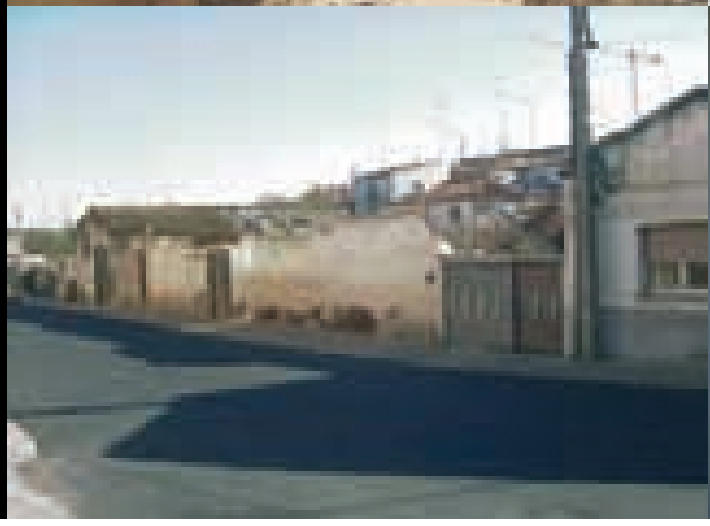
· Facilitar la rehabilitación de edificios y viviendas, así como de equipamiento comunitario primario, de forma integrada.

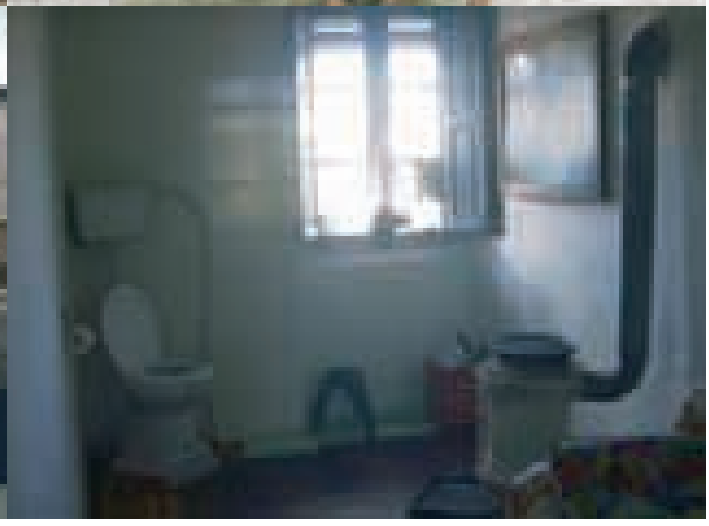
· Procurar el apoyo y asesoramiento técnico, jurídico y administrativo, por parte de las administraciones Autonómica y Local, para las actuaciones de Rehabilitación.

Las actuaciones que comprende el Área se acogen al régimen de financiación cualificada establecido









en el artículo 31 del RC186/1998, de acuerdo con el Plan Cuatrienal de vivienda y Suelo del Estado, con las siguientes ayudas:

· Hasta el 40% del coste de la rehabilitación de edificios y viviendas, sin que la subvención media pueda exceder de 600.000 pta. por vivienda objeto o, en su caso, consecuencia de la Rehabilitación.

· Hasta el 25% del coste de las operaciones de urbanización, incluyendo en su caso las obras de demolición, siempre que la cuantía resultante no exceda del 25% de la subvención que corresponda efectivamente como consecuencia de la rehabilitación de viviendas.

El número de edificios fuera de Unidades de Ejecución y que por tanto pueden disponer de las ayudas destinadas a la rehabilitación son 39, siendo en la mayoría de los casos viviendas unifamiliares con necesidades de adecuación para su habitabilidad.

Por otra parte, la declaración de Área de Rehabilitación permite que, aparte de este Plan Cuatrienal, la concesión de ayudas complementarias por parte de la Junta de Castilla y León.

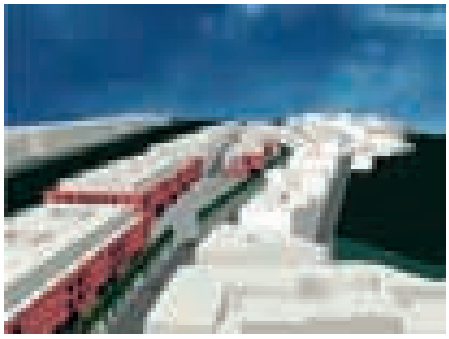


Convenio de colaboración entre la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Salamanca

Las inversiones totales previstas para el período 2001-2003 dentro del Área de Rehabilitación de Chamberí son de 4.147.784,86 € (690.133.332 pta.).

Con fecha 5 de diciembre de 2001 se firmó el Convenio Específico de Colaboración entre la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Salamanca, para la financiación de las actuaciones comprendidas en el área de







rehabilitación del barrio de Chamberí en Salamanca. Este Convenio tiene por objeto establecer los compromisos de ambas partes con relación al Área de Rehabilitación para la financiación de las actuaciones protegidas incluidas en el mismo para el período 2001-2003, así como las fórmulas específicas de colaboración y seguimiento.

Las aportaciones a las que se refiere esta estipulación en base a las previsiones presentadas por el Patronato de Vivienda y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, serán financiadas de la siguiente forma:

· Por el Ayuntamiento de Salamanca con cargo a los presupuestos de este período.

· Por la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León con cargo a sus propios presupuestos y siempre sin superar los topes legales de subvención.

La aportación de la Junta de Castilla y León podrá destinarse para cada una de las diferentes actuaciones del Área de Rehabilitación según la siguiente distribución:

· Hasta un máximo del 30% del coste de adquisición del suelo para el desarrollo de las unidades de ejecución incluidas en el Área de Rehabilitación, materializado mediante Convenios con los propietarios.

· Hasta un 50% del coste de redacción de los proyectos de actuación de las unidades de ejecución 2, 3, 4 y 6.

· Hasta un 30% del coste de las obras de urbanización de las unidades de ejecución 2, 3 y 4 del Área de Rehabilitación.

· 12.000 € (1.996.632 pta.) por vivienda construida para la promoción de 60 viviendas de protección oficial destinadas al realojo de los inquilinos de las viviendas a demoler dentro del Área de Rehabilitación.

· El 20% del presupuesto con límite de 4.500 € (748.737 pta.) por vivienda existente en el Área para la Rehabilitación de fachadas, cubiertas y espacios comunes.

El Ayuntamiento de Salamanca se compromete a financiar el resto del coste de las anteriores actuaciones, sin perjuicio de acogerse a las ayudas del Plan Cuatrienal de Vivienda y Suelo del Estado, que serán tramitadas por la Junta de Castilla y León.

La aportación máxima de la Junta de Castilla y León en concepto de subvención, para el período 2001, 2002 y 2003 fue de 1.200.000 € (199.663.200 pta.), pudiéndose distribuir a criterio del Patronato de vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca con los criterios anteriormente dispuestos. (En esta aportación no está incluida la financiación con cargo al Plan Cuatrienal de Vivienda y Suelo). El convenio se ha prorrogado hasta el 2005 manteniendo el límite de la cantidad de 1.200.000 €.











Convenios con los vecinos

En la ordenación propuesta por la Modificación del P.E.R.I. Acción nº 55 se plantea una nueva disposición de manzanas y espacios libres. Para ello es necesario el desarrollo de las Unidades de Ejecución incluidas en el P.E.R.I. y la adecuación al planeamiento de 55 parcelas.

Dado el carácter de estas parcelas, en su mayoría pequeñas viviendas en planta baja, y pensando en la conformidad de los inquilinos afectados, dentro de las actuaciones destinadas a la Rehabilitación del barrio, el Patronato Municipal de la vivienda ha previsto la realización de tres promociones en el barrio en solares propiedad del Ayuntamiento, próximas a las parcelas afectadas, destinadas a la realización de convenios para poder realojar a aquellos vecinos que así lo deseen.

Dentro de las promociones se ha previsto la construcción de viviendas en función del estudio realizado previamente. Así se han realizado proyectos de viviendas de uno, dos, tres y cuatro dormitorios y viviendas unifamiliares, en proporción a las expectativas derivadas del estudio. La mayoría de los vecinos expresaron su voluntad de llegar a un acuerdo, incluyéndose algunos vecinos que perteneciendo al Área de Rehabilitación están fuera de las unidades de ejecución. Hasta ahora se han cumplido en general las expectativas de peticiones de viviendas, habiendo completado las dos promociones de 12 y 15 viviendas en bloque situadas en las calles Estrecha de Tejares y Cordel de Merinas, las 10 viviendas unifamiliares en la calle Miguel Ángel, y las 6 viviendas unifamiliares de la calle Vázquez Díaz. Se han adjudicado también las 18 viviendas en bloque de la calle Cordel de Merinas y se está redactando un proyecto para 28 viviendas en la Unidad de Ejecución 3 y en breve proceder al proceso de admisión de solicitudes, posiblemente abierto a todos los salmantinos, de forma que el barrio acogerá nueva población.

La forma de realización de los acuerdos facilita la integración de los vecinos a la nueva ordenación y además mantiene a la población residente dentro del barrio de una forma cómoda, puesto que el traslado de residencia se realiza una vez terminadas las promociones pudiendo seguir ocupando hasta entonces su vivienda.

Los convenios se realizan según la valoración de las viviendas realizada por los servicios técnicos

del P.M.V.U., ofreciendo a los inquilinos de las viviendas la opción de compra sobre la vivienda que ellos elijan dentro de las promociones realizadas a este fin.
Con fecha de 20 de noviembre de 2001 se firmaron los primeros 10 convenios entre los vecinos y el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, que comprometen un total de 77.640.138 pta., equivalentes a 466.626,90 €, por las indemnizaciones de las viviendas.
Con fecha de 17 de enero de 2002 se firmó un segundo grupo de convenios, alcanzando junto con los firmados anteriormente un total de 24 acuerdos y un total de 192.023.025 pta. equivalentes a 1.154.081,62 €.
Hasta noviembre de 2005 se han firmado un total de 37 convenios con propietarios (sin incluir los inquilinos) con un coste total de 1.509.176,90 €.

Actuaciones de urbanización y edificación

Se han realizado diversos proyectos de urbanización:
Las calles Moisés y Cobre con un coste por obras y honorarios de redacción y dirección de 25.833.115 pta.
La urbanización de la calle Moisés comprende el tramo desde la calle Cordel de Merinas a la calle Estrecha de Tejares, con una longitud de 24 metros y salvando un desnivel de 7,60, por lo cual se soluciona con un tramo de escalirampa y otro de escaleras.
Las obras de la calle el Cobre comprenden su prolongación con una nueva apertura desde la calle Estrecha de Tejares hasta el cordel de Merinas, con calzada de doble dirección, banda de aparcamiento y aceras.
La realización de estas dos conexiones han permitido una mayor permeabilidad entre la calle Mayor de Chamberí y el cordel de Merinas, potenciando las comunicaciones entre el centro del barrio con el Plan Parcial de Vistahermosa.
Se ha ejecutado también la urbanización de las Unidades de Ejecución 2 y 3 del P.E.R.I. en las calles Estrecha de Tejares y Calle Mayor.

Edificación

Las obras de edificación previstas son aquellas destinadas al realojo de los inquilinos con los que el Ayuntamiento llegue a convenios:
· Proyecto de 12 viviendas de protección oficial de 1, 2 y 3 dormitorios, local, 9 plazas de garaje y 3 trasteros situado en la calle Mayor de Chamberí, nº 107 y calle Estrecha de Tejares, nº 50, promovido por el P.M.V.U., con el fin de llegar a acuerdos adecuándose su superficie a aquellos vecinos afectados cuyo bajo poder económico (jubilados en su mayoría) obligue a una vivienda de valor similar a la propiedad original, por lo general de pequeñas dimensiones. Por esta razón son V.P.O. con Régimen Especial y se las desvincula de la compra de garaje o trasteros.
El coste total fue de (577.566,19 €) I.V.A. incluido.
· Proyecto de 15 viviendas de protección oficial de 2, 3 y 4 dormitorios, garajes y trasteros en las calles cordel de Merinas, nº 132, Moisés, nº 2 y Estrecha de Tejares, nº 59, si bien en este caso las viviendas son de Régimen General y llevan vinculados los garajes y trasteros.
El coste total asciende a (959.185,75 €) I.V.A. incluido.
La realización de las obras de los dos proyectos anteriormente mencionados fue adjudicada en consejo de Administración y fueron terminadas en marzo de 2003. Estas dos promociones fueron entregadas en junio de 2003.
· Proyecto de 10 viviendas de protección oficial unifamiliares de 4 dormitorios en la calle Miguel Ángel. Son viviendas de mayor tamaño para aquellos acuerdos en los que el inquilino tiene mayores posibilidades de adquisición de una vivienda, desarrollándose esta en dos plantas de unos 90 m^2 y garaje y trastero vinculados a la vivienda.
El coste total fue de (872.081,55 €) I.V.A. incluido. Se entregaron a los propietarios en septiembre de 2004.
· Proyecto de 6 viviendas de protección oficial unifamiliares de 3 y 4 dormitorios en la calle Vázquez Díaz. Se prevé su contratación para febrero del 2002. Son viviendas de mayor tamaño para aquellos acuerdos en los que el inquilino tiene mayores posibilidades de adquisición de una vivienda, desarrollándose esta en dos plantas de unos 90 m^2 y garaje y trastero vinculados a la vivienda.
El coste total fue de (463.217,55 €) I.V.A. incluido. Se terminó la obra en julio de 2004 y se entregaron en septiembre de 2004.

07

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA

Nombre:
Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.
VIVA
Dirección:
Plaza de la Rinconada, 5
47003 Valladolid

DATOS DEL PROYECTO

Nombre:
Plan Parcial “Campo de Tiro”, “El Pato”, “La Esperanza” y los “Santos (Pilarica)”
Situación:
Zona Este de Valladolid
Equipo Técnico:
· Plan Parcial “Campo de Tiro”:
Pablo Gigosos
· Plan Parcial “El Pato”:
Arquitectos:
Cortejoso y Coronado
· Plan Parcial “La Esperanza”:
José Ramón Sola
· Plan Parcial “Los Santos (Pilarica)”:
Irene Serrano Muñoz
Santiago Calvo Alonso-Cortés
Luis Matilla Rodríguez
Jesús Valverde Ortega

ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE PROMOCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA ESTE DE VALLADOLID

SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L.

VIVA

La intervención de los poderes públicos en el mercado del suelo, con fines urbanísticos y de ordenación territorial, en la necesidad de evitar la especulación inmobiliaria motivada por la escasez de suelo, así como que su uso y destino sea conforme con el interés general, se ha convertido en una exigencia constitucional para cumplir con los derechos de todos los ciudadanos de disfrutar de una vivienda digna.

Así, el Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, ha impulsado el desarrollo urbanístico de distintas zonas de Valladolid, dando lugar a una nueva configuración de la ciudad, mediante la construcción de diversas urbanizaciones integrales y actuaciones puntuales, junto con la promoción de suelo con destino a la construcción de viviendas protegidas, con el objetivo común de ofrecer un suelo más asequible y con un nivel de servicios y dotaciones exigible en una ciudad moderna como Valladolid.

Una expansión que se ha llevado a cabo tanto en el Sur, zona ya consolidada, con el Plan Parcial "Parque Alameda" y U.E. 248, entre otras; en el Norte, "Ribera de Castilla, Fase III"; en el Oeste con el Plan Parcial "Villa de Prado", y en el Este, "Campo de Tiro", "El Pato", "La Esperanza", el inminente desarrollo de "Los Santos (Pilarica)"; y a más largo plazo, "Los Viveros"; amén de intervenciones puntuales en distintos sectores diseminados por toda la geografía de la ciudad.

Especial mención merecen las intervenciones realizadas por esta Sociedad en la zona Este de la ciudad, una zona tradicionalmente abandonada en el plano urbanístico y ocupada en el tiempo por asentamientos incontrolados, mezcla de usos industriales y residenciales, poblados de marginalidad y delincuencia, que se han ido erradicando progresivamente a lo largo del profundo proceso de transformación impulsado por la Corporación Municipal y la sociedad, suponiendo un esfuerzo humano, técnico y económico. Espacios físicos transformados y dotados de servicios, comercio, espacios libres, zonas de recreo y educacionales, amén de la zona residencial.

Retomando el dato del desarrollo de la zona Este y cronológicamente, VIVA ha intervenido integralmente (urbanización y suelo) en los sectores que a continuación se reseñan, dando lugar a una continuidad espacial a zonas que físicamente estaban separadas por barreras naturales como el cauce del río, o artificiales como el ferrocarril, la Ronda Este o las carreteras de Circunvalación y Villabáñez.

PLAN PARCIAL "CAMPO DE TIRO"

Supuso la primera intervención de la Sociedad Municipal en la zona este de la ciudad y, de manera anecdótica, también la más conflictiva a nivel de ejecución, por estar próximo el poblado marginal gitano, centro de consumo y distribución de droga en pleno funcionamiento, que conllevaba una gran afluencia de drogodependientes en horas



determinadas del día, invadiendo el ámbito de obra e imposibilitando la ejecución de los trabajos. Esta situación, sumada a la existencia de antiguas instalaciones deportivas de un campo de tiro en uso y con una infraestructura tan precaria que provocaba un peligro real de alguna "bala perdida", generaron problemas laborales por parte de los obreros de la empresa contratista que se negaban a trabajar por no encontrar las mínimas medidas de seguridad laboral.

Ya el Plan Parcial del Sector dejó establecidas una serie de pautas de obligado cumplimiento para el proyecto de urbanización. Las directrices buscaban garantizar, por una parte, un mejor rendimiento medioambiental de las superficies urbanizadas y sus infraestructuras y, por otra parte, favorecer un uso más equitativo y razonable del espacio público, llevándose a cabo una labor urbanizadora con carácter abierto sobre una superficie de 15,73 has.

En cuanto al aspecto residencial, el Plan Parcial preveía la edificación de alrededor de 800 viviendas, de las cuales un 84% estarían vinculadas a la gestión de los Patrimonios Públicos del Suelo, correspondiendo el resto a diferentes propietarios particulares. El balance final de este Sector, en cuanto a viviendas protegidas y gestionadas por la Sociedad, arrojó la cantidad de 493 viviendas plurifamiliares, bajo los regímenes de protección regulados en ese momento, y dando cabida tanto a Cooperativas y Empresas como a Asociaciones Vecinales, para dar respuesta a la demanda creciente de jóvenes con escasos ingresos, en programas de 1er acceso en propiedad. Viviendas vinculadas a sus correspondientes anexos, plazas de garaje y trasteros, con un alto grado de calidad en sus materiales y con mejoras ofertadas por los propios promotores, tanto en la mejora de los mínimos exigibles en calidad de materiales como en la incorporación de espacios lúdicos en la urbanización interior de las parcelas, con jardines, piscinas, zonas de juego infantiles, canchas deportivas de tenis y paddle, etc.

PLAN PARCIAL "EL PATO"

Buen ejemplo de recuperación urbana es el desarrollo urbanístico del Sector denominado El Pato, ocupado antiguamente por granjas y cultivos que convivían con antiguas viviendas molineras de notable precariedad y la proximidad del cauce del río Esgueva que se encontraba estrangulado por los continuos vertidos incontrolados de diversos materiales.

El mayor obstáculo estribaba en salvar la fuerte pendiente de la zona que dificultaba el cumplimiento de la normativa referida a la accesibilidad, resolviendo suavizar las pendientes por tramos y estableciendo una edificación de las viviendas a manera de terrazas naturales que proporcionaban mejores visuales al horizonte, de tal forma que la edificación no representara una agresión respecto al ecosistema circundante y que la actividad edificatoria no dejara una "huella ecológica" o deterioro medioambiental. Asimismo, como tratamiento del río Esgueva, se llevó a cabo la restauración de la ribera con escollera y una adecuación de su cauce, dignificando el paisaje del entorno.

En dicho Sector se preveían un total de 300 viviendas de las cuales se materializaron, gestionadas por VIVA, 216, tanto unifamiliares como

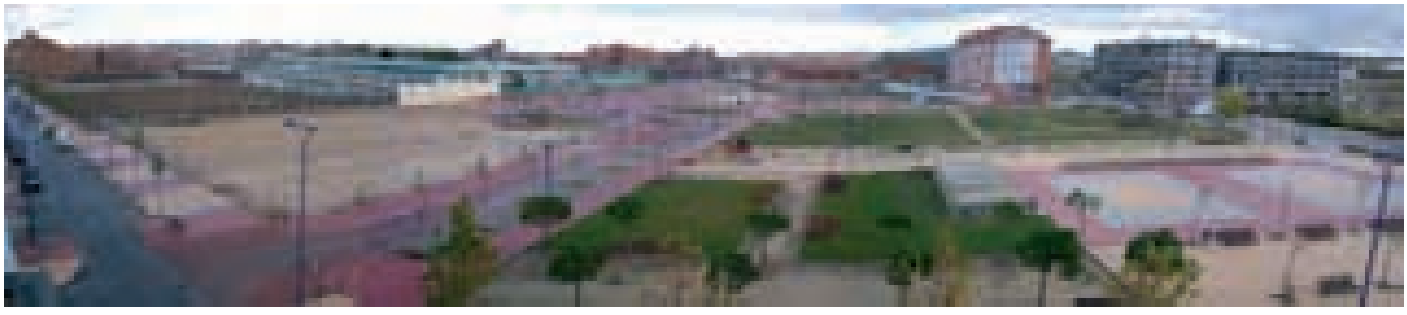


plurifamiliares, incluyéndose en estas últimas los dúplex, un tipo de vivienda de gran aceptación entre la población demandante.

APE 20 "LA ESPERANZA"

Ejemplo claro de barrio degradado, el Área de Planeamiento Específico 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid se ha desarrollado en una superficie total de actuación de 20.722,10 m², donde se enclavaba un poblado marginal gitano de gran conflictividad social y donde la actuación se ha basado en el concepto de "ciudad abierta", con una trama urbana definida fundamentalmente por la existencia de importantes áreas de suelo dotacional, espacios públicos y zonas verdes, que se entienda como continuidad del Plan Parcial "Campo de Tiro" y garantizando la homogeneidad urbanística de toda la margen izquierda del río Esgueva.

Un área de intervención considerada como prioritaria, en la que se alcanza el mayor porcentaje en cuanto al destino de la edificabilidad para vivienda protegida, puesto que la totalidad de las parcelas resultantes tienen este fin. En concreto 165 viviendas plurifamiliares que cuentan con la preceptiva reserva para minusválidos y familias numerosas.





PLAN PARCIAL LOS "SANTOS (PILARICA)"

Con una superficie de actuación de 551.072 m^2 y una previsión total de 2.600 viviendas, en la actualidad se están ejecutando las obras de urbanización, por encargo del Ayuntamiento de Valladolid a VIVA, como ente urbanizador, estando próxima la enajenación de parcelas para la construcción de 1.600 viviendas, al menos 1.300 protegidas, con superficies medias de 70, 90 y 120 m^2 útiles, vinculadas a sus correspondientes anexos, plazas de garaje y trasteros, tanto plurifamiliares como unifamiliares e incorporando desde el pliego de condiciones la obligatoriedad de instalar sistemas solares térmicos para el agua caliente sanitaria, de conformidad con lo previsto en la Agenda Local 21.

Esta actuación se integra dentro de la trama urbana creada recientemente por otras actuaciones de esta Sociedad ya mencionadas, en los Sectores "Campo de Tiro", "El Pato" y "La Esperanza", que junto a ellas conforma la gran apuesta municipal por la regeneración de la zona este de la ciudad y enlazando en la zona noroeste, con el futuro Sector "Los Viveros", con 460 viviendas protegidas de las 939 totales del Plan Parcial del mismo nombre y gestionado por una Junta de Compensación donde el Ayuntamiento participa en un 40%. Urbanizaciones, todas ellas, de gran calidad tanto en su ejecución como en calidad de materiales y dotaciones, e introduciendo elementos singulares y artísticos: fuentes; esculturas de artistas locales, nacionales e internacionales, juegos infantiles innovadores en el marco autonómico; incorporación del carril bici a la ciudad, y plantación de numerosas y diversas especies arbóreas, humanizando e integrando en la ciudad estos nuevos espacios urbanos como colofón al trabajo efectuado, haciendo entrega a la ciudad y sus habitantes de sectores con un alto grado de servicios y dotaciones.

