

ARI del Barrio de la Rondilla (Valladolid)

(Polígonos públicos “18 de julio” y “XXV años de paz”)

re-hab

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN | Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio | Universidad Politécnica de Madrid

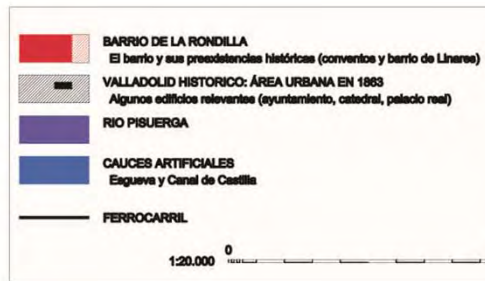
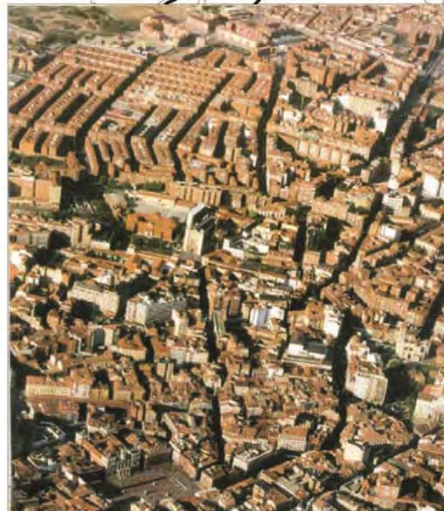
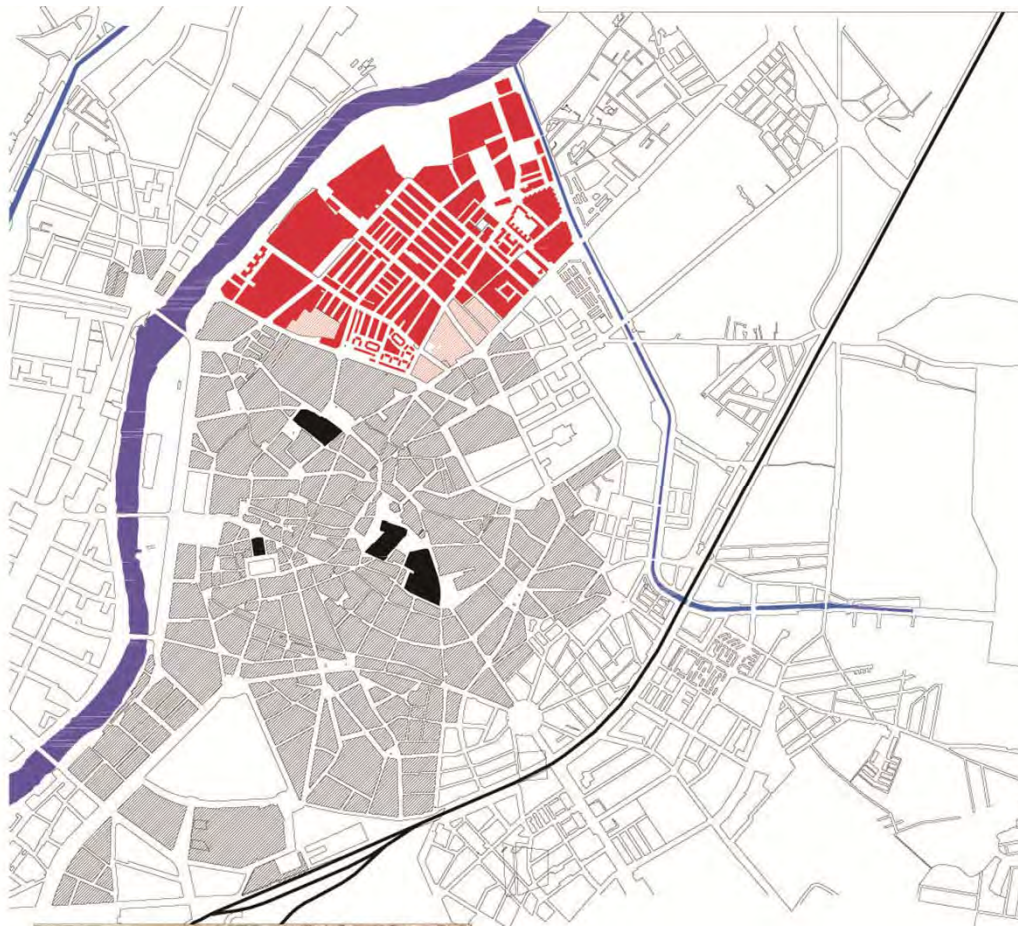


regeneración urbana integrada

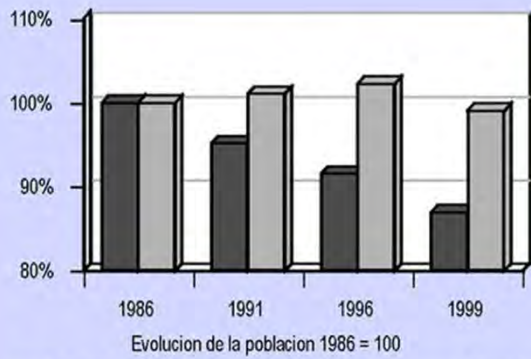
COHESIÓN SOCIAL, RESPONSABILIDAD AMBIENTAL E INTEGRACIÓN URBANA
Seminario de investigación urbana 29,30 y 31 de octubre de 2012

