



Revista Bitácora Urbano Territorial

ISSN: 0124-7913

bitacora\_farbog@unal.edu.co

Universidad Nacional de Colombia

Colombia

Castrillo-Romón, María; Jiménez-Jiménez, Marina; Domingo-Vaquero, Manuel; Fernández-Sánchez, Clara

Y ahora, ¿qué? Crisis y rehabilitación de barrios en España

Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 23, núm. 2, julio-diciembre, 2013, pp. 65-74

Universidad Nacional de Colombia

Bogotá, Colombia

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74830874009>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

# Y ahora, ¿qué? Crisis y rehabilitación de barrios en España\*

SO WHAT NOW? CRISES AND NEIGHBORHOODS IMPROVEMENT IN SPAIN

É AGORA? CRISE E MELHORA DE BAIRROS NA ESPANHA

## María Castrillo-Romón

Arquitecta, doctora en Urbanismo, miembro del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid (España) y profesora titular de Urbanística y ordenación del territorio. [mariacr@arq.uva.es](mailto:mariacr@arq.uva.es)

## Marina Jiménez-Jiménez

Arquitecta, doctora en Urbanismo, miembro del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid (España) y profesora ayudante-doctor del Departamento de Urbanismo y representación de la Arquitectura. [marina@arq.uva.es](mailto:marina@arq.uva.es)

## Manuel Domingo-Vaquero

Arquitecto urbanista, COTESA. Miembro del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid (España) y profesor asociado del Departamento de Urbanismo y representación de la Arquitectura. [urban2@arq.uva.es](mailto:urban2@arq.uva.es)

## Clara Fernández-Sánchez

Arquitecta. Colaboradora en tareas de investigación del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid (España) durante el año académico 2011-2012.

**Recibido:** 14 de Agosto de 2013

**Aprobado:** 11 de Noviembre de 2013

### Resumen

Sintetizando los resultados de algunas investigaciones recientes, este texto propone analizar las características básicas de las prácticas españolas de rehabilitación y renovación urbanas de barrios no patrimoniales en las últimas décadas. El estudio de un caso concreto, el de Valladolid, permitirá ilustrar las características de los distintos modelos de intervención y, al tiempo, proporcionará los elementos básicos para valorar comparativamente, por un lado, sus alcances sociales y, por otro, los roles desempeñados por diferentes agentes urbanos (organizaciones sociales, poderes públicos, entre otros). Como colofón, se discuten diversos escenarios futuros que podrían perfilarse en España.

**Palabras clave:** rehabilitación urbana, renovación urbana, actores urbanos, movimiento vecinal, política urbanística.

### Abstract

Summarizing the results of recent research, this text aims to analyze the basic characteristics of Spanish practices on urban rehabilitation and renewal of no-heritage neighborhoods during the last decades. The study of Valladolid case illustrates the features of the different models of intervention and provides a comparatively assessing on its social impacts and on the roles played by different urban agents (social organizations, authorities and others). In closing, basing mainly on possible emerging agents in the current crisis, this paper discusses the various future scenarios for urban rehabilitation and renewal in Spain.

**Keywords:** : Urban regeneration, urban renewal, urban stakeholders, urban social movements, urban policy.

### Resumo

Sintetizando os resultados de pesquisas recentes, este texto tem como objetivo analisar as características básicas das práticas de reabilitação urbana e renovação de bairros não patrimoniais na Espanha durante as últimas décadas. O estudo de caso Valladolid ilustra as características dos diferentes modelos de intervenção e fornece uma avaliação comparativa sobre seus impactos sociais e sobre os papéis desempenhados por diferentes agentes urbanos (organizações sociais, poderes públicos entre outros). No fechamento, baseando-se principalmente em possíveis agentes emergentes na atual crise, o presente trabalho discute os vários cenários futuros para a reabilitação e renovação urbana na Espanha.

**Palavras-chave:** Reabilitação urbana, renovação urbana, stakeholders urbanos, movimentos sociais urbanos, política urbana.

\* Este artículo es una adaptación de la ponencia titulada "¿Y ahora qué? Perspectivas cruzadas sobre la crisis económica y la mejora de barrios en España", realizada por un equipo del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid (España) y presentada por María Castrillo el 6 de septiembre de 2012 en el II Seminario Internacional Procesos Urbanos Informales "Mejoramiento barrial como respuesta a una ciudad para todos". Los datos contenidos en este artículo están actualizados, con carácter general, a fecha 1 de agosto de 2012. Los autores agradecen la colaboración de Elena Castrillo.

# Introducción: el espejo de la crisis española<sup>1</sup>

## María Castrillo-Romón

Ha centrado su investigación en la dimensión urbanística de la vivienda social. Desde 2000, trabaja en el análisis de las prácticas y políticas de regeneración, renovación y rehabilitación urbanas en España y Europa. Su publicación más reciente es "La réhabilitation et la rénovation urbaine en Espagne. Diversité des rôles des habitants" (con E. Castrillo), in D. Desponds et al., Les habitants acteurs de la rénovation urbaine? (Rennes: PUR, 2014).

## Marina Jiménez-Jiménez

Es especialista en planeamiento y diseño urbanos, en particular, en la relación entre ciudad y espacios libres naturales. Ha sido docente de urbanismo, representación y proyectos arquitectónicos y de paisaje en las universidades de Valladolid, La Coruña (España) y Lusiada (Oporto, Portugal) y becada en estancias de investigación de posgrado en Montevideo, Roma, Milán y Filadelfia. Realiza trabajos profesionales y de investigación en temas de planificación territorial y urbana, rehabilitación de conjuntos históricos y agricultura periurbana.

## Manuel Domingo Vaquero

Arquitecto urbanista. Entre sus trabajos destaca su participación en el "Estudio de Remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla", así como la dirección de múltiples instrumentos de planeamiento y de protección de tejido histórico, entre ellos: Medina del Campo, Toro, Almazán y el Plan de Gestión de Ávila (Patrimonio de la Humanidad).

## Clara Fernández-Sánchez

Ha sido becaria de colaboración en tareas de investigación en el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, vinculada al proyecto "Políticas Urbanísticas aplicadas a los Conjuntos Históricos: 1975-2009. Logros y fracasos". Recientemente ha colaborado en la elaboración de diversos documentos de información urbanística para la revisión del PGOU de Valladolid.