En cuanto al precio de la vivienda, esta intervención municipal ha supuesto y supone un regulador del mercado de la vivienda en su conjunto, controlando los precios desproporcionados de éstas, o impidiendo que éstos experimenten fuertes incrementos.



Señalar que los Pliegos de Condiciones de Enajenación de Suelo recogen y valoran la aportación de aspectos, por parte del licitador, que redunden en el comportamiento climático del edificio o de la sostenibilidad con el medio, tales como recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, contaminación acústica, ahorro energético y de agua, así como acciones encaminadas a la incorporación de sistemas domóticos, integración del edificio en la trama urbana, ahorro energético global del edificio, orientación, iluminación y soleamiento, y todos aquellos elementos susceptibles de proporcionar una mejora medioambiental.

Finalmente, se ha intentado completar el Plan Municipal de Vivienda con procedimientos y estrategias que permitieran integrar de forma coordinada las actuaciones municipales en materia de urbanismo y gestión del Plan Municipal de Suelo, con las actuaciones de suelo, vivienda y gestión urbanística desarrolladas por la Sociedad Municipal y las ayudas de los Planes de la Vivienda.

Características de los planes

	Superficie	Viviendas totales	Viviendas gestionadas	Coste
Plan Parcial CAMPO DE TIRO	15,70 has.	800	630	5.459 € m
Plan Parcial El PATO	6,72 has.	312	251	2.988 € m
APE LA ESPERANZA	6,72 has.	150	150	1.800 € m
Plan Parcial SANTOS-PILARICA	55 has.	2.600	1.600	38.508 € m

cataluña 08

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial. IMPSOL
Dirección:
Carrer 62, nº 16 Edifici A 4ª planta -Zona Franca-
08040 Barcelona

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
Sector “Josep Jové”
Situación:
Cervelló (Barcelona)
Equipo Técnico:
Joan Pascual i Esteve Puigdengoles. Arquitecto Director del proyecto de Edificación.
Equip de Serveis Tècnics de l' IMPSOL

SECTOR "JOSEP JOVÉ" CERVELLÓ (BARCELONA)

INSTITUT METROPOLITÀ DE PROMOCIÓ DEL SÒL I GESTIÓ PATRIMONIAL. IMPSOL

Introducción

Se trata de una remodelación de la zona ocupada por una antigua fábrica de vidrio, y actualmente en desuso, y de sus alrededores que generó un barrio degradado en el ámbito llamado "Josep Jové", con proliferación de algunas edificaciones autoconstruidas en una posición periférica respecto al núcleo urbano junto a la Riera de Cervelló. En el ámbito en cuestión existe además una residencia geriátrica en uso.

La actuación se divide en 2 fases.

· En la primera se pretende actuar en los extremos para evitar la proliferación de nuevas autoconstrucciones.

La operación consiste en un proceso de planeamiento, gestión y construcción simultánea en el tiempo para facilitar, mediante la calificación del edificio más densificado del ámbito como equipamiento, el realojo de las familias al finalizar las obras de la nueva construcción.

El proceso culmina con la creación de un espacio verde que separa las edificaciones del antiguo torrente y la autovía, dando lugar a un espacio que deja de ser residual y pasa a formar parte de un conjunto amable de ribera.

Esta actuación se enmarca en un proceso de configuración de la fachada longitudinal del municipio a lo largo de la mencionada riera, profundizando en un objetivo global de recuperación, adecentamiento y mejora de los márgenes de la Riera y el paisaje resultante.

· En una segunda fase, actualmente en proceso de planeamiento, se prevé la actuación sobre la fábrica de vidrio, recuperando los elementos de ésta que presentan cierto interés histórico, vinculándolos a una plaza cívica y generando una 2ª fase de viviendas protegidas, ampliando al mismo tiempo el equipamiento existente en el ámbito.

Así mismo, se continúa con la dignificación del frente de la riera, manteniendo aquellos elementos constructivos de la antigua fábrica que, integrándose en los espacios públicos, representen una referencia del proceso histórico de industrialización del municipio.

FICHA TÉCNICA EN RELACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

1. Planeamiento previo aplicable

Plan General de ordenación municipal.

2. Finalidad de la actuación

· Barrios degradados: recuperación de zonas marginales en la periferia de ámbitos urbanos.

· Protección del Paisaje: creación de zonas verdes respetuosas con el entorno existente.

· Reservas para viviendas protegidas: indemnización o realojo de las familias afectadas.

· Realización de equipamientos: previsión de ampliación de la residencia geriátrica existente.

3. Datos del Instrumento de planeamiento

· Nombre: Segunda modificación puntual del plan general de ordenación municipal que delimitaba las unidades de actuación y definía en su ámbito las determinaciones y características básicas para el desarrollo de la volumetría permitida.

Establecía también que el sistema de actuación de la gestión sería el de la compensación. Simultáneamente al proyecto de compensación se redactó el estudio de detalle que daba la configuración definitiva en la ordenación de volúmenes prevista.

· Situación: Unidad de actuación núm. 3 "Josep Jové" en el término municipal de Cervelló.

· Tipo de suelo que regula: urbano.

4. Desarrollo de la intervención

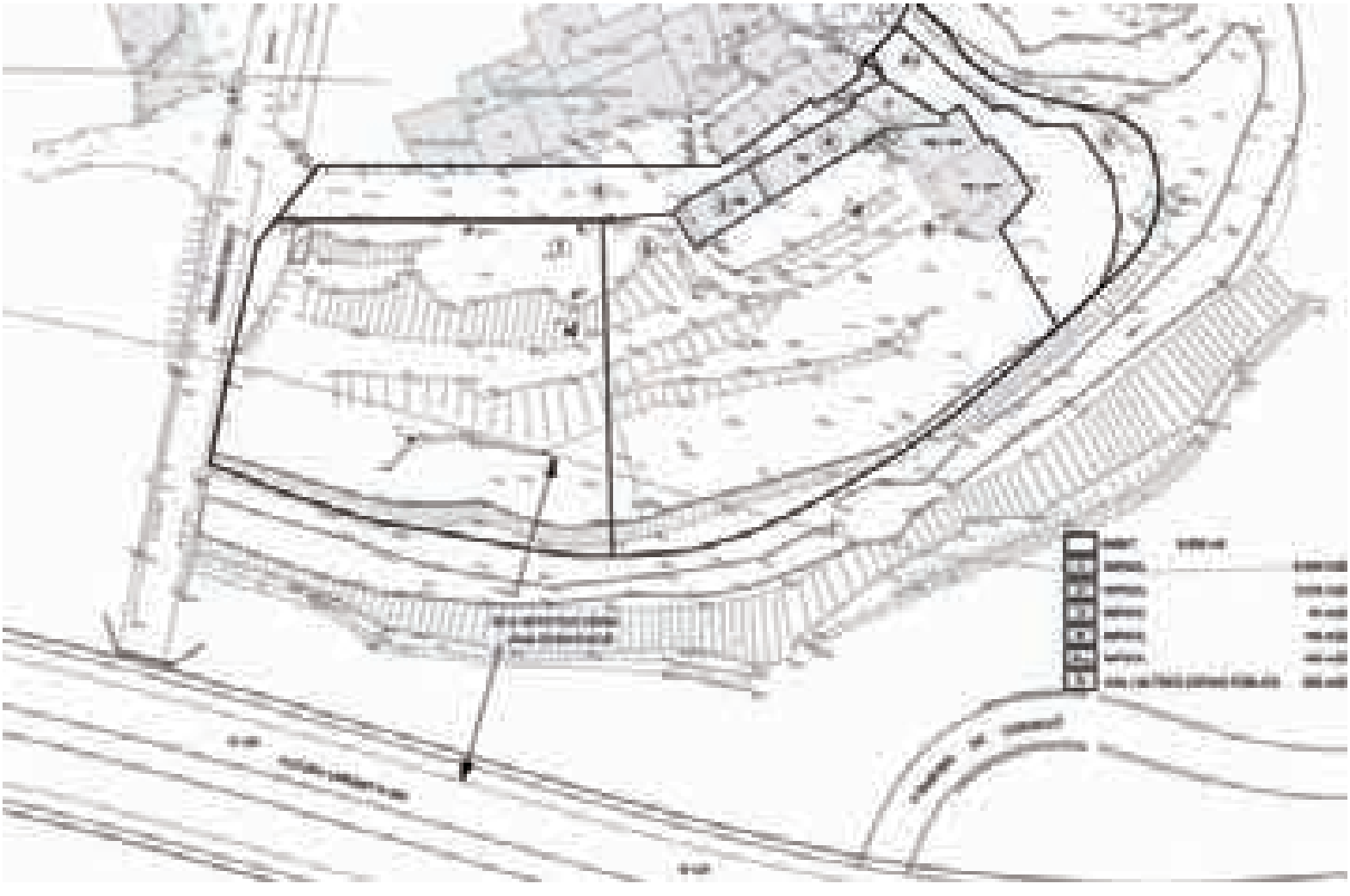
Fases en la elaboración y aprobación: aprobado definitivamente en fecha 21/06/2001 por la Comisión de Urbanismo de Barcelona. (D.O.G. núm. 3414, de 21/06/2001).

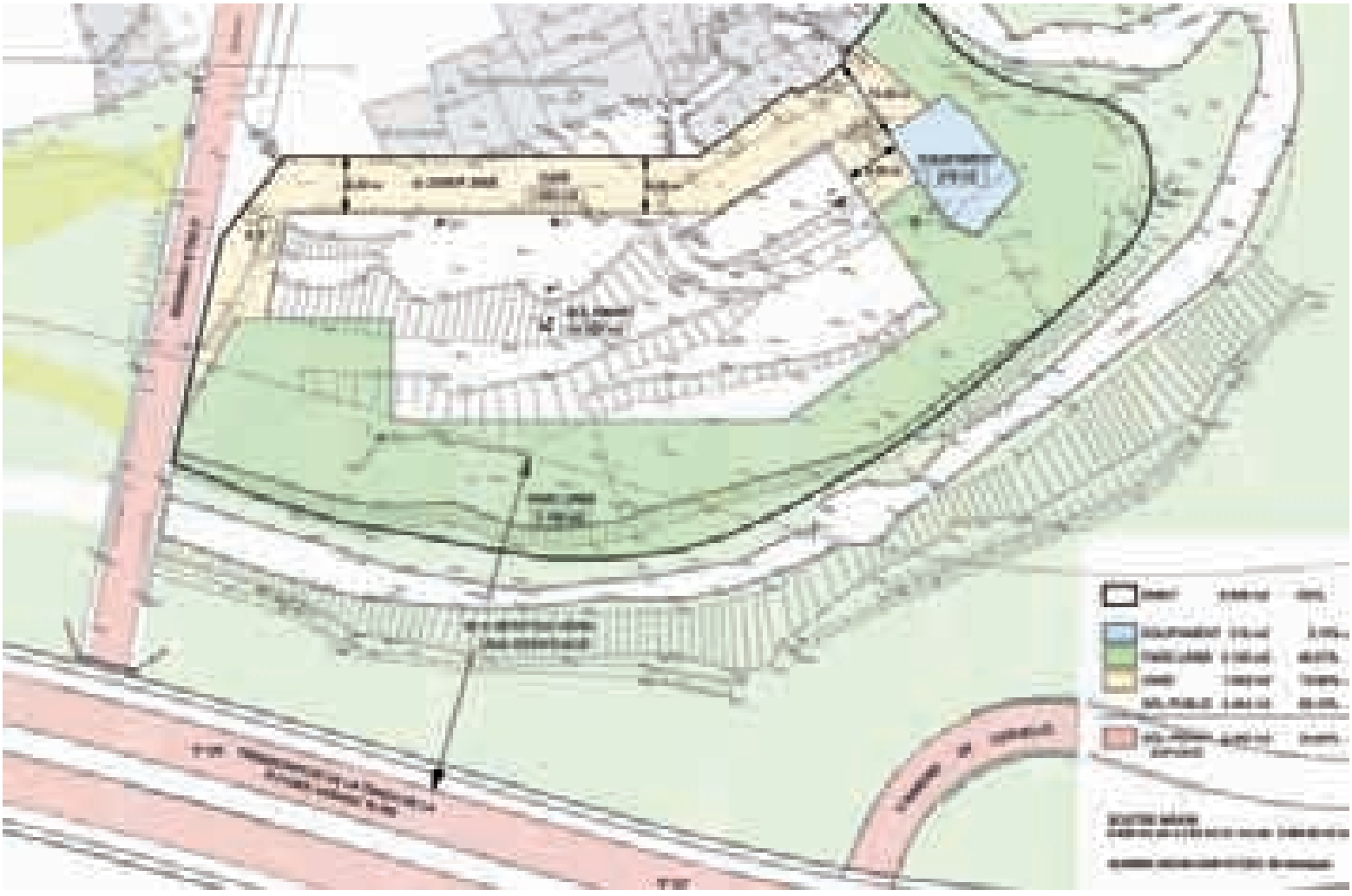
FICHA TÉCNICA EN RELACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Sistema de gestión: compensación

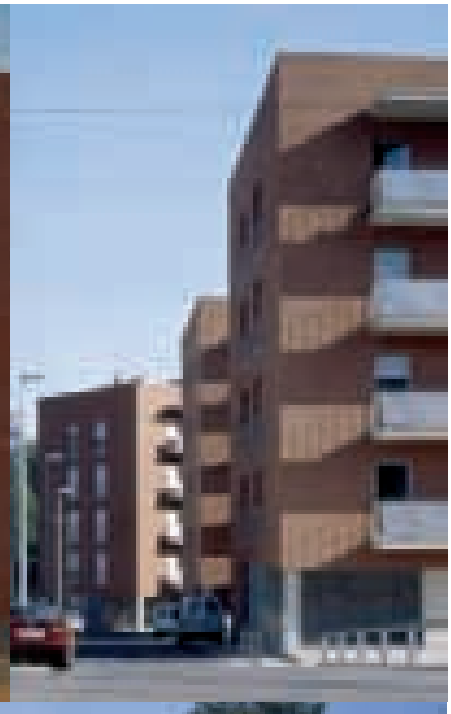
Consistente en efectuar una repartición equitativa de beneficios y cargas de la ordenación y urbanización de la unidad de actuación de referencia, lo que supone la agrupación e integración del conjunto de fincas comprendidas en ella, para su nueva división ajustada a las previsiones del planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus respectivos derechos y sin perjuicio de las indemnizaciones sustitutorias que sean procedentes, y al ayuntamiento en virtud de la cesión de las fincas que, conforme a la propia ordenación, han de ser objeto de cesión obligatoria por su destino a viales, zonas verdes y equipamientos.

En este caso, al tratarse de un único propietario, la finalidad se concreta en la consolidación jurídica de la cesión del suelo de dominio y destino público.











1. Planeamiento aplicable
La segunda modificación puntual del plan general de ordenación de Cervelló.

2. Datos del proyecto
· Nombre: Proyecto de compensación de la unidad de actuación núm. 3 Josep Jové en el término municipal de Cervelló (octubre de 2001).
· Situación: suelo próximo al núcleo urbano con frentes a la calle Josep Jové y a la calle Vidrieres, y con el límite físico con la Riera de Cervelló.
El ámbito tiene una superficie de 6.856 m^2.
· Clasificación y calificación urbanística:
Viario 2.093 m^2
Suelo privado (edificación) 2.456 m^2
Parque Urbano 3.155 m^2
Equipamiento 216 m^2.
· Tipología: edificación aislada.
· Documentación elaborada para desarrollar el proyecto:
Estudio de detalle.
Proyecto de compensación.

3. Fases del desarrollo
15 de octubre de 2001: aprobación inicial de las bases y estatutos de la Junta de Compensación de la unidad de actuación 3 de Cervelló.
29-11-2001: aprobación definitiva del proyecto de compensación de la unidad de actuación 3 de Cervelló.

4. Datos económicos
(IVA no incluido)
Costes previsiones urbanización:
329.784,14 €.
Indemnización:
94.729,71 €.
Proyectos de urbanización, dirección de obras y proyecto de compensación:
48.080,97 €.
Otros (Notaría, registros, imprevistos):
90.151,82 €.
Total:
562.746,83 €.

FICHA TÉCNICA EN RELACIÓN CON LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Instrumento de intervención empleado
Gestión de patrimonios regionales o municipales de suelo: Por convenio se adquiere una parte de patrimonio municipal de suelo y se completa con otras actuaciones de menor cuantía hasta la totalidad del polígono.

09

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Institut Català del Sòl. INCASOL
Dirección:
C/ Córcega, 289 - 6ª
08008 Barcelona

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
Modificación del Plan Parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallés
Situación:
Cerdanyola del Vallés (Barcelona)
Equipo Técnico:
Arquitecto:
Lluis Jubert Rosich

CENTRE DIRECCIONAL CERDANYOLA DEL VALLÉS (BARCELONA)

INSTITUT CATALÀ DEL SÒL. INCASOL

PLANEAMIENTO PREVIO APLICABLE

Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Cerdanyola del Vallés.
Plan parcial del centro direccional de Cerdanyola del Vallés.

FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN

Creación de un corredor biológico.
Situar el Sincrotrón Alba.
Ordenar el borde de la ciudad.

DATOS DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Nombre: Modificación del Plan parcial del centro direccional de Cerdanyola del Vallés.
Situación: Cerdanyola del Vallès.
Ámbito de actuación o intervención:
· Tipo de suelo que se regula: suelo urbanizable programado.
· Autor del proyecto: Área de Suelo – Incasol.
· Redactor del proyecto: Lluís Jubert Rosich.

RESULTADOS

El Incasol desarrolla en el ámbito próximo a Barcelona tres actuaciones estratégicas: el parque aeroespacial de Viladecans, el entorno de la Colonia Güell y el parque de la ciencia de Cerdanyola.
Todas ellas se sitúan en el anillo definido por las grandes vías metropolitanas, la B-20, la A-2, la AP-2, la C-58 y sus patas norte y sur.
El parque de la ciencia de Cerdanyola se encuentra estratégicamente situado en paralelo a la AP-7, entre Cerdanyola del Vallés, la Universidad Autónoma de Barcelona y Sant Cugat del Vallés.
El objetivo del sector es dar respuesta a tres principales retos:

1. Situar el sincrotrón Alba
El 14 de marzo de 2003 se firmó el convenio entre la Generalitat de Catalunya y el Ministerio de Ciencia y Tecnología para hacer realidad el proyecto de construcción de una fuente de luz sincrotón, para aceleración de partículas, en Cerdanyola del Vallés, mediante la constitución del Consorcio para la construcción, equipamiento y explotación del Laboratorio de Luz Sincrotón (CELLS).
Este proyecto, además de su dimensión científica, representa una auténtica oportunidad, ahora y en el futuro, para las empresas de la zona, especialmente desde el punto de vista de la transferencia de tecnología puntera en diversos ámbitos y desde la vertiente de la participación en la construcción de esta instalación.
La actuación urbanística permitirá desarrollar el parque de la ciencia que pondrá en relación directa esta importante instalación con la Universidad Autónoma de Barcelona. Se creará una nueva calle que atravesando la AP-7 dará continuidad al núcleo de la Universidad y sobre la cual se apoyará el parque de la Ciencia y el sincrotrón Alba.

2. Creación de un corredor biológico
Este punto representaba la última oportunidad para definir y consolidar un punto que atravesando la AP-7 pudiese formar parte de un corredor biológico que de manera directa uniría los espacios de interés natural de la Sierra de Collserola y del macizo de Sant Llorenç de Munt. Debe tenerse en cuenta que el resto del perímetro del parque en esta zona ya ha sido urbanizado. Este corredor formalizará también un claro límite entre las poblaciones de Cerdanyola y Sant Cugat, quedando alejado así el peligro del continuo urbano que tanto ha desfigurado las poblaciones de esta área.
A pequeña escala, las zonas verdes del sector se organizan también como corredores verdes que partiendo de este gran espacio envuelven las áreas de suelo destinadas a edificación, ya sean residenciales, industriales o de equipamiento.

3. Ordenar el borde de ciudad
Cerdanyola obtiene con esta operación un crecimiento ordenado en dirección al oeste. Un primer eje verde desarrollado a partir de la Universidad, atravesando sobre la AP-7, actúa como punto de encuentro entre la ciudad existente y el nuevo crecimiento. En sentido longitudinal se crean dos ejes sobre los cuales apoyar un crecimiento residencial, una nueva rambla y la continuación de la Calle de Sant Ramon. Este crecimiento albergará tanto vivienda libre como de protección en topologías basadas en el bloque alineado a vial.
La actuación es un ejemplo paradigmático de las actuaciones en materia de suelo que se quieren potenciar desde el gobierno de la Generalitat de Catalunya. Se apuesta por la compacidad de la ciudad frente a la dispersión, por la complejidad y la mezcla de usos frente a la especialización y por la cohesión social frente a la segregación.





10

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Institut Català del Sòl. INCASOL
Dirección:
C/ Córcega, 289 - 6ª
08008 Barcelona

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
Plan Parcial “El Griell”
Situación:
Vic (Barcelona)
Equipo Técnico:
Roldán & Berengué Arquitectos

EL GRIELL
VIC (BARCELONA)

INSTITUT CATALÀ DEL SÒL. INCASOL

PLANEAMIENTO PREVIO APLICABLE

Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Vic.
Plan Parcial Sector 4, El Griell.

FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN

Crecimiento de borde de ciudad.

DATOS DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Nombre: Plan Parcial El Griell y proyecto de urbanización.

SITUACIÓN

Vic.
Ámbito de actuación o intervención:
20,09 hectáreas.
Tipo de suelo que se regula: suelo urbanizable programado.
Autor del proyecto: Área de Suelo-Incasol.
Redactores del proyecto: Roldán+Berengué Arquitectos.

RESULTADOS

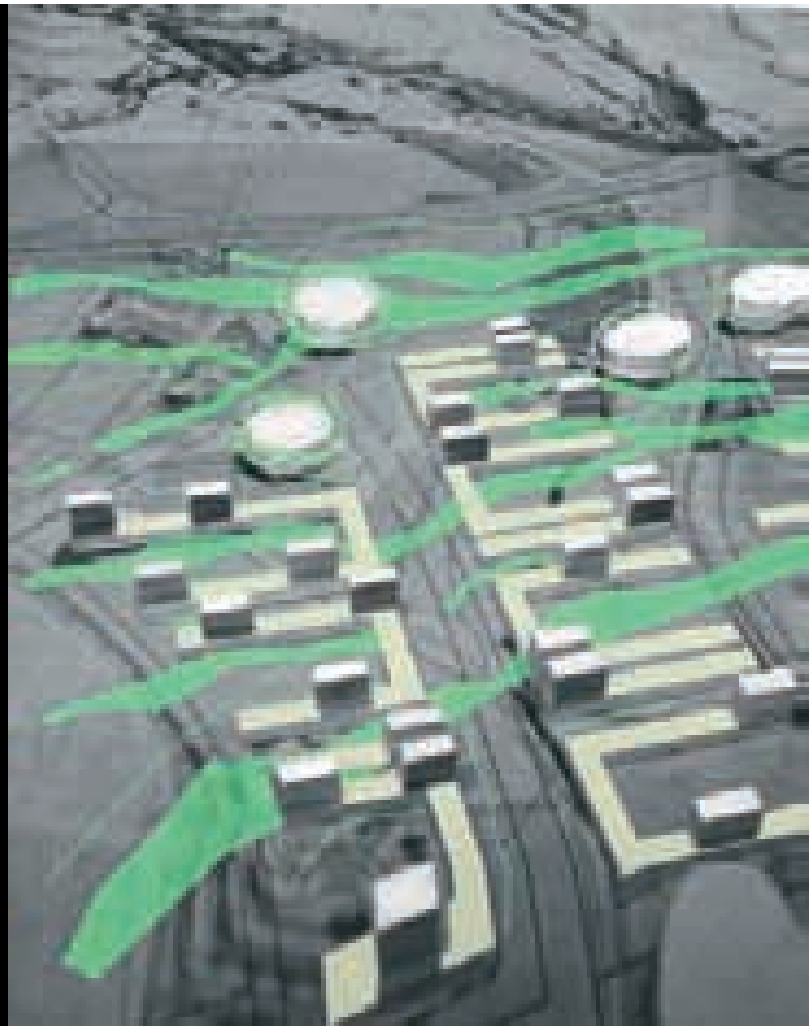
La Plana de Vic es, junto a las zonas de Calaf y el Penedés, uno de los tres paisajes agrícolas que quedan en la región metropolitana de Barcelona. Desde este punto de partida la política del Incasol incide en el crecimiento de cierta densidad de la ciudad de Vic, posibilitando así un crecimiento mucho más controlado de las demás ciudades de la Plana, y la conservación, por tanto, del carácter agrícola del paisaje.
El sector del Griell se sitúa partiendo del límite actual de la ciudad a poniente hasta el que será el nuevo límite del ámbito urbano: la autovía C-17.
El desarrollo del presente plan parcial parte de las siguientes cuestiones: ¿qué identidad deberían tener los crecimientos urbanos que se localizan en el límite de la ciudad con el territorio? y ¿cómo deben traducirse las reglas urbanas y paisajísticas en estos espacios intermedios?
El proyecto da respuesta a estos interrogantes basándose en los principios desarrollados por el catedrático de ecología del paisaje Richard T. T. Forman en la definición de la teoría de los Ecotones. Mientras en el estudio tradicional de ecosistemas, las fronteras eran diagramadas como líneas de contacto, sin grueso, la teoría de los Ecotones de Forman deduce que el encuentro entre diferentes dominios biológicos es un micro dominio de características mezcla de los de sus vecinos.