María Castrillo Romón

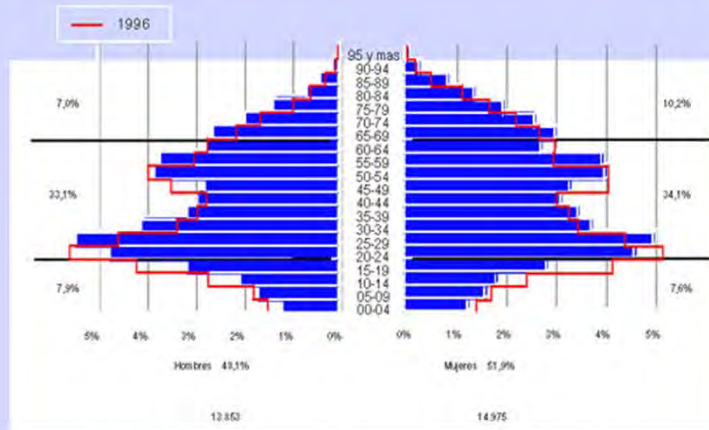
INSTITUTO
de
URBANÍSTICA 
Universidad de Valladolid



| Barrio de la Rondilla (datos 2001/2006) | | | |
|---|--|--------------------------|---------------------------|
| Superficie | 80 ha. | 2,5% área urb VA | |
| Población | 28.800 hab. | 8,9% población VA | |
| Viviendas | 11.000 vivo. | 9,4% viviendas VA | |
| Densidad de población | 2,6 hab./viv. | 43 hab/edif | 360 hab/viv. |
| Densidad de viviendas | 138 viv./ha. | | |
| Viviendas vacías | 1.023 viv. | 9 % viv. vacías VA | |
| Equipamientos | | | |
| Equip educat y otros | 143.800 m ² | 13 m ² /viv. | 5 m ² /hab. |
| Esp libres uso públ | 216.000 m ² | 19,6 m ² /viv | 7,5 m ² /hab. |
| Equip. urbano (total) | 359.800 m ² (45% Rondilla) | 32,6 m ² /viv | 12,5 m ² /hab. |



Rondilla
 Valladolid



FUJNTF- Ayuntamiento de Valladolid. Padrónes de Población





“18 de julio”: 550 viviendas y un colegio (1955)





“XXV años de paz”: 503 viviendas, 2 colegios y un parque (1962)



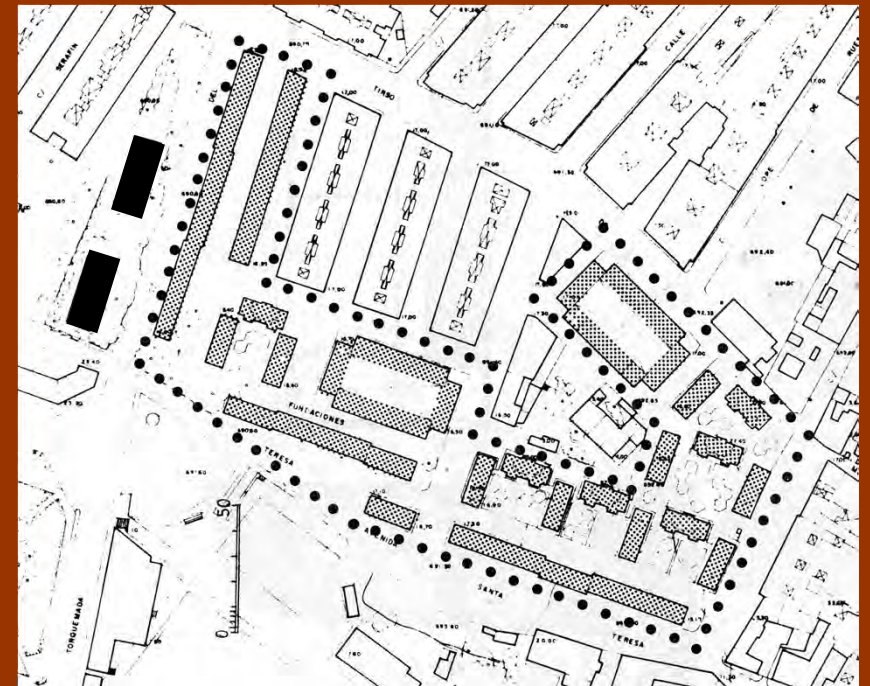
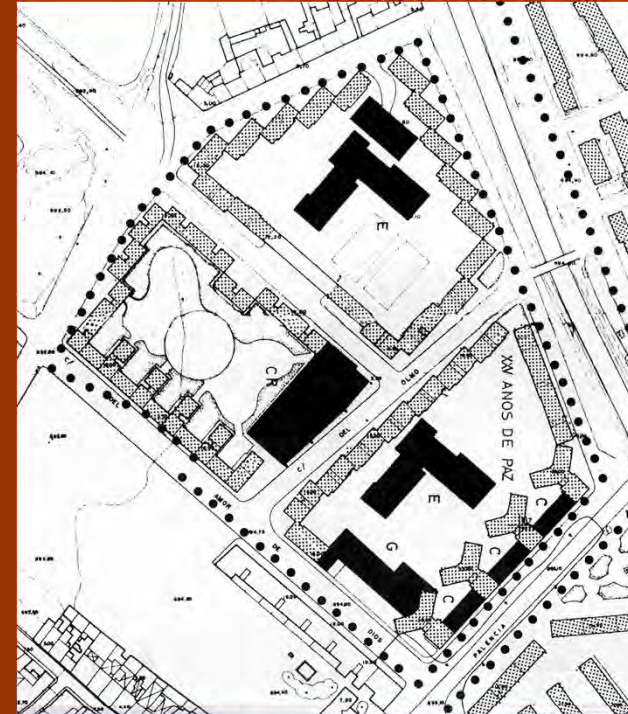
La edificación y la población más **envejecidas** del barrio, con una alta proporción de hogares obreros **pensionistas**, rentas muy bajas.

No identificada como un área vulnerable.

Viviendas con deficiente accesibilidad (hasta **B+5 alturas sin ascensor**), en algunos casos, deficiencias en elementos comunes (humedades en cubiertas, portales deteriorados, instalaciones irregulares...) y sin garajes.

Los vecinos de las plantas bajas se quejaban además de no disponer de un espacio adecuado para secar la ropa.

Por el contrario, en comparación con otras áreas de la Rondilla, la **densidad edificatoria era bastante más baja** y la edificación en tipología abierta garantizaba **mejores condiciones de soleamiento y ventilación**.



Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

1.

El origen del barrio y los polígonos públicos El “mapa de la pobreza” de Valladolid (hasta 1975, aprox.)



Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

1.