El devenir del capitalismo neoliberal contemporáneo ha extendido por el mundo entero algunas tendencias generales que parecen interrelacionadas y que nos interesan aquí especialmente: la propiedad como régimen de tenencia de la vivienda y, con ella, la difusión del mercado hipotecario; la financiarización de las economías sustentada en buena medida por un sector inmobiliario creciente; una acción pública orientada progresivamente al fomento de la iniciativa privada en todos aquellos sectores susceptibles de ser objeto de mercado; y la sumisión de las decisiones políticas a los imperativos de los agentes globales del capitalismo financiero (Turner, 2004; Fernández Durán, 2006; Garnier, 2006; Harvey, 2007; Navarro et al., 2011).

En España, a diferencia del resto de Europa y otras partes del mundo, algunos de estos fenómenos se arraigan en una tradición de medio siglo que los ha intensificado y exacerbado (Betrán Abadía, 2002; Naredo y Montiel, 2011), como si se tratase del reflejo en un espejo que no es plano y que hoy devuelve la imagen monstruosa de la crisis omnimoda –política, social y económica, pero también urbanística y residencial– que atravesamos (Álvarez Mora et al., 2011).

Por esas mismas razones, España puede ilustrar bien las posibilidades, el alcance y las limitaciones de las mejoras de barrios de vivienda en un contexto muy distinto del latinoamericano –en especial, en lo relativo a las formas de crecimiento urbano y al significado de la economía informal– y, al mismo tiempo, convergente en lo referente a las tendencias contemporáneas de crecimiento de la propiedad privada como forma de tenencia de la vivienda y de la importancia de los poderes públicos en el fomento de –cuando no franca colusión con– los intereses del sector financiero-inmobiliario. Además, España se enmarca cada vez con más fuerza en las corrientes dominantes en materia urbana de la Unión Europea, con lo que su valor como caso de estudio resulta ampliarse.

## Momentos de la rehabilitación urbana en España

Las políticas españolas de rehabilitación urbana revisten históricamente un carácter contracíclico y expresan, en cada uno de sus diferentes momentos, objetos y escalas preferentes que pueden relacionarse con los intereses de los diversos agentes urbanos emergentes (Castrillo Romón, 2013):

<sup>1</sup> Los autores de este artículo agradecen la colaboración de Elena Castrillo.

- a. Las primeras políticas públicas de conservación y de rehabilitación urbana forjadas en las décadas centrales del siglo XX tenían un carácter regulatorio y su objeto de aplicación eran los cascos reconocidos como patrimonio histórico urbano. En 1983 se añadió un instrumento de fomento, el “Programa de Áreas de Rehabilitación Integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales” (ARI) que, orientado inicialmente a esas áreas históricas, fue evolucionando hacia su objetivo oficial actual: “mejorar los tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales que necesiten la rehabilitación de sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda o de intervención de urbanización y reurbanización de sus espacios públicos” (España, 2008: 51923).
- b. En las décadas de crisis política, inmobiliaria y económica de los años setenta y ochenta del siglo XX, el movimiento vecinal y los primeros ayuntamientos democráticos tras la dictadura franquista protagonizaron interesantes experiencias de “recuperación” popular de la ciudad que, sin embargo, han dejado un rastro institucional muy débil.
- c. A partir de la década de 1990 la Unión Europea con su Iniciativa Comunitaria URBAN emerge como un actor urbano importante, interesado en la intervención sobre barrios “vulnerables” o “degradados”. Esta influencia se consolida en España con el reavivamiento de la creación de leyes, planes y programas de “rehabilitación” –entre otros, la aplicación desde 1994 de las ARI a barrios periféricos– y “regeneración”<sup>2</sup> urbana, pero también de “renovación”. Así, el “Programa de Áreas de Renovación Urbana” (ARU), creado en 2008 y orientado oficialmente a “barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de creación de dotaciones y equipamientos, y mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos” (España, 2008: 51925), reintrodujo el derribo de barrios como instrumento común de acción pública sobre la ciudad existente, algo que, desde finales de la década de 1970, había adquirido un carácter esporádico y extraordinario.

Las creaciones normativas surgidas en estos diferentes momentos –ARI, URBAN, ARU, entre otras– no pueden comprenderse por fuera del marco de la evolución de una gestión urbanística en la que, por lo general, a pesar de las contradicciones, no se han anulado unas a otras, lo que produce ciertas continuidades y da un “espesor” muy interesante a la rehabilitación urbana en España. El análisis de caso de los barrios de Valladolid que aquí se propone muestra bien esa diversidad histórica y la evolución de las concepciones de la acción pública que las sustentan.

En particular, nos ocuparemos del mejoramiento de barrios que no tienen carácter patrimonial reconocido, lo que nos lleva a observar en primer lugar la rehabilitación urbana concebida bajo la égida del movimiento vecinal en las décadas de 1970

2 “Regeneración urbana” es un concepto intencionadamente ambiguo y muy polisémico (Instituto Universitario de Urbanística, 2010).

y 1980, para luego concentrarnos en los programas ARI y ARU sobre sendos polígonos públicos<sup>3</sup> dentro de los barrios de la Rondilla y de Pajarillos, ambos en la periferia próxima a la ciudad histórica. Último eslabón de las políticas de rehabilitación urbana, estas dos iniciativas ilustran bien las prácticas ordinarias actuales encuadradas en programas nacionales, su posible alcance en términos sociales y los papeles desarrollados por los diferentes agentes urbanos –organizaciones sociales, poderes públicos, universidades, la Unión Europea, entre otros–. La perspectiva comparativa con el momento precedente permitirá, además, valorar las características distintivas de estas prácticas.

Por último, hacer emerger ciertos aspectos de la evolución de las políticas de rehabilitación y renovación urbana en España aportará pistas fundamentales para trascender el caso de análisis y aproximarse a una valoración crítica más general de la situación actual y de las perspectivas de futuro en esta materia.

## Mejora de los barrios en las décadas de 1970 y 1980: las asociaciones vecinales y la recuperación de la ciudad

En los estertores del franquismo, los problemas urbanos constituían en todo el país el caldo de cultivo de un nuevo actor político: las asociaciones vecinales, las cuales, se perfilarán como un agente urbano clave desde finales de la década de 1970 (Castells, 1977; Pérez Quintana y Sánchez León, 2008). Así, en el barrio de Pajarillos en Valladolid, la precariedad de la urbanización primaria dio lugar a que los ciudadanos se organizaran a principios de los setenta en torno a la asociación vecinal que hoy se llama “La Unión”. Sus mayores movilizaciones vecinales fueron motivadas por la necesidad de plazas escolares y de espacios libres de uso público. Por su parte, la asociación vecinal del barrio de la Rondilla fue conformada en 1970 por los dueños de las viviendas construidas por la Constructora Imperial en 1966. El pleito judicial ganado contra esa empresa por las gravísimas deficiencias estructurales de los inmuebles dio alas al movimiento, que multiplicó sus reivindicaciones y movilizaciones a favor de la mejora urbanística del barrio (Álvarez Mora, 2005; Castrillo Romón y Santos Ganges, 2008; Gonzalo Morell, 2012).