El proyecto opta por un modelo que combina una densidad media-alta de 0,5 m^2 techo/m^2 suelo, con una ocupación media-baja del 24%, liberando suelo como mecanismo de garantía para la permeabilidad con el paisaje agrícola vecino.
En este suelo "desocupado" pueden desarrollarse regímenes de propiedad privada, pública y semipública, y programas que tengan que ver con la residencia, el ocio o equipamientos escolares y deportivos del barrio.
Se establecen en este punto cuatro categorías de zonas en función de sus usos y tratamiento:

Vialidad
Los viales principales delimitan una súper manzana de 450x250 m, con calles interiores transversales que sirven únicamente a los edificios.
Los viales principales tienen un trazado paisajístico, reforzado con una zona de transición calzada acera, tratada con plantaciones y pavimentos tipo Vía Verde, que incluye zonas de aparcamiento.





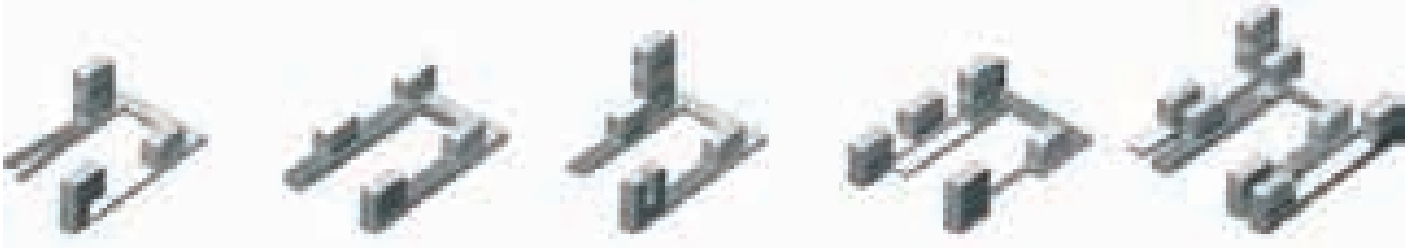
En la súper manzana prevalecen los recorridos peatonales y para bicicletas, mediante el uso de doble vado en las calles transversales.

Área paisajística

Propuesta permeable y extendida al otro lado de la variante, creando continuidades de topografía, vegetación y usos con el resto de espacios libres.
Definición de una fachada con valor paisajístico de cara a la autovía creando una mota arbolada (barrera sónica, depósito de tierras de excavación).
Mantenimiento de los elementos existentes: vegetación, bancales, pozos, etc.
Usos: explotación forestal, cultivos rotativos, bosque autóctono, claros con equipamientos de ocio y deportivos.



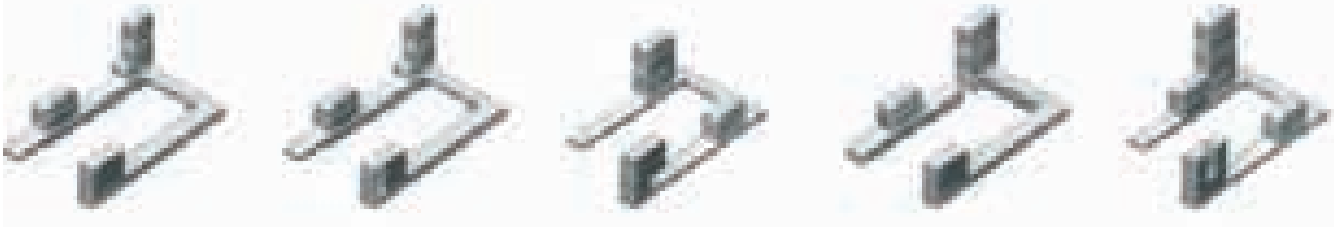




Manipulación uso de la cubierta



Perforaciones planta baja



Perforaciones edificios

Plaza, bancal e interbloque

Los espacios entre los edificios se ordenan según una geometría derivada del asoleo. Las trazas de las sombras proyectadas a este y oeste se utilizan para trasladar la volumetría de la edificación a la superficie del espacio libre.

Mientras las calles tienen una suave pendiente uniforme, en el espacio libre el desnivel se acumula en el eje diagonal de los bancales, delimitando dos plataformas sensiblemente horizontales.

El bancal se equipa con fuentes, bancos y mayor concentración de vegetación, en continuidad con la zona paisajística.

En las plazas se encuentran la mayoría de locales de actividades económicas y se adaptan estos usos, con pavimentos continuos drenantes, arbolado poco denso y mobiliario en las zonas frente a bloques altos. El resto se cubre con arbolado menos denso y pavimentos blandos.

En los interbloques se crean, con las mismas reglas, espacios más controlados, con sombra, y equipados con juegos infantiles.

El proyecto desarrolla también aspectos de gestión tales como:

· Hidrología: aprovechamiento de los recursos existentes y planificación del aprovechamiento del agua de lluvia.

· Residuos: creación de zonas de compostaje.

· Movilidad: recorridos para bicicletas y aparcamiento para las mismas en los vestíbulos, planificación de líneas de bus, aparcamiento público.

· Contaminación acústica: establecer máximos admitidos en relación a la carretera y la autovía.

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, S.A.
SUMPA
Dirección:
C/ San Francisco de Borja, 4 - 3º
46980 Paterna (Valencia)

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
Plan Parcial del sector “Llano del Cura”
Situación:
Paterna
Equipo Técnico:
Escribano y Aubán Urbanismo, A.I.E.

LLANO DEL CURA
PATERNA (VALENCIA)

SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PATERNA, S.A. SUMPA

PLANEAMIENTO PREVIO APLICABLE

Como antecedentes de planeamiento de la zona, cabe destacar el Plan Parcial de instalaciones militares, que fue aprobado definitivamente en fecha 18 de marzo de 1985. Sin embargo, este Plan no llegó a ejecutarse completamente, ya que sólo se ejecutaron algunos trazados de viales, con una urbanización incompleta, y únicamente se completó la construcción de un equipamiento docente (Colegio Jaime I).

Posteriormente, la ordenación urbanística de la zona de actuación quedó definida en el Plan General de Ordenación Urbana de Paterna, que fue aprobado definitivamente el día 15 de noviembre de 1990. Con carácter general, este Plan recoge la ordenación urbanística que estableció el Plan Parcial que se ha citado anteriormente.

Desde el punto de vista de la clasificación del suelo, en la zona de actuación quedan incluidos ámbitos pertenecientes a las tres clases de suelo: suelo urbano (destinado a equipamientos públicos, pero aún no ejecutados); suelo urbanizable en ejecución (correspondiente al antiguo Plan Parcial no ejecutado), y suelo no urbanizable.

Por lo que respecta a la calificación del suelo, la zona tiene un carácter global de área de equipamientos: equipamientos públicos (polideportivo municipal y cementerio), equipamientos con un carácter semipúblico (dotaciones docentes, deportivas y recreativas incluidas en el Plan Parcial de instalaciones militares) y un equipamiento comercial privado (centro comercial en funcionamiento).

La característica más destacable del estado actual de la zona es que se trata de un área desordenada, que no tiene bien definidos sus bordes urbanos, que está urbanizada de forma incompleta (falta de servicios urbanísticos) y que está muy mal comunicada con el casco urbano de Paterna.

FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN

La actuación incide en varias materias destacables, desde la óptica de las buenas prácticas urbanísticas: supone una decidida apuesta por la creación de nuevos equipamientos públicos, configurando el área dotacional más importante al servicio de los habitantes de Paterna; se incluyen 520 viviendas de protección pública, que es una cifra muy significativa para el Municipio de Paterna; se adoptan criterios de desarrollo sostenible, tanto en la propia ordenación urbanística como en el diseño y construcción de las edificaciones; y, por último, se realiza una actuación medioambiental de valoración del paisaje, con la regeneración paisajística del entorno natural del Barranco d'En Dolça.

Desde la óptica más específica de la ordenación urbanística, la actuación se plantea con la finalidad principal de resolver la articulación entre dos áreas urbanas del Municipio de Paterna: el casco urbano y las nuevas urbanizaciones residenciales desarrolladas en el eje de la Autovía CV-35. En la situación actual, estos desarrollos residenciales se encuentran funcionalmente desvinculados del casco urbano de Paterna, por las deficientes conexiones con el núcleo urbano principal, y tienden a relacionarse con Valencia a través del potente eje de comunicación constituido por la Autovía CV-35.

Como actuación promovida por un Organismo municipal, como es la Sociedad Urbanística Municipal de Paterna (SUMPA), debe destacarse la función de integración entre distintas áreas urbanas radicadas en el propio término municipal. Se persigue, de este modo, una mejora del modelo urbano, tanto por lo que respecta a la articulación entre diferentes barrios, como por la aproximación de los barrios más periféricos al núcleo urbano principal.

Desde el punto de vista de la ordenación del territorio, la zona de actuación constituye una pieza clave en el modelo territorial: espacio intermedio entre el casco urbano y los desarrollos residenciales exteriores; posición junto a un importante nudo de comunicaciones viarias; proximidad a un elemento natural como es el Barranco d'En Dolça; y elemento inicial de futuros desarrollos residenciales en la zona con mayor potencial de expansión urbana, no sólo de Paterna, sino del área metropolitana.

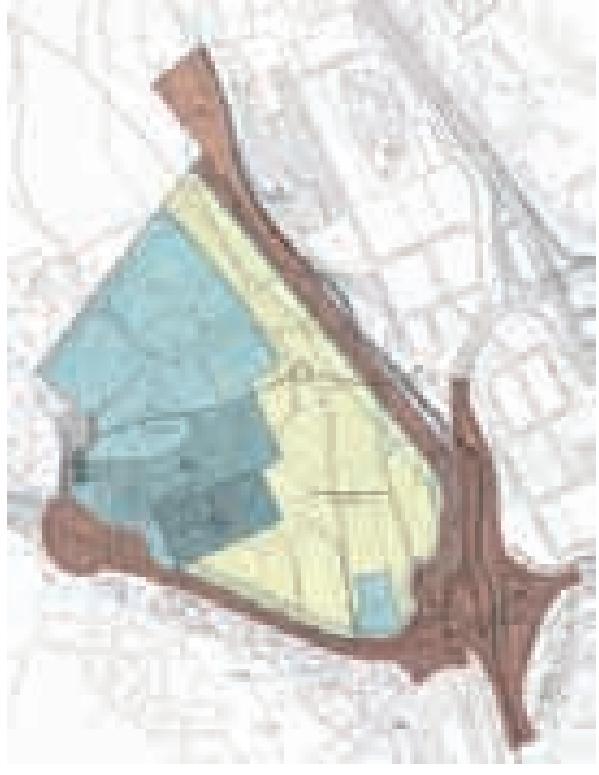
Esta finalidad principal de la actuación se complementa con otros fines no menos importantes: completar los equipamientos públicos existentes con nuevas dotaciones, configurando el área de equipamientos públicos más importantes del Municipio; desarrollar una importante promoción de viviendas de protección pública; crear una nueva comunicación entre el casco urbano y las áreas residenciales externas; dejar una reserva para un futuro vial de comunicación con la zona de expansión urbana, y la puesta en valor del entorno natural del Barranco d'En Dolça.

DATOS DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

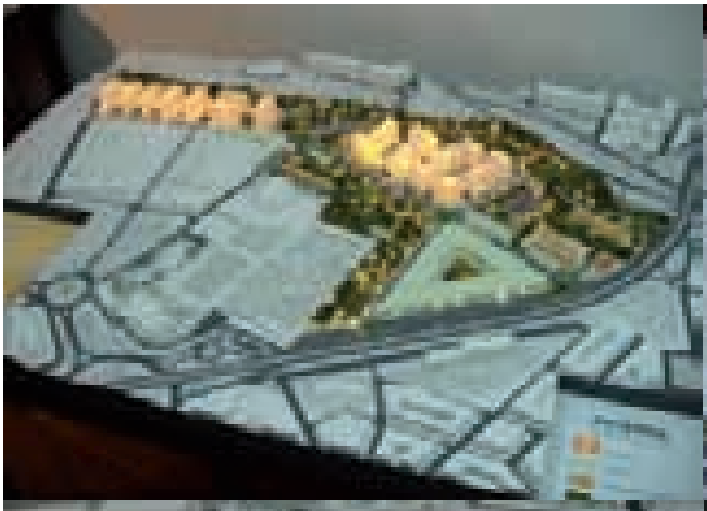
De conformidad con la legislación urbanística valenciana, la ordenación urbanística se establece en dos fases diferenciadas: la ordenación estructural, que se define mediante el documento de Homologación, y la ordenación pormenorizada, que se define mediante el Plan Parcial. Los datos de identificación de estos dos instrumentos de planeamiento urbanístico son los siguientes:

1. Homologación
Nombre: homologación del área "Llano del Cura" (Paterna).
Situación: junto al Polideportivo Municipal, entre la Autovía CV-365 y el Barranco d'En Dolça.
Ámbito de actuación: 697.701 m^2s.
Clase de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
Documentación:
· Memoria Infomativa.
· Memoria Justificativa.
· Planos de Información.
· Planos de Ordenación.
· Normas Urbanísticas.

2. Plan parcial
Nombre: Plan Parcial del sector "Llano del Cura" (Paterna).
Situación: junto al Polideportivo Municipal, entre la Autovía CV-365 y el Barranco d'En Dolça.
Ámbito de actuación: 231.085 m^2s.
Clase de suelo: suelo urbanizable, con dotaciones adscritas en suelo no urbanizable.
Documentación:
· Memoria Infomativa.
· Memoria Justificativa.
· Planos de Información.
· Planos de Ordenación.
· Normas Urbanísticas.












Por otra parte, estos dos documentos propiamente urbanísticos se acompañan de los siguientes documentos complementarios: Proyecto de Urbanización, Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Paisaje, Estudio Acústico y Estudio Arqueológico. Los parámetros urbanísticos principales de la actuación urbanística son los que se resumen en la siguiente tabla:

Parámetro urbanístico	Medición	Porcentaje
Superficie total de la actuación	308.928 m^2	
Parque público	25.819 m^2	
Reserva dotacional adscrita al sector	52.024 m^2	
Superficie del sector	231.085 m^2	100%
Equipamientos públicos	43.675 m^2	19%
Zonas verdes	58.574 m^2	14%
Red viaria	66.056 m^2	29%
Parcelas residenciales	62.320 m^2	27%
Parcelas terciarias	26.279 m^2	11%
Edificabilidad residencial	207.977 m^2	
Edificabilidad terciaria	46.217 m^2	
Número total de viviendas	1.733 viviendas	
Viviendas de protección pública	520 VPP	30%
Número de habitantes estimado	4.332 habitantes	

Como valoración global de los datos de la tabla anterior merece destacarse el hecho de que un porcentaje superior al 70% de la superficie total de la actuación se destina a dotaciones públicas. La adición de estas dotaciones públicas al área de equipamientos municipales ya consolidada en la zona, supone la conformación del principal núcleo de equipamientos de la población de Paterna.

DESARROLLO DE LA INTERVENCIÓN

Las fases en la elaboración y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, concretando las fechas de los trámites ya cumplimentados son las siguientes:

Homologación
Nombre: Homologación del área "Llano del Cura" (Paterna).
Situación: junto al Polideportivo Municipal, entre la Autovía CV-365 y el Barranco d'En Dolça.
Ámbito de actuación: 697.701 m^2s.
Clase de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.
Documentación:
· Memoria Infomativa.
· Memoria Justificativa.
· Planos de Información.
· Planos de Ordenación.
· Normas Urbanísticas.

Plan parcial
Nombre: Plan Parcial del sector "Llano del Cura" (Paterna).
Situación: junto al Polideportivo Municipal, entre la Autovía CV-365 y el Barranco d'En Dolça.
Ámbito de actuación: 231.085 m^2s.
Clase de suelo: suelo urbanizable, con dotaciones adscritas en suelo no urbanizable.
Documentación:
· Memoria Infomativa.
· Memoria Justificativa.
· Planos de Información.
· Planos de Ordenación.
· Normas Urbanísticas.
Una vez aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico, se iniciará la fase de gestión, con la tramitación del Proyecto de Reparcelación. Posteriormente, y una vez inscrita la reparcelación en el Registro de la Propiedad, se iniciará la ejecución de las obras de urbanización, cuyo plazo de ejecución se estima en 18 meses.

DATOS ECONÓMICOS

Por el momento, y hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, no se pueden concretar los datos económicos de la actuación.
A efectos meramente orientativos, se estima que la inversión en obras de urbanización de la unidad de ejecución y en las obras de conexiones exteriores estará en torno a los 17 millones de euros.

RESULTADOS / VALORACIÓN

La falta de materialización de las previsiones del Plan no permite contrastar los resultados de la actuación con los objetivos iniciales de la propuesta.
Sin embargo, y en referencia a la ordenación urbanística de los terrenos, sí que se puede valorar la solución finalmente propuesta.
En este sentido, se constata cómo la ordenación resultante constituye un conjunto bien integrado de equipamientos públicos, dotaciones comerciales y áreas residenciales, lo que permite su caracterización en el modelo urbano como un nuevo barrio residencial con una alta calidad urbana por sus elevados estándares de dotaciones públicas.
Por otra parte, se ha resuelto la conexión de los barrios residenciales situados junto a la Autovía CV-35 con el casco urbano de Paterna, mediante la implantación, a través del sector "Llano del Cura", de un nuevo vial estructural que comunica directamente esos barrios con el casco urbano de Paterna. Se consigue así el objetivo de atraer a los residentes de estos barrios exteriores hacia el núcleo de servicios y trabajo que se ofrecen en el casco urbano de Paterna.
Mediante la actuación urbanística propuesta se consigue la obtención de los terrenos necesarios para dejar una reserva dotacional que permita, en un futuro, desarrollar una nueva avenida de comunicación con el área de expansión urbana del Municipio de Paterna.
Por último, la formulación de un Plan Especial de regeneración paisajística del entorno natural del Barranco d'En Dolça, permitirá aportar a un barrio residencial con una elevada calidad urbana el complemento de un espacio natural atractivo como zona de esparcimiento de la población en contacto con la naturaleza.

12

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Sociedad Urbanística Municipal de Paterna, S.A.
SUMPA
Dirección:
C/ San Francisco de Borja, 4 - 3º
46980 Paterna (Valencia)

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
Plan de Reforma Interior de Mejora de Los Molinos
Situación:
Paterna (Valencia)
Equipo Técnico:
Redactores:
Estudio de Arquitectura de Paterna (EAP, S.L.)
Arq. Directores:
José Ramón Damián
José Antonio González
Juan Nadal
Arq. Colaboradores:
Pablo Ruiz
Mª José García
José Paredes
Pau Ginés
Arq. Técnico:
Begoña Racero
Delineación:
David Grao
Colaboradores Externos:
Jardinería:
QUALITAS, S.L.
Ingeniería:
CPS, S.L.

PRIM DE LOS MOLINOS PATERNA (VALENCIA)

SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PATERNA, S.A. SUMPA

FICHA TÉCNICA PLANEAMIENTO LOS MOLINOS

PLANEAMIENTO PREVIO APLICABLE

Plan General de Ordenación Urbana de Paterna (PGOU).

FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN

Entorno degradado
En el que conviven zonas urbanas con industrias consolidadas.
Ordenación de un borde urbano con reclasificación de suelo industrial a suelo urbano con la finalidad de trasladar las industrias consolidadas en el casco urbano a polígonos industriales.

Desarrollo sostenible
Teniendo en cuenta en la ordenación orientaciones, creación de zonas verdes consiguiendo un equilibrio entre las distintas zonas de uso público y privado e incentivando en las ordenanzas el uso de energía sostenible.
Emisario al río Turia para la recogida de las aguas pluviales, consiguiendo evitar depurar las mismas con el ahorro que eso conlleva, encauzando las mismas a cuencas naturales.

Protección del paisaje
Con la recuperación del Barranco del Sau convirtiéndolo en un jardín y la conservación del patrimonio histórico con la recuperación e integración del acueducto.

Reserva de viviendas protegidas
El sector recoge un 50% de la edificabilidad para viviendas protegidas. En dicha actuación se crean 1.287 viviendas, de las cuales 740 son protegidas, lo que supone que el porcentaje de viviendas protegidas asciende a un 57,50% del total.

Realización de equipamientos
Urbanización del Barranco del Sau, convirtiéndolo en un jardín.
Jardín intercambiador, surge como la resolución creativa para integrar un aparcamiento público en un jardín junto al apeadero de Santa Rita.

Emisario al río Turia para la recogida de las aguas pluviales.

DATOS DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

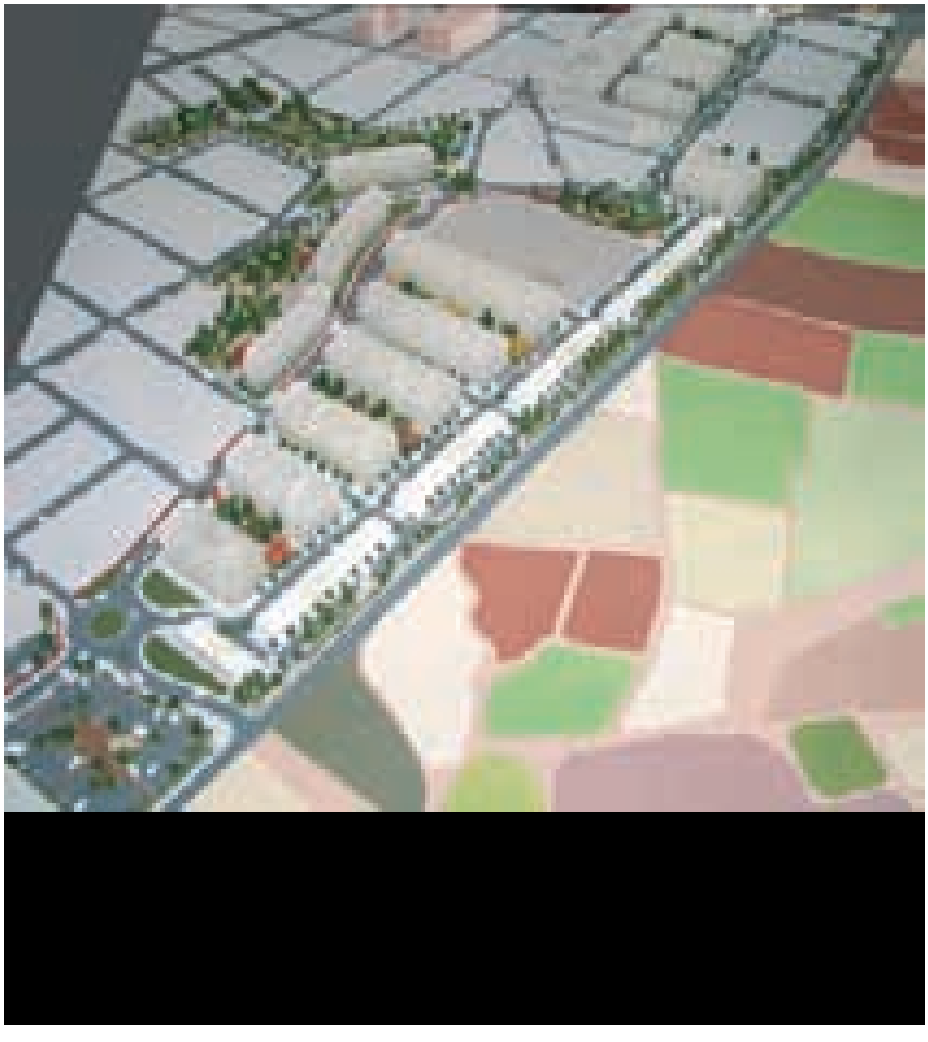
Nombre:
Homologación de Los Molinos.
Plan de Reforma Interior de Mejora de Los Molinos.
Situación:
UE 1 y 2 de Los Molinos de Paterna.
Ámbito de actuación o intervención:
UE 1 y 2 de Los Molinos de Paterna.











