

*Ciudad y territorio en regeneración:
Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*

Informe impulsado por el CSCAE en el marco del Observatorio 2030

Marta Vall-Ilossera Ferran,
Presidenta CSCAE

Laureano Matas Trenas,
Secretario general CSCAE

Maria Angel López Amado,
Directora del Observatorio 2030

Sergio García-Gasco Lominchar,
Subdirector del Observatorio 2030

Elisa Pozo Menéndez,
Coordinadora del Observatorio 2030

Enrique Ramírez Sánchez,
Secretario técnico del Observatorio 2030



Comité científico y asesor

Grupo de Trabajo de Regeneración Urbana del Observatorio 2030

Coordinación del informe

Maria Angel López Amado,
Directora del Observatorio 2030

Sergio García-Gasco Lominchar,
Subdirector del Observatorio 2030

Elisa Pozo Menéndez,
Coordinadora del Observatorio 2030

Ángela Baldellou Plaza,
Directora del Observatorio 2030 (2019-2024)

Elena Zucchini,
Coordinadora AHA-Affordable Housing Activation

Enrique Ramírez Sánchez,
Secretario técnico del Observatorio 2030

Coordinación de la edición y edición de contenidos

300.000 Km/s

Diseño gráfico e ilustración

300.000 Km/s

Asesoría jurídica, económica y financiera

Felipe Iglesias González

Eduardo Brunet - *Green Finance Institute*

Agradecimientos

Leonor Berriochoa Alberola

Sergio García Pérez

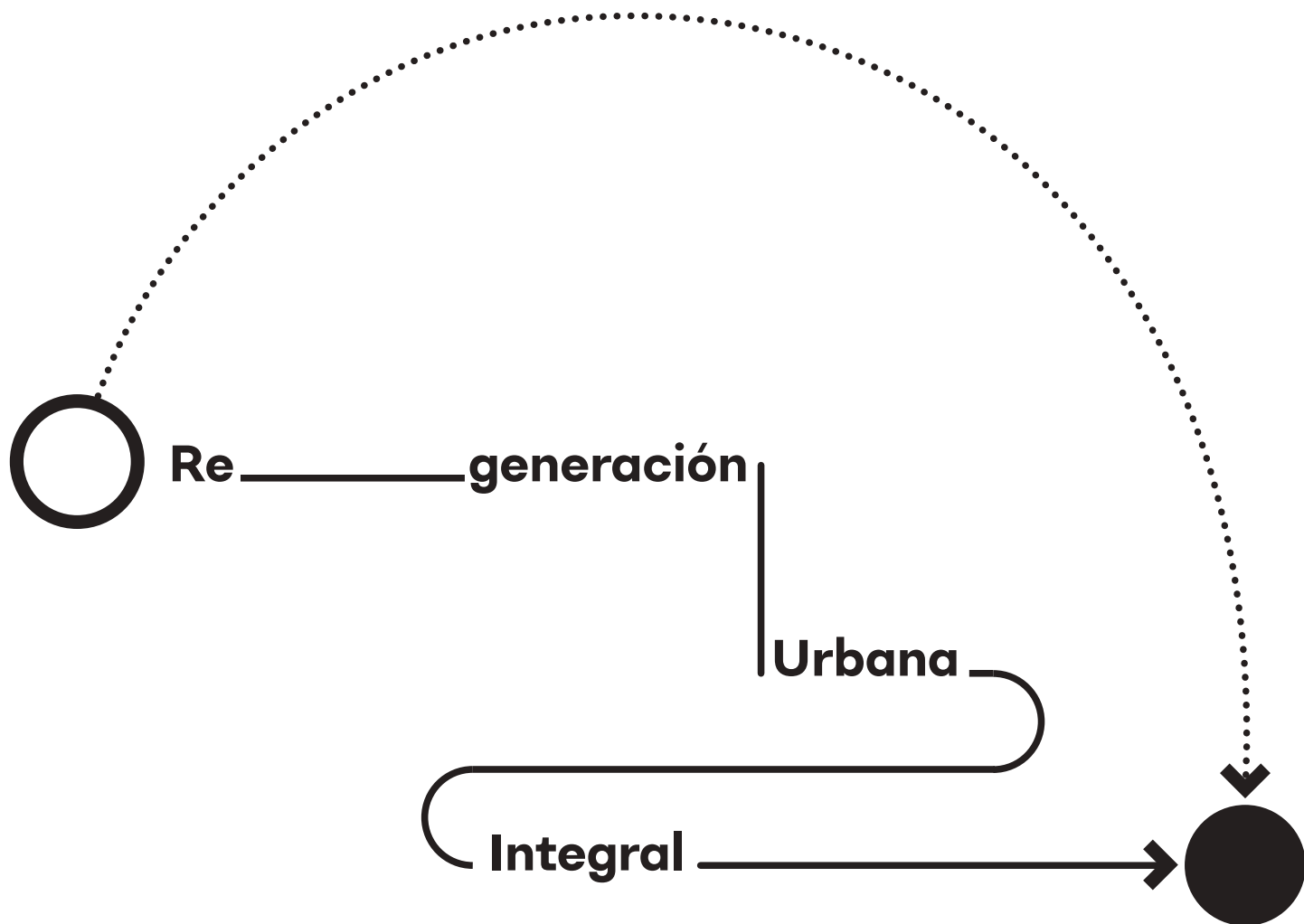
Publica

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

ISBN: 978-84-122444-6-6

Junio 2024

Este Informe se ha desarrollado en el marco del proyecto TED2021-130900B-I00, Regeneración Urbana Climática (Reur-clima), financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033 y por la Unión Europea "NextGeneration EU"/PRTR, cuyos Investigadores Principales son Juan Antonio Chinchilla Peinado y Felipe Iglesias González



*Ciudad y territorio en regeneración:
Informe del Observatorio 2030 del CSCAE*

Índice

<i>Prefacio</i>	6
<i>1. Introducción</i>	10
<i>2. Hacia una definición de la regeneración urbana</i>	14
2.1 Contexto	17
2.2 La definición en el contexto español	26
2.3 La regeneración urbana integral y sus áreas de intervención	28
2.4 Objetivos y beneficios de la regeneración urbana integral	32
2.5 Identificación de retos y posibles soluciones de la regeneración urbana integral	36
<i>3. La cadena de valor de la regeneración urbana</i>	42
3.1 Definición de las fases de la cadena de valor	45
3.2 ¿Qué agentes participan la cadena de valor de la regeneración urbana integral?	50
3.3 Relación entre agentes, fases y dimensiones de la regeneración urbana integral	54
<i>4. Instrumentos para la regeneración urbana</i>	62
4.1 Instrumentos económicos y fiscales	65
4.2 Instrumentos jurídicos y normativos	80
<i>5. Los indicadores para el diagnóstico y la evaluación</i>	98
<i>6. Casos de estudio</i>	144
<i>7. Conclusiones</i>	214
<i>Anexo de recomendaciones</i>	220
<i>Bibliografía y créditos</i>	242

Prefacio

Adaptar, de forma profunda y con una perspectiva integral, nuestras viviendas y edificios y mejorar nuestros barrios y territorios es una condición sine qua non para afrontar los grandes desafíos del siglo XXI y el fundamento para un bienestar a medio y largo plazo que no deje a nadie atrás, como reza el lema de la Agenda 2030. En este sentido, entre las muchas tareas desarrolladas por el Observatorio 2030 del CSCAE, desde 2018, destacan el análisis de la realidad de nuestros pueblos, ciudades y territorios, así como del sector de la edificación en España, el intercambio de conocimiento experto y la propuesta de medidas e instrumentos.

El objetivo es avanzar hacia una sociedad más igualitaria, sostenible y justa para todas las personas, garantizando el reequilibrio medioambiental y territorial. Esta misión ha guiado la labor desempeñada por el Grupo de Trabajo Especial de Regeneración Urbana, dentro del Grupo de Trabajo Ciudad y Territorio en Transición. Su resultado es este informe para facilitar a Administraciones Públicas, empresas del sector y profesionales la coordinación y activación de las medidas necesarias para un progreso justo, que cierre brechas urbanas y evite crecimientos a dos velocidades que solo generan desigualdad en nuestras ciudades.

En este sentido, sustentada en la calidad arquitectónica, la regeneración urbana integral resulta clave para combatir y mitigar los efectos de la emergencia climática, pero también desde una perspectiva económica y social para caminar hacia una sociedad más cohesionada y en paz. Estas son algunas de las líneas en las que coinciden los/as expertos/as que han participado en la elaboración de este documento, que articula la iniciativa público-privada y concreta las bases para impulsar la mejora de nuestros entornos urbanos y su adecuación a los retos de nuestro tiempo, tomando como referencia la Ley de Calidad de la Arquitectura, la Nueva Bauhaus Europea y las Agendas Urbanas.

Para ello, se han identificado más de 130 indicadores que miden los beneficios de la regeneración urbana integral. Estos indicadores han sido organizados en diferentes categorías que contemplan el impacto positivo en la habitabilidad, la salud y el bienestar, la actualización de los tejidos urbanos, la cohesión social y el refuerzo de las redes sociales y del sentido de pertenencia de la población local, la reducción de las desigualdades, el ahorro de recursos o la revitalización de los barrios a través de la mezcla de usos. Además de acotar, desde el conocimiento científico y la práctica profesional, qué es y en qué consiste un proceso de regeneración urbana integral, este informe especifica qué lugar ocupa cada agente dentro de la cadena de valor de la edificación, cuáles son los instrumentos necesarios para lograr el éxito, así como los indicadores para el diagnóstico y su evaluación.

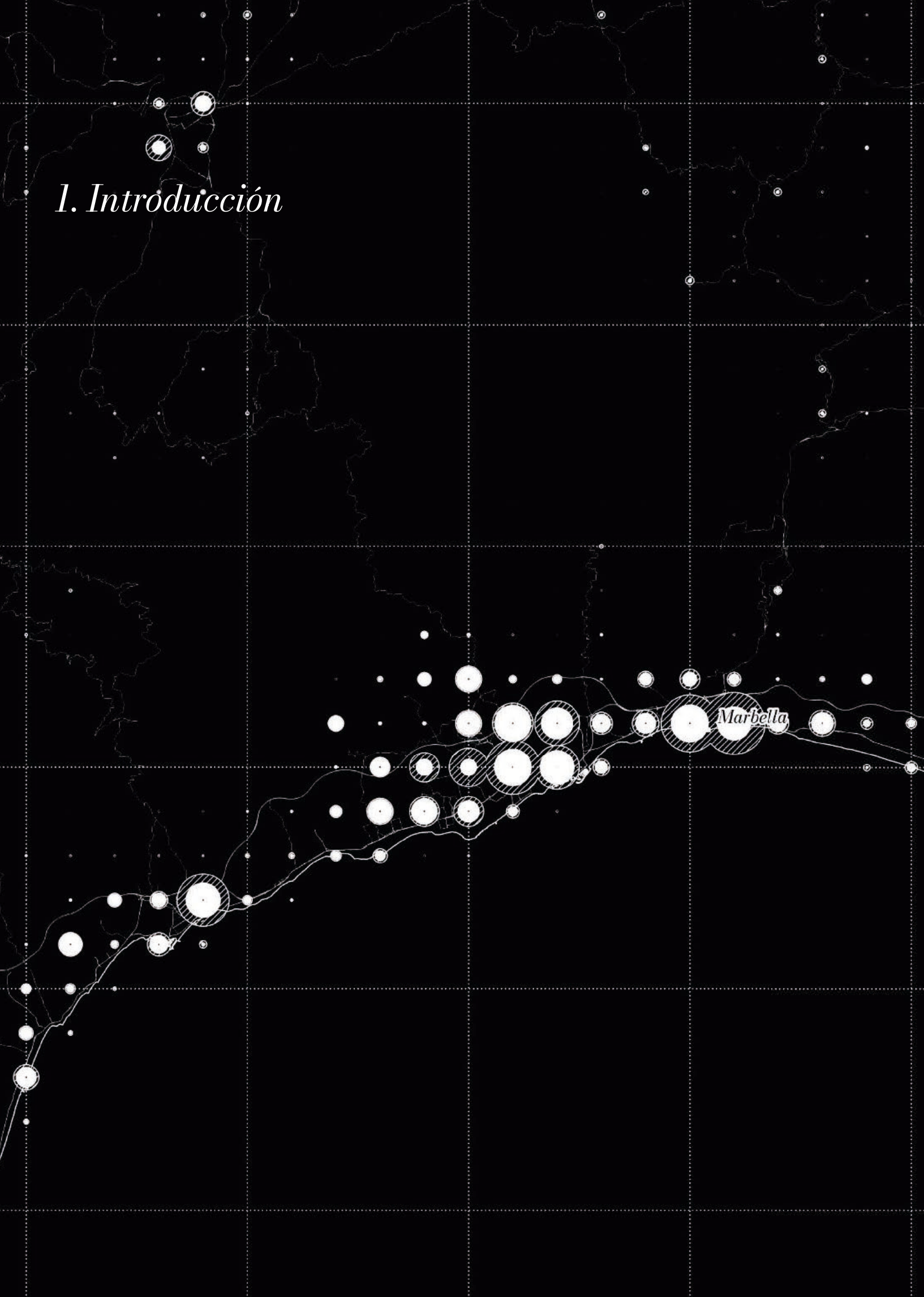
Todo ello acompañado de casos de éxito, que demuestran un camino posible para crear espacios regenerados y calidad arquitectónica.

El fin último es servir de base de trabajo y orientación a los agentes públicos y privados implicados en los procesos de regeneración urbana integral. Especialmente, las Administraciones públicas. Su papel es esencial en la consolidación de estos procesos. Solo así, con un diagnóstico preciso e integral, se podrán ofrecer soluciones eficaces, adaptadas a las peculiaridades del tejido y la estructura urbana de cada territorio y, por lo tanto, útiles para mejorar la calidad de vida de su comunidad.

La regeneración urbana integral es determinante para hacer frente a la crisis climática y energética y sentar las bases para una sociedad más justa y equitativa. El reto no es sencillo. Por eso, resulta capital aunar esfuerzos. Entre todos -Administraciones públicas, profesionales y empresas del sector y, por supuesto, de la mano de la sociedad civil- hemos de buscar y ofrecer soluciones innovadoras, creativas y respetuosas con nuestro patrimonio histórico y cultural para responder, de forma óptima, a los desafíos actuales y a las necesidades de la población.

*Marta Vall-Ilossera Ferran,
presidenta del Consejo Superior de los
Colegios de Arquitectos de España (CSCAE)*

1. Introducción





*Edificaciones anteriores
a 1980*



*Edificaciones posteriores
a 1980*



*A mayor radio
mayor cantidad*

1. Introducción

Este documento está impulsado por el **Observatorio 2030 del CSCAE**, una iniciativa surgida para promover la implantación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en España. Desde 2018, el Observatorio aglutina a los principales agentes implicados en nuestro país en el diseño de las ciudades. Las **Administraciones públicas, el sector empresarial y el tercer sector** (fundaciones, asociaciones, institutos tecnológicos y universidades) colaboran dentro este marco para hacer de nuestros entornos urbanos lugares más inclusivos, sostenibles y seguros.

El Observatorio se articula alrededor de diferentes líneas de actuación que, a partir de grupos de trabajo, reflexionan acerca de los diferentes ámbitos estratégicos que deben regir la arquitectura y la planificación del territorio: inclusión y justicia social, sostenibilidad, calidad, digitalización, seguridad, recursos y transición energética.

Es en este contexto cuando, en marzo de 2023, se crea un Grupo de trabajo especial de Regeneración Urbana dentro del **Grupo de Trabajo Ciudad y Territorio en Transición** (GT7). Formado por más de 140 expertos y expertas de diferentes disciplinas del conocimiento, su objetivo es definir un marco teórico, una metodología y las herramientas necesarias para abordar los proyectos de regeneración urbana integral, entendiendo su complejidad y heterogeneidad, pero desde la identificación de elementos comunes.

Este grupo se constituye, por un lado, como un instrumento para establecer un estudio profundo de la propia definición de regeneración urbana integral, los objetivos, los indicadores, las métricas y los actores que deben participar en este proceso y, por el otro, para argumentar los beneficios asociados y mapear y priorizar las áreas de actuación en base a criterios técnicos de distinta naturaleza que nos permitan plantear un análisis integral, ambicioso y con un retorno medible.

El informe, dirigido principalmente a todos los agentes públicos y privados implicados en los procesos de regeneración urbana integral, presenta los resultados en siete capítulos. Empezando por el contexto y la definición del concepto (áreas de intervención, beneficios, retos y posibles soluciones), el documento propone una cadena de valor (agentes, fases y dimensiones con la respectiva relación entre ellas) acompañada de instrumentos económicos y jurídicos así como de los indicadores clave para evaluar estos procesos de transformación del entorno.

Finalmente, se presentan una serie de buenas prácticas en el territorio español, que han sido seleccionadas por su relevancia instrumental y metodológica para ilustrar los conceptos explicados previamente.

En paralelo, se han recopilado recomendaciones de las principales guías existentes, orientadas a las Administraciones públicas y a otros agentes implicados en los procesos de regeneración urbana integral, para hacer operativos los criterios presentados y orientar los proyectos de acuerdo a la cadena de valor.

El objetivo último de este documento es facilitar la comprensión acerca de los procesos aún novedosos de regeneración, de cara a acelerar su implementación en años venideros para conseguir de forma satisfactoria los objetivos de desarrollo sostenible tan necesarios para garantizar que el entorno construido sea también impulsor de prosperidad y calidad de vida. ●

Integrantes del grupo de trabajo

Alberto Manzano de Federico (CREAMNN)
Álvaro Cerezo Ibarrondo (Profesional independiente)
Ana B. Moreno (OnCities2030)
Ana Etchenique Calvo (CECU)
Ana Rodríguez López (Ayto. Barcelona)
Angela Bascón Bascón (COACo)
Arturo Alarcón Barrio (IECA)
Asunción Rodríguez Montejano (AGREGA)
Belén Hermida (Profesional independiente)
Belén Macías Marín (Min. Igualdad – Inst. de las mujeres)
Belén Moneo Feduchi (Creas)
Blanca Gómez García-Verdugo (CNI – Instaladores)
Carles Donat Muñoz (O-BH)
Carlos Balmisa (Registradores de España)
Carlos Fernández Navarro (IECA)
Carlota Sáenz de Tejada (ISGlobal)
Carme Trilla i Bellart (O-BH)
Carmen Jiménez Alcaraz (Asemas)
Carmen Mendoza Arroyo (ASA)
Carmen Panadero (WIRES)
Carolina Roca (ASPRIMA – APCE)
Cecilia Foronda Díez (ECODES)
César Bartolomé Muñoz (IECA)
Concha Maza Luque (La Cultura)
Consuelo Villanueva de la Sierra (SdT)
Cristina Cristina Monje (ECODES)
David García Núñez (Madrid WCC)
David Martínez García (Ayto. Barcelona)
David Solla Navarro (Madrid WCC)
Diego Lozano Pérez (EMVS)
Eduardo Brunet Álvarez de Sotomayor (GFI)
Eloy Bohúa (SIMA)
Enrique Cremades Pastor (Ayto. Barcelona)
Enrique Larrumbide Gómez-Rubiera (IETCC-CSIC)
Enrique Manzano Martínez (COAM)
Ernesto Ignacio Gómez Tarragona (CGE)
Esteban García Marquina (COAVN)
Esther Soriano Hoyuelos (Saint Gobain)
Felipe Iglesias González (URÍA)
Fernando de Roda García (Greenward)
Fernando Zeledón Martínez (CAM)
Flavio Tejada Gorraiz (Arup)
Francisco Javier García Alcobendas (Ayto. Madrid)
Francisco Javier González González (UEM)
Francisco Pizarro Palma (Acciona)
Fulgencio Avilés Ingles (Asemas)
Gema Rodríguez López (FEMP)
Gemma Matos del Barrio (Min. Igualdad – Ins. Mujeres)
Gloria Viladrich González (Ayto. Barcelona)
Gonzalo Lacurcia Abaira (UN-Habitat)
Helena Beunza (Profesional independiente)
Herminia Fernández-Mensaque Serradila (Ayto. Madrid)
Iñigo Berezo Díez (Ayto. Madrid)
Isabel Alonso de Armas (BMI)
Isabel Calzas Hernández (Ayto. Madrid)
Isamar Anicia Herrera Piñuelas (CREAMNN)
Ivana Álvarez Arrayás (CREAMNN)
Javier Martín Ramiro (MITMA)
Javier Tobías González (ECODES)
João Pedro Santos (Reify)
Jon Aguirre Such (Paisaje Transversal)
Jordi Bosch Meda (O-BH)
Jorge Alonso Rodríguez (Chapman Taylor)
José Luís Borau Jordán (ONCE)
Jose Luis López (ANERR)

Jose Mº Ezquiaga Domínguez (P. independiente)
José Manuel Martín (Chapman Tylor)
Josep Donés Barcons (ASPRIMA – APCE)
Juan Antonio Chinchilla (UAM)
Juan Carlos Delrieu Alcaraz (AEB)
Juan Pérez Hereza (CGN)
Juan Rubio del Val (Observatorio Ciudad 3R)
Julia López Ventura (C40 Cities)
Laia Grau Balagueró (Ayto. Barcelona 2019–2023)
Lara Matos Franch (CREAMNN)
Leo Gutson (ECODES)
Leyre Octavio de Toledo (Savills)
Libe Garcia Kandina (COAVN)
Lucinio Muñoz Muñoz (Fundación ICO)
Luis Martín de Ciria (CREAMNN)
Luis Mateo Montoya (ANDIMAT)
Luis Moya González (ETSAM)
Luis Rodríguez Avial (Profesional independiente)
M.Mercede Mainar Font (Ayto. Barcelona)
Mº Ángel López Amado (CSCAE)
Mº Auxiliadora Marín (APCE)
Mº Dolores Ortiz Sánchez (Ayto. Madrid)
Mº José PiccioMarchetti Prado (CAM)
Manolo Arnal (CEAV)
Manuel Herrero Sánchez (UAAU)
Mar Moralejo Marino (Ayto. Madrid)
Mar Santamaria Varas (300.000 Km/s)
Maria Concetta Cocchiara (ANERR)
María González Velazquez (Ayto. Madrid)
María Jesús Sacristán de Miguel (Obs. Ciudad 3R)
Mariana Falcone Guerra (FEMP)
Mariano Sanz Oriente (CNC)
Marta Rodríguez-Gironés (FEMP)
Mayte de Diego Fernández (Ferrovia)
Mercedes De Miguel Sánchez (uDA)
Mercedes Díez Menéndez (Creas)
Miguel Ángel Díaz Camacho (ASA)
Miguel Hernández López (CREAMNN)
Mireia Sender Martí (O-BH)
Mireya Reguart Oyabide (ASA)
Moisés Castro Oporto (COACAN)
Nicolas Bermejo Presa (Saint Gobain)
Pablo Elorriaga (ASFES)
Pablo Martínez Díez (300.000 Km/s)
Patricia Hernández Cobo (ASPRIMA – APCE)
Pau Planelles Oliva (Ayto. Barcelona)
Pedro A. Prieto (MITECO – IDAE)
Pedro Parra (ANERR)
Pedro Tembory (AGREGA)
Pilar González (MITECO – IDAE)
Pilar Pérez de la Cuadra (COAM)
Raquel Fernández Antoñanzas (WIRES)
Rita Gasalla Regojo (COAM)
Rocío Perteguer Prieto (Registradores de España)
Samuel Espinosa Alises (ANERR)
Santiago Alfonso (Cosentino)
Santos de Paz Alberquilla (RESURGE – Rehabilita)
Sara Argüello Martínez (CGE)
Saray Molins Perez (Ayto. Barcelona)
Sonia De Gregorio Hurtado (ETSAM)
Susana Rodriguez García (Savills)
Teresa Godoy (ASFES)
Tomás Humada Buitrón (Iberdrola)
Valentí Pich Rosell (CGE)
Victor Viñuales Edo (ECODES)

*Investigación
y tercer sector*

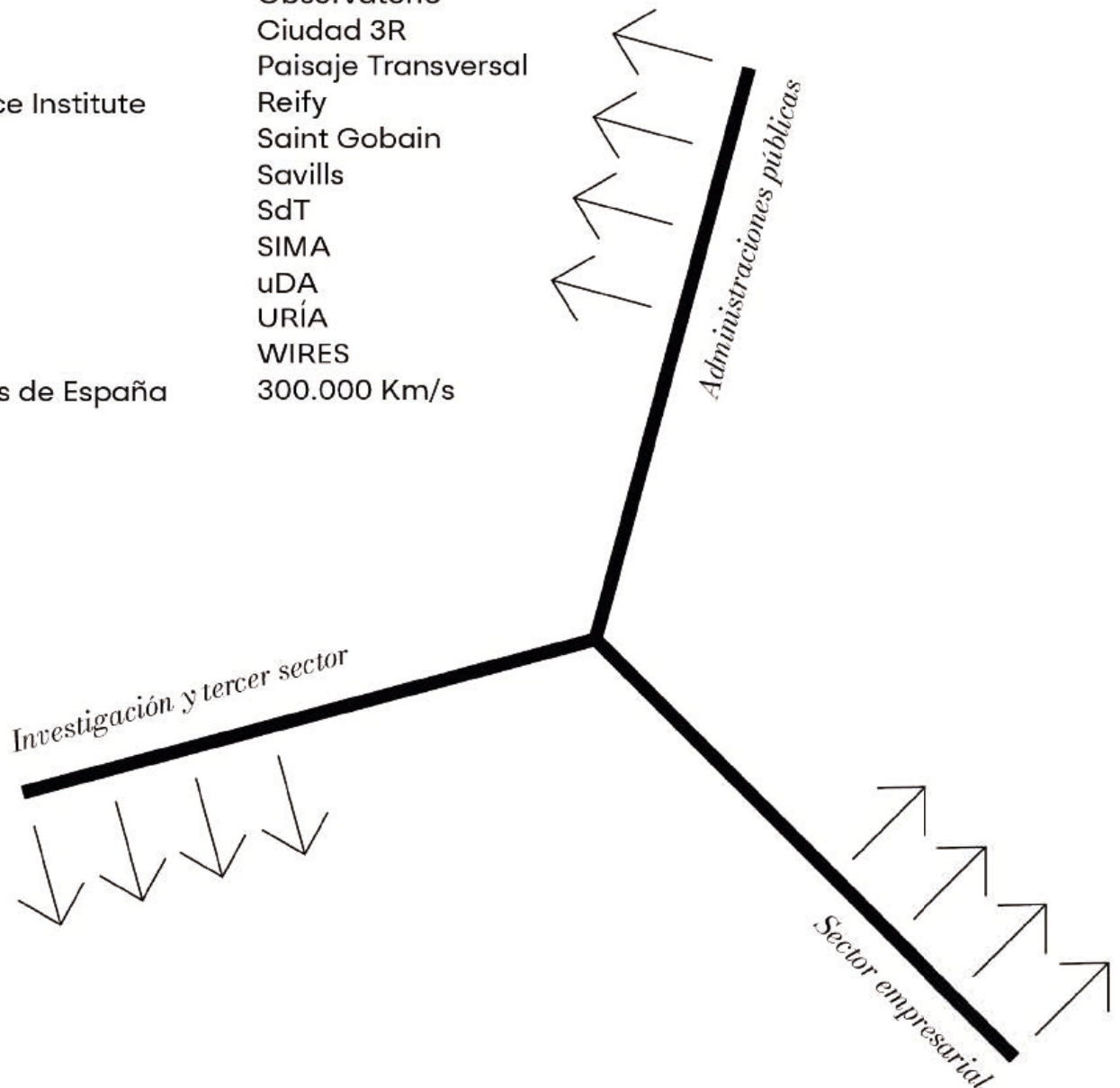
AGREGA
ASA
Asemas
ASFES
C40 CITIES
CEAV
CECU
CGE
CGN
CNC
COACAN
COACo
COAM
COAVN
CREAS
ECODES
ETSAM
FEMP
Green Finance Institute
IECA
IETCC-CSIC
ISGlobal
La Cultora
OA 2030
On Cities
ONCE
Registradores de España
RESURGE
UAAU
UAM
UEM
UN-Habitat

*Sector
empresarial*

ACCIONA
AEB
Aedas
ANDIMAT
ANERR
Arup
ASPRIMA - APCE
BMI
Chapman Taylor
CNI
Cosentino
CREAMNN
Ferrovial
Iberdrola
Madrid WCC
Observatorio
Ciudad 3R
Paisaje Transversal
Reify
Saint Gobain
Savills
SdT
SIMA
uDA
URÍA
WIRES
300.000 Km/s

*Administraciones
públicas*

Ayuntamiento de Barcelona
Ayuntamiento de Madrid
Comunidad Autónoma de Madrid
Dirección General de Accesibilidad y Centros - EMVS
Fundación ICO
Ministerio de Igualdad - Instituto de las mujeres
MITECO - IDAE
MITMA
O - BH



2. Hacia una definición de la regeneración urbana integral

*Edificaciones anteriores
a 1980*

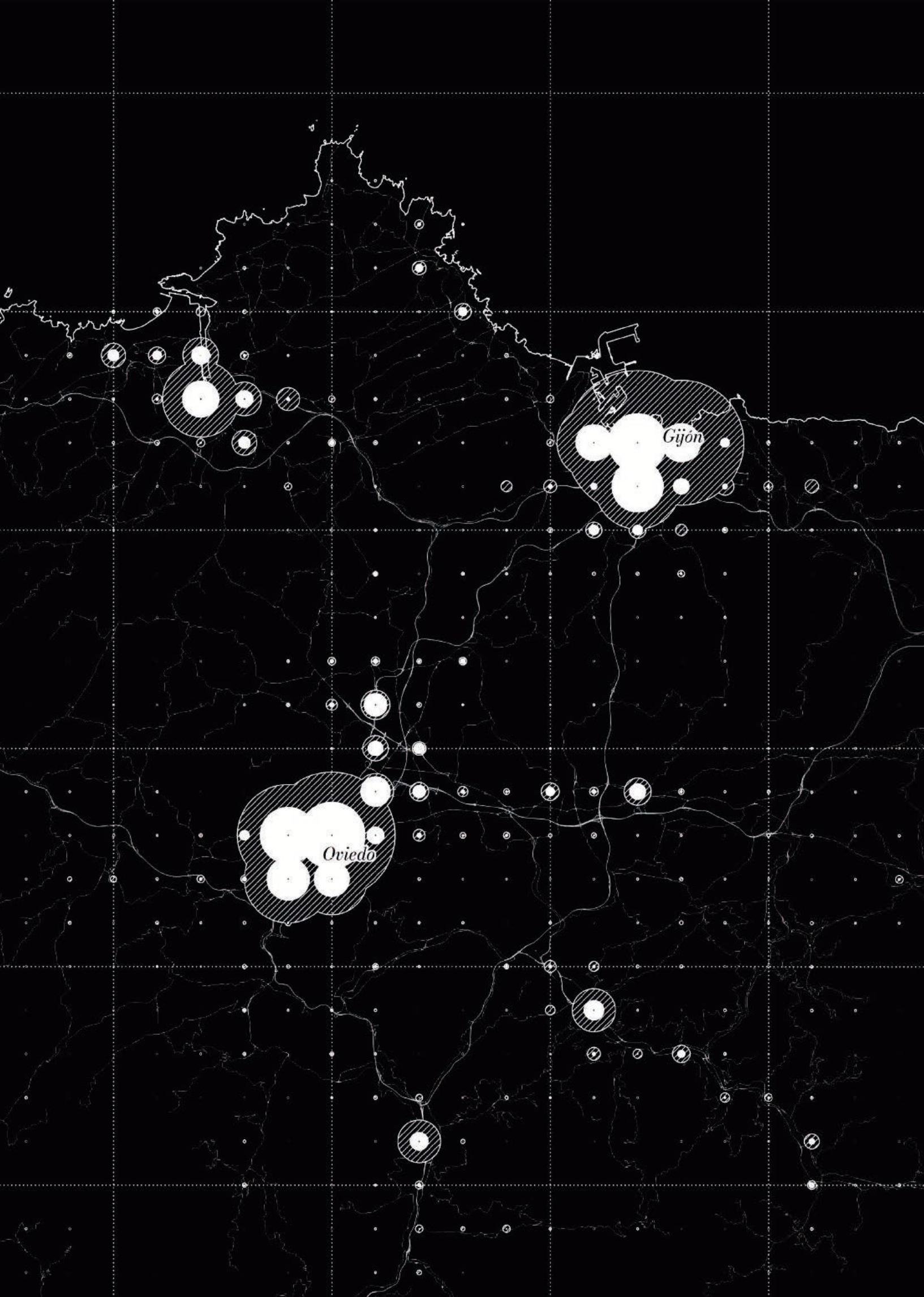


*Edificaciones posteriores
a 1980*



*A mayor radio
mayor cantidad*





Gijón

Oviedo

2. Hacia una definición de la regeneración urbana integral

Hoy, las ciudades siguen siendo el principal entorno para organizar nuestra vida en común. Los núcleos urbanos y rurales están en continua transformación para adaptarse a los cambios sociales, económicos, ambientales, y a las necesidades de sus habitantes, generando un impacto positivo en la calidad de vida de las personas.

Sin embargo, las ciudades también son grandes consumidoras de recursos naturales y pueden generar vulnerabilidad y segregación social. Efectivamente, el impacto medioambiental de las ciudades es clave para la supervivencia del planeta y debe ajustarse a los parámetros de sostenibilidad. Además, la segregación social sobre la matriz urbana puede dar lugar a situaciones de vulnerabilidad¹, concentrando y acentuando en ciertos territorios problemas residenciales, sociales y económicos.

Pese a estas externalidades, somos un territorio mallado con ciudades y pueblos conectados en el cual muchos de estos entornos están optando por el aumento de densidades de población para dar solución a los flujos migratorios que se están produciendo. Como consecuencia, según la ONU, en el 2050 casi el 70% de los habitantes del planeta residirán en entornos urbanos. En España este porcentaje ya se ha superado: el 88% de su población (48.027.027 personas) se concentra en áreas urbanas mayores de 5.000 habitantes, que suponen sólo el 29% del territorio. Esto nos sitúa entre los países con un mayor porcentaje de población urbana de toda la Unión Europea.

2.1 Contexto

Actualmente, el 25% de las personas vive en aglomeraciones urbanas superiores al millón de habitantes y el 17% en las ciudades más grandes como Madrid (con cerca de 7 millones de habitantes), Barcelona (por encima de los 3 millones en su área metropolitana), Valencia o Sevilla (por encima del millón y medio de habitantes)³.

En este contexto, la ordenación urbanística tiene un impacto directo en el bienestar de las personas mediante la configuración de los entornos urbanos y, por lo tanto, las actuaciones de regeneración de estas zonas son un aspecto crucial para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Por ejemplo, en España, la antigüedad y calidad del parque edificado hace necesarios procesos de rehabilitación que se han acelerado recientemente. En efecto, en 2023, se produjo un incremento del 9,4%. El mismo año, el número de viviendas visadas para gran rehabilitación aumentó de 34.525 (2022) a 37.783⁴.

Este desafío hace necesaria una estrategia estructural para revitalizar y mejorar los tejidos urbanos y la calidad de la vida de sus habitantes⁵, equilibrando el crecimiento económico con la preservación del patrimonio cultural, la creación de espacios públicos accesibles a todas las personas, la actualización de los tejidos productivos y la necesidad de afrontar la obsolescencia de la urbanización o la renovación del parque residencial, las dotaciones públicas y equipamientos privados en el marco de un desarrollo sostenible.

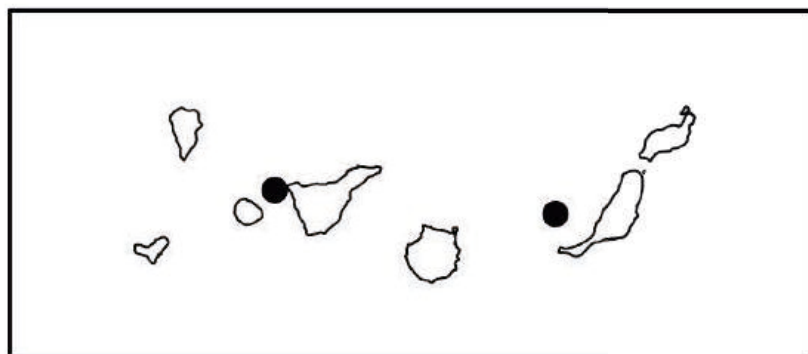
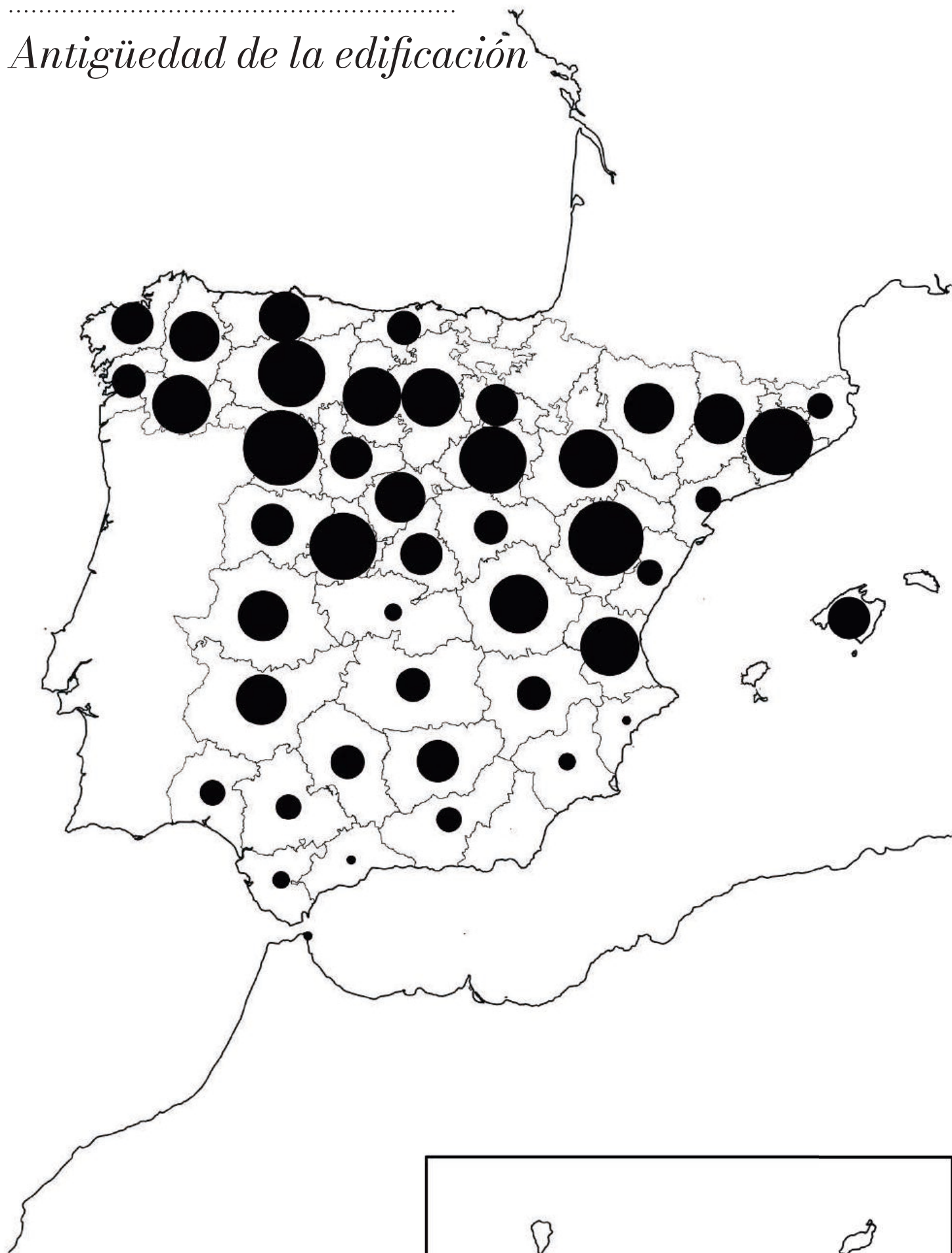
1. MITMA Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2021), Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España: Metodología, contenidos y créditos, Madrid, MITMA. Disponible en: http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/8E15B071-12B5-4390-A913-E7349266E9FA/111284/20120125_METODOLOGIA_ATLAS.pdf

2. Nomenclátor geográfico de municipios y entidades de población. Instituto Geográfico Nacional. https://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/documentos/Memoria_NGMEP.pdf

3. Además, tanto las pequeñas como las grandes áreas urbanas han experimentado buenos ritmos de crecimiento entre los años 2001 y 2016, que han sido del 18,8% en el caso de las pequeñas, y algo menor, del 16,2%, en el caso de las grandes.

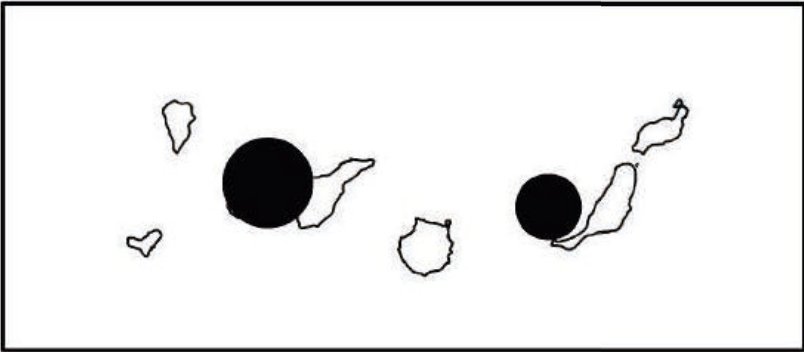
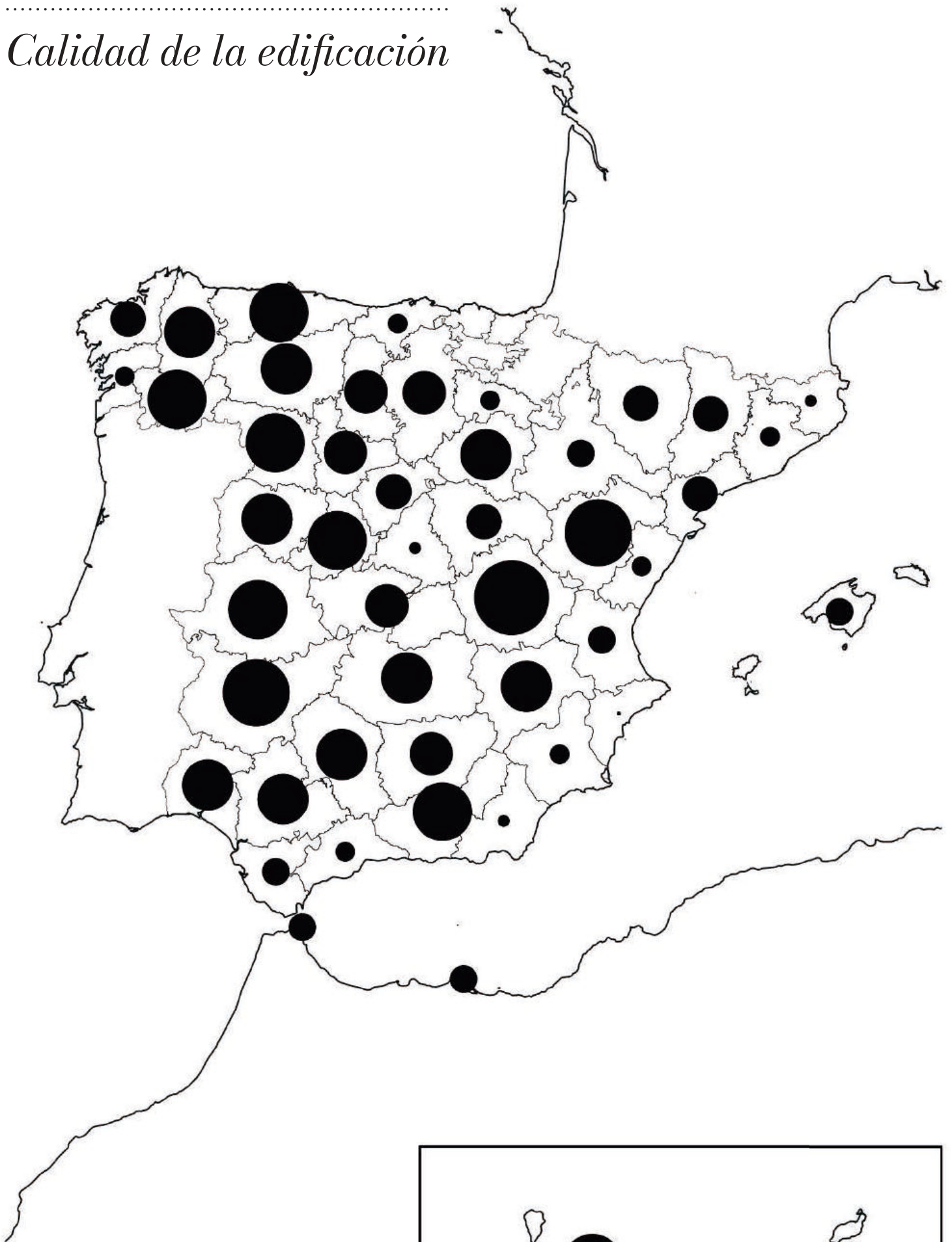
4. Según datos de visado del CSCAE.