Con la muerte del dictador Francisco Franco en 1975 y los comicios municipales de 1979 se abrió un tiempo crucial tanto para Valladolid como para todas las ciudades del país. El Partido Socialista Obrero español detentó el gobierno municipal entre 1979 y 1995, un periodo que se caracterizó por el establecimiento de una cooperación conflictual entre el poder local vallisoletano y el movimiento vecinal. Esta peculiar relación fue determinante

3 Los polígonos públicos de vivienda social están connotados en toda Europa como típicas “áreas desfavorecidas” y se han convertido progresivamente en el objeto preferente de las políticas llamadas de “regeneración urbana” (Murie et al., 2003; Rubio del Val y Molina Costa, 2010).

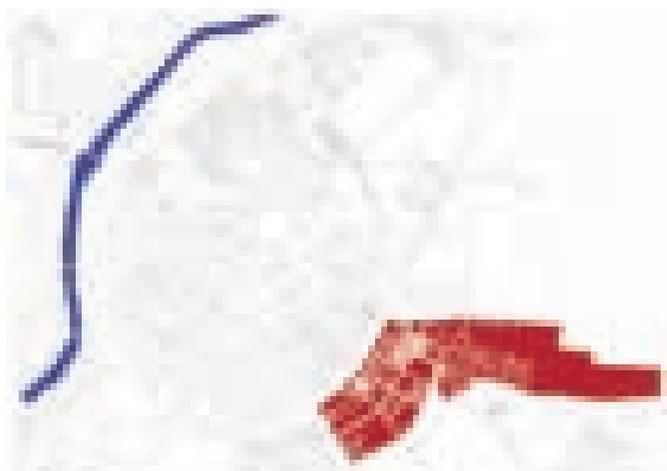


Figura 1. Localización del barrio de Pajarillos y plano del barrio hacia 1981. Fuente: Instituto Universitario de Urbanística y Plan General de Ordenación Urbana de 1984.

para que, en una coyuntura económica e inmobiliaria recesiva, los poderes públicos acometiesen cambios urbanísticos muy importantes en los barrios de la ciudad (Castrillo Romón y Santos Ganges, 2008; Gonzalo Morell, 2012).

La redacción de nuevos instrumentos de ordenación urbana según lo previsto por la Ley del Suelo de 1975 y sus reglamentos marcó un hito en la historia urbanística de España. En 1979 nueve asociaciones de vecinos de la ciudad de Valladolid hicieron una declaración conjunta a favor, entre otros, de un “desarrollo equilibrado” de la ciudad, la participación de las organizaciones populares en todas las fases del planeamiento y la suspensión de una serie de planes parciales (Las asociaciones de vecinos contra el caos urbanístico, 1979). Finalmente, la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1984 y los planes especiales de reforma interior que lo desarrollaron en muchos barrios (Rubio del Val, 1990) recogieron criterios y propuestas lanzados por las organizaciones vecinales. En el barrio los Pajarillos, por ejemplo, el PGOU delimitó varias áreas de intervención y ordenó un desarrollo que posibilitó rematar algunas tramas y obtener suelo para espacios libres o para equipamiento (véase Figura 1). En la Rondilla, donde la asociación de vecinos no dejaría de movilizarse desde finales de los años setenta y durante los ochenta por el acondicionamiento de los pocos espacios libres existentes en el barrio, se organizaría un verdadero frente de resistencia contra el “Plan Parcial Ribera de Castilla”.<sup>4</sup> Así, consiguieron paralizar la iniciativa y compeler a un acuerdo entre el promotor y el Ayuntamiento plasmado en un nuevo Plan Parcial de 1983 que, asumido por el nuevo PGOU, quedó reducido a casi la décima parte de las viviendas inicialmente previstas, en tanto el resto del suelo se consagraba a las dotaciones urbanas que hoy son las más importantes del barrio (véase Figura 2) (Castrillo Romón y Santos Ganges, 2008; Gonzalo Morell, 2012).

Esta experiencia de participación vecinal efectiva en la vida política y en la planificación urbana de la ciudad con el objetivo de reequilibrar el desarrollo urbano, priorizando las intervenciones sobre los barrios peor dotados, no fue la única en España durante los años ochenta. Madrid, con el programa de “Barrios en remodelación” (1979-1989)<sup>5</sup> y su Plan General de 1985 vivió, como otras ciudades españolas, experiencias similares de procesos planificados en los que las organizaciones vecinales jugaron un papel fundamental en el establecimiento e implementación de proyectos para equilibrar el desarrollo físico y social de la ciudad, incluyendo mejoras sustanciales en términos de vivienda, dotación y medioambiente (Rodríguez-Villasante et al., 1989; López de Lucio, 2003; Pérez Quintana y Sánchez León, 2008; Fernández Salgado, 2011).

## ARI y ARU: ¿vuelta de tuerca o cambio de rumbo?

En España, a mediados de la década de 1990, un tiempo marcado ya por el “tsunami urbanizador” (Fernández Durán, 2006), aparecen diversas corrientes de acción pública en materia urbana. Con la Iniciativa Comunitaria URBAN de la Unión Europea, se alientan criterios específicos de intervención integrada sobre barrios desfavorecidos (de Gregorio Hurtado, 2012) y un “participacionismo” que el Estado traspondrá en medidas de “modernización” de las administraciones públicas. Las ARI comienzan a aplicarse fuera de los cascos históricos, en periferias modernas –comenzando en 1994 por el polígono “Caño Roto” en Madrid– y a prever, más no a financiar, acciones de índole social. En 2008, en el filo del hundimiento del mercado inmobiliario, se

4 Este plan preveía la construcción de más de 1.600 viviendas en las inmediaciones del barrio de la Rondilla.

5 El programa afectó a 30 barrios de muy diferentes características con un total de 39.000 viviendas y una población de unas 150.000 personas. La administración pública invirtió, entre 1979 y 1996 unos 310.000 millones de pesetas (1.860 millones de Euros) en su desarrollo y aceptó que las asociaciones de vecinos lo liderasen.