Tipo de suelo que regulan:
Suelo industrial previo a la Homologación.
Suelo urbano con la Homologación Modificativa.
Documentación:
Homologación de Los Molinos.
Plan de Reforma Interior de Mejora de Los Molinos.

DESARROLLO DE LA INTERVENCIÓN

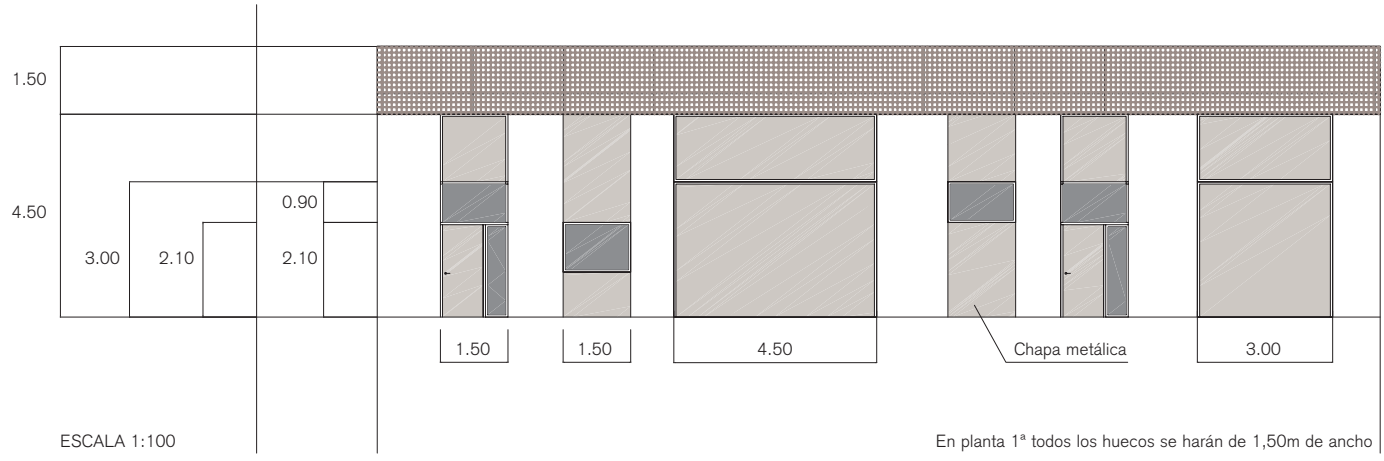
Fases elaboración y aprobación
Homologación: se aprueba en fecha de 3 de mayo de 2005.
Proyecto de Reforma Interior de Mejora: se aprueba provisionalmente el 28 de julio de 2005.

Planeamiento de desarrollo previsto
Ninguno.

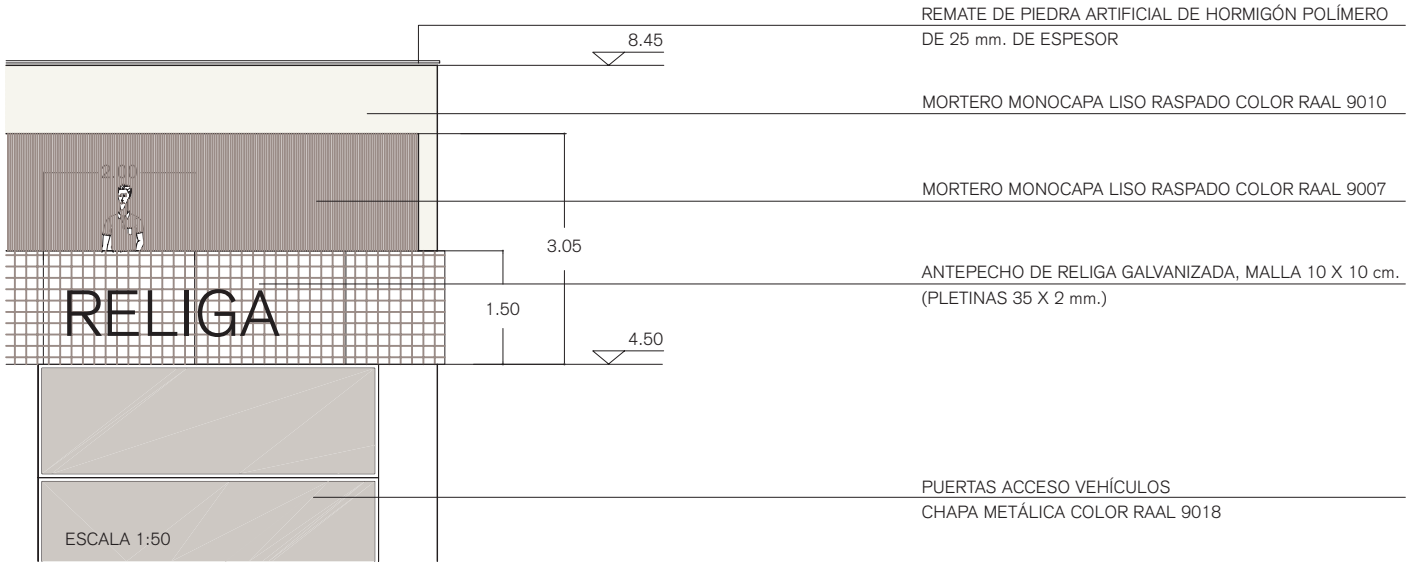
Medidas de intervención específica
Ninguna.



DEFINICIÓN DE HUECOS PERMITIDOS EN FACHADA SUR (PRV-1)



DETALLE RELIGA SOPORTE DE IMAGEN CORPORATIVA (PRV-1)





DATOS ECONÓMICOS

Ingresos / Gastos
Importes expresados en euros

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totales
Gastos	890,72	26.344,62	7.595,69	4,80	162.840,28	6.585.350,91	9.108.513,65	15.891.540,67
1. Costes urbanizar Los Molinos	890,72	26.344,62	7.595,69	4,80	162.840,28	6.360.350,91	9.108.513,65	15.666.540,67
1.1. Ejecución material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.593.397,23	8.214.873,53	13.808.270,76
1.2. Honorarios técnicos	657,02	24.583,55	7.212,14	0,00	139.351,69	460.690,56	117.505,03	749.999,99
1.3. Inscripción registral	0,00	0,00	0,00	0,00	1.871,69	47.628,31	1.500,00	51.000,00
1.4. Gastos generales	233,70	1.761,07	383,55	4,80	21.616,90	258.634,81	774.635,09	1.057.269,92
2. Indemnizaciones colector	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	225.000,00	0,00	225.000,00
Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	414.948,64	16.033.958,35	16.448.906,99
1. Ventas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.033.958,35	16.033.958,35
2. Aportaciones proyecto colector	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	414.948,64	0,00	414.948,64

Financiación
Financiación Espontánea que consta de dos fases:
· Primera: Se giran cuotas de urbanización.
· Segunda: Pago aplazado al Contratista.

Subvenciones o ayudas
No existen.

Resultado
El beneficio obtenido por el urbanizador revierte en infraestructuras, ejecutando el parque medio-ambiental entre el Sector Los Molinos y la UE 3 de Santa Rita.

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Empresa Municipal da Vivenda e Solo
de Santiago de Compostela, S.A. EMUVISSA
Dirección:
Rúa do Vilar, 67 - 2ª
15705 Santiago de Compostela

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
Suelos Urbanizables no Programados en Castiñeiriño,
Lamas de Abade y A Muiña
Situación:
Santiago de Compostela (La Coruña)
Equipo Técnico:
S.U.N.P. 11 y 12:
José María de la Puerta y Carlos Asensio
S.U.N.P. 5:
Pablo Costa

SUELOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS EN CASTIÑEIRIÑO, LAMAS DE ABADE Y A MUIÑA SANTIAGO DE COMPOSTELA (LA CORUÑA)

EMPRESA MUNICIPAL DA VIVENDA E SOLO DE SANTIAGO DE COMPOSTELA, S.A. EMUVISSA

TÍTULO

Suelos urbanizables no programados.
S.U.N.P. 11 / 12 - Castiñeiriño / Lamas de Abade.
S.U.N.P. 5 - A Muiña.

LOCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD

Municipio: Santiago de Compostela.
Provincia: La Coruña.

INSTITUCIÓN / ORGANIZACIÓN QUE PRESENTA LA PROPUESTA

Empresa Municipal da Vivenda e Solo de Santiago de Compostela, S.A. (EMUVISSA).

FECHAS CLAVE DE LA ACTUACIÓN

Fecha de inicio:
· 15/04/2002: encomienda de gestión a EMUVISSA (SUNP 11 y 12).
· 01/08/2005: encomienda de gestión a EMUVISSA (SUNP 5).
Otras fechas de interés (indique la importancia y significación de cada una):
· 16/12/1989: aprobación definitiva PGOU de Santiago de Compostela.
· 13/11/1993: adaptación del PGOU de Santiago de Compostela.
· 16/02/2001: firma del 1.er Protocolo entre el Concello de Santiago y el IGVS (incluye SUNP 5)
· 06/11/2001: modificación Puntual PGOU derivada del 1er protocolo en el área del SUNP 5.
· 12/03/2002: firma del 2º Protocolo entre el Concello de Santiago y el IGVS (incluye SUNP 11).
· 31/10/2002: modificación Puntual PGOU derivada del 2º protocolo en el área del SUNP 11 y 12.
· 07/06/2004: aprobación Inicial de los Planes de Sectorización SUNP 11 y 12.
· 22/11/2004: aprobación Provisional del Plan de Sectorización SUNP 11.
· 14/02/2005: aprobación Provisional del Plan de Sectorización SUNP 12.
· 21/03/2005: aprobación Inicial del Plan de Sectorización SUNP 5.
· 10/05/2005: aprobación Inicial de los Proyectos de Urbanización SUNP 11 y 12.
· 26/12/2005: aprobación Provisional del Plan de Sectorización SUNP 5.
· 29/01/2006: aprobación Definitiva de los Planes de Sectorización SUNP 11 y 12.

DESCRIPCIÓN

1. Situación anterior al desarrollo de la actuación

El Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Santiago fue aprobado definitivamente el 16 de diciembre de 1989, convirtiéndose en una referencia urbanística clave, sobre la que se ha cimentado el actual desarrollo de la ciudad de Santiago y que se ha convertido en referencia de gestión en el conjunto de la comunidad gallega.
Redactado sobre la base de la especial calidad y singularidad de su ciudad histórica, con un enorme peso espacial en el conjunto urbano (regulada por el Plan Especial de Protección y Rehabilitación de la Ciudad Histórica de 1994), pretende consolidar el modelo de ciudad compacta heredado, reconociendo su especial calidad como espacio urbano, su potencialidad como centro de atracción turística internacional en expansión, su carácter de ciudad universitaria y su incidencia supramunicipal como centro urbano de servicios intermedios entre las regiones metropolitanas de A Coruña, Ferrol, Vigo y Pontevedra, e incorporando su nueva condición de capital de Galicia, sobre la que ejerce una especial función simbólica y cultural, reforzando el perfil funcional terciario alcanzado por Santiago.
A la peculiaridad de su Casco Histórico, con su forma clara, definida y completa en sí misma, se unía el problema, común con otras ciudades, de la degradación y desformalización de sus bordes, de las entradas y salidas de la ciudad y de los desarrollos de los años 60-70 contiguos a perímetros fuertemente protegidos. De ahí que desde el Planeamiento se plantease otro gran bloque de objetivos centrados en la regeneración de las entradas/salidas y el acabado de bordes de la ciudad, integrando las periferias, resolviendo la ocupación de intersticios y promoviendo el cuidado en el diseño de las nuevas fachadas exteriores.
Por otra parte, todos estos planteamientos se integran con la propuesta de revalorización ambiental del entorno de la ciudad, basada en la protección de la sucesión de montes y "outeiros" que la rodean y que definen su relación inmediata con el territorio, en el mantenimiento de una vinculación con el tejido histórico rural del entorno y en el establecimiento de un gran sistema general de parques urbanos, a obtener por medio de la gestión de los suelos urbanizables planteados.
Desde la aprobación del PGOU, el Ayuntamiento de Santiago contempla la gestión como una pieza

fundamental en su actuación municipal como administración. En este sentido, el Ayuntamiento tomó la iniciativa con la redacción del planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables programados (SUP), dejando al gestor privado el desarrollo de los polígonos. Paralelamente, se concierta con la Administración Autonómica el desarrollo y gestión del primer gran suelo residencial destinado a viviendas de protección autonómica (2.700 viviendas), lo que supone el inicio de una nueva política de vivienda desde la Administración Municipal.

En el año 1990 se suscribe un acuerdo marco de cooperación en materia de vivienda y suelo residencial, por el que la Xunta de Galicia, a través del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGVS), promovería y desarrollaría 7 suelos urbanizables para 1.700 viviendas, actualmente en ejecución.

En el año 2000 se crea la Empresa Municipal da Vivenda e Solo de Santiago de Compostela (EMUVISSA), primera de este tipo constituida en un municipio gallego (y hasta ahora prácticamente la única), que establece un campo de innovación en las políticas de suelo y vivienda, definido por un compromiso municipal que establece un escenario de concertación interadministrativa, que da una respuesta ágil y con continuidad al problema de la tendencia inflacionaria del precio de la vivienda en Santiago. Para ello, en el año 2001 se subscribió un segundo protocolo que integraba 6 nuevos suelos urbanizables para 2.160 viviendas a desarrollar por el IGVS y EMUVISSA y en el año 2002 un tercer protocolo con otros 3 suelos para 2.210 viviendas, de nuevo entre el IGVS y EMUVISSA.

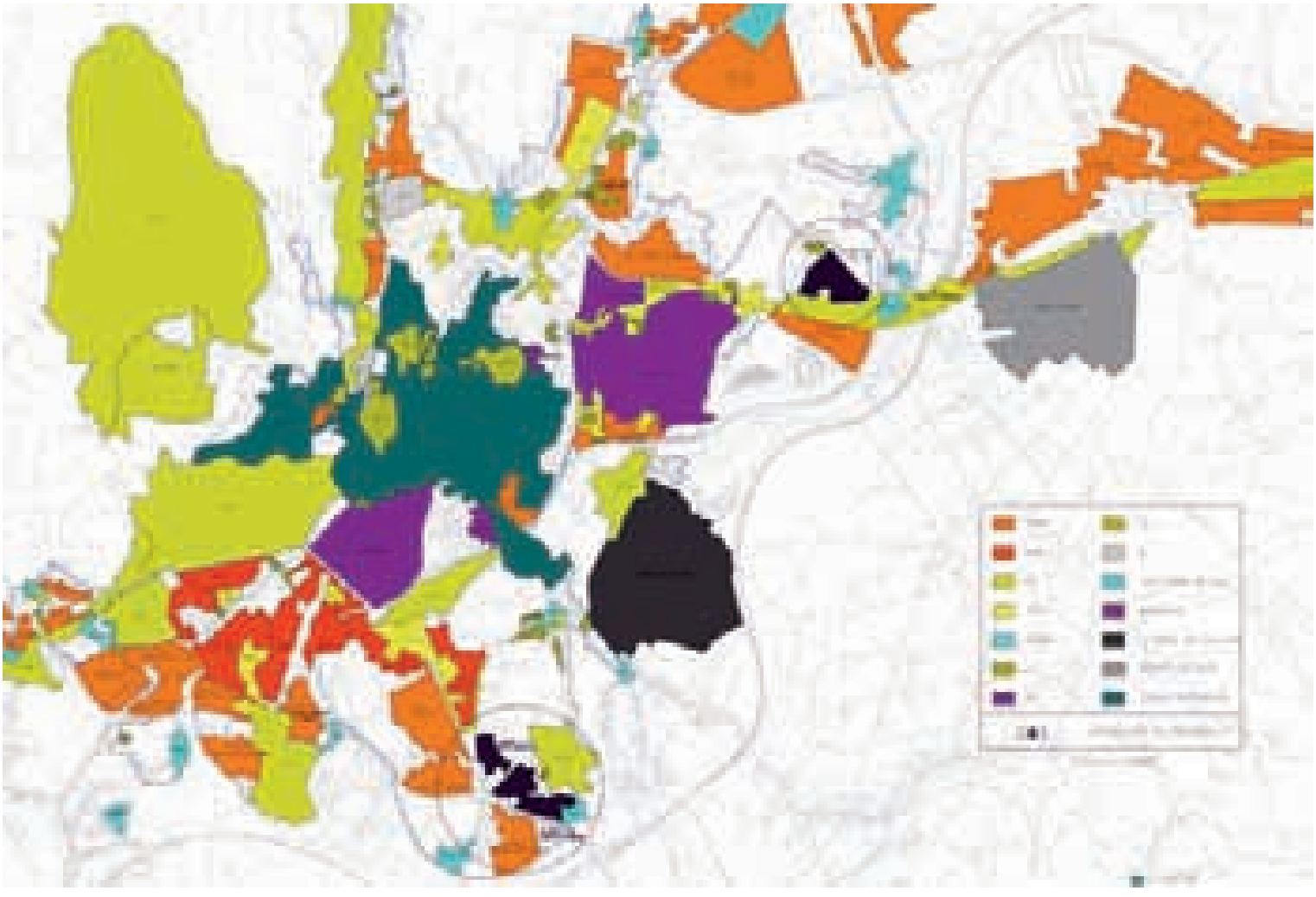
Esta actuación, caracterizada por la iniciativa municipal, a través del control y la dirección de la gestión, es muy relevante en Galicia, cuya tradición urbanística en materia de gestión es casi inexistente y, en cualquier caso, muy compleja, con una estructura de la propiedad caracterizada por la gran parcelación del suelo, el minifundismo tantas veces señalado, la autoconstrucción y una estructura social caracterizada por el gran apego a la propiedad del suelo.

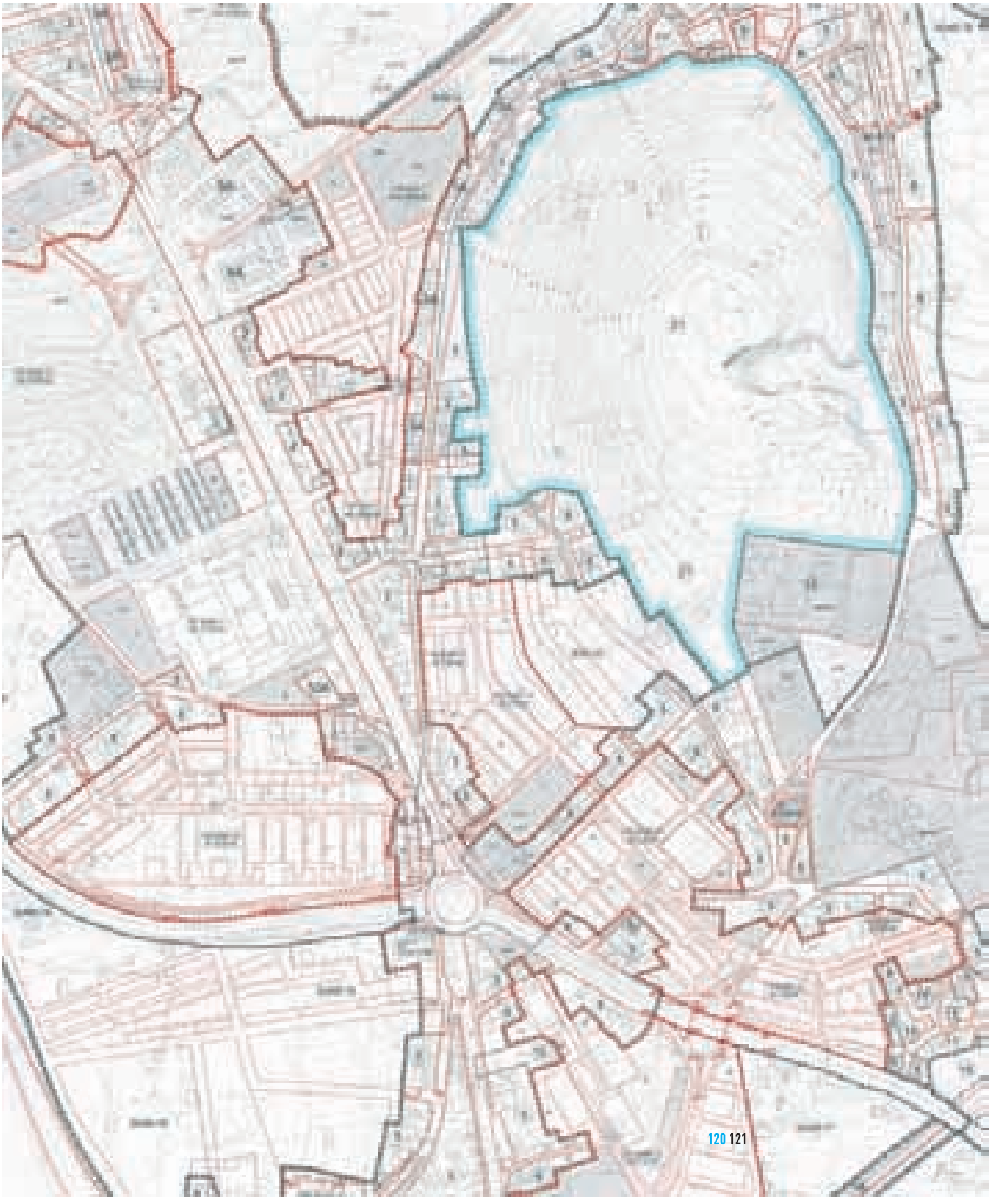
La política municipal basada en acuerdos es una nueva experiencia en Galicia: en primer lugar porque se da un paso más allá de los grandes polígonos públicos distribuidos aleatoriamente por el territorio, optando por actuaciones de pequeña y mediana dimensión integradas en el planeamiento y que sirven para introducir las vivienda protegidas en la política urbanística de la ciudad en actuaciones continuas y secuenciales que facilitan la cohesión social y la diversidad, utilizándolas además para ordenar la ciudad en su conjunto, resolviendo intersticios y recalificando áreas mediante la urbanización pública. De este modo, la Administración Local, concertadamente con la Autonómica, asume un papel activo en el desarrollo de la política de suelo y vivienda, con relevantes resultados:

Incremento Precio medio de venta (€/m2) en las áreas urbanas, período 1999-2003

	Incremento PV 1999-2003	% Viviendas protegidas sobre el total de viviendas visadas 2003	% Viviendas protegidas sobre el total de viviendas visadas 2004	% Viviendas protegidas sobre el total de viviendas visadas II/2005
Vigo	59%	13%	16%	18%
Pontevedra	52%	0	1%	0%
Ferrol	37%	18%	19%	11%
A Coruña	34%	9%	4,5%	4,5%
Lugo	28%	10%	12%	7%
Ourense	26%	0	7,6%	0%
Santiago	25%	22%	28%	28%

Datos obtenidos del Observatorio Inmobiliario de la Fundación Caixa Galicia - 2004





En el caso que nos ocupa, los Suelos Urbanizables No Programados SUNP 5, 11 y 12, se integran en los protocolos firmados en el 2001 y 2002 entre el Concello de Santiago y el IGVS para el desarrollo de los mismos. Estos polígonos se enmarcan dentro de grandes bolsas de suelos urbanizables ubicados en las zonas de acceso sur y este de Santiago, a lo largo de la carretera de Ourense y de la Avenida de San Lázaro. Se trata de zonas de entrada/salida y borde de ciudad en la que confluyen multitud de condicionantes, entre los que podemos destacar, en el caso de los SUNP 11 y 12, los de índole geográfica (proximidad del Monte de Sar), de infraestructuras (territorio muy castigado por la concentración de vías rodadas y de ferrocarril), de propiedad y preexistencias (estructura de la propiedad atomizada y alto nivel de autoconstrucción), de servicios (como tales bordes, las redes de servicio existentes son precarias o inexistentes), y en el caso del SUNP 5, si bien también aparecen los condicionantes anteriormente citados aunque con menor gravedad, es necesario destacar que nos encontramos en un área de influencia de equipamientos institucionales, como el Museo Pedagógico de Galicia (MUPEGA), la Residencia de Peregrinos y los accesos al Palacio de Congresos y al Estadio, así como de las sedes administrativas autonómicas de diferentes Consellerías y el SERGAS, sin olvidar la proximidad de la traza del Camino de Santiago (Camino Francés), que discurre por el sector colindante ya ejecutado (SUNP 6). En cualquier caso, los ámbitos así definidos, atendiendo a su localización privilegiada respecto a la ciudad, fundamentan unas áreas muy singulares por la oportunidad de su desarrollo público.