.....
Antigüedad de la edificación



Porcentaje de inmuebles anteriores a 1.980 por provincia según datos de Catastro. Mayor tamaño del círculo implica un mayor porcentaje de inmuebles anteriores a 1980

.....
Calidad de la edificación



Porcentaje de inmuebles con una mala calidad de la edificación por provincia según datos de Catastro. Mayor tamaño del círculo implica un mayor porcentaje de inmuebles con mala calidad.

Junto a estos objetivos, se establecen los de participación ciudadana y promoción de la igualdad entre géneros. Una visión que hace de la reducción de las desigualdades y la cohesión social condición necesaria para conseguir los objetivos últimos de la regeneración.

En este marco, la regeneración urbana integral surge como un proceso complejo que busca revitalizar áreas urbanas mediante la integración de factores funcionales, económicos, sociales, culturales y medioambientales para crear ciudades más resilientes y sostenibles.

Este enfoque integral reconoce que la mejora de las ciudades no solamente se ha de focalizar en la renovación de infraestructuras o edificaciones, sino que implica atender las necesidades sociales de sus habitantes y proteger el medio ambiente.

2.1.1 La evolución del concepto de regeneración urbana: de la protección del patrimonio al enfoque integrado

La evolución de este concepto ha sido notable en las últimas cuatro décadas. Concretamente, en España, las primeras experiencias de protección del patrimonio construido de los centros históricos como la declaración del Conjunto Histórico Artístico de Madrid o el Plan Especial del Centro Histórico de Salamanca arrancan en este período y continúan, posteriormente, con actuaciones emblemáticas como la declaración de Ciutat Vella (Barcelona) como Área de Rehabilitación Integrada (A.R.I.)⁶.

El asentamiento de la democracia trajo consigo la preocupación por la mejora del ambiente urbano que se tradujo, entre otros, en la articulación de una serie de medidas de iniciativa pública en el ámbito de la mejora física de los barrios⁷. En este contexto, algunos ayuntamientos organizaron nuevos organismos para gestionar dichos procesos y desarrollar ordenanzas que los regulasen a nivel local (como por ejemplo la Ordenanza Municipal de Rehabilitación de Barcelona de 1985).

Esto se tradujo en una serie de actuaciones ejemplares, como la Remodelación de Barrios (RdB) de Madrid que, comenzando en 1979, actuó sobre treinta barrios de infravivienda de la periferia de Madrid.

Es en la década de 1990, coincidiendo con el asentamiento de las primeras iniciativas de regeneración y la consolidación de los ARI (con los planes de vivienda a partir de 1992),⁸ cuando la regeneración urbana comenzó a enfocarse en la sostenibilidad, integrando explícitamente los aspectos sociales, económicos y medioambientales en sus prácticas. Esta época marca el inicio de la promoción de directrices específicas para guiar estos procesos, destacando el programa URBAN como un esfuerzo significativo para promover el desarrollo sostenible, especialmente en los barrios más desfavorecidos.

Actualmente, la Carta de Aalborg⁹ y la Carta de Leipzig¹⁰ subrayan la importancia de abordar de manera integral las necesidades de las áreas urbanas, incluyendo la economía, la sociedad y el medio ambiente, con un énfasis particular en mejorar las condiciones de las zonas desfavorecidas.

Estos documentos establecen un marco para entender la regeneración urbana integral no solo como una cuestión de mejora física, sino como un proceso que debe atender a las necesidades básicas de la población, con enfoque de género, integrando la salud, el empleo y la vivienda con la protección ambiental. La Declaración de Toledo de 2010 afianza el compromiso europeo con este modelo¹¹, promoviendo un tipo de desarrollo que sea inteligente, sostenible e inclusivo socialmente.

Este enfoque se ha consolidado a lo largo de los años mediante diversas directivas, guías y declaraciones, tanto a nivel europeo como internacional y nacional, culminando en iniciativas como la Agenda Urbana 2030 de las Naciones Unidas, el Pacto de Ámsterdam (Agenda Urbana Europea) y el Pacto de Quito, hasta llegar a la Agenda Urbana Española de 2019.

En el caso de la Agenda Urbana Española, la mayoría de sus diez Objetivos Estratégicos (OE) tienen vínculos con la regeneración urbana integral en alguna de sus dimensiones (movilidad sostenible, mitigación del cambio climático, equidad y cohesión social, etc.).

Sin embargo, **el objetivo estratégico nº2 (OE 2)** la aborda de manera específica, considerándola una estrategia clave para evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente, promoviendo ciudades más habitables, sostenibles y resilientes.

De forma especial, con el **objetivo específico 2.5**, se quiere impulsar esta práctica como una herramienta para la revitalización de los barrios urbanos y la mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas, fomentando la participación ciudadana en la planificación y ejecución de los proyectos.

Todos estos marcos han servido para impulsar la regeneración urbana integral como una herramienta clave de transformación del entorno, **poniéndola recientemente en el centro de las políticas estructurales europeas** y motivando, así, un **cambio de escala y la vinculación estratégica con la prosperidad social, la supervivencia ambiental y el progreso económico.**

De esta forma podemos observar la importancia de la regeneración urbana integral a nivel europeo en el desarrollo de las estrategias de actuación promovidas por la Comisión Europea, en especial en la reducción de emisiones y la mejora de la eficiencia energética en el entorno construido.

Así, el *European Green Deal*, cuya finalidad es alcanzar la neutralidad de carbono en el año 2050, ha tomado como uno de sus ejes de actuación la “renovación de edificios para un estilo de vida más sostenible”¹² con el objetivo de duplicar la tasa de renovación de edificaciones en los próximos años. Entre otros, este se articulará a través del *Social Climate Fund*, poniendo especial énfasis en grupos de población más vulnerables.

Dentro de esta línea de actuación, con el interés por aumentar la eficiencia energética de la edificación, surge, también a nivel europeo y como plan de acción, la *Renovation Wave*¹³ para pormenorizar las directrices, estableciendo los criterios para una financiación más accesible y enfocada.

Este plan de acción cuenta con tres líneas de actuación: abordar la pobreza energética, la renovación de edificios de carácter público y la descarbonización de los sistemas de climatización.

Es además interesante la inclusión transversal de la *New European Bauhaus*¹⁴ (NEB) como motor de innovación y desarrollo del *European Green Deal*. Esta política trata de promover actuaciones que incorporen los conceptos de sostenibilidad, belleza e inclusión en su conjunto - tanto en su producción como en su desarrollo. Se promueven entonces distintas soluciones que además de incentivar el reuso y la regeneración en clave energética, buscan soluciones transversales que mejoren la calidad de vida de sus usuarios y usuarias a varios niveles.

En definitiva, **todas estas políticas recientes son el reflejo de una aceleración de estrategias anteriores (que han puesto el foco del desarrollo urbano en la transformación de la ciudad existente) y que, actualmente, incorporan nuevos criterios ambientales, sociales y económicos -haciendo de la regeneración urbana integral una de las herramientas fundamentales para hacer frente al cambio climático y conseguir, de manera urgente, los objetivos de desarrollo sostenible sin dejar a nadie atrás.** ●

5. Con calidad de vida, se hace referencia al bienestar de las personas, relacionando la dimensión espacial con factores como el alojamiento, seguridad, salud, ocio, estética del entorno, uso del tiempo, condiciones ambientales, etc., incluyendo en ellos la perspectiva de género.

6. Matesanz Parellada, Ángela. El modelo de rehabilitación Urbana en Barcelona. <https://vps181.cesvima.upm.es/re-hab/2012/04/12/el-modelo-de-rehabilitacion-en-barcelona/>

7. Decreto Ley 12/80 de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo (BOE n.º 238 de 1980)

8. Hernández Aja, A., Matesanz Parellada, Á., Rodríguez-Suarez, I., García Madruga, C. (2015). Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012). *Informes de la Construcción*, 67(EXTRA-1): m024,

9. Carta de Aalborg 1994, disponible en https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/BEBD328B-4E33-417A-B8D7-EAE6A659147B/128912/19940527_CartaDeAalborg.pdf

10. CARTA DE LEIPZIG sobre Ciudades Europeas Sostenibles. (2007, May 2). Disponible en https://www.fomento.gob.es/recursos_mfom/pdf/91B5958A-585C-4E92-8B1FC06F5CBC4C4B/111500/LeipzigCharte_Es_cle139ba4.pdf

11. “La regeneración urbana integrada se concibe como un proceso planificado que ha de trascender los ámbitos y enfoques parciales hasta ahora habituales para abordar la ciudad como totalidad funcional y sus partes como componentes del organismo urbano, con el objetivo de desarrollar plenamente y de equilibrar la complejidad y diversidad de las estructuras sociales, productivas y urbanas, impulsando al mismo tiempo una mayor ecoeficiencia ambiental”. Reunión Informal de Ministros de Desarrollo urbano. Declaración, Toledo 2010, p.7. <https://www.transportes.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/otros-proyectos-y-actividades/agenda-urbana-europea/reunion-informal-de-ministros-de-vivienda-y-desarrollo-urbano-toledo-20-22-junio-2010/reunion-informal-de-ministros-de-vivienda-y-desarrollo-urbano-de-la-ue-toledo-21-y-22-de-junio-de-2010>

12. Delivering the European Green Deal https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/delivering-european-green-deal_en

13. Renovation wave, Comisión Europea. https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en

14. New European Bauhaus. https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en

15. Calvete Oliva, Antonio; Campos Esteban, Pilar; Catalán Matamoros, Daniel; Fernández de la Hoz, Karoline; Herrador Ortiz, Zaida; Merino Merino, Begoña; Ramírez Fernández, Rosa; Santaolaya Cesteros, María, & Hernández Aguado, Ildefonso (2010), “Innovando en salud pública: monitorización de los determinantes sociales de la salud y reducción de las desigualdades en salud: Una prioridad para la presidencia española de la Unión Europea en 2010”, *Revista Española de Salud Pública*, vol. 84, n.º 1, pp. 3-11. DOI: <https://doi.org/10.1590/S1135-57272010000100002>

16. Ministerio de Sanidad (2021), *Acción comunitaria para ganar salud. O cómo trabajar en red para mejorar las condiciones de vida*, Madrid, Ministerio de Sanidad. Disponible en: <https://www.sanidad.gob.es/areas/promocionPrevencion/entornosSaludables/local/estrategia/herramientas/guiaAccionComunitaria.htm>

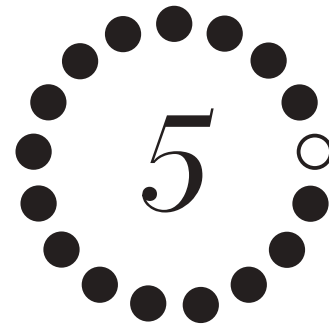
ODS



Salud y bienestar

La regeneración urbana puede garantizar una vida sana y promover el bienestar de los y las residentes en todas las edades mediante la mejora del conjunto de los determinantes sociales de la salud¹⁵ (como la calidad del aire, el acceso a espacios verdes o la seguridad en las calles y la accesibilidad universal). Si además incluye un trabajo comunitario, podemos considerar la regeneración como un proceso salutogénico.¹⁶

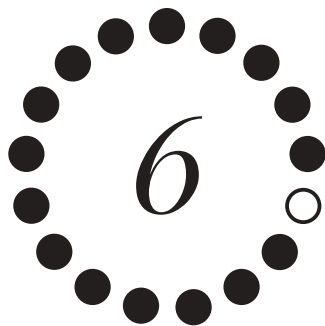
ODS



Igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas

La regeneración urbana puede paliar las dificultades ocasionadas por las distintas necesidades y posibilidades de acceso de hombres y mujeres al espacio público y a los servicios para dar soporte a las actividades de cura y cuidado de las personas.

ODS



Agua Limpia y Saneamiento

La regeneración urbana puede inducir mejoras en el aprovechamiento y en los modelos de uso del agua, incidiendo en la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y las edificaciones y la renovación de las zonas verdes y pavimentadas.

ODS



Energía asequible y no contaminante

La regeneración urbana puede incluir la implementación de tecnologías más limpias y eficientes para reducir el consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero.

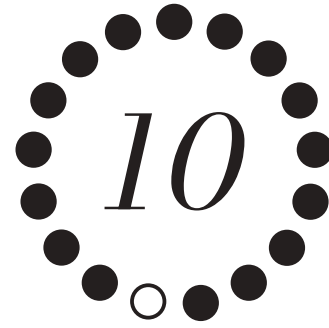
ODS



Industria, Innovación e infraestructuras

La regeneración urbana puede ayudar a crear empleos locales y asequibles, fomentando la industrialización sostenible y la innovación en los procesos de transformación del entorno. También debe incluir los grandes espacios de las infraestructuras (como las industriales) ya sea para mejorar su sostenibilidad en todas sus variables o transformarlos, ayudando así en el reciclaje del territorio.

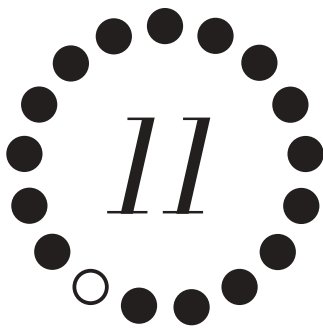
ODS



Reducir las desigualdades

La regeneración urbana puede ser una herramienta para reducir desigualdades urbanas y sociales, por ejemplo, aumentando el acceso a la vivienda y mejorando la calidad de vida de las personas que viven en áreas deprimidas o empobrecidas.

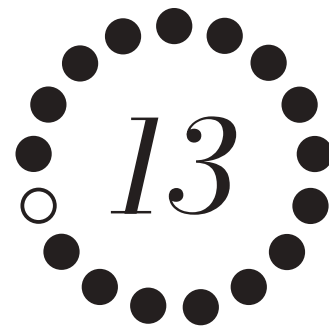
ODS



Ciudades y comunidades sostenibles

La regeneración urbana puede contribuir a este objetivo al mejorar la calidad de vida en las áreas urbanas y rurales existentes y alentar la construcción de comunidades más inclusivas, conectadas y resilientes.

ODS



Acción por el clima

La regeneración urbana puede ayudar a abordar el cambio climático y promover la resiliencia climática, al reducir el consumo de energía y las emisiones de gases de efecto invernadero.

2.2 *La definición en el contexto español*

Con estos precedentes y consideraciones de base, el Grupo de Trabajo ha analizado las características de la regeneración urbana integral, con el fin de definir unas pautas a seguir para poder llevar a cabo actuaciones específicas en diferentes ámbitos y contextos.

La definición del concepto es el primer y también más importante punto a determinar, ya que frecuentemente la regeneración urbana integral se confunde con la rehabilitación, reforma, renovación o reordenación de la urbanización existente.

En este sentido, la definición del Real **Decreto Legislativo 7/2015**¹⁷ se considera la más idónea ya que es aplicable a la totalidad del territorio español¹⁸ y hace hincapié en las actuaciones sobre la ciudad existente y su carácter integrado a través de la figura de la “actuación sobre el medio urbano de regeneración y renovación urbana”.

Esta actuación de régimen especial establece el marco global, objetivos, determinaciones, derechos y facultades, cargas y deberes, instrumentos y procedimientos para poder definir las actuaciones de regeneración urbana integral. ●

17. Artículo 2. Definiciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

18. Por ejemplo, el País Vasco cuenta con una definición propia incluida en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda del País Vasco que, si bien ha sido tomada en cuenta por el Grupo de Trabajo Especial, no es aplicable al resto de comunidades.

“ (...) 1. Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.”

(Real Decreto Legislativo 7/2015)

2.3 La regeneración urbana integral y sus áreas de intervención

La necesidad de la regeneración urbana integral deriva del envejecimiento y obsolescencia de los tejidos urbanos junto el incremento de los estándares de calidad de vida y requisitos funcionales exigibles a las ciudades que, de forma global, se han acelerado a causa de la necesaria adaptación al cambio climático y transición energética. Además, las dinámicas demográficas de envejecimiento de la población como consecuencia de la mejora del sistema de salud demandan adaptar los entornos urbanos y rurales a nuevas necesidades.

Así, se presenta en diferentes situaciones y múltiples áreas que pueden tener características urbanas, económicas, sociales y ambientales muy diversas, en las cuales se reconoce la exigencia de intervenir para recuperar las condiciones básicas del hecho urbano (Hernández & Rodríguez, 2017)¹⁹ como pueden ser la actividad económica, la cohesión social, un parque residencial adecuado y el equilibrio público.

Por ello, se incide en entender la regeneración integral como un proceso capaz de abarcar las escalas de intervención necesarias, que contemplen ámbitos diversos con necesidades tanto de actualización y con tejidos sociales particulares:

- **Ciudades grandes e intermedias**, con áreas de intervención definidas por distintas casuísticas funcionales, ambientales, sociodemográficas y económicas.
- **Pueblos y aldeas rurales**, con especial énfasis en los conjuntos históricos como motor de la regeneración integral de estos entornos con un fuerte vínculo con el paisaje y unas problemáticas específicas ligadas a las dinámicas demográficas (envejecimiento, despoblación, etc.).

Por otra parte, también es relevante aportar estrategias para intervenir mediante procesos de regeneración en la ciudad no consolidada. En estos ámbitos (interiores o periféricos), la regeneración puede aportar beneficios en términos sociales, económicos y medioambientales.

En cuanto a las actuaciones en los tejidos urbanos consolidados (ya sean residenciales como productivos, mixtos u otras tipologías), la heterogeneidad de condiciones de las áreas de intervención, implica que los instrumentos han de ajustarse a las distintas situaciones y procesos. Por tanto, es importante identificar una taxonomía que defina los parámetros de clasificación de los ámbitos de intervención según sus características y necesidades. Según Hernández Aja y Rodríguez Suárez²⁰, se pueden reconocer cuatro tipologías de barrios y/o áreas donde intervenir con acciones específicas:

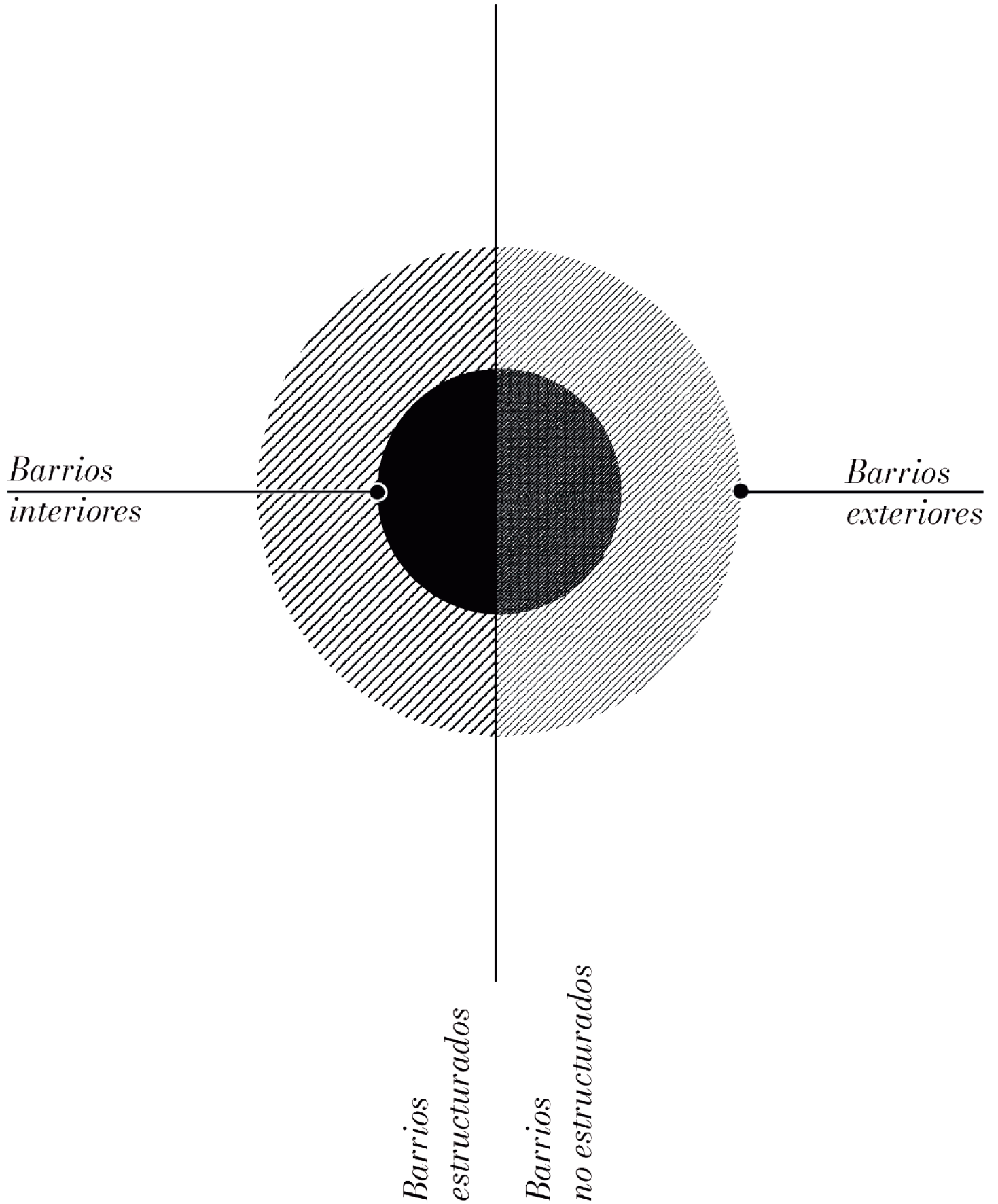
19. Hernández Aja, A., & Rodríguez Suárez, I. (2017). De la rehabilitación a la regeneración urbana integral. *Ciudades*, (20), 1-20. <https://doi.org/10.24197/ciudades.20.2017.20>

20. *Idem anterior.*

- **Barrios estructurados en áreas interiores de las ciudades**, con poblaciones de ingresos medios, donde sólo es necesario intervenir sobre el “soporte” (en sus dos dimensiones: edificado y urbano), para adecuarlos a las nuevas necesidades.
- **Barrios desestructurados en áreas interiores de la ciudad**, de ingresos bajos y con graves problemas sociales y constructivos. En ellos es necesario actuar mediante planes integrales que atiendan articuladamente a la resolución de los problemas existentes: mal estado del soporte, pérdida de las actividades económicas que los mantuvieron, degradación social de la población existente (personas mayores que viven sin compañía, solos, migrantes con bajas rentas, parados de larga duración, etc.). En estos espacios no basta con intervenir sólo en lo “físico”, hay que actuar reconstruyendo lo social, lo ambiental y lo económico. No es aceptable pensar que se puede expulsar (¿a dónde?) a la población que los habita.
- **Barrios semiestructurados en áreas exteriores de la ciudad** (o el área metropolitana), de ingresos medios. En ellos es necesario intervenir en el soporte, pero también crear las condiciones necesarias para asegurar la calidad de vida urbana, multiplicando las funciones, reduciendo la necesidad de transporte motorizado y reforzando el sentido de lo público y la conciencia de colectividad.
- **Barrios desestructurados en áreas periféricas de la ciudad**, con bajos ingresos, con graves problemas sociales, ambientales y con una edificación de muy mala calidad. En estos barrios es necesario actuar mediante la redacción de “planes integrales”. En ellos puede resultar más difícil actuar que sobre los barrios centrales, ya que no cuentan con ninguna ventaja: tienen peor posición en la ciudad, su soporte edificado y urbano carece de ninguna calidad y su población tiene graves dificultades para acceder a los servicios públicos. ●

.....

4 tipologías de barrios



2.4 Objetivos y beneficios de la regeneración urbana integral

Tal como se ha introducido previamente, la regeneración urbana es un proceso integral que busca adaptar las ciudades tanto al cambio climático como a las nuevas dinámicas sociodemográficas (envejecimiento o necesidad de emancipación de las personas jóvenes), revitalizando las áreas urbanas y rurales que han sufrido un deterioro funcional, ambiental, económico y social a través de un proceso que trasciende de la simple intervención física y aborda cuestiones más amplias.

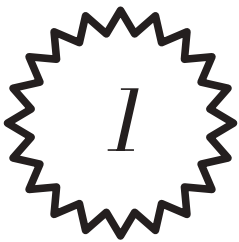
Así, sus **objetivos** se concretan principalmente en la mejora del entorno físico y la sostenibilidad ambiental, la renaturalización, la inclusión social y el incremento de la calidad de vida de la ciudadanía, la promoción de la participación ciudadana en la toma de decisiones, la accesibilidad universal, la inclusión de la perspectiva de género, la implantación de la tecnología para mejorar la eficiencia (en las prestación de servicios, el tráfico o la seguridad), la recuperación de la urbanización, la redotación de los barrios, la obsolescencia urbana y otros aspectos de la vida urbana.

Fruto de estos objetivos, la regeneración urbana integral es capaz de **aportar sendos beneficios sociales, económicos y medioambientales**. Por ejemplo, frena el vaciamiento de áreas urbanas obsoletas, mitigando la vulnerabilidad socioeconómica y propiciando la diversidad social y de usos.

También contribuye a la reducción de emisiones de CO₂ y de la dependencia energética, a la par que equilibra los gastos energéticos en los hogares más vulnerables (fruto del aumento de la eficiencia). Por otro lado, propicia una menor ocupación de suelo y reduce la vulnerabilidad a los cambios climáticos, mejorando la calidad ambiental y evitando los efectos nocivos sobre la salud en hogares insalubres.

Dentro de estos múltiples impactos positivos, en el marco del Grupo de Trabajo, se han definido **diez aspectos beneficiosos de estos procesos**. Éstos se pueden abordar de manera individual o conjunta, potenciándose en mayor o menor medida según las características específicas de cada proyecto de regeneración. ●

Los 10 beneficios



Habitabilidad y resiliencia

La regeneración urbana integral es una oportunidad para implementar estrategias de reducción del impacto climático (mitigación y adaptación) y mejorar el espacio público, urbano e interurbano.



Actualización de los tejidos urbanos

La regeneración urbana integral fomenta la mejora del parque de viviendas, los tejidos productivos y otros tejidos con usos urbanos diversos bajo criterios de calidad, sostenibilidad y eficiencia.



Cohesión social y sentido de pertenencia

La regeneración urbana integral tiene un impacto positivo al reforzar las redes sociales y el sentimiento de pertenencia de la población local, favoreciendo la inclusión intergeneracional, la reconexión socio-espacial, y las capacidades locales y el desarrollo comunitario (mediante procesos participativos que consoliden grupos de trabajo para el diseño y la mejora del entorno así como la posterior gestión de bienes comunes).



Salud y bienestar

La regeneración urbana integral es una herramienta para mejorar la calidad ambiental del entorno urbano, la salud colectiva y el bienestar de la ciudadanía a través de la inclusión de criterios de salud (fomento de la movilidad activa y los modos de transporte no contaminantes, mejora de la calidad del aire, acceso al espacio público, etc.).



Equidad social

La regeneración urbana integral refuerza la cohesión y la diversidad social mediante la creación de vivienda asequible o de nuevos usos y servicios para la ciudadanía, además de facilitar el acceso al espacio público de mujeres y hombres (generando la mejora del uso del tiempo y oportunidades para toda la población).

Ahorro de recursos

La regeneración urbana integral impulsa la racionalización de los recursos hídricos (mejorando también su proceso de reciclado) y contribuye al ahorro de energía y a la reducción de la huella de carbono.



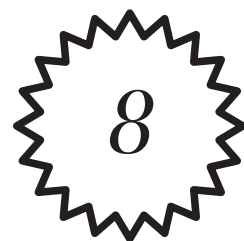
Valor patrimonial y dinamismo económico

La regeneración urbana integral es un motor de desarrollo económico ya sea por el aumento de valor patrimonial de las áreas renovadas, la disminución de potenciales cargas económicas públicas (sanitarias, medioambientales, sociales) o el impulso en el sector de la construcción (creación de empleos especializados, uso de técnicas específicas, innovación en procesos y materiales de alto valor añadido, etc.).



Restauración de los ecosistemas naturales

La regeneración urbana integral es una oportunidad para integrar y regenerar los servicios ecosistémicos así como el uso de soluciones basadas en naturaleza y la restauración del paisaje.



Diversidad de usos y optimización del suelo e infraestructuras

La regeneración urbana integral incide en la revitalización e incremento de la diversidad de los tejidos urbanos por medio de la mezcla de usos.



Conectividad física y digital

La regeneración urbana integral mejora la accesibilidad a las infraestructuras físicas (movilidad en modos sostenibles, energía, etc.) a la vez que reduce la brecha digital (com el incremento de la accesibilidad a las infraestructuras de telecomunicaciones que revierte en un aumento del nivel de digitalización de la población).



2.5 Identificación de retos y posibles soluciones de la regeneración urbana integral

Para poder llevar a cabo de manera eficaz y coherente el proceso de la regeneración urbana integral y definir unas fases concretas del proceso y los agentes intervinientes en cada una de éstas (*tal como se presentan en el capítulo 3*), ha sido necesario identificar y analizar los retos que caracterizan la implementación de la regeneración y sus posibles soluciones.

Se han dividido en **cinco dimensiones específicas**, de acuerdo a su función y potencial en las diferentes etapas del proceso de regeneración:

- **Regulación:** marco normativo específico.
- **Financiación:** existencia de los mecanismos fiscales y financieros adecuados.
- **Transparencia:** gobernanza e implicación de la ciudadanía en la planificación y transformación de sus barrios.
- **Capacitación:** disponibilidad de perfiles técnicos y equipos integrados para abordar los proyectos de regeneración.
- **Innovación:** fomento y comunicación de buenas prácticas.

Este enfoque ha permitido una identificación clara y sistemática de las necesidades según las dimensiones establecidas previamente, facilitando una comprensión más profunda y una intervención más efectiva en cada aspecto del proceso de regeneración. Además, esto asegura que todos los factores relevantes son considerados en conjunto, potenciando la creación de estrategias integrales que aborden de manera holística las complejidades de la regeneración urbana integral.

En términos generales, para cada uno de las cinco dimensiones, se destaca la necesidad de:

- **Flexibilizar la financiación** e informar sobre los diferentes tipos de instrumentos (subvenciones y préstamos, etc.), de acuerdo con las medidas y mecanismos habilitados para poder disponer un sistema de intervención económicamente sostenible así como de proyecciones de costes, líneas de ingresos, impactos fiscales y beneficios directos e indirectos.
- Agilizar los planes y crear **normativa ad hoc** para los varios tipos de actuaciones posibles en regeneración urbana integral.
- Reforzar la **colaboración público-privada** para impulsar actuaciones de regeneración, que tengan una **visión estratégica, integrada y de largo plazo**.

- Impulsar la figura del **agente regenerador** y disponer de **personal cualificado (oficina de barrio)** que pueda asesorar y acompañar a las partes interesadas en el proceso.
- Informar y concienciar a los implicados en las actuaciones de regeneración y su vinculación con el medio urbano que dota de valor a sus propiedades, les dignifica y les sirve.
- Involucrar a las **comunidades de vecinos**, proporcionando información durante todos los aspectos del proceso, desde el inicio hasta el final.
- Garantizar la **transparencia** y facilitar la incorporación de la tecnología y digitalización.

Estas cinco dimensiones pueden también entenderse como los instrumentos mediante los cuales se puede hacer de puente entre los retos y las propuestas (tal como se desarrolla en el capítulo 4 para los instrumentos financieros y jurídicos). ●

Financiación

Si bien los distintos procesos de regeneración se encuentran con diversos retos financieros (*tal como se explora de manera detallada en el capítulo 4*), cabe destacar la importancia que toma en los mismos la **flexibilidad de los distintos mecanismos financieros, aportaciones y ayudas disponibles**. Los esquemas de regeneración cuentan con la adaptabilidad necesaria para poder desarrollarse de forma integral. Además, el liderazgo del conjunto de las personas propietarias, la ciudadanía y administraciones hace que la colaboración y la gestión sean propiciadas por múltiples actores, liderados generalmente por la administración local.

Esta adaptabilidad planteada en varios niveles (por ejemplo en la concienciación de **las aportaciones económicas individualizadas con cargo al deber de conservación** y en los procesos de **subvención**) podría mejorarse **promoviendo procesos faseados, con modelos de financiación más flexibles** y que incorporen en el proceso tanto a las personas propietarias, a los agentes privados, a los agentes filantrópicos como a la sociedad civil. Además, existen otros mecanismos relacionados con la **Ley contrato crédito inmobiliario de 2019 o el establecimiento de los gobiernos locales como agentes financieros, etc.**

Adicionalmente a las aportaciones obligatorias de los propietarios y propietarias incluidas en las actuaciones sobre el medio urbano de regeneración y renovación (en su caso integradas), es necesaria también la búsqueda de colaboraciones entre distintos agentes para la cofinanciación de procesos de regeneración.

Este es otro de los principales desafíos identificados, tanto entre distintas entidades públicas como especialmente entre organizaciones públicas y privadas. La financiación compartida permite reducir las aportaciones de los habitantes, flexibilizar el origen de los recursos económicos y aumentar el alcance del proceso.

Finalmente, para abordar el reto de la **búsqueda de alternativas de financiación**, se puede optar por promover mecanismos complementarios de recaudación de fondos y establecer **nuevos modelos de gestión alternativos** (como cooperativas, etc.) que abordan, por otro lado, el desafío de la **falta de control sobre los mecanismos fiscales para arrendar**.

Regulación

La idea de que los espacios urbanos deben adaptarse a sus habitantes (teniendo en cuenta su estilo de vida y la convivencia de la ciudadanía), sugiere también la necesidad de repensar y adaptar las regulaciones urbanísticas a las realidades contemporáneas - ya que en muchos aspectos, estas normativas no permiten flexibilidad para afrontar los retos a los que se enfrentan las ciudades.

Es en este escenario donde la regulación emanada en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (ahora subsumida en el TRLSRU2015), con **las actuaciones sobre el medio urbano de regeneración y renovación** adquieren todo su potencial y asumen la **flexibilidad regulatoria precisa** para superar la rigidez de las normativas urbanísticas de algunas comunidades autónomas.

Con las actuaciones sobre el medio urbano de regeneración y renovación todas las flexibilidades son posibles: la exoneración de las cesiones de la edificabilidad, la superación de los estándares urbanos, flexibilizar los derechos de realojo o la discontinuidad de los ámbitos, **sin necesidad de llegar a los mecanismos clásicos de los incrementos de edificabilidad** que no suponen una solución sostenible ni integrada.

Estas actuaciones de régimen especial permiten la inclusión en el proceso de nuevos agentes mixtos, como es el **agente regenerador**, que permitirá un proceso de gestión mixto y una interrelación entre administración, sector privado y sociedad civil que generará procesos integrales

Se plantea necesario **establecer planes a distintas escalas y plazos**, además de la **adaptar del planeamiento y de las políticas públicas a los diferentes requisitos de regeneración** que sufren los entornos urbanos. Estos planes deberían diseñarse persiguiendo el **consenso de las personas afectadas, de la ciudadanía y de las entidades políticas** para asegurar su permanencia en el tiempo.

Otro de los desafíos a nivel de regulación es la activación de los mecanismos ya existentes para el **seguimiento y evaluación conforme a lo previsto en el TRLSRU/2015**. En este sentido, es relevante contar también con **marcos normativos de evaluación** que permitan establecer objetivamente el éxito o fracaso de una actuación, así como la idoneidad de su redefinición para alcanzar la sostenibilidad integrada.

Transparencia

Otro de los retos de los procesos de regeneración urbana integral se presenta a nivel de divulgación, comunicación y transparencia. La carencia de canales adecuados impide la correcta **información sobre los recursos y subvenciones disponibles**. Esto se une a la necesidad de mejorar la **comunicación con la comunidad**, que se propone resolver mediante el establecimiento de **procesos participativos** que permitan aumentar la comunicación y la **transmisión de conocimientos sobre los procesos de regeneración**.

Igualmente, es clave establecer procesos participativos que incluyan una **fase de investigación previa** (que construya estrategias en conjunto y que **mejore los mecanismos para conseguir los consensos o la comunicación entre las personas**) para superar la **falta de coherencia entre estrategias y necesidades reales** de las distintas áreas de intervención.

Capacitación

Otro de los grandes desafíos pasa por aumentar primero la **capacitación de los y las profesionales** que participan en los procesos de regeneración, siendo imprescindible aumentar su transdisciplinariedad y ampliar el abanico de conocimientos necesarios para llevarlos a cabo. Es necesario establecer **programas formativos específicos** que otorguen las competencias necesarias para este fin.

Por otro lado, también es necesario incluir la formación de la comunidad en los procesos participativos ya mencionados, ya sea mediante el trabajo de comunicación (aumentando el conocimiento sobre el funcionamiento de los procesos y las posibilidades existentes) u otros procesos en paralelo que permitan formar e **incrementar la cultura de lo urbano y arquitectónica de la sociedad en su conjunto**.

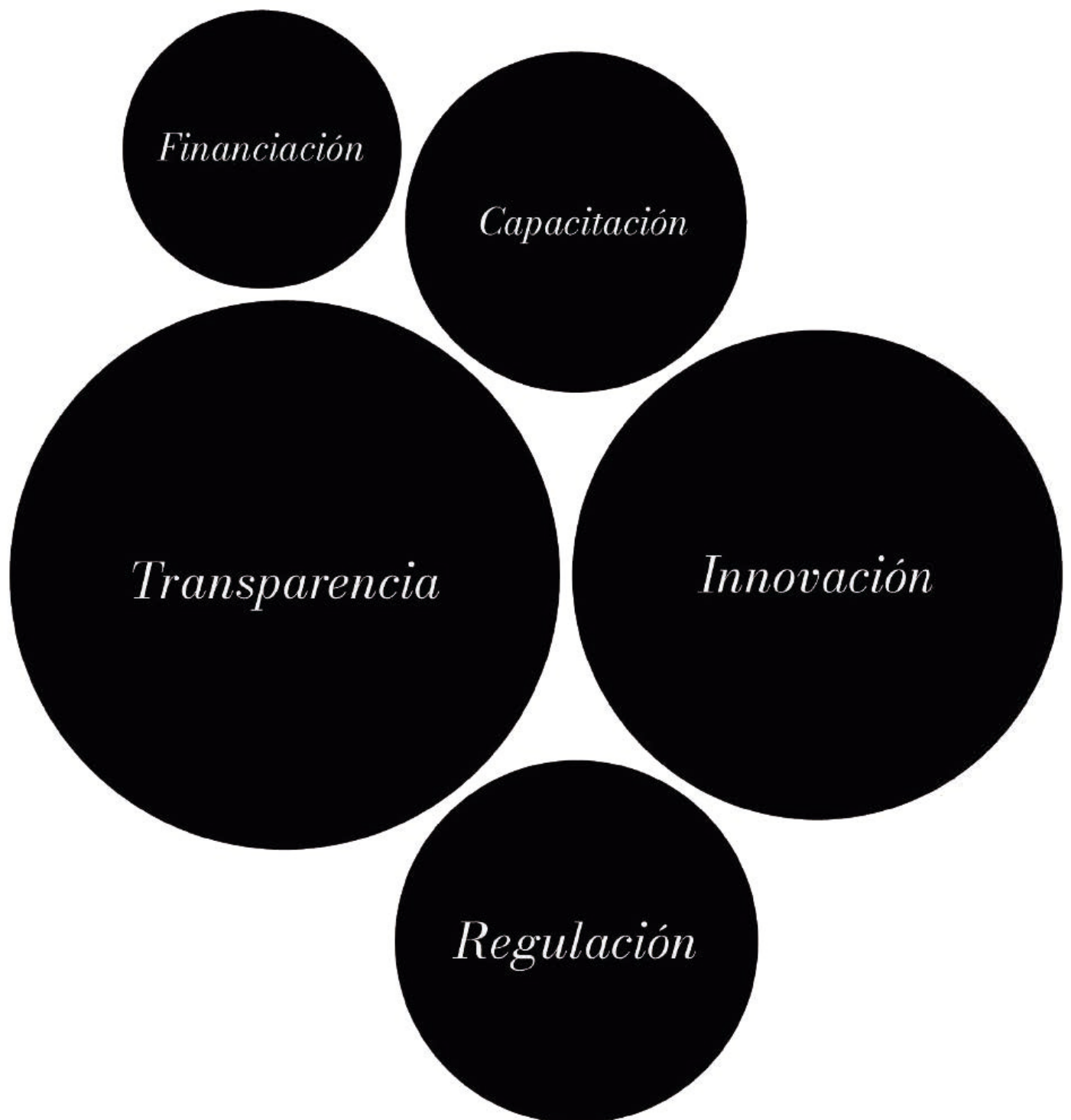
Las diferentes experiencias con oficinas de regeneración implantadas en las áreas de intervención abren un camino a explorar en relación a esta cuestión. Del mismo modo, los procesos de participación también tienen la capacidad de contribuir a esta capacitación de la comunidad.

Innovación

Por último, los procesos de regeneración urbana integral se enfrentan a un gran reto: **la resistencia a la innovación**. Los procesos de regeneración trabajan con el entorno construido existente, lo que genera procesos más delicados a todos los niveles. Esto genera un desafío para implementar procesos innovadores: **la disposición tanto de las administraciones como de los agentes privados a promover nuevas soluciones es menor en los procesos de regeneración**.

Concretamente para abordar este desafío, es necesario tratar de **promover el conocimiento de buenas prácticas** existentes en diversos contextos y generar un ambiente social y político que permita la aparición de procesos innovadores. ●

Dimensiones



Se establece una mayor representatividad de las dimensiones según el criterio del grupo de expertos.

3. La cadena de valor de la regeneración urbana integral

Edificaciones anteriores a 1980

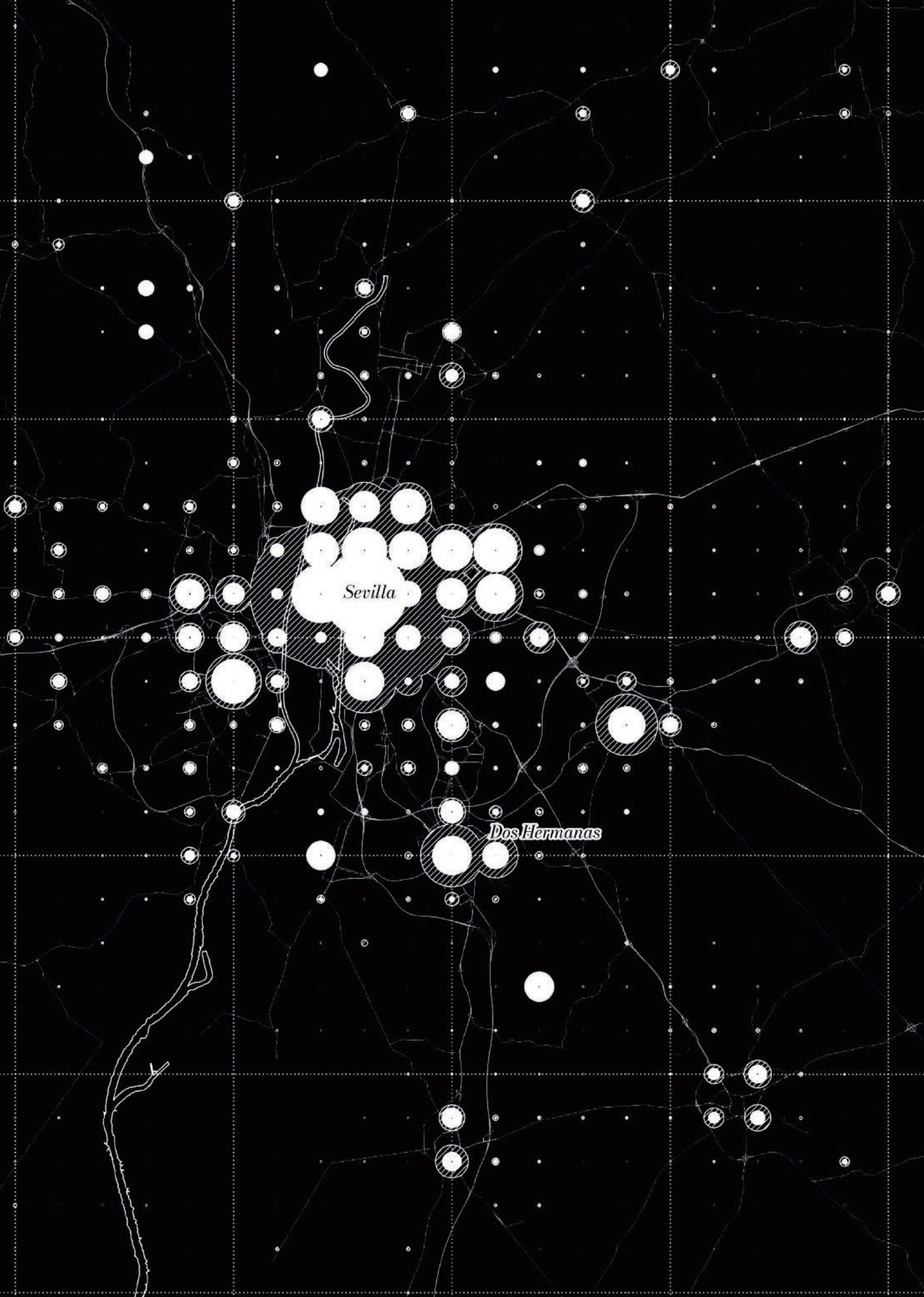


Edificaciones posteriores a 1980



A mayor radio mayor cantidad





3. La cadena de valor de la regeneración urbana integral

Tras identificar las características esenciales y evaluar tanto los objetivos y beneficios como los desafíos y las estrategias para implementar la regeneración urbana integral, es crucial establecer las distintas etapas de la cadena de valor y definir los pasos esenciales para concretar estas transformaciones. Es fundamental reconocer que, aunque el proceso puede variar en función del proyecto específico y del contexto urbano en el que se aplique, **existen ciertas fases clave que son indispensables para llevarla a cabo de manera efectiva.**

Estas fases clave, aunque sean susceptibles a adaptación, proporcionan un marco estructurado que guía la transformación urbana desde la concepción inicial hasta la realización y posterior evaluación del proyecto. Este enfoque asegura que todos los aspectos críticos se consideran y abordan de manera integral, facilitando la consecución de unos **objetivos de regeneración que sean sostenibles, inclusivos y adaptados a las necesidades específicas de la comunidad y del entorno urbano.**

3.1 Definición de las fases de la cadena de valor

En este sentido, se han definido 11 fases de esta cadena de valor:

1. Identificación de la necesidad de regeneración

La primera decisión en los procesos de regeneración urbana integral es estratégica. La variedad de impactos que pueden promover estos procesos puede promover la identificación de áreas de oportunidad en función del objetivo estratégico a una mayor escala.