**Figura 2.** Localización del barrio de la Rondilla y plano del barrio hacia 1981. Fuente: Instituto Universitario de Urbanística y Plan General de Ordenación Urbana de 1984.

crean las ARU. Todo ello parece apuntar a una vuelta de tuerca en los procesos de rehabilitación y renovación urbana en medio de un contexto de crecimiento desaforado de las ciudades. Sin embargo, el cambio de las relaciones de poder entre los diferentes agentes urbanos y el resurgimiento de la renovación insinúan una posible corrección del rumbo de las políticas públicas en un sentido más sensible a los intereses del sector inmobiliario.

Esta nueva etapa urbana se abriría en Valladolid entre 1995 y 1999. El poder municipal pasó en 1995 a manos de la derecha (Partido Popular) al tiempo que un nuevo ciclo inmobiliario fuertemente alcista empezaba a tomar forma, acompañado de un enorme crecimiento de la urbanización a escala supramunicipal. Sendas revisiones y adaptaciones del PGOU realizadas en 1997 y 2003 pautarán un cambio en la política urbanística que también afectará a los barrios.

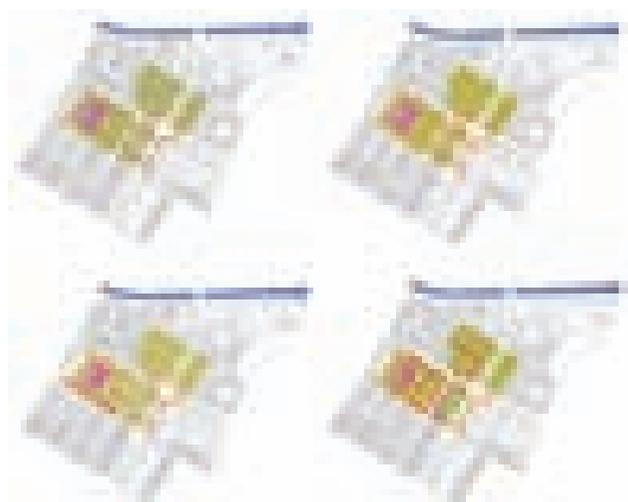
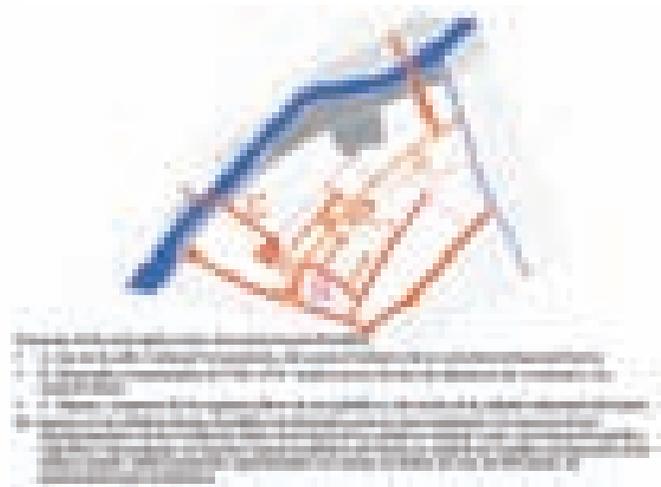
Haciendo un ejercicio de lo que Garnier (2006) denomina críticamente como “localdemocracia”, el nuevo gobierno municipal vallisoletano puso en marcha políticas de “participación ciudadana” que, en realidad, constituirán un cuestionamiento efectivo de la autogestión vecinal (Castrillo Romón y Santos Ganges, 2008). Para responder a ciertas reivindicaciones locales relacionadas con la persistencia de problemas ya denunciados en el periodo anterior, encargó al Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid (IUU) la redacción de un “Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y la Rondilla” (Instituto Universitario de Urbanística, 2002), en el que participaron las organizaciones que habían protagonizado los inicios del movimiento vecinal. Dicho estudio fue concebido como un repertorio ponderado de acciones posibles y como una herramienta útil para que el Ayuntamiento y las asociaciones vecinales debatiesen de manera operativa sobre la rehabilitación de ambos barrios (Castrillo Romón, 2004a; Castrillo Romón y Domingo Vaquero,

2004). Sin embargo, hasta la fecha, tal debate no se ha producido y el gobierno municipal sólo ha desarrollado por su cuenta, y no de manera fiel al documento, dos de las posibilidades contempladas en aquel estudio: la declaración de un ARI sobre los dos polígonos públicos de la Rondilla y la renovación completa del polígono “29 de octubre” de Pajarillos (véanse Figuras 3 y 4).

## ARI del barrio de la Rondilla: rehabilitación urbana vs autogestión social

El ARI del barrio de la Rondilla, declarado por el Gobierno regional en 2006 y gestionado por la Sociedad municipal de suelo y vivienda de Valladolid (VIVA), tiene como objetivo la reurbanización de los espacios públicos de los polígonos residenciales “18 de julio” y “XXV años de paz”, así como la rehabilitación de los elementos comunes de sus 91 edificios de habitación en régimen de propiedad horizontal, con el fin último de mejorar la eficiencia energética, la accesibilidad y la estética urbana para el total de sus 1.056 viviendas (Castrillo Romón, 2004b; 2010; Viva, 2011).

Para ello, VIVA estableció unas “Bases reguladoras para la concesión de las subvenciones relativas a actuaciones protegidas dentro del ARI” que contenían una suerte de catálogo de actuaciones compuesto por seis “paquetes de obras”. A la vista del coste estimado para cada uno de ellos, de la subvención pública prevista y de la cuantía que deberían aportar los propietarios de las viviendas, las comunidades de propietarios de ambos polígonos podían elegir la actuación que se realizaría en su edificio. Aunque la prioridad para VIVA era rehabilitar la totalidad de los edificios de vivienda, sólo 873 de las 1.056 viviendas se han aco-



**Figura 3.** “Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla” (2002). Principales áreas-propuesta para Pajarillos y alternativas para el polígono público “29 de octubre”. Fuente: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid

**Figura 4.** “Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla” (2002). Principales áreas-propuesta para Rondilla y propuesta de delimitación de ARI para los polígonos públicos del barrio. Fuente: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.

gido a las subvenciones del ARI, para una inversión aproximada de 16 millones de Euros.

En general, los agentes directamente implicados en el ARI del barrio de la Rondilla califican como exitosos los resultados obtenidos a la fecha. Las obras realizadas han mejorado las condiciones de vida de la población y, a largo plazo, posiblemente también se harán sentir en las economías domésticas de los propietarios de las viviendas, gracias al ahorro energético que conllevan las mejoras. Los efectos sociales, en cambio, han sido más controvertidos:

- En la ejecución de la primera fase del ARI no se previó la aplicación de medidas de acción social y, en la segunda, éstas se han limitado a la articulación de préstamos para que los propietarios más pobres financien las obras de rehabilitación de sus viviendas.

