

**REMODELACIÓN DE LOS BARRIOS DE PAJARILLOS Y
RONDILLA DE VALLADOLID (ESPAÑA)**
**REGENERATION OF 'PAJARILLOS' AND 'RONDILLA'
NEIGHBOURHOODS OF VALLADOLID (SPAIN)**

En noviembre de 2003, la Associazione Nazionale Centri Storico -artistici (ANCSA) y el Comune di Gubbio, ambos de Italia, galardonaron al estudio "Regeneration of 'Pajarillos' and 'Rondilla' neighbourhoods of Valladolid (Spain)" con el distintivo *Progetto segnalato* dentro de la sección europea del **Premio Gubbio 2003***.

El documento original, "Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla de Valladolid", fue encargado por la Sociedad municipal de suelo y vivienda de Valladolid S.A. a una UTE formada por el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid y la empresa consultora Inzamac-Tecopy. Los trabajos se iniciaron en diciembre de 1999 y finalizaron en octubre del 2002.

Por parte del IUU, el equipo redactor estuvo formado por las siguientes personas: Juan Luis de las Rivas Sanz (director del IUU), Manuel Domingo Vaquero, Antonio Hoyuela Jayo (miembro también de Inzamac-Tecopy) y María A. Castrillo Romón. El investigador principal fue Alfonso Álvarez Mora y en la elaboración de la documentación para el Premio Europeo Gubbio 2003 colaboraron los siguientes becarios del IUU: María Puente Antón, Javier Zanca Pernía y Rafael González Díez.

Contexto urbanístico de la rehabilitación de Pajarillos y Rondilla

El crecimiento urbano en España en los años sesenta y setenta produjo las actuales áreas residenciales de renta baja (incluidas Pajarillos y Rondilla) que conforman las "primeras periferias" de las ciudades españolas. Las características comunes a estas áreas son:

- Alojaron originariamente a contingentes de inmigración rural (mano de obra industrial, niveles de renta bajos).
- Son áreas residenciales monofuncionales, de alta densidad y baja calidad.
- El régimen de tenencia de la vivienda es, mayoritariamente, la propiedad.

* El texto y las ilustraciones que siguen corresponden básicamente a la versión castellana de los paneles presentados por el Instituto Universitario de Urbanística (IUU) al Premio Europeo Gubbio 2003. Las traducciones del inglés y la adaptación para su publicación han sido tareas de Félix Iglesias Escudero, becario del IUU.

En los ochenta, con los primeros gobiernos democráticos tras la Guerra Civil española, se acometieron importantes mejoras en estos barrios (construcción de equipamientos públicos, dotaciones y espacios abiertos... en los espacios disponibles).

Hoy en día, en España, el suelo urbanizado crece a un ritmo muy superior al del incremento demográfico. Esas “primeras periferias” se encuentran entre la amenaza del declive urbano (rentas bajas, población envejecida, bajos niveles calidad de las viviendas, escasa valoración social) y las oportunidades de la rehabilitación urbana (localización urbana atractiva, adecuados niveles de equipamiento público, identidad cultural y existencia de redes sociales).

En el ámbito disciplinar, hay un amplio consenso sobre el reconocimiento de los valores culturales y medioambientales de la ciudad compacta existente y sobre el fomento de un planeamiento urbano participativo, pero el conocimiento disponible sobre intervención sobre el patrimonio urbano aún no está suficientemente adecuado a la actuación sobre las periferias españolas desarrolladas en las décadas alcistas de 1960-1980, que son más homogéneas, más densas y tienen porcentajes de vivienda en propiedad más altos que las áreas históricas. Es necesario generar un nuevo conocimiento específico para este género de intervenciones urbanísticas.

REFLEXIONAR sobre las “PRIMERAS PERIFERIAS” urbanas españolas y sobre los problemas y posibilidades de REHABILITACIÓN del ESPACIO URBANO de esos barrios de renta baja desarrollados en las décadas de 1960 y 1970

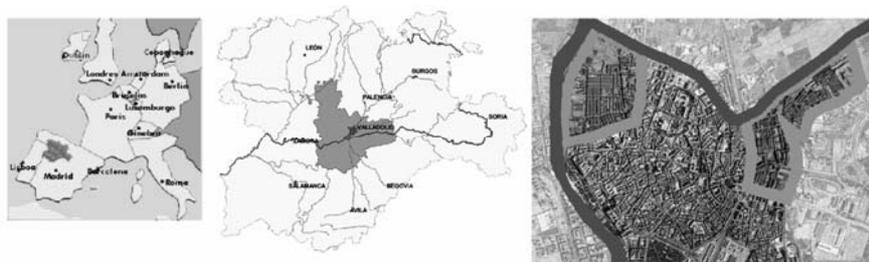
Objetivos del trabajo

El encargo recibido por el equipo redactor podría sintetizarse en una serie de objetivos programáticos. Se trataba, en primer lugar, de diseñar un programa de regeneración urbana basado en una serie de propuestas de intervención urbanística orientadas a la mejora de los estándares de calidad urbana y residencial de los barrios de Pajarillos y Rondilla y, especialmente, a la mejora de sus espacios públicos, movilidad, medio ambiente, paisaje y diversidad urbana.

Además, se planteaba la necesidad de definir mecanismos de gestión para las propuestas de intervención que se considerasen y así, por ejemplo, se barajaba la posibilidad de que, como consecuencia del estudio y convenientemente justificados por éste, se promoviesen modificaciones en el Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid o se estableciesen líneas-guía para las intervenciones municipales directas sobre los espacios públicos, se avanzase la documentación necesaria para incoar la tramitación de posibles Áreas de Rehabilitación Integrada, etc.

Por último, y no menos importante, se indicaba el objetivo de fomentar la participación de las asociaciones de vecinos de cada barrio. Ante la dificultad de cerrar consensos concretos para la intervención sobre los barrios en el tiempo de

redacción del estudio, este objetivo fue interpretado de la siguiente manera: el documento elaborado debería ser una herramienta útil para generar un debate ordenado entre agentes urbanos (Ayuntamiento y asociaciones de vecinos, principalmente) y para una toma de decisiones participada.



Localización geográfica de los barrios de Pajarillos y Rondilla.