2. Diagnóstico

En esta fase, se realiza un análisis de la situación actual del área a regenerar. En primer lugar, se identifican las principales problemáticas, cómo ha evolucionado y cuáles son las principales causas del cambio, las debilidades y las fortalezas. Posteriormente, se efectúa un análisis interdisciplinar, incluyendo las condiciones de sus habitantes para entender sus recursos e incorporando el enfoque de género. Por último, se recopila información sobre las características del territorio (y sus necesidades y evolución futura), involucrando a la comunidad local.

3. Consenso

Se tejen acuerdos sociales, políticos e institucionales con el fin de establecer procesos multidireccionales y colectivos que impliquen a todos los actores involucrados, garantizando su viabilidad y adecuación a las diversas necesidades.

4. Instrumentos normativos

Se lleva a cabo un análisis de la normativa y de los instrumentos urbanísticos vigentes y de las reglas aplicables a la actuación de regeneración urbana integral y que inciden en el resto de los factores.

5. Modelo de gestión

En esta fase, se identifican los agentes participantes, perímetros, alcances y objetivos (proceso de gestión, participación activa de comunidades y personas propietarias, vecinos y vecinas, administraciones públicas) y se constituyen las mesas de trabajo con una gobernanza clara.

6. Diseño de estrategia

Se pautan claramente los objetivos y las estrategias a seguir a la vez que se intenta hacer una previsión de posibles efectos negativos y sus medidas de mitigación. Posteriormente, se detallan las acciones específicas necesarias para alcanzar dichos objetivos. Este enfoque estructurado asegura una planificación coherente y orientada hacia resultados tangibles.

7. Financiación y recursos

En esta fase se determinan los recursos financieros necesarios y las aportaciones obligatorias de las comunidades y personas propietarias para llevar a cabo la regeneración urbana integral y los tiempos de desarrollo. Se podrán complementar fondos públicos y privados para financiar los proyectos, según las organizaciones involucradas o que pueden involucrarse.

8. Diseño de objetivos y acciones

En esta etapa, se elaboran los proyectos necesarios para la regeneración urbana integral, acordes a los objetivos establecidos.

9. Implementación

En esta fase se llevan a cabo las actuaciones y se realizan las obras necesarias para la regeneración urbana integral.

10. Supervisión y evaluación

Se realiza una evaluación del proyecto que consiste en supervisar las acciones llevadas a cabo y, si es necesario, se revisan las estrategias de acuerdo con los resultados obtenidos económica, territorial y socialmente (riesgos y oportunidades).

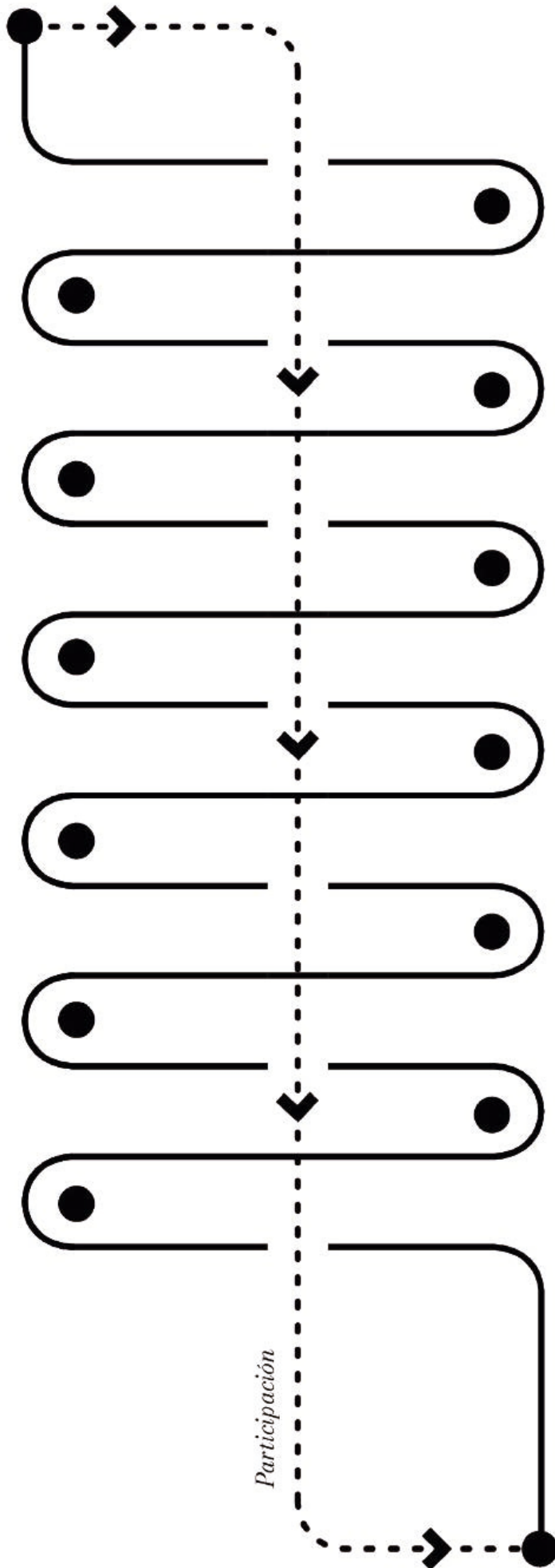
11. Gestión de activos

En esta fase, se comercializan los activos (derivados del aumento de superficie y/o cambio de uso) que han sido objeto de la regeneración urbana integral.

12. Mantenimiento y gestión

Una vez finalizado el proyecto, es necesario llevar a cabo un mantenimiento y gestión adecuado para garantizar su sostenibilidad y funcionamiento a largo plazo. ●

Las fases



Identificación de la necesidad de regeneración

Diagnóstico

Consenso

Instrumentos normativos

Modelo de gestión

Diseño de estrategia

Financiación y recursos

Diseño de objetivos y acciones

Implementación

Supervisión y evaluación

Gestión de activos

Mantenimiento y gestión

3.1.1 Participación ciudadana como herramienta transversal

La participación ciudadana se considera una herramienta transversal que está presente en todas las fases, con mayor o menor intensidad de acuerdo a las características específicas de implementación y gobernanza de cada proceso.

Por ejemplo, en las **fases iniciales** (identificación de la necesidad de regeneración y diagnóstico), la participación permite vehicular el **primer intercambio de información** sobre el área de intervención y construir junto a los agentes las bases del proyecto que alimentarán la toma de decisiones posteriores.

En este estadio, **ayuda a identificar y comprometer a las partes interesadas, informar sobre el proyecto y la forma de participar, analizar el contexto local** (cartografiando el entorno social, económico, técnico y natural del proyecto) **y comprender las necesidades y objetivos locales**. Esto puede implicar encuestas, talleres colectivos de mapeo, audiencias de información pública, reuniones comunitarias, campañas de información a distintas escalas, etc.

En las **fases intermedias**, de planificación estratégica, los procesos participativos permiten establecer dos líneas de trabajo paralelas.

La primera de ellas, y en continuación con las fases iniciales, se establecen **canales de difusión del conocimiento** que provea a la ciudadanía con los recursos necesarios para formar parte de las fases con un enfoque más técnico-administrativo.

En segundo lugar, el **intercambio de información** continuará, poniendo especial énfasis en el **mapeado de los agentes locales** y en las distintas capacidades de los mismos, con el objetivo de planificar sistemas de gestión, tanto de recursos como de procesos, mixtos.

Por otro lado, **en la fase de diseño**, se busca **involucrar a los agentes para definir y/o cocrear las reglas y objetivos del proyecto**, establecer pasos concretos hacia las metas identificadas o priorizar acciones.

Sucesivamente, en la ejecución e implementación, la participación implica informar a las comunidades sobre cómo se han utilizado sus aportaciones y recabar nuevas opiniones a medida que avanza el proyecto.

Por último, la creación de un compromiso sólido con las partes interesadas en fases anteriores debería ayudar a mantener las iniciativas de base, establecer nuevos modelos de gobierno y capacitar a las comunidades para tomar decisiones y gobernar el proyecto desde su ejecución.

Esto es significativo en las fases de evaluación, gestión de activos y mantenimiento y/o gestión en que la participación permite validar la evolución y la gobernanza del proyecto, construida desde las fases iniciales de la cadena de valor.

El enfoque transdisciplinar es también un principio de trabajo distintivo de la regeneración, que pretende tender puentes entre diferentes disciplinas técnicas, científicas, sociales y artísticas con el conocimiento local.

A través de iniciativas de participación, **los procesos de regeneración pueden ir más allá** de informar a las comunidades locales, buscando activamente las aportaciones de la ciudadanía, las partes interesadas y las organizaciones locales **para garantizar que los diseños y las intervenciones reflejan las diversas necesidades y aspiraciones** de las personas a las que sirven y que fomenten profundamente el sentido de pertenencia de las comunidades en las que habitan.

Este proceso participativo no sólo enriquece los resultados finales, sino que **refuerza la cohesión social y promueve una conexión mucho más profunda entre las personas y su entorno construido.** ●

3.2 ¿Qué agentes participan en la cadena de valor de la regeneración urbana integral?

La regeneración urbana integral involucra a diversos agentes que provienen del sector público, privado y de la sociedad civil, desempeñando roles clave en la planificación, implementación y éxito de los proyectos. Su colaboración es esencial para lograr resultados integrales y sostenibles, superar los desafíos y maximizar el impacto positivo en las comunidades urbanas.

Los agentes más importantes en este proceso son, por parte de la administración pública, los gobiernos locales, y, posteriormente, las empresas privadas, las comunidades locales, el tercer sector, las instituciones académicas, el sector financiero, los y las profesionales del diseño y la arquitectura o las empresas de tecnología, que se dividen según sean de **ámbito público o privado**, siendo posible la colaboración entre ambos (con figuras como las del **agente regenerador**).

Agentes públicos

Estado Central. Ya sea a través de los ministerios como de los distintos institutos, fundaciones u otras organizaciones dependientes que pueden incidir en la regulación, supervisión e impulso de las actuaciones de regeneración.

Gobiernos Autonómicos. Con competencias transferidas en materia de vivienda (que suponen el mayor porcentaje de los tejidos urbanizados) y con capacidad de regulación, supervisión e impulso de las actuaciones de regeneración.

Gobierno local. Ayuntamientos y otras entidades de carácter local o supralocal (Diputaciones provinciales o entidades metropolitanas) que tengan las competencias necesarias para aprobar y gestionar procesos de regeneración.

Instituciones financieras. Aquellos agentes cuya implicación en el proceso de regeneración es aportar la financiación necesaria, en cualquiera de sus modalidades.

Agente regulador. Agentes que tienen las competencias de establecer regulaciones en las áreas de intervención, entre ellos, distintos organismos públicos que van desde el estado central hasta el gobierno local, pasando por agencias de carácter público, etc.

Red de oficinas de rehabilitación y regeneración.

Oficinas establecidas por los organismos oficiales (administración y colegios profesionales) que extienden la capacidad de apoyar localmente los procesos de regeneración.

Agencia de Impulso de regeneración. Figura que todavía no existe de manera institucional (marco jurídico) y que se considera fundamental para llevar a cabo el proceso de regeneración urbana integral. Las entidades públicas pueden jugar este rol de impulso a través de agencias especializadas.

Agentes privados

Agente Regenerador. Agente mixto que actúa de intermediario y permite promover actuaciones de regeneración integral con origen tanto en empresas públicas como privadas.

Promotores y constructores. Agentes que promueven y ejecutan los cambios físicos en el área de intervención.

Profesionales. Perfiles técnicos especializados en estos procesos que están implicados por aportar un conocimiento práctico externo y específico como, por ejemplo, arquitectos/as, urbanistas, sociólogos/as, ambientólogos/as, economistas, abogados/as, consultores/as, administradores de finca, registradores, etc.

Agentes financieros. Agentes que establecen los procesos de financiación necesarios para ejecutar el proceso; según sus características se establecerá su importancia, aportación al proceso y exigencias al mismo.

Industria. Entendido como tal el sector privado empresarial que, por un lado, busca participar de los procesos de regeneración (por su valor añadido ya sea económico, de reputación, etc.) o está implicado en procesos, tecnologías y materiales propios de la producción de estas transformaciones.

Empresas energéticas. Compañías energéticas que proveen de suministro a las áreas de intervención y pueden impulsar o bien cambios en la infraestructura o bien cambios en la organización del consumo (comunidades energéticas).

Agentes de divulgación. Medio de comunicación de estos procesos y agente de divulgación (prensa, redes sociales, etc.), que permite acercar el conocimiento para participar en los mismos, así como ampliar la cultura arquitectónica general.

Tercer sector

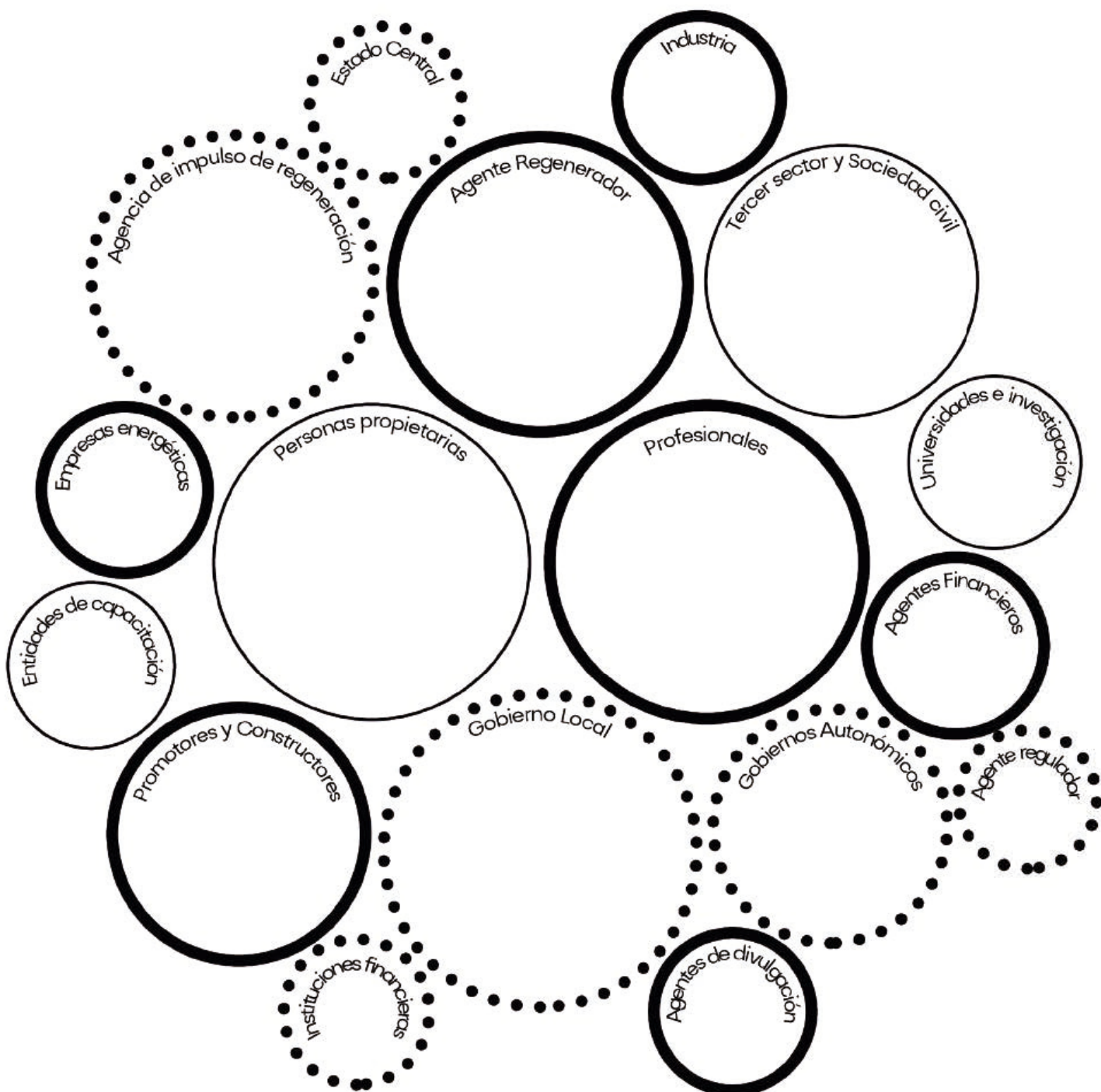
Personas propietarias y comunidad local. Son un agente relevante en las actuaciones de regeneración integral que actúa como financiador fundamental de las actuaciones mediante sus aportaciones obligatorias. Se presenta además como decisor nuclear, por cuanto que se precisa una amplia mayoría para poder llevarlas a término.

Tercer sector y sociedad civil. Entidades no lucrativas, asociaciones o conjunto de ciudadanos, que se encuentran en el proceso bien por la naturaleza de su organización o bien por su ubicación en el área de intervención.

Universidades e investigación. Organismos de investigación que o bien ofrecen su apoyo en estos procesos, aportando un conocimiento teórico, o bien son impulsoras de procesos de regeneración como procesos de investigación e interacción con las áreas de intervención.

Entidades de capacitación. Proveedor de la formación y conocimiento necesarios para realizar los procesos de regeneración, tanto a los profesionales de distintos sectores, como a agentes que aumenten la capacitación y formación de los propios usuarios y usuarias de las áreas de intervención.

Agentes



Se establece una mayor representatividad de los agentes en cada fase según el criterio del grupo de expertos.

3.3 Relación entre agentes, fases y dimensiones de la regeneración urbana integral

Después de definir todos los elementos que contribuyen a la formulación de una estrategia de regeneración urbana integral, es necesario determinar con precisión cómo y en qué momento cada uno de estos elementos **interactúan** dentro de las distintas etapas de la cadena de valor.

Esta **correlación detallada entre agentes, fases y dimensiones** facilita una comprensión más profunda de la dinámica del proceso, permitiendo una planificación y ejecución más efectivas de las iniciativas de regeneración.

3.3.1 Relación entre agentes y fases en la regeneración urbana integral

En primer lugar, se ha realizado una relación entre estos agentes involucrados y las fases establecidas del proceso de regeneración urbana integral. Este análisis permite identificar en qué etapas específicas del proceso participan tanto los agentes públicos como los privados, identificando actores clave en fases específicas (u otros con un rol más transversal) y asegurando una colaboración efectiva y una intervención coordinada en cada paso de la regeneración urbana integral.

En la relación de los **agentes públicos**, se observa claramente una dinámica de escala: son aquellos actores que trabajan a una escala pormenorizada aquellos que juegan un rol más transversal.

Tanto los **gobiernos locales** como las **agencias de impulso a la regeneración** tienen un papel esencial a la hora de **promover los procesos de regeneración**, mientras que los agentes cuyo ámbito de actuación se circunscribe a una escala mayor presentan un rol de apoyo en distintas fases.

Así, tanto los **agentes legislativos** como los **gobiernos autonómicos** dan soporte al desarrollo del **contexto normativo y los procesos de gestión**. Por otro lado, los **gobiernos autonómicos junto a las instituciones financieras** aportan valor en las fases de **búsqueda de recursos y acceso a la financiación**.

En la relación de los **agentes privados** y del **tercer sector** se observa una dinámica semejante, siendo tanto el colectivo de **profesionales** como las **personas propietarias** aquellos agentes que presentan un **rol más transversal**. En este caso, se añade además la figura del **agente regenerador** (igualmente transversalizador pero con un rol menor), al igual que el tercer sector y la sociedad civil que aportan valor en la cadena en fases específicas.

Al igual que en los agentes públicos, **el resto de agentes hacen un rol de apoyo en diversas fases**. Por ejemplo, los agentes financieros en la financiación y recursos o los agentes promotores y constructores en el diseño y la ejecución.

El resto realizan aportaciones concretas como las universidades en la identificación y diagnóstico o las empresas energéticas en el diseño.

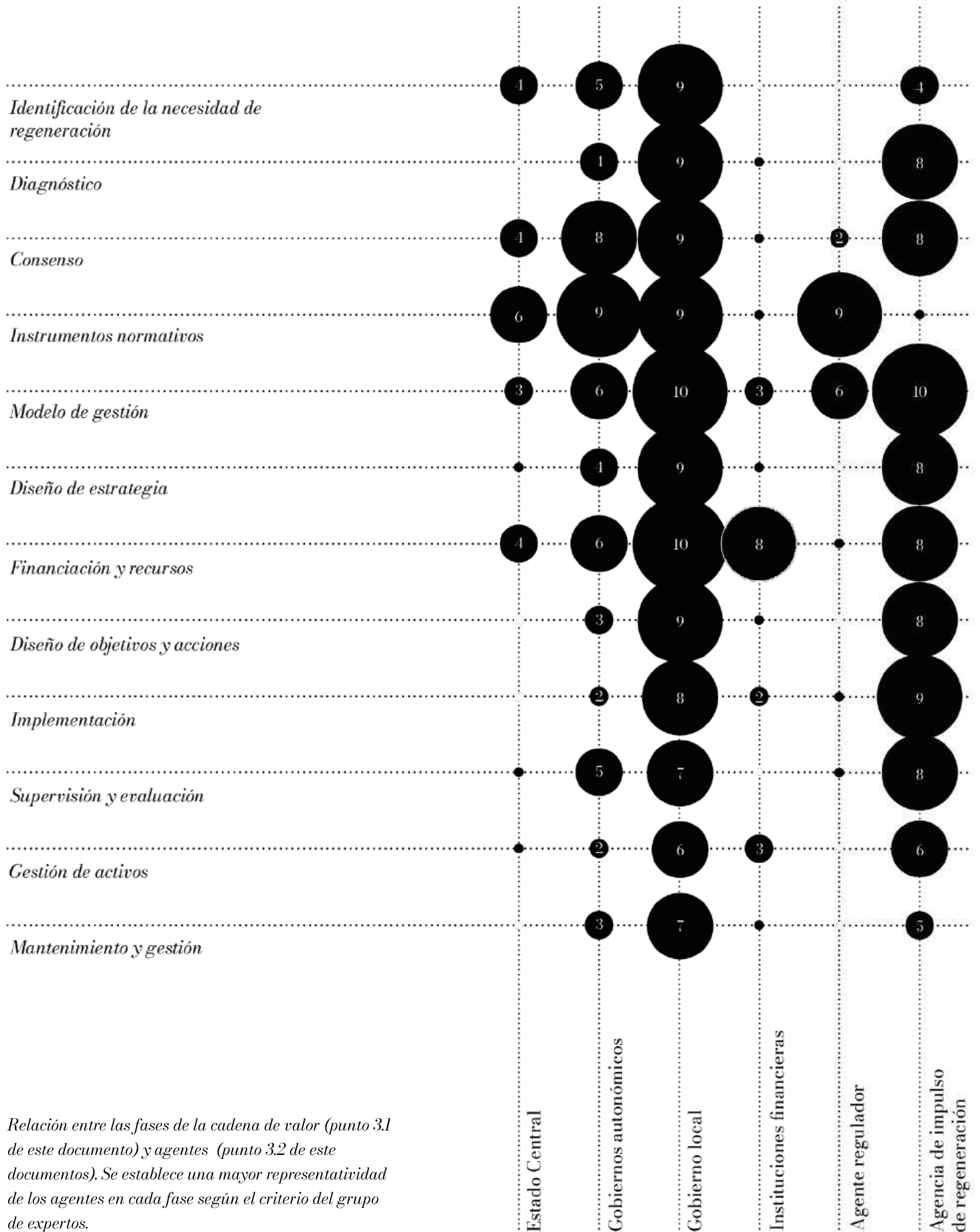
Cabe destacar el potencial de algunos agentes para incrementar su valor en ciertas fases: las empresas energéticas junto con la industria podrían plantear procesos de identificación de necesidades de rehabilitación, los agentes financieros podrían ser parte de la fase de mantenimiento y gestión, etc.

A modo de resumen, se observa que **aparecen agentes clave** (normalmente **con la capacidad de definir su valor a una escala pormenorizada** y generar un impacto transversal en todo el proceso) **y otros agentes** cuyo ámbito de actuación es más amplio y, por lo tanto, **presentan una mayor cantidad de procesos ante los que responder que se concretan en un rol de apoyo en fases específicas**.

Localizar cuáles son estos agentes en cada proceso específico e integrarlos desde el inicio, asegurando su relación con el mismo antes de la fase en la cual su apoyo es imprescindible, es un procedimiento clave para generar procesos integrales y correctamente acompasados. ●

Fases y agentes

Administraciones públicas



Relación entre las fases de la cadena de valor (punto 3.1 de este documento) y agentes (punto 3.2 de este documento). Se establece una mayor representatividad de los agentes en cada fase según el criterio del grupo de expertos.

3.3.2 Relación entre dimensiones y fases en la regeneración urbana integral

La correspondencia entre dimensiones (Financiación, Regulación, Transparencia, Capacitación e Innovación) y fases permite identificar en qué etapas específicas del proceso pueden aparecer cierta categoría de problemáticas y, en consecuencia, establecer una serie de instrumentos de compensación –lo cual permitirá una planificación estratégica del proceso.

Fruto de este cruce destacan una serie de dinámicas. En primer lugar, destaca el **rol transversal** de dos dimensiones, primero del papel de la **innovación en todas las fases del proceso**. Esto está claramente definido por la necesidad de encontrar nuevas soluciones en todas las fases, respondiendo a las cada vez más complejas problemáticas a las que estos procesos deben dar respuesta.

Posteriormente, **la comunicación y transparencia se presentan como dimensiones relevantes en la mayoría de las fases**, desde la identificación de la necesidad de regeneración hasta la supervisión y evaluación del proyecto.

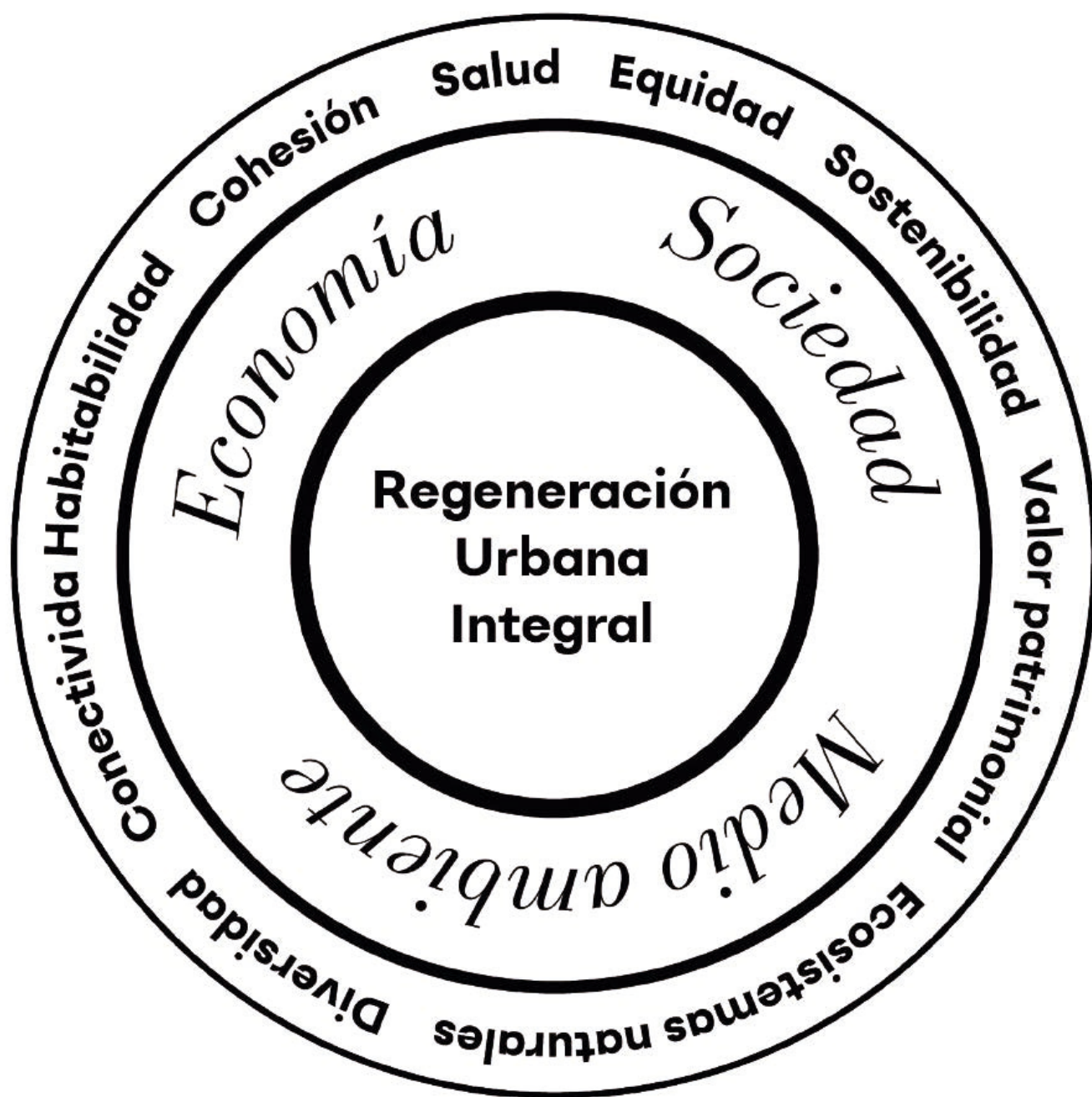
Esto destaca **la necesidad de establecer procesos participativos desde las primeras etapas** que den una respuesta específica a las necesidades de sus habitantes.

Por otro lado, se observan otras cuestiones que toman importancia en momentos puntuales del proceso. Por ejemplo, **las dinámicas de la capacitación**, con las problemáticas correspondientes definidas en el apartado 2.5, toman una mayor relevancia tanto en **las fases de diagnóstico, planificación y ejecución**. Destaca también la importancia de **la financiación en las fases intermedias desde el modelo de gestión hasta la ejecución**.

Por último, cabe destacar la importancia de la regulación en las fases correspondientes.

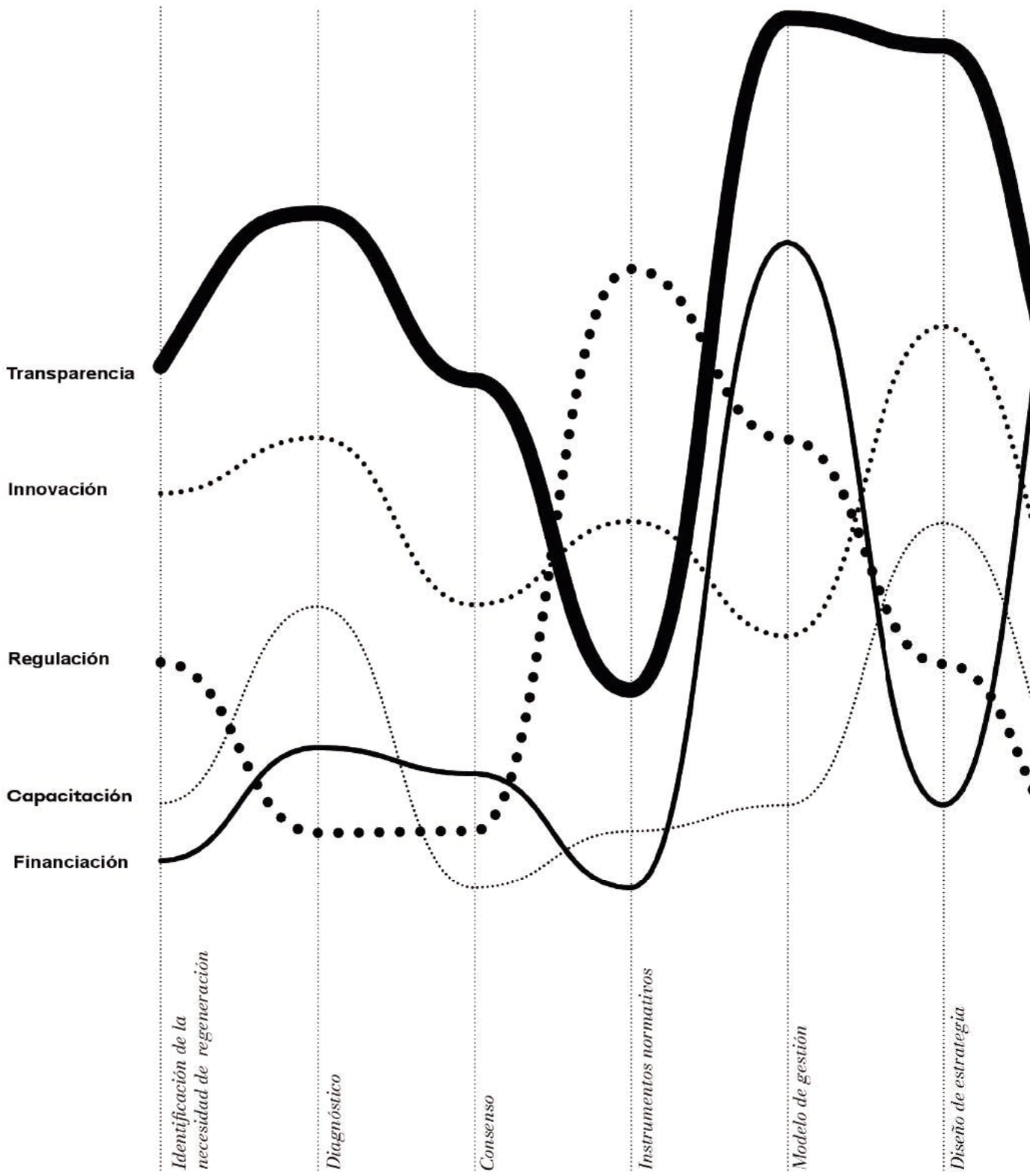
Este análisis permite definir de antemano las problemáticas a las que se enfrentan los procesos de regeneración en cada fase así como las posibles respuestas (*definidas en el apartado 2.5 de este documento*). Esto permitirá establecer **un plan de actuación ante cada una de estas posibles problemáticas y generar una matriz de soluciones que aplicar para la consecución de un proceso armónico y dinámico.** ●

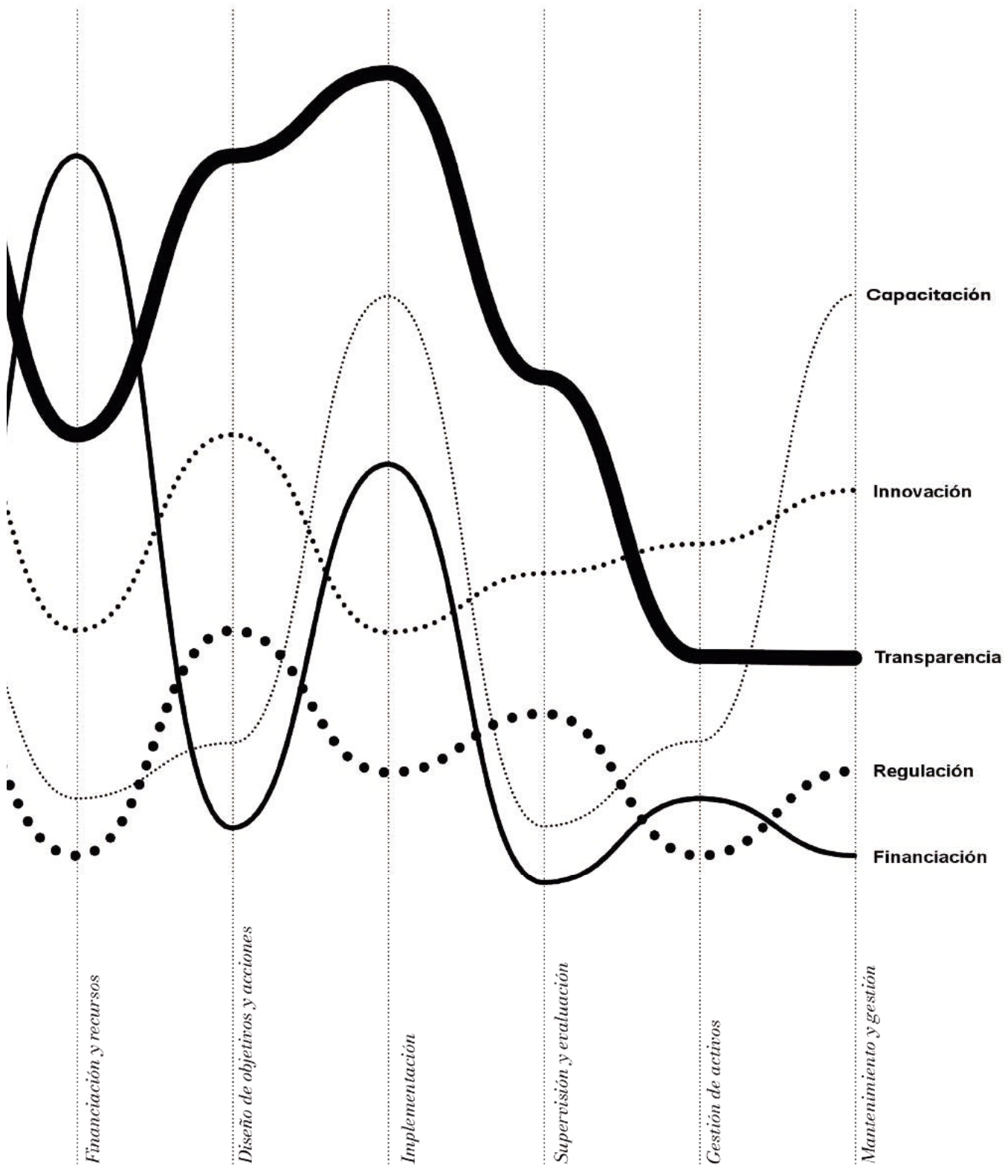
Dimensiones de los beneficios



Fases y dimensiones

Relación entre las fases de la cadena de valor (punto 3.1 de este documento) y dimensiones (punto 2.5 de este documentos). Se establece una mayor representatividad de los agentes en cada fase según el criterio del grupo de expertos.





Financiación y recursos

Diseño de objetivos y acciones

Implementación

Supervisión y evaluación

Gestión de activos

Mantenimiento y gestión

Capacitación

Innovación

Transparencia

Regulación

Financiación

4. Instrumentos para la regeneración urbana integral

*Edificaciones anteriores
a 1980*

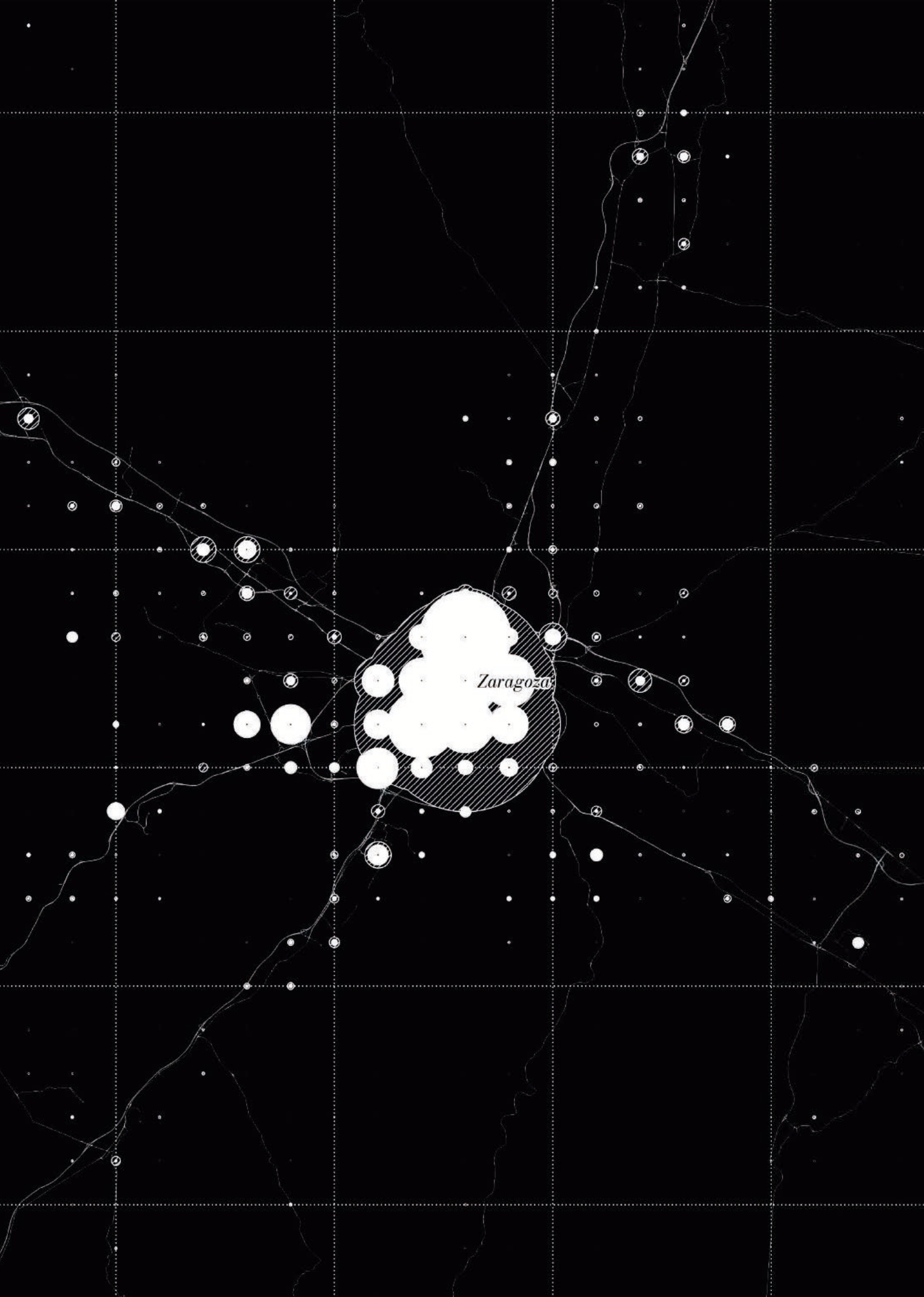


*Edificaciones posteriores
a 1980*



*A mayor radio
mayor cantidad*





4. Instrumentos para la regeneración urbana integral

Tal como se ha apuntado al definir los diversos retos de la regeneración urbana integral, la financiación y la existencia de un marco regulatorio adecuado se consideran aspectos claves. Es por ello que, en el marco de este informe, se detallan estrategias específicas en el ámbito económico y fiscal²² así como en el jurídico para dar soporte a los diversos agentes en la formulación y desarrollo de estos procesos.

21. En este subcapítulo, se ha integrado el documento “Ejes de actuación en financiación de proyectos de regeneración urbana integral” elaborado por el Green Finance Institute.

22. Por ejemplo, El Banco Europeo de Inversiones (BEI) ha financiado varios proyectos en España que dan soporte a la mejora del transporte, la vivineda social o la resiliencia urbana en ciudades como Madrid, Valencia, Sevilla y Barcelona o regiones como Castilla y León, Galicia o Navarra

4.1 Instrumentos económicos y fiscales

En términos generales, **los principales retos de cualquier planteamiento de financiación** de proyectos de regeneración urbana integral pasan por **concienciar a la ciudadanía en general, y a las personas propietarias en particular**, de que ésta únicamente será viable y sostenible económicamente en función de su compromiso económico con este proceso para su propio beneficio.

También se asumen desafíos **la capacidad fiscal local, la diversificación de las fuentes de financiación, la atracción de inversión del sector privado o la mejora de la planificación y ejecución de proyectos** para promover un desarrollo urbano sostenible e innovar en la estructuración, planificación, ejecución, seguimiento y monetización de los beneficios directos e indirectos activados.

Más concretamente, **en el entorno de proyectos a escala municipal y de ciudad**, se subraya como reto la necesidad de **concienciar a la ciudadanía en la corresponsabilidad de la mejora de sus barrios y entornos**, la asunción de la obsolescencia del medio urbano, el elevado coste de los bienes inmuebles y las infraestructuras, el acceso limitado a la financiación municipal, la reticencia del sector privado a invertir en proyectos de regeneración (percibidos como de más alto riesgo y muy largo plazo), la dificultad de activar y dirigir flujos de caja y el encaje de una correcta y justa distribución de recursos (con los necesarios retornos al sector privado que participa).