- Aunque la concesión de subvenciones públicas del ARI del barrio de la Rondilla forma parte de las políticas municipales, regionales y estatales de vivienda social, ellas no están condicionadas a que los inmuebles mejorados tengan un destino social. Así, la concepción operativa de este instrumento escamotea uno de los objetivos fundacionales del mismo: enfrentar el “riesgo de expulsión de las clases populares residentes en los centros urbanos como consecuencia de su mejora ambiental” (España, 1983).
- En el ARI de la Rondilla se han visto implicados directamente los tres niveles de la administración pública y diversas empresas de construcción y del sector financiero. Pero, por más que el discurso oficial tienda a disimularlo, la “participación ciudadana” no ha sido otra cosa que una concertación con los propietarios. Los intereses colectivos del resto de los habitan-

tes, vecinos o ciudadanos han quedado remitidos al “interés general” detentado por la administración local, mientras que la Asociación vecinal de la Rondilla, cuya acción había sido decisiva en la mejora del barrio durante las décadas finales del siglo XX y en la formación de alternativas del estudio previo a la formalización del ARI, ha sido totalmente excluida del proceso (Castrillo y Castrillo, en prensa). Con ello, el ARI ha cuestionado *de facto* la capacidad de auto-organización social y ha coadyuvado a una posible merma del “capital social” del barrio.

- Las operaciones de mayor calado planteadas en el estudio de 2002 han sido marginadas a favor del ARI, cuyo desarrollo, además, se ha sesgado a favor de la intervención sobre el espacio privado. Ciñéndose a las actuaciones co-subsuencionadas por el Estado, la administración local ha obviado otras previstas por el estudio de 2002 para la mejora de los dos polígonos afectados, en particular, la creación de aparcamientos para residentes y la recuperación de los equipamientos que formaban parte intrínseca de ambos conjuntos. En este sentido, es especialmente significativo el caso del colegio San Juan de la Cruz del polígono “18 de julio”. Obviado por el ARI, este colegio abandonado desde hace más de una década centra hoy el capítulo más reciente en el devenir de la rehabilitación urbana de la Rondilla. El uso del edificio es reivindicado con fuerza por el colectivo ciudadano ACERCA, que pretende costear con recursos propios su rehabilitación como centro cultural autogestionado (Fernández et al. 2012), pero la oposición del Ayuntamiento a esta iniciativa se mantiene férrea. Esta situación adquiere hoy un gran valor simbólico con relación a la actitud de los poderes públicos frente a la autogestión popular, ya que se trata del mismo gobierno que declaraba su intención para 2012 de “trasladar el concepto de innovación social y colaborativa a los barrios de la capital, *proponiendo retos y dando herramientas para que los vallisoletanos puedan participar* aportando ideas y soluciones de futuro” (Rodríguez, 2011. El énfasis es nuestro).

## Proyecto de ARU del polígono “29 de octubre” en el barrio de Pajarillos: nuevos ropajes para viejos fantasmas

El programa estatal ARU reaviva en España la práctica de la renovación total de barrios o de conjuntos de edificios de viviendas. Como en el caso de los ARI, el marco jurídico establecido para las ARU es muy laxo y visibiliza tan sólo a los propietarios. Pero, además, las ARU han venido a coadyuvar, como se pretende en el caso de Valladolid, a las renovaciones urbanas “a coste o” – también llamadas “autofinanciadas” – consistentes en sufragar los costes de demolición, reconstrucción, realojo y gestión del área renovada con la venta de un excedente de viviendas previsto *ad hoc* en una modificación “a la carta” del planeamiento vigente.

Esta manera de poner explícitamente el planeamiento urbano al servicio de la especulación y de los intereses inmobiliarios de los organismos públicos puede ilustrarse con el caso del polígono “29 de octubre”, en el barrio vallisoletano de Pajarillos.<sup>6</sup> El área está compuesta por un par de edificios dotacionales y 570 viviendas de menos de 50m<sup>2</sup>, con escasa calidad edificatoria y desigual estado de conservación. La población residente parece ser, en su mayoría, propietaria de las viviendas y oscila, *grosso modo*, entre el envejecimiento-empobrecimiento de los hogares dependientes de una pensión de jubilación y la marginalidad de ciertos grupos sociales. De hecho, según el informe ministerial *Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables* (Hernández Aja, 2006), se trata de un “barrio desfavorecido” y, en el imaginario colectivo de Valladolid, está muy estigmatizado por problemas de convivencia y por la presencia de gitanos y narcotraficantes.

El estudio de 2002 consignó y valoró cuatro posibles alternativas de intervención edificatoria para el polígono “29 de octubre” –identificado para entonces como un área problemática dentro de Pajarillos–. Una de ellas era la demolición y reconstrucción total del conjunto reivindicada por razones de salubridad por los representantes de la asociación vecinal “La Unión”. Otras eran el realojo *in situ* sin coste para los residentes afectados y la articulación simultánea de medidas de índole social en educación, formación, empleo, entre otras.

En 2006, en medio de un clima de clamor creciente de la “opinión pública” por causa del narcotráfico, VIVA (2006) inició el proceso de redacción de un nuevo documento con el objetivo único de demoler el barrio y reordenar completamente el área. Los gestores municipales obviaban todo tipo de medidas sociales y argumentaban que la demolición permitía la “autofinanciación” y la “extirpación” el tráfico de drogas. De hecho, confiaban en que, por efecto conjugado de la marginalidad y la desmotivación provocada por el realojo, los propietarios “indeseados” prefiriesen la inmediatez de la debida indemnización y abandonasen el barrio. Con este método de “expulsión selectiva”, el poder local parecía ignorar dos aspectos evidentes: por un lado, que el problema social no se resolvería sino que se dispersaría o relocalizaría; y, por otro, las dificultades de todo orden que la renovación impone no sólo a los propietarios marginales, sino también a los propietarios “normalizados” envejecidos y empobrecidos (Castrillo y Castrillo, en prensa).