El origen del barrio y los polígonos públicos El “mapa de la pobreza” de Valladolid (hasta 1975, aprox.)

Promociones inmobiliarias entre 1960 y 1969 y según tipo de protección (1960-1992)
La vivienda pública y subvencionada sanciona el carácter obrero de los barrios

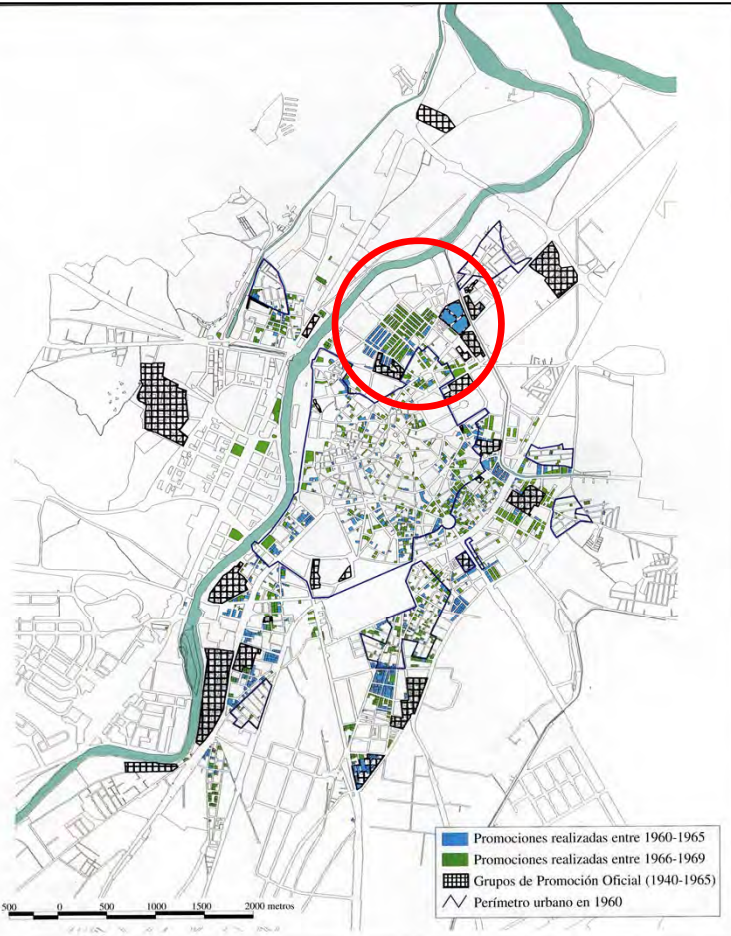
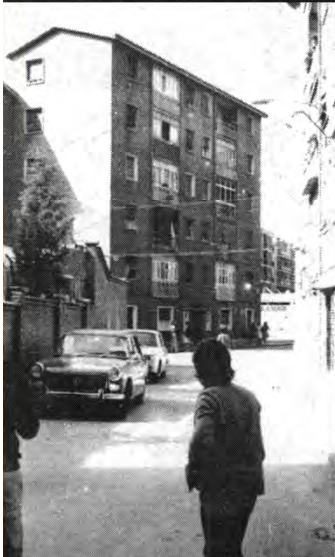


Figura 15

Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

1. El origen del barrio y los polígonos públicos El “mapa de la pobreza” de Valladolid (hasta 1975, aprox.)

Problemas de la **RONDILLA** en la década de 1970 (comunes a los barrios obreros periféricos):

- baja calidad constructiva y de confort de las viviendas (*denuncia Constructora Imperial, origen AVV*)
- penuria de servicios urbanos (limpieza muy insuficiente) (déficit infraestructural de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y pavimentado de las vías públicas) (*la “gran barrida”, primera movilización popular convocada por la AVV*)
- gravísima escasez de equipamientos docentes, sanitarios, culturales y asistenciales
- práctica inexistencia de espacios libres de uso público



Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

2.

El movimiento vecinal, agente rehabilitador
1975-2002 ¿Regeneración urbana integrada *avant-la-lettre*?



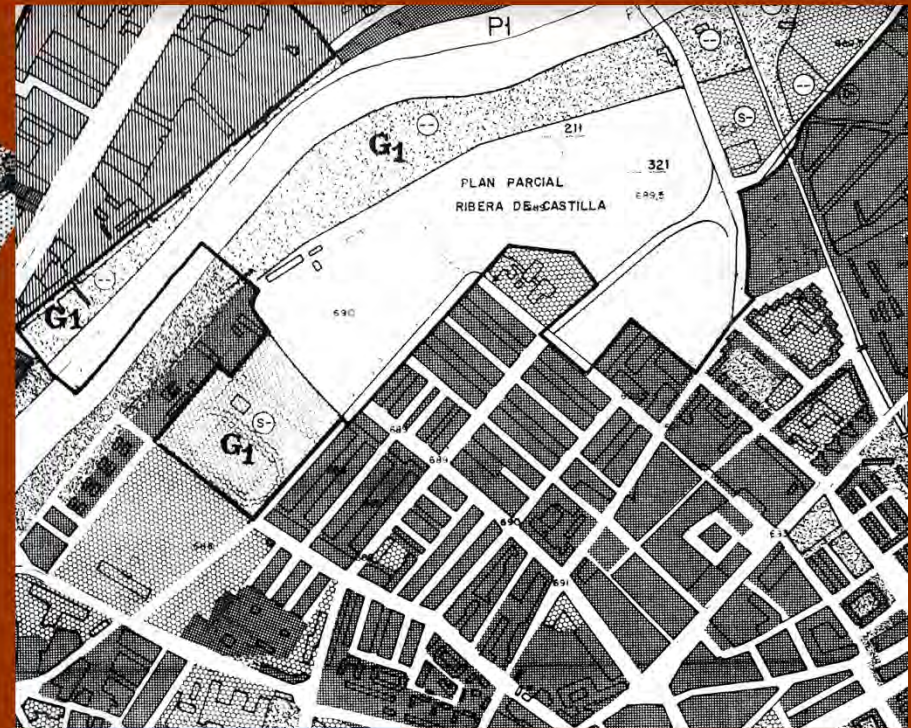
Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

2.