Objetivos de las propuestas de intervención

De forma muy sintética, los objetivos de intervención urbanística propuestos por el equipo y aceptados por los agentes urbanos participantes fueron:

- Aumentar la calidad de vida en Pajarillos y Rondilla a fin de frenar su declive social y recuperar su papel en la ciudad.
- Reforzar la estructura urbana de ambos barrios y desarrollar relaciones urbanas potenciales que se valoran como oportunidades.
- Mejorar las viviendas construidas entre 1955 y 1984 y, especialmente, proteger los polígonos de vivienda pública con valor patrimonial reconocido en el ámbito local.
- Mejorar los espacios públicos elevando sus niveles de calidad ambiental y mejorando las condiciones de movilidad peatonal.
- Incrementar la diversidad urbana de ambos barrios.

Método de trabajo

Aunque la metodología inicialmente propuesta se mantuvo en sus líneas básicas, el desarrollo del trabajo fue haciendo necesarios algunos ajustes. Finalmente, el proceso habido puede resumirse en cuatro etapas fundamentales.

La primera estuvo centrada en la recogida, elaboración y análisis de información urbanística e incluyó la realización de una encuesta personal de tipo endoperceptivo entre los vecinos del barrio y la elaboración de un SIG en el que la información se presentaba desagregada hasta el nivel de parcelas. Esta etapa fue realizada por el equipo redactor del estudio (IUU e Inzamac-Tecopy) con la colaboración puntual de un equipo de investigadores dirigidos por el profesor de la Universidad de Valladolid Esteban Blanco, que realizaron encuestas de

movilidad en ambos barrios, y de Cylstat, empresa que colaboró en el informe socioeconómico de ambos barrios y en el diseño de la encuesta endoperceptiva.

La segunda etapa estuvo referida a la elaboración consensuada de un diagnóstico para cada barrio. Un primer borrador de diagnóstico fue propuesto por el equipo redactor a los representantes municipales y vecinales. Tras una serie de reuniones y debates, se consensuaron sendos diagnósticos sintéticos en los que se plasmaban, principalmente, los problemas hacia los que había que dirigir las intervenciones que se propusiesen.

En la siguiente etapa se abordó la definición de los criterios generales que debían guiar las intervenciones y se abordó el diseño, debate y consenso de diferentes opciones de intervención urbanística. Esta fue la etapa más larga y más compleja, con ritmos y desarrollos muy desiguales de un barrio a otro.

Finalmente, cerrando la participación del equipo redactor con un documento abierto que propiciase la continuación del proceso de toma de decisiones participada, el IUU elaboró sendos “Documentos de síntesis. Inventario de acciones” que contenían el “menú” de las diferentes propuestas y opciones que, en cada barrio, quedaban sometidas a la selección consensuada de los agentes urbanos para su ejecución.

Criterios de intervención

El declive urbano de los barrios de Pajarillos y Rondilla debe entenderse en términos de **pérdida o amenaza** de muchos valores culturales.

La intervención urbanística en los barrios con el objetivo de prevenir su declive social y económico supone:

- Garantizar los **valores de la ciudad compacta y continua**.
- Mejorar la **calidad de vida** por medio de la elevación de los estándares urbanísticos.
- Mejorar la edificación: proteger y restaurar los **edificios históricos** —seña de identidad local- y **mejorar la vivienda existente** de forma acorde a sus características.

La rehabilitación de los barrios es un **derecho social**:

- Derecho a la vivienda y a la ciudad.
- Derecho a una identidad cultural, a las redes sociales de apoyo y a un medio ambiente saludable.
- Derecho a participar: el barrio es la escala más adecuada para la participación y el consenso en la toma de decisiones urbanísticas.

La rehabilitación de los barrios es un factor de **economía sostenible**:

- Reciclaje de la ciudad existente y sus equipamientos.
- Revitalización urbana y de las actividades económicas de los barrios.

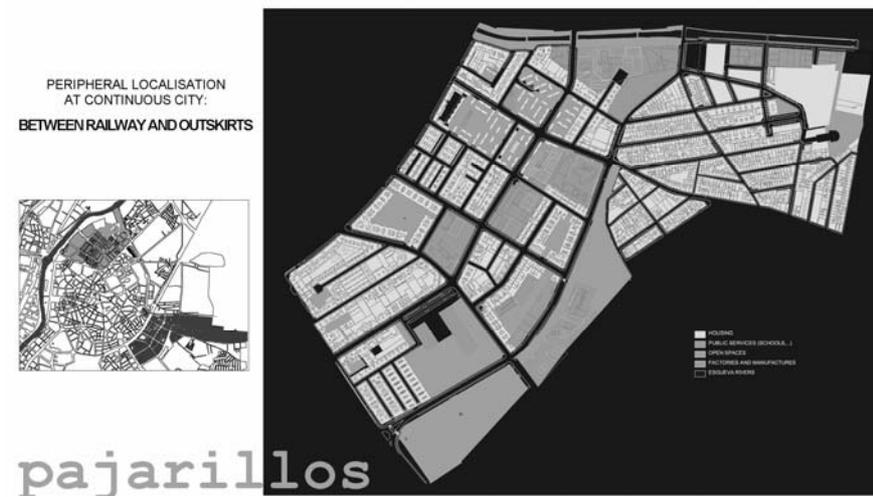
La rehabilitación de los barrios es **combatir el despilfarro urbano**:

- Revaloriza la ciudad compacta.
- Refuerza la proximidad urbana y la movilidad urbana sostenible

- Concuerta con la Perspectiva Europea de Ordenación del Territorio (1999).
- Concuerta con la Ley de Urbanismo de Castilla y León (1999).

FRENAR el despilfarro urbano

MEJORAR la calidad del espacio urbano en términos de habitabilidad, confort y estructura urbana



Localización periférica dentro de la ciudad continua pero segregado de los barrios históricos por la vía del ferrocarril.



Evolución espacial del barrio en cuatro fases: antes de 1960 (arriba izquierda) estaban contruidos Pajarillos Altos y el polígono "29 de octubre"; de 1960 a 1970 (arriba derecha) se construye buena parte de Pajarillos Bajos (alta densidad y baja calidad urbana y residencial); de 1971 a 1984 (abajo izquierda) se producen operaciones de relleno y sustitución con mayores estándares de confort en las nuevas viviendas; de 1985 en adelante (abajo derecha) se construyen equipamientos, se cualifican espacios públicos y se construyen algunos grupos de viviendas de promoción privada en los bordes del barrio.

Barrio de Pajarillos			
Superficie	90 has.	2,8% del área urbana de Valladolid	
Población	22.500 hab.	6,9% de la población de Valladolid	
Viviendas	7.700 viv.	6,7% de las viviendas de Valladolid	
Densidad de población	2,9 hab./viv.	250 hab./ha.	
Densidad de vivienda	85,5 viv./ha.		
Equipamientos			
Equipamiento educativo, sanitario y otros	100.000 m ²	13 m ² /viv.	4,4 m ² / hab.
Espacios libres de uso público	120.000 m ²	15,6 m ² /viv.	5,3 m ² / hab.
Equipamiento urbano (total)	220.000 m ² (24,4% de la superficie de Pajarillos)	26,8 m ² /viv.	9,7 m ² / hab.