Tras varias vicisitudes jurídicas y administrativas, VIVA promovió en 2011 una modificación del PGOU de Valladolid (Ayuntamiento de Valladolid, 2011) para armonizar el planeamiento urbano con el proyecto de renovación, y este, con la legislación vigente. La propuesta suponía la construcción de 712 viviendas en el área hasta ahora ocupada por 570 y resultaba ser una solución de compromiso entre las exigencias de densidad derivadas de la “autofinanciación”, los principios más elementales de la doctrina de “prevención situacional” y las limitaciones del marco legal (véase Figura 5). En cuanto al esquema financiero, se pretendía que la venta del excedente de viviendas, sumado a las ayudas públicas del ARU, financiasen

6 Uno de los primeros casos de renovación urbana a “coste o” fue el barrio de Beurko (Saldaña Fernández, 2005).

el total de las obras y los costes de gestión incluyendo el realojo. Los propietarios contribuirían a la gestión de la operación entregando su vivienda a cambio de otra de igual superficie, dotada de una plaza de garaje y de un trastero que estaban forzados a adquirir. Los que no quisieran o no pudieran hacer tal compra, tendrían como opción la indemnización o la permu-

ta de su vivienda con el derecho de por vida a un alojamiento colectivo (residencia) en el barrio. Resulta interesante observar, por un lado, que los vecinos afectados han manifestado su preocupación y desacuerdo con la propuesta; y, por otro, el carácter inhibitorio de la “participación” prevista (Castrillo y Castrillo, en prensa).



Figura 5. Plano actual del polígono “29 de octubre” y esquema de la propuesta municipal para su renovación. Fuente: Ayuntamiento de Valladolid.

Puede verificarse, además, cómo un mismo gobierno municipal, enfrentado a dos actuaciones donde es mayoritaria la propiedad ocupante, trata a los propietarios de manera diferente: en el ARI de la Rondilla busca la generalizada participación de los propietarios, mientras que en Pajarillos procura minimizar la presencia de los propietarios en la gestión de la renovación urbana. El grado de marginalidad social de la población –mucho más alto en el polígono de Pajarillos que en la Rondilla– puede aportar pistas para comprender este trato diferencial. Otro aspecto que debería considerarse es la optimización de las condiciones del negocio inmobiliario que está en la base de la renovación urbana.

Por último, hay que subrayar que, pese a la diversidad de argumentos, es evidente que la razón que operaba de manera más efectiva en la legitimación de la decisión de derribar el polígono “29 de octubre” es la problemática social que en él se condensa. Sin embargo, no es una intervención social la que se propone, sino una intervención edificatoria a cuya gestión se confía, por un lado, la capacidad de cribado y expulsión de los propietarios y habitantes “indeseados”, obviando el resto de sus efectos sociales; y, por otro, la explotación de las expectativas de generación de rentas inmobiliarias que proporcionan la buena localización del polígono dentro de la ciudad y su morfología poco densa.

La literatura urbanística de las décadas de 1960 y 1970 mostró con claridad que “renovación” es sinónimo de “deportación” –programada o no– de la población originaria hacia localizaciones urbanas menos valoradas (Coing, 1966; Godard, 1973). La actual revivificación de las políticas de renovación urbana en Valladolid,

y en muchos lugares de Europa, vuelve a plantear la vigencia de esas tesis. La “contraseña, deseo piadoso o simple argumento” de la “mezcla social” (*mixité sociale, social mix*) (Genestier, 2010) es la expresión insidiosa que sirve ahora en Europa, so pretexto de lucha contra la segregación socio-espacial, para legitimar unas políticas de renovación urbana que persiguen de manera más o menos expresa la expulsión de población, la sustitución social y la generación de rentas inmobiliarias, ignorando o pretendiendo ignorar los estragos que esto produce en los tejidos sociales más débiles (Egea Jiménez et al., 2008; Garnier, 2010; Bidou-Zachariasen y Blanc, 2010).

## ¿Y ahora qué? Conclusiones e inconclusiones

Con un marco regulador laxo y una normativa de fomento específica, las administraciones públicas han desempeñado un papel variable pero siempre fundamental en el desarrollo efectivo de la rehabilitación y la renovación urbanas en España.

Comparando la rehabilitación urbana de barrios no patrimoniales de Valladolid en las décadas de 1970 y 1980, con la desarrollada en el cambio de siglo, esta última parece caracterizarse por:

- El auge de los discursos oficiales sobre la “participación ciudadana” y la “intervención integrada” –física, social, económica– en

contraste con la práctica. Los casos estudiados muestran cómo la primera ha sido reducida a una simple concertación con los propietarios –quienes adquieren el papel de co-financiadores–, mientras la segunda, no ha alcanzado más que a unas mínimas medidas funcionales supeditadas a objetivos edificatorios.

- Un papel creciente de los organismos públicos en la iniciativa, toma de decisiones y, muy especialmente, en la financiación de proyectos de rehabilitación o renovación urbana.

En la coyuntura económica actual, la continuidad de esta tendencia parece incierta. El crecimiento económico apoyado en el sector financiero-inmobiliario parece haber perdido impulso y los esfuerzos globales –quizá debiéramos decir mejor “globalitarios” (Garnier, 2006)– parecen centrarse en formular un nuevo “modelo de urbanización” menos energívoro y más compacto, en el que la regeneración urbana, tal como marcan las directrices de la Unión Europea, parece tener reservado un lugar preeminente. Sin embargo, en medio de este panorama de cambios no hay que olvidar que el subyacente “modelo urbano de la renta” no ha perdido vigencia (Álvarez Mora et al., 2011; Álvarez Mora, 2013) y que, por el momento, no se perfilan con claridad las relaciones entre los agentes urbanos que resultarán determinantes para la nueva etapa de la rehabilitación urbana que se está abriendo en España.

Un escenario continuista descansaría sobre el papel clave de unos poderes públicos fuertemente subvencionadores, pero esto parece hoy por hoy muy poco probable debido a la imposición de una doctrina hegemónica de reducción del gasto público en bienestar social, al aumento del desempleo y al empobrecimiento de la población que ha venido asumiendo el papel de co-financiador. A lo anterior, debe sumarse el probable decaimiento del interés del sector financiero en el negocio inmobiliario en España.

Por otro lado, hay diferencias que podrían marcar un horizonte distinto para la rehabilitación –que, en general, sólo le interesa a las empresas del sector de la construcción– y la renovación urbana –que posibilita la generación de rentas del suelo y, por tanto, el negocio inmobiliario–.

La revivificación de la renovación urbana en Europa –así como en algunos lugares de Latinoamérica– y la escasa resistencia social que encuentra, dan verosimilitud a otro escenario en el que esta práctica constituiría, con mayor o menor presencia de los agentes públicos, un nuevo nicho significativo del negocio inmobiliario privado en España. Pero no hay que olvidar las expulsiones y cambios sociales que se derivan de estos proyectos.