El movimiento vecinal, agente rehabilitador 1975-2002 ¿Regeneración urbana integrada *avant-la-lettre*?



Barrio de la Rondilla
(PGOU 1968)

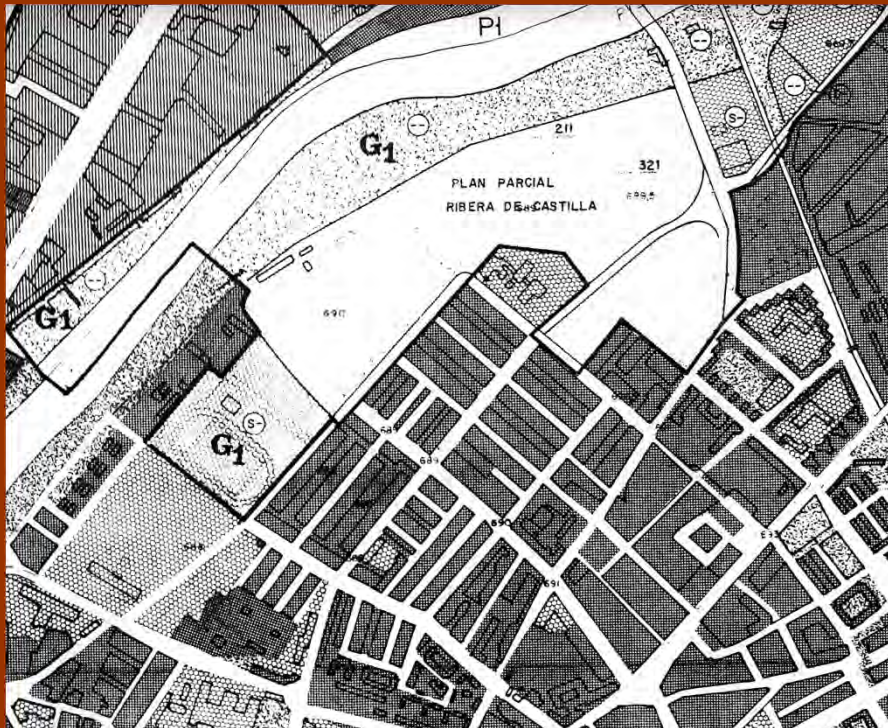


Barrio de la Rondilla
(PGOU 1984)

Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

2.

El movimiento vecinal, agente rehabilitador 1975-2002 ¿Regeneración urbana integrada *avant-la-lettre*?



Barrio de la Rondilla
(PGOU 1984)

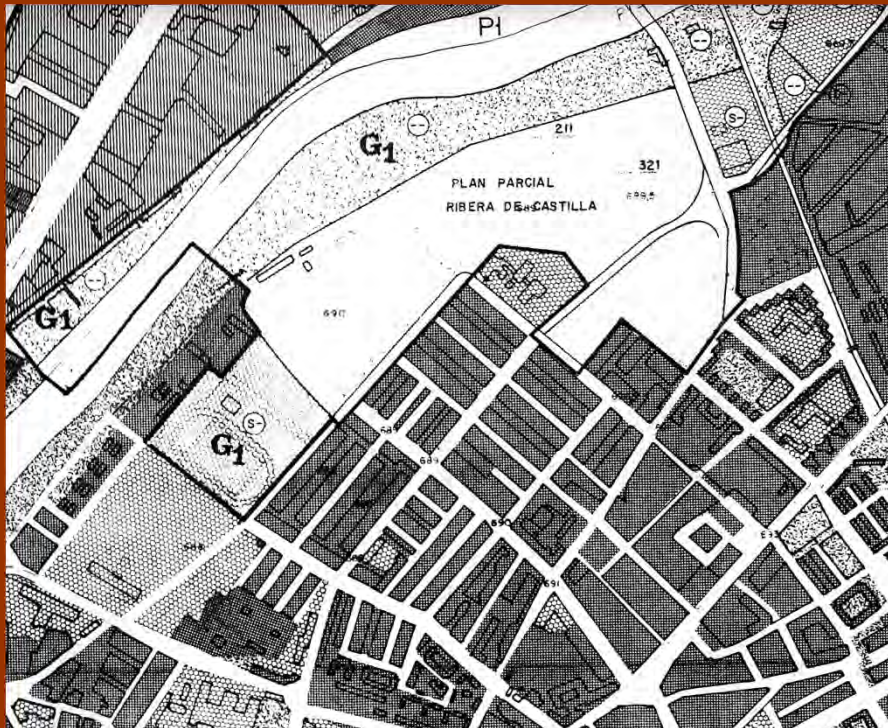


Barrio de la Rondilla
(usos del suelo, 2000)

Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

2.

El movimiento vecinal, agente rehabilitador 1975-2002 ¿Regeneración urbana integrada *avant-la-lettre*?



Barrio de la Rondilla
(PGOU 1984)



Barrio de la Rondilla
(usos del suelo, 2000)

Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

2.

El movimiento vecinal, agente rehabilitador 1975-2002 ¿Regeneración urbana integrada *avant-la-lettre*?

Antes



Plaza Ribera de Castilla

Después

Plaza Ribera de Castilla



Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

2.

El movimiento vecinal, agente rehabilitador 1975-2002 ¿Regeneración urbana integrada *avant-la-lettre*?

Antes



Calle-Patio entre
Calderón de la Barca y Torquemada

Después



Calle-Patio entre
Calderón de la Barca y Torquemada

Perspectiva histórica: el barrio, sus orígenes y rehabilitaciones

2.

El movimiento vecinal, agente rehabilitador 1975-2002 ¿Regeneración urbana integrada *avant-la-lettre*?