En la actual coyuntura económica (tipos de interés elevados, inflación y descenso de la demanda), se ha recortado el presupuesto y la capacidad de endeudamiento de las entidades locales. Además, **las ciudades han de acometer inversiones en infraestructuras, servicios y equipamientos con recursos limitados** procedentes de fuentes poco diversificadas. Muchas veces se financian principalmente mediante transferencias de los gobiernos centrales.

Por tanto, **es esencial tanto la concienciación de las aportaciones obligatorias de las personas propietarias** para las actuaciones de regeneración como de nuevos modelos de financiación que permitan a las ciudades recaudar capital de inversión a nivel local (sin aumentar equivalentemente los impuestos locales), ampliando su capacidad recaudatoria y diversificando sus fuentes de financiación.

Sin embargo, **nuestras ciudades están dotadas de múltiples y diversos activos** que, con demasiada frecuencia se infrautilizan o incluso simplemente se ignoran.

Estos activos, revalorizados, gestionados e inteligentemente apalancados en estructuras financieras innovadoras, pueden generar el conjunto de valor que reclaman tanto el sector público como el privado.

Por otro lado, en la mayor parte de los países, el papel del municipio ha pasado de ser el "brazo" local (más o menos redistributivo) del Estado del bienestar a actuar como actor principal y catalizador de procesos de innovación y cooperación para mejorar la situación económica y social de la ciudad y sus habitantes- en un movimiento prácticamente global de "devolución" o mayor cercanía de la política local a la ciudadanía.

En este sentido, **los municipios deben poder desarrollar un liderazgo adecuado**, dotándose de las herramientas regulatorias, de planificación urbanística y capacitación necesarias (además de las financieras) a la aceleración del reto de la regeneración de su tejido construido en el marco de concienciación colectiva y una transición ecológica justa.

Barreras para la inversión en el ámbito local

Los obstáculos a la inversión a los que se enfrentan los proyectos de regeneración urbana integral a nivel municipal pivotan en torno a **cinco barreras principales**:

Inexistente concienciación de las nuevas obligaciones exigibles a todas las personas para la definición y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, de regeneración y renovación urbana en este caso. Déficit de comunicación con la ciudadanía sobre el nuevo escenario urbano, social, económico y ambiental.

Insuficiente capital público a disposición de las autoridades locales para desarrollar y financiar proyectos y desajuste de plazos entre financiación y presupuestos.

Inadecuada capacidad interna y/o de contratación de las autoridades locales para proporcionar la asistencia técnica necesaria para desarrollar proyectos hasta una fase lista para su puesta en marcha.

Limitada experiencia de las autoridades locales en la comercialización de proyectos relacionados con la transición ecológica y el cambio climático de forma que puedan ser empaquetados para que las instituciones financieras los financien. Como tendencia en alza, las inversiones en clave climática son objeto de financiación específica por parte de varios instrumentos y programas, siendo este un aspecto clave para acceder a recursos extraordinarios.

Falta de experiencia y conocimiento para multiplicar el impacto de las finanzas públicas a través de mecanismos de coinversión, tienen restricciones presupuestarias y dificultades para incorporar prácticas innovadoras (debido a la excesiva dependencia de los planes de subvenciones finales).

Para hacer frente a estas barreras en el entorno del mercado financiero, en primer lugar, es necesario diseñar opciones eficaces de mejora del crédito e instrumentos de reducción del riesgo con mejoras crediticias y garantías (como la primera pérdida), ya que los proyectos urbanos suelen considerarse demasiado arriesgados en términos de inversión.

En segundo lugar, la financiación existente no cubre las tareas clave de desarrollo necesarias para alcanzar la bancabilidad/ invertibilidad de una cartera de proyectos (por ejemplo, asesoramiento financiero, apoyo jurídico, costes de desarrollo del proyecto, puesta en común de activos, honorarios de las agencias de calificación, etc.).

Por otro lado, y adicionalmente a las aportaciones obligatorias de los propietarios que serán la parte sustantiva de este tipo de intervenciones, es interesante crear **nuevas fuentes de financiación para el desarrollo y agregación de proyectos** así como **plataformas de gestión y conocimiento compartido** para proyectos urbanos a escala.

También puede ser relevante difundir información a través de sistemas de **ventanilla única** con el apoyo de un equipo de expertos en financiación.

Dentro de este marco, se destacan a continuación algunas de las **estructuras y productos de financiación más relevantes** en este ámbito, o con mayor potencial de impacto en la canalización de nuevos fondos y recursos a la escala necesaria de las operaciones de regeneración urbana integral. Algunos de ellos, ya han sido aplicados en otros contextos con éxito, **siendo necesario en el caso de España adaptaciones normativas para su aplicación.**

4.1.1 Principales instrumentos existentes de inversión

Actualmente, existe un amplio panorama de instrumentos a disposición de las autoridades locales para abordar los proyectos de regeneración urbana integral: desde los programas de financiación europea (a través de préstamos marco) hasta las consolidadas estrategias de captura de valor de los terrenos o los más innovadores instrumentos de financiación por incremento de impuestos; pasando por la movilización de fondos inmobiliarios mixtos y fondos municipales.

Aportaciones obligatorias de los propietarios incluidos en la actuación de regeneración

De acuerdo con la regulación vigente, la viabilidad y sostenibilidad económica de las actuaciones de regeneración gravitan fundamentalmente en las aportaciones obligatorias exigibles a las personas propietarias de los bienes incluidos en la actuación. Tal y como señala el TRLS/15 el deber de conservación se puede afectar a las actuaciones sobre el medio urbano y precisamente es el límite exigible para la definición de estas actuaciones, su viabilidad económica definida en el TRLS/15:

"5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos²³:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

²³ A mero criterio indicativo por los efectos de la STC 143/2017, pero que ha visto reconocida su validez en la STS 733/2021 sobre el Antiguo Taller de Artillería del Ministerio de Defensa, en la calle Raimundo Fernández Villaverde de Madrid.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los y las particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas".

Financiación supranacional europea

Los programas de política urbana de la Unión Europea (tanto en asistencia técnica tipo ELENA como en los Préstamos Marco o *Framework Loans*) se basan en allegar financiación a escala para proyectos o planes previamente definidos por los municipios e integrados en presupuestos multianuales que, a su vez, se combinen con las aportaciones de las personas propietarias para lograr la debida sinergia financiera.

La intención es romper la inercia de pequeños proyectos de corto plazo, proporcionando subvenciones en bloque para un programa completo de regeneración plurianual. De este modo, el gobierno local puede operar con independencia de los ciclos políticos y puede desarrollar un enfoque territorialmente integrado, a través del cual el gobierno local trabajará junto con otras partes interesadas (ciudadanía, asociaciones de vivienda, agentes del mercado) compartiendo así una visión de ciudad de futuro.

La disponibilidad plurianual de esta línea de financiación europea, tanto en préstamo directo como en cualquier forma de garantía o subordinación, permite además activar estructuras de financiación mixta (*blended finance*) que tratan de cubrir los desajustes entre necesidades de caja (inversión, ingresos) de esos proyectos a corto, medio y largo plazo y los diferentes tramos de riesgo y retorno, catalizando ingente financiación privada adicional.

Esta coordinación de fondos públicos y privados es más eficaz a nivel local por ser la entidad más cercana a la ejecución de los proyectos urbanos. La posibilidad añadida de agrupar varios fondos sectoriales supranacionales, regionales o nacionales y otras fuentes de subvenciones posibilita una mayor escala, eficiencia financiera y un mayor control político a nivel local.

Más específicamente, el Préstamo Marco Urbano (*Urban Framework*) puede utilizarse para financiar un gran número de inversiones dentro del programa de gasto de capital a largo plazo de una ciudad. Por ejemplo, el BEI recientemente aportó 200 millones de euros para la regeneración urbana integral y la movilidad sostenible en el municipio de Florencia bajo un programa a quince años. En el caso de España, el BEI también ha financiado diversas intervenciones en la ciudad de Valencia con un *Framework Loan* de 470 millones de euros.

Redensificación y estrategias de captura de valor de terrenos

La captura del valor de terrenos (*Land-Value Capture*) puede definirse como:

"Un conjunto de instrumentos e iniciativas de financiación pública que permiten a las comunidades recuperar y reinvertir los aumentos del valor del suelo y de las propiedades resultantes de una inversión pública en el entorno de proyectos de planificación de nuevas infraestructuras y regeneración urbana integral".

El concepto es una forma de garantizar que parte del valor generado por las inversiones e intervenciones del sector público -de las cuales el sector privado puede beneficiarse, y aprovecharse - reinvierte en la comunidad.

Se trata de una de las principales y más efectivas herramientas de planificación urbana, que contribuye al desarrollo de megaproyectos urbanos a gran escala. El principal mecanismo de ejecución consiste en cambiar el uso, diseño, la ubicación, las dimensiones y la superficie de varias parcelas en la ciudad, mediante un proceso de transferencia de derechos de propiedad de una zona a otra en base al escenario de un diseño urbanístico previamente articulado.

Para que dichas plusvalías no sean capitalizadas por la entidad o persona propietaria del suelo recalificado, la única vía es la activación del plan urbanístico, donde dicha edificabilidad y plusvalías sean de la actuación en su conjunto y no del propietario (toda la nueva edificabilidad queda afecta a la financiación de la actuación).

En otras palabras, se transforman antiguas parcelas en desuso (deterioradas o de bajo valor) en otras nuevas, en ubicaciones, formas y usos parcial o totalmente diferentes. La innovación de esta herramienta es, en última instancia, la participación de las personas propietarias en el proyecto urbano mediante la distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la actuación, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los mecanismos que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación; evitando así la necesidad de expropiación y sus costes y obstáculos burocráticos asociados.

Cabría plantear tres posibles mecanismos de captura de valor con las debidas adaptaciones a la regulación española y a la realidad de nuestros municipios:

1. La concesión de derechos de desarrollo a través del sistema de permisos de urbanismo: las bonificaciones de densidad son una herramienta basada en incentivos que permite a un agente promotor aumentar el desarrollo máximo permitido en un solar a cambio de fondos o ayuda en especies para determinados objetivos de política pública (aunque esto sería más propio de las actuaciones de dotación).

Esta herramienta funciona mejor en ciudades en las que la demanda del mercado es fuerte y la disponibilidad de suelo limitada, o para proyectos o emplazamientos en los que los incentivos financieros del promotor superan a las opciones de desarrollo alternativas. Las bonificaciones de densidad se han utilizado para promover, entre otros objetivos políticos, la conservación del medio ambiente, los espacios públicos y la producción de unidades adicionales de vivienda de renta baja o social.

2. La recuperación del incremento de valor acumulados por los propietarios de terrenos a través de inversiones en infraestructuras: las tasas por derecho de construcción adicionales son pagadas al municipio por los agentes promotores, para financiar infraestructuras u otras mejoras públicas a cambio del derecho a urbanizar terrenos por encima de un coeficiente básico de superficie edificada, hasta el máximo que la zona pueda soportar.

El mecanismo se basa en la idea de que, para apoyar derechos de edificación adicionales, el sector público debe invertir en infraestructuras urbanas y no puede favorecer a una propiedad en detrimento de otro a la hora de conceder tales derechos, lo que permite a todas las personas propietarias compartir los beneficios resultantes de las intervenciones públicas.

Un derivado de esta herramienta se ha aplicado en São Paulo, Brasil, como Certificados de Potencial de Construcción Adicional, o CEPACs que cotizan en bolsa.

3. Contribuciones especiales por mejoras: herramienta para recuperar las ganancias económicas (plusvalías). Se basa en el principio según el cual los agentes económicos que se benefician de obras públicas que dan lugar a un aumento del valor de los terrenos deben contribuir al erario público con una cantidad proporcional a este beneficio, a la cual habría que añadir el alcance sobre las edificaciones y los eventuales costes integrales para cohesión con la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano de regeneración y renovación urbana integrada.

Además de la bonificación por densidad, los gobiernos locales pueden utilizar varios incentivos para ayudar a los agentes promotores a compensar los costes de los programas de vivienda social. Los más comunes son la exención de plazas mínimas de aparcamiento, las desviaciones, la reducción de impuestos y tasas o la agilización en la tramitación de permisos y licencias.

Por otro lado, en las operaciones de desarrollo de alto valor económico, orientados a un perfil de renta elevada (como la inserción de edificios de altas calidades), los gobiernos locales, mediante la captación del valor del suelo, tienen la posibilidad de redistribuir los ingresos generados para desarrollar otros programas de origen social: vivienda bajo algún esquema de protección o programas de atención social en el área.

En conclusión, la captura del valor del terreno se basa en una sencilla premisa fundamental: la acción pública debe generar un beneficio público. A medida que aumentan los retos derivados de la rápida urbanización, el deterioro de las infraestructuras, el cambio climático, etc., esta fuente de financiación es más importante que nunca para el futuro de los municipios.

Financiación por incremento de impuestos

Garantizar una fuente de financiación para los proyectos de regeneración urbana integral sostenible es uno de los grandes retos en la descarbonización de nuestro parque edificado. El poder financiero se está transfiriendo del gobierno central al local en entornos más cercanos al contribuyente. Este cambio puede verse como una oportunidad para que las autoridades locales utilicen instrumentos financieros innovadores, como la financiación por Incremento de Impuestos (*Tax Increment Financing o TIF*), a medida que adquieren mayor autonomía financiera.

Los sistemas *TIF* ofrecen una herramienta innovadora de financiación de infraestructuras, reurbanización o creación de espacios para mejorar la bancabilidad de los proyectos, reducir gasto público y repartir el riesgo entre los agentes promotores, contribuyentes y beneficiarios.

En efecto, los fondos *TIF* son una herramienta de regeneración urbana integral que permite a las autoridades locales pedir prestado dinero para proyectos de infraestructura (mediante la emisión de bonos o notas). Este dinero está garantizado contra los futuros ingresos por incremento del impuesto sobre bienes inmuebles del desarrollo resultante, lo que esencialmente permite a una autoridad local hacer negocio con los ingresos fiscales futuros a cambio de un beneficio presente.

Al utilizar los fondos *TIF* para realizar mejoras, toda la zona resulta más atractiva para la inversión exterior; por lo que el valor del suelo debería aumentar, a veces incluso antes de que se haya realizado ninguna inversión pública. Esto, a su vez, anima a los inversores privados a especular e invertir en una zona *TIF*; de ahí que, a veces se hace referencia al *TIF* como una herramienta de autofinanciación.

Por ejemplo, el Distrito de Financiación de Infraestructuras (*IFD* por sus siglas en inglés) es un mecanismo utilizado por las autoridades locales en Estados Unidos, para financiar el desarrollo de infraestructuras. Tras la creación de un *IFD*, el valor catastral existente durante la adopción del distrito se considera el "año base" para calcular los impuestos sobre la propiedad.

El crecimiento del valor catastral y de los impuestos sobre la propiedad correspondientes (como resultado de nuevos desarrollos, transferencias de propiedad o revalorización por encima de la evaluación del "año base") se acumula al *IFD* como beneficio del "incremento fiscal".

Los impuestos sobre bienes inmuebles devengados por el valor tasado hasta las valoraciones del "año base" se destinan a las entidades locales en función de las proporciones a las que de otro modo tendrían derecho. Un *IFD* puede existir y recaudar ingresos durante un máximo de treinta años.

En términos de colaboración institucional, las autoridades locales deben desarrollar planes de infraestructuras y servicios creíbles para que las estimaciones de riesgo/retorno de las emisiones de bonos *TIF* sean aceptables para bancos, fondos de pensiones e inversores extranjeros. En cuanto a los regímenes *TIF*, sus premisas específicas incluyen:

- Un marco institucional sólido para el desarrollo territorial que defienda el interés público.
- Personal administrativo local suficiente, motivado y capacitado.
- Se requiere una amplia consulta y participación local.
- Supervisión independiente para examinar y auditar los proyectos.

En resumen, tanto la captura del valor del terreno como los fondos TIF, dependen de la capacidad de generar y activar ingresos futuros, si bien existen matices entre ambos. Por un lado, la captura del valor del terreno aumenta el valor de los activos públicos mediante la recalificación, las infraestructuras y otras inversiones; posteriormente, el suelo público se vende o se alquila.

Por el otro, la financiación del incremento fiscal emite bonos para obtener capital y realizar inversiones que incentiven a los inversores privados y aumenten los futuros impuestos sobre la propiedad.

Como ejemplo de captura de valor, en China, las administraciones locales pueden recaudar ingresos arrendando terrenos estatales a promotores privados. Desde finales de la década de 2000, el gobierno local de Chongqing utiliza un mecanismo de financiación de infraestructuras que consiste en arrendar o vender terrenos a empresas privadas de infraestructuras.

Las empresas utilizan los terrenos como garantía para obtener préstamos de los bancos estatales. Estos préstamos financian el desarrollo urbano y las infraestructuras. El rendimiento del desarrollo urbano se utiliza tanto para pagar los préstamos como para financiar otras inversiones como viviendas asequibles y servicios sociales.

Fondos inmobiliarios mixtos y fondos municipales

Los activos públicos, como el suelo y la propiedad, pueden estar infrutilizados o infravalorados. Esto significa que no se aprovechan plenamente para generar beneficios económicos o sociales. Sin embargo, estos activos pueden ofrecer una gran oportunidad a los gobiernos locales que buscan generar ingresos adicionales o fomentar el desarrollo económico.

Mediante la monetización de estos activos, como su venta o arrendamiento a inversores privados a través de esquemas de inversión colectiva (fondos abiertos o cerrados), los gobiernos pueden desbloquear su valor oculto.

Además de proporcionar una fuente de ingresos recurrente muy necesaria, también puede impulsar la inversión, la creación de empleo y el crecimiento económico en zonas que, de otro modo, podrían permanecer inactivas o subdesarrolladas.

Estos fondos inmobiliarios mixtos obtienen capital de diversos grandes inversores institucionales. Adquieren, desarrollan y gestionan activos dañados de forma eficiente y profesional y pueden maximizar el valor de estos activos, transformándolos en proyectos rentables que generen un flujo constante de ingresos a través del alquiler o la venta, así como un impacto económico local y contribuyen a la regeneración urbana integral.

Existen esquemas muy diversos de coinversión y explotación de los activos de esos fondos: desde el arrendamiento directo hasta la participación en los ingresos y beneficios, o la inversión en el capital de los terrenos. De este modo, el fondo genera rendimientos atractivos mediante inversiones sostenibles a largo plazo.

Este sistema ofrece tres ventajas principales:

- Alivia la carga financiera del aumento de los costes de las infraestructuras.
- Transfiere los riesgos del sector público al privado.
- Aumenta el valor de la propuesta de infraestructuras al ofrecer mayor eficiencia, menores costes y servicios más fiables que el sector público.

Un problema específico de los proyectos de regeneración es cómo atraer la inversión institucional a largo plazo. Los diferentes umbrales de riesgo de los distintos grupos de inversores sugieren que es necesario dirigirse selectivamente a los inversores del sector privado, haciendo mayor hincapié en conseguir financiación de las sociedades de inversión inmobiliaria y de las sociedades de promoción inmobiliaria (ya que los perfiles de riesgo de dichas sociedades son más propicios a la inversión en regeneración urbana integral).

Para atraer a este nicho de mercado a inversores que tradicionalmente no han invertido en regeneración urbana integral, es necesario agrupar las oportunidades de inversión para crear escala y una cartera de inversión previsible a largo plazo.

En este entorno de canalización de inversión colectiva, se sugieren una serie de nuevos mecanismos de financiación como la puesta en común de fondos públicos y privados en vehículos de inversión a largo plazo (tales como fondos conjuntos con inversores institucionales) para apoyar proyectos dentro de proyectos de regeneración urbana integral en áreas específicas; la creación de Sociedades Regionales de Inversión que emitirían obligaciones o bonos en el mercado; o la creación de Fondos de Inversión Inmobiliaria o SOCIMI que proporcione rendimientos suficientes a los inversores en el sector residencial privado de alquiler.

Por ejemplo, en 2019, el gobierno del estado de São Paulo en Brasil creó su primer fondo de inversión inmobiliaria (FII) con una cartera valorada a 15 de diciembre de 2022 en 1.000 millones de BRL (256.343.000 USD).

Otro ejemplo reciente en respuesta de la imperiosa necesidad de acciones ambientales, es la colaboración entre la Autoridad del Gran Londres (GLA) y el *Green Finance Institute* (GFI) para crear una estrategia viable y aceptada por el mercado mediante el desarrollo de diversas alternativas para un mecanismo de financiación destinado a combatir el cambio climático, promoviendo la inversión privada a través de capital público.

Como resultado de esta colaboración, el 29 de junio de 2023, **durante la Semana de Acción por el Clima de Londres**, se puso en marcha el nuevo Fondo de Financiación Verde (GFF), dotado con 500 millones de libras. Inicialmente creado bajo la plena propiedad y gestión de la GLA, este fondo irá transitando con el tiempo a una entidad independiente gestionada por un gestor de fondos externos, para satisfacer las necesidades del inversor privado. Este fondo ayudará a las organizaciones a cumplir el objetivo de emisiones netas cero para 2030.

Todos estos nuevos vehículos de financiación se basan en la premisa central de que el uso más eficaz del dinero público en la regeneración urbana integral es acceder a una mayor inversión del sector privado.

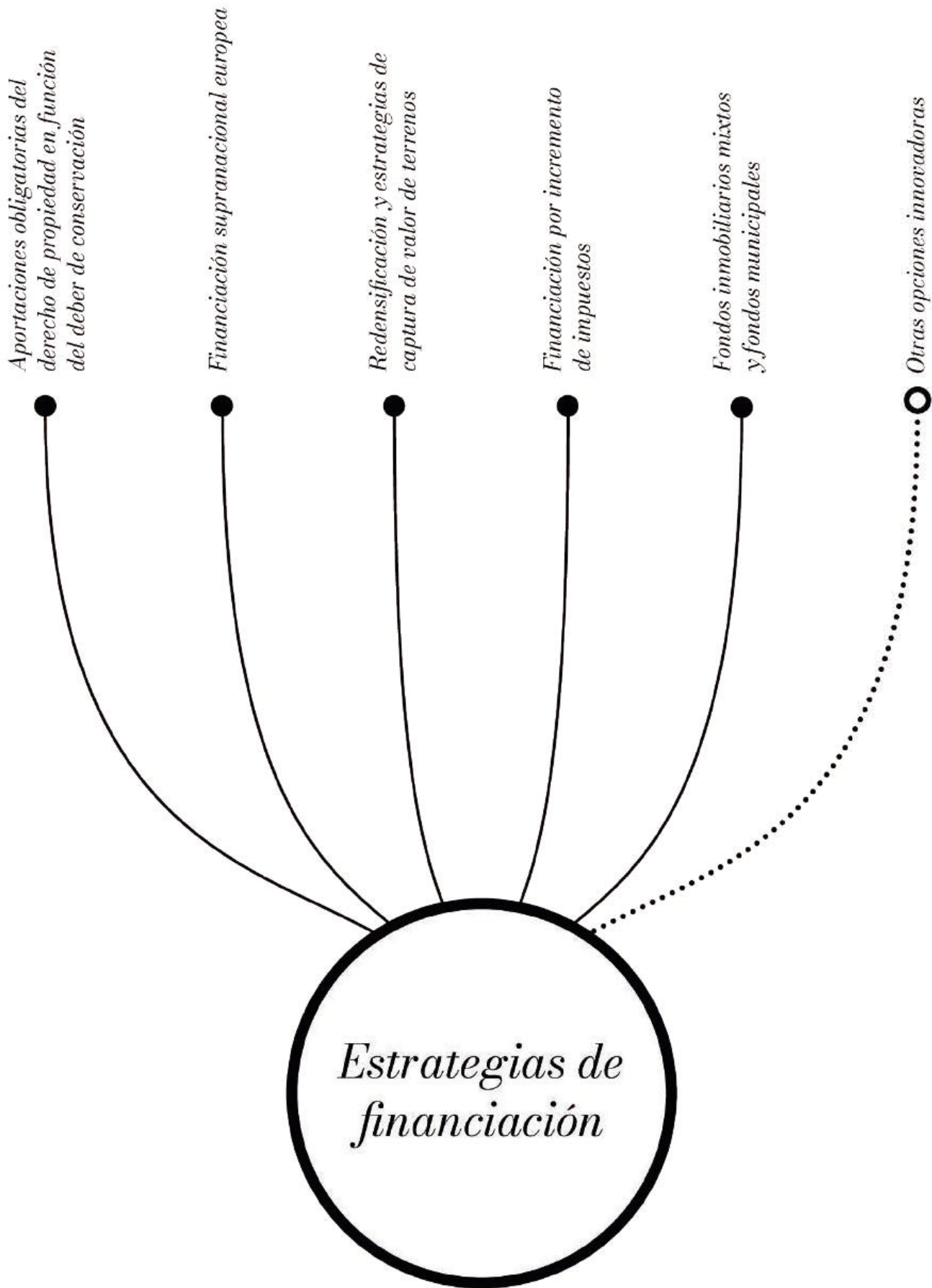
4.1.2 Otras opciones innovadoras facilitadoras de financiación en proyectos de regeneración urbana integral

Además de las estrategias presentadas, existen otros mecanismos innovadores para facilitar la financiación de proyectos de regeneración urbana integral entre los cuales destacan:

- **Hipotecas verdes inversas para sector vulnerable:** aseguran la propiedad de por vida, garantizando habitabilidad, salud y eficiencia.
- **Vehículos financieros especiales (SPV):** suelen ser fondos fiduciarios y fondos rotatorios gestionados por una ciudad o un agente gestor de activos. Se utilizan para recaudar fondos y financiación de múltiples fuentes, incluida la asignación de impuestos, al tiempo que aíslan los riesgos operativos y financieros (*Green for Growth Fund*).
- **Financiación de facturas (*forfaiting*):** se trata de un método para financiar un servicio o producto a través de una empresa de servicios públicos que es reembolsado por el consumidor a través de una factura de servicios públicos.
- **Reembolsos de financiación sobre factura energética (OBR):** la financiación de intervenciones en los hogares se repaga a través de la factura energética.
- **Financiación *on tax* o *Property Linked Finance*:** es un método similar a la financiación *on bill*, pero recauda los pagos a través de impuestos, tasas y contribuciones municipales, cargados a la propiedad en lugar de a una persona.
- **Seguros de ahorro energético (ESI):** este enfoque se basa en contratos que garantizan un rendimiento mínimo de eficiencia energética de un servicio o infraestructura, que suelen ofrecerse en colaboración con las Empresas de Servicios Energéticos (ESE) y reducen considerablemente el riesgo proyecto y crediticio.
- **Bonos Verdes Locales a través de plataformas de *Crowdlending*:** a través de este instrumento equen los que la ciudadanía puede invertir en proyectos de mitigación y adaptación en su propio municipio.
- **Programa de Crédito Fiscal para Nuevos Mercados (NMTC):** es una forma de fomentar la inversión inmobiliaria en las zonas más pobres. Esencialmente, el NMTC permite a los agentes inversores reclamar un crédito fiscal por realizar inversiones de capital en Entidades de Desarrollo Comunitario (CDE), que promueven obras de construcción en zonas de bajos ingresos. Reclamado durante un periodo de siete años (tres años al 5% seguidos de cuatro años al 6%), el crédito fiscal acaba representando el 39% del total de la inversión, aunque ésta no pueda transformarse antes del final del periodo total.

- **Public Asset Corporation (PAC):** otro modelo híbrido de gestión y financiación de la regeneración urbana integral y las infraestructuras públicas son las *Public Asset Corporation (PAC)*. Este modelo se distingue por ser la combinación de propiedad, gestión y financiación públicas y privadas. El modelo *PAC* es una alternativa políticamente protegida, públicamente responsable, rentable, que maximiza los ingresos (para el público) y mantiene una perspectiva a largo plazo para completar los proyectos.

Estrategias de financiación



4.2 Instrumentos jurídicos y normativos

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, fue una auténtica bocanada de aire fresco y un evidente revulsivo normativo en materia de regeneración urbana. Entre otros aspectos, la Ley 8/2013, de 26 de junio, introdujo el concepto de “actuaciones sobre el medio urbano” que ha pasado al actual TRLS/15.

Estas actuaciones de régimen jurídico especial y diferenciado fueron desarrolladas inicialmente con la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, posteriormente con la RDL 8/2011 y cristalizaron en la Ley 8/2013, cubriendo el vacío legal que se creó con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo que afirmaba:

“Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente”.

Sin embargo, no se dotó de ninguna herramienta, ni determinación, ni instrumento concreto para poder hacerlo.

Tal como se ha apuntado previamente, en la actualidad, es el artículo 2.1 del TRLS/15 el que establece la definición legal de actuaciones sobre el medio urbano:

“1. Actuaciones sobre el medio urbano: las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. Las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado, cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

A todas ellas les será de aplicación el régimen estatutario básico de deberes y cargas que les correspondan, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7”.

(Artículo 2.1 TRLS/15)

No puede negarse que la configuración como categoría jurídica de las actuaciones sobre el medio urbano pretende focalizar la atención del urbanismo sobre la ciudad existente y en su preservación, después de siglos de atención al urbanismo de ensanche.

Pero una atenta lectura de su definición legal y de su régimen jurídico permite concluir que en las actuaciones sobre el medio urbano conviven desde las obras de rehabilitación edificatoria, las actuaciones de regeneración y renovación, así como las actuaciones de regeneración urbana de carácter integrado.

Por tanto, con mayor o menor éxito, el TRLS/15 pretende un régimen jurídico unívoco y especial de derechos y deberes de las actuaciones de regeneración urbana.

No obstante, con la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, parte de la regulación de las actuaciones sobre el medio urbano fue declarada inconstitucional (concretamente los contenidos de la memoria de viabilidad económica de estas actuaciones descritas en el apartado 5.1.1 y parte de las reglas especiales de distribución de costes e ingresos del artículo 24.2 TRLS/15).

Desde entonces han sido las distintas regulaciones autonómicas las que, de manera dispar, han completado la regulación.

A pesar de que la regulación básica de las actuaciones sobre el medio urbano tienen más de 10 años de existencia, son pocas las regulaciones autonómicas las que las han completado. Entre ellas los casos más significativos son las regulaciones de Illes Balears (Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears), Galicia (Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia) y Comunitat Valenciana (Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje y Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana) que han desarrollado de manera conforme al TRLS/15 sus regulaciones.

En un segundo escalón tenemos Aragón (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), Principado de Asturias (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo), Cantabria (Ley 5/2022, de 15 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cantabria), Castilla-La Mancha (Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística),

Castilla y León (Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), Extremadura (Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura), Comunidad Foral Navarra (Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo) y País Vasco (Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y Ley 3/2015 de Vivienda) que realizan una importante pero incompleta adaptación.

Y en un tercer nivel, se sitúan las restantes que, o bien no han desarrollado o confunden el régimen general de las actuaciones de transformación y el especial de las actuaciones sobre el Medio Urbano.

En el fondo, el problema de estas actuaciones reside en las resistencias para observar y adaptarse a un nuevo modelo de regulación específico para la intervención en el medio urbano al objeto de su preservación.

Este hecho, junto con las limitaciones derivadas de los títulos competenciales estatales, puede llevar a confundir las actuaciones sobre el medio urbano con las actuaciones de régimen general (reforma o renovación de la urbanización, dotación o edificatorias) cuando en realidad es posible definir un régimen jurídico diferenciado, especial y adaptado a sus necesidades tal como se analiza más adelante a través de casos concretos. ●

4.2.1 La actuación sobre el medio urbano de regeneración y renovación urbana

A modo de síntesis y como extrapolación de la regulación básica podemos señalar que:

- Estas actuaciones son unas actuaciones de régimen especial en suelo urbanizado cuyo objeto es la conservación, rehabilitación y preservación urbana.
- La actuación de regeneración y renovación urbana puede configurarse como un tipo único y especial que tiene por objeto la rehabilitación de los edificios, la reurbanización del ámbito y puede incluir la demolición y la nueva edificación de todo tipo de edificios de manera inescindible en una estrategia administrativa global y unitaria (un plan urbanístico). Además tendrá carácter integrado si incluye los costes de las medidas sociales, ambientales y económicas necesarias para la recuperación de dicho ámbito.
- A diferencia de las actuaciones de régimen general (de transformación y edificatorias) donde la participación es facultativa, en la actuación de regeneración y renovación la participación es obligatoria y toda propiedad incluida queda afecta, incluso registralmente, al cumplimiento de los deberes de la actuación.
- Los deberes de la actuación se definen por el objeto y alcance de la misma, siendo posible combinar los deberes de distintas actuaciones, siendo una misma actuación tenga los mismos deberes de las actuaciones de urbanización y las edificatorias de manera aunada.
- Estas actuaciones afectan a todos los costes y todos los ingresos y beneficios, por tanto todo es de la actuación, incluidos todos los incrementos de edificabilidad.
- La actuación de regeneración y renovación urbana se tramita mediante el mismo procedimiento que cualquier instrumento de ordenación urbanística, incluyendo las determinaciones específicas de las actuaciones sobre el medio urbano.
- A la aprobación de la actuación la propiedad queda afecta registralmente al costeamiento y cumplimiento de los deberes de la actuación, como en las actuaciones convencionales de transformación.
- La actuación de regeneración y renovación urbana goza de todos los mecanismos urbanísticos para su delimitación espacial flexible con el límite de su viabilidad económica especial.

- La Memoria de Viabilidad Económica de las actuaciones sobre el Medio Urbano es el instrumento de comprobación de su viabilidad y sostenibilidad económica. Se entiende por viabilidad que el saldo entre costes e ingresos de la actuación no rebase el límite del deber legal de conservación de todas las propiedades incluidas en la actuación y por sostenibilidad el saldo positivo en el tiempo para todas las administraciones afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos en el ámbito.
- La actuación de regeneración y renovación urbana es el instrumento legitimador del reparto y distribución de costes en función de un criterio de justicia y equidad.

Por ello, este tipo de actuación supone una evolución de los axiomas y técnicas que han sido aplicados conforme al modelo del urbanismo clásico, para afrontar la intervención preservadora del medio urbano conforme al Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado.

Deberes urbanísticos en las operaciones de regeneración con incremento de edificabilidad

Partiendo de la base de que las actuaciones sobre el medio urbano de regeneración y renovación urbana pueden ser configuradas con base en un régimen jurídico especial y diferenciado, puede parecer sorprendente que los deberes que se definan para estas actuaciones lo hagan en base a los deberes de las actuaciones de régimen general (sean de transformación, edificatorias y, sobre todo, una combinación de ambas) de acuerdo a los artículos 2.1 y 18 del TRLS/15, que imponen el objetivo de la preservación urbana sin perjuicio de su mejora puntual.

En las actuaciones de regeneración urbana integral sobre uso residencial será habitual combinar el mantenimiento de parte de la edificación existente objeto de rehabilitación con la demolición de otras edificaciones, normalmente los edificios más inadecuados, con déficits constructivos o con infraviviendas.

Los solares de edificios demolidos servirán para realizar nuevas viviendas que servirán para realojar a los anteriores habitantes de los edificios desaparecidos, incrementar las dotaciones existentes, aumentar la edificabilidad del barrio y financiar la actuación de regeneración urbana integral.

Esta actuación híbrida de mantenimiento de parte de la edificación existente (que es objeto de rehabilitación) y demolición de otros edificios no encaja, lógicamente, en los deberes urbanísticos previstos para las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, porque su objeto es otro.

La actuación de reforma o renovación de la urbanización tiene el mismo objetivo que la actuación de nueva urbanización pero, a diferencia de la segunda, la primera se produce sobre suelo previamente urbanizado. El uso del vocablo “renovación” en los dos tipos ha llevado en ocasiones a la confusión.

Por ejemplo, una de las cuestiones fundamentales es determinar si las cesiones urbanísticas en estas actuaciones de mantenimiento parcial de la edificación han de realizarse por el total de la edificabilidad de la actuación final o únicamente por el incremento de la edificabilidad.

La respuesta a esta pregunta es clave, puesto que no es lo mismo calcular las cesiones dotacionales y de aprovechamiento urbanístico sobre el total de la edificabilidad final (incluyendo la que se mantiene) que descontar la edificabilidad de los edificios que se mantienen y calcular las cesiones únicamente sobre el incremento de edificabilidad realizado, criterio este último que parece el más razonable.

La respuesta desde esta perspectiva es clara, debiendo realizarse el cálculo de la cesión en relación al total de la edificabilidad final. No obstante, el TRLS/15 prevé los mecanismos de flexibilización necesarios para evitar la exigencia de las plusvalías de las dotaciones (en el artículo 18.4) así como de todas las flexibilizaciones edificatorias (artículo 24.5), sin necesidad de distinguir en las operaciones entre sistemas generales y locales, al tratarlos en su conjunto como dotaciones (artículo 18.1).

Es importante destacar la concatenación de límites a la aplicación de esta exención de cesiones de nuevas entregas de suelo. Únicamente, se puede aplicar esta exención cuando se trate de un supuesto excepcional; no quepa ninguna otra solución técnica o económicamente viable; se trate de actuaciones sobre zonas con un alto grado de degradación o bien no exista materialmente suelos disponibles en su entorno inmediato, (lo que ocurrirá en buena parte de supuestos).

Además, se trata de requisitos que deben concurrir cumulativamente, lo que flexibiliza su aplicación en todo tipo de tejidos urbanos necesitados de este tipo de intervenciones y cuya definición no pueden ser establecidas desde una ley, sino desde el diagnóstico previo y la cercanía del análisis previo de cada tejido urbano (*ver capítulo 5*).

Ahora bien, y como complemento a todo lo anterior o de forma alternativa, podría valorarse la oportunidad de crear una modalidad específica de actuación urbanística, que integrase todos los mecanismos jurídicos para operar desde una perspectiva integral sobre el suelo urbanizado para su regeneración y renovación, por ejemplo las “actuaciones de regeneración y renovación urbana”.

4.2.2 La asociación administrativa y el agente regenerador

El art. 17.5 del TRLS/15 recoge una amplia nómina de actores obligados a la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano de regeneración y renovación urbana, que son los siguientes:

- las personas propietarias de construcciones, edificaciones y fincas urbanas y los y las titulares de derechos reales o de aprovechamiento;
- las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios y propietarias;
- las cooperativas de viviendas;
- las empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones;
- las asociaciones administrativas que se constituyan de acuerdo con lo previsto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística;
- las Administraciones públicas, cuando afecten a elementos propios de la urbanización y no exista el deber legal para los propietarios de asumir su coste, o cuando éstas financien parte de la operación con fondos públicos, en los supuestos de ejecución subsidiaria, a costa de los obligados.

Es interesante observar como el propio TRLS/15 acentúa el cambio de modelo cuando atribuye a las personas propietarias la obligación legal de asumir los costes de la actuación, en una clara configuración vinculada a los deberes del derecho de propiedad.

Por otro lado, si se tiene en cuenta que el propio TRLS/15 dedica su artículo 10 a la regulación de las asociaciones administrativas puede deducirse, sin dificultad, que la normativa urbanística estatal apuesta claramente por las asociaciones administrativas como vehículo para la gestión de las actuaciones sobre el medio urbano.

La apuesta es razonable siendo evidente que toma como referencia a las asociaciones administrativas de propietarios y propietarias en el sistema de cooperación, reguladas en los artículos 191 a 193 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 agosto.

La gran virtud de esta asociación administrativa reside en que, pudiendo tener como base social, las personas propietarias y arrendatarias (y las correspondientes comunidades o mancomunidades, de existir) afectados por una actuación sobre el medio urbano, ostenta poderes muy amplios para liderar las actuaciones sobre el medio urbano y, por ello, para liderar las actuaciones de regeneración urbana integral.

De ahí las potentes competencias que se contemplan expresamente para las asociaciones administrativas (al igual que para el resto de actos de estas actuaciones) en el artículo 9.5 TRLS/15:

"a) Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación.

(...)

c) Asumir, por sí mismos o en asociación con otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras".

(Artículo 9.5 TRLS/15)

De esta forma, parece claro que el legislador estatal quiere superar expresamente las limitadas competencias de las asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

Sin embargo, el legislador estatal ha querido ir mucho más allá al contemplar expresamente que, al menos en el ámbito de las actuaciones sobre el medio urbano, las personas propietarias y sus distintas formas de configuración tienen el deber de participar, ejecutar y costear la realización de “actuaciones de rehabilitación y en la de regeneración y renovación y renovación urbanas que correspondan” (letra a, artículo 9.5 TRLS/15) y “asumir, por sí mismos o en asociación de otros sujetos, públicos o privados, intervinientes, la gestión de las obras”, de urbanización, entre otras, se puede entender, todo ello bajo el control y aprobación de la administración pública, habitualmente local.

Debe recordarse que la legislación estatal, dada su condición de básica y por tanto carácter prevalente (al amparo de los artículos 149.1.1 y 149.3 de la Constitución Española) se aplica automáticamente desde su entrada en vigor, sin necesidad de previa adaptación de la normativa autonómica.

Así, no existe ningún problema para que una asociación administrativa pueda liderar una actuación de regeneración urbana integral con las amplias competencias recogidas en la legislación estatal.

Como se ha enunciado, además de las asociaciones administrativas, el artículo 9.5 TRLS/15 también recoge otros actores posibles para las actuaciones sobre el medio urbano, entre las que se encuentran las actuaciones de regeneración y renovación urbana. Entre otros, también pueden liderar las actuaciones sobre el medio urbano, las “empresas, entidades o sociedades que intervengan por cualquier título en dichas operaciones” (letra d, TRLS/15).

El legislador estatal no ha querido utilizar la expresión. Sin embargo, parece que esta referencia a las empresas que intervengan por cualquier título en las operaciones sobre el medio urbano se puede identificar perfectamente con lo que se conoce como “agente rehabilitador” (en argot inmobiliario), o cuando se trata de actuaciones de verdadera regeneración urbana integral, el “agente regenerador” –aunque no puede dejar de tenerse en cuenta que, hoy por hoy, la regeneración urbana integral es un ámbito extraño al sector inmobiliario.

Esto es, se puede defender que el legislador estatal ampara expresamente que las empresas (no necesariamente propietarias) lideren una actuación sobre el medio urbano no solo ejecutando obras de urbanización (recogidas en las letras a) y c) del artículo 9.5 TRLS/15, en los términos que acabamos de recoger para las asociaciones administrativas), sino también para poder “elaborar, por propia iniciativa (...) los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondiente a la actuación”. Esto es, las atribuciones que pueden caracterizar al agente regenerador.

Debe enfatizarse la potente competencia de estas empresas (agente regenerador) para elaborar tanto planes como proyectos de ejecución. Podría parecer que la expresión “planes o proyectos de gestión” es equívoca y que se refiere a planes de gestión ya que en realidad no existen tales conceptos en el ámbito urbanístico. No obstante, esta expresión puede asimilarse a instrumentos de planificación urbana, es decir, planes urbanísticos.

Es evidente que hubieran sido más claras las expresiones “planes de ordenación urbanística” (utilizada en el artículo 24.1 TRLS/15) o “planes y demás instrumentos de ordenación” (artículo 22.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, en la redacción dada por la disposición adicional novena del TRLS20/15). Con mejor o peor expresión, parece claro que se refiere a planes urbanísticos, como corrobora con toda nitidez el segundo párrafo del artículo 8.1 TRLS/15.

La competencia de estas empresas o agentes regeneradores para formular planeamiento queda clara en el segundo párrafo del artículo 8.1 TRLS/15 que establece:

“Cuando se trate de actuaciones sobre el medio urbano, la iniciativa en la ordenación de las actuaciones podrá partir, además, (...) de (...) las empresas, entidades o sociedades que intervengan en nombre de cualesquiera de los sujetos anteriores. Todos ellos serán considerados propietarios a los efectos de ejercer dicha iniciativa”.

Naturalmente, la aprobación tanto de los planes como de los proyectos es competencia de la Administración actuante, aunque su redacción y formulación también pueda realizarlos el agente regenerador.

Y debe enfatizarse porque la competencia para la redacción y presentación de propuestas de planificación urbana en el supuesto de agente urbanizador (esto es, particular no necesariamente propietario) parece más limitada, restringiéndose a los supuestos de iniciativas públicas adjudicadas a la participación privada (en la redacción recogida en el artículo 9.7 TRLS/15 en congruencia con el artículo 9.2 TRLS/15).

Esto es, para las actuaciones sobre el medio urbano las empresas que actúen como agente regenerador pueden presentar propuestas de nuevo planeamiento en cualquier hipótesis, sin que deba limitarse a supuestos de previa iniciativa pública.

Aunque también debe tenerse en cuenta que el segundo párrafo del artículo 8 TRLS/15 establece que la iniciativa de las empresas deberá realizarse “en nombre” de comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, propietarios, etc., lo que conlleva la existencia de un previo acuerdo con alguno de los anteriores.

A pesar de todo lo anterior, o precisamente con base a ello se propone una regulación más clara y contundente del régimen y funciones del agente regenerador.

4.2.3 Gestión urbanística de las actuaciones de regeneración

Los tradicionales sistemas de actuación están diseñados para actuaciones de ensanche de la ciudad, de crecimiento, y se compaginan mal con las necesidades que surgen para actuar en la ciudad existente. No obstante, en el TRLS/15 se articulan instrumentos, determinaciones y mecanismos específicos para este tipo de intervenciones que se sirven de las técnicas y potestades tradicionales para llevarlos a término. Son las siguientes:

- La definición de una memoria de viabilidad económica específica, distinto del estudio de viabilidad económico-financiero (artículo 22.5).
- La distribución, entre todas las personas afectadas, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación (artículo 14.c).