El desarrollo de un escenario de renovación de áreas residenciales en el que el agente emergente fuese el sector inmobiliario privado concuerda bien con la ideología dominante, cuenta con ciertos indicios de verosimilitud (Saldaña Fernández, 2005) y con algunos factores claramente a su favor, como el acelerado declive social acompañado de una importante depreciación inmobiliaria de ciertos barrios que legitiman y viabilizan el desposeimiento y los derribos. Como principales obstáculos a este escenario pueden referirse la escasez de crédito y el decaimiento general del sector inmobiliario, así como la poca adaptación del marco jurídico-administrativo.

Por último, cabe considerar la posibilidad de la emergencia de un actor social y la capacidad de autogestión de la población en materia de rehabilitación urbana. Este sería el escenario de cambio más profundo y, por ello mismo, más difícil de anticipar. Como hemos visto, tiene precedentes históricos en España y el aumento actual de la movilización social –también en materia de vivienda– alienta la posibilidad de este supuesto que, por otro lado, choca con el orden jurídico y político vigentes, empezando, aunque parezca paradójico, por el “participacionismo” dominante.

España atraviesa una crisis económica que también es política y social. El futuro no puede predecirse pero sí organizarse y, en este momento de cambio, reordenar las políticas urbanas que tan claramente han contribuido a hundir al país en el marasmo social y económico, más que una opción, es un imperativo insoslayable. Pero la reorientación del cambio urbano, incluso moviéndose dentro de los presupuestos de la regeneración, la rehabilitación o la renovación urbana, puede adquirir sentidos muy distintos, incluso contradictorios. El papel de los investigadores y los docentes para contribuir a que el proceso sea lo más informado y democrático posible es insustituible. ¿Estaremos a la altura? 

## Referencias bibliográficas

ÁLVAREZ MORA, A. (2005). *La construcción histórica de Valladolid. Proyecto de ciudad y lógica de clase*. Valladolid: Universidad de Valladolid.

ÁLVAREZ MORA, A. (2013). “Le concept de patrimoine bâti comme une catégorie enracinée dans les modèles urbains soumis à la rente foncière en Europe”. En: *Espaces et sociétés*, 152-153 (1-2), 19-33.

ÁLVAREZ MORA, A., CASTRILLO ROMÓN, M., DE LAS RIVAS SANZ, J. L. y SANTOS GANGES, L. (2011). “Perfiles de una tragedia: la crisis residencial y urbanística española”. En: *Papeles de relaciones ecosociales*

y cambio global, 113 (Impactos y consecuencias de la crisis), 57-69.

AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID. (2011). Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito del polígono 29 de octubre, de Valladolid. Expediente: Planeamiento no. 03-2011, promovido por D. César Alonso González, en representación de Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S. L. (VIVA). Ayuntamiento de Valladolid aprobado inicialmente por el Pleno, en sesión celebrada el día 5 de junio de 2012. *Boletín*

*oficial de Castilla y León*, 146 (31 de julio de 2012).

BETRAN ABADIA, R. (2002). “De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista”. En: *Acciones e Investigaciones Sociales*, 16 (diciembre), 25-67.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. Y BLANC, M. (ed.). (2010). *Espaces et sociétés*, 140-141 (1-2).

CASTELLS, M. (1977). *Ciudad, democracia y socialismo: la experiencia de las asociaciones de vecinos en Madrid*. Madrid: Siglo XXI.