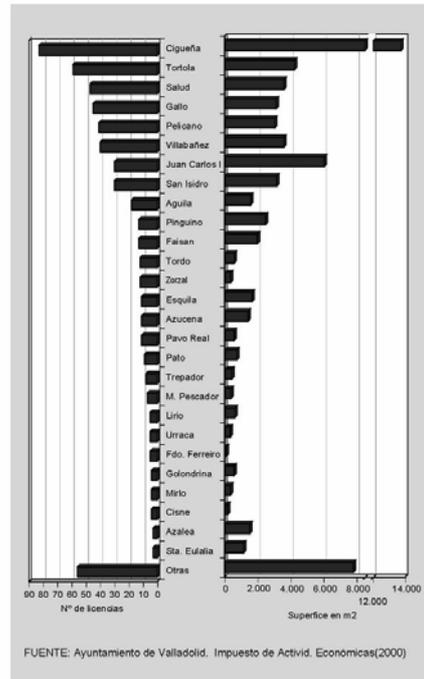
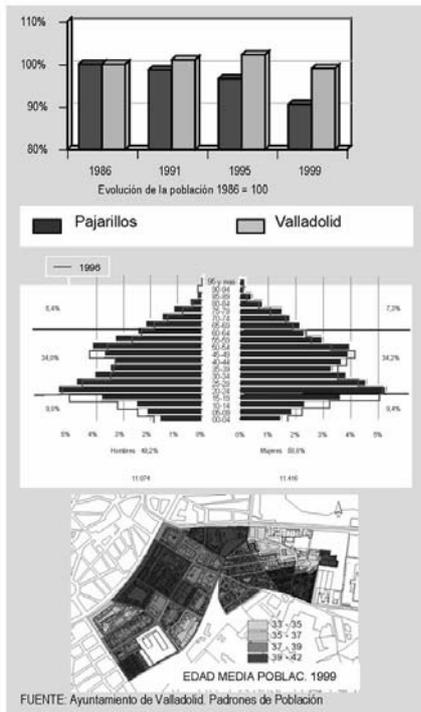
Pajarillos presenta una estructura urbana en dos partes: Pajarillos Altos (surgida en el siglo XIX, población de rentas bajas, vivienda de baja densidad) y Pajarillos Bajos (edificado en su mayor parte en la segunda mitad del siglo XX con una alta densidad de viviendas).



Espacios públicos con bajo nivel de calidad.



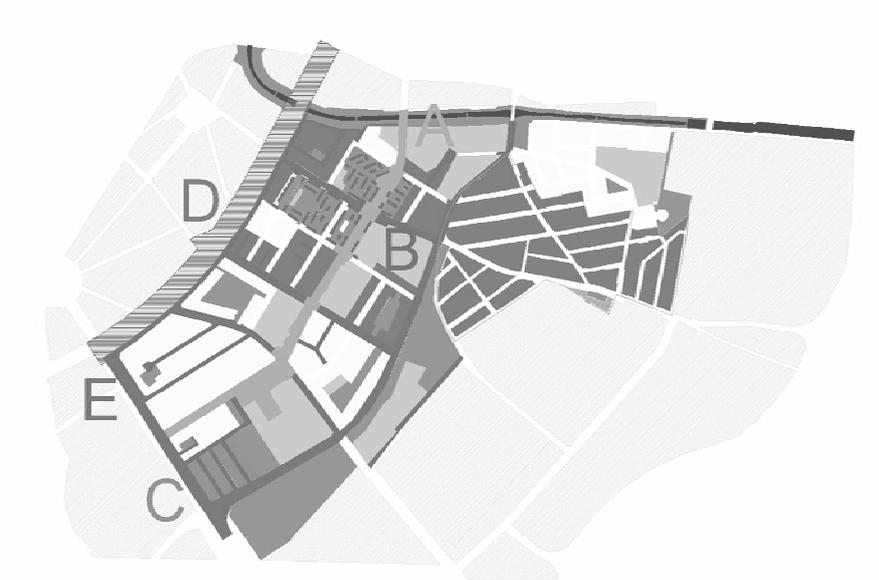
Vivienda de poca calidad, especialmente en los grupos "29 de Octubre" e "Ibáñez Olea".



La población del barrio se presenta envejecida y se percibe un cierto declive demográfico que se refleja también en el decrecimiento del tamaño medio de los hogares.

Especialmente el polígono “29 de octubre” y el grupo de promoción privada “Ibáñez Olea” presentan bajos niveles de calidad residencial. Además, en ambas áreas se perciben síntomas de declive urbano más fuertes que en el resto del barrio y, particularmente en “29 de octubre”, importantes procesos de exclusión social.



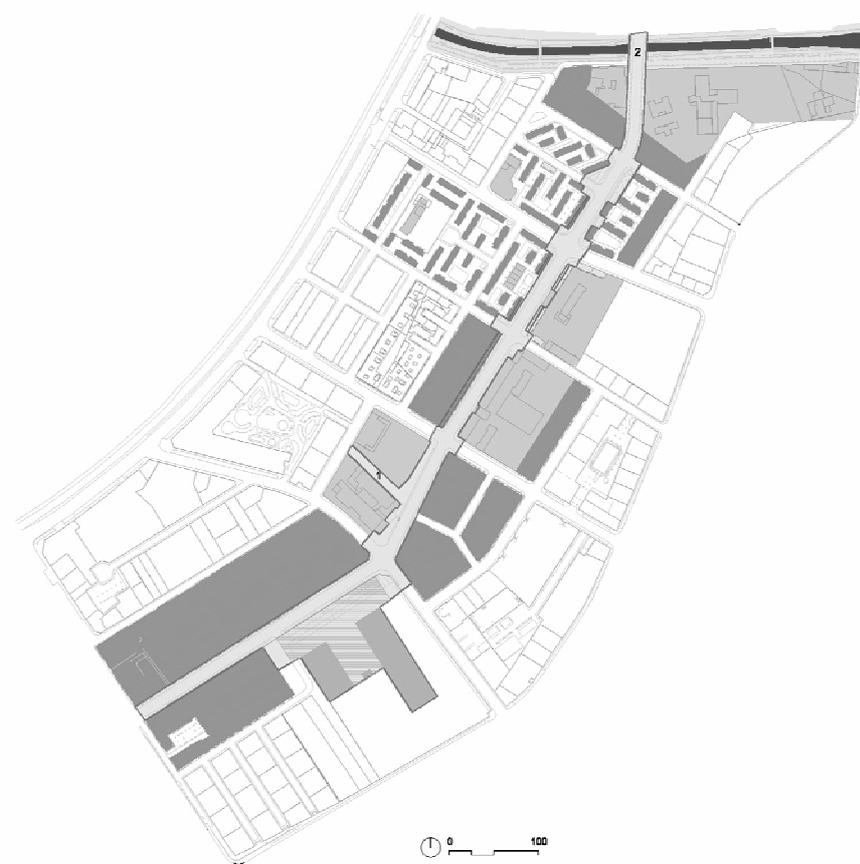


Esquema de las principales áreas de propuesta para Pajarillos:

- A. Eje de la calle Cigüeña: mejora del paisaje urbano y refuerzo como centro del barrio.
- B. Rehabilitación del polígono "29 de octubre": cuatro opciones de intervención.
- C. Rehabilitación del grupo "Ibáñez Olea": dos opciones de intervención.
- D. Mejora residencial: aumentar la calidad de las viviendas y sus espacios libres.
- E. Mejorar y aumentar los espacios libres de uso público y elevar la calidad ambiental del barrio



Otros proyectos urbanísticos previstos a corto y medio plazo por distintas administraciones públicas son: soterrar el ferrocarril creando un nuevo boulevard en el actual corredor ferroviario y rehabilitar el antiguo mercado central para "Centro de equipamiento integrado" (con lo que se conseguirán 12 m²/hab. de equipamiento social y 13 m²/hab. de espacios libres públicos, y un total dotacional de 35 m²/hab.).



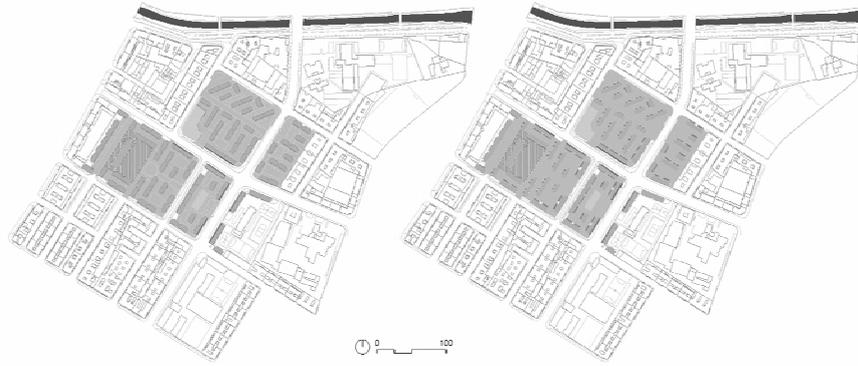
ACIGÜENA MAIN STREET

IMPROVING THE URBAN LANDSCAPE, REINFORCING THE NEIGHBOURHOOD CENTRE

- RAISING THE LEVEL OF ENVIRONMENTAL AND MOBILITY STANDARDS AT CIGÜENA:
 TRAFFIC CALMING AND IMPROVEMENT OF PEDESTRIAN ROUTES (PARTIALLY MADE)
- ENLARGING SIDEWALKS, NEW PLANTATIONS, ARRANGING TRAFFIC
- 1 REFORMING ENVIRONS OF "LEOPOLDO CANO" HIGH SCHOOL CREATING A NEW STREET'S FRONT
 AND OPENING A NEW PEDESTRIAN ROUTE TO "PATO'S PARK"
- 2 RE-CREATING A OPEN SPACE ON THE BRIDGE ON ESGUEVA RIVER
- RE-USING FACILITIES: REGENERATION OF VALLADOLID'S "MERCADO CENTRAL DE ABASTOS" AND ITS ENVIRON
- NEW "CENTRO DE EQUIPAMIENTO INTEGRADO" (PROJECT WINNER OF EUROPEAN AND PARTIALLY MADE)
- NEW SQUARE OF NEW "CENTRO DE EQUIPAMIENTO INTEGRADO": RE-CREATION OF PUBLIC SPACE
 BETWEEN CIGÜENA STREET AND THE SQUARE, IMPROVEMENT OF URBAN IMAGE AND ACCESSIBILITY
- ECONOMICAL RECOVERY: ENCOURAGEMENT OF RETAILING AT POTENTIAL NEIGHBOURHOOD CENTRE

- EXISTING HOUSING
- OTHER EXISTING PUBLIC SERVICES
- BOUNDARY OF INTERVENTION AREA

B REGENERATION OF "29 DE OCTUBRE" PUBLIC HOUSING CONSENSUS ON OPERATIONAL OPTIONS:



B.1.- REPAIR BUILDINGS

■ IMPROVING ROOFS, FACADES, HOUSING FACILITIES AND STAIRS

COMPLEMENTARY:

■ NEW PROGRAMME FOR ENCOURAGEMENT OF RETAILING IN CIGÜEÑA AND VILLABAÑEZ STREETS FRONTS (CHANGING USE OF HOUSING AT GROUND FLOOR)

■ ARRANGEMENT OF OPEN SPACES

■ NEW CIVIC ACTIVITY FOR THE PUBLIC BUILDING AND ITS OPEN SPACE

B.2.- IMPROVE BUILDINGS (+ B.1)

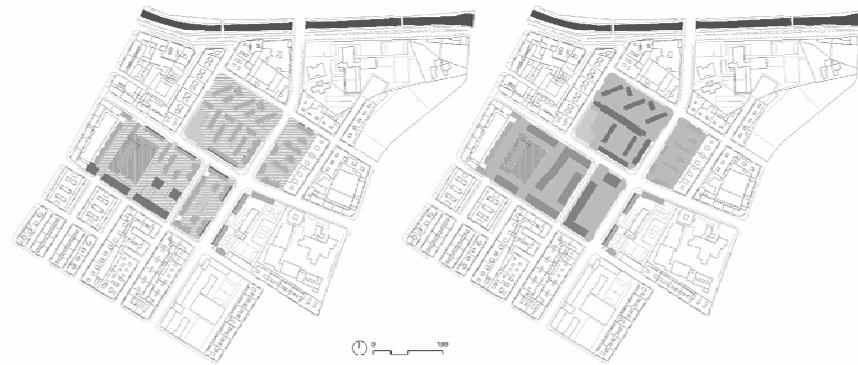
■ REPAIRING BUILDINGS RENEWING HOUSING FACILITIES, ENLARGING KITCHENS AND CREATING NEW DRYING PLACES