Antes



Calle-Patio entre
Calderón de la Barca y Mirabel

Después



Calle-Patio entre
Calderón de la Barca y Mirabel

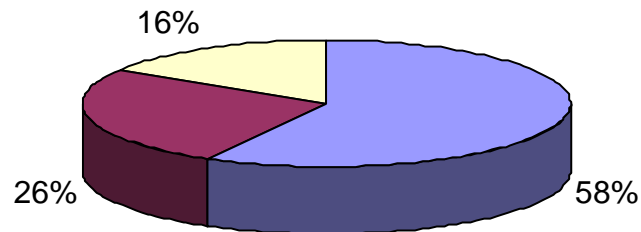
Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla (2002)

Instituto Universitario de Urbanística + Inzamac



rondilla

DESEO DE CAMBIAR DE VIVIENDA



- NO DESEA CAMBIAR DE VIVIENDA
- EN EL BARRIO
- FUERA DEL BARRIO

EVOLUCIÓN POBLACIÓN 1991-99 : -8,7%

EDAD MEDIA : 41,5 años

MEDIA HOGAR: 2,88 hab/hog

7.400 VIVIENDAS SIN ASCENSOR

DESPLAZAMIENTOS

AL TRABAJO: 63% EN BUS O ANDANDO

• DE COMPRAS: 83% ANDANDO

• OCIO: 74% ANDANDO

DÉFICIT APARCAMIENTO: aprox. 600 PLAZAS

Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla

Instituto Universitario de Urbanística + Inzamac para VIVA

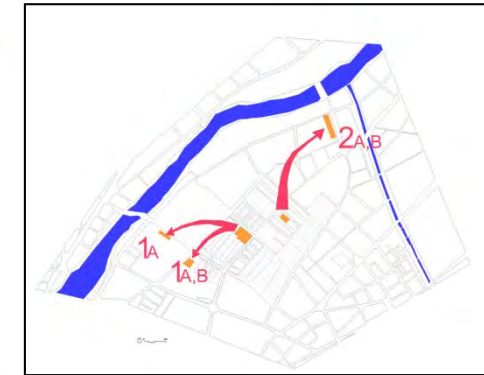
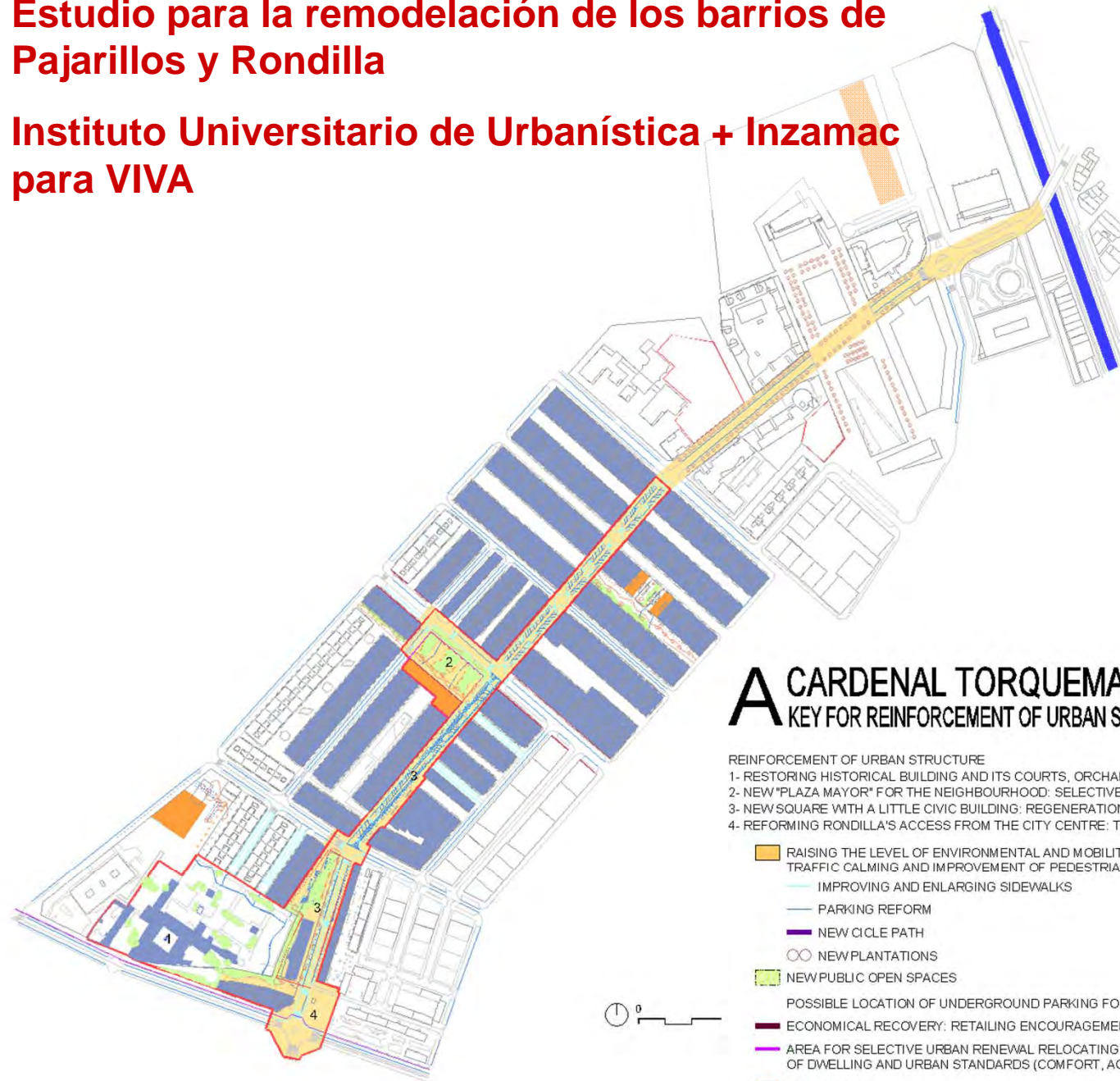


Esquema de las principales áreas de propuesta para Rondilla:

- A. Eje de la calle Cardenal Torquemada, clave para el refuerzo de la estructura urbana del barrio .
- B. Desarrollos residenciales de 1950-1970: mejora de los niveles de calidad de las viviendas y sus espacios libres.
- C. Mejora y aumento de los espacios libres de uso público y elevación de la calidad ambiental del barrio.

Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla

Instituto Universitario de Urbanística + Inzamac para VIVA



A CARDENAL TORQUEMADA MAIN STREET KEY FOR REINFORCEMENT OF URBAN STRUCTURE NEIGHBOURHOOD

REINFORCEMENT OF URBAN STRUCTURE

- 1- RESTORING HISTORICAL BUILDING AND ITS COURTS, ORCHARDS AND GARDENS (SANTA TERESA DE JESÚS' CONVENT)
- 2- NEW 'PLAZA MAYOR' FOR THE NEIGHBOURHOOD: SELECTIVE URBAN RENEWAL AREA
- 3- NEW SQUARE WITH A LITTLE CIVIC BUILDING: REGENERATION OF "SAN JUAN DE LA CRUZ" PRIMARY SCHOOL AND ITS ENVIRONS
- 4- REFORMING RONDILLA'S ACCESS FROM THE CITY CENTRE: TRAFFIC CALMING, RAISING THE LEVEL OF ENVIRONMENTAL STANDARDS

RAISING THE LEVEL OF ENVIRONMENTAL AND MOBILITY STANDARDS AT CARDENAL TORQUEMADA:
TRAFFIC CALMING AND IMPROVEMENT OF PEDESTRIAN ROUTES (PARTIALLY MADE)

IMPROVING AND ENLARGING SIDEWALKS

PARKING REFORM

NEW CYCLE PATH

NEW PLANTATIONS

NEW PUBLIC OPEN SPACES

POSSIBLE LOCATION OF UNDERGROUND PARKING FOR RESIDENTS

ECONOMICAL RECOVERY: RETAILING ENCOURAGEMENT AT POTENTIAL NEIGHBOURHOOD CENTRE

AREA FOR SELECTIVE URBAN RENEWAL RELOCATING NEIGHBOURS AT ENVIRONS: RAISING THE LEVEL OF DWELLING AND URBAN STANDARDS (COMFORT, ACCESSIBILITY... AND PUBLIC SPACES, URBAN VARIETY...)

NEW BUILDING

EXISTING BUILDING






BOUNDARY OF INTERVENTION AREA

Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla

Instituto Universitario de Urbanística + Inzamac para VIVA



B THE HOUSING DEVELOPMENTS (1950-1970): RAISING LEVELS OF DWELLING AND OPEN SPACES STANDARDS

-  HOUSING AT THE CORE OF THE NEIGHBOURHOOD: LOCAL PROGRAMME FOR RAISING THE COMFORT STANDARDS (ELEVATORS, HOME FACILITIES, ENHANCEMENT OF FACADES AND ROOFS)
-  PUBLIC HOUSING AREAS
 -  "18 DE JULIO" HOUSING: "AREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA" (INTER-GOVERNMENTAL PROGRAMME FOR RESTORING BUILDINGS AND OPEN SPACES)
 -  "XXV AÑOS DE PAZ" HOUSING: "AREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA" (INTER-GOVERNMENTAL PROGRAMME FOR RESTORING BUILDINGS AND OPEN SPACES)
-  NEW BUILDING



Antes de las elecciones municipales de 1995, la Asociación familiar Rondilla había venido reclamando la rehabilitación del barrio de La Rondilla por medio de la declaración de un Área de Rehabilitación Integrada.

El “**Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla de Valladolid**” (2000-2002) contratado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid (VIVA) condujo, entre sus conclusiones, a que el ARI reclamado por la asociación de vecinos se concretase sobre los dos polígonos públicos y se incorporase al **Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid (2004-2007)**.

ARI del Barrio de la Rondilla

Acuerdo 164/2006, de 23 de noviembre, de la Junta de Castilla y León

REHABILITAR LOS EDIFICIOS RESIDENCIALES

(1056 viviendas en total)

Y REURBANIZAR LOS ESPACIOS PÚBLICOS



ARI del barrio de la Rondilla

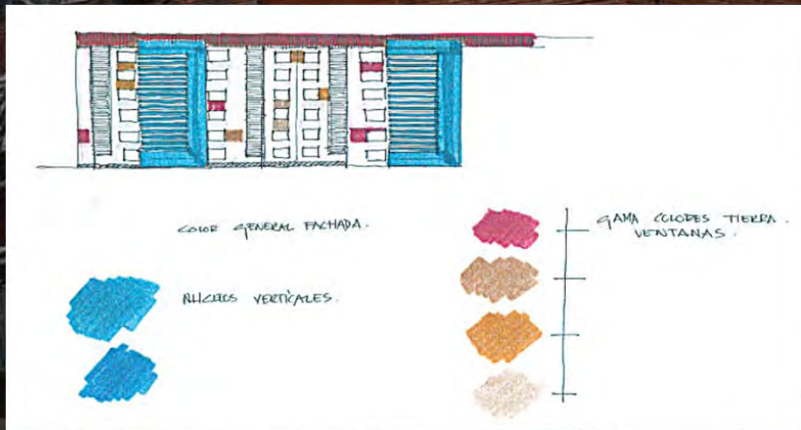
Agentes:

- Tres niveles de la administración pública (ente gestor: **Sdad. Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, VIVA**)
- Universidad (asesoramiento técnico: redacción de la memoria-programa)
- Empresas de construcción (en la segunda fase, también a entidades financieras)
- Comunidades de propietarios de las viviendas.



OBJETIVOS ARI:

1. Eficiencia energética de los edificios mejorando la envolvente (fachada ventilada o recubrimiento con aislante)
2. Mejora estética de los edificios (mejora de la envolvente o limpieza de la fachada y homogeneización de los cerramientos de tendederos y terrazas).



OBJETIVOS ARI:

3. Accesibilidad de los edificios: instalación de ascensores que sirvan a cada planta de pisos.

(en “18 de julio” fue preciso un Estudio de Detalle previo para adosar exteriormente, ocupando la vía pública, un volumen que contenía cajas de escaleras y ascensores y que, además, aportaban una solución a los tendederos.



OBJETIVOS ARI:

4. Reurbanización de las calles.

Rediseño viario con criterios de calmado de tráfico (coexistencia), nueva pavimentación y mobiliario urbanos, y renovación de instalaciones y normalización de servicios.