- Obtener, en su caso, la conformidad o autorización administrativas correspondientes para realizar cualesquiera de las actuaciones sobre el medio urbano, lo que determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras. La afección real se hará constar mediante nota marginal en el Registro de la Propiedad, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística (artículo 14.d).
- La Administración competente podrá imponer, en cualquier momento, la realización de obras para el cumplimiento del deber legal de conservación, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica aplicables. El acto firme de aprobación de la orden administrativa de ejecución que corresponda, determinará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística (artículo 15.4).
- La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable (artículo 42.3).

En cuanto al caso particular de las grandes actuaciones de regeneración en entornos no consolidados, operaciones de costura urbana que nacen generalmente a partir de terrenos industriales o de infraestructuras obsoletas, el modelo de compensación se ha probado eficaz, como atestigua la experiencia de proyectos recientes, si bien con claros puntos de mejora.

Es necesario establecer una normativa específica que, con fórmulas propias, permita la colaboración público-privada con garantías en todas las fases del proyecto, estableciendo un modelo en el que se posibilite la participación efectiva de la iniciativa privada.

Del mismo modo, es importante regular y estandarizar los mecanismos de colaboración público-privada y los procesos de participación ciudadana, así como la coordinación técnica y administrativa de las infraestructuras asociadas a los nuevos barrios, ya que entrañan una gran complejidad al implicar, típicamente y de forma simultánea, tanto a actores privados como a administraciones y empresas públicas de todos los niveles.

La introducción de flexibilidad en el planeamiento aprobado es otro reto de mejora para el modelo de regeneración mediante compensación, ya que los dilatados tiempos entre el planeamiento y la puesta en carga de los nuevos barrios requieren tener la capacidad para adaptar el diseño urbano a los cambios sociales, económicos y ambientales que cada vez se suceden de forma más rápida.

De no hacerse, se corre el riesgo de que la nueva ciudad nazca obsoleta desde su origen, a efectos de responder a las necesidades de un contexto social en constante cambio.

Como se ha anticipado, existe un evidente vínculo entre la asociación administrativa de personas propietarias que lidera el sistema de actuación de cooperación y la asociación administrativa que lidera las actuaciones sobre el medio urbano (con base en lo previsto en el art. 10 TRLS/15).

Una buena alternativa puede consistir en la integración de estas dos modalidades asociativas en una única entidad que integre estas dos perspectivas.

Un buen ejemplo de esta alternativa lo encontramos en la Asociación administrativa del Área de Planeamiento Remitido 17.09 “Barrio de Experimentales”, cuyos estatutos han sido sometido a información pública mediante el anuncio publicado en el BOCM de 8 de junio de 2021 (aprobados definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid del 18 de noviembre de 2021, BOCM de 15 de diciembre de 2021) y que integra en una única asociación tanto la perspectiva de cooperación como la perspectiva de agente de actuación sobre el medio urbano.

En los estatutos de esta asociación administrativa se prevé expresamente entre sus competencias (artículo 3):

“Asumir la gestión de las obras de regeneración edificatoria, por fases, así como su control y seguimiento técnico y económico-financiero. Informando y justificando a la Consejería competente de la Comunidad de Madrid, y al Excmo. Ayuntamiento de Madrid, en los términos que se establezcan en Convenio de Colaboración o instrumento jurídico análogo, todas las actuaciones de ejecución del Área, con el fin de facilitar su fiscalización y tutela por parte de aquellas Administraciones”.

En este sentido, no existe inconveniente para que la asociación administrativa del art. 10 TRLS/15 pueda llegar a acuerdos con empresas especializadas en la regeneración urbana integral que se encarguen contractualmente de la correspondiente gestión administrativa a cambio de la correspondiente retribución (por ejemplo, a través de la modalidad de contrato de llaves en mano); de forma que empresas privadas se encarguen de la gestión integral de la regeneración urbana integral por cuenta de la asociación administrativa de cooperación.

Al igual que la jurisprudencia ha admitido que las Junta de Compensación puedan evitar la aplicación de las normas de contratación del sector público (vid., por todas, la STSJ de Madrid de 6 de junio de 2006; rec núm. 1067/2000), no debería existir inconveniente en permitir idéntica mecánica a las asociaciones administrativas de cooperación que actúen como asociaciones administrativas en la ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano.

A pesar de lo anterior, podría ser mucho más eficaz que las actuaciones de regeneración y renovación urbana se articulasen de forma parecida a la gestión urbanística mediante agente urbanizador en la que la equidistribución se produce de forma forzosa una vez aprobada por la administración pública, sin perjuicio de que, con anterioridad se haya intentado una reparcelación con carácter voluntario.

4.2.4 Propuestas finales para una nueva configuración jurídica de la regeneración y renovación urbana

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas supuso un cambio muy relevante en materia de rehabilitación y regeneración urbana integral, continuando vigente buena parte de su contenido en el TRLS/15.

Algunos de los contenidos jurídicos de esta regulación se han podido aplicar inmediatamente sin necesidad de desarrollo por parte del legislador autonómico y otras ya han sido desarrollados con distinta intensidad (como se ha señalado en el inicio de este apartado).

En los términos esbozados anteriormente, la iniciativa de la regeneración y renovación urbana debería poder partir de agentes regeneradores, bien sean públicos o privados.

Parece claro que si se quiere apostar decididamente por la regeneración urbana integral es imprescindible articular mecanismos de colaboración público-privada.

Por otra parte, además de las aportaciones obligatorias de las personas propietarias incluidas en una actuación sobre el medio urbano de regeneración y renovación, la regeneración urbana integral también podría financiarse mediante incrementos de edificabilidad en aquellos barrios que tengan actualmente baja densidad, de forma que el incremento de edificabilidad podría ayudar a que el cumplimiento del deber de realojo mejore las condiciones de los actuales habitantes y podría servir de retribución al propio agente regenerador (insistimos, público o privado).

Estos incrementos de edificabilidad necesitarán tramitarse mediante la correspondiente modificación del planeamiento urbanístico municipal, procedimiento que, es bien sabido, no es precisamente ágil y eficaz, por lo que se sugiere articular otros mecanismos jurídicos que superen los inconvenientes que, en la actualidad, presenta el procedimiento de modificación del planeamiento urbanístico.

Por todo ello, se sugieren las siguientes ideas para repensar el régimen jurídico de la regeneración urbana integral en la legislación urbanística autonómica. ●

Propuestas clave

- **Actuaciones de regeneración urbana integral como actuación de interés regional:** establecer un mecanismo autonómico de aprobación de estas propuestas integrales de regeneración de barrio presentadas por el agente regenerador, previo procedimiento de concurrencia y previo cumplimiento de los requisitos que se estimen adecuados. Una vez aprobado el proyecto presentado por el agente regenerador, la administración municipal deberá modificar el planeamiento urbanístico para adaptarse al proyecto presentado, pero en el entendido de que el proyecto de regeneración urbana integral debe ser inmediatamente ejecutivo. Se trataría de un mecanismo jurídico parecido al de las actuaciones de interés regional reguladas en la mayoría de las legislaciones autonómicas. El impacto territorial de las actuaciones de regeneración de barrio justifica plenamente que el planeamiento urbanístico se adapte al proyecto aprobado automáticamente y no al revés.
- **Capacitación:** Se precisa una renovación de conocimientos en todos los operadores con importante grado de especialización, tanto en el ámbito profesional como funcional para alcanzar el grado mínimo para poder implantar y desarrollar este tipo de actuación.
- **Propietario:** Activar y concienciar en los deberes de la persona propietaria en relación a las actuaciones sobre el medio urbano de regeneración y renovación urbana para lograr su viabilidad y sostenibilidad, así como generar una cultura de la regeneración en el tiempo al margen de los mecanismos de las ayudas públicas.
- **Régimen de cesiones específico para la regeneración urbana integral:** no tiene ningún sentido que estas actuaciones se sujeten a los mismos deberes de cesión dotacionales que se contemplan, con carácter general, en las legislaciones urbanísticas autonómicas, pensados para nuevos desarrollos urbanísticos. Sencillamente, estas exigencias de redes impedirán la gran mayoría de actuaciones de regeneración urbana integral articuladas a través de incrementos de edificabilidad, porque no habrá espacio físico para realizar nuevas cesiones. Se sugiere que el agente regenerador haga una propuesta ad hoc con la mejor opción de cesiones posible, que naturalmente tendrá que validar la Administración pública, que siempre debe defender el interés público.
- **Agente regenerador:** regular la figura del agente regenerador, de forma que una empresa (pública o privada) puede presentar una propuesta integral para regenerar un barrio.



5. Los indicadores para el diagnóstico y la evaluación



*Edificaciones anteriores
a 1980*



*Edificaciones posteriores
a 1980*



*A mayor radio
mayor cantidad*

5. Los indicadores para el diagnóstico y la evaluación

A partir del estudio detallado de las dinámicas previamente elaboradas, se han identificado un buen número de indicadores. Estos indicadores se han seleccionado para evaluar tanto la necesidad de implementar acciones de regeneración urbana integral como para cuantificar los beneficios que generan dichas intervenciones.

Estas informaciones permiten una apreciación objetiva y escalable de las áreas que requieren atención, así como de los impactos positivos resultantes de las iniciativas de regeneración, facilitando la toma de decisiones informadas y la justificación de proyectos futuros.

El total de indicadores identificados por el Grupo de Trabajo asciende a **130**, cada uno de ellos se ha asociado a uno o varios de los **10 beneficios** reconocidos de la regeneración urbana integral -habitabilidad y resiliencia, actualización de los tejidos urbanos, cohesión social y sentido de pertenencia, salud y bienestar, equidad social, ahorro de recursos, valor patrimonial y dinamismo económico, restauración de los ecosistemas naturales, diversidad de usos y optimización del suelo e infraestructuras y conectividad física y digital- y finalmente se ha aportado un segundo nivel de detalle en la clasificación de acuerdo a su **ámbito de aplicación**:

- **El ambiente**, indicadores que aportan conocimiento sobre el ambiente natural y el paisaje, los impactos ambientales, la calidad espacial y el confort de los espacios.
- **La economía**, indicadores que miden las variables económicas en relación a la renta de las personas físicas, al empleo y al valor patrimonial del entorno analizado.
- **El espacio público**, indicadores que ayudan a cuantificar estos espacios y sus características y a calificarlos, aportando medidas sobre su accesibilidad (por lo tanto, utilización y calidad ambiental) así como su reconocimiento por parte de la comunidad.
- **La movilidad**, indicadores que permiten evaluar las dinámicas tanto del transporte público como del privado, la calidad y conectividad de los sistemas y de sus infraestructuras asociadas, así como indicadores que permitirán establecer intervenciones de mejora sobre los modos de movilidad sostenible o la electrificación del sistema de transporte.
- **La población**, indicadores que describen las condiciones de la población de las áreas analizadas desde datos demográficos (densidades, natalidad, personas con discapacidad, personas dependientes, etc.) a datos más específicos (niveles de formación, asociacionismo, nivel socioeconómico y cultural, etc).
- **Los tejidos**, indicadores acerca de la composición de los tejidos urbanos en cuanto a sus usos y actividades o la calidad y la distribución del tejido residencial.

Para cada indicador, se ha tratado de asignar una fuente de datos existente con el objetivo de que los agentes implicados puedan acceder libremente a los datos con el fin de informar sus decisiones.

Dado que un indicador podría beber de distintas fuentes de datos, se ha escogido una única **priorizando la cobertura, el detalle espacial, la dimensión de la serie temporal y la prontitud de ésta.**

El criterio de cobertura busca que el dato aportado **describa la mayor parte del territorio español** (no tan solo unos pocos municipios), propiciando la comparabilidad entre distintos lugares.

En cuanto al detalle, se ha optado por aquellas fuentes de datos capaces de **describir regiones estadísticas lo más pequeñas posibles** de forma que, en vez de asignar un valor a la totalidad del municipio, se pueda hacer sobre cada una de sus secciones censales o parcelas.

Por otra parte, en el caso de la temporalidad, se han priorizado aquellos **datos disponibles de forma frecuente en el futuro** así como fuentes de información con **serie histórica** que permitan comprender la evolución de los fenómenos a lo largo del tiempo.

Finalmente, el criterio de prontitud expresa que el dato **esté listo para ser consultado sin necesidad de elaboraciones estadísticas intermedias** (a veces indispensables cuando los datos presentan buen detalle o los indicadores derivados de estas fuentes expresan conceptos complejos).

Afortunadamente, España dispone de distintos sistemas informativos que permiten la obtención de métricas de los entornos urbanos:

- A partir de fuentes de datos fruto de los **procesos administrativos** como el Catastro,
- **Operaciones estadísticas**, como el Censo de Población y Viviendas elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y,
- **Otras fuentes derivadas del reanálisis de datos** como el Catálogo de Barrios vulnerables, el Atlas de la Vulnerabilidad Urbana, el Atlas de la Edificación residencial o los indicadores de la Agenda Urbana elaborados por el MITMA.

Si bien existe una infraestructura de datos sólida a nivel nacional para abordar y evaluar los procesos de regeneración urbana integral, aún existen déficits en la cuantificación de algunos aspectos como, por ejemplo, el acceso al espacio público o las dinámicas de desplazamiento (tal como se detalla en la tabla de clasificación de los indicadores).

Del total de indicadores, **52 no existen a nivel nacional** aunque podrían estar disponibles a escala local o ser elaborados de manera específica en el marco de proyectos concretos. ●

01. Habitabilidad y resiliencia

Esta serie de 25 indicadores trata de cuantificar el impacto del **cambio climático**, las condiciones de los y las residentes ligadas a la **habitabilidad** y la calidad del **espacio público**. En conjunto, miden la capacidad de un área urbana de adaptarse y ser resiliente a las transformaciones (internas o externas), que se presenten debido al cambio climático u otras dinámicas sociodemográficas o económicas. Particularmente, aportan conocimiento sobre el ambiente, la economía, el espacio público, la población y los tejidos.

Por ejemplo, los indicadores sobre ambiente tienen como objetivo entender **la capacidad de los espacios de proveer a sus usuarios de un comfort a varios niveles** para lo cual se propone medir el comfort acústico de estos espacios, la calidad del aire y los puntos negros del paisaje urbano (como medida de la calidad estética y del mantenimiento de un entorno).

Por otra parte, aquellos que se enmarcan en la economía permitirán comprender mayoritariamente la situación socioeconómica de la población para con esta información entender la **vulnerabilidad de su población de adaptarse a cambios**, la capacidad de autoregenerarse de los tejidos urbanos, etc.

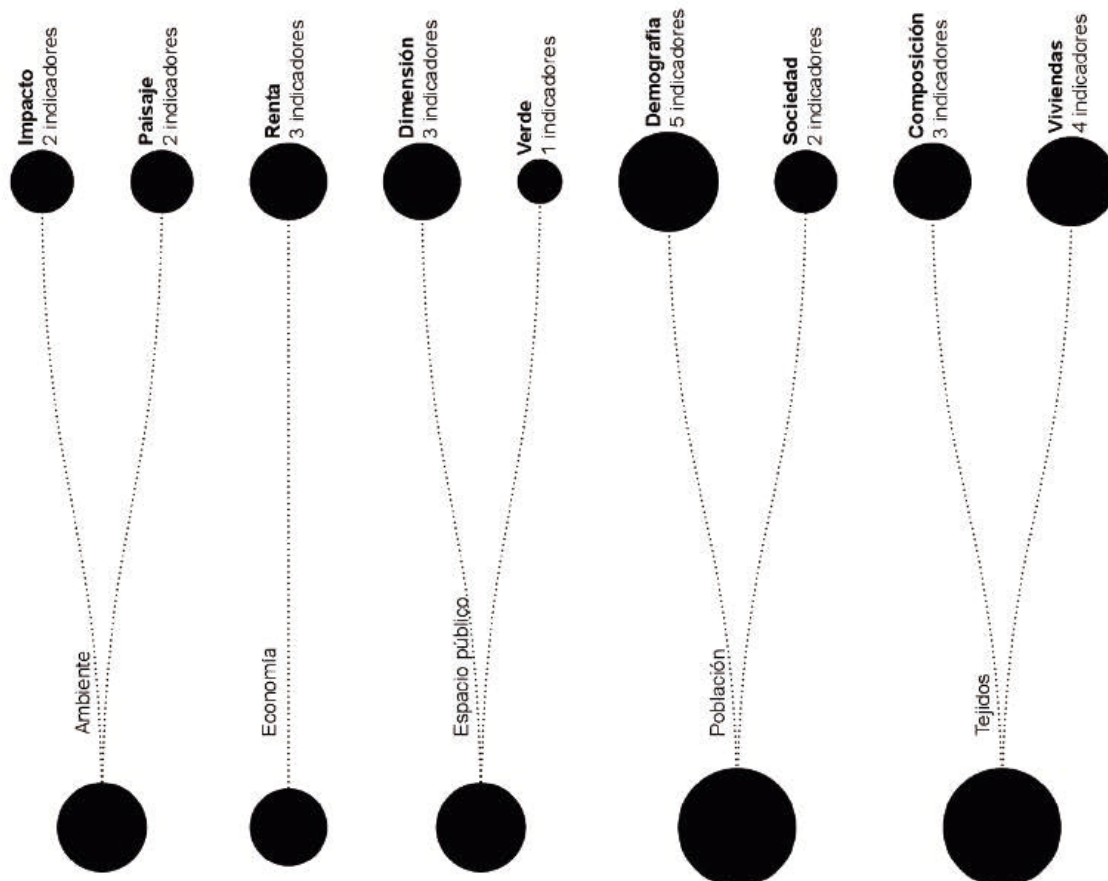
En cuanto al espacio público (cuya datificación aún hoy no es homogénea en todo el territorio nacional), se pretende comprender la **cantidad de espacio público útil** que poseen.

Se diferencia entre espacio público y espacio verde público (entendiendo este último como un valor añadido que aportará espacios de confort en las áreas analizadas).

Para finalizar, se propone una serie de indicadores que describe las dinámicas sociodemográficas que afectan a los entornos urbanos como la natalidad, el envejecimiento, la densidad de población, las migraciones o el sinhogarismo.

Estos indicadores, relacionados con el resto, permitirán guiar la selección de posibles áreas de intervención o bien comprender el impacto de intervenciones ya realizadas.

Además, se incluye una serie de indicadores sobre las características del tejido que ponen de relieve el valor de la calidad del entorno construido, no únicamente por su edad y mantenimiento sino por la distribución de usos, tamaños de vivienda, etc. Todas estas métricas aportarán información sobre **cómo este entorno construido tiene un impacto directo sobre sus usuarios y usuarias.**



Indicadores clave





- **Confort acústico.** Se entiende como confort acústico la capacidad de un espacio de promover un entorno acústico agradable (que se relaciona con menores impactos en la salud). Establecer y comprobar los niveles de ruido es un primer paso para comprender las dinámicas de confort acústico de los distintos espacios y su relación con las actividades que ocurren en el mismo.
- **Espacio público en relación al total de espacio libre.** La relación entre el espacio público como lugar de las interacciones sociales y el espacio libre (aquel no ocupado por edificaciones) es esencial para comprender las dinámicas de un entorno. Entre dos áreas con la misma cantidad de espacio libre, aquella con un mayor porcentaje de espacio público otorga a sus usuarios y usuarias una mayor cohesión social.
- **Índice de hacinamiento.** Este indicador presenta la relación de la superficie de vivienda imputable por cada miembro del hogar, detallando la relación entre el tejido residencial y sus usuarios y usuarias. Los valores bajos de este indicador describen entornos de vulnerabilidad residencial, cuya densidad demográfica no se responde con una adecuada densidad construida, o viceversa. Es decir, una gran parte de la población reside en domicilios sin la superficie adecuada o presenta un exceso de personas por unidad habitada.
- **Zonas verdes urbanas por habitante.** La presencia de entornos verdes de calidad en los tejidos urbanos aumenta la capacidad de los mismos de adaptarse a las nuevas dinámicas climáticas y mejorar la calidad del espacio público y el confort de sus usuarios y usuarias del mismo. Es importante ir más allá de la cantidad y tener en cuenta su distribución. Por tanto, para implementar zonas verdes accesibles en todo el tejido urbano, existe la necesidad estratégica de definir los límites dentro de los cuales debe realizarse esta evaluación.





Ambiente

Impacto

Confort acústico


Ambiente / Impacto /  Mapas estratégicos de Ruido (MER) 

Emisiones CO2


Ambiente / Impacto /  Cuenta de emisiones a la atmósfera ( anual) ( país) 

Paisaje

Puntos negros del paisaje / Relación de solares descuidados

Ambiente / Paisaje /  dato no disponible

Puntos negros del paisaje / Relación de superficie de edificios abandonados

Ambiente / Paisaje /  dato no disponible

Economía

Renta

Distribución de la renta

Economía / Renta /  Atlas de distribución de renta de los hogares ( anual) 

Mejora de la renta per cápita

Economía / Renta /  Atlas de distribución de renta de los hogares ( anual) ( sección censal) 

Umbral de riesgo relativo de pobreza

Economía / Renta /  Encuesta de Condiciones de Vida ( anual) ( comunidad autónoma) 

Espacio público

Dimensión

Tasa espacio público construido en relación a la superficie construida

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Espacio público en relación al total de espacio libre

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Espacio público por habitante

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Verde

Zonas verdes urbanas por habitante

Espacio público / Verde /  dato no disponible

Población

Demografía





Incremento de la población

Población / Demografía /  padrón ( anual) 

Índice de envejecimiento de la población

Población / Demografía /  padrón ( anual) ( sección censal) 

Índice de natalidad





Población / Demografía /  Tasa bruta de natalidad ( anual) ( municipio) 

Índice de población extranjera

Población / Demografía /  padrón ( anual) ( sección censal) 

Sociedad

Familias monoparentales

Población / Sociedad /  Censo 2021 ( decadal) ( sección censal) 

Relación entre ingreso medio por unidad de convivencia y gasto residencial medio (alquiler o hipoteca)

Población / Sociedad /  dato no disponible

Tejidos

Composición

Densidad construida

Tejidos / Composición /  Catastro ( trimestral) 

Distribución de la superficie construida

Tejidos / Composición /  Catastro 

Edad de la edificación

Tejidos / Composición /  Catastro ( parcela) 

Viviendas

Capacidad absoluta del parque de viviendas

Tejidos / Viviendas /  Censo 2021 ( decadal) 





Equilibrio entre actividad económica y residencial

Tejidos / Viviendas /  Catastro ( trimestral) ( parcela) 

Tamaño medio de la vivienda

Tejidos / Viviendas /  Censo 2021 ( decadal) 

Índice de hacinamiento

Tejidos / Viviendas /  Censo 2021 ( decadal) ( sección censal) 

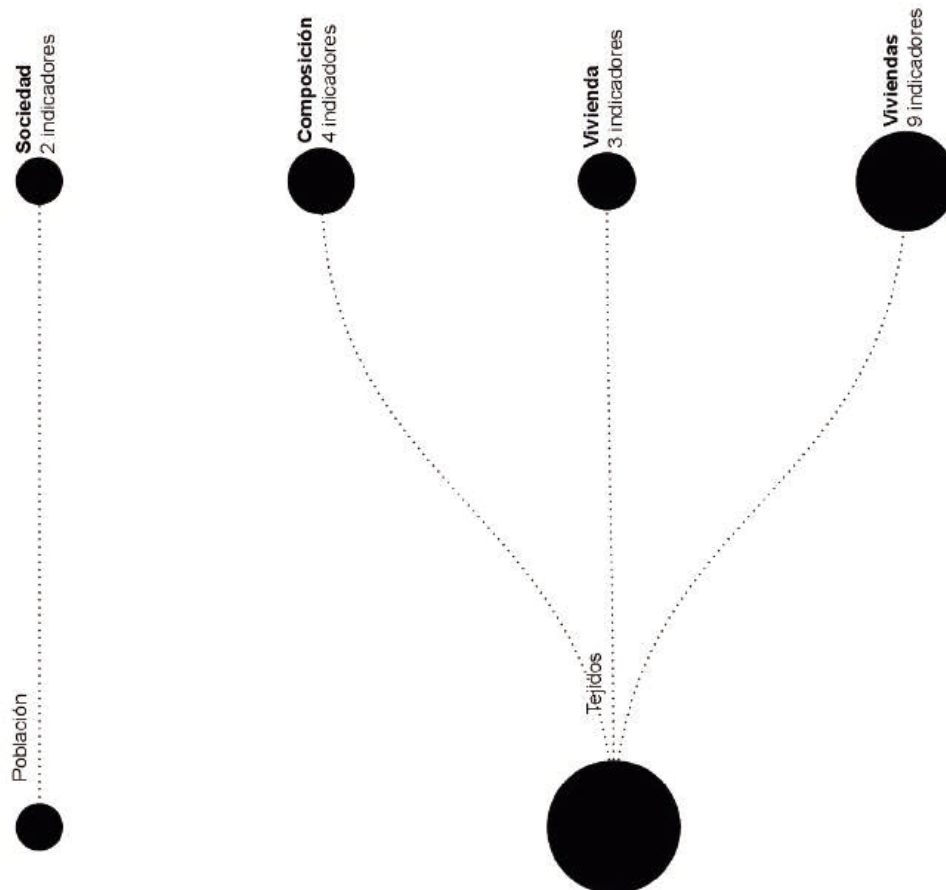
02. Actualización de los tejidos

Las métricas propuestas en relación a la eficiencia de los tejidos urbanos tratan de comprender mayoritariamente sus características intrínsecas, para determinar el impacto que tienen sobre la realidad sociodemográfica de los usuarios y usuarias que los habitan. Así, esta serie de indicadores tiene como objetivo primero mostrar aquellos entornos urbanos en los cuales la **calidad edificada** es inadecuada y, en consecuencia, necesitan de procesos de rehabilitación acelerados por el **contexto de emergencia climática**. Además, se presentan como indicadores de evaluación en cuanto a su capacidad de entender si un proceso de regeneración ha tenido un retorno a medio o largo plazo, más allá del propio proyecto.

Se aportan 16 indicadores que proporcionan información sobre la **composición general de los tejidos urbanos** (características construidas y calidad de mantenimiento) y, posteriormente, hacen foco sobre la situación del tejido residencial del entorno. Por ejemplo, acerca de sus características, se busca describir la densidad del entorno, la distribución de las superficies construidas en relación a los usos, las tipologías constructivas y de tejido; mientras que, en cuanto a su mantenimiento, **se observa la eficiencia energética general de las edificaciones del tejido, la accesibilidad o la percepción de seguridad**.

Los indicadores que aportan información sobre las viviendas se centran, por un lado, en las **características físicas asociadas a la calidad residencial**: presencia de ascensores, tamaño medio de la vivienda, superficie de las viviendas, etc. Por otro lado, el resto de indicadores trata de presentar la situación de los usuarios y usuarias de estas viviendas (incluyendo el modelo de tenencia o la cantidad de viviendas protegidas) así como la relación entre la renta de las unidades de convivencia y el gasto medio destinado a la vivienda.

En resumen, estos indicadores son relevantes para **definir y evaluar la necesidad de los tejidos urbanos de promover un proceso de regeneración** en relación tanto a la calidad y al mantenimiento del soporte físico como a la necesidad de establecer estrategias vinculadas a los usuarios y usuarias y la calidad de la vivienda.



- **Relación entre ingreso medio por unidad de convivencia y gasto residencial medio (alquiler o hipoteca).** Comprender el esfuerzo económico que implica la tenencia de una vivienda nos permite entender dinámicas tanto económicas como sociales. Es vital comprender la vivienda como una necesidad básica cuyo impacto en la economía familiar debe estar equilibrado.
- **Evaluación de Edificios de Viviendas y/o IEE.** La Evaluación de Edificios de Viviendas y/o Inspecciones Técnicas de las Edificaciones permite comprender el estado de conservación de la edificación y, por tanto, mostrar la capacidad de las edificaciones de mantener las condiciones de confort para sus usuarios y usuarias. Es un indicador que permite la definición de áreas de intervención, así como la evaluación de proyectos que promuevan actuaciones directas en el parque edificado.
- **Viviendas vacías.** La cantidad de viviendas vacías en un área determinada actúa como un indicador sintomático del estado de la misma y, en correlación con el resto de indicadores, permitirá comprender dinámicas demográficas (despoblación), económicas (capacidad de la población residente mantenerse en el entorno o bien producir una transición) y sociales (viviendas vacías en un contexto de crisis de vivienda)
- **Diferencia del precio de venta de la vivienda libre respecto a la protegida.** La actuación de las administraciones públicas en relación a la vivienda ha sido y es un elemento fundamental para el equilibrio del mercado, y que ha permitido el acceso a la viviendas de un alto porcentaje de la población. Como indicador, puede ser útil a la hora de comprender este balance entre vivienda pública y privada y permitirá establecer áreas donde la vivienda accesible es necesaria.
- **Incremento del número de licencias de reforma vivienda.** Este indicador tiene como objetivo añadir complejidad a la imagen de la situación residencial en un área estudiada, combinando antigüedad y calidad de la edificación con capacidad económica de sus usuarios. En aquellos entornos en que este valor sea elevado, se intuye una necesidad de rehabilitar los conjuntos residenciales, bien por antigüedad o por patologías constructivas. Comprender qué tejidos tienen los mismos valores de antigüedad o calidad y no presentan este incremento puede mostrar la incapacidad (económica) de sus usuarios/as de promover la rehabilitación del tejido. En combinación con otros indicadores, facilita la observación de áreas de vulnerabilidad en las cuales las operaciones de regeneración urbana integral deben incluir actuaciones de rehabilitación de la edificación.

Población

Sociedad

Relación entre ingreso medio por unidad de convivencia y gasto residencial medio (alquiler o hipoteca)

Población / Sociedad /  dato no disponible

Relación entre ingreso medio por unidad de convivencia y gasto residencial medio (alquiler o hipoteca)

Población / Sociedad /  dato no disponible

Tejidos

Composición

Densidad construída

Tejidos / Composición /  Catastro () trimestral 

Distribución de la superficie construida

Tejidos / Composición /  Catastro 

Eficiencia energética vivienda de los edificios

Tejidos / Composición /  Portal edificios eficientes () parcela 

Tipologías edificatorias

Tejidos / Composición /  dato no disponible

Vivienda





Diferencia del precio de venta de la vivienda libre respecto a la protegida

Tejidos / Vivienda /  Relación entre €/m2 de vivienda libre vs VPO () anual 

Incremento de licencias de reforma de vivienda

Tejidos / Vivienda /  dato no disponible

Número de viviendas con superficie igual o superior a la mínima normativa





Tejidos / Vivienda /  Censo 2021 () decadal () sección censal 

Viviendas

Capacidad absoluta del parque de viviendas

Tejidos / Viviendas /  Censo 2021 () decadal 

Existencia de ascensor en los edificios

Tejidos / Viviendas /  Censo 2011 () decadal () sección censal 





Evaluación de Edificios de Viviendas y/o ITE

Tejidos / Viviendas /  dato no disponible





Tamaño medio de la vivienda

Tejidos / Viviendas /  Censo 2021 () decadal 




Vivienda en alquiler

Tejidos / Viviendas /  Censo 2021 () decadal () sección censal 

Vivienda en propiedad

Tejidos / Viviendas /  Censo 2021 () decadal () sección censal 





Vivienda protegida

Tejidos / Viviendas /  Vivienda y rehabilitación protegidas () anual () provincia 

Viviendas vacías

Tejidos / Viviendas /  Censo 2021 () decadal () municipio 

Índice de hacinamiento

Tejidos / Viviendas /  Censo 2021 () decadal () sección censal 

03. Cohesión social y sentido de pertenencia

Este conjunto de 33 indicadores aporta información sobre el impacto que tienen los proyectos de regeneración en el refuerzo del tejido social de un área específica y la identidad de estos entornos. Para ello, se combinan todos los ámbitos de actuación para encontrar patrones transversales: economía, movilidad, características de los tejidos urbanos y, especialmente, población y espacio público.

Un primer grupo de métricas trata de presentar una imagen del contexto del área estudiada a varios niveles: **desde el contexto socioeconómico** en relación a su entorno urbano (con indicadores sobre renta, umbrales de riesgo de pobreza, etc.) hasta la **calidad del contexto físico** (mantenimiento de las edificaciones, la cantidad de equipamientos dedicados a bienestar social, cultura, etc.) pasando por la **situación del área respecto del transporte público o los lugares de agregación social** (superficie destinada a usos culturales y otras actividades ligadas al bienestar de las personas).

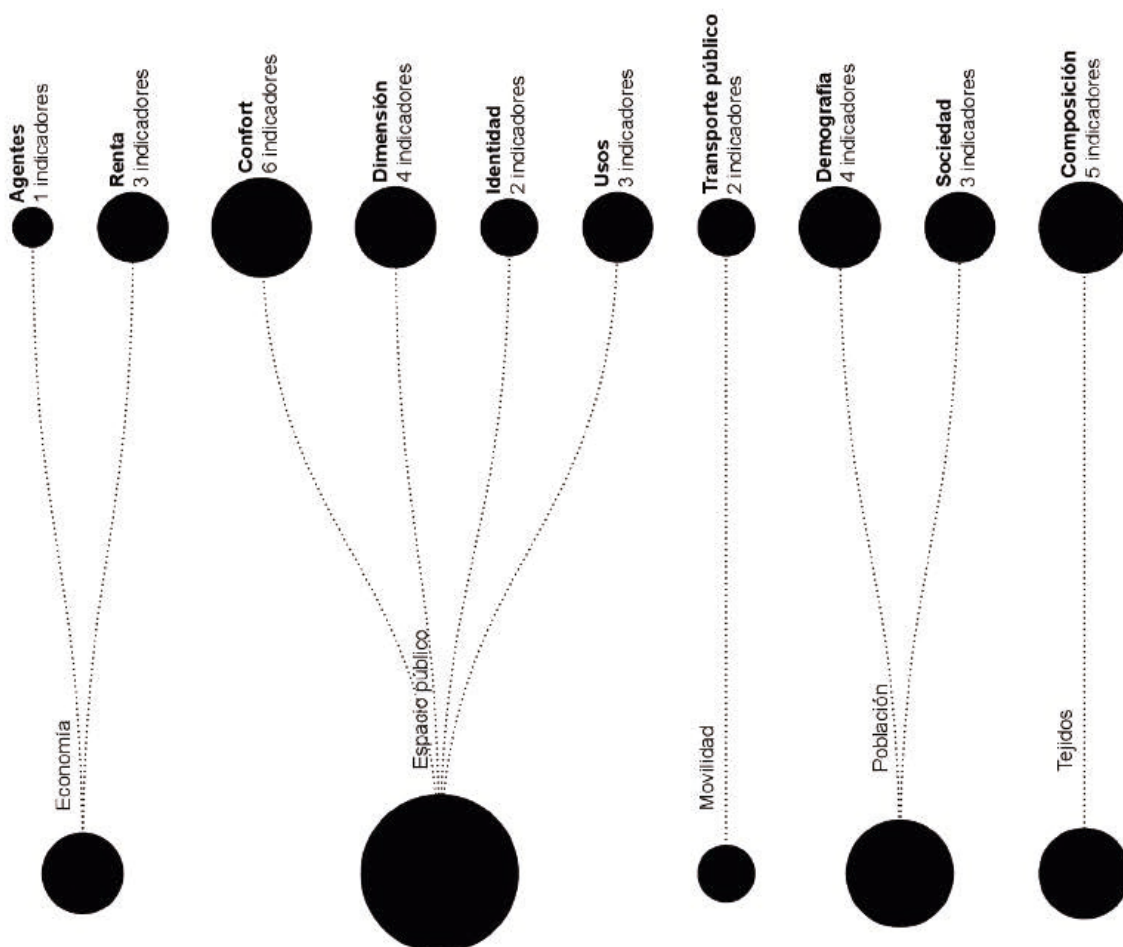
Por otro lado, se propone otra serie de parámetros sobre el **espacio público**, entendiendo que su utilización (en sus diferentes acepciones) es esencial para promover la cohesión social y el sentido de pertenencia; siendo necesario comprender cómo funciona para poder fomentarlo adecuadamente.

En su globalidad, se propone **generar una imagen sobre la calidad** del mismo bajo la suposición de que un espacio público de calidad (con altos niveles de confort) creará el entorno físico necesario para la potenciación de este tejido social, ubicando espacios que se posicionan en el imaginario del entorno y que sirvan de referencia para la consecución de encuentros sociales, etc.

Todos ellos, tratan de cuantificar la fortaleza del tejido social y **la capacidad de los espacios públicos de potenciarlo**. Por último, se relaciona este beneficio con la cuantificación de la situación sociodemográfica del área estudiada con

índices que describen **la población** (natalidad, envejecimiento o población con discapacidad) u otros aspectos como **la percepción de los espacios y la actividad social** (percepción de seguridad o tasas de asociacionismo).

Eliminar las desigualdades es clave para la cohesión; hoy una de las formas, más presentes es aquella definida por el **género**. En este caso, será relevante poder **desagregar los indicadores según este criterio**. La existencia de otras formas de desigualdad que tiene como origen la **naturaleza de la persona** (edad, etnia o creencias) también deberán ser motivo de segmentación de los datos.




- **Condiciones de confort en los espacios públicos.** Las condiciones de confort son esenciales en cualquier espacio, pero guardan una especial relación con la capacidad de los espacios públicos de promover actividades y establecerse como lugar de relación. En un contexto de cambio climático, los espacios con un confort elevado serán aquellos que apoyen un mayor sentido de pertenencia.
- **Reconocimiento de espacios públicos.** Si bien no existe un registro global de este concepto, reconocer los espacios públicos significativos en un área de intervención puede ayudar a definir las actuaciones necesarias en el mismo, así como establecerse como lugar de referencia de los procesos participativos y divulgativos que acompañan a las actuaciones.
- **Actividad en los espacios públicos.** Este indicador ayuda a comprender cómo los proyectos de regeneración pueden tener un impacto en el espacio público y en las conexiones socioespaciales que en él se realizan, mostrando aquellas zonas de referencia en las áreas de intervención.
- **Percepción de seguridad.** Aunque carecemos de una metodología unitaria para calcular la percepción de seguridad, es necesario comprender qué espacios provocan una sensación de inseguridad a dos escalas: a escala urbana (ciudad o metrópolis en su conjunto) y a la escala específica de la intervención. Si bien ambas pueden presentarse contradictorias, definirán tipos de intervención a desarrollar en función de la necesidad estratégica. Si el proceso requiere de la incorporación de usuarios y usuarias externos, se tratará la percepción de inseguridad a nivel urbano mientras que si el problema es interno del tejido se tratará de resolver dicha percepción a nivel particular.

Economía

Agentes

Diversidad de las asociaciones

Economía / Agentes /  dato no disponible

Renta

Pobreza energética en relación con la ciudad

Economía / Renta /  dato no disponible

Renta media

Economía / Renta /  Atlas de distribución de renta de los hogares () (sección censal) 

Umbral de riesgo relativo de pobreza

Economía / Renta /  Encuesta de Condiciones de Vida () (comunidad autónoma) 

Espacio público

Confort

Condiciones accesibilidad en el espacio público

Espacio público / Confort /  dato no disponible

Diseño del espacio público

Espacio público / Confort /  dato no disponible

Iluminación del espacio público

Espacio público / Confort /  dato no disponible

Ruido en el espacio público

Espacio público / Confort /  Mapas estratégicos de Ruido (MER) 

Seguridad en el espacio público

Espacio público / Confort /  dato no disponible

Superficie de sombra de arbolado en el espacio público

Espacio público / Confort /  dato no disponible

Dimensión

Proximidad a los espacios (10 minutos andando)

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Porcentaje espacio público en relación a la superficie construida

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Espacio público en relación al total de espacio libre

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Espacio público por habitante

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Identidad

Reconocimiento de espacios públicos / Elementos físicos informativos e identitarios (accesibilidad)

Espacio público / Identidad /  dato no disponible

Reconocimiento de espacios públicos

Espacio público / Identidad /  dato no disponible

Usos

Actividad en los espacios públicos

Espacio público / Usos /  dato no disponible

Equipamiento de espacios públicos / Dotaciones de mobiliario e infraestructura básica

Espacio público / Usos /  dato no disponible

Equipamiento de espacios públicos / Áreas de juego y deporte por habitante: infantil, joven, adulto

Espacio público / Usos /  dato no disponible

Movilidad

Transporte público

Accesibilidad a la red de transporte público

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Porcentaje de la población a xx metros de redes de transporte público

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Población

Demografía

Índice de envejecimiento de la población

Población / Demografía /  padrón () (sección censal) 

Índice de natalidad

Población / Demografía /  Tasa bruta de natalidad () (municipio) 

Índice de población extranjera

Población / Demografía /  padrón () (sección censal) 

Índice de niños extranjeros

Población / Demografía /  dato no disponible

Sociedad

Nivel de actividad de las asociaciones

Población / Sociedad /  dato no disponible




Percepción de seguridad

Población / Sociedad /  dato no disponible

Tasa de asociacionismo

Población / Sociedad /  dato no disponible

Población con discapacidad

Población / Sociedad /  Ine () 

Tejidos

Composición

Superficie construida dedicados a bienestar social (actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos)

Tejidos / Composición /  dato no disponible

Superficie construida dedicados a cultural (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición /  Catastro () 

Superficie construida dedicados a deportivo (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición /  Catastro () 

Superficie construida dedicados a educativo (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición /  Catastro () 

Superficie construida dedicados a sanitario (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición /  Catastro () 

04. Salud y bienestar

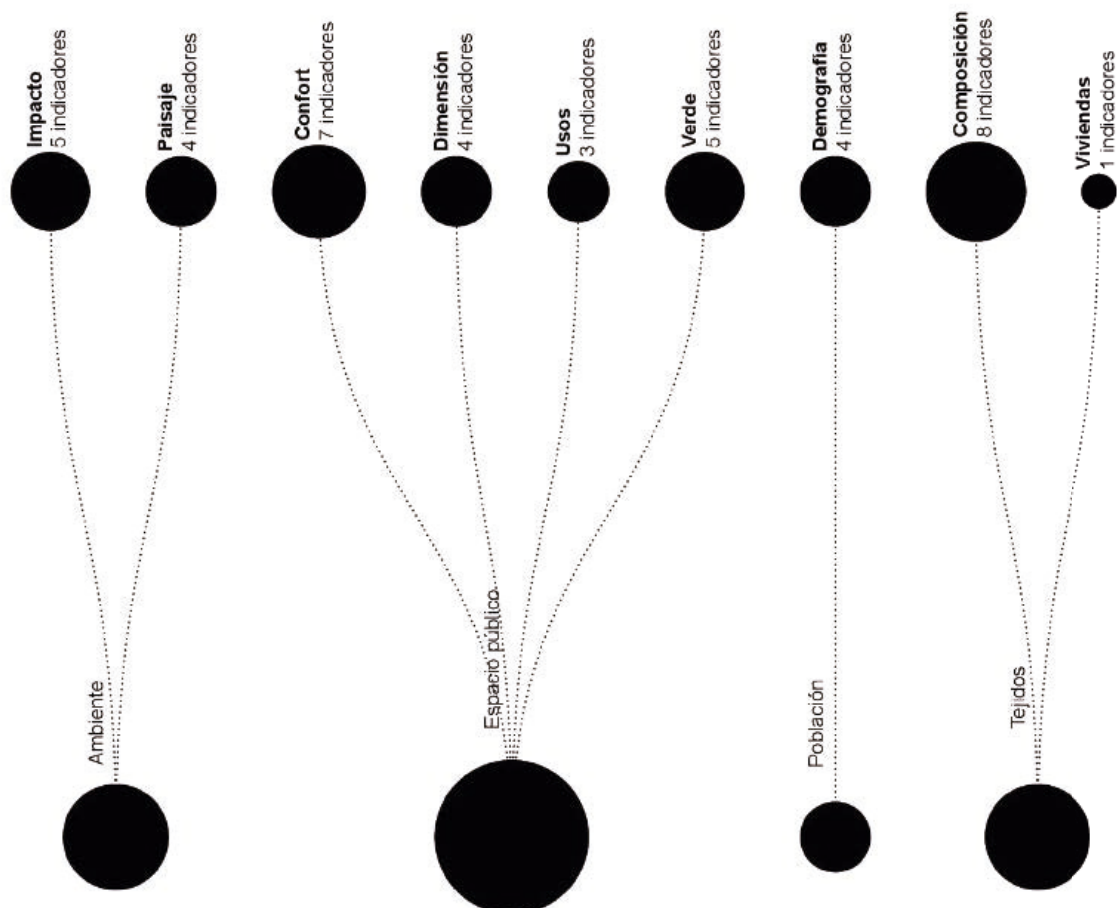
Es necesario comprender la **capacidad de los tejidos urbanos de beneficiar o perjudicar la salud**, tanto física como mental. Para tratar de medir las diferentes áreas claves que aportan beneficios al bienestar de las personas, se han establecido 41 indicadores que muestran, por una parte, dónde los procesos de regeneración urbana integral pueden ser una herramienta para la mejora de la calidad ambiental y de la salud colectiva y, por la otra, cuantifican el impacto de los propios procesos de regeneración para acompañar su gestión y mantenimiento.