2. Actuación

Objetivos

El objetivo principal, tal y como propugna el PGOU, es el acabado de la ciudad, conteniendo el proceso de edificación dispersa que amenaza ámbitos de singular interés.

A la vez, se busca consolidar el sistema de accesos a la ciudad, desarrollar nuevas conexiones entre partes al margen del actual sistema viario y establecer un tejido sólido de interrelación de enlace y equilibrio interno-externo, comunicando áreas residenciales con sus zonas dotacionales y equipamientos, así como, en el caso particular del SUNP 5, con los grandes equipamientos públicos. Todo ello sobre la base de un uso residencial mixto en el que aparezcan viviendas en altura de densidad media y tipologías de vivienda unifamiliar adaptadas a las condiciones topográficas de la zona.

Complementariamente, estas actuaciones se enmarcan dentro de los objetivos propios de la política de suelo y vivienda, asumidos por el Concello de Santiago y reflejados en los protocolos firmados con el IGVS en el 2001 y 2002, por el cual se destinarían los suelos de los SUNP 1, 5, 11, 12, 14, 22 y 36 a viviendas de protección pública.

Estrategias

Con carácter general, en ambos polígonos se desarrolla un tejido intersticial que permite recoger las situaciones preexistentes pasando de la tipología de vivienda dispersa a la de calle de una manera coherente y progresiva.

En el caso particular de los SUNP 11 y 12 las principales estrategias desarrolladas son las siguientes:

· El trazado de los viales busca una mayor adecuación con la tipología edificatoria, reduciendo la velocidad de circulación y permitiendo un mejor y mayor número de comunicaciones con la ciudad.

· Se ha buscado que la definición de los nuevos viales permita una mejor relación con el trazado existente proponiendo los acuerdos en zonas de mayor ancho de calzada y ocultando los testeros de las edificaciones existentes con nuevos edificios, de manera que haya continuidad en la trama urbana.

· Se crea una gradación de alturas de edificación, pasando de la vivienda unifamiliar adosada a una tipología intermedia de bloque en Baja+3 y se remata en la calle principal de acceso a Santiago con una tipología de bloque igualmente de Baja+3/4 que hace las veces de límite sur-oeste de la ordenación.

· Equipamientos y Otros Usos se trasladan a la calle interior creada potenciando la comunicación entre ambos polígonos y ofreciendo una lectura unitaria, situando contiguas a las zonas dotacionales las zonas verdes.

· Por lo que se refiere al desarrollo de la política de suelo y vivienda, se propone dedicar el 75% del polígono a vivienda de protección autonómica (10% a régimen especial, 20% y 45% a precio general), destinando el restante 25% a vivienda libre con precio limitado (2 veces el módulo básico), con el fin de dar respuesta a la demanda de viviendas de este tipo, estableciéndose por el Concello el régimen específico de adjudicación y demás condiciones particulares aplicables a estas viviendas.

Y por lo que respecta al SUNP 5:

· Implementación de acciones sobre los viales de sus bordes, ampliando sus secciones, al tiempo



que mejorando sus itinerarios peatonales y su capacidad estancial.

· Formalización e integración en el tejido interno de un paseo peatonal porticado, en pérgola, que pretende coser los estanciales aparentemente fragmentados por las edificaciones, atravesando estas, cohesionando y equilibrando sus distintas zonas, incluso potenciando sus elementos; singularizados y diferenciados en su carácter en función de su posición, orientación y ornamentación urbana en atención a sus llenos y vacíos.

· Puesta en valor del nuevo viario de servicio paralelo al eje formal de la Avenida de San Lázaro, se pretende reforzar su presencia en la nueva estructura emergente y mejorar la secuencia de fluidos de tráfico, potenciando su tratamiento paisajístico en un tramo considerado vital en los accesos a la ciudad desde el Noroeste.

· Regulación formal de los accesos a las bolsas de aparcamiento privadas en subsuelo y la posición de los itinerarios que inciden positivamente en la eliminación de todo tipo de barrera urbano-arquitectónica.

· Aglutinamiento formal de los aprovechamientos residenciales, con frente al nuevo vial transversal norte-sur, que une la Avenida de San Lázaro con la nueva calle de A Vesada y su zona verde al norte, liberando suelo en la zona Este.

· Establecimiento estructural de una nueva fachada urbana desde los accesos a la ciudad por el Noreste, con planos secuenciados en sus distintos fondos y perspectivas, con la presencia de grandes zonas verdes en puntos estratégicos desde planteamientos paisajísticos.

· Adecuación del nuevo vial transversal trazado en una plataforma inferior a la Calle de A Muiña, a cota entre los cinco y seis metros, estableciendo accesibilidades a amplios espacios intersticiales abiertos que ligan con la estructura parcelaria existente y sus edificaciones de escala menor; la ordenación así planteada reduce visualmente los bloques residenciales de nueva creación desde las zonas hoy consolidadas.

Con similar intención, se formalizan edificaciones de mínima intensidad en contacto con la urbanización de la Ruela de A Muiña y la vivienda unifamiliar existente al Norte del sector, incluso introduciendo posibles variables de gestión en el desarrollo del sector.

Por lo que se refiere al desarrollo de la política de suelo y vivienda, se propone dedicar el 100% del polígono a vivienda de protección autonómica (10% a régimen especial y 90% a precio general).

Proceso

Tal y como se ha descrito anteriormente, el desarrollo de la política de suelo y vivienda puesto en marcha desde la Administración Local, se articula en primer término a través de la firma de los protocolos de colaboración entre el Concello de Santiago y el IGVS. Con la firma de los mismos, se inician los trabajos de desarrollo, tramitando el Concello las modificaciones de planeamiento pertinentes derivadas del contenido de los protocolos (fundamentalmente modificación de intensidades y edificabilidades con el fin de acomodar y viabilizar la nueva calificación de viviendas protegidas y cambio del sistema de actuación a expropiación, para dirigir el proceso desde la Administración) y, por su parte, el IGVS se ocupa de la redacción del Planeamiento de Desarrollo, a través de asistencias técnicas, adjudicadas, en el caso de los SUNP 11 y 12 a los arquitectos D. José María de la Puerta y D. Carlos Asensio, y en el SUNP 5, al arquitecto D. Pablo Costa.

Llegados a este punto, y con la creación de EMUVISSA, se llevan a cabo modificaciones de los protocolos en ciertos suelos con el fin de encomendar la gestión de los mismos a esta Empresa Municipal. De este modo, EMUVISSA dirige el proceso final, redactando los correspondientes Proyectos de Expropiación a través de sus propios servicios técnicos y los Proyectos de Urbanización por medio de asistencias técnicas adjudicadas a la empresa de ingeniería ICEACSA, y ejecutando, al final, las obras de urbanización, poniendo en el "mercado" el "producto terminado".





CRITERIOS BÁSICOS DE UNA BUENA PRÁCTICA

Impacto

Mejoras tangibles conseguidas en:

· Calidad del tejido urbano intersticial y de borde de ciudad.

· Imagen urbana de las áreas de entrada/salida a la ciudad.

· Dotación de servicios (infraestructuras, áreas libres y equipamientos) en áreas periféricas.

Asociación

Institución con la que se ha llevado a cabo la asociación y tipo de apoyo prestado:

IGVS - Redacción del Planeamiento de Desarrollo.

Sostenibilidad

Cambios duraderos conseguidos en:

· Integración de los barrios periféricos en la trama urbana, dotándolos de infraestructuras, áreas libres y equipamientos.

· Dotación de infraestructuras con capacidad de servicio no sólo para los nuevos ámbitos, sino que resuelven las carencias existentes en estas zonas periféricas.

· Dotación de áreas libres y equipamientos que, de la misma manera que en el caso de las infraestructuras, darán servicio a estos barrios exteriores.

· Potenciación de los recorridos peatonales a través del sistema de áreas libres y equipamientos.

· Minimización del impacto paisajístico a través del diseño de la nueva fachada de remate de la ciudad como una estructura permeable visualmente, evitando el efecto de muralla edificada, a través de la configuración y ubicación de los volúmenes edificables como bloques de tipología lineal y con una orientación norte-sur coincidente con las necesidades de soleamiento. Reforzando finalmente esta situación de permeabilidad con la ubicación de una amplia zona verde entre las edificaciones.

· Minimización del impacto acústico a través también de las medidas de diseño urbano descritas en el apartado anterior, que permiten, por una parte, evitar una excesiva proximidad de las fachadas de las viviendas al viario y, por otra parte, la creación de una masa arbórea en la zona verde pretende reducir o anular la contaminación acústica derivada del fuerte tráfico preexistente.

Liderazgo y fortalecimiento de la Comunidad

Aspectos conseguidos a través de:

· Liderazgo de la administración municipal con tradición reciente e histórica como planificador, que hace que sus ciudadanos la entiendan como una función primordial. Ampliada esta función a la de gestor, como instrumento legítimo y racionalizador de la acción, instrumento de negociación y mediación, entre los diferentes agentes y sus presiones.

· Liderazgo que preestablece los valores de la ciudad, incorporando una función instrumental ya que posee la habilidad de la intermediación y los conocimientos específicos necesarios. Desde este liderazgo establece y garantiza el interés público, que garantiza un mínimo de calidad de vida, en la vivienda y en los servicios y equipamientos urbanos demandados.

Género e inclusión social

Aspectos considerados:

· La integración en la trama urbana junto a la calificación de vivienda de protección en diferentes niveles y porcentajes, constituye el germen para la potenciación de un tejido social variado a la vez que permite impulsar un mercado de vivienda asequible.

Innovación

Principales aspectos en cuanto a innovación:

· El sistema de desarrollo para este tipo de suelos impulsado por la Administración Local y basado en la utilización de EMUVISSA como una herramienta de gestión ágil y eficaz, supone una gran innovación a nivel gallego.

· El sistema de actuación de expropiación es gestionado por EMUVISSA de un modo especialmente eficiente por medio de los mutuos acuerdos, llevando a cabo el pago en especie, lo que viene a asemejarse a un sistema de cooperación, con una reparcelación, pero evitando los problemas y retrasos derivados de impagos de cuotas o solicitudes de expropiación de los propietarios, ya que el expediente es ya expropiatorio. En este sentido, se puede comparar a los sistemas de “ejecución forzosa” o “urbanización prioritaria” recogidos en otras leyes autonómicas y que persiguen los mismos fines de agilización del proceso.



LECCIONES APRENDIDAS

PUNTOS FUERTES

Fortalezas

· Calidad de la intervención: alcanzada a través de la nueva vivienda y los nuevos espacios públicos generados, que cuidadosamente resueltos permiten recalificar una periferia desformalizada en proceso de regeneración a través de estos nuevos desarrollos.
· Actuación integrada desde la administración: resultado de una real coordinación y estudio conjunto de los distintos desarrollos, de los distintos suelos públicos y privados, encaminada a la obtención de una imagen prefijada desde el planeamiento general de los distintos vestíbulos/salidas de la ciudad, resueltos desde la búsqueda de los principios de calidad urbana y social.
· SUNP 5: Un plan que recoge y continúa la pauta establecida por el suelo urbanizable SUNP 6 enfrente. Continúa y repite la interesante resolución establecida por éste con sus bloques lineales residenciales, que consiguen formalizar esta salida Este de Santiago, que es recorrida por el "Camino Francés", entorno al que se proyecta desde el PXOM una gran densidad de sistemas generales de equipamientos de la ciudad.
· SUNP 11 y 12: consiguen, junto con los SUNP 13 y 14, el acabado Sur de la ciudad, de lo que siempre fue un borde de la carretera de Ourense, deslabazado, inacabado, separado de la ciudad por el ferrocarril. Recoge, ordena y formaliza, con un estudio conjunto e integrado, la fachada Sur, el vestíbulo Sur de la ciudad que la conecta con el sur de Galicia y el Estado.

Oportunidades

· Aparición de nueva ciudad, de nuevos espacios urbanos interesantes que ofrecen ofertas de vida diferentes a la ciudad histórica densa de gran peso en Santiago; nuevas ofertas de vida contemporáneas, en suelos vinculados a los flujos urbanos, vinculados a los nuevos espacios de movilidad, de nuevos usos, grandes equipamientos…
· Intervención y control del mercado de la vivienda, con la oferta de bolsas de vivienda de calidad de más fácil acceso a los ciudadanos; ejemplificadores al ofrecer calidad arquitectónica en los casos promovidos por la administración y/o EMUVISSA, además incorporan variación en usos y oferta (venta, alquiler, minusválidos con espacios comunes…), que permiten más heterogeneidad y cohesión social.

PUNTOS DÉBILES

Debilidades

· Especial complejidad en la gestión del suelo derivada de una estructura de la propiedad en Galicia peculiar en todo el Estado español, extremadamente fragmentada, que complejiza exponencialmente la gestión y su coste, y de la que Santiago no se libra.
· Complejidad derivada de una gestión de EMUVISSA que se inicia cuando en el Estado español se "desbocan" las expectativas de la propiedad del suelo y su "precio", derivadas de una herencia antigua en la concepción del suelo y la vivienda en el Estado, y acentuadas por apuestas legislativas y económicas en los últimos años.
· Inexistencia de posibles actuaciones con las que comparar la gestión dentro de la Comunidad Autónoma, en la que no es muy abundante la actuación de la administración local en el desarrollo de suelo, salvo honrosas excepciones.
· Complejidad en la gestión acompasada con las infraestructuras y servicios de necesaria implantación, pertenecientes a otras administraciones y/o empresas privadas, y la incorporación de éstas al análisis conjunto de la ciudad y el territorio. Complejidad de una correcta adecuación de las distintas fases de ejecución: de la urbanización pública y la construcción privada.

Amenazas

· Trabajar en medio de esta corriente economicista en la que se tiende a tratar el suelo y la vivienda esencialmente como un bien de intercambio y de consumo, siendo preciso no olvidar que éste no es "el" criterio que debe regir el urbanismo y la ordenación del territorio, desarrollando una solvente gestión sin olvidar los objetivos de los que la gestión es un instrumento.
· Es preciso no olvidar que se está haciendo ciudad, un paso más de esta ciudad antigua que es Santiago.

COSTE Y FINANCIACIÓN DE LA ACTIVIDAD

Importe total de las inversiones (en euros):
SUNP 11: 6.864.483,34
SUNP 12: 11.882.485,78
SUNP 5: 11.428.390,45
(estimaciones de gastos de urbanización y gestión + expropiación).

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Instituto Municipal del Suelo de Móstoles. IMS
Dirección:
C/ Violeta, 20
28933 Móstoles (Madrid)

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
PAU-4 “Móstoles Sur”
Situación:
Móstoles (Madrid)
Equipo Técnico:
Doctor Arquitecto:
Javier Ruiz

PAU - 4 "MÓSTOLES SUR" MÓSTOLES (MADRID)

INSTITUTO MUNICIPAL DEL SUELO DE MÓSTOLES. IMS

FICHA TÉCNICA EN RELACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y PLANEAMIENTO

Sistema de gestión

Expropiación "convenida".
Gestión pública a través de Consorcio Urbanístico (50% Comunidad de Madrid - 50% Ayuntamiento de Móstoles).

1. Planeamiento aplicable

· Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Móstoles.
· Plan de Sectorización.
· Plan Parcial.

2. Datos del instrumento de planeamiento

· Nombre : PAU-4 "Móstoles Sur".
· Situación: al sur del municipio, pegado al casco urbano. Abarca una superficie de 240 hectáreas.
· Ámbito de actuación o intervención: el Plan de Sectorización ordena 2 ámbitos (el sur y los sistemas generales exteriores en el norte) y el Plan Parcial detalla la ordenación del ámbito sur excluyendo los sectores exteriores.
· Tipo de suelo que regulan: suelo Urbanizable No Programado de la Revisión 1999/2000 del Plan General de Móstoles.
· Documentación: Plan de Sectorización conteniendo Estudio de Incidencia Ambiental y Estudios Sectoriales y Plan Parcial con ordenación pormenorizada.

3. Datos del Proyecto

· Clasificación y calificación urbanística.
Clasificación: suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado, y obras de urbanización en ejecución posibilitando que la edificación de las parcelas resultantes se efectúe antes de la ultimación del conjunto de las obras de urbanización.
Calificación: uso predominante: residencial.
· Tipología: Vivienda Protegida en un 75,6% (total viviendas = 8.230).
· Datos Técnicos:
Superficie de actuación: 2.394.703 m^2s.
M^2 edificables lucrativos: 877.587 m^2c.
M^2 redes (cesiones):
- Locales: 579.860 m^2s
- Generales: 960.100 m^2s
- Supramunicipales: 291.530 m^2s
- Total: 960.100 m^2 (40%)

Nº de viviendas: 8.230
- VPP: 6.221
- Libres: 2009
- Edificabilidad: 0,45 m^2c/m^2s

4. Fases de desarrollo: con fechas y plazos concretos

· 15 de abril de 2004.- Aprobación definitiva del Plan de Sectorización.
· 22 de abril de 2004.- Aprobación definitiva del Plan Parcial.
· 16 de noviembre de 2004.- Aprobación definitiva del Proyecto de Parcelación.
· 30 de noviembre de 2004.- Aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación.
· 9 de diciembre de 2004.- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
· 17 de diciembre de 2005.- Adjudicación de las obras de urbanización.
· 9 de febrero de 2005.- Resolución de patrimonio sobre la Actuación Arqueológica, autorizando las obras del Consorcio.







· 11 de marzo de 2005.- Acta de inicio de la obra de urbanización.
· 7 y 13 de junio de 2005.- Concurso de ventas de parcelas destinadas a VPPAOC (Plan Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid 13-VII-05).
· A diciembre de 2005- Inscritas en el Registro de la Propiedad, a favor del Consorcio, las fincas de resultado de la parcelación del PAU-4, Móstoles Sur.

5. Datos económicos (desglosados por anualidades)

5.1. Gastos
Obra de urbanización y gestión:
100.229.000 €
Suelo (valoración s/acuerdos adoptados):
176.284.000 €
Total Inversión:
276.513.000 €

Ratio medio:
115,5 €/m² suelo inversión.

5.2. Ingresos
Por superficie neta para venta:
189.650.000 €

5.3. Financiación
Línea de crédito en el mercado libre. Importe: 63.000.000 €

5.4. Subvenciones o ayudas
· Solicitadas a la Comunidad de Madrid dentro del Plan Vivienda 2005-2008, R.D. 801/2005 (Ministerio de la Vivienda).
· Importe previsto (s/artículo 46): 9.027.000 €

6. Resultados/Valoración
1. Eficacia, agilización, transparencia de la actividad urbanística pública frente a procesos urbanísticos de duración dilatada.
· Desarrollo integrado de la gestión y planificación, implicándolas a fin de reducir tiempos en su ejecución, ponderación de las circunstancias concurrentes y previsión de las necesidades futuras del nuevo desarrollo.
· Implicación en contemporizar con actuaciones promovidas por otras administraciones, dando respuesta a la estimación de las demandas que generará.
2. Concertación con la propiedad privada modélica. Justiprecio fijado por mutuo acuerdo. Expropiación convenida en su totalidad (98%), resultado que hay que valorar teniendo en cuenta la dificultad añadida del elevado número de propiedades.





3. A través del Consorcio se interviene en el mercado de suelo residencial. Objetivo: necesidad de vivienda, y concretamente el 75% de las viviendas promovidas con protección pública (de los mayores porcentajes de vivienda protegida de las actuaciones en la Comunidad de Madrid).
4. Implicación de las redes públicas de cesión obligatoria en la red de alojamientos temporales (alquiler). Se prevé la construcción de 450 unidades de alojamiento temporal. (Plan REMA)
Utilización de las redes públicas en actuaciones promovidas por la Administración dirigidas a centro comercial de barrio (mercado) y unidades residenciales para estudiantes de la Universidad Pública Rey Juan Carlos. Obtención de 435.000 m^2 de suelo para la construcción de la Universidad Rey Juan Carlos.
5. En cuanto a diseño:
· No tener grandes superficies destinadas a uso comercial.
· Crear espacios característicos y representativos. Se han previsto edificios y espacios públicos emblemáticos, siendo los más representativos dos torres dotacionales de 32 plantas, y la plaza urbana vinculada al intercambiador de transporte con la línea de Metrosur (estación de Manuela Malasaña).
· La ordenación propuesta se estructura en continuidad con el suelo urbano colindante del resto de la ciudad. A su vez constituye una ciudad en sí misma, autosuficiente y concentrada alrededor de un núcleo de actividad y relación. La actividad disminuye a medida que nos alejamos de él.
· Los viarios locales y generales conexionan y traban los diferentes ámbitos trabajando todos ellos al servicio de la plaza central. En el eje del área norte del ámbito, dando fachada a la trama urbana de Móstoles, se localizan los edificios más altos, con una tipología edificatoria de manzana semicerrada.
· Entre los criterios que se han tenido en cuenta para la ordenación, está el de conseguir ordenar de forma integrada las áreas configuradas, proponiendo un sistema de accesos a la zona, que además de cumplir con los requerimientos de la legislación actual conecte el sector con las infraestructuras básicas exteriores.
· Se mejorarán las calidades medioambientales urbanas, especialmente en las zonas de mayor intensidad de uso, creando grandes zonas verdes conectadas por itinerarios peatonales, amplios y ajardinados, tratados para reducir los impactos negativos medioambientales.

15

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Instituto de la Vivienda de Madrid. IVIMA
Dirección:
Basílica, 23
28020 Madrid

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
La remodelación en los Barrios de Ventanilla y Valdeacederas en el distrito de Tetuán.
Situación:
Madrid
Equipo Técnico:
Dirección de Área de Promoción y Rehabilitación
Área de Arquitectura y Urbanismo del IVIMA

REMODELACIÓN DE LOS BARRIOS DE VENTILLA Y VALDEACEDERAS EN EL DISTRITO DE TETUÁN MADRID

INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE MADRID. IVIMA

ANTECEDENTES

El distrito de Tetuán, ubicado en la zona noroeste del municipio, es uno de los distritos de Madrid que se apoya en el eje urbano del paseo de la Castellana y que se caracteriza por una creciente centralidad. Pese a ello, otra de sus características ha sido, o es aún en algunas zonas, la marginalidad de su trama física y social.

Esta marginalidad se fue acentuando con el paso del tiempo en la zona norte del distrito, barrios de Ventilla y Valdeacederas, cuya configuración urbanística era el resultado de los desarrollos espontáneos que tuvieron lugar a finales del siglo XIX y principios del XX, de carácter popular, siguiendo la pauta de los accidentes naturales del terreno. Completaban su trazado las actuaciones públicas de vivienda social de mediados del siglo pasado en forma de colonias de casas bajas y poblados de absorción.

Con objeto de dar solución a las carencias en materia de vivienda, servicios urbanos, equipamientos y espacios libres se incluyen los barrios de Ventilla y Valdeacederas dentro de la Operación de Remodelación de 29 Barrios de Madrid y realojamiento de sus habitantes que fue iniciada por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en los inicios de los años 80 (Orden Comunicada de 27 de febrero de 1979).

La operación contempla una actuación sobre 2.344 viviendas: 684 en Valdeacederas y 1.660 en Ventilla para el realojo de otras tantas familias de entre las inicialmente censadas a estos efectos y que incluyen a los arrendatarios de las viviendas de propiedad del IVIMA, así como a otros ocupantes de infraviviendas, propietarios o arrendatarios.

La necesidad de ejecución y la demanda de la actuación pública del IVIMA vienen establecidas por el Convenio de Cooperación en Materia de Medio Ambiente, Urbanismo y Vivienda suscrito entre el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad Autónoma de Madrid, con fecha 25 de noviembre de 1985.