1ª fase ARI del barrio de la Rondilla.

Bases reguladoras para la concesión de las subvenciones relativas a actuaciones protegidas “Paquetes” de obras subvencionables

| Cuantía de la Subvención | SUBVENCION MÁXIMA / VIVIENDA | APORTACIÓN MÍNIMA PROMOTORES / VIVIENDA |
|--|-------------------------------------|--|
| 1. Rehabilitación Integral Total: comprende las actuaciones protegidas en fachada, cubierta, elementos comunes y actuaciones de instalación del ascensor. | 15.500€ | 4.450€ |
| 2. Rehabilitación Integral Puntual: comprende las actuaciones protegidas en fachada y actuaciones de instalación del ascensor. | 12.500€ | 3.600€ |
| 3. Rehabilitación Integral Parcial: comprende las actuaciones protegidas en fachada y cubierta y/o elementos comunes. | 10.000€ | 2.900€ |
| 4. Rehabilitación Total: comprende las obras para alcanzar el cerramiento homogéneo de tendederos y terrazas, así como limpieza de la fachada, actuaciones en cubierta, elementos comunes y de instalación del ascensor. | 8.000€ | 2.300€ |
| 5. Rehabilitación Puntual: comprende las obras para alcanzar el cerramiento homogéneo de tendederos y terrazas, así como limpieza de la fachada, y actuaciones de instalación del ascensor. | 6.500€ | 1.900€ |
| 6. Rehabilitación Parcial: comprende las obras para alcanzar el cerramiento homogéneo de tendederos y terrazas, así como limpieza de la fachada y actuaciones en cubierta y/o elementos comunes. | 5.000€ | 1.450€ |



« 18 de julio » (2007-2011)



« 18 de julio » (2007-2011)



« 18 de julio » (2007-2011)



« XXV años de paz » (2007-2011)



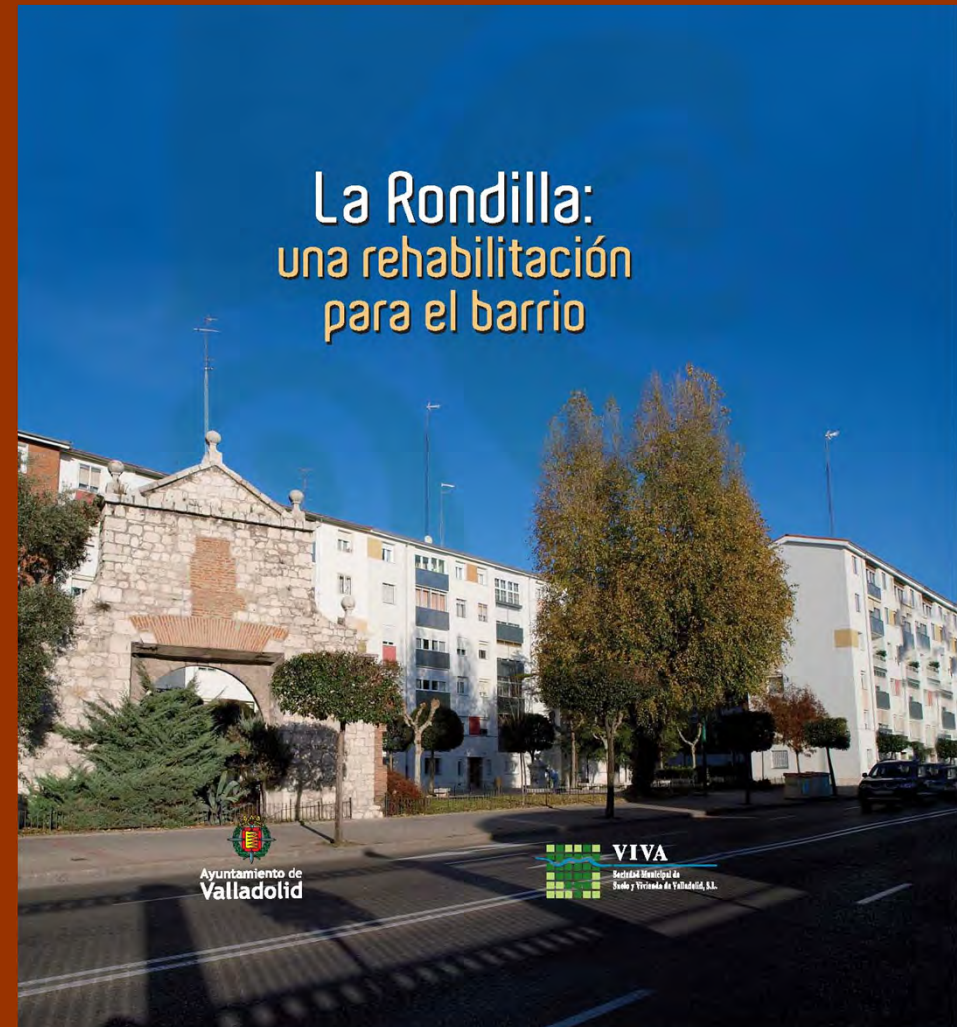
ARI del barrio de la Rondilla

En julio de 2011, finalizadas las obras la **1ª fase del ARI**, se presentaban como **resultados**:

- 482 viviendas rehabilitadas
- 9.715.226 euros de inversión total
- 549 empleos creados durante las obras (dato no previsto inicialmente).

Las obras de la **2ª fase del ARI** se han iniciado en septiembre 2012:

- 36 edificios (391 viviendas) y las calles no reurbanizadas en 1ª fase.
- 7,5 mill. euros inversión (31% Ministerio, 28% JCyL, 28% Ayto., 13% propietarios)
- Se anuncia la creación de 76 empleos.



A. Valoración del ARI del barrio de la Rondilla

Una serie de **entrevistas realizadas en 2011** permiten afirmar que, en general, los agentes directamente implicados en el ARI del barrio de la Rondilla valoran sus **resultados como un éxito:**

mejoras de accesibilidad, de aislamiento térmico y, en general, de calidad espacial; expectativas de revalorización inmobiliaria...