Para ello, se han propuesto dos grupos de indicadores: **aquellos asociados a las características del entorno construido** y aquellos que lidian con **aspectos cualitativos** de estos espacios.

En cuanto a los primeros, se presenta un grupo de indicadores **sobre la composición del tejido a varios niveles** ya sea en relación a la **distribución de los equipamientos** (que promueven el mantenimiento y la mejora de la salud y del bienestar) o a la **calidad de las edificaciones** (entendiendo como tal su posición, la densidad del tejido y la eficiencia de la vivienda para proporcionar un espacio confortable de una forma eficiente a sus usuarios).

Se proponen también una serie de indicadores que **describen la situación del espacio público**; concretamente, sobre los elementos que aportan confort (en forma de sombra), mobiliario urbano (bancos u otros elementos que son espacios de parada e interacción social), la cantidad de espacio público y, de éste, la cantidad de espacio verde (así como la proximidad de la población al mismo). También se hace énfasis en la **accesibilidad** a las edificaciones por su capacidad de incidir en la mejora de las relaciones sociales y la salud de las personas (evitando situaciones de vulnerabilidad por la falta de ascensores u otros elementos de conectividad).

Dentro del segundo grupo, se proponen indicadores como las **emisiones de CO₂**, **la huella ecológica o la huella hídrica**; métricas acerca del **impacto del tejido sobre el ambiente** y otros parámetros sobre el **confort de los espacios públicos** (acústico, lumínico, etc). Aparecen, por último, un pequeño segmento de indicadores que ponen en relación las anteriores cuantificaciones con la población sobre las que surten efecto.



- **Reducción isla de calor.** La combinación de indicadores como el UHI (*Urban Heat Index*) o el LST (Temperatura Superficial del Suelo), obtenidos a partir de imágenes proporcionadas por satélites como Landstat o Modis, nos ayudan a comprender la incidencia que tiene el entorno construido específico en la isla de calor urbano. Esto permitirá establecer protocolos en los procesos de regeneración que traten sobre la materialidad de los procesos, pavimentación de superficies, renaturalización, etc.
- **Proximidad a zonas verdes urbanas.** Las zonas verdes urbanas se presentan como uno de los elementos con una mayor incidencia positiva para la mejora de la salud de la ciudadanía. Promueven mejoras a nivel tanto físico como psicológico y la comprensión de su distribución es esencial para asegurar una accesibilidad equitativa a estos espacios de toda la población. Cabe destacar la necesidad de categorizar las zonas verdes y comprobar su accesibilidad universal a una escala local.
- **Índice de envejecimiento de la población.** A partir de los datos del padrón continuo podemos comprender las dinámicas demográficas y las necesidades actuales (y potenciales) de las distintas áreas de la ciudad. Una zona que envejece tendrá unas necesidades en relación a su entorno distintas a las de una población más joven, además de otras capacidades de intervención en el proceso de regeneración (tanto a nivel económico como participativo).
- **Eficiencia energética de la edificación.** Este indicador juega un papel esencial en la salud de sus usuarios y usuarias. En función de su posición socioeconómica, tendrán la capacidad de permanecer en un entorno con un alto confort ambiental (térmico, acústico y lumínico). Además, es esencial comprender la infraestructura específica que genera esta eficiencia y su impacto directo en la salud, lo cual se puede realizar gracias a los datos presentes en el Geoportal de Edificios Eficientes.

Ambiente

Impacto

Emisiones CO2

Ambiente / Impacto / ⓘ Cuenta de emisiones a la atmósfera (🕒 anual) (🌐 país) ⇨

Huella de carbono

Ambiente / Impacto / ⓘ dato no disponible

Huella ecológica

Ambiente / Impacto / ⓘ dato no disponible

Huella hídrica

Ambiente / Impacto / ⓘ dato no disponible

Reducción islas de calor

Ambiente / Impacto / ⓘ dato no disponible

Paisaje

Corredores verdes

Ambiente / Paisaje / ⓘ Red Natura 2000 ⇨

Rutas saludables

Ambiente / Paisaje / ⓘ dato no disponible

Sistema urbano de drenaje sostenible

Ambiente / Paisaje / ⓘ dato no disponible

Viales naturalizados

Ambiente / Paisaje / ⓘ dato no disponible

Espacio público

Confort

Confort acústico

Espacio público / Confort / ⓘ dato no disponible

Condiciones accesibilidad en el espacio público

Espacio público / Confort / ⓘ dato no disponible

Diseño del espacio público

Espacio público / Confort / ⓘ dato no disponible

Iluminación del espacio público

Espacio público / Confort / ⓘ dato no disponible

Ruido en el espacio público

Espacio público / Confort / ⓘ Mapas estratégicos de Ruido (MER) ⇨

Seguridad en el espacio público

Espacio público / Confort / ⓘ dato no disponible

Superficie de sombra de arbolado en el espacio público

Espacio público / Confort / ⓘ dato no disponible

Dimensión

Proximidad a los espacios (10 minutos andando)

Espacio público / Dimensión / ⓘ dato no disponible

Porcentaje espacio público en relación a la superficie construida

Espacio público / Dimensión / ⓘ dato no disponible

Espacio público en relación al total de espacio libre

Espacio público / Dimensión / ⓘ dato no disponible

Espacio público por habitante

Espacio público / Dimensión / ⓘ dato no disponible

Usos

Actividad en los espacios públicos

Espacio público / Usos / ⓘ dato no disponible

Equipamiento de espacios públicos / Dotaciones de mobiliario e infraestructura básica

Espacio público / Usos / ⓘ dato no disponible

Equipamiento de espacios públicos / Áreas de juego y deporte por habitante: infantil, joven, adulto

Espacio público / Usos / ⓘ dato no disponible

Verde

Proximidad a zonas verdes urbanas (10 minutos andando)

Espacio público / Verde / ⓘ dato no disponible

Porcentaje de superficie no pavimentada

Espacio público / Verde / ⓘ dato no disponible

Porcentaje de superficie vegetal

Espacio público / Verde / ⓘ dato no disponible

Diversidad de especies vegetales

Espacio público / Verde / ⓘ dato no disponible

Zonas verdes urbanas por habitante

Espacio público / Verde / ⓘ dato no disponible

Población

Demografía

Índice de envejecimiento de la población

Población / Demografía / ⓘ padrón (🕒 anual) (🌐 sección censal) ⇨

Índice de natalidad

Población / Demografía / ⓘ Tasa bruta de natalidad (🕒 anual) (🌐 municipio) ⇨

Índice de niños extranjeros

Población / Demografía / ⓘ dato no disponible

Índice de población extranjera

Población / Demografía / ⓘ padrón (🕒 anual) (🌐 sección censal) ⇨

Tejidos

Composición

Densidad construída

Tejidos / Composición / ⓘ Catastro (🕒 trimestral) ⇨

Distribución de la superficie construida

Tejidos / Composición / ⓘ Catastro ⇨

Eficiencia energética vivienda / edificios

Tejidos / Composición / ⓘ Portal edificios eficientes (🌐 parcela) ⇨

Superficie construida dedicados a bienestar social (actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos)

Tejidos / Composición / ⓘ dato no disponible

Superficie construida dedicados a cultural (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / ⓘ Catastro (🕒 trimestral) ⇨

Superficie construida dedicados a deportivo (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / ⓘ Catastro (🕒 trimestral) ⇨

Superficie construida dedicados a educativo (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / ⓘ Catastro (🕒 trimestral) ⇨

Superficie construida dedicados a sanitario (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / ⓘ Catastro (🕒 trimestral) ⇨

Viviendas

Capacidad absoluta del parque de viviendas

Tejidos / Viviendas / ⓘ Censo 2021 (🕒 decadal) ⇨

05. *Equidad social*

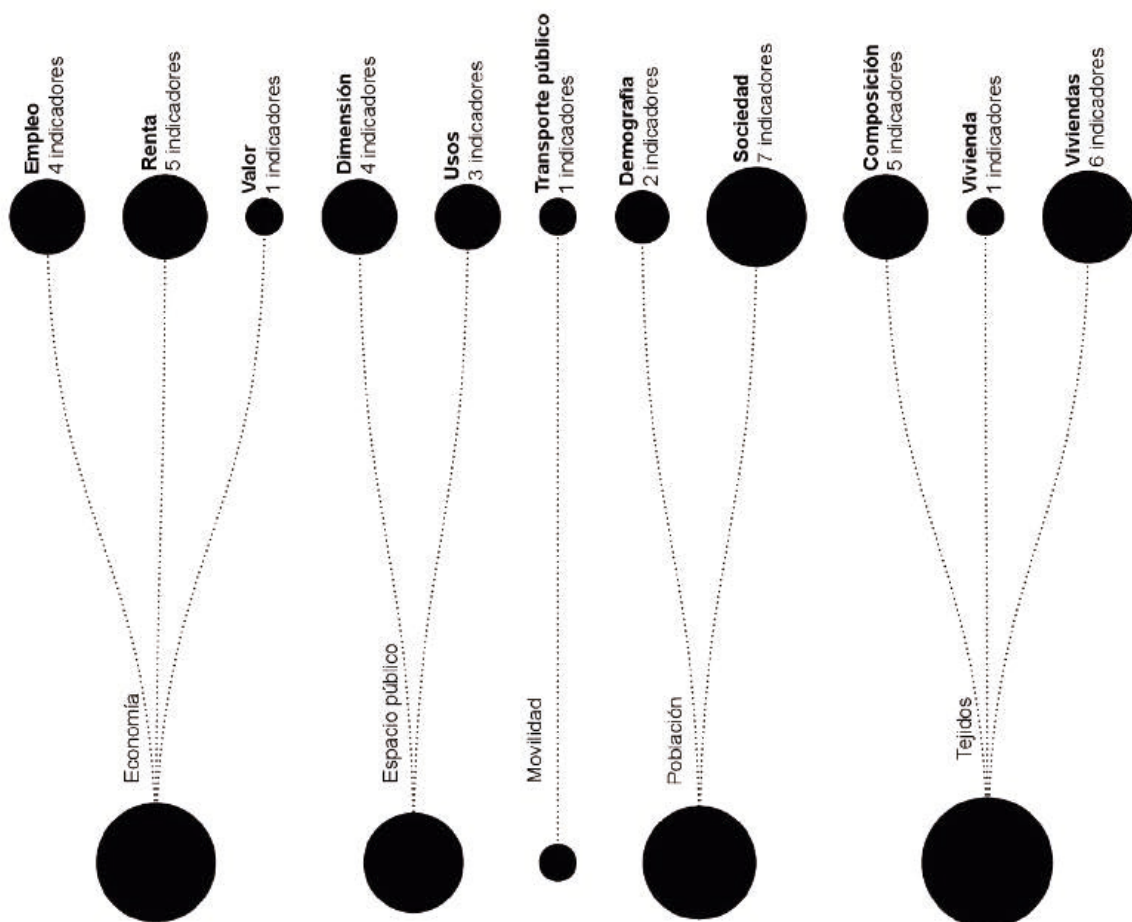
Comprender el **vínculo entre los tejidos urbanos y la localización de entornos socialmente vulnerables** es clave para establecer áreas de intervención en las cuales promover proyectos de regeneración integral que fomenten la diversidad social mediante estrategias adaptadas a cada situación. Esta serie de 39 indicadores busca describir la realidad social, económica y demográfica de los entornos urbanos y relacionarla con las características del entorno construido y los sistemas de movilidad para, además, encontrar áreas específicas de oportunidad y promover una equidad social a escala urbana.

Parte de las métricas se centra en la **situación socioeconómica** del entorno estudiado, que es necesario evaluar con respecto a los tejidos urbanos circundantes. Por ejemplo, esta serie trata de comprender la **situación del mercado laboral** (tasa de desempleo, número de contratos, etc.), **la renta** (distribución, evolución, renta media, etc.) y **el valor patrimonial** respecto de la ciudad.

Para complejizar esta descripción y ponerla en un contexto más específico, se han seleccionado indicadores sobre las **características de la población** como el **índice de formación, las tasas de abandono escolar o la percepción de seguridad**, entre otros.

Al mismo tiempo, se identifican y cuantifican las **características del entorno construido** que pueden suponer un vector de vulnerabilidad en el área estudiada: desde su **composición** (a nivel de distribución de superficie y ubicación y cantidad de equipamiento) a su **modelo de tenencia**.

Del mismo modo, se incluyen aspectos del **espacio público** y su distribución en las áreas de intervención (con indicadores acerca de la superficie por habitante o la proximidad a los espacios públicos), su calidad y la medida de la actividad en los espacios públicos.



- **Distribución de la renta.** Conocer la distribución espacial de la renta (posible gracias a los datos que publica el INE desde el 2015 que permiten además entender su evolución), es esencial para conocer las dinámicas socioeconómicas de los entornos urbanos y localizar puntos de alta desigualdad socioeconómica, tanto en relación a la ciudad en su conjunto como respecto de los entornos urbanos adyacentes a las áreas de estudio.
- **Pobreza energética en relación a la ciudad.** La pobreza energética se define como la incapacidad de un hogar de satisfacer las necesidades básicas de suministros de energía, como consecuencia de un nivel de ingresos insuficiente y que, en su caso, puede verse agravada por disponer de una vivienda eficiente energéticamente (Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024). Así, comprender la distribución de los entornos con alta pobreza energética permite combinar el vector socioeconómico con información sobre la calidad de la edificación, mostrando en este indicador aquellos espacios con una alta desigualdad en ambos aspectos en relación a su entorno.
- **Umbral de riesgo relativo de pobreza.** El umbral de riesgo de pobreza, publicado por el INE y siguiendo criterios de Eurostat, se fija en el 60% de la mediana de los ingresos por unidad de consumo. Comprender la distribución espacial de la población que se encuentre bajo este umbral es esencial para localizar áreas en las cuales es más probable que se necesite de una intervención pública.
- **Número de viviendas con superficie igual o superior a la mínima normativa.** Localizar espacialmente la cantidad de viviendas con superficie igual o superior a la mínima normativa permite comprender la distribución de la densidad de unidades de convivencia fuera de lo común. En combinación con otras métricas, puede informar de las dinámicas sociodemográficas a las que los procesos de regeneración deben atender.

Economía

Empleo

Tasa de desempleo

Economía / Empleo / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) [↗](#)

Evolución del número de contratos indefinidos

Economía / Empleo / [Paro registrado y contratos por municipios](#) ([mensual](#)) ([comunidad autónoma](#)) [↗](#)

Número de contratos indefinidos

Economía / Empleo / [dato no disponible](#)

Tasa de paro de larga duración (más de 12 meses)

Economía / Empleo / [Tasa de paro de larga duración](#) ([anual](#)) ([comunidad autónoma](#)) [↗](#)

Renta

Distribución de la renta

Economía / Renta / [Atlas de distribución de renta de los hogares](#) ([anual](#)) [↗](#)

Mejora de la renta per cápita

Economía / Renta / [Atlas de distribución de renta de los hogares](#) ([anual](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Pobreza energética en relación con la ciudad

Economía / Renta / [dato no disponible](#)

Renta media

Economía / Renta / [Atlas de distribución de renta de los hogares](#) ([anual](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Umbral de riesgo relativo de pobreza

Economía / Renta / [Encuesta de Condiciones de Vida](#) ([anual](#)) ([comunidad autónoma](#)) [↗](#)

Valor

Precio medio de la vivienda

Economía / Valor / [Relación entre €/m2 de vivienda libre vs VPO](#) ([anual](#)) [↗](#)

Espacio público

Dimensión

Proximidad a los espacios (10 minutos andando)

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Porcentaje espacio público en relación a la superficie construida

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Espacio público en relación al total de espacio libre

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Espacio público por habitante

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Usos

Actividad en los espacios públicos

Espacio público / Usos / [dato no disponible](#)

Equipamiento de espacios públicos / Dotaciones de mobiliario e infraestructura básica

Espacio público / Usos / [dato no disponible](#)

Equipamiento de espacios públicos / Áreas de juego y deporte por habitante: infantil, joven, adulto

Espacio público / Usos / [dato no disponible](#)

Movilidad

Transporte público

Accesibilidad a la red de transporte público

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Población

Demografía

Índice de población extranjera

Población / Demografía / [padrón](#) ([anual](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Sociedad

Bajada de delitos / Índice de criminalidad

Población / Sociedad / [Portal estadístico de Criminalidad](#) ([anual](#)) ([provincia](#)) [↗](#)

Nivel de formación

Población / Sociedad / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Percepción de seguridad

Población / Sociedad / [dato no disponible](#)

Relación entre ingreso medio por unidad de convivencia y gasto residencial medio (alquiler o hipoteca)

Población / Sociedad / [dato no disponible](#)

Servicios sociales

Población / Sociedad / [dato no disponible](#)

Tasa de abandono escolar

Población / Sociedad / [dato no disponible](#)

Tasa de autónomos

Población / Sociedad / [Indicadores de trabajadores autónomos](#) ([trimestral](#)) ([municipio](#)) [↗](#)

Personas sin hogar

Población / Sociedad / [Encuesta sobre las personas sin hogar](#) ([decadal](#)) ([comunidad autónoma](#)) [↗](#)

Tejidos

Composición

Superficie construida dedicados a bienestar social (actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos)

Tejidos / Composición / [dato no disponible](#)

Superficie construida dedicados a cultural (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / [Catastro](#) ([trimestral](#)) [↗](#)

Superficie construida dedicados a deportivo (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / [Catastro](#) ([trimestral](#)) [↗](#)

Superficie construida dedicados a educativo (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / [Catastro](#) ([trimestral](#)) [↗](#)

Superficie construida dedicados a sanitario (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / [Catastro](#) ([trimestral](#)) [↗](#)

Vivienda

Número de viviendas con superficie igual o superior a la mínima normativa

Tejidos / Vivienda / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Tamaño medio de la vivienda

Tejidos / Viviendas / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) [↗](#)

Vivienda en alquiler

Tejidos / Viviendas / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Vivienda en propiedad

Tejidos / Viviendas / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Vivienda protegida

Tejidos / Viviendas / [Vivienda y rehabilitación protegidas](#) ([anual](#)) ([provincia](#)) [↗](#)

Viviendas vacías

Tejidos / Viviendas / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) ([municipio](#)) [↗](#)

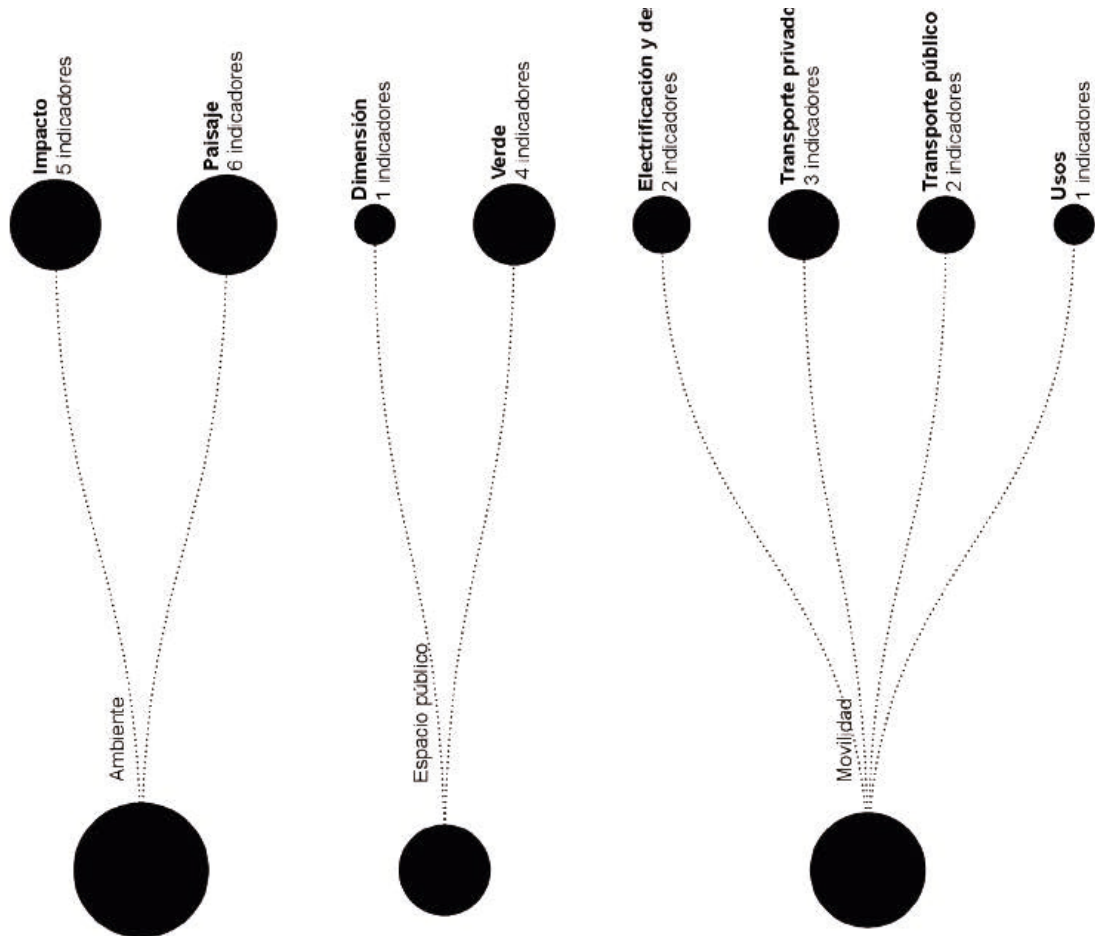
06. Ahorro de recursos

Hoy en día es necesario comprender cómo las dinámicas globales como el cambio climático o la acuciante escasez de recursos (entre otros, el suelo a urbanizar) afectan a los tejidos urbanos de forma local para establecer mecanismos de mitigación o adaptación a las mismas. Para ello, se proponen 25 indicadores que tratan de cuantificar **la huella de estos tejidos** a distintos niveles. Se agregan, además, otras **métricas acerca de la calidad de los espacios públicos y los elementos paisajísticos** (y, especialmente, la distribución, diversidad y calidad de los espacios verdes como polos de adaptación) y el **impacto de la movilidad** en los tejidos urbanos, pormenorizando sus implicaciones a nivel local.

Así, en primer lugar, se incluyen métricas acerca de la **huella ecológica, hídrica, las emisiones de CO₂ o la cuantificación del efecto isla de calor** en el entorno estudiado. Para comprender además la integración de los tejidos con el entorno natural, se busca cuantificar la **conservación de los elementos paisajísticos o el impacto de los elementos urbanos**, agregando una serie de medidas sobre las características de los espacios verdes urbanos (diversidad, superficie no pavimentada, entre otros).

En cuanto al impacto de las dinámicas de desplazamiento en los entornos estudiados, los indicadores propuestos describen las **dinámicas del transporte público y privado** -entendiendo su alcance en relación a la población- con indicadores que miden la demanda del transporte público, el desplazamiento en vehículo privado, etc.

También se agregan algunos indicadores sobre **movilidad descarbonizada** como la superficie destinada a la red ciclista.



- **Demanda/uso del transporte público.** Este indicador se presenta como un dato sintomático de varios factores que pueden utilizarse a la hora de diseñar estrategias de regeneración. Combinado con el resto de indicadores de movilidad y comprendiendo la inserción y accesibilidad de las redes de transporte público (que presenta una imagen sobre el alcance de estas), permite comprender la eficiencia de las mismas y localizar oportunidades de mejora a nivel de calidad del servicio, ampliación de la red, etc.
- **Desplazamiento en vehículo privado.** Gracias a los datos sobre las ITV's (que comparte la DGT) que permiten conocer el uso de los vehículos privados, es posible evaluar una parte de las dinámicas de desplazamiento de ciertas áreas. Para una comprensión global de las dinámicas de movilidad en vehículo privado, es necesario combinar este indicador con información más específica como el tipo de desplazamiento, origen y destino, etc.
- **Huella hídrica.** La información sobre la cantidad de agua utilizada en un entorno urbano específico puede servir de proxy para promover actuaciones de gestión del agua y de aumento de eficiencia de las infraestructuras de suministro, especialmente en aquellos entornos urbanos con situaciones hídricas más críticas.
- **Superficie destinada a la movilidad ciclista.** Conocer las dinámicas de desplazamiento de la movilidad sostenible permite establecer estrategias de mejora que ayuden a insertar las áreas de intervención en un sistema de infraestructuras que otorgue una diversidad de métodos de transporte sostenible. Para ello es necesario medir tanto la superficie destinada a la movilidad ciclista como entender su distribución y los servicios asociados a la misma. Aunque el indicador propone una cuantificación basada en la superficie, la mayoría de datos disponibles sobre infraestructura ciclista existente se encuentran en metros lineales. Por tanto, actualmente no es posible evaluar correctamente su calidad, siendo necesario tras un primer análisis de la longitud de la red, continuar con un análisis más específico de ancho de vía, pavimentos, etc.

Ambiente

Impacto

Emisiones CO2

Ambiente / Impacto / [Cuenta de emisiones a la atmósfera \(anual\) \(país\)](#)

Huella de carbono

Ambiente / Impacto / [dato no disponible](#)

Huella ecológica

Ambiente / Impacto / [dato no disponible](#)

Huella hídrica

Ambiente / Impacto / [dato no disponible](#)

Reducción islas de calor

Ambiente / Impacto / [dato no disponible](#)

Paisaje

Calidad de elementos paisajísticos / Conservación

Ambiente / Paisaje / [dato no disponible](#)

Calidad de elementos paisajísticos / Impacto de elementos urbanos

Ambiente / Paisaje / [dato no disponible](#)

Calidad de elementos paisajísticos / Impacto de usos

Ambiente / Paisaje / [dato no disponible](#)

Puntos negros del paisaje / Relación de solares descuidados

Ambiente / Paisaje / [dato no disponible](#)

Puntos negros del paisaje / Relación de superficie de edificios abandonados

Ambiente / Paisaje / [dato no disponible](#)

Sistema urbano de drenaje sostenible

Ambiente / Paisaje / [dato no disponible](#)

Espacio público

Dimensión

Superficie destinada al peatón

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Verde

Porcentaje de superficie no pavimentada

Espacio público / Verde / [dato no disponible](#)

Porcentaje de superficie vegetal

Espacio público / Verde / [dato no disponible](#)

Diversidad de especies vegetales

Espacio público / Verde / [dato no disponible](#)

Zonas verdes urbanas por habitante

Espacio público / Verde / [dato no disponible](#)

Movilidad

Electrificación y descarbonización

Puntos de recarga eléctrica

Movilidad / Electrificación y descarbonización / [TENtec Interactive Map Viewer](#)

Superficie destinada a la movilidad ciclista

Movilidad / Electrificación y descarbonización / [dato no disponible](#)

Transporte privado

Desplazamiento en vehículo privado

Movilidad / Transporte privado / [Kilómetros anualizados recorridos por el parque móvil \(anual\)](#)

Superficie destinada a estacionamiento

Movilidad / Transporte privado / [dato no disponible](#)

Superficie destinada a vehículo privado

Movilidad / Transporte privado / [dato no disponible](#)

Transporte público

Demanda y uso del transporte público

Movilidad / Transporte público / [Estadística de transporte de viajeros. \(mensual\) \(municipio\)](#)

Flota de autobuses de bajas emisiones o con combustibles "limpios" dedicados al transporte público urbano

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Usos

Índice de motorización

Movilidad / Usos / [Composición del parque de vehículos \(anual\) \(municipio\)](#)

Tejidos

Composición

Eficiencia energética vivienda / edificios

Tejidos / Composición / [Portal edificios eficientes \(parcela\)](#)

07. Dinamismo económico

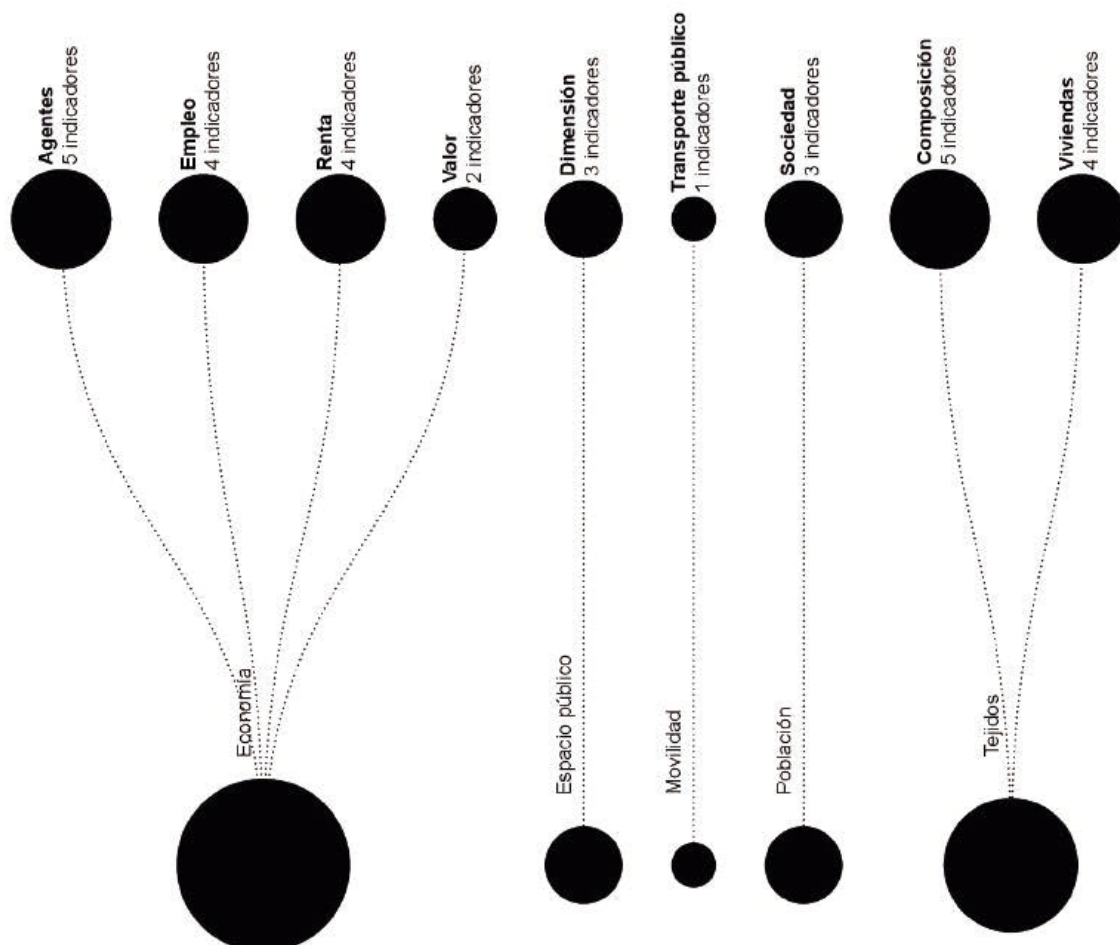
Los proyectos integrales de regeneración urbana integral pueden actuar, entre otros, en **áreas vulnerables** que por su situación necesitan un apoyo externo para promover la transformación de su tejido constructivo para mejorar las condiciones de habitabilidad y de confort que proveen a sus usuarios y usuarias- o bien en **áreas específicas de oportunidad** que, por las diferentes dinámicas (económicas, de movilidad, etc.) a nivel urbano, forman parte de una estrategia a mayor escala.

Para cuantificar la **necesidad de regeneración del entorno construido**, por un lado, y la **situación socioeconómica y de movilidad del entorno** por otro, se proponen 31 indicadores con el fin de detectar tanto áreas vulnerables como espacios de oportunidad.

Se establecen dos principales grupos de indicadores. El primero permite analizar la **composición de los tejidos urbanos** (distribución de usos o la superficie dedicada a los distintos equipamientos) y, en especial, los ámbitos residenciales cuyo valor patrimonial puede describirse a través de la cantidad de vivienda en alquiler, en propiedad, etc.

El segundo trata de comprender las **dinámicas económicas del entorno estudiado** (entendiendo primero la distribución de la renta y sus consecuencias mediante la renta media o el índice de pobreza energética) así como localizar los **agentes económicos que actúan en el área estudiada** (con indicadores sobre la diversidad y distribución de actividades, la situación del mercado laboral con el número de contratos indefinidos en un área determinada, etc.) o comprender el **valor patrimonial del entorno** (precio del suelo o el precio medio de la vivienda).

Por último, se propone un grupo de indicadores de apoyo que contextualizan los anteriores aspectos, aportando información sobre la movilidad (transporte público), la situación del espacio público o la situación demográfica del entorno tanto en nivel formativo como de capacidad económica en relación a la vivienda.



Indicadores clave



- **Diversidad de actividades.** La distribución de las actividades es un elemento clave para comprender cómo el dinamismo económico interacciona con los entornos construidos. Localizar estas actividades permite ubicar concentraciones de usos específicos, áreas con alto dinamismo y diversidad, así como zonas con vacíos particulares. Este indicador permitirá establecer la base para generar intervenciones, dentro de los procesos de regeneración, para aumentar la diversidad del tejido económico y, así, mejorar la realidad socioeconómica del entorno.
- **Equilibrio entre actividad económica y residencial.** Promover entornos urbanos densos y multifuncionales es una de las claves para mejorar el dinamismo económico del entorno. Establecer áreas en las cuales el balance entre la superficie residencial y los usos productivos es correcta para su contexto originará entornos dinámicos, en los que la diversidad de situaciones aumenta las probabilidades de aparición de nuevas actividades económicas, etc. Este indicador nos permitirá conocer esta relación y, combinado con el resto de indicadores, evaluar si esta proporción debe ser modificada en los proyectos de regeneración (o matizada tras la realización de los mismos).
- **Precio del suelo.** Conocer la distribución del precio del suelo es esencial, tanto para ubicar desigualdades como para evaluar las dinámicas de especulación que pueden tener lugar especialmente en los entornos más vulnerables. Por otro lado, obtener la información del precio del suelo permitirá equilibrar los recursos económicos a las intervenciones planteadas: cuanto más barato sea el suelo, mayor capacidad tendrán los agentes externos impulsores de la regeneración de generar un cambio físico sobre el mismo, y viceversa.
- **Ratio de productividad.** Para evaluar de las actuaciones que promueven la mejora del dinamismo económico, es interesante comprender cómo dichas intervenciones no únicamente tienen un impacto directo sobre la renta o la capacidad económica total de los usuarios de un entorno, sino su relación con la creación de empleo, que permitirá vislumbrar la estabilidad del impacto económico.
- **Mejora de la renta.** En relación al resto de la ciudad, posibilita evaluar tanto las actuaciones de regeneración (entendiendo que además del incremento de la calidad de vida un proceso integral supondrá una mejora de la realidad socioeconómica) como localizar dinámicas de decadencia y desigualdad y, por lo tanto, establecer áreas prioritarias.

Economía

Agentes

Diversidad de las actividades

Economía / Agentes / [dato no disponible](#)

Diversidad de autónomos

Economía / Agentes / [dato no disponible](#)

Establecimientos

Economía / Agentes / [dato no disponible](#)

Evolución del número de contratos indefinidos

Economía / Agentes / [dato no disponible](#)

Superficie disponible

Economía / Agentes / [dato no disponible](#)

Empleo

Tasa de desempleo

Economía / Empleo / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) [↗](#)

Número de contratos indefinidos

Economía / Empleo / [dato no disponible](#)

Ratio de productividad (creación PIB/creación empleo)

Economía / Empleo / [Tasa de crecimiento anual de la productividad](#) ([anual](#)) ([comunidad autónoma](#)) [↗](#)

Tasa de paro de larga duración (más de 12 meses)

Economía / Empleo / [Tasa de paro de larga duración](#) ([anual](#)) ([comunidad autónoma](#)) [↗](#)

Renta

Distribución de la renta

Economía / Renta / [Atlas de distribución de renta de los hogares](#) ([anual](#)) [↗](#)

Pobreza energética en relación con la ciudad

Economía / Renta / [dato no disponible](#)

Renta media

Economía / Renta / [Atlas de distribución de renta de los hogares](#) ([anual](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Umbral de riesgo relativo de pobreza

Economía / Renta / [Encuesta de Condiciones de Vida](#) ([anual](#)) ([comunidad autónoma](#)) [↗](#)

Valor

Precio del suelo

Economía / Valor / [dato no disponible](#)

Precio medio de la vivienda

Economía / Valor / [Relación entre €/m2 de vivienda libre vs VPO](#) ([anual](#)) [↗](#)

Espacio público

Dimensión

Porcentaje espacio público en relación a la superficie construida

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Espacio público en relación al total de espacio libre

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Espacio público por habitante

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Movilidad

Transporte público

Accesibilidad a la red de transporte público

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Población

Sociedad

Nivel de formación

Población / Sociedad / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Relación entre ingreso medio por unidad de convivencia y gasto residencial medio (alquiler o hipoteca)

Población / Sociedad / [dato no disponible](#)

Tasa de autónomos

Población / Sociedad / [dato no disponible](#)

Tejidos

Composición

Superficie construida dedicados a bienestar social

(actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos)

Tejidos / Composición / [dato no disponible](#)

Superficie construida dedicados a cultural (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / [Catastro](#) ([trimestral](#)) [↗](#)

Superficie construida dedicados a cultural (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / [Catastro](#) ([trimestral](#)) [↗](#)

Superficie construida dedicados a cultural (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / [Catastro](#) ([trimestral](#)) [↗](#)

Superficie construida dedicados a cultural (proximidad y accesibilidad)

Tejidos / Composición / [Catastro](#) ([trimestral](#)) [↗](#)

Viviendas

Equilibrio entre actividad y residencia (m2 superficie actividad económica / m2 superficie lucrativa)

Tejidos / Viviendas / [Catastro](#) ([trimestral](#)) ([parcela](#)) [↗](#)

Equilibrio entre actividad económica y residencial

Tejidos / Viviendas / [Catastro](#) ([trimestral](#)) ([parcela](#)) [↗](#)

Vivienda en alquiler

Tejidos / Viviendas / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

Vivienda en propiedad

Tejidos / Viviendas / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) ([sección censal](#)) [↗](#)

08. Restauración de los ecosistemas naturales

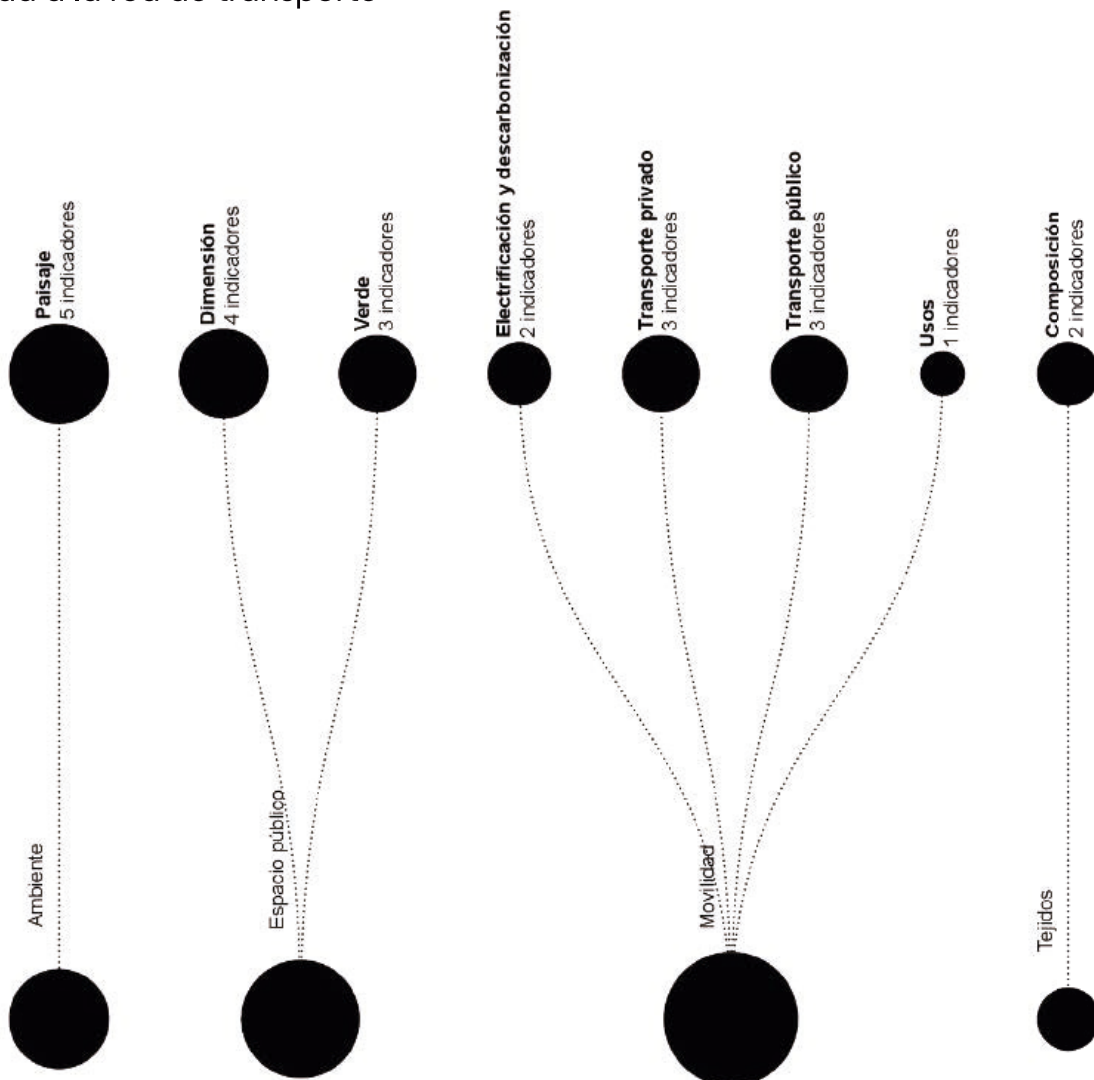
Los entornos urbanos se encuentran insertados en matrices territoriales con las cuales deben relacionarse a todos los niveles, siendo esencial esta interacción para promover entornos mejor integrados y que se impliquen en la restauración de los entornos naturales a nivel local. Esta serie de 23 indicadores trata de presentar una imagen general acerca de esta integración aportando métricas sobre el paisaje, el espacio público y las redes de movilidad, así como características básicas de los tejidos.

Aparecen dos principales grupos de indicadores, aquellos que cuantifican la integración con las matrices naturales y aquellos que miden las dinámicas de la movilidad. En el primer caso, se proponen indicadores para evaluar la **presencia de espacios verdes en los propios tejidos urbanos y su inserción en la red de espacios públicos** a través de la superficie de espacio público, la superficie no pavimentada, la diversidad de especies vegetales en el medio urbano y su vinculación con la salud (alergias), etc.

También se tiene en cuenta la **calidad de los elementos paisajísticos** localizando y cuantificando el **impacto de los entornos urbanos en el paisaje** (impacto de los usos, de los elementos urbanos o la localización de puntos negros) así como la **calidad de su conservación y mantenimiento**.

Otro grupo de indicadores, tratará de presentar una imagen sobre las **dinámicas de la movilidad** con el fin de encontrar áreas de oportunidad sobre las cuales impulsar soluciones basadas en la naturaleza que reduzcan el impacto de la infraestructura en los sistemas naturales. Para ello, se aportan métricas para describir la movilidad desde el **ámbito privado** (índice de motorización) y desde el **transporte público y los sistema de movilidad no carbonizada** (superficie destinada a la movilidad ciclista o accesibilidad a la red de transporte público).

Todos ellos se vinculan al contexto de los tejidos urbanos en los que se insertan, tanto los elementos naturales como las infraestructuras de transporte, para comprender si son actuaciones en la ciudad compacta, en áreas de baja densidad, etc.




- **Calidad de elementos paisajísticos – impacto de uso.** Las actividades realizadas en los entornos naturales y, especialmente, en las zonas de transición entre éstos y los entornos urbanos juegan un papel fundamental en la cuantificación de la calidad de los diferentes tipos de paisaje. Mientras que ciertas actividades productivas pueden tener un impacto negativo (actividades extractivas), otras pueden generar sinergias con el entorno, igualmente con actividades culturales, etc. Conocer qué actividades aportan valor a los entornos naturales permite establecer protocolos de ubicación que beneficien la integración de los ecosistemas naturales en los proyectos de regeneración.
- **Porcentaje de superficie no pavimentada.** El suelo, entendiendo como tal el suelo natural, se presenta como soporte fundamental de todo tipo de vida, uno de los mayores sumideros de carbono y su calidad implica en muchas situaciones una relación con la calidad del ecosistema natural. Este indicador pretende mostrar la cantidad de espacio en el cual el suelo aparece en su formato "natural" y cuantificar su relación con el espacio pavimentado. Además, es importante comprender su distribución, no únicamente en términos de accesibilidad sino de continuidad (conectividad) de los entornos naturales.
- **Porcentaje de superficie vegetal.** La cantidad de superficie vegetal ubicada en un área se presenta como un indicador sintomático de diversas relaciones. Primero, de la capacidad de un área urbana para proveer de espacios verdes a sus usuarios y usuarias, generando un beneficio directo en su salud y bienestar. Complementariamente, conocer su distribución permite entender su accesibilidad y conectividad para los distintos flujos, tanto humanos como no humanos. La diversidad de la superficie vegetal (variedad de especies) también influye en la capacidad para resistir a los cambios externos, siendo además un indicador de calidad.
- **Superficie destinada a estacionamiento.** La cantidad de superficie destinada a este uso, así como su distribución en el tejido urbano, puede representar una oportunidad para generar proyectos de restauración de ecosistemas (en los cuales se añada una dinámica natural a estos espacios ocupados por el vehículo) o bien mejorar su integración en una red de espacios verdes.