Se trataba de "hacer ciudad en la ciudad" mediante el previo entendimiento de los condicionantes, problemas y oportunidades que ofrecía la trama física y social para, a partir de ahí, proponer el modelo global de intervención. Era una operación de revitalización y reestructuración sobre un suelo ya consolidado donde aprovechar al máximo las posibilidades que la ciudad existente ofrece y sobre el que habrían de aplicarse las diferentes escalas de diseño urbano, desde la ordenación urbanística hasta la implantación de la edificación.

La operación estaba condicionada, al margen de las voluntades políticas y disponibilidades financieras, por la capacidad de respuesta a los problemas técnicos, por la duración de los procesos de decisión y tramitación administrativa, y por la falta de terrenos disponibles para construir viviendas y de viviendas vacías que permitieran desalojar y rescatar nuevos terrenos, dado que la población afectada había de ser realojada dentro del propio barrio.

LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Una agrupación de ámbitos de cierta homogeneidad física ha coincidido con la forma de adquisición del suelo:

· Zona de expropiación (P.E.R.I. 6.1R): se trata de un ámbito de unas 25 Ha atravesado longitudinalmente en dirección este-oeste por la calle Curtidos, que discurría por el fondo de la vaguada natural que separa las dos submesetas que constituyen los barrios de Ventilla (al norte) y Valdeacederas (al sur). En esta zona, destinada a contener la avenida de Asturias, la trama viaria y edificatoria tenía carácter semiconsolidado con gran cantidad de infraviviendas de carácter marginal, talleres y chamizos sobre trazados muy incompletos.

· Zona patrimonial (Valdeacederas, P.E.R.I. 6.8 y Ventilla): comprende los terrenos del antiguo Ministerio de la Gobernación que se cedieron en su día al Instituto Nacional de la Vivienda (INV), Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV), pertenecientes al MOPU y que, posteriormente, con la transferencia de competencias a las Comunidades Autónomas, pasaron al Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). En ellas se ubicaban las actuaciones de carácter oficial en forma de colonias y poblados de absorción (1940-1960):

· Poblado de Gobernación de Valdeacederas.
· Poblado de Gobernación de Ventilla.
· Colonia de Ventilla.
· Poblado de Absorción de Ventilla.

Salvo el Poblado de Gobernación de Valdeacederas que se sitúa de forma aislada al sur del barrio, los demás se aglutinan en la plataforma al norte de Curtidos, en el barrio de la Ventilla, que adquiere un carácter consolidado. La suma de superficies de los terrenos de carácter patrimonial y su urbanización perimetral rondará las 14 Ha.

CONDICIONANTES Y PROBLEMAS

La trama viaria

La marginalidad en que estaba sumida la zona se debía en gran parte al aislamiento físico propiciado por una morfología y topografía con fuertes pendientes, que conservaba sus características originales con los pequeños cambios producidos por la reciente y progresiva urbanización. La vaguada que separaba los barrios de Ventilla y Valdeacederas suponía una barrera para la comunicación norte-sur debido a la importante diferencia de cota existente, imposibilitando que el trazado viario perpendicular a Curtidos pudiera prolongarse hasta Ventilla.

La dificultad del tráfico norte-sur y la falta de conexión de la vaguada de la calle Curtidos con la red principal y secundaria producían un aislamiento notable de los barrios de Ventilla y Valdeacederas, no sólo entre sí, sino también con el resto de la ciudad.

El viario existente presentaba una sección transversal media de 8 m, con aceras de 1 m de ancho y calzadas de 6 m. El tamaño tipo de parcela impedía, en la mayor parte de los casos, la solución de garaje subterráneo en el interior de las mismas, con lo que los coches sólo podían aparcar en la vía pública. Esto, unido al uso industrial de los patios de parcela, establecía unas condiciones de circulación muy difíciles.

Hábitat

De acuerdo con la zonificación descrita más arriba, la zona más degradada correspondía, dentro de la zona de expropiación, a la calle de los Curtidos y sus aledaños, con una urbanización y servicios muy precarios y autoconstrucciones espontáneas de carácter rural, de deficiente calidad constructiva que conformaban con frecuencia cobijos donde se hacinaban varias familias. Era habitual que en una misma parcela, a través de un patio de servicio, se accediera a varias infraviviendas de una sola planta, de mínima superficie e inexistentes condiciones de salubridad, con los aseos compartidos en las zonas comunes, chamizos, almacenes y hasta corrales.

En los extremos norte y sur de los ámbitos de expropiación, de apariencia más consolidada, coexistían las edificaciones bajas con talleres en planta baja, con edificios más modernos de mayor altura, construidos al amparo de la Ordenanza de Zona 4 del Plan General, con aprovechamiento industrial de planta baja y que no precisaban renovación siempre y cuando no resultara imprescindible por ser el destino del suelo distinto al residencial, o porque sus alineaciones o sus rasantes no se acomodaran a los trazados propuestos en el planeamiento.

En la zona patrimonia, las edificaciones de carácter oficial de mediados del siglo pasado (1944-1954) presentaban considerables deficiencias debidas a su antigüedad y a su pobre calidad constructiva. Las carencias se evidencian más por comparación con los estándares de calidad actualmente exigidos para las viviendas de promoción pública, tanto en lo referente a diseño y construcción como a la urbanización y dotación de espacios de uso público, equipamientos e infraestructuras.

Arquitectónicamente, mientras que la colonia y poblados de gobernación se construyeron de forma mimética con el trazado y la edificación preexistente, conservando un aspecto popular y rural, el poblado de absorción contrastaba con sus bloques aislados de mayor altura y de aire racionalista, dejando espacios abiertos entre ellos.

La población

Los pobladores originales de estos barrios, a finales del siglo XIX y principios del XX, eran familias empobrecidas que acudían a Madrid en condiciones precarias en busca de trabajo y oportunidades, asentándose en la entonces periferia norte de Madrid de forma desordenada sobre el terreno y autoconstruyendo sus deficientes alojamientos, careciendo en muchos casos de los títulos justificativos de sus propiedades.

A medida que pasaron los años mejoraron las condiciones económicas generales y estos barrios se vieron rodeados de ciudad, su incomunicación física con el exterior, la falta de equipamientos, de servicios y las precarias condiciones de las edificaciones y urbanizaciones hicieron más patente su carácter de bolsa urbana de carácter marginal que lastraba el desarrollo social de sus habitantes.

La toma de conciencia de esta situación movilizó a las asociaciones vecinales que incentivaron los inicios de la operación de remodelación y fueron permanentes transmisores de las necesidades sociales durante toda la actuación.

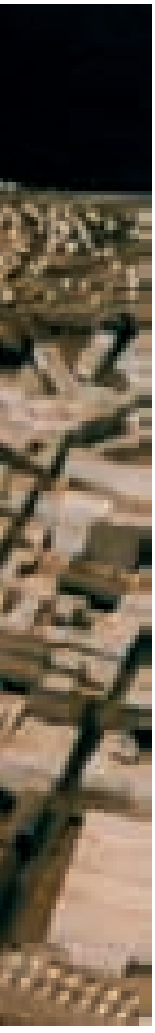
OPORTUNIDADES

La remodelación de los barrios había de aprovechar las oportunidades que presentaba el ámbito de actuación en relación con:

· La mencionada centralidad y la proximidad a importantes y modernas áreas comerciales y de negocio.







· Las bajas densidades de ocupación en las proximidades de la calle Curtidos que permitirían la liberación del suelo necesario para iniciar las primeras promociones que posteriormente posibilitarían sucesivos esponjamientos.
· El saldo favorable de edificabilidad, especialmente en la zona de expropiación, que contribuiría a la viabilidad económica de la remodelación.
· La amplia propiedad pública del suelo en los ámbitos exteriores a la zona de expropiación, que facilitaría en gran medida la gestión al no ser necesario el trámite previo de obtención de suelo.

EL CENSO

Con objeto de conocer las necesidades de realojo, la Administración censó a los ocupantes (propietarios o inquilinos) con derecho a nueva vivienda.
La amplitud del ámbito de remodelación y su dilatado proceso de desarrollo trajo como consecuencia sucesivas adaptaciones de los censos que se fueron realizando. Por un lado debido a la alta edad de gran parte de la población censada y por otro a la necesidad de nuevas incorporaciones motivadas por la mayor amplitud de los ámbitos de expropiación, al ser los objetivos cada vez más ambiciosos. El número total de realojos realizados ascendió finalmente a 2.706 familias.

OBJETIVOS

Con la remodelación de los barrios de Ventilla y Valdeacederas en el distrito de Tetuán, se plantearon los siguientes objetivos:

· Apertura de la avenida de Asturias y reordenación del resto del viario del ámbito que comprende el ámbito de expropiación (P.E.R.I. 6.1R). La citada avenida constituiría un distribuidor urbano de primera categoría que enlazaría la plaza de Castilla con la glorieta de Mondoñedo.
· Construcción de las viviendas necesarias para el realojamiento de las familias afectadas por la remodelación, previo derribo de las edificaciones existentes con escasas o nulas condiciones de habitabilidad y preparación del suelo sobrante para la construcción de nuevas viviendas.
· Reserva de suelo para equipamiento al servicio de la Comunidad norte-sur que enlazara los barrios de Ventilla y Valdeacederas y en el que se situarían las plazas públicas ajardinadas y la reserva de suelo para dotaciones de uso alternativo.

PLANEAMIENTO

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 estableció el Área de Planeamiento Remitido PR 6.1 de la avenida de los Curtidos, entre cuyos objetivos figuraba la apertura y trazado de la nueva vía avenida de los Curtidos (posteriormente Asturias) que enlazaría la calle Ginzo de Limia con la plaza de Castilla. El trazado de dicha vía apoyaría la remodelación del área obsoleta circundante para usos residenciales (vivienda pública predominantemente), equipamiento local y comerciales, con morfología de edificación cerrada igual (e integrable) a la zona de Tetuán. La nueva vía funcionaría también como acceso local de la zona, para lo cual se planteaba su cruce por vías locales ortogonales y su apoyo con vías transversales paralelas. El PR 6.1 fue desarrollado por el P.E.R.I. 6.1 redactado por los arquitectos Carlos Ferrán y Pedro Casariego y aprobado en 1991.
Posteriormente, la Oficina de Actuación del IVIMA en Ventilla redactó o coordinó, a través del arquitecto Santiago de la Fuente, el siguiente planeamiento:
· Modificación Puntual del P.G.O.U.M./85 en el ámbito del área PR 6.1 de la avenida de Asturias, con objeto de atender a las siguientes demandas: incremento del número de viviendas, de la superficie de dotaciones, de zonas verdes, de aparcamientos y atenuación del efecto barrera de la avenida de Asturias por modificación de su trazado con mejora del viario local.
· Modificación del P.E.R.I. 6.1 (P.E.R.I. 6.1 R) de la avenida de los Curtidos en desarrollo de los nuevos objetivos propuestos por la modificación.
· Modificación Puntual del P.G.O.U.M. en la calle Pedro Medrano en Valdeacederas.
· Modificación Puntual del P.G.O.U.M. en el barrio de la Ventilla donde se plantea una actuación integral en el extremo noreste del barrio, denominándola zona PR 6.8, al probarse insuficiente la simple sustitución de la edificación preexistente. Se homogeneiza la normativa de aplicación y se da continuidad a los trazados estructurantes adoptados en la vecina área de la Avenida de Asturias al sur, sin descuidar la conexión con el resto del barrio de la Ventilla al este.
· Redacción del P.E.R.I. 6.8 del barrio de la Ventilla en desarrollo de los objetivos propuestos.
Posteriormente se tramitaron diversas modificaciones del P.E.R.I. 6.1R con objeto de ir dando solución a los imprevistos surgidos en el desarrollo de la operación, como por ejemplo para la reubicación

de un solar dotacional que permitiera la liberación de expropiación de unos edificios en razonable estado de conservación. Esta modificación se aprovechó también para el aumento del ancho del viario local de 8 a 12 metros en un ámbito del PERI 6.1R, donde la sustitución de la edificación era completa.

LOS INICIOS DE LA REMODELACIÓN

El desarrollo de la remodelación estuvo muy condicionado desde su inicio por multitud de variables que se interrelacionaban entre sí: las capacidades financieras, la redacción y aprobación del planeamiento necesario, la disponibilidad de suelo libre, el control de los censos de derechohabientes, las necesidades más urgentes de realojamiento, los plazos de elaboración técnica de los proyectos, los trámites administrativos necesarios (expedientes de expropiación, aprobaciones de proyectos, licencias, calificaciones, contratación de las obras), el proceso de materialización de los proyectos (derribos, urbanizaciones, edificaciones), realización de realojos y desalojos sin olvidar los contratiempos producidos por las ocupaciones ilegales de viviendas ya desalojadas y sus correspondientes procesos judiciales.
Desde el punto de vista de la disponibilidad del suelo, el distrito estaba prácticamente consolidado y la capacidad de intervención se concentró en los solares vacíos, los terrenos con infraviviendas y los terrenos patrimonio de IVIMA. La capacidad de acogida de los terrenos y su relación con las necesidades de realojamiento jugaron un papel fundamental a la hora de ir programando actuaciones.
Para ello se empezó en los terrenos vacíos, solares, para seguir con los de mayor rendimiento edificatorio,











donde la población a realojar era comparativamente pequeña en relación con el número de viviendas que se podían obtener. En los inicios fue necesario disponer de albergues provisionales que permitieran acoger a las familias que ocupaban edificios en solares de alto rendimiento. A medida que avanzó la remodelación se fue disponiendo de una bolsa de solares que fue flexibilizando la programación de actuaciones.

Las actuaciones de rehabilitación inicialmente contempladas fueron dando paso a la total sustitución de las antiguas edificaciones al no considerarse viable el mantenimiento de edificaciones de baja calidad constructiva, con graves problemas de estructura y de cimentación, de humedades producidas por capilaridad o por la mala composición de los cerramientos. El poblado de absorción parecía mantener un mejor estado físico, pero las características dimensionales de las viviendas (alturas libres de piso de 220 cm, por ejemplo) las hacían incompatibles con los actuales estándares de la normativa aplicable.

Al considerarse de mayor interés arquitectónico la fachada de la Colonia de Ventilla a la vía Límite y no resultar posible la rehabilitación debido a los problemas aludidos anteriormente, se estableció en el planeamiento (PE.R.I. 6.8 de la Ventilla) la obligatoriedad de mantener su composición, materiales, colores y volumetría originales en las fachadas de las nuevas construcciones que sustituyeran a las iniciales.

LA NUEVA TRAMA URBANA

La trama urbana resultante con la remodelación llevada a cabo es el producto de superponer y compatibilizar los criterios de la norma zonal 4 del Plan General, de edificación en manzana cerrada, con los condicionantes de partida: trazados viarios existentes, criterios para el mantenimiento de la edificación, topografía, conexiones con el exterior… Sin embargo, no cabe duda de que el elemento protagonista y vertebrador de toda la operación desde el punto de vista urbanístico fue la avenida de Asturias que, aparte de su valor como elemento de conexión entre distritos, su trazado sirvió de apoyo de la remodelación del área obsoleta circundante, posibilitándose su cruce por vías ortogonales que han permitido mitigar el efecto barrera que una vía de esta naturaleza podría producir.

La Avenida de Asturias se proyectó como red viaria de segundo orden para una velocidad de diseño de 60 km/hora, de acuerdo con las recomendaciones para el Diseño del Viario del Plan General para las vías de la red secundaria. Se proyectó con un ancho total de 58 metros. La relación entre la anchura de la avenida y la altura de las edificaciones que la delimitan es de 3 a 1. La banda central, de seis carriles, tres en cada sentido, con 21 metros de anchura constituye el sistema general. Su superficie es de 22.371 m^2.

A los lados del sistema general se ubican dos bulevares de 8 metros de anchura, en cuyos ejes se disponen árboles de 6 m de marca de plantación. Dos vías de servicio laterales de 7,5 metros de ancho permiten una banda de aparcamiento en línea y un carril amplio de 5,5 m que tolera paradas de carga y descarga en segunda línea.

Las dos aceras de 3 m, con arbolado de 6 m de marca de plantación, se amplían en toda la longitud de la avenida con sendos porches longitudinales de 4 m de anchura y cuya altura se corresponde con la de planta baja de las edificaciones, resultando un ancho total, a nivel del peatón de 7 m. La distancia entre aceras es de 52 metros y con ellas y el espacio de porche el ancho útil total es de 66 metros.

Uno de los objetivos perseguidos en la modificación del P.E.R.I. 6.1 fue elevar la rasante de la avenida de Asturias definida en el primitivo Plan Especial, de forma que se redujeran las pendientes de las calles transversales. Dichas pendientes son mucho más fuertes en el lado norte de la avenida que en el sur, por lo que la elevación de rasante estaría limitada con el objeto de conservar su carácter de vaguada.

Finalmente, se elevó la rasante dos metros más, reduciendo las pendientes de las calles transversales del lado norte por debajo del 10% y dejando las pendientes de algunas calles del lado sur con valores límite del 1%. El perfil longitudinal de la avenida es de 1.309 m de longitud, desde la plaza de Castilla a la glorieta de Mondoñedo, con una pendiente media descendente del 3%.

Con objeto de incentivar la relación entre los barrios dispuestos a un lado y a otro de la avenida de Asturias, se crea un eje transversal de equipamientos y plazas ajardinadas, que va desde la plaza Norte, en la vía Límite, hasta la plaza de la iglesia en la calle Pinos Alta, pasando por la plaza de Joaquín Dicenta en Ventilla y la Plaza Donoso en Valdeacederas, y con la creación de dos plazas ajardinadas en el centro de la avenida de Asturias.

LAS EDIFICACIONES

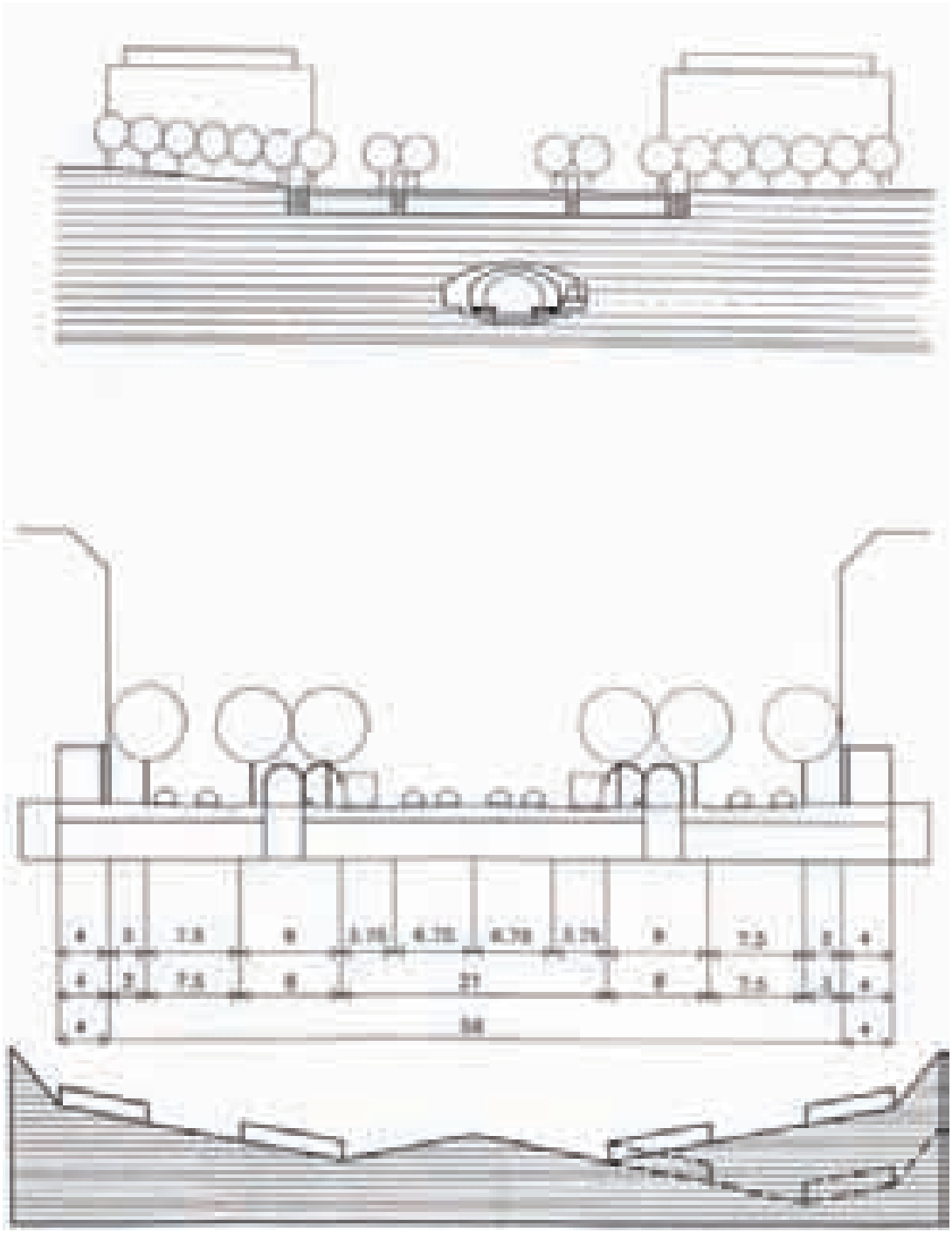
El programa de las viviendas destinadas al realojamiento se estableció en función de la composición familiar reconocida a las familias con derechos, fijándose de esta manera el porcentaje de viviendas según número de dormitorios para cada promoción. El diseño, tamaño y organización de las diferentes piezas se realizaron de acuerdo con lo establecido en las normas de diseño vigentes para las viviendas de VPO, con superficies útiles comprendidas entre los 40 y los 90 m^2. Las calidades constructivas mínimas eran el fruto de compaginar las mínimas exigidas para VPO con las mínimas establecidas por IVIMA.

La tipología de la edificación se ha adaptado a la predominante en el distrito, regulada por la norma





SECCIÓN DE LA AVENIDA DE ASTURIAS EN EL P.E.R.I. 6.1 R









zonal 4 de las NN.UU. del PGOUM, configurando manzanas cerradas. La altura de las edificaciones se establece en función del ancho del viario a que da frente y el fondo de edificación tiene un máximo de 12 metros. La planta baja se destinaba a uso comercial en aquellas zonas de mayor demanda, e incluso a uso industrial con objeto de dar cabida al realojamiento de los pequeños y medianos talleres que venían funcionando en estos barrios. El sótano albergaba la dotación obligatoria de aparcamiento y, en ocasiones, los excedentes necesarios para compensar el déficit de dotación en aquellas parcelas donde su tamaño o geometría no permitían el garaje necesario.

El rendimiento neto de la operación de remodelación en relación con el número de viviendas, una vez cumplidos los objetivos de realojar a las familias con derechos adquiridos, dejará un saldo favorable para IVIMA de alrededor de 2.000 viviendas, que vienen dando cabida a los diferentes planes regionales de vivienda pública, habiéndose ejecutado promociones de viviendas sujetas a la legislación de VPO y especialmente a VPP en venta y en arrendamiento, viviendas con protección pública según normativa propia de la Comunidad de Madrid, y dentro de estas últimas con atención preferente a los jóvenes con programas de uno y dos dormitorios.

LA EDIFICABILIDAD

En las zonas ya consolidadas, con suelo finalista y aplicación de la norma zonal 4, donde se actuó puntualmente por sustitución de las construcciones obsoletas, la edificabilidad viene definida por la propia norma en función de las características geométricas de cada parcela.

En el ámbito de expropiación, P.E.R.I. 6.1R, la edificabilidad considerada en el planeamiento mantuvo el equilibrio necesario para posibilitar la viabilidad económica de la remodelación y la calidad urbanística de los desarrollos regulados. Los incrementos de edificabilidad que se produjeron fueron compensados por un incremento proporcional de zonas verdes y espacios libres.

En el P.E.R.I 6.8 de la Ventilla, con objeto de no producir un despoblamiento no deseado del área, se estableció en el Plan General un aumento de edificabilidad que permitiera la sustitución de las viviendas actuales (de pequeña superficie) por otras de dimensiones acordes con las normativas vigentes. Se distribuyó esa mayor edificabilidad de forma que los volúmenes de edificación resultantes estuvieran en proporción con la escala del barrio, asignando a cada parcela la edificabilidad que realmente pudiera consumir y limitando la altura máxima de cada edificio solamente en función de su altura de cornisa, sin considerar el número de plantas que se pudieran computar en cada caso.