Ninguna medida de acción social prevista en la primera fase del ARI.

En la segunda, sólo préstamos a bajo interés para la rehabilitación a los propietarios más pobres.

En la historia de la rehabilitación del barrio, el ARI representa la primera intervención sobre el espacio privado. En ese sentido supone una **innovación**.

Sin embargo, el ARI se ha desarrollado de manera **incompleta** si se compara con lo previsto al efecto en el “Estudio para la Remodelación de los Barrios de Pajarillos y Rondilla” (creación de aparcamientos, recuperación de equipamientos) y, con ello, a diferencia del proceso precedente de la rehabilitación del barrio, **ha eludido impactar sobre la estructura espacial urbana del barrio**.

B. Valoración del ARI del barrio de la Rondilla

“Participación”: concertación con y cofinanciación de los propietarios

El marco normativo confiere el derecho a participar efectivamente en el ARI a los **propietarios**, no a los **vecinos o habitantes**, aunque el discurso oficial tiende a confundir todas estas categorías.

Los intereses colectivos quedan subsumidos en el “interés general” detentado por la Administración local y los **agentes sociales** quedan **excluidos de facto** de la rehabilitación de los polígonos:

- La **Asociación vecinal Rondilla**, agente histórico de la rehabilitación del barrio e impulsor del ARI, excluida contra su voluntad del proceso de desarrollo.
- **Colectivo ACERCA**, nuevo agente emergente, promotor de un **centro social autogestionado** para el que reivindica el edificio del colegio San Juan de la Cruz, abandonado desde hace más de una década.



C. Valoración del ARI del barrio de la Rondilla

En algunos casos, los propietarios y comunidades de propietarios han desbordado los supuestos del marco normativo específico y la gestión de las ayudas del ARI ha podido reforzar/debilitar las comunidades de propietarios :

- Prácticas informales de **autogestión** han resuelto las contradicciones de la norma (**mutualización de recursos: tiempo, conocimiento y préstamos**)
- Prácticas informales de resistencia.

Pero la **gestión pública del ARI** ha obviado a los actores sociales:

- **encogimiento de la participación ciudadana** en la política urbanística
- **no contribución a la optimización del “capital social”** que representa el asociacionismo.

D. Valoración del ARI del barrio de la Rondilla

Subvenciones públicas del ARI de la Rondilla no vinculadas a finalidades sociales efectivas: rehabilitación de edificios, “café con leche para todos”

¿Cómo enfrentar el “riesgo de expulsión de las clases populares residentes como consecuencia de su mejora ambiental” (Real Decreto 2329/1983)?

Incertidumbre sobre los efectos del ARI sobre la segregación socio-espacial urbana:

ARI del Barrio de la Rondilla (Valladolid)

re-hab

REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN | Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio | Universidad Politécnica de Madrid



regeneración urbana integrada

COHESIÓN SOCIAL, RESPONSABILIDAD AMBIENTAL E INTEGRACIÓN URBANA
Seminario de investigación urbana 29,30 y 31 de octubre de 2012

mariacr@arq.uva.es

INSTITUTO
de
URBANÍSTICA
Universidad de Valladolid



- momento inmobiliario recesivo
- empuje de los movimientos sociales
- afinamiento del marco jurídico del planeamiento y, en particular, de la reforma urbana

“Regeneración urbana integrada” *avant la lettre*:

Participación vecinal intensa y efectiva pero informal (cooperación conflictual) en la vida política y en la planificación urbana de la ciudad que supuso:

- trascender ámbitos y enfoques parciales,
- abordar la ciudad como una totalidad funcional y sus partes como componentes del organismo urbano,
- equilibrar el desarrollo físico y social de la ciudad, incluyendo sustanciales mejoras medioambientales.

Sin embargo, en global, aquellas experiencias en ciudades españolas dieron lugar a **poca creación de normas o instituciones** (aunque sí se regularon en esa época las Áreas de Rehabilitación Integral, inicialmente orientadas a cascos históricos y diversificadas después a barrios modernos degradados).

Hernández Aja sostiene que la formación en aquel ambiente de una **generación de urbanistas municipales** ha sido un factor decisivo en la consolidación en algunas ciudades de una **cultura de regeneración urbana integrada** que se mantiene operante hasta hoy.

Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla

Instituto Universitario de Urbanística + Inzamac para VIVA



C IMPROVING AND INCREASING THE PUBLIC SPACES AND THE ENVIRONMENTAL STANDARDS OF THE NEIGHBOURHOOD

- CREATING A NEW LANDSCAPE: CARDENAL TORQUEMADA STREET
 - NEBRIJA STREET URBAN RENEWAL AREA: NEW SQUARE AND PLAYGROUND IN THE DENSE CORE OF NEIGHBOURHOOD
 - PUBLIC HOUSING AREAS: IMPROVING PUBLIC SPACES ("ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA")
- RONDILLA ENVIRONMENTAL AREA
- PALENCIA AND RONDILLA DE SANTA TERESA AVENUES: FROM BOUNDARIES TO PROMENADES (TRAFFIC CALMING, ENVIRONMENTAL IMPROVING)
 - PORTILLO DE BALBOA AND TIRSO DE MOLINA STREETS: TRAFFIC CALMING LOCAL DISTRIBUTORS
 - REINFORCING LOCAL DISTRIBUTORS (PORTILLO DE BALBOA AND TIRSO DE MOLINA STREETS): NEW BUILDINGS IN STRATEGIC LOCATIONS (HOUSING RELOCATED FROM RENEWAL AREAS)
 - CREATING HOME ZONES
 - POSSIBLE LOCATIONS FOR NEW UNDERGROUND PARKING FOR RESIDENTS
- IMPROVING PEDESTRIAN ROUTES
- CONNECTING PEDESTRIAN ROUTES
 - PARKING REFORM
 - ENLARGING SIDEWALKS
 - NEW CYCLE PATH
 - NEW PLANTATIONS
- NEW BUILDINGS
 - EXISTING OPEN SPACES
 - EXISTING URBAN FACILITIES