Ambiente

Paisaje


Calidad de elementos paisajísticos / Conservación

Ambiente / Paisaje /  dato no disponible


Calidad de elementos paisajísticos / Impacto de elementos urbanos

Ambiente / Paisaje /  dato no disponible

Calidad de elementos paisajísticos / Impacto de usos

Ambiente / Paisaje /  dato no disponible

Puntos negros del paisaje / Relación de solares descuidados

Ambiente / Paisaje /  dato no disponible

Puntos negros del paisaje / Relación de superficie de edificios abandonados

Ambiente / Paisaje /  dato no disponible

Espacio público

Dimensión

Porcentaje espacio público en relación a la superficie construida

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Espacio público en relación al total de espacio libre

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Espacio público por habitante

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Superficie destinada al peatón

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Verde

Porcentaje de superficie no pavimentada

Espacio público / Verde /  dato no disponible

Porcentaje de superficie vegetal

Espacio público / Verde /  dato no disponible

Diversidad de especies vegetales

Espacio público / Verde /  dato no disponible

Movilidad

Electrificación y descarbonización

Puntos de recarga eléctrica

Movilidad / Electrificación y descarbonización /  dato no disponible

Superficie destinada a la movilidad ciclista

Movilidad / Electrificación y descarbonización /  dato no disponible

Transporte privado

Desplazamiento en vehículo privado

Movilidad / Transporte privado /  Kilómetros anualizados recorridos por el parque móvil () 

Superficie destinada a estacionamiento

Movilidad / Transporte privado /  dato no disponible

Superficie destinada a vehículo privado

Movilidad / Transporte privado /  dato no disponible

Transporte público

Accesibilidad a la red de transporte público

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Demanda y uso del transporte público

Movilidad / Transporte público /  Estadística de transporte de viajeros. () () 

Flota de autobuses de bajas emisiones o con combustibles "limpios" dedicados al transporte público urbano

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Usos

Índice de motorización

Movilidad / Usos /  Composición del parque de vehículos () () 

Tejidos

Composición

Densidad construída

Tejidos / Composición /  Catastro () 

Distribución de la superficie construida

Tejidos / Composición /  Catastro 

09. *Diversidad de usos*

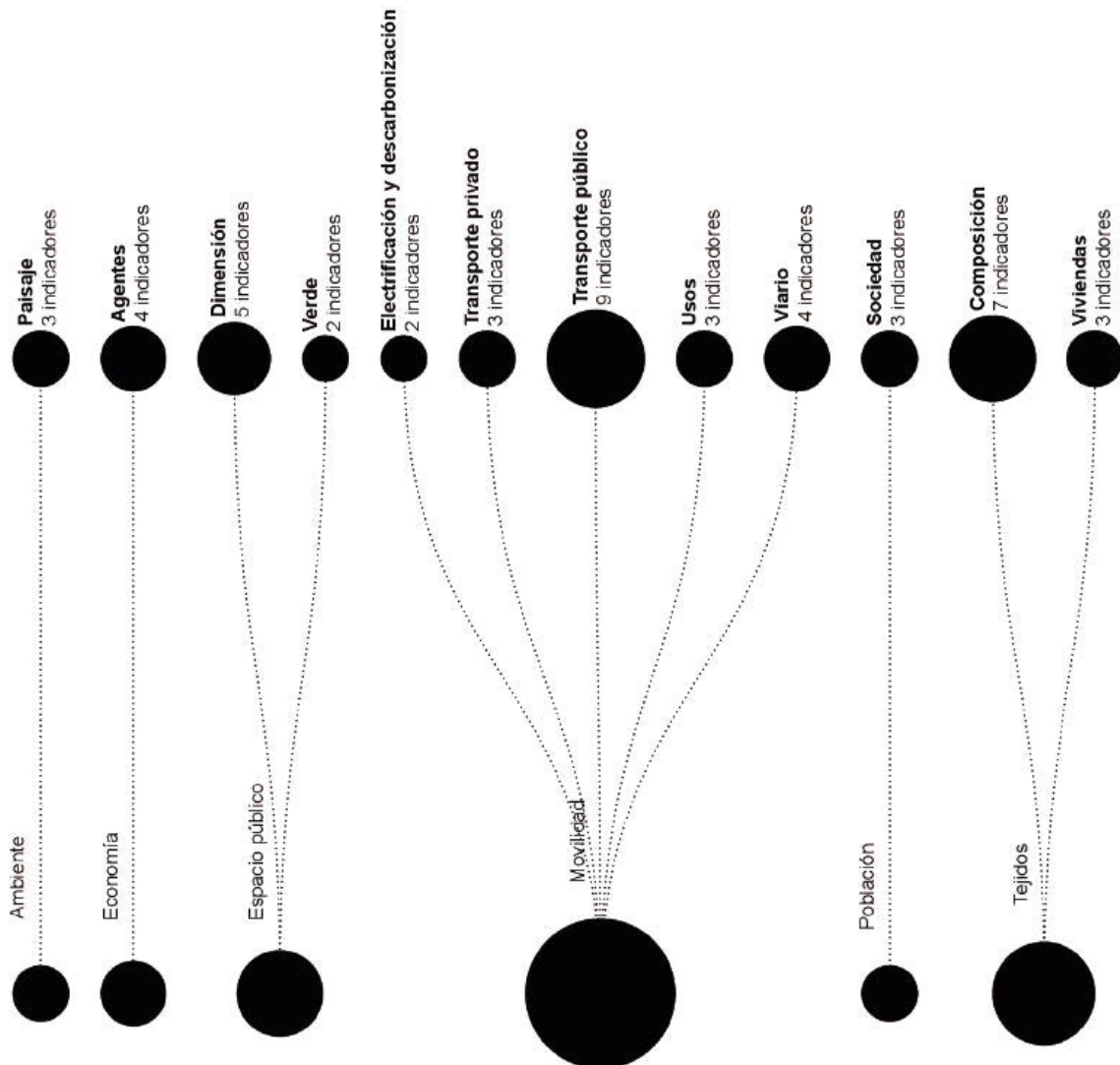
La capacidad de los tejidos urbanos de potenciar tanto la diversidad como la cohesión social pasa por aumentar su capacidad de **promover la mezcla de actividades**, tanto en su espacio público como en su espacio privado (colectivo). Promover esta diversidad (asociada a una posible densificación de las mismas), permite optimizar el uso del suelo y de los recursos, además de reducir las necesidades de movilidad de un área específica.

Esta serie de 48 indicadores busca **describir la mixtura de actividades** que se realizan en un entorno urbano específico y su **relación con las dinámicas de desplazamiento** que éste genera. Conocer esta relación a nivel local, y su correlación a nivel urbano e interurbano, permitirá encontrar patrones sobre los cuales promover estrategias para identificar áreas de vulnerabilidad u oportunidad a regenerar. Para comprender esta relación entre las actividades y su impacto en los proyectos de regeneración urbana integral, se establecen una serie de indicadores sobre la **movilidad** que permiten vincular la conectividad y la accesibilidad a sistemas de mayor escala con una mayor diversidad de actividades y afluencia de usuarios/as. Estos indicadores incluyen **la accesibilidad a los sistemas de transporte** (tanto al viario como al transporte público) así como **la infraestructura necesaria para su despliegue** (superficie de estacionamiento, ubicación y calidad de las paradas de transporte público, etc.) u otras cuestiones ligadas a la percepción de los usuarios y usuarias (seguridad en el transporte público).

Estas dinámicas de desplazamiento son susceptibles de desagregarse para incluir la perspectiva de género. Otra serie de indicadores cuantifica **las características del entorno construido que fomentan la diversidad de usos** como la relación de la superficie construida residencial con el resto de actividades, la superficie de equipamientos o la densidad construida o el espacio público.

Entendiendo que actúa como soporte de muchas de estas actividades (se aportan métricas acerca de su calidad, percepción del verde urbano, la superficie destinada al peatón, etc.).

Por último, se ponen en relación las anteriores características físicas y de movilidad con las **dinámicas económicas** vinculadas a las mismas, principalmente con la identificación de los diversos agentes presentes en el área.



- **Superficie disponible.** La superficie de suelo disponible en un área de intervención es una parte fundamental en varias fases del proyecto. Primero en su planificación, ya que al comprender qué superficies se encuentran disponibles y por qué, permitirá establecer una estrategia de densificación o naturalización adaptada a las necesidades reales del tejido urbano. Por otro lado, como indicador evaluativo, permite comparar la planificación inicial con el estado actual y promover una resolución adaptada a la misma.
- **Dinámicas de desplazamiento.** Analizar las dinámicas de desplazamiento público y privado a escala urbana (o, en su caso, metropolitana) permite comprender la relación de los tejidos urbanos en función de las mismas, además de evaluarlas y establecer estrategias de movilidad en consecuencia. Entenderlas a escala local posibilita establecer actuaciones específicas en las distintas áreas de intervención y adaptarlas a las estrategias urbanas.
- **Porcentaje de población servida por las redes de transporte público.** La optimización de las infraestructuras de transporte público no se basa únicamente en la mejora de su eficiencia de servicio (frecuencias, accesibilidad de las paradas, etc.). Sino que entender su distribución y su capacidad de servicio, siendo ésta la cantidad de personas que tienen un acceso cercano (tiempo en minutos adaptado a cada situación urbana) a los sistemas de transporte público y relacionar su distribución con la densidad de población a una escala local, con el objetivo de promover mejorar en aquellos que den servicio a la mayoría de la población.
- **Distribución de la superficie construida** El balance entre las distintas actividades que tienen lugar en los diferentes contextos urbanos permite tanto identificar áreas de oportunidad como establecer criterios de evaluación. En el primer caso, por la necesidad de generar entornos urbanos con una adecuada diversidad de actividades que inciden en la regeneración de sus contextos y, en el segundo, como análisis de seguimiento de los proyectos de regeneración y la consecución de sus objetivos a medio y largo plazo.

Ambiente

Paisaje

Corredores verdes

Ambiente / Paisaje / [Red Natura 2000](#) [↗](#)

Rutas saludables

Ambiente / Paisaje / [dato no disponible](#)

Viales renaturalizados

Ambiente / Paisaje / [dato no disponible](#)

Economía

Agentes

Diversidad de las asociaciones

Economía / Agentes / [dato no disponible](#)

Diversidad de las actividades

Economía / Agentes / [dato no disponible](#)

Establecimientos

Economía / Agentes / [dato no disponible](#)

Superficie disponible

Economía / Agentes / [dato no disponible](#)

Espacio público

Dimensión

Porcentaje espacio público en relación a la superficie construida

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Espacio público en relación al total de espacio libre

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Espacio público por habitante

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Superficie destinada al peatón

Espacio público / Dimensión / [dato no disponible](#)

Verde

Percepción del verde urbano

Espacio público / Verde / [dato no disponible](#)

Zonas verdes urbanas por habitante

Espacio público / Verde / [dato no disponible](#)

Movilidad

Electrificación y descarbonización

Puntos de recarga eléctrica

Movilidad / Electrificación y descarbonización / [dato no disponible](#)

Superficie destinada a la movilidad ciclista

Movilidad / Electrificación y descarbonización / [dato no disponible](#)

Transporte privado

Desplazamiento en vehículo privado

Movilidad / Transporte privado / [Kilómetros anualizados recorridos por el parque móvil](#) ([anual](#)) [↗](#)

Superficie destinada a estacionamiento

Movilidad / Transporte privado / [dato no disponible](#)

Superficie destinada a vehículo privado

Movilidad / Transporte privado / [dato no disponible](#)

Transporte público

Accesibilidad a la red de transporte público

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Acondicionamiento paradas

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Coste de oportunidad con el transporte privado

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Demanda y uso del transporte público

Movilidad / Transporte público / [Estadística de transporte de viajeros](#) ([mensual](#)) ([municipio](#)) [↗](#)

Distancia paradas

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Flota de autobuses de bajas emisiones o con combustibles "limpios" dedicados al transporte público urbano

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Frecuencia

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Porcentaje de población a xx metros de redes de transporte público

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Seguridad/percepción de seguridad en el transporte público

Movilidad / Transporte público / [dato no disponible](#)

Usos

Dinámicas de desplazamiento

Movilidad / Usos / [Estudio de Movilidad con Big Data](#) ([diario](#)) ([distrito](#)) [↗](#)

Relación oferta/demanda de la infraestructura

Movilidad / Usos / [dato no disponible](#)

Índice de motorización

Movilidad / Usos / [Composición del parque de vehículos](#) ([anual](#)) ([municipio](#)) [↗](#)

Viario

Accesibilidad al viario (semáforos, cruces, indicaciones, etc.)

Movilidad / Viario / [dato no disponible](#)

Estado de la infraestructura (mantenimiento, iluminación, etc)

Movilidad / Viario / [dato no disponible](#)

Mantenimiento de la infraestructura

Movilidad / Viario / [dato no disponible](#)

Seguridad y segregación de los recorridos

Movilidad / Viario / [dato no disponible](#)

Población

Sociedad

Nivel de actividad de las asociaciones

Población / Sociedad / [dato no disponible](#)

Percepción de seguridad

Población / Sociedad / [dato no disponible](#)

Tasa de asociacionismo

Población / Sociedad / [dato no disponible](#)

Tejidos

Composición

Densidad construída

Tejidos / Composición / [Catastro](#) ([trimestral](#)) [↗](#)

Distribución de la superficies construida

Tejidos / Composición / [Catastro](#) [↗](#)

Viviendas

Capacidad absoluta del parque de viviendas

Tejidos / Viviendas / [Censo 2021](#) ([decadal](#)) [↗](#)

Equilibrio entre actividad y residencia (m2 superficie actividad económica / m2 superficie lucrativa)

Tejidos / Viviendas / [Catastro](#) ([trimestral](#)) ([parcela](#)) [↗](#)

Equilibrio entre actividad económica y residencial

Tejidos / Viviendas / [Catastro](#) ([trimestral](#)) ([parcela](#)) [↗](#)

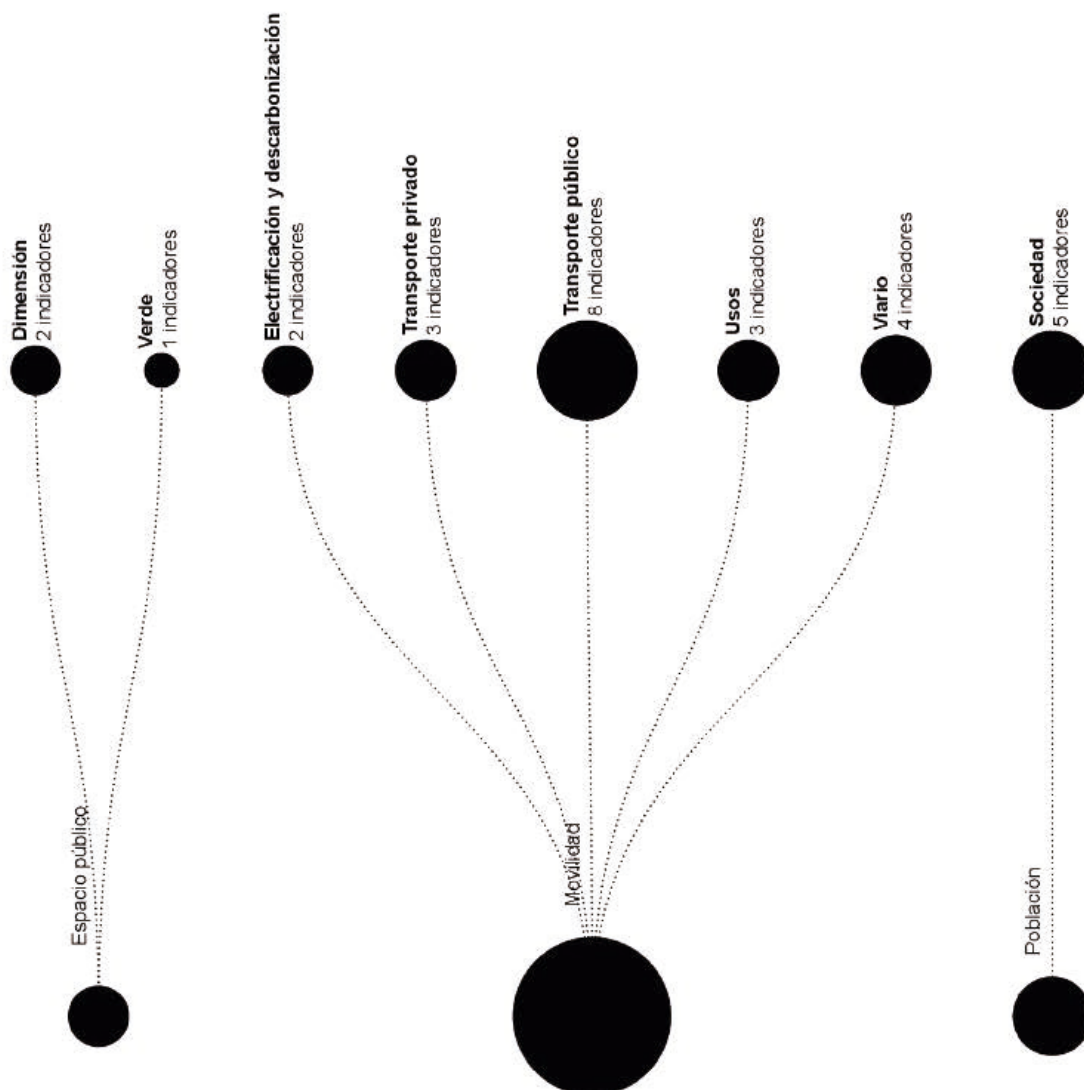
10. Conectividad física y digital

Los entornos urbanos se caracterizan por presentar altos grados de conectividad que permiten establecer múltiples relaciones, promoviendo la aparición de oportunidades en distintos ámbitos, la diversificación y la cohesión social. Sin embargo, la extensión de las áreas urbanas actualmente ha promovido **desigualdades en la accesibilidad a esta red**, siendo necesario encontrar puntos en los cuales realizar intervenciones locales que multipliquen la conectividad de los entornos metropolitanos.

Esta serie de 28 indicadores aporta una descripción sobre la **conectividad local de los entornos urbanos tanto a nivel físico como digital**, evidenciando la relación entre las dinámicas de desplazamiento y los tejidos urbanos y cómo afectan a sus usuarios y usuarias, y la relación de éstas últimas con los sistemas de conectividad digital a varios niveles.

En cuanto al soporte físico, se evalúan las **dinámicas del transporte privado en relación al transporte público**, cuantificando el coste de oportunidad y otra serie de cuestiones que permiten contextualizar los impactos de la movilidad urbana (por ejemplo la superficie destinada a estacionamiento del total o la percepción del verde urbano en las áreas estudiadas).

Para cuantificar la conectividad digital, se aporta una serie de indicadores (como el índice DESI o la tasa de analfabetismo digital) que tratan de cuantificar la **capacidad de la población** de las áreas estudiadas de **acceder a las herramientas digitales** que tengan a su disposición o a las **infraestructuras** que hacen posible esta **conectividad digital**.



- **Accesibilidad al viario.** La legibilidad del viario, tanto por su diseño como por los elementos de apoyo ubicados en el mismo, se presentan como una parte fundamental para la mejora de la conectividad física. Cambios de estrategia a nivel de movilidad pueden verse resueltos con grandes intervenciones en la infraestructura o bien con actuaciones de señalización que modifiquen la conectividad de la red ya sea aumentando su eficacia o modificando los métodos de transporte prioritarios, etc.
- **Coste de oportunidad con transporte privado.** Las decisiones que llevan a la selección de un tipo de movilidad u otro a nivel individual son diversas y complejas. Sin embargo, a una mayor escala y a nivel de los flujos del sistema, es posible analizar patrones, uno de los cuales se busca con este indicador. Conocer el coste de oportunidad del transporte con vehículo privado en relación a otros tipos de movilidad puede permitir establecer actuaciones específicas en los procesos de regeneración que modifiquen las dinámicas de desplazamiento a escala urbana. Por ejemplo, mejorar la calidad de una infraestructura ciclista a nivel local (con cambios de pavimento, sombra, prioridad de desplazamiento, etc.) puede aumentar el coste de oportunidad en relación al vehículo privado y equilibrar ambos modos.
- **Frecuencia del transporte público.** La frecuencia del transporte público es uno de los elementos fundamentales para el análisis de la calidad del servicio. Combinado con otros factores, informa acerca de su densidad de uso. Estrategias de aumento de frecuencia pueden servir de elemento de apoyo a proyectos de regeneración que busquen promover la renovación interna del tejido además del aumento de su relación con la escala urbana.
- **Seguridad y segregación de los recorridos.** A nivel de movilidad, los entornos urbanos segregan claramente los distintos tipos de movilidad, alegando la necesidad de seguridad para todas las partes implicadas. Analizar la necesidad de seguridad permitirá establecer criterios de segregación que aumenten la accesibilidad a los distintos modos de transporte.
- **Índice DESI.** Se presenta como un elemento clave para evaluar la capacidad de la ciudadanía de generar conexiones digitales y, con ello, aumentar su conectividad. Se resumen en este índice tanto la conectividad digital, el capital humano requerido para esta conectividad, el uso total de internet en el área estudiada, la integración de la tecnología digital en la vida diaria de los habitantes de un entorno, y los servicios públicos disponibles digitalmente.

Espacio público

Dimensión

Superficie destinada a estacionamiento

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Superficie destinada al peatón

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Índice de accesibilidad universal

Espacio público / Dimensión /  dato no disponible

Verde

Percepción del verde urbano

Espacio público / Verde /  dato no disponible

Movilidad

Electrificación y descarbonización

Puntos de recarga eléctrica

Movilidad / Electrificación y descarbonización /  dato no disponible

Superficie destinada a la movilidad ciclista




Movilidad / Electrificación y descarbonización /  dato no disponible

Transporte privado

Coste de oportunidad con transporte privado

Movilidad / Transporte privado /  dato no disponible

Desplazamiento en vehículo privado

Movilidad / Transporte privado /  Kilómetros anualizados recorridos por el parque móvil ( anual) 

Superficie destinada a vehículo privado

Movilidad / Transporte privado /  dato no disponible

Transporte público





Accesibilidad a la red de transporte público

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Acondicionamiento paradas

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Demanda y uso del transporte público

Movilidad / Transporte público /  Estadística de transporte de viajeros. ( mensual) ( municipio) 

Distancia paradas

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Flota de autobuses de bajas emisiones o con combustibles "limpios" dedicados al transporte público urbano

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Frecuencia

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Porcentaje de la población próxima a redes de transporte público

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Seguridad/percepción seguridad en el transporte público

Movilidad / Transporte público /  dato no disponible

Usos

Dinámicas de desplazamiento

Movilidad / Usos /  Estudio de Movilidad con Big Data ( diario) ( distrito) 

Relación oferta/demanda de la infraestructura

Movilidad / Usos /  dato no disponible

Índice de motorización

Movilidad / Usos /  Composición del parque de vehículos ( anual) ( municipio) 

Viarío

Accesibilidad al viario (semáforos, cruces, indicaciones, etc.)

Movilidad / Viario /  dato no disponible

Estado de la infraestructura (mantenimiento, iluminación, etc.)

Movilidad / Viario /  dato no disponible

Mantenimiento de la infraestructura

Movilidad / Viario /  dato no disponible





Seguridad y segregación de los recorridos

Movilidad / Viario /  dato no disponible

Población

Sociedad

Tasa de analfabetismo digital

Población / Sociedad /  Encuesta sobre equipamiento y uso de tecnologías de información y comunicación en los hogares ( annual) ( comunidad autónoma) 

Incremento en el tráfico de datos

Población / Sociedad /  dato no disponible

Zonas blancas y grises NGA

Población / Sociedad /  Zonas blancas ( anual) ( parcela) 

Índice DESI (capital humano, conectividad, integración de la tecnología digital, servicios público digitales)

Población / Sociedad /  Índice de Economía y Sociedad Digital ( anual) ( país) 

Índice de conectividad digital urbana (televisión, teléfono fijo, teléfono móvil, PC, internet)

Población / Sociedad /  Instalaciones y equipamiento de las viviendas principales ( municipio) 

6. Casos de estudio

Edificaciones anteriores
a 1980



Edificaciones posteriores
a 1980



A mayor radio
mayor cantidad





Las Rozas de Madrid

Alcobendas *San Sebastián de los Reyes*

Torrejón de Ardoz

Madrid

Alcorcón

Móstoles

Leganés

Getafe

Rivas-Vaciamadrid

Fuenlabrada

Parla

6. *Casos de estudio*

Aunque la regeneración urbana pueda considerarse un concepto novedoso, es fruto de una multitud de prácticas realizadas en las últimas décadas que han puesto el foco en la transformación de tejidos existentes y que han servido para promover esta nuevo tipo de actuaciones. Desde la actuación en centros históricos, en barrios periféricos vulnerables o bajo distintas formas de planeamiento, en España disponemos de un **legado de experiencias pioneras e innovadoras que pueden guiar nuestra actuación futura.**

Por ello, se han identificado una serie de actuaciones a modo de ejemplo que son referente de buenas prácticas en nuestro país.

En primer lugar se han seleccionado aquellas **intervenciones ya finalizadas** o, que aunque se encuentren en ejecución, hayan concluido alguna de sus fases. También se ha priorizado **garantizar el equilibrio territorial**, tratando de evitar la acumulación de casos en las grandes áreas urbanas, con el fin de aumentar la diversidad de contextos de los casos escogidos.

Por otro lado, se ha buscado incluir distintas **tipologías de intervención**, tanto por su ubicación dentro del contexto urbano (con intervenciones en contextos de alta compacidad y alto valor patrimonial a ubicaciones periféricas con bajo valor patrimonial) como por su tipología de uso mayoritario (intervenciones en tejidos productivos e intervenciones singulares o de tejido de fisuras urbanas).

Todo ello, tratando de incorporar **propuestas de regeneración a diversas escalas**, que se enmarcan desde las mencionadas actuaciones específicas hasta intervenciones ejemplares de planes a nivel rural, urbano o metropolitano.

Con estos criterios, se ha construido un corpus de **32 intervenciones** a nivel nacional. Una parte de estos casos de estudio, se enfoca hacia la intervención en entornos con alto valor patrimonial, de regeneración en los centros urbanos históricos de distintas ciudades.

Otra serie de ejemplos, ilustra **intervenciones en los tejidos residenciales de periferia** (que van desde la rehabilitación energética hasta más recientes intervenciones de regeneración urbana integral) mientras que otro grupo de buenas prácticas ponen el foco en la **restauración ambiental** o en los **tejidos productivos entendidos como actuaciones singulares**.

Por último, se han destacado series de intervenciones a escala de ciudad en distintas áreas urbanas (Granada, Bilbao y Barcelona), a fin de comprender cómo las distintas tipologías de intervención se suceden y generan una estrategia global.

Todos los casos de estudio recopilados son clave para entender los procesos de regeneración urbana que se han sucedido en nuestro entorno, comprendiendo cómo los diferentes procesos de intervención se insertan en una diversidad de tejidos urbanos y cómo armonizan los agentes, fases y dimensiones de la cadena de valor. ●



Listado de casos expuestos

- 1.** Protección y rehabilitación de la ciudad histórica e integración con su entorno natural, Santiago de Compostela
- 2.** Recuperación del centro histórico. Plan Urban en Santa Cruz de Tenerife.
- 3.** Regeneración Urbana Integral del Casco Histórico de Málaga
- 4.** Rehabilitación del recinto histórico de Cádiz
- 5.** Polígono Sur de Sevilla
- 6.** Ciudad de los Ángeles
- 7.** Regeneración Urbana de Balsas de Ebro Viejo
- 8.** Rehabilitación integral de San Martín de Porres
- 9.** Remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla
- 10.** Regeneración del barrio de Lourdes
- 11.** PERI de "La Chanca"
- 12.** Barrio de Santa María Benquerencia
- 13.** Getafe Hogares Saludables [EPIU]
- 14.** Plan integral del valle de Jinámar
- 15.** Madrid Nuevo Norte
- 16.** Regeneración del barrio de Santa Adela
- 17.** Regeneración del Albaicín y rehabilitación de Casa Cuna Casa Kuna
- 18.** Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao
- 19.** Programa de regeneración urbana de Barakaldo
- 20.** Rehabilitación integral de Ciutat Vella
- 21.** Rehabilitación de bloques prefabricados en el barrio de La Mina
- 22.** Proyecto de intervención integral de la serra d'en Mena
- 23.** Rehabilitación de fachada y paisaje urbano en Jardins dels Castellars
- 24.** Regeneración ambiental en el Tormes
- 25.** Anillo verde de Vitoria
- 26.** Madrid Río
- 27.** Alaberga. Reconexión urbana mediante dos ascensores urbanos.
- 28.** Plaza de la sinagoga en el centro histórico de Onda
- 29.** Rehabilitación de las murallas reales de Ceuta
- 30.** Reordenación urbana e inserción social: abriendo la ciudad al mar
- 31.** Eje Llacuna
- 32.** PERI estación de Logroño

01 *Protección y rehabilitación de la ciudad histórica e integración con su entorno natural, Santiago de Compostela*

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Santiago de Compostela

96.687

1994

27.102.650 € (hasta 2013)

Barrio estructurado en área interior

22.001 ha

Las actuaciones de rehabilitación y recuperación del centro histórico de Santiago han tenido como objetivo principal estabilizar y mejorar la calidad de vida de la población residente. Es por ello que las intervenciones han priorizado el uso residencial como el objetivo central en la ciudad histórica, con programas de rehabilitación integral de viviendas.

Estas actuaciones se han acompañado con mejoras de los equipamientos y el espacio público en varias dimensiones como, por ejemplo, la integración de los espacios verdes periurbanos (corredores ligando el centro con el paisaje rural) o la creación de una zona de prioridad peatonal que mediante diversas estrategias han aumentado la consideración del centro como espacio de encuentro. El rol estratégico del centro histórico como espacio para residentes es una cuestión del debate contemporáneo sobre los centros históricos que, en este caso, ha tenido un impacto positivo

contribuyendo a afianzar la calidad del centro histórico. Además, es destacable su dimensión ambiental con la integración de nuevos corredores verdes en un entorno histórico compacto, así como la colaboración público-privada en su financiación. Por último, el impacto de las intervenciones ha tenido un alcance mayor del físico ya que, junto a la colaboración con una diversa red de agentes, se ha promovido la identificación cultural del patrimonio del centro histórico por parte de la ciudadanía, lo que ha conllevado a mejorar la calidad del mantenimiento y una utilización consciente de las áreas del centro histórico.

Fuentes:

Biblioteca CF+S. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/02/bp205.html> Accedido el 31 de Mayo de 2024



02

Recuperación del centro histórico. Plan URBAN en Santa Cruz de Tenerife.

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Santa Cruz de Tenerife**209.395****1995****2.350.040 ptas****Barrio desestructurado en área interior****15.044 ha**

Recogiendo el legado del PERI del centro histórico (1982), se trata de un plan de renovación centrado en la mejora del espacio público para la reactivación económica del entorno. Para ello, se han desarrollado diversas actuaciones que hacen del plan una actuación integrada. Un primer grupo de intervenciones se centra en la mejora de la accesibilidad universal y del paisaje urbano, integrando la creación de una "zona comercial abierta" para impulsar el tejido económico de la zona. Otro segundo conjunto de estrategias aborda la mejora del entorno social, con el desarrollo de programas formativos y la creación o rehabilitación de equipamientos socioculturales que den respuesta a las necesidades del barrio. Una última serie de actuaciones, vinculadas al paisaje urbano, se focaliza en la rehabilitación de fachadas tanto a nivel energético como patrimonial. Todo el proceso se acompaña a través de una oficina de seguimiento, información y evaluación que permite la interacción continua con los habitantes del barrio.

En el marco del programa URBAN, la reactivación económica del centro histórico tiene como objetivo, mejorar las condiciones socioeconómicas de sus habitantes evitando su desplazamiento por inserción de economías externas. Así, la concatenación de programas formativos con otras estrategias de impulso a las actividades económicas de la zona es un aspecto relevante y con un gran impacto en el tejido social. Destaca especialmente la relación entre ambos programas y las actuaciones en el entorno construido (intervenciones de mejora de la estética del espacio público, la accesibilidad universal, etc.) que permiten una mejora de la conectividad, beneficiosa tanto para los residentes como para el dinamismo económico del área.

Fuentes:

Biblioteca CF+S. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/98/bp455.html> Accedido el 31 de Mayo de 2024



03 *Regeneración Urbana Integral del Casco Histórico de Málaga*

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Málaga

586.384

1994

71.585.070 €

Barrio estructurado en área interior

39.571 ha

La rehabilitación integral del caso histórico de Málaga se ha promovido a lo largo de 20 años en distintas fases, con proyectos clave en cada una de ellas: desde actuaciones arquitectónicamente icónicas (El palmeral de las sorpresas) hasta intervenciones de mejora sistémica del espacio público, rehabilitación de viviendas, etc. Las actuaciones se pueden dividir en distintos grupos. El primero, centrado en la regeneración física, aglutina proyectos de remodelación del espacio público, mejora de las infraestructuras y rehabilitación de edificios (tanto energéticas como de patrimonio). El segundo conjunto de actuaciones aborda la promoción del desarrollo económico local (gestionado por PROMALAGA) y la creación de tejido productivo y comercial, donde se incluyen también estrategias en favor de la creación de empleo. En tercer lugar, las actuaciones para reforzar la cohesión social se concretan en la mejora de los servicios sociales del área,

actividades de dinamización social para colectivos vulnerables, etc. Finalmente, se implementa un último grupo de actuaciones en favor del medio ambiente urbano con controles ambientales para limitar el ruido nocturno, etc. Todo ello, se acompaña de varios mecanismos de participación ciudadana y fortalecimiento de las entidades cívicas existentes. Destaca como proyecto integral y continuado en el tiempo, que combina un rango de intervenciones diversas (que van desde actuaciones singulares a nivel arquitectónico hasta la rehabilitación energética de fachadas), en un marco de regeneración integral con actuaciones sociales, de impulso económico, etc.

Fuentes:

Evaluación de los impactos del proceso de recuperación y regeneración urbana integral del centro histórico de Málaga. Disponible en: <https://ecosistemaurbano.org/wp-content/uploads/Informe-final.-Malaga.pdf> [Accedido el 31 de Mayo de 2024]



04 *Rehabilitación del recinto histórico de Cádiz*

Municipio	Cádiz
Habitantes	111.811
Año inicio	1999
Presupuesto	58.015.000 €
Área de intervención	Barrio estructurado en área interior
Superficie del municipio	1.230 ha

La situación del tejido residencial del centro histórico de Cádiz destaca a finales de siglo por su pronunciado deterioro, con la carencia de instalaciones sanitarias básicas así como un perfil socioeconómico precario de la población residente. Todo ello, ha motivado el desarrollo de actuaciones centradas en la mejora del tejido residencial a corto plazo y de mejora de la situación socioeconómica de sus habitantes.

Se han establecido una serie de actuaciones que, en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, han promovido la rehabilitación integral de edificios de vivienda. Dada la precariedad del tejido, las intervenciones han sido unidireccionales en cuanto a que tanto la toma de decisiones como las aportaciones económicas han sido mayoritariamente de carácter público.

La urgencia de la rehabilitación residencial genera una gestión del proceso eficaz, que trata de evitar duplicidades burocráticas, con una estructura de financiación pública y gestionada por una entidad de estructura sencilla y comprensible. Además, esto viene acompañado de una transparencia del proceso hacia la ciudadanía que permite superar el rechazo a las actuaciones unidireccionales desde la administración.

Fuentes:

Biblioteca CF+S. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/04/bp1208.html> Accedido el 31 de mayo de 2024



05

Polígono Sur de Sevilla

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Sevilla**684.025****2006****14.348.730 €****Barrio desestructurado en área periférica****14.201 ha**

La regeneración urbana del Polígono Sur de Sevilla, proceso continuado en el tiempo, se ha centrado en la recuperación de uno de los barrios más vulnerables del municipio, tanto a nivel socioeconómico como en cuanto a la calidad de la edificación.

La continuidad de las actuaciones en el área han enmarcado diversas líneas de acción. Se han realizado intervenciones en materia de vivienda y espacio público, con la urbanización de entornos abandonados y la creación de nuevos aparcamientos en superficie y espacios verdes, así como la mejora de la accesibilidad en los entornos existentes.

Otra serie de estrategias buscan impulsar el desarrollo del tejido económico, mediante la incorporación de dotaciones de equipamientos de apoyo (que contribuyan al desarrollo de actividades empresariales y a la consolidación de las existentes) u otros planes de formación y de apertura del barrio a sus alrededores.

La estrategia de mejora del espacio público es un aspecto relevante por su voluntad de promover la identidad vecinal característica de los inicios de este tejido y por su apertura a los tejidos circundantes, tanto espacial como socialmente.

Fuentes:

Polígono Sur de Sevilla. Buscando la integralidad. Disponible en: <https://vps181.cesvima.upm.es/re-hab/2012/04/11/poligono-sur-de-sevilla-en-busca-de-la-difícil-integralidad/> [Accedido el 31 de mayo de 2024]



06 Ciudad de los Ángeles

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Madrid

3.332.035

2005

63.508.641 €

Barrio desestructurado en área periférica

60.491 ha

Las actuaciones en Ciudad de los Ángeles en el sur Madrid se encuentran enmarcadas en la rehabilitación de las distintas patologías constructivas que sufrían las edificaciones a distintos niveles: desde problemas estructurales (que afectaban a gran parte del tejido) hasta constructivas (adecuación de cubiertas e impermeabilización, puentes térmicos, etc).

Dado el perfil demográfico del tejido, se dan además una serie de actuaciones de mejora de la accesibilidad, tanto en el espacio público (actuaciones de adaptación) como en los propios inmuebles residenciales (incorporación de sistemas de sistemas de movilidad vertical).

Es interesante el carácter extensivo de las actuaciones, así como el modelo de gestión y las tipologías de intervención sugeridas que, lejos de establecer proyectos de incorporación de ascensores, buscan una mejora de la estética del barrio y sus inmuebles que acompañan al incremento de la accesibilidad.

Fuentes:

Hernández Aja, Agustín, et al. "Fórmulas innovadoras de gestión y financiación en actuaciones de regeneración de barrios." (2018). https://oa.upm.es/54607/7/2_Dossier_Casos_2.pdf



07 *Regeneración Urbana de Balsas de Ebro Viejo*

Municipio	Zaragoza
Habitantes	682.513
Año inicio	2004
Presupuesto	16.144.208 €
Área de intervención	Barrio desestructurado en área periférica
Superficie	97.400 ha

Balsas de Ebro Viejo es un polígono de vivienda originario de la segunda mitad del siglo XX ubicado en Zaragoza, con un total de 1.530 viviendas divididas en 163 edificios. Su situación constructiva y patologías actuales han promovido actuaciones de rehabilitación de carácter diverso. Por un lado, se han ejecutado rehabilitaciones de las envolventes de los edificios para actualizar su eficiencia energética. Por el otro, se han realizado intervenciones que mejoran la accesibilidad universal a nivel de edificio (inclusión de sistemas de movilidad vertical) así como actuaciones de mejora del espacio público y la promoción de la movilidad sostenible.

Todo esto, se ha acompañado de una serie de estrategias que incorporan al proceso al tejido económico existente, con un sistema de gestión centrado en la interacción con los usuarios.

Proveniente de una segunda fase de regeneración urbana en Zaragoza, es interesante por el cambio de foco en la selección del área de intervención, pasando del centro histórico o de tejidos con alto valor patrimonial a tejidos monofuncionales de periferia, (sin un alto valor patrimonial pero con dinámicas demográficas de envejecimiento, bajas calidades constructivas, etc.).

Fuentes:

Biblioteca CF+S. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/10/bp2411.html> Accedido el 31 de mayo de 2024

El papel de la rehabilitación integral de barrios en la recuperación de las periferias. Intervención en el grupo "El Picarral", Zaragoza. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5518549.pdf>



2



08

*Rehabilitación integral
de San Martín de Porres*

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Córdoba**323.763****2001****45.634.000 €****Barrio desestructurado en área periférica****125.462 ha**

San Martín de Porres es un polígono de vivienda situado en Córdoba (diseñado originalmente por Rafael de la Hoz) que, tanto por el grado de mantenimiento como por las dinámicas demográficas de sus habitantes, presenta una necesidad de regeneración. Por tanto, el objetivo del proyecto es mejorar las condiciones de habitabilidad a través de diversas intervenciones. Las primeras buscan la rehabilitación de las edificaciones residenciales aumentando tanto su eficiencia energética como accesibilidad universal.

Complementariamente, otra serie de intervenciones a nivel de tejido urbano, han establecido medidas que favorecen la integración social y laboral de la población residente. Este proceso de regeneración es un ejemplo a nivel de intervención en entornos periféricos con un alto valor patrimonial ya que se introducen mejoras de la accesibilidad universal y de la eficiencia energética en sintonía con las singularidades del barrio.

El propio proceso de regeneración ha perseguido una amplia serie de objetivos que van más allá de las intervenciones físicas: respeto de la igualdad de género y la diversidad social y cultural, la provisión de equipamientos e incentivos para la reactivación del tejido económico local (especialmente centrado en aquellas minorías étnicas que se encuentran en el barrio); teniendo en cuenta la movilidad y la seguridad de sus habitantes. Por último, destaca el fomento de diversas tipologías de viviendas (para usuarios y usuarias jóvenes, para familias numerosas, etc.), así como la inclusión de cláusulas sociales en las obras de rehabilitación, la mejora de la formación técnica de los participantes y la oferta de oportunidades de empleo a los residentes del barrio.

Fuentes:

Biblioteca CF+S. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/10/bp2392.html> [Accedido el 24 de mayo de 2024]



Laundry hanging on a line across the middle of the building facade.

Air conditioning unit mounted on the wall.

Air conditioning unit mounted on the wall.

Air conditioning unit mounted on the wall.

Blue pedestrian crossing sign.

Yellow sign with text: "Unibesa 29.00.000"

Person walking near the entrance.

09 *Remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla*

Municipio	Valladolid
Habitantes	297.459
Año inicio	1999
Presupuesto	17.135.789 €
Área de intervención	Barrio desestructurado en área periférica
Superficie del municipio	3.177 ha

La regeneración de los barrios de Pajarillos y Rondilla en Valladolid (con un tejido relativamente compacto y una situación no demasiado periférica comienza con un estudio cuyo objetivo ha sido establecer una jerarquía de intervención en las edificaciones residenciales. En primer lugar, se ha incidido en la reparación sistemática de las patologías constructivas y estructurales comunes; continuando con el desarrollo de una propuesta de actualización sistemática de la eficiencia energética de las edificaciones, la mejora de la accesibilidad vertical en la edificación y, por último, el establecimiento de un rango de criterios para dirigir intervenciones de reformas particulares y la adecuación de las instalaciones comunes de electricidad, fontanería y comunicaciones. A estas intervenciones en materia de rehabilitación de la edificación se le agregan, por un lado, actuaciones de reurbanización de los espacios libres del tejido (con la

reurbanización de los viales y el establecimiento de áreas de preferencia peatonal) y, por el otro, la renovación e incremento de la calidad de los equipamientos existentes.

El proceso, presenta un modelo de gestión y financiación mixto, en el cual la cooperación entre propietarios/as y la administración pública es vital para la consecución de los distintos objetivos. Este proceso, junto a las actuaciones realizadas en la primera fase, posibilitó la continuidad de las actuaciones de regeneración en el tiempo con una segunda fase que persigue unos objetivos semejantes.

Fuentes:

Remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla de Valladolid. Disponible en: <https://revistas.uva.es/index.php/ciudades/article/view/1653/1407> Accedido el 31 de mayo de 2024



10 *Regeneración del barrio de Lourdes*

Municipio	Tudela
Habitantes	37,791
Año inicio	2010
Presupuesto	6.683.835,85 €
Área de intervención	Barrio semiestructurado en área exterior
Superficie del municipio	21.506 ha

El barrio de Lourdes (ubicado al sureste del municipio de Tudela), se caracteriza por ser un tejido residencial prácticamente en su totalidad de edificaciones plurifamiliares en altura, construido entre los años 1950 y 1970 para dar respuesta a la migración rural. Las patologías tanto constructivas como funcionales derivadas por el proceso constructivo original, junto con las dinámicas demográficas presentes en el barrio, hicieron necesario el desarrollo de una intervención integral. Surgida del proyecto europeo ECO-CITY, esta estrategia tuvo como resultado el programa Lourdes Renove como primera fase y establecimiento de proyectos piloto.

Las intervenciones de Lourdes Renove se han concentrado en tres ejes de actuación. El primero tenía como objeto la rehabilitación energética de las edificaciones, con la mejora de la envolvente térmica de 144 viviendas distribuidas en 10 portales.

En segundo lugar, se desarrolló una intervención de renovación integral del sistema de calefacción central del barrio, tanto para incrementar la eficiencia del sistema de generación como la renovación del sistema de distribución. El último eje, se concentró en la reurbanización. La renovación energética se posiciona como elemento central que articula la mejora de la habitabilidad en el interior de los edificios residenciales y que, además, transversaliza la renovación del espacio libre, con una repavimentación y redistribución de los espacios libres que permite un aumento de la habitabilidad del barrio en su conjunto.