CASTRILLO, M. y CASTRILLO, E. (En prensa). “La réha-

- bilitation en Espagne. Diversité des rôles des habitants. En: Desponds, D. (dir.), *Les habitants, acteurs de la rénovation urbaine?* Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- CASTRILLO ROMÓN, M. (coord.). (2004a). *Ciudades*, 8.
- CASTRILLO ROMÓN, M. (2004b). "Remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla de Valladolid (España)". *Ciudades*, 8, 157-197.
- CASTRILLO ROMÓN, M. (2010). "Los habitantes en la reconstrucción del espacio público. Reflexiones sobre la regeneración de barrios en España". En: Viladevall Guasch, M. y Castrillo Romón, M. (eds.), *Espacio público en la ciudad contemporánea. Perspectivas críticas sobre su gestión, su patrimonialización y su proyecto*. Valladolid: Universidad de Valladolid, pp. 204-228.
- CASTRILLO ROMÓN, M. (2013). "La réhabilitation urbaine en Espagne: une politique impossible?". En: Coudroy de Lille, L., Vaz, C. y Vorms, Ch. (dir.), *L'urbanisme espagnol depuis les années 1970. La ville, la démocratie et le marché*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- CASTRILLO ROMÓN, M. y DOMINGO VAQUERO, M. (2004). "La necesidad de reciclar las periferias. Estudio sobre el barrio de la Rondilla en Valladolid". En: Álvarez Mora, A. y Valverde Díaz de León, F. (coords.), *Ciudad, territorio y patrimonio. Materiales de investigación II*. Puebla: Universidad Iberoamericana e Instituto Universitario de Urbanística, pp. 173-192.
- CASTRILLO ROMÓN, M. y SANTOS GANGES, L. (2008). "Urbanisme et militantisme de quartier. Les relations entre l'espace urbain et les forces politiques dans les quartiers populaires de Valladolid". En: *Espaces et Sociétés*, 134 (3), 53-66.
- COING, H. (1966). *Rénovation urbaine et changement social: l'ilot n° 4 (Paris 13e)*. Paris: Les éditions ouvrières.
- DE GREGORIO HURTADO, S. (2012). *Políticas urbanas de la Unión Europea desde la perspectiva de la planificación colaborativa. Las Iniciativas Comunitarias URBAN (1994-1999) y URBAN II (2000-2006) en España*. Madrid: Universidad Politécnica de Madrid, Tesis doctoral no publicada.
- EGEA JIMÉNEZ, C., NIETO CALMAESTRA, J. A., DOMÍNGUEZ CLEMENTE, J. y GONZÁLEZ REGO, R. A. (2008). *Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía. Análisis y potencialidades*. Sevilla: Centro de Estudios Andaluces.
- ESPAÑA. (2008). Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. *Boletín Oficial del Estado*, 309 (24 de diciembre), 51909-51937.
- ESPAÑA. (1983). Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. *Boletín Oficial del Estado*, 214 (7 de septiembre), 24673-24678.
- FERNÁNDEZ, C., CASTRILLO, M. y JIMÉNEZ, M. (2012). "Un centro cultural autogestionado en el barrio de la Rondilla (Valladolid) o la crisis como oportunidad para un cambio urbanístico real". En: *Márgenes*, 3 (julio-septiembre). Consultado en: <http://www.arquypielago.com/revistamargenes/un-centro-cultural-autogestionado-en-el-barrio-de-la-rondilla-valladolid-o-la-tesis-como-oportunidad-para-un-cambio-urbanistico-real/>
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006). *El tsunami urbanizador español y mundial. Sobre sus causas y repercusiones devastadoras, y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Barcelona: Virus.
- FERNÁNDEZ SALGADO, C. (2011). "Democracia y participación. El Plan General de Madrid de 1985". En: *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 79 (noviembre-diciembre), 3-82.
- GARNIER, J.-P. (2006). *Contra los territorios del poder. Por un espacio público de debates y... de combates*. Barcelona: Virus. Consultado en: <http://www.viruseditorial.net/pdf/Contra%20los%20territorios%20del%20poder.pdf>
- GARNIER, J.-P. (2010). "«Renovar» la vivienda social para renovar la población: la política de «renovación urbana» en Lille". En: Musset, A. (dir.), *Ciudad, sociedad, justicia: un enfoque espacial y cultural*. Mar del Plata: EUEDEM, pp. 391-420.
- GENESTIER, Ph. (2010). "La mixité: mot d'ordre, vœu pieux ou simple argument?". *Espaces et sociétés*, 140-141 (1-2), 21-35.
- GODARD, F. (ed.). (1973). *La rénovation urbaine à Paris: structure urbaine et logique de classe*. Paris, La Haya: Mouton.
- GONZALO MORELL, C. (2012). *Movimiento vecinal y cultura política democrática en Castilla y León. El caso de Valladolid (1964 - 1986)*. Valladolid, Universidad de Valladolid, Tesis doctoral no publicada.
- HARVEY, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Barcelona: Akal.
- HERNÁNDEZ AJA, A. (dir.) (2006). *Análisis urbanístico de Barrios Vulnerables*. Madrid: Ministerio de Fomento. Consultado en: [http://www.fomento.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/DIRECCIONES\\_GENERALES/ARQ\\_VIVIENDA/SUELO\\_Y\\_POLITICAS/OBSERVATORIO/Analisis\\_urba\\_Barrios\\_Vulnerables/default.htm](http://www.fomento.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/SUELO_Y_POLITICAS/OBSERVATORIO/Analisis_urba_Barrios_Vulnerables/default.htm)
- INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA. (2002). *Estudio para la remodelación de los barrios de Pajarillos y la Rondilla*. Valladolid: Universidad de Valladolid. Documento inédito.
- INSTITUTO UNIVERSITARIO DE URBANÍSTICA. (2010). *Integrated Urban Regeneration in Europe. Summary Document. June 2010*. Consultado en: [http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/F3B6A30E-5554-40ED-A804-27FBD3E4B275/95965/URBAN\\_REGENE\\_ENGLISH.pdf](http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/F3B6A30E-5554-40ED-A804-27FBD3E4B275/95965/URBAN_REGENE_ENGLISH.pdf)
- "LAS ASOCIACIONES de vecinos contra el caos urbanístico". (1979). *Barrio*, 1. También publicado en la prensa diaria de 27 de octubre de 1979.
- LÓPEZ DE LUCIO, R. (2003). "El Programa de Barrios en Remodelación 1979-89". En: Sambricio, C. (coord.), *Un siglo de vivienda social (II)*. Madrid: Editorial Nueva, Ministerio de Fomento, EMV, Consejo Económico y Social, pp. 235-240.
- MURIE, A., KNORR-SIEDOW, TH. y VAN KEMPEN, R. (2003). *Large Housing Estates in Europe. General Developments and Theoretical Backgrounds*. Utrecht: Utrecht University.
- NAREDO, M. y MONTIEL, A. (2011). *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona: Icaria.
- NAVARRO, V., TORRES LÓPEZ, J. y GARZÓN ESPINOSA, A. (2011). *Hay alternativas. Propuestas para crear empleo y bienestar social en España*. Madrid: Sequitur y Attac.
- PÉREZ QUINTANA, V. y SÁNCHEZ LEÓN, P. (eds.). (2008). *Memoria ciudadana y movimiento vecinal: Madrid, 1968-2008*. Madrid: Los Libros de la Catarata.
- RODRÍGUEZ, M. (2011). "Un laboratorio ciudadano para Valladolid". *El Día de Valladolid*, 13 de diciembre. Consultado en: <http://www.eldiadevalladolid.com/noticia.cfm/Local/20111213/laboratorio/ciudadano/valladolid/068DF172-A0C9-3A2E-7D6FCD66360B2757>
- RODRÍGUEZ-VILLASANTE, T., ALGUACIL GÓMEZ, J., DENCHE MORÓN, C., HERNÁNDEZ AJA, A., LEÓN, C. y VELÁZQUEZ VALORIA, I. (1989). *Análisis de redes sociales en la remodelación de barrios de Madrid. Retrato de chabolista con piso*. Madrid: IVIMA, SGV y Alfoz-CIDUR.
- RUBIO DEL VAL, J. (dir.). (1990). *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencias y efectos*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- RUBIO DEL VAL, J. y MOLINA COSTA, P. (2010). "Estrategias, retos y oportunidades en la rehabilitación de los polígonos de vivienda construidos en España entre 1940 y 1980". *Ciudades*, 13, 15-37.
- SALDAÑA FERNÁNDEZ, A. (2005). "Modelos de gestión de la rehabilitación". En: Morón Bécquer, P. (ed.), *La política de vivienda en los albores del siglo XXI. Experiencias y posibilidades*. Madrid: DM, pp. 187-196.
- TURNER, T. (2004). "Clase, cultura y capitalismo. Perspectivas históricas y antropológicas de la globalización". En: Marquina Espinosa, A. (comp.), *El ayer y el hoy: lecturas de antropología política*. Madrid: UNED, pp. 397-441.
- VIVA. (2006). *Anteproyecto de remodelación urbana del polígono "29 de octubre"*. Anexo IV del Pliego de cláusulas administrativas particulares para la contratación, por procedimiento abierto mediante concurso, de los estudios necesarios para la remodelación integral del polígono "29 de octubre". Valladolid: VIVA, Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, documento inédito.
- VIVA. (2011). *La Rondilla: una rehabilitación para el barrio. A.R.I. Rondilla*. Valladolid: VIVA, Sociedad municipal de suelo y vivienda, S.L.