■ NEW PROGRAMME FOR ENCOURAGEMENT OF RETAILING IN CIGÜEÑA AND VILLABAÑEZ STREETS FRONTS (CHANGING USE OF HOUSING AT GROUND FLOOR) (CHANGING USE OF HOUSING AT GROUND FLOOR)

COMPLEMENTARY:

■ ARRANGEMENT OF OPEN SPACES

■ NEW CIVIC ACTIVITY FOR THE PUBLIC BUILDING AND ITS OPEN SPACE



B.3.- RENEW A LITTLE PART OF THE BUILDINGS (+ B.2 + B.1)

■ TAKING DOWN THE MOST DEGRADED BLOCKS AND REBUILT BY LITTLE MANAGEMENT AREAS

COMPLEMENTARY:

■ REPAIR BUILDINGS ENLARGING, OR NOT, KITCHENS, ETC.

■ NEW PROGRAMME FOR ENCOURAGEMENT OF RETAILING

■ ARRANGEMENT OF OPEN SPACES

■ NEW CIVIC ACTIVITY FOR THE PUBLIC BUILDING AND ITS OPEN SPACE

B.4.- RENEW THE GREATEST PART OF BUILT AREA

■ POSSIBLE PARTIAL RESTORATION AND REUSING FOR UNIVERSITY DWELLINGS

■ SELECTIVE RENEWAL REINFORCING URBAN STRUCTURE

COMPLEMENTARY:

■ DEMOLITION OF DEGRADED BLOCKS AND REBUILT BY LITTLE MANAGEMENT AREAS

■ REPAIRATION OF OTHER BUILDINGS (ENLARGING THEM OR NOT)

■ NEW PROGRAMME FOR ENCOURAGEMENT OF RETAILING

■ ARRANGEMENT OF OPEN SPACES

■ NEW CIVIC ACTIVITY FOR THE PUBLIC BUILDING AND ITS OPEN SPACE

C REGENERATION OF "IBAÑEZ OLEA" HOUSING TWO OPERATIONAL OPTIONS:



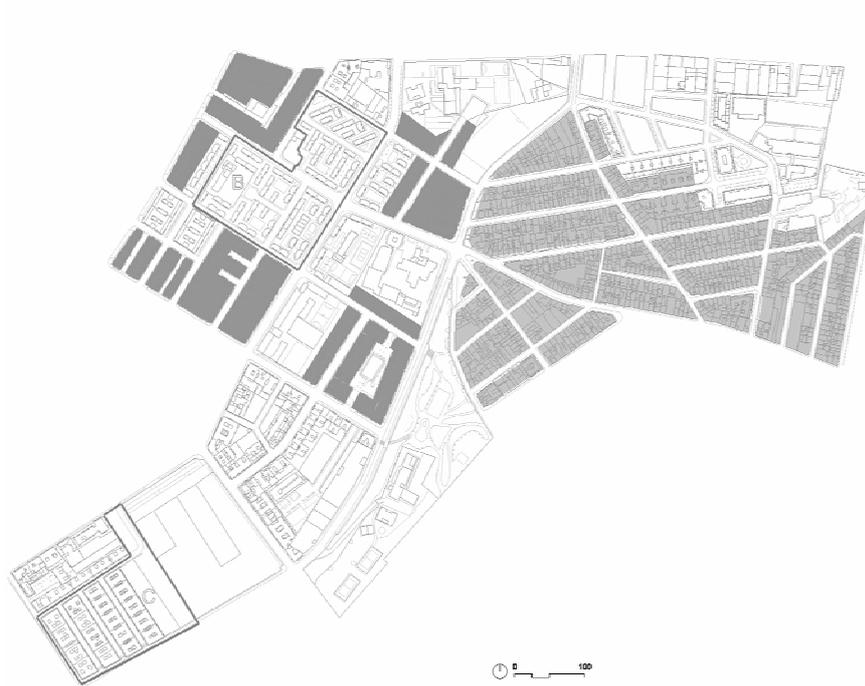
C.1- RE-QUALIFY

- ARRANGING THE PUBLIC SPACE DOING "PASEO DE SAN ISIDRO" MORE KINDLY FOR PEDESTRIANS
 - IMPROVING THE CUL-DE-SACS (TREPADOR, ÁNADE, ESTORNINO AND ORIOL STREETS) RAISING THEIR LEVELS OF ENVIRONMENTAL STANDARDS (PAVING, TREES...)
 - IMPROVING THE URBAN LANDSCAPE ADAPTING THE AVAILABLE SPACE FOR RESIDENTS' PARKING
- COMPLEMENTARY:
- FACADES TREATMENT
 - IMPROVING BUILDINGS: INSTALL ELEVATORS (WHERE POSSIBLE)

C.2- RENEW PARTIALLY (+ C.1)

- CREATING A NEW SQUARE AT THE CORE OF THE DEVELOPMENT TAKING DOWN AND REBUILDING A PART OF HOUSING
 - NEW BUILDINGS
- COMPLEMENTARY:
- ARRANGING THE PUBLIC SPACE DOING "PASEO DE SAN ISIDRO" MORE KINDLY FOR PEDESTRIANS
 - IMPROVING THE CUL-DE-SACS AND RAISING THEIR LEVELS OF ENVIRONMENTAL STANDARDS
 - FACADES TREATMENT
 - IMPROVING BUILDINGS: INSTALL ELEVATORS (WHERE POSSIBLE)