BALANCE DE LA REMODELACIÓN

A día de hoy la remodelación se encuentra prácticamente finalizada, habiéndose cumplido los principales objetivos:

· Construcción de 2.706 nuevas viviendas y realojamiento en ellas de otras tantas familias censadas, previo derribo de los alojamientos de origen con el siguiente desglose:

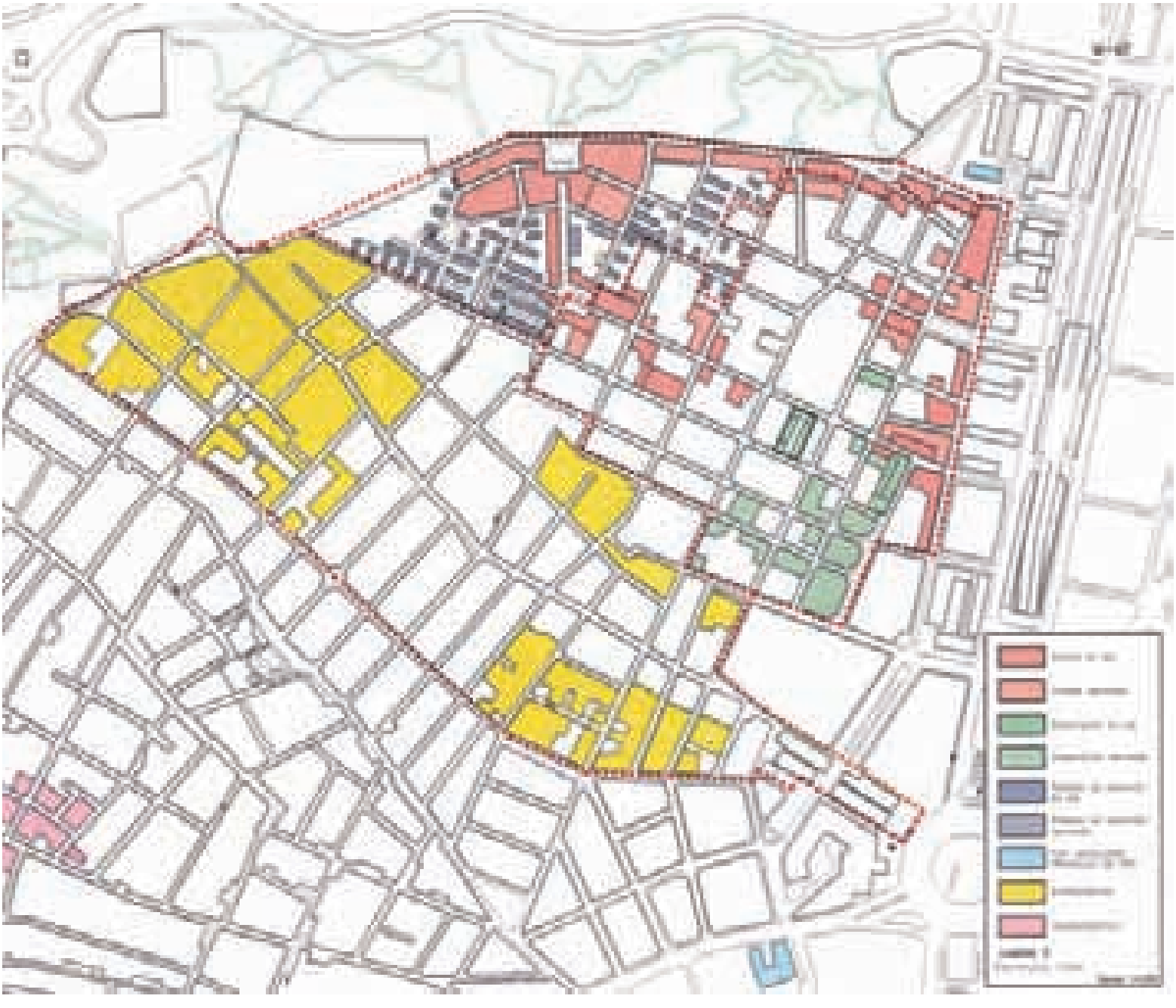
a) 2.344 viviendas iniciales de remodelación en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto

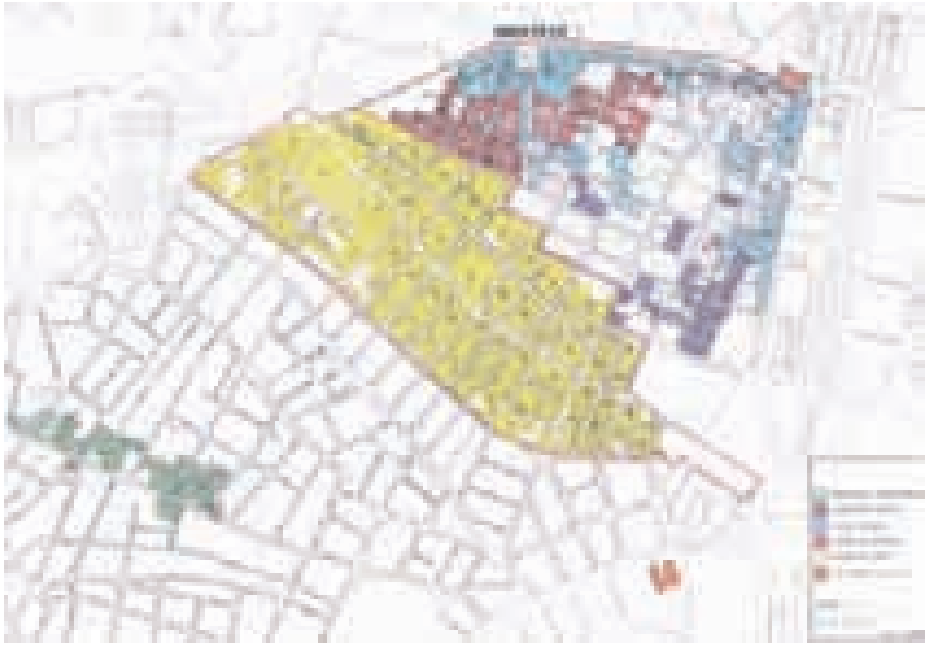
1133/84, de 21 de febrero de 1984, sobre "Remodelación y Realojamiento de determinados Barrios de Madrid".
b) 362 viviendas públicas para el realojamiento obligado por la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, en relación con el sistema de actuación por expropiación forzosa en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de la avenida de Asturias, "P.E.R.I. 6.1R".
El objetivo prioritario de realojo quedó cumplido en octubre de 2002.
· Preparación de suelo para la construcción de cerca de 2.000 nuevas viviendas públicas.
Al final de la operación se dispondrá de suelo para alrededor de 2.000 viviendas con destino a Viviendas con Protección Pública.
El número total de viviendas de actuación pública rondará las 4.700.
· Apertura de la Avenida de Asturias.
La apertura al tráfico de la avenida de Asturias, distribuidor urbano de primera categoría, tuvo lugar en mayo de 2000, enlazando la plaza de Castilla con la glorieta de Mondoñedo en el barrio del Pilar.
· Renovación y apertura del resto del viario del ámbito.
Las vías perpendiculares a la avenida permitieron contrarrestar el efecto barrera de la avenida de Asturias y posibilitar la conexión rodada entre los barrios de Valdeacederas al sur y Ventilla al norte.
Se crearon, ampliaron y regularizaron una serie de nuevos viales paralelos y ortogonales a la avenida de Asturias, que complementan el nuevo sistema de red viaria del ámbito.
· Creación de un eje cívico-urbano en dirección norte-sur.
El eje en cuestión enlaza los citados barrios y contiene las plazas públicas ajardinadas y las reservas de suelo para equipamientos cuyo destino está ya materializado (parque de bomberos), decidido (residencia para personas mayores con centro de día) o pendiente de asignación (colegios, centro primario de salud, instalaciones deportivas cubiertas, asistencial y cultural, guarderías infantiles…).
· Reserva de suelo para equipamiento al servicio de la Comunidad Autónoma de Madrid.
Se localiza en la avenida de Asturias con una edificabilidad de 26.600 m^2.
· Dotaciones de parques y jardines.
La superficie total de zonas verdes de la actuación asciende a 38.546 m^2, cifra que representa un 20% de suelo total residencial.

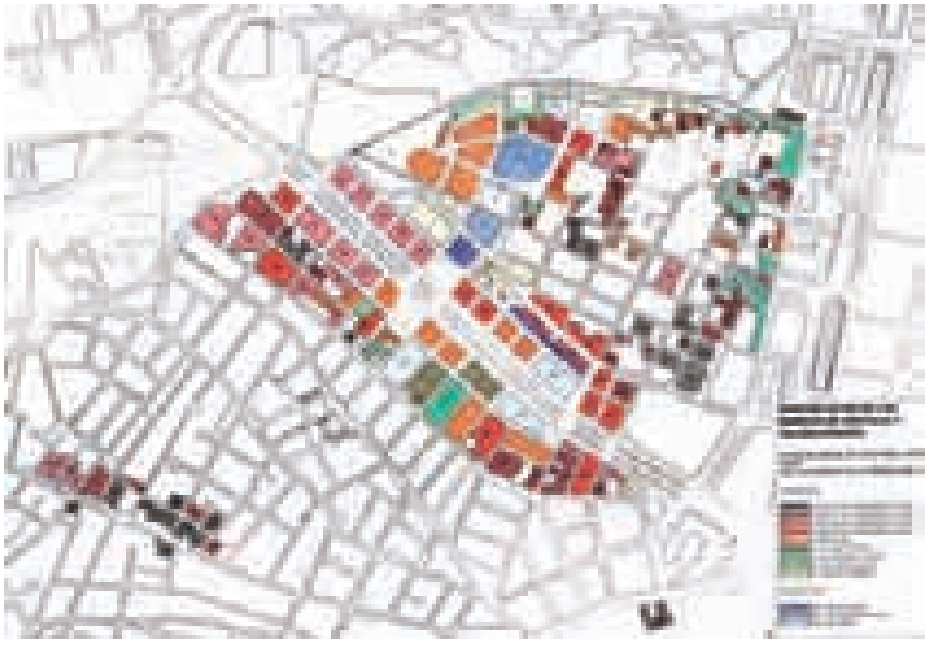


Superficies de suelo, edificabilidades y número de viviendas resultantes

		Valdeaced. T. de Oro	P.E.R.I. 6.1R	P.E.R.I. 6.8	Ventilla	Total
A. Suelo	Residencial IVIMA	12.365	92.309	28.234	37.604	170.512
	Residencial privado	0	20.252	5.214	0	25.466
	Dotacional IVIMA	0	7.207	8.207	0	15.414
	Dotacional Ayto.	0	6.178	0	0	6.178
	Zonas verdes	0	26.069	12.477	0	38.546
	Terciario	0	765	0	0	765
	Viario local y S.G.	0	103.560	31.033	0	134.593
	Total	12.365	256.340	85.165	37.604	391.474
	Total IVIMA	12.365	100.281	36.441	37.604	186.691
B. Edificabilidad	Residencial IVIMA	33.968	291.448	80.944	96.544	502.904
	Residencial privado	0	48.908	14.056	0	62.964
	Dotacional IVIMA	0	26.596	17.070	0	43.666
	Dotacional Ayto.	0	21.400	0	0	21.400
	Terciario	0	3.144	0	0	3.144
	Total	33.968	391.496	112.070	96.544	634.078
	Total IVIMA	33.968	321.188	98.014	96.544	549.714
C. Nº Viviendas	Terminadas IVIMA	295	2.171	724	564	3.754
	En ejecución IVIMA	0	266	18	32	316
	En pyto. ejecución IVIMA	0	0	0	0	0
	En pyto. básico IVIMA	0	100	0	0	100
	Resto IVIMA	0	138	73	289	500
	Privadas	0	360	146	0	506
	Total	295	3.035	961	885	5.176
	Total IVIMA	295	2.675	815	885	4.670





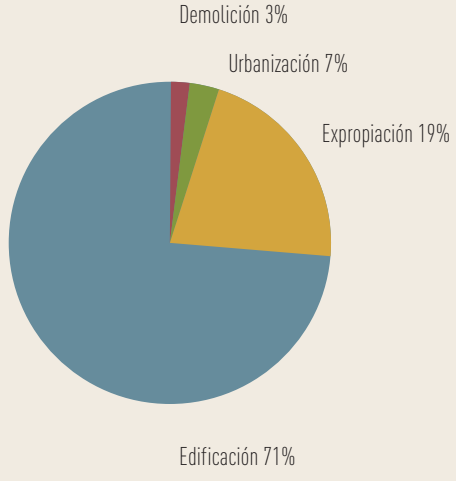






LA INVERSIÓN REALIZADA

Los costes aproximados para IVIMA de la operación de remodelación, sin considerar la actualización económica de los gastos producidos en cada momento en función de la inflación habida, podrían situarse alrededor de los 382.000.000 €.
Esta cifra se puede subdividir orientativamente en costes de obtención del suelo, expropiaciones, que supusieron el 19%, los costes de demolición, el 3%, los costes de urbanización, el 7% y los de edificación que supondrían el 71%.
En lo referente al coste de obtención del suelo, hay que considerar el importante patrimonio con que IVIMA ya contaba dentro del ámbito de la remodelación y que, en el coste de las expropiaciones, es de destacar las importantes cantidades abonadas en concepto de diferencia de justiprecio e intereses de demora como consecuencia de los recursos promovidos ante el Jurado de Expropiación.
En el coste de la urbanización no se ha considerado la ejecución del tramo central de 21 metros de ancho de la avenida de Asturias que, al tener concepto de sistema general, fue financiado por el Ayuntamiento de Madrid, de acuerdo con el convenio de colaboración suscrito con IVIMA.
Expropiación: 74.000.000,00 €
Demolición: 10.000.000,00 €
Urbanización: 28.000.000,00 €
Edificación: 270.000.000,00 €
Total: 382.000.000,00 €





LA REMODELACIÓN NO HA FINALIZADO

No obstante los objetivos cumplidos, quedan por completar una serie de actuaciones que ya se encuentran en ejecución y que vendrán a rematar una compleja y singular Operación de Remodelación de los barrios de Ventilla y Valdeacederas:

· El derribo de edificaciones que han sido ocupadas o cuyo desalojo se encuentra pendiente de alguna resolución judicial.

· La ejecución de los remates de urbanización que no fue posible realizar en su momento al encontrarse los terrenos pendientes de su definitiva liberación.

· La edificación de promociones de viviendas en los últimos solares disponibles.

· La puesta en funcionamiento y comercialización de garajes correspondientes a las primeras promociones cuyas plazas de aparcamiento no estaban vinculadas al realojamiento, descongestionándose de esta forma el aparcamiento en viario público.

· La comercialización de gran parte de los locales comerciales ubicados en la planta baja de las edificaciones, que vendrán a cubrir una demanda importante en una zona con tradición de pequeño comercio y de pequeños y medianos talleres familiares, además de contribuir a la revitalización de la actividad social de los barrios.

· El convenio entre IVIMA, las consejerías de la comunidad de Madrid y el Ayuntamiento para la determinación del destino del suelo reservado a equipamientos, de forma que se puedan cubrir las carencias históricas en servicios y dotaciones.

DATOS DE LA EMPRESA PROMOTORA
Nombre:
Lurzoruaren Kudeaketa Zentrua - Centro de Gestión del Suelo
ORUBIDE, S.A.
Dirección:
C/ Orio, 1 - 3 bajo
01010 Vitoria - Gasteiz

DATOS DEL PROYECTO
Nombre:
Área de Ordenación Remitida de Bolueta
Situación:
Bilbao
Equipo Técnico:
Iñaki Garai y César Azkarte
IDOM. Ingeniería, Arquitectura y Consultoría

ÁREA DE ORDENACIÓN REMITIDA DE BOLUETA BILBAO

ORUBIDE, S.A.

PLANEAMIENTO APLICABLE

Normativa urbanística relativa a la modificación del Plan General de Bilbao para la recalificación a residencial del Área de Reparto 421 en Bolueta y establecimiento de un Área de ordenación remitida en suelo urbano.

Artículo 9.2.2.- Denominación de las Áreas

1.- Las Áreas de Ordenación Remitida que el Plan delimita en el suelo urbano son las siguientes:

· Zorrozaurre.
· Abandoibarra.
· Amezola.
· Punta de Zorroza.
· Buiabarri.
· Santa Ana y Santiago.
· Bolueta.

Sección Séptima. "Área de Ordenación Remitida de Bolueta".

Art. 9.2.50.- Ámbito

El ámbito se refleja en los planos de Clasificación y Calificación. Es el Área de Ordenación Remitida n.º 27. Tiene una superficie de 78.507 m^2. No obstante, el Plan Especial estudiará además los 12.290 m^2 de Sistema General de Zonas Verdes, configurado por el ferrocarril Bilbao-Donostia desde Miraflores hasta la Estación de Metro de Bolueta.

Art. 9.2.51.- Instrumento de desarrollo

Plan Especial de Reforma Interior.

Art. 9.2.52.- Aprovechamiento tipo

Dos (2) m^2/m^2 de uso de vivienda colectiva edificación abierta. Computan a efectos de aprovechamiento los suelos privados del Área de Reparto 421 que ascienden a 59.040 m^2.

Art. 9.2.53.- Usos

Uso principal, con carácter general, el residencial en situación 2, vivienda colectiva.

Usos permitidos:

· Equipamiento.
· Servicios Urbanos y Administrativos.
· Terciario.

Art. 9.2.54.- Limitaciones a los usos

El Plan Especial de Reforma Interior establecerá la regulación pormenorizada de los usos, con la limitación de que al menos el 50% de las viviendas resultantes estará sujeto a algún régimen de Protección Pública (VPP), incluyéndose en este concepto la vivienda de precio tasado (VPT) y, naturalmente, la vivienda de protección oficial (VPO).

Art. 9.2.55.- Condiciones Urbanísticas

1.- El Plan Especial de Reforma Interior deberá contemplar unas reservas mínimas de suelo destinadas a zonas verdes y espacios libres, con superficie no inferior a 14.850 m^2 (2,7 hab./viv. x 5 m^2/hab. x 1.100 viv.), atendiendo a los siguientes criterios: Se deberán respetar los retiros mínimos desde el cauce a la edificación que establece el PTS de cauces de 30 m. En todo caso, estos retiros podrán ampliarse en función de las determinaciones que resulten del estudio de detalle del riesgo de inundabilidad.

Por ello se configurará un paseo de borde de ribera con ancho no inferior a treinta (30) metros, que tratará de garantizar la continuidad hacia el futuro parque de la Mina del Morro y Miraflores, y una adecuada solución urbana en el entronque con el Área industrial colindante.

2.- Asimismo, el Plan Especial de Reforma Interior deberá plantear una red viaria (peatonal y rodada) adecuada a las necesidades de la ordenación urbana y de la distribución de usos que proponga, atendiendo a los siguientes criterios:

a) Permeabilidad suficiente hacia la parte baja de Santutxu y hacia las áreas inmediatas, con especial atención a los accesos al transporte público ferroviario (Metro y Euskotren).

b) Reserva de suelo para la implantación de un aparcamiento junto a la estación de Bolueta.

c) Solución a la barrera física que supone el ferrocarril, a la vista de las previsiones para éste contempladas en la modificación del Plan Sectorial correspondiente.

3.- La asignación del uso residencial estará condicionada a las determinaciones del preceptivo y previo estudio de inundabilidad y a la aplicación de !as determinaciones del documento de «Criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad» que implicará el cumplimiento de las consideraciones siguientes. El PERI deberá proponer su ordenación ajustándose a los condicionantes que imponga el estudio de inundabilidad en cuanto a:

a) Zonas que podrán ser ocupadas por la edificación.

b) Zonas que deberán quedar libres de obstáculos artificiales.

c) Retiros a la urbanización y a la edificación.

d) Rellenos necesarios.

4.- Respecto a la urbanización, el Plan Especial de Reforma interior deberá tener en cuenta:

a) La realización de los necesarios rellenos exigibles conforme a la legislación sectorial, atendiendo a las





exigencias del Dpto. de Aguas del Gobierno Vasco.
b) Por otro lado, se llevará a cabo un diseño del paseo de ribera con técnicas de ingeniería naturalística que contribuyan a recuperar un ambiente alterado, permitiendo así mismo dotar de estabilidad a los taludes, favoreciendo el drenaje y evitando la erosión superficial. De esta manera, el paseo podría conectar con el futuro parque de la Mina del Morro y Miraflores, garantizando así una continuidad de zonas verdes. El diseño del paseo de borde de ribera y su anchura final estará condicionado al estudio de detalle del riesgo de inundabilidad.
c) Deberá tramitarse la autorización previa a la ejecución de las obras ante la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.
d) Se procederá a la inertización de los suelos.

Art. 9.2.56.- Sistema de Actuación
El sistema de actuación se determinará por el Plan Especial de Reforma Interior.

Art. 9.2.57.- Plazos de Desarrollo
Para la presentación del Plan Especial de Reforma Interior, seis (6) meses desde la entrada en vigor de la modificación del Plan General, y un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan Especial, para la aprobación del proyecto de reparto de cargas y beneficios.

Área de reparto 421
Uso característico:
vivienda colectiva edificación abierta.
Aprovechamiento tipo (AT): 2,00 m^2/m^2.
Situación del Área de Reparto:
Tres. Bolueta-Santa Ana.
Usos y coeficientes de ponderación:
· Vivienda colectiva manzana; plantas altas; (1,13) 0,96.
· Vivienda colectiva abierta; plantas altas; (1,17) 1,00.
· Terciario-Comercial; plantas bajas; (1,98) 1,69.
· Terciario-Oficinas no exclusivo; plantas primeras; (1,70) 1,45.
· V.P.P.; todas las plantas; (1,00) 0,85.
Cómputo de suelos: suelo neto.
Tipo de actuación: a determinar por el PERI.
Condiciones de actuación Área de ordenación remitida Bolueta:
La gestión de esta Área de Reparto deberá garantizar la realización simultánea de las previsiones del Plan General correspondientes al edificio situado en el nº 13 de la calle Sagarmínaga.

FINALIDAD DE LA ACTUACIÓN

ORUBIDE, S.A., la operadora de suelo creada por la sociedad pública del Gobierno Vasco VISESA (Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A.), las Cajas de Ahorros Vascas (BBK, Kutxa y Caja Vital) y la Caja Laboral, tiene como objetivo, en consonancia con el Plan Director de Vivienda 2002-2005, aprobado por el Gobierno Vasco, producir suelo urbanizado en el ámbito de la CAPV mediante su adquisición, gestión y urbanización para convertirse en el principal suministrador y dinamizador del mercado de suelo residencial, ofertándolo en condiciones favorables para integrar carencias de vivienda social (principalmente) y vivienda libre (en suelos mixtos) a costes razonables, ya sea a través de la adquisición previa

del suelo o únicamente gestionando la actividad urbanizadora a cuenta de los propietarios del suelo. Las distintas maneras de actuar de ORUBIDE para poner en el mercado suelo urbanizado y suministrar a VISESA, al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco y/o a privados suelo apto para desarrollo de vivienda protegida se corresponden, como ejemplo, con las tres primeras operaciones iniciadas ya:

· Agente urbanizador dinamizador de suelo residencial.
· Suministrador de suelo para VISESA, Dept° Viv. y privados.
· Inversión prevista en suelo y urbanización:
40 M€/año = 120 M€ [2.003-2.005]
(= 20.000 MPta.)
Suelo para 2.000 viv/año = suelo para 5.500 viviendas [2.003-2.005].

Creemos que BOLUETA, por sus características, puede considerarse como un ejemplo de buena práctica sobre todo en relación al instrumento de planeamiento, PERI en este caso, dada la forma en que se ha abordado desde un principio, si bien es un proyecto que, por su fuerte contenido de vivienda protegida, tiene gran interés desde el punto de vista de intervención en el mercado inmobiliario. El proyecto de BOLUETA es una actuación urbanística emblemática de colaboración entre administraciones públicas. Desde el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco hemos adoptado, junto al Ayuntamiento de Bilbao, el compromiso de poner en marcha este proyecto, importantísimo para Bilbao.

La gran demanda de vivienda protegida en la ciudad de Bilbao, que ha agotado sus suelos, fue el factor determinante que animó a apostar por esta operación urbanística. Los demandantes de vivienda

	Actuación - ejemplo	Nº viv. total	Nº viv. proteg.
Conveniando con privados la adquisición y urbanización en operaciones mixtas público-privadas	**"Bolueta" Bilbao**	1.100	650 VPO+VPT
Actuando como "agente urbanizador" en suelos públicos o privados	**"San Román-Goikiri" Ugao-miraballes**	114	114 VPO+VPT
Comprando y urbanizando suelo privado en operaciones "mixtas" VPO-LIBRE	**"San Martín" Oñati**	300	200 VPO





inscritos en el censo de Etxebide para el municipio de Bilbao ascendían, a fecha de enero de 2004, a un total de 18.633 personas, de los que 12.739 estaban empadronados en Bilbao.

Se trata de un proyecto conjunto de Orubide-Visesa (empresas adscritas a este Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco), el Ayuntamiento de Bilbao y la empresa privada Vallehermoso, para la recuperación de un suelo industrial degradado, con fuertes obligaciones sociales y urbanísticas.

El Área de Bolueta (AR 421 del Plan General), con la recalificación de los terrenos de un uso industrial a residencial, acogerá una promoción de 1.100 viviendas, de las que 680 serán de protección oficial y precio tasado (62%). Orubide-Visesa se encargará de la promoción de la vivienda protegida, y la empresa privada Vallehermoso la de la libre.

Se va a regenerar un espacio urbano degradado, descontaminando el suelo de su uso industrial anterior y recuperando para el uso y disfrute de los ciudadanos y ciudadanas un tramo de la ría, un borde verde junto al río, un paseo que comunique Santutxu, Bolueta y Txurdinaga con el parque de Mina del Morro, todo ello dentro del marco de transformación progresiva que está sufriendo Bilbao, como ciudad más vividera y agradable.

La viabilidad económica de una operación de estas características se apoya, en gran medida, en la aportación de la parte privada (que se encarga de construir el 38% vivienda libre), y sobre la que se repercute el 80% del precio de compra de suelo y gastos de urbanización.

· En lo económico, se ha posibilitado el mantenimiento de la actividad industrial tras su absorción y traslado de una de las fundiciones más antiguas de Bizkaia, procurando la recolocación de todos sus trabajadores o su salida no traumática, con la importancia social que esto tiene para una comarca en declive industrial. En vez de olvidar el problema que venía arrastrando Cilindros Bolueta desde hace más de diez años, se ha conseguido favorecer la recolocación de sus trabajadores y que su actividad se mantenga y permanezca ligada a un grupo siderúrgico vasco.

· Además, desde un punto de vista medioambiental, Bolueta debe posibilitar también la descontaminación del suelo, la integración paisajística del entorno mediante el tratamiento del borde del río y la recuperación de espacios verdes como nuevo pulmón para todo el barrio.

· En lo social, se va a producir el triple de vivienda protegida de la que sería legalmente exigible. Esto es especialmente importante en Bilbao, donde parecía que ya no quedaba suelo apto para acoger nuevas viviendas, y menos aún viviendas protegidas, máxime cuando sabemos que aquí, en el área metropolitana de Bilbao, es donde se concentra una gran cantidad de demanda insatisfecha de vivienda que no puede hacer frente a los precios de la vivienda del mercado libre.

Se han asumido, por tanto, fuertes compromisos sociales y urbanísticos en un difícil equilibrio entre los intereses privados y públicos, representados por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Bilbao.

Por tanto, el Proyecto Bolueta representa, a nuestro entender, un ejemplo de buena práctica urbanística, una operación con una visión integrada del desarrollo, en base a compatibilizar los aspectos económicos, con los sociales y los medioambientales, y el corto, medio, y largo plazo.

Este triángulo de sostenibilidad, entendido como un concepto transversal, requiere una mayor complejidad y representa una enorme dificultad de implantación en un ámbito tan reducido como Bolueta, para lo cual ha sido imprescindible la participación de todos los agentes implicados en todo el ciclo de vida del proyecto, desde los políticos, pasando por los promotores, técnicos, constructores y usuarios.

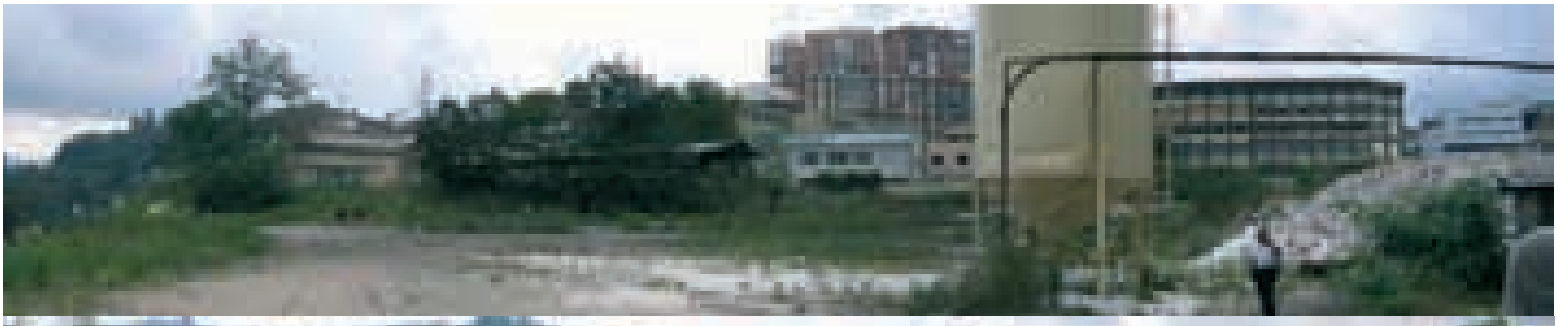
Para conseguir el deseado equilibrio tridimensional (económico-social-medioambiental) hemos creído fundamental el contar con la participación de los destinatarios útimos de las viviendas, los ciudadanos de BILBAO, para conocer su opinión a través de un concurso de ideas restringido a 4 equipos seleccionados a partir una primera fase abierta a todos los profesionales del sector.

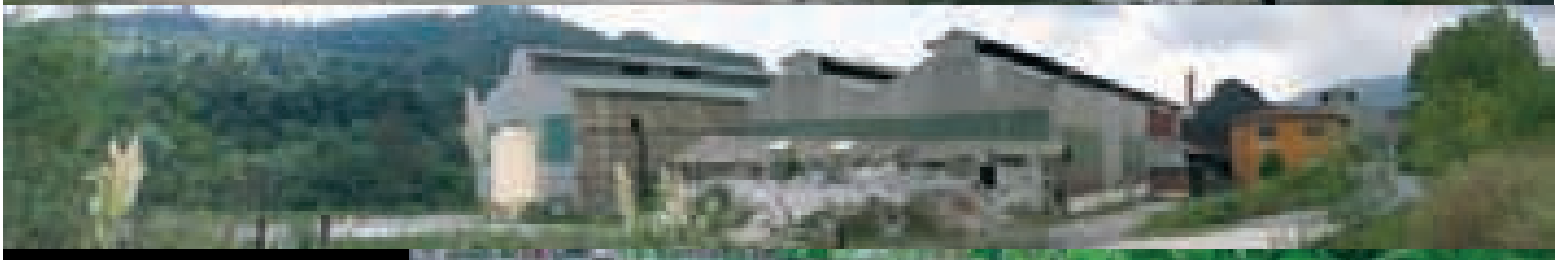
Los cuatro equipos preseleccionados presentaron sus propuestas de ordenación urbanística del Área de BOLUETA para que fuesen valoradas por los ciudadanos de Bilbao hasta el 23 de octubre de 2004. Las cuatro propuestas presentadas y sus criterios de diseño fueron:

Lema: “24.09.04”

Dos ideas fundamentales configuran la ordenación propuesta:

1. El tratamiento de la Avenida de Miraflores como un gran “salón urbano”, de 30,00 m de anchura y amplias aceras arboladas, que termina en la Plaza de la Estación.
2. El objetivo de conseguir unas condiciones adecuadas de vistas y soleamiento para la totalidad





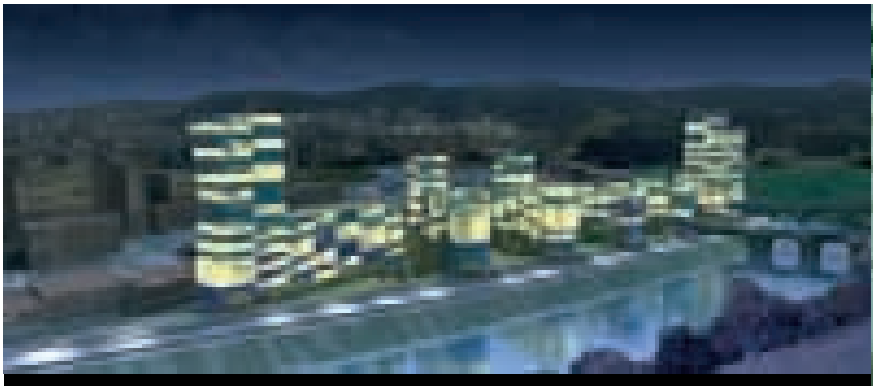


de las viviendas, lo que justifica la elección de los tipos edificatorios proyectados:
· Bloques lineales de 15,00 m de fondo -altura variable entre nueve y doce plantas- que definen los espacios urbanos.
· Torres en altura -veinte plantas- que ocupan la ribera del Nervión.

Lema: "7 Calles"
· Un lugar regenerado, oxigenado, con nuevos espacios de relación y abundantes áreas verdes de uso público.
· Una nueva zona residencial que facilita el contacto entre la ciudad y el río.
· Un espacio urbano donde las comunicaciones peatonales se imponen sobre las rodadas y donde la estación del metro se convierte en punto estratégico y accesible, fomentando el uso del transporte público con un amplio paseo de borde de río, un parque fluvial para pasear.
· Un diseño urbano de calidad y contemporáneo para una nueva área de oportunidad.

Bolueta Hondartza
· Se ha adoptado el tipo de bloque abierto dispuesto en sentido perpendicular al borde de la Ría. Se establece un gradiente de alturas de forma que estas disminuyen desde la Avenida de Miraflores con un máximo de 12 plantas al frente del borde de la Ría con 6, a través de un escalonado.
· Se ha elegido como base el tipo edificatorio en H como elemento de gran flexibilidad y fácil combinación para lograr múltiples variantes que se acomoden a un programa complejo de viviendas.
· El borde de la Ría pretende lograr un equilibrio entre la biodiversidad y un diseño urbano que permita disfrutar a los ciudadanos de dicho espacio, combinando la urbanización y el mantenimiento de la naturaleza existente.

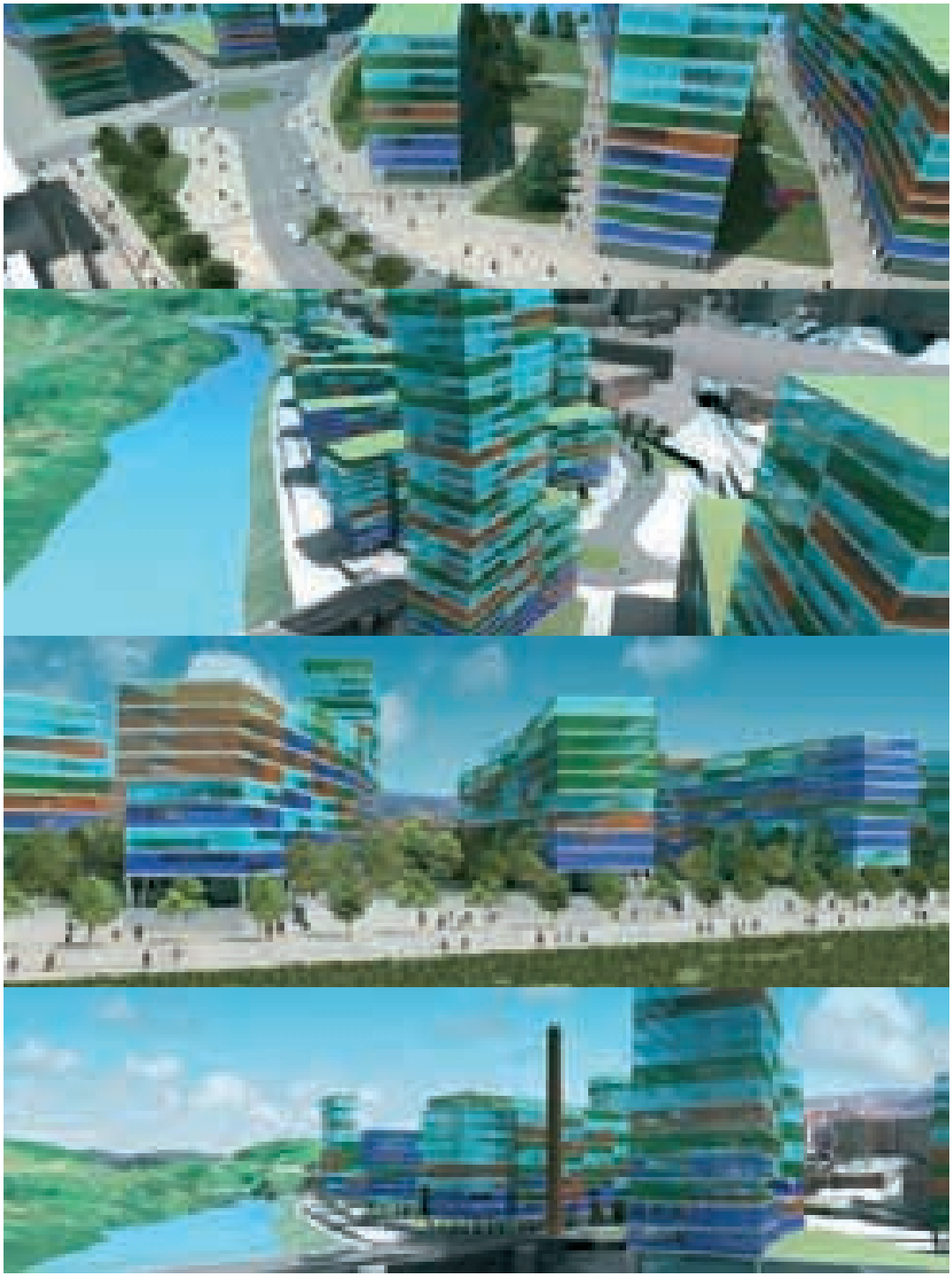
keparkeparkepar
· El Parke se integrará en la red de espacios libres que se apoyan en el eje de la Ría desde el Abra hasta Etxebarri y que formarán en el futuro un recorrido lúdico en la Ría.
· Dota a Santutxu-Bolueta de un espacio libre y funcional que permite su conexión con la Ría.
· El Parke extiende su superficie hasta el trazado del ferrocarril, empujando a la Avda. Miraflores, que cubrirá las vías, conectando el barrio con el Parke y facilitando los accesos al Metro y Euskotren.
· El Parke acoge las nuevas edificaciones constituyendo la fachada de Santutxu a la Ría, creando tensiones espaciales y abriendo diversas perspectivas.
La elección del proyecto ganador ha integrado un innovador proceso de información y participación ciudadana con el tradicional jurado técnico (compuesto en este caso por arquitectos nombrados por el Departamento de Vivienda, Ayuntamiento de Bilbao, Colegio de Arquitectos, Visesa y Orubide), cuya decisión se ha basado en criterios de calidad urbanística y adecuación al entorno, interés de la propuesta de vivienda desarrollada, viabilidad urbanística en cumplimiento de la normativa aplicable y su adaptación a costes y procesos de ejecución ajustados a promociones de viviendas de protección pública.
El novedoso proceso de información y participación ciudadana que se ha llevado a cabo durante el concurso se ha desarrollado sobre tres ejes distintos de aportación de información a la ciudadanía de Bilbao y recepción de sus opiniones:
1. Exposición en la Carpa.
Durante 17 días se ha mantenido abierta una exposición de las cuatro propuestas, en la que a través de paneles y una presentación multimedia se han dado a conocer las cuatro alternativas que se han presentado en este proyecto. Durante este tiempo han visitado la carpa unas 7.500 personas (más de 400 personas por día de media). En la urna instalada en la carpa se han recogido 1.525 boletos de participación de los ciudadanos y ciudadanas, con su propuesta favorita y sus sugerencias acerca del proyecto.
2. A través de internet.
Durante los mismos días en que se celebraba la exposición en la Carpa se ha mantenido abierta otra vía de información y participación ciudadana a través de internet. La página web de ORUBIDE (www.orubide.com) reproducía virtualmente la misma exposición de las cuatro propuestas, y permitía la participación de los ciudadanos y ciudadanas a través de una encuesta web validada mediante el correo electrónico de cada participante. La web ha recibido 4.019 visitantes, los cuales han visto 48.815 páginas de la WEB, han producido 565.837 "hits" (clics de ratón), y se han descargado 1.737 Megabytes de información de las páginas visitadas. De ellos, han participado en la votación 732 personas, de las cuales 505 han emitido un voto finalmente.
3. Por correo postal.
Una tercera vía para informarse y participar en la elección de la propuesta ganadora, ha sido el correo tradicional. A la vez que se mantenía abierta











la carpa y la página web, se han buzoneado y repartido 110.000 folletos informativos a prácticamente todo el municipio de Bilbao, en el que se incluía un boletín de participación para elegir la propuesta preferida y aportar las sugerencias que cada persona considere oportunas y enviarlo por correo postal. Hemos recibido a través de esta vía 1.373 boletines de participación.

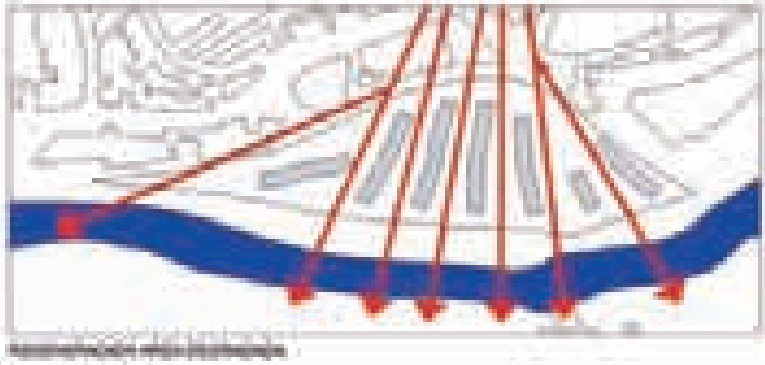
Como conclusión de la participación ciudadana podemos decir que el proceso ha recabado una participación multitudinaria, en la que visitando personalmente la exposición en la Carpa o a través de Internet han conocido personalmente las propuestas presentadas casi 12.000 personas, y han participado directamente, implicándose en la elección de la propuesta ganadora más de 3.400 personas. Finalmente, ha sido la ganadora, "7 calles", elaborada por "IDOM Ingeniería y Consultoría S.A.", la que en conjunto ha obtenido mayor apoyo sumando todos los aspectos y criterios que se valoraban, fundamentalmente gracias a la aportación en su diseño de una propuesta de concepción contemporánea, que combina la potenciación de los espacios públicos urbanos y la adaptación a los requisitos de la promoción de vivienda que se proponía.









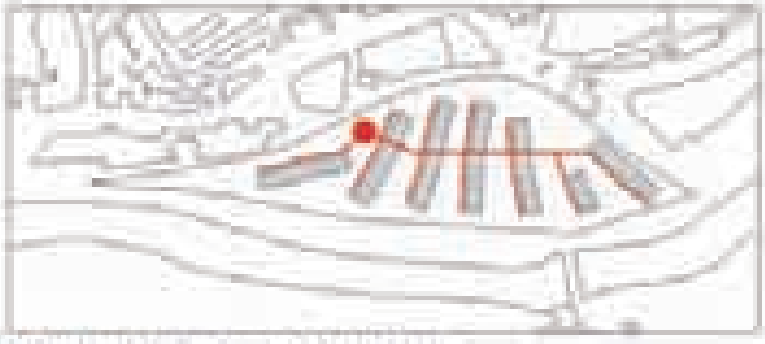


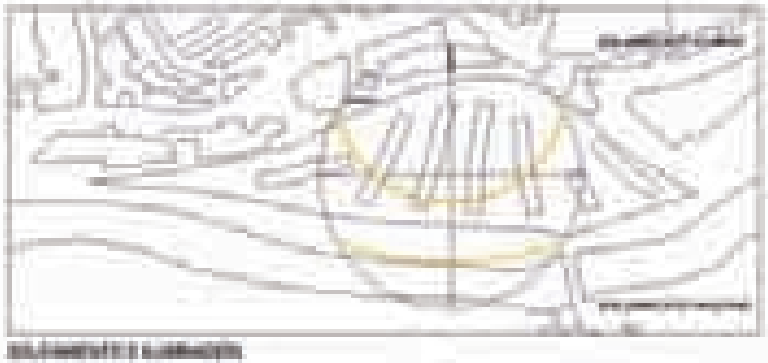












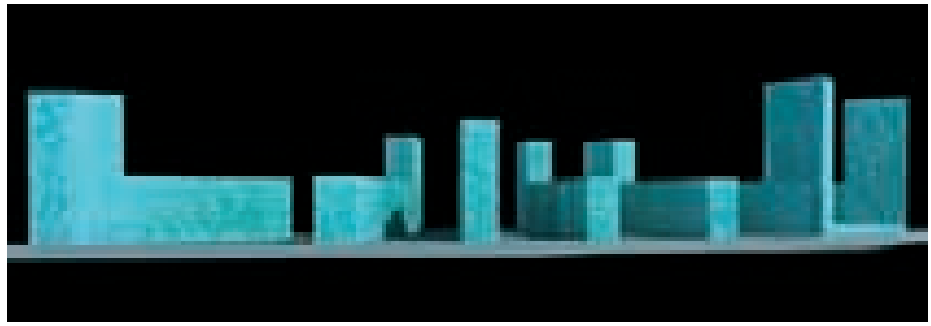


DATOS ECONÓMICOS

Municipio: Bilbao (Bizkaia).
Sup. global: 76.418 m².
Clasificación: suelo urbano.
Objetivos de la promoción:
· Propuesta de carácter emblemático.
· Elevado porcentaje de VPO: 680 viviendas protegidas.
· Regeneración del ámbito e integración paisajística de la propuesta mediante el tratamiento del borde del río y la recuperación de espacios verdes.
· Reflotamiento industrial y mantenimiento de puestos de trabajo.
Número total de viviendas:
1.100 (100%).
Operación mixta público-privada de VISESA-ORUBIDE y la promotora VALLEHERMOSO para repartir los aprovechamientos protegidos:



VPO-Régimen Especial aprox. (alquiler):
86 (8 %).
VPO-Régimen General aprox. (Dº superficie):
384 (35 %).
VPT-Precio Tasado aprox:
210 (19 %).
Total protegidas:
680 (62 %).
Vivienda Libre:
420 (38 %).
Inversión prevista de la operación:
198,95 M€.
Adquisición de suelo estimada (con indemniz.):
46,02 M€.
Obras de Urbanización (estimada):
13,68 M€.
Obras de Edificación (estimada):
139,25 M€.
Ventas previstas de la operación:
246,23 M€.
Plazos previstos de ejecución:
· Obras de urbanización:
Inicio: 4º Trim. 2006.
Finalización: 1er Trim. 2008.
· Obras de edificación:
Inicio: 1.er Trim. 2007.
Finalización: 1.er Trim. 2009.
Entrega de primeras viviendas protegidas:
2º Trim 2009.





EDITA
Asociación Española de Promotores
Públicos de Vivienda y Suelo

COORDINACIÓN Y EVALUACIÓN
César Jiménez Alcañiz. Arquitecto
Enrique Bueso Guirao. Asesor Jurídico de AVS

GERENTE
Mª Francisca Cabrera Marcet

PRESIDENTE
Francesc Villanueva Margalef

DOMICILIO SOCIAL
Luis Vives, 2, entresuelo 1°.
46003 VALENCIA
Tels.:
96 392 42 98
96 391 90 13
96 392 40 53
Fax: 96 392 23 96
www.a-v-s.org

DISEÑO
Estudio Ibán Ramón

IMPRESIÓN
La Imprenta Comunicación Gráfica
Depósito legal V-4909-2006