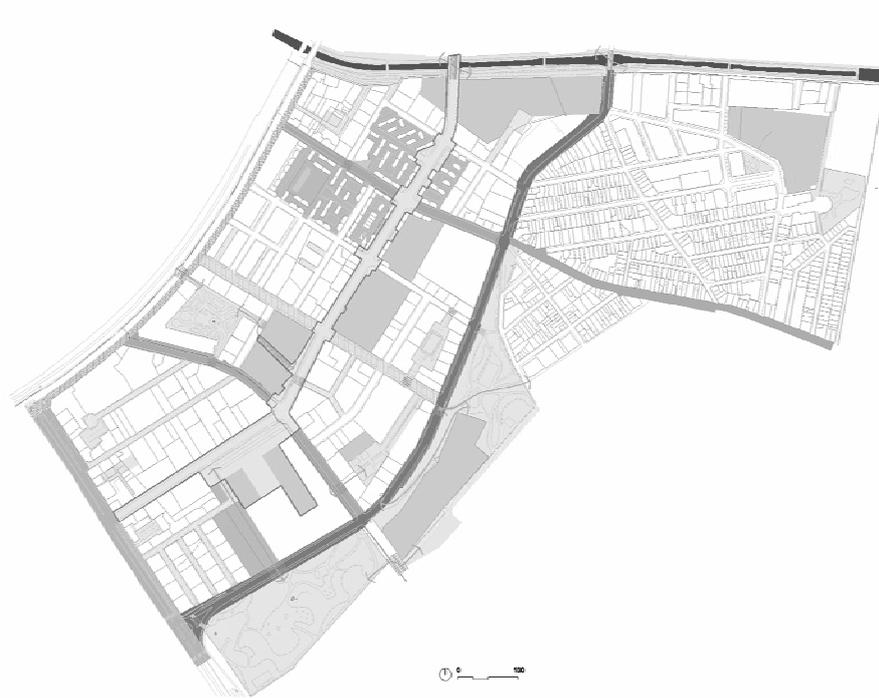


D IMPROVING HOUSING: RAISING THE LEVELS OF DWELLING AND OPEN SPACES STANDARDS

- "PAJARILLOS ALTOS": POSSIBLE "ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA" (INTER-GOVERNMENTAL PROGRAMME FOR RESTORING HOUSING AND OPEN SPACES)
- HIGH-DENSITY HOUSING AREA AT THE CORE OF THE NEIGHBOURHOOD: LOCAL PROGRAMME FOR RAISING THE COMFORT STANDARDS (HOUSING FACILITIES, FACADES AND ROOFS)
- "29 DE OCTUBRE" (B) AND "IBÁÑEZ OLEA" (C) HOUSING: REGENERATION AREAS



CIUDADES 8 (2004)



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

■ CREATING A NEW LANDSCAPE: CIGÜEÑA STREET

IMPROVING OPEN SPACES AT REGENERATION AND RENEWAL AREAS

"PAJARILLOS BAJOS" ENVIRONMENTAL AREA

INTERVENTIONS ON PRIMARY DISTRIBUTORS:

- 1. REFORM JUAN CARLOS I AVENUE IMPROVING ACCESSIBILITY TO THE PARK
- ▨ 2. RE-CREATE SALUD STREET FORESEEING FUTURE BOULEVARD ON UNDERGROUND RAILWAY
- 3. IMPROVE PEDESTRIAN MOBILITY AT "PASEO DE SAN ISIDRO"
- TRAFFIC CALM THE LOCAL DISTRIBUTORS (TÓRTOLA AND VILLABAÑEZ STREETS)

▨ PELICANO STREET (DONE)

▨ HOME ZONES TREATMENT

— POSSIBLE LOCATION FOR NEW PARKING FOR RESIDENTS

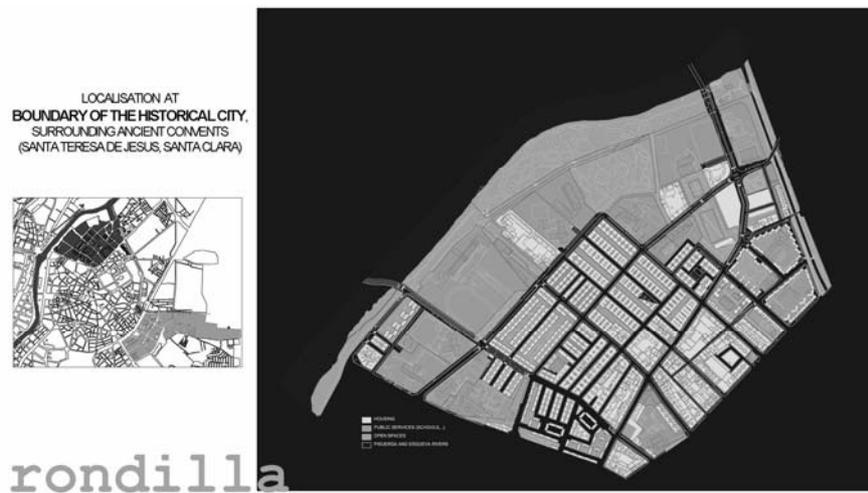
IMPROVEMENT OF PEDESTRIAN ROUTES

▨ CONNECTING PEDESTRIAN ROUTES

— NEW CYCLING PATH

■ EXISTING OPEN SPACES

■ EXISTING URBAN FACILITIES



Localización en el límite de la ciudad histórica, rodeando antiguos conventos extramuros (Santa Teresa de Jesús, Santa Clara).



Evolución espacial del barrio de la Rondilla en cuatro fases: antes de 1960 (arriba izquierda) existían los conventos de Santa Teresa y Santa Clara y el barrio de Linares; de 1960 a 1970 (arriba derecha) se construye el “núcleo duro central” del barrio (densidad muy alta y calidad urbana y residencial muy baja); de 1971 a 1984 (abajo izquierda) se producen operaciones de relleno con nuevas viviendas de mayor calidad y confort; de 1985 en adelante (abajo derecha) se construyen equipamientos, se cualifican espacios públicos y se construyen algunos grupos de nuevas viviendas en los bordes del barrio.

Barrio de la Rondilla			
Superficie	80 ha.	2,5% del área urbana de Valladolid	
Población	28.800 hab.	8,9% de la población de Valladolid	
Viviendas	11.000 vivo.	9,4% de la viviendas de Valladolid	
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 % de las viv. vacías de Valladolid	
Equipamientos			
Equipamiento educativo, sanitario y otros	143.800 m ²	13 m ² /viv.	5 m ² /hab.
Espacios libres de uso público	216.000 m ²	19,6 m ² /viv.	7,5 m ² /hab.
Equipamiento urbano (total)	359.800 m ² (45% de la superficie de Rondilla)	32,6 m ² /viv.	12,5 m ² /hab.

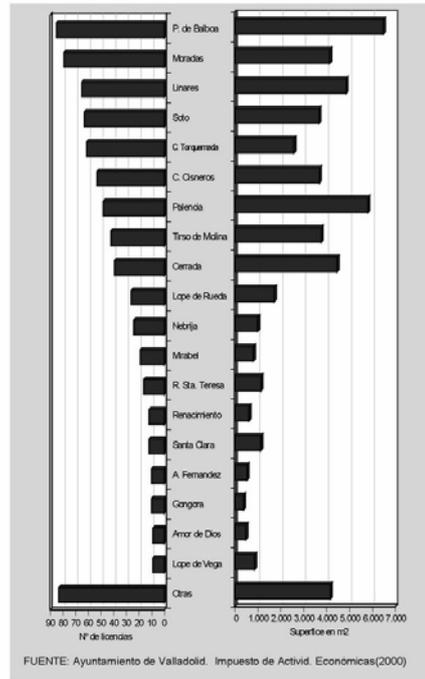
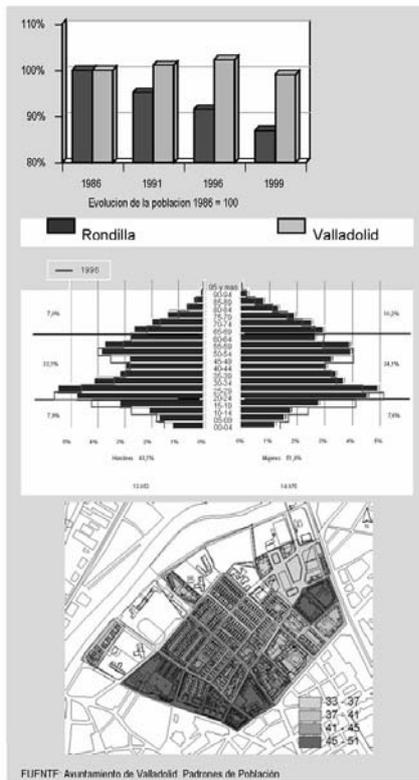
Estructura urbana separada en dos partes: área de alta densidad al Suroeste y área cívica abierta al Noroeste.



Los equipamientos del barrio son suficientes en términos cuantitativos y de superficie pero sus niveles de calidad son bajos: su capacidad estructurante del espacio urbano no está optimizada y hay una notable falta de equipamientos para la tercera edad y de pequeños espacios libres públicos de proximidad.



En general, vivienda de alta densidad (mucho más que en el centro) y bajos niveles en cuanto a confort y accesibilidad (ascensores y aparcamientos).

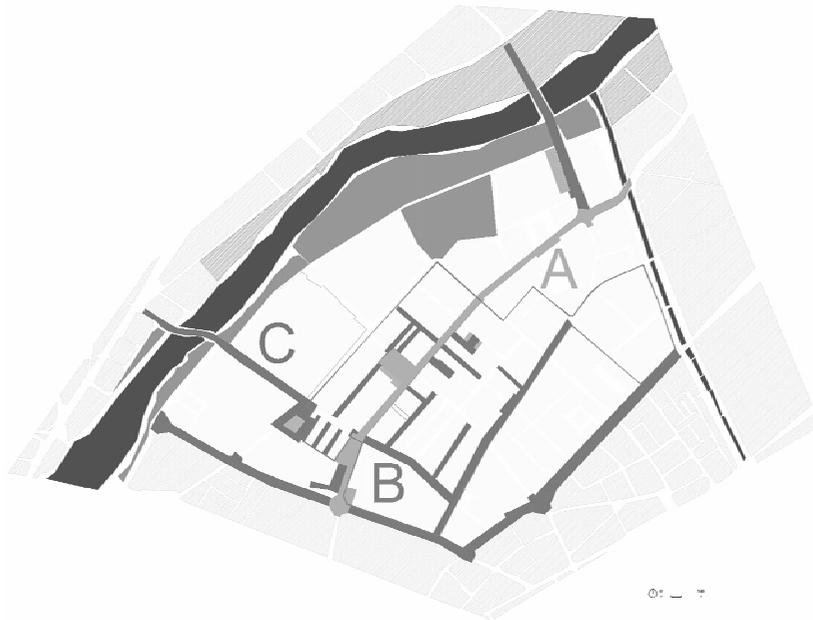


La población de la Rondilla da claras muestras de envejecimiento y declive demográfico a pesar de la inmigración extracomunitaria de los últimos años. Se aprecia un decrecimiento del tamaño medio de los hogares y la existencia de más de 300 viviendas ocupadas por personas solas mayores de 80 años.

La venta al por menor concentrada en pocas calles (Cardenal Cisneros, Cardenal Torquemada y Portillo de Balboa).

La asociación de vecinos es muy activa y las encuestas muestran un alto nivel de apropiación social del barrio.



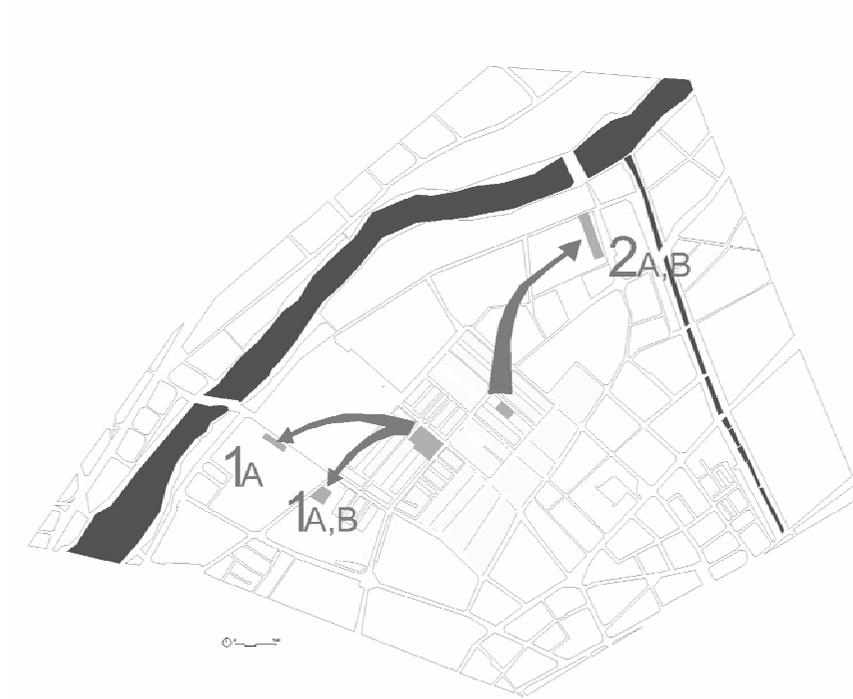


Esquema de las principales áreas de propuesta para Rondilla:

- 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.

En cuanto a la movilidad urbana, Rondilla está diseñada como un área ambiental y la mayoría de los desplazamientos de los residentes hacia otras áreas de la ciudad se realizan a pie o en transporte público (autobús). Sin embargo, en muchos espacios públicos del barrio se entabla un conflicto permanente entre tráfico rodado, tráfico peatonal y aparcamiento (se estima un déficit de más de 600 plazas de aparcamiento para residentes).





Esquema de las opciones de gestión de las propuestas de esponjamiento del núcleo denso del centro del barrio.

CENTRAL CORE IS SO DENSE. NORTHWEST AREA IS NOT DENSE. IS POSSIBLE CREATE, AT THE TIME:

- NEW OPEN SPACES AT THE CORE (SELECTIVE URBAN RENEWAL AREAS)
- NEW BUILDING AT LOW-DENSITY AREA, NEAR "RIBERA DE CASTILLA" PARK (STRATEGIC LOCATIONS)

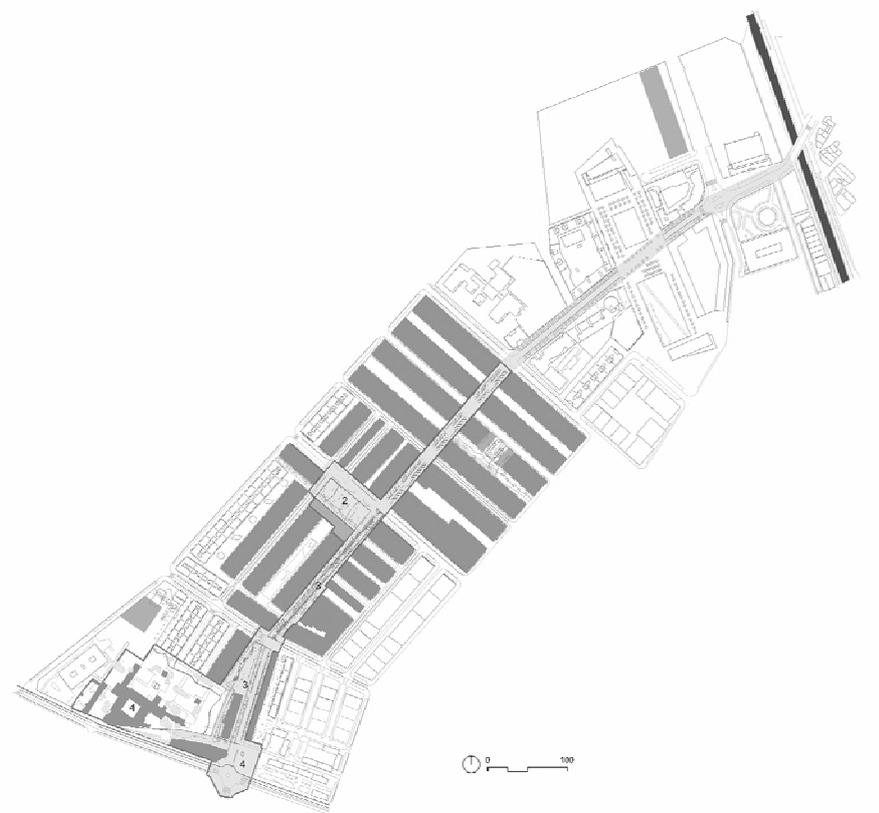
DESTROYED DWELLINGS AT URBAN RENEWAL AREAS SHOULD BE REBUILT IN THE RESULTANT SQUARES AND IN STRATEGIC LOCATIONS (REINFORCING LOCAL DISTRIBUTORS). THERE ARE URBAN AGENTS CONSENSUS THAT NEW DWELLINGS SHOULD BE SO LARGE THAN TAKEN DOWN (APROX. 60 M2) AND UPDATED IN COMFORT STANDARDS.

ORGANISATIONAL OPTIONS ARE TWO:

- A**. EXTERNAL FINANCIAL RESOURCES ARE AVAILABLE. REBUILDING SO DWELLINGS THAN EXISTING.
- B**. NOT EXTERNAL FINANCIAL RESOURCES. BUILDING MORE DWELLINGS THAT EXISTING. THE SURPLUS FINANCES THE OPERATION.

ORGANISATIONAL SCHEME:

- 1**. "CARDENAL TORQUEMADA" AREA: REBUILDING DWELLINGS AT NEW "PLAZA MAYOR" AND MIRABEL STREET (**A**) OR AT NEW SQUARE AND MIRABEL AND TIRSO DE MOLINA STREETS (**B**)
- 2**. "NEBRIJA" AREA: REBUILDING DWELLINGS AT NEW SQUARE AND PORTILLO DE BALBOA STREET (**A** AND **B**) MOST LACKING IN OPEN SPACES AREA

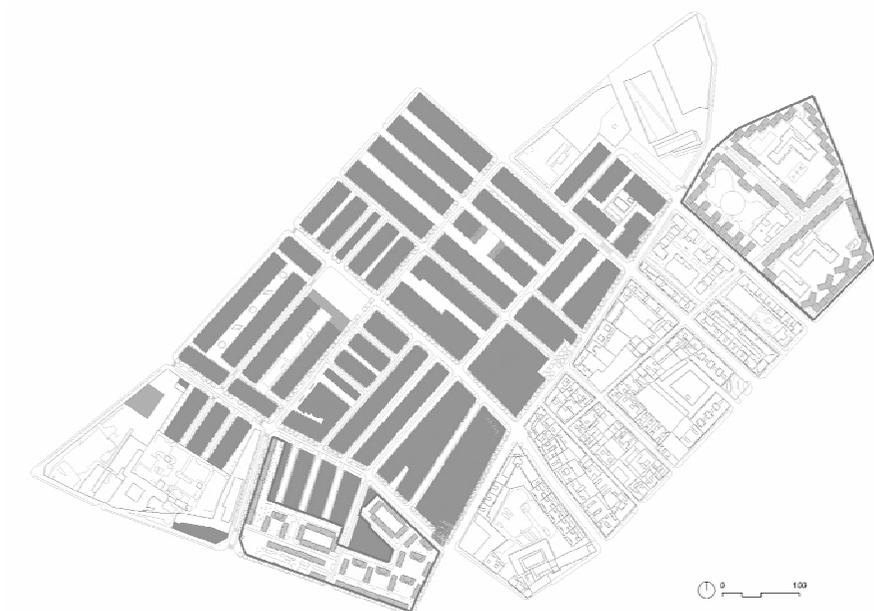


A CARDENAL TORQUEMADA MAIN STREET KEY FOR REINFORCEMENT OF URBAN STRUCTURE NEIGHBOURHOOD

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



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



Vista infográfica de las propuestas de nuevas edificaciones en el barrio.



La alta densidad habitacional y la falta de aparcamiento dan lugar a altas tasas de congestión en el "núcleo duro" central del barrio.



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 ("AREAS DE REHABILITACION 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

Bibliografía