Fuentes:

Hernández Aja, Agustín, et al. "Fórmulas innovadoras de gestión y financiación en actuaciones de regeneración de barrios." (2018). https://oa.upm.es/54607/7/2_Dossier_Casos_2.pdf



11 *PERI de "La Chanca"*

Municipio	Almería
Habitantes	200.578
Año inicio	1987
Presupuesto	4.259.240.000 ptas
Área de intervención	Barrio desestructurado en área periférica
Superficie del municipio	29.572 ha

El barrio de La Chanca (Almería) estaba formado por edificios residenciales en baja y media densidad, con una calidad constructiva deficiente tanto de las viviendas como del espacio libre y la urbanización. El PERI de La Chanca (aprobado en 1990), buscaba promover el acceso a una vivienda digna, a la sanidad (tanto como servicio como en el desarrollo de un entorno saludable) y a la educación y formación ocupacional como derechos sociales prioritarios.

Para ello, se establecieron una serie de intervenciones que van más allá de la actuación de mejora del estado físico del barrio a través de propuestas que afrontan posibles situaciones de vulnerabilidad.

Por tanto, se estableció un plan muy marcado por la participación ciudadana. Se aborda la renovación global de las infraestructuras básicas del entorno, actuaciones en materia de vivienda y de dotación y mejora de equipamientos y espacios libres, manteniendo a la población residente en su propia comunidad.

Se combinan estas intervenciones físicas con otras socioeconómicas que tienen como objetivo la integración socio-laboral de los colectivos del barrio, promoviendo la diversidad social y cultural, con programas que atienden y promueven la igualdad de género y otros dirigidos a las minorías presentes en el municipio.

Fuentes:

Peri de "La Chanca". Biblioteca CF+ S. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/00/bp326.html> [Accedido el 05 de Junio de 2024]



12

Barrio de Santa María Benquerencia

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Toledo**86.070****1996****10.904.000 €****Barrio semiestructurado en área exterior****23.214 ha**

El proceso de regeneración (enmarcado en las iniciativas URBAN durante el periodo 1994-2000) buscaba promover la regeneración de un tejido residencial de periferia, discontinuo y con carencia inicial de las dotaciones necesarias para darle un servicio adecuado a sus usuarios y usuarias.

Este tejido urbano, externo al casco histórico de Toledo, fue creado en 1959 para albergar más población de la actual (alrededor de unos 20.000 habitantes), lo que conlleva un sobredimensionamiento de algunos elementos que han actuado como barrera física en el barrio. Además, la falta de diversidad social, junto a las condiciones de localización del tejido, han motivado la necesidad de regenerar este entorno desde el punto de vista ambiental y social.

Se han realizado intervenciones de mejora de la accesibilidad y de la calidad de los espacios libres así como la construcción de una serie de dotaciones que apoyan las actuaciones de fomento económico, laboral, y formativo.

Destaca por su capacidad de gestionar tanto la mejora de la calidad del tejido existente como la promoción del desarrollo del resto del tejido, teniendo además en cuenta la posición periférica del barrio respecto al casco urbano de Toledo, insertando actuaciones tanto en el ámbito físico como en el ambiental o el socioeconómico.

Fuentes:

Hurtado, Sonia & Kocewicz, Robert. (2008). Iniciativa Comunitaria URBAN 1994-99. Análisis comparativo de tres casos españoles de programas europeos de rehabilitación urbana.



13

Getafe Hogares Saludables [EPIU]

Municipio	Getafe
Habitantes	185,899
Año inicio	2019
Presupuesto	–
Área de intervención	Barrio semiestructurado en área exterior
Superficie del municipio	7.864 ha

Desarrollado en el marco del programa europeo Urban Innovative Actions (UIA), el proyecto busca identificar y reducir la pobreza energética en el municipio. Para ello, se realiza una recopilación de información a tres escalas para entender la vulnerabilidad existente y promover acciones específicas: hogar, edificio y barrios. Si bien el foco de este proceso está claramente marcado por la rehabilitación energética de las viviendas, su carácter transversal y la colaboración de una diversa red de agentes ha promovido la generación de sinergias con iniciativas de carácter social.

El proyecto hace uso de las medidas recogidas para establecer soluciones personalizadas que permitan reducir el número de hogares incapaces de mantenerse a una temperatura adecuada, minimizando situaciones de vulnerabilidad en el municipio. La capacidad de toma de datos a varias escalas, así como la colaboración con la ciudadanía para su recopilación es innovadora, así como su monitorización de los resultados. Además, es destacable el proceso que, tras registrar los distintos datos, establece intervenciones preventivas en lugar de reactivas.

Fuentes

<https://hogaressaludables.getafe.es/>



14 *Plan integral del valle de Jinámar*

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Telde

378,027

2013

–

Barrio semiestructurado en área exterior

10.033 ha

El proyecto de regeneración, que se ubica en el valle de Jinámar en el municipio de Telde, plantea dos ejes estratégicos de actuación (técnico y social), con el objetivo de mejorar el bienestar social de sus residentes.

Se trata de un barrio periférico cuyo estado físico se vio altamente deteriorado. En consecuencia, el plan propuso diversas fases que abordaban la rehabilitación del entorno construido, tanto en la mejora de la calidad del espacio público como la renovación en clave energética de las edificaciones. Una primera etapa comprendió tanto la rehabilitación de 180 viviendas como la reurbanización del entorno urbano circundante en un sistema de financiación y gestión mixto, modelo que se sostuvo en las fases posteriores.

El Plan Integral del Valle de Jinámar destaca especialmente por cómo combina actuaciones a nivel urbanístico, de rehabilitación y mejora del entorno construido y los espacios libres, y la inserción sociolaboral de sus habitantes, promoviendo iniciativas económicas con intervenciones socioeducativas y comunitarias.

Es relevante por su capacidad integradora de la comunidad local en el proceso de regeneración, así como la transversalidad del plan de acción, que se acoge a los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible para generar una estrategia conjunta que mejore la habitabilidad del barrio en su conjunto.

Fuentes:

Plan Integral del valle de Jinámar. Regeneración Urbana.

Disponibile en: <https://www.premiosdearquitectura.es/es/premios/43-premios-avs-2023/obras-presentadas/1221-plan-integral-ii> [Accedido el 06 de Junio de 2024]



15

Madrid Nuevo Norte

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Madrid**3,332,035****2020****1.671 millones de euros.****Barrio semiestructurado en área exterior****60.491 ha**

Madrid Nuevo Norte busca transformar un área considerable del norte de la capital con la construcción de nuevas viviendas, comercios, oficinas y zonas verdes, siendo un revulsivo para la regeneración de su entorno inmediato. La aportación de nuevas infraestructuras y servicios para los barrios colindantes, además de la activación del tejido social y asociativo, son características de esta actuación aún en desarrollo con fecha de finalización prevista en 2050. La colaboración público-privada para su impulso e implementación –en el cual participan administraciones de distinto rango, empresas públicas y sector privado– es otro elemento singular.

Destaca, en primer lugar, la capacidad divulgativa del proyecto, que se encuentra al nivel de la capacidad de impacto que tendrá en las dinámicas de la capital. En cuanto a su diseño, destaca su capacidad de establecer temáticas transversales, enfocando la renovación urbana a la construcción de un entorno con una movilidad baja en carbono y un alto dinamismo económico, combinando usos económicos, residenciales, comerciales, etc. Por último, el modelo de colaboración entre administraciones y operadores privados representa un ejemplo singular.



16

Regeneración del barrio de Santa Adela

Municipio	Granada
Habitantes	230.595
Año inicio	2000
Presupuesto	12.338.543,97 €
Área de intervención	Barrio semiestructurado en área interopr
Superficie del municipio	8.811 ha

El barrio de Santa Adela, ubicado en la periferia sur de Granada, se compone de unas 1.500 viviendas desarrolladas a finales de la década de 1950 para alojar a los damnificados por el terremoto de 1956 que sufrió Granada. La necesidad de una solución rápida conllevó una serie de patologías constructivas en un barrio que, pese a su ubicación periférica en origen, se ha convertido en uno de los más poblados de la ciudad. El plan para la reforma urbanística del entorno, cuyo objetivo fundamental es mejorar la habitabilidad y la calidad de vida de sus habitantes, ha promocionado la integración social y la revitalización socioeconómica de la zona sin el desplazamiento de los antiguos residentes del barrio. Se realizó una intervención integral de carácter público que combina 5 áreas, en las cuales se plantea desde la renovación (demolición y posterior reconstrucción) de algunas zonas residenciales, espacios públicos y zonas verdes u otras intervenciones que rehabilitan las edificaciones existentes

(aquellas que se encuentran en un mejor estado de conservación) en materia tanto de eficiencia energética como de accesibilidad. Estas actuaciones físicas se acompañan de programas socioeducativos y de procesos participativos que han asegurado la integración de los habitantes en el análisis de las necesidades del entorno. La integración de actuaciones más radicales, que han supuesto la demolición de parte del tejido, con intervenciones de rehabilitación y, especialmente, con los procesos participativos son los aspectos más relevantes de esta propuesta que ha combinado una gestión mixta entre las entidades sociales presentes en el área y la administración pública, que ha ofrecido distintos esquemas de financiación que se acogen a la realidad socioeconómica de los habitantes del entorno.

Fuentes:

Hernández Aja, Agustín, et al. "Fórmulas innovadoras de gestión y financiación en actuaciones de regeneración de barrios." (2018).



17

*Regeneración del Albaicín
y rehabilitación de Casa Cuna*

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Granada**230.595****2002****82.409.000 €****Barrio semiestructurado en área interopr****8.811 ha**

El Albaicín es un tejido urbano situado en el centro de Granada con un muy alto valor patrimonial clasificado por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad desde 2007. Sin embargo, su estado de conservación (incluso con situaciones graves de infravivienda) hizo necesario el desarrollo del proyecto de Rehabilitación Integral del Albaicín que, desde el año 2002, trata de mejorar tanto las condiciones de vida de los habitantes del barrio como revalorizar y recuperar partes del patrimonio histórico y arquitectónico.

Para ello, el plan establece una actuación integral, que afecta a 5.007 viviendas, combinando las singularidades del centro histórico con el crecimiento del tejido urbano. El plan también vela por mantener la diversidad social y cultural de las minorías étnicas presentes en el barrio y la promoción de la igualdad de género, teniendo además en cuenta las necesidades de los habitantes a nivel de

equipamientos, movilidad y percepción de seguridad. La singularidad tanto del paisaje urbano como de las tipologías arquitectónicas presentes en un entorno con un alto valor identitario, hace necesario incorporar la participación ciudadana para implementar soluciones factibles tanto a nivel técnico como administrativo en cooperación con los vecinos. El establecimiento de una oficina de regeneración para acompañar a los habitantes y otros actores en el proceso ha sido también clave para el desarrollo del plan.

Todo ello, ha permitido que se establezca una "cultura de la rehabilitación" que ha hecho posible la realización de proyectos de gran calidad arquitectónica que tienen un impacto a escala urbana mayor, como es el ejemplo de la casa Kuna (ejemplo de arquitectura contemporánea arraigada a las particularidades del lugar).



18 *Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao*

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Bilbao

346.096

1991

–

Barrio estructurado en área interior

4.160 ha

Tras la declaración del casco histórico de Bilbao como conjunto histórico-artístico en 1972, el plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Bilbao (1991) Es el punto de partida para recuperar la funcionalidad del tejido urbano, facilitando la repoblación y un aumento del dinamismo económico a la vez que mantener los valores identitarios del entorno.

Para ello, el plan tiene como objetivo la conservación de la trama urbana. Esto se traduce en actuaciones en el espacio público y en nuevas pequeñas intervenciones que facilitan la dotación de servicios en el centro histórico.

En paralelo, se establece el casco histórico como área peatonal, siendo una herramienta que consolida la conservación patrimonial del casco histórico.

El balance entre el posicionamiento del casco viejo como entorno residencial y turístico es un aspecto destacable del plan, que se acompaña con la aportación de nuevos servicios a la ciudadanía y la peatonalización parcial del entorno (como herramienta común entre residentes y comerciantes). También es interesante el papel de las asociaciones comerciales en el impulso del proceso de regeneración.

Fuentes:

Cascos históricos: regeneración urbana. El caso de Bilbao.

Disponibile en: <https://www.eusko-ikaskuntza.eus/PDFAnlt/azkoaga/08/08253268.pdf>



19

Programa de regeneración urbana de Barakaldo

Municipio	Barakaldo
Habitantes	101.229
Año inicio	1992
Presupuesto	4.242.650.000 ptas
Área de intervención	Barrio semiestructurado en área interopr
Superficie del municipio	2.499 ha

Barakaldo presenta un legado industrial en decadencia, debido a las dinámicas económicas de la década de 1970 que llevaron al cierre de los entornos productivos que fundamentaban la economía de la ciudad. Para su recuperación, se establece el Plan Integrado de Barakaldo (1995) que se concreta en dos estrategias de actuación: un plan URBAN centrado en el entorno periférico que busca la reconexión de la trama urbana con el centro del municipio y otro plan que se focaliza en la recuperación de las antiguas zonas industriales de casi 50 hectáreas.

Algunos de los objetivos del Plan Integrado se enmarcan en la mejora de la calidad del sistema de espacios libres, incidiendo en una movilidad descarbonizada y en la renovación de los antiguos tejidos industriales como áreas de expansión urbana y de ubicación de dotaciones. El programa de regeneración urbana de

Barakaldo se enmarca en otras dinámicas a nivel metropolitano, a las cuales se adapta y responde de forma admirable. Potencia sus actuaciones en función de las estrategias existentes a mayor escala, especialmente en materia de movilidad, tejido productivo o mejora ambiental. Esto ha conllevado la colaboración entre agentes institucionales.

Destaca además la decisión de rehabilitar suelos industriales, recuperándolos tanto ambientalmente como para la expansión de la trama urbana.

Fuentes:

Programa de regeneración urbana de Barakaldo. Disponible en:
<http://habitat.aq.upm.es/dubai/04/bp1857.html>

https://www.bizkaia.eus/es/tema-plantilla/-/edukia/pl/10516/Ogasuna/Gestion_Fondos/ProyectosDestacados/urban_barakaldo.asp%5Binterrogacion%5DI Idioma=CA&Tem_Codigo=10516



20

Rehabilitación integral de Ciutat Vella

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Barcelona**1.660.122****1986**

-

Barrio semiestructurado en área interior**10.190 ha**

Ubicado en el casco histórico de Barcelona, Ciutat Vella es un distrito con un alto valor patrimonial que debe responder tanto a las dinámicas internas como a las metropolitanas. En un contexto de alta degradación del tejido, se propuso un modelo de regeneración que trataba de compatibilizar el carácter residencial del barrio con la actividad económica terciaria (centrada especialmente en el comercio, hostelería, turismo, servicios y ocio), potenciando su carácter de centralidad metropolitana mediante la inserción de equipamientos y actividades culturales. En este marco, se han desarrollado una serie de actuaciones que, además de evitar el desplazamiento de los antiguos residentes, promueve la atracción paulatina de nueva población, favoreciendo la integración y diversidad social mediante la revitalización económica y urbanística del barrio. Se establece para ello una nueva red de espacios libres y zonas verdes, reforzadas por las actuaciones de peatonalización de

ciertas áreas y la mejora de la accesibilidad universal en el espacio libre. En último lugar, se aumenta la red de equipamientos locales y se mejora la distribución de dotaciones. Se ubican centros cívicos desde los que se realizan intervenciones de atención social, sanidad, atención a la infancia y tercera edad, además de la creación de un "Plan de Seguridad" que tiene por objetivo aumentar la percepción de la misma. Es destacable como la regeneración de un entorno urbano muy compacto y con alto valor patrimonial, que se ha realizado promoviendo un amplio rango de actuaciones (que van desde la peatonalización de partes del tejido a la apertura de nuevos espacios libres o la inserción de vivienda social de alta calidad arquitectónica) han insertado procesos participativos que han permitido el refuerzo de algunos elementos identitarios del entorno mediante la mejora de su calidad urbana.



21

Rehabilitación de bloques prefabricados en el barrio de La Mina

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Sant Adrià del Besòs**37.925****2002**

-

Barrio semiestructurado en área interior**390 ha**

La Mina es un barrio es un polígono de vivienda, ubicado en el municipio de Sant Adrià del Besòs. El diseño original del tejido, junto a una serie de características sociodemográficas de origen o su ubicación casi al final del río Besòs, lo condujo a una situación de alta vulnerabilidad que se trató de revertir con el “Plan de Transformación del barrio de La Mina” que, gestionado por el Consorcio del Barrio de La Mina, ha combinado modelos de gestión y financiación a varias escalas a lo largo del tiempo para poner en marcha dos líneas de actuación: una serie de intervenciones a nivel físico que soportan otra serie de intervenciones a nivel socioeconómico. Dentro de la serie de actuaciones en el entorno construido (apertura de ejes para mejorar la red viaria, incremento de accesibilidad, la dotación de nuevos equipamientos, etc) destacan las intervenciones en materia de rehabilitación de los edificios residenciales construidos con procesos prefabricados

que necesitaban de una actualización en materia de eficiencia energética y accesibilidad, como los ubicados en el barrio de La Mina Vieja. La mejora de accesibilidad de las edificaciones entra en una relación sinérgica con las intervenciones de mejora del espacio libre, generando nuevas áreas que garantizan la accesibilidad universal a nivel urbano. Además, la colaboración institucional y la participación ciudadana, junto a la gestión de todo el proceso por parte del Consorcio del Barrio de La Mina ha permitido establecer una serie de intervenciones que presentan una imagen coherente en los distintos ámbitos intervenidos.

Fuentes:

Plan de transformación del barrio de La Mina. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/10/bp2308.html> [Accedido el 06 de Junio de 2024]

<https://www.barrimina.cat/cast/index.php/plan-de-transformacion-mina/plan-de-actuaciainmenu-40/83-contenido/1081-mejora-de-la-accesibilidad-de-las-viviendas-y-rehabilitacion> [Accedido el 06 de junio de 2024]



22

Proyecto de intervención integral de la serra d'en Mena

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Santa Coloma de Gramenet**119862****2007****14.596.527,83 €****Barrio semiestructurado en área interopr****709 ha**

El ámbito de actuación se encuentra en Santa Coloma de Gramenet, municipio ubicado en la provincia de Barcelona, próximo al parque fluvial del río Besós. La intervención consiste en la rehabilitación de un área que comprende 360 viviendas y 26 locales, que fueron construidas mayoritariamente entre 1968 y 1974, años en los que esta zona creció de forma desordenada y rápida, creando numerosos problemas urbanísticos. Uno de los objetivos principales de la actuación ha sido la mejora de la calidad de vida y la salud de los habitantes del barrio, de avanzada edad y con pensiones bajas, que sufren situaciones de pobreza energética debida a la falta de eficiencia energética.

Para ello, ha sido preciso realizar una intervención, de carácter público, que combina diferentes fases en las que ha estado muy presente la mejora del confort del interior de las edificaciones, la identidad y el paisaje urbano.

Todo ello acompañado por un proceso complejo de gestión y mediación entre la administración local y las comunidades de propietarios para llegar a consensos a nivel de financiación e intervención.

Es destacable cómo las intervenciones realizadas de mejora de la eficiencia energética de las envolventes de las edificaciones residenciales tienen un efecto positivo en la percepción del paisaje urbano, lo que produce un impacto en la calidad de uso del entorno por parte de los residentes.

Fuentes:

Hernández Aja, Agustín, et al. "Fórmulas innovadoras de gestión y financiación en actuaciones de regeneración de barrios." (2018). https://oa.upm.es/54607/7/2_Dossier_Casos_2.pdf [Accedido el 06 de Junio de 2024]



de Sant
Pascual

23

Plan de Paredes Medianeras

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Barcelona

1.660.122

Barrio semiestructurado en área interopr

10.190 ha

La rehabilitación de la fachada medianera ubicada en el carrer de Flandes está enmarcada en el programa de recuperación de medianeras de Barcelona. Impulsado por el Instituto de Paisaje Urbano del Ayuntamiento de Barcelona, esta estrategia busca "integrar las discontinuidades urbanas en la ciudad dentro del tejido que las rodea".

Esto se traduce en actuaciones a dos niveles. Un primer nivel de mejora del paisaje urbano, promoviendo la continuidad del mismo mediante la renovación estética de aquellas medianeras que no se encuentran integradas en su entorno. Además de la integración arquitectónica, se promueve así la identificación social y cultural de los espacios a los que se presenta.

El segundo nivel de esta estrategia incide en el incremento de eficiencia energética de esta parte de la envolvente de las edificaciones, construyendo una actuación integral.

Este programa promueve el cruce entre una serie de intervenciones cuyo objetivo es la mejora del paisaje urbano con otra serie de actuaciones que hacen más eficiente el comportamiento energético de la edificación. Por otro lado, es interesante el alcance del programa municipal que localiza y pone al servicio de los ciudadanos una serie de herramientas para promover el proceso de rehabilitación y mejora urbana, tanto a nivel de soporte técnico como de financiación, que se integra tanto de fondos públicos como de patrocinadores privados en intervenciones específicas.



24 *Regeneración ambiental en el Tormes*

Municipio	Salamanca
Habitantes	143.954
Año inicio	2017
Presupuesto	18.900.000 €
Área de intervención	Barrio semiestructurado en área interopr
Superficie del municipio	3.956 ha

Enmarcado en una estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (DUSI), las intervenciones alrededor del río Tormes a su paso por Salamanca buscan la integración de recorridos peatonales a lo largo de su ribera, tratando de mejorar la calidad de vida y la salud de los residentes de los tejidos urbanos circundantes. En esta líneas, se incorporan usos deportivos con nuevos equipamientos.

Aparecen, a su vez, una serie de actuaciones de integración e impulso de actividades económicas entre los tejidos circundantes y la ribera del Tormes. Se promueven actividades empresariales, además de la mejora de las condiciones socioeconómicas y de la calidad urbana de los barrios limítrofes, funcionalmente desarticulados del centro urbano.

La incorporación de intervenciones de mejora urbana y social en un proceso de regeneración ambiental se realiza atendiendo a demandas recurrentes de los vecinos, que junto con la recuperación y la creación de itinerarios a lo largo del río, ha permitido un aumento de la permeabilidad de los entornos urbanos.

Fuentes:

https://cdn.mitma.gob.es/portal-web-drupal/AUE/edusi/tomo_iii_casos_de_estudio.pdf



25 *Anillo verde de Vitoria*

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Vitoria

255.886

1992

–

Barrio semiestructurado en área interopr

27.698 ha

El Anillo Verde de Vitoria–Gasteiz es el conjunto de parques que rodean la ciudad. Tiene su origen en un proyecto de restauración ambiental iniciado en 1993, que ha transformado la periferia degradada en un espacio natural de alto valor ecológico y en la principal zona recreativa de la ciudad.

Estas actuaciones se han traducido en una mejora de la calidad ambiental del entorno urbano, aumentando a nivel general la provisión de espacios naturales para sus habitantes, con la influencia que esto conlleva en la mejora de la salud colectiva.

Además, su integración a través del entorno urbano ha permitido el establecimiento de nuevos sistemas de movilidad no carbonizada, mediante el impulso de la infraestructura ciclista y peatonal.

La relación entre el acondicionamiento de espacios ambientales de alta calidad y la inserción de nuevas oportunidades de ocio, así como la distribución equitativa de espacios verdes que mejoran la calidad ambiental de los entornos urbanos junto a los que se ubican, repercuten en una mejora de la salud de sus habitantes.

Fuentes:

El anillo verde de Vitoria-Gasteiz. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/00/bp355.html>



26 *Madrid Río*

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Madrid

3.332.035

2003

420.000.000 €

Barrio semiestructurado en área interopr

60.491 ha

El soterramiento de una gran infraestructura en la parte oeste de la ciudad de Madrid, como es el primer anillo de circunvalación, ha permitido establecer una operación a varias escalas y con múltiples implicaciones. En primer lugar, la ubicación de esta infraestructura junto al río Manzanares ha potenciado una actuación de recuperación paisajística y ambiental del mismo. Ésta se ha posicionado como emblema del proyecto, además de introducir un gran elemento de infraestructura verde junto al casco histórico compacto, mejorando la conectividad ecológica a nivel territorial y la accesibilidad a la red de espacios naturales de la ciudadanía. A nivel urbano, esta operación actúa cosiendo un barrera tanto física como identitaria al mejorar la permeabilidad de ambos márgenes del río mediante la mejora de la infraestructura existente y la ampliación de la misma con la construcción de puentes, recorridos en ambos márgenes, etc.

A nivel local, la creación del parque ha aumentado las dotaciones disponibles introduciendo nuevos usos. Esto ha conllevado una mejora sustancial en la calidad ambiental y la habitabilidad del entorno, que ha revertido en una paulatina revalorización del mismo (observable tanto en las nuevas dinámicas demográficas como en las posteriores actuaciones en los tejidos urbanos anexos a la intervención). La conexión ambiental conseguida por el proyecto ha permitido una sustancial mejora de la calidad ambiental del entorno urbano tanto a nivel local como territorial. Además, las actuaciones se han centrado tanto en la mejora ambiental como en el cosido de una brecha urbana, dotándola de servicios que han aumentado la calidad de vida de los entornos urbanos circundantes.

Fuentes:

Madrid Río. Plan de Recuperación de Espacio Verde a Gran Escala. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/bpes/onu14/bp-52.html>



27

Alaberga. Reconexión urbana mediante dos ascensores urbanos.

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Errenteria**39.231****2015****1.750.000 €****Barrio semiestructurado en área interopr****3.226 ha**

El barrio de Alaberga (ubicado en Errenteria) presenta las características de un polígono de vivienda con una alta dificultad: su ubicación entre dos cotas ha actuado como barrera (no únicamente física) en una posición central del barrio.

Así, la intervención tiene como objetivo la mejora de la accesibilidad entre el barrio y el resto del tejido urbano, reconectando la movilidad peatonal. Para ello, se establece una operación de cosido urbano que consiste en la dotación de infraestructura y el incremento de la calidad del vacío urbano en que se ha convertido esta diferencia de cota.

Para ello, se mejora la accesibilidad y se reorganizan los accesos de las viviendas ubicadas en la parte baja, a la vez que se diseña un nuevo sistema de recorridos. Se plantea un ascensor con una materialidad singular que permite la identificación del entorno por parte de la ciudadanía, generando un nuevo espacio social en el barrio.

La ubicación de un sistema que facilita la movilidad vertical y la conectividad entre dos áreas urbanas mal comunicadas (por lo complejo de su topografía) ha servido para mejorar la accesibilidad a nivel edificación, así como la creación de un elemento singular que aporta un nuevo valor identitario al entorno.

Fuentes:

<http://vaumm.com/project/alaberga/>



28

Plaza de la sinagoga en el centro histórico de Onda

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Onda**25.547****2015****389.217,61 €****Barrio semiestructurado en área interopr****10.823 ha**

La intervención en el casco antiguo de Onda tiene como objetivo inicial la puesta en valor de una serie de elementos arqueológicos ubicados en el centro de la ciudad. Para ello, se establecen una serie de actuaciones que permiten conectar estos hallazgos arqueológicos con la red de espacio libre del centro urbano, integrando sus diferentes niveles en una intervención que busca garantizar la accesibilidad universal.

Esta actuación, singular en su contenido, ha generado un entorno accesible a los elementos arqueológicos y un nuevo espacio de encuentro y de permanencia; una nueva plaza con un alto contenido social y cultural que, junto a la alta calidad ambiental proporcionada, lo sitúa en el imaginario colectivo de la ciudad.

La adecuación del entorno para el disfrute del patrimonio arqueológico es un aspecto destacable de la propuesta unido a su capacidad para establecer un espacio con un alto grado de confort y con una preocupación por la accesibilidad al mismo.

Fuentes:

<https://cel-ras.com/project/espacio-urbano/plaza-sinagoga-onda/>



29

Rehabilitación de las murallas reales

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Ceuta

25,547

2015

124.851.000 ptas

Barrio semiestructurado en área interopr

1.987 ha

El conjunto histórico monumental de las murallas reales de Ceuta ha sido un elemento patrimonial central en la historia de la ciudad y, datando las primeras fortificaciones de principios del s. XVIII, fue declarado Bien de Interés Cultural en 1985.

Sin embargo, la falta de mantenimiento y su avanzado deterioro, así como las condiciones de contorno que habían evolucionado a lo largo del siglo XX, con la ubicación de infraestructuras de transporte en sus límites, hicieron necesaria la rehabilitación del conjunto histórico.

Para ello, se planteó una intervención en fases, que buscaba no únicamente rehabilitar el patrimonio sino establecer para el mismo un nuevo papel urbano, consolidando los espacios anexos y promoviendo su recuperación funcional.

A nivel de rehabilitación, es interesante el trabajo realizado de saneamiento y recuperación del entorno, con la adecuación de las fábricas de mampostería y la adaptación de la intervención a la materialidad previa para establecer una intervención armoniosa.

La calidad arquitectónica de la intervención se combina con su recuperación funcional ya que, ubicado en un punto estratégico a nivel geográfico, ha tenido el potencial de convertirse en una nueva área central de la ciudad.

Fuentes:

BOE n117, de 14 de Mayo de 1996

El conjunto monumental de las murallas reales. Disponible en: <https://arquitectosdeceuta.com/758-2/> [Accedido el 31 de Mayo de 2024]



30 *Reordenación urbana e inserción social: abriendo la ciudad al mar*

Municipio

Habitantes

Año inicio

Presupuesto

Área de intervención

Superficie del municipio

Gijón

268,313

1984

35.600.000.000 ptas.

Barrio desestructurado en área interopr

18.395 ha

La situación del frente marítimo de Gijón estaba marcada por la expansión urbana irregular y las malas condiciones de habitabilidad. En este marco, el ayuntamiento en colaboración con la Fundación Municipal de Servicios Sociales) ha puesto en marcha una serie de programas para la mejora del tejido urbano y la eliminación de los asentamientos irregulares ubicados en el ámbito: el Plan de Erradicación del Chabolismo (1984), acompañado del Plan General de Ordenación Urbana (1985) que buscan la revalorización del espacio. Fruto de estas estrategias, se produce una dinámica de desplazamiento. Se realojan a los residentes de estos asentamientos en viviendas "con una calidad digna" integradas en la trama urbana. Esto ha conllevado un aumento de la diversidad y la integración social, a la vez que se ha mejorado la fachada marítima de la ciudad.

Así, se han transformado y generado nuevos espacios públicos, tratando de mantener a la población local en las mismas áreas (especialmente en ámbitos con mayor valor patrimonial como el antiguo barrio de Pescadores de Cimadevilla). Se produce una intervención con impacto múltiple, que ha logrado tanto erradicar el chabolismo (mejorando la condiciones de vida y la habitabilidad del entorno urbano) como establecer una nueva serie de entornos urbanos que han generado una nueva fachada de la ciudad. A su vez, se ha iniciado la transformación económica de la ciudad hacia una economía de servicios. Todas estas estrategias se han desarrollado mediante una serie de herramientas de planeamiento admirablemente incorporadas.

Fuentes:

Reordenación urbana e inserción social: Abriendo la ciudad al mar. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/dubai/98/bp432.html>



EL + ANTICUO

31

PERI del sector audiovisual

Municipio	Barcelona
Habitantes	1.660.122
Año inicio	1986
Presupuesto	–
Área de intervención	Barrio semiestructurado en área interior
Superficie del municipio	10.190 ha

Dentro del proceso de regeneración que se lleva a cabo en el 22@ en Barcelona y la integración de espacios residenciales y su compatibilidad con los espacios económicos, destaca el PERI del sector del campus audiovisual. Esta serie de intervenciones ha permitido la aparición de piezas arquitectónicas singulares y de alto valor y complejos residenciales protegidos.

En el marco global del 22@, se busca la promoción de cambios de uso, de actividades económicas singulares y la creación de nuevos entornos amables en el espacio público que aumenten la habitabilidad del mismo.

El sistema de compensación en el planeamiento ha permitido generar una densidad de actividades elevada, permitiendo además la aparición de actuaciones singulares que se integran en su entorno para generar un tejido vibrante y diverso.



32

PERI estación de Logroño

Municipio	Logroño
Habitantes	150,583
Año inicio	2008
Presupuesto	€66,103,062.51
Área de intervención	Barrio desestructurado en área interopr
Superficie del municipio	7.897 ha

La oportunidad del soterramiento y la nueva estación permite coser un tejido urbano anteriormente segregado por las vías del tren. La intervención se articula a partir de un espacio público verde, que aprovecha la construcción de una infraestructura como motor de la regeneración de los espacios del entorno, así como la mejora de la calidad de vida de los usuarios y residentes.

Es admirable la evolución de una barrera urbana en una nueva dotación que da servicio a los entornos urbanos circundantes. Primero por la mejora de la permeabilidad entre los mismos y, posteriormente, por el incremento de la calidad ambiental del entorno.

Fuentes:

<https://www.abalos-sentkiewicz.com/works/intermodal-logrono-mjm24>



7. Conclusiones





7. Conclusiones

A lo largo de este documento, se ha puesto de manifiesto el **rol de la regeneración urbana integral como herramienta capaz, gracias a su carácter transversal, de abordar el reto de intervenir y acelerar la mejora de los entornos urbanos y rurales para adaptarlos a las nuevas dinámicas ambientales, sociales, demográficas y económicas**. La regeneración urbana integral se apoya e impulsa a partir de los Objetivos de Desarrollo Sostenibles y las nuevas agendas urbanas internacionales y nacionales.

Tanto en el resto de Europa como en nuestro país, muchos ámbitos centrales y periféricos de ciudades y pueblos, con un nivel de vulnerabilidad más o menos acusado, deberán rehabilitarse en las próximas décadas, siendo necesaria la existencia de estrategias que permitan operar en territorios de escalas y característicos funcionales, socioeconómicas y ambientales muy dispares.

Este documento quiere abordar la complejidad de estos procesos sin tratar de simplificarlos, sino analizándolos y comprendiéndolos. Para ello, se aporta una **hoja de ruta para el diseño e implementación de la regeneración urbana integral**, haciendo hincapié en su **cadena de valor** que se define a través de los múltiples actores implicados, las fases de desarrollo y las dimensiones abordadas.

En primer lugar, se introduce la necesidad de la aparición de **nuevas figuras** en estos procesos de transformación como es el agente regenerador, que hace de puente entre el ámbito público y privado.

En segundo lugar, dentro de las **12 fases propuestas**, el documento hace énfasis en la necesidad de implementar en las actuaciones procesos de diagnóstico integrado y de evaluación para mejorar la ejecución y gestión de estas operaciones. Pone también de relieve la necesidad de incorporar los ciudadanos y otros agentes sociales en la toma de decisiones como una garantía de éxito de la transformación del territorio.

En tercer lugar, la cadena de valor apunta **5 dimensiones clave** que inciden las distintas fases del proceso de regeneración urbana integral. Además de la financiación y la regulación (dimensiones clave en las fases iniciales), se pone de relieve la necesidad de transparencia e interacción constante con los agentes, la capacitación a varios niveles y la innovación continuada (desde las fórmulas de colaboración, los instrumentos normativos, la obtención de recursos, etc.).

Ésta cadena de valor es una de las aportaciones clave del Grupo de Trabajo que, además, ha propuesto más de **130 indicadores para monitorizar estos procesos**, con el objetivo de poder cuantificar los beneficios de la regeneración urbana integral tanto para informar las estrategias como para poderlas evaluar una vez implementadas.

Para ello, se ponen en valor los datos que, actualmente, permiten evaluar varios de estos beneficios a la vez que se pone de manifiesto aquellos ámbitos (como el espacio público o la movilidad colectiva) en que existen aún vacíos de información y que, sin embargo, son claves para hablar de regeneración de manera integral, más allá del espacio residencial.

Por otro lado, el documento busca hacer una mirada específica dentro del contexto español, desde su **definición dentro del marco jurídico actual hasta la recopilación de casos de estudio relevantes** distribuidos alrededor del territorio. Mediante estos ejemplos, se evidencia la existencia de buenas prácticas en la regeneración urbana integral que, desde distintas escalas y tipologías de intervención, proponen aproximaciones diversas a problemáticas compartidas.

Si bien, existe un buen punto de partida, hay que aprender de las prácticas existentes para poder replicarlas (adaptándolas a los distintos territorios) y generar nuevos proyectos relevantes que permitan responder al **enorme reto de regeneración de nuestros pueblos y ciudades que tenemos por delante, y que habremos de acometer a una gran velocidad en los próximos años.**

Otra de las aportaciones innovadoras del documento pasa por entender que, gracias a la regeneración integral, **podemos obtener beneficios más allá del parque edificado: estos procesos revierten en una sociedad más justa, en una descarbonización que llegue a toda la sociedad y en unos entornos urbanos y rurales como lugares para la prosperidad.**

En definitiva, el documento quiere aportar un punto de partida a agentes públicos que necesitan emprender estos procesos y carecen de la experiencia previa a la vez que busca acompañar a los profesionales de la arquitectura hacia una práctica que debe hacer de la colaboración y la complejidad un vehículo para un mejor diseño.

Aunque existan aún grandes retos, en España también contamos con experiencias de gran calidad y una variedad de agentes capaces de liderar estos procesos con la mirada puesta en transformar nuestros entornos urbanos y rurales para alcanzar una transición ecológica justa, una sociedad integradora y una prosperidad colectiva. ●

Anexo de recomendaciones

*Edificaciones anteriores
a 1980*

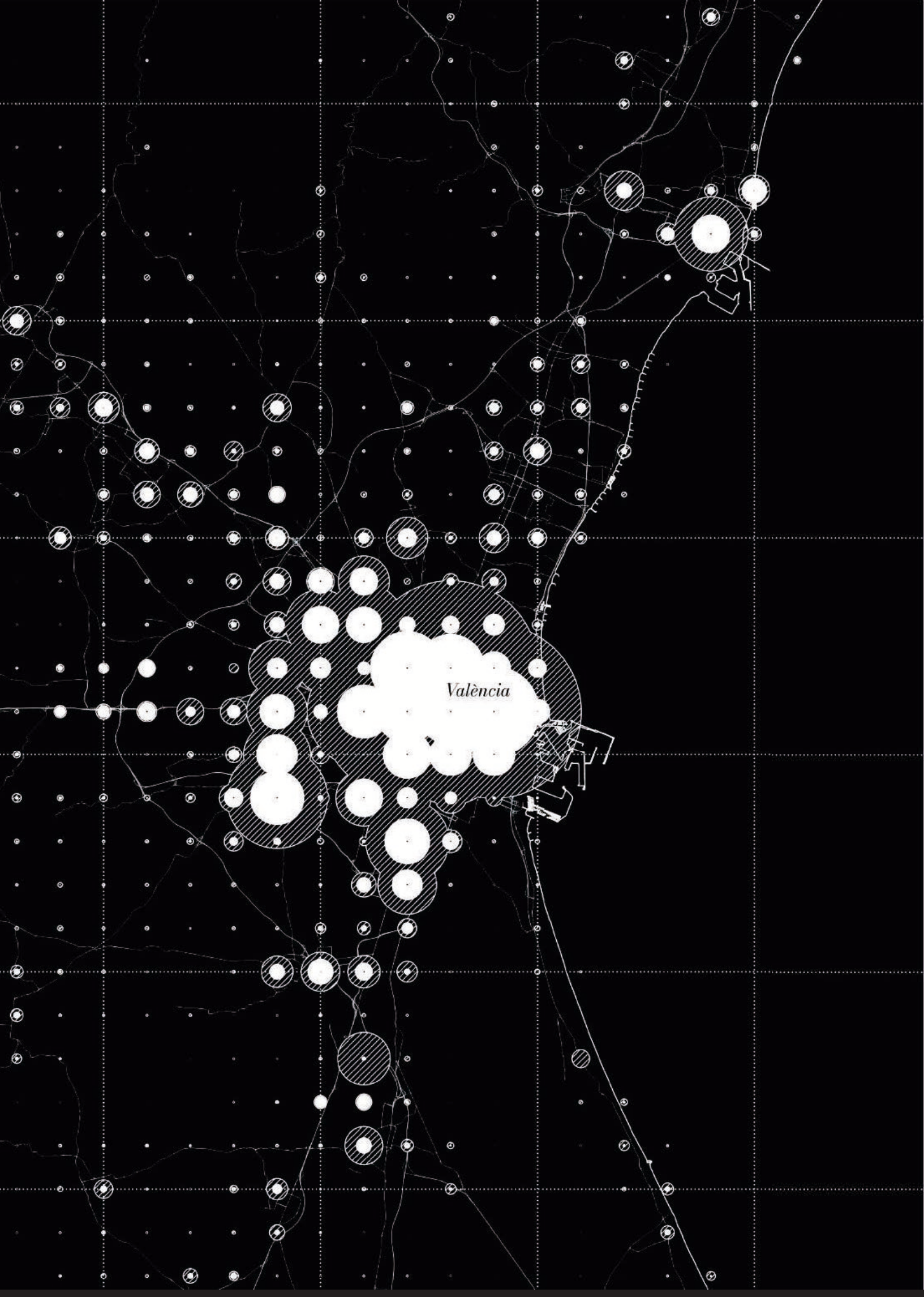


*Edificaciones posteriores
a 1980*



*A mayor radio
mayor cantidad*





València

Anexo de recomendaciones

A continuación, se aglutina una serie de recomendaciones en relación a las distintas fases de la cadena de valor de la regeneración urbana integral presentadas a lo largo del informe.

Estas recomendaciones, extraídas de las principales publicaciones de referencia (Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España, Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana, Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana, Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible, Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios) y complementadas por algunas aportaciones propias del Grupo de Trabajo, tienen como objetivo guiar a los distintos actores implicados en el diseño e implementación de estos procesos. ●

DIAGNÓSTICO

Diagnóstico propositivo y participativo	<p>Se deben coordinar los trabajos de análisis técnico con los resultados y la información extraída a través del trabajo participativo con los actores urbanos. Se materializará a través de dos fases que pueden solaparse: el diagnóstico propositivo y participativo, y la planificación de acciones, que conforman la propuesta estratégica final. La participación así planteada se puede desarrollar con diversos tipos de acciones y mecanismos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integración de las conclusiones del análisis técnico y del proceso participativo, que permite extraer conclusiones que atienden simultáneamente a ambas esferas. - Definición de un marco estratégico integral estructurado a partir de unos objetivos, unas líneas estratégicas y un conjunto de proyectos y actuaciones planificadas económica y temporalmente. - Elaboración de propuestas piloto y proyectos catalizadores que, elaborados en colaboración con agentes clave e integrados dentro del marco estratégico general, sirven para lanzar el proceso de implementación, a través de intervenciones efectivas de bajo coste 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Recomendaciones para la diagnosis	<p>Utilizar el enfoque de distrito o barrio cuando la estrategia pretenda abordar los desafíos locales específicos que afecten directamente a las comunidades locales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desde un punto de vista temático, dicho enfoque resulta adecuado para, por ejemplo, corregir la segregación socioespacial, facilitar el acceso a unos servicios públicos de calidad, mejorar la calidad de los espacios públicos, elevar el nivel educativo, combatir el desempleo, impulsar la inclusión social y mejorar la vitalidad de la economía. - Desde la perspectiva metodológica, facilita la colaboración con los agentes locales y el empoderamiento de estos (por ejemplo, ciudadanos y asociaciones locales) y la organización de la integración intersectorial, crea una masa crítica y genera el impulso necesario para llamar la atención de las partes interesadas y garantizar un legado duradero. 	Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible
Recomendaciones para la diagnosis	<p>Identificar la zona o zonas objetivo de acuerdo a indicadores territoriales a nivel de los barrios.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para ello se pueden utilizar indicadores socioeconómicos compuestos que incluyan datos sobre el nivel educativo, el empleo o las condiciones de alojamiento. - También es útil disponer de datos con un alto nivel de detalle en las fases de seguimiento y evaluación. - Los datos cuantitativos deben complementarse con información cualitativa para conocer mejor el contexto local y la experiencia de los habitantes. - Los datos a nivel de barrio deben clasificarse y compararse con los de otras zonas y contextos más amplios (ciudad o región). 	Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible
Acceso a datos	<p>La clave de una adecuada delimitación es disponer de acceso a datos que permitan a las autoridades determinar los indicadores y criterios apropiados que se utilizarán para definir la zona. Resulta especialmente difícil obtener datos comparables y homogéneos de múltiples municipios cuando el área funcional se define de manera explícita o exclusiva en la estrategia. La capacidad de identificar los indicadores adecuados no solo es importante para delimitar el área funcional, sino también extremadamente pertinente para las fases de diseño y seguimiento de la estrategia. Las administraciones pueden recabar datos y armonizarlos mediante el establecimiento de asociaciones con universidades o centros de investigación locales.</p>	Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible

CONSENSO

Validación política y/o administrativa del plan, estrategia	<p>"Una vez elaborada la Estrategia es necesario validarla con el mayor consenso posible para que tenga continuidad en el tiempo. Para ello es muy aconsejable haber mantenido reuniones con los diferentes grupos políticos a lo largo de las fases precedentes y haber intentado alcanzar el mayor acuerdo en las principales conclusiones del diagnóstico y en los objetivos generales, y en la medida de lo posible también en los objetivos más concretos y específicos. Idealmente debe validarse el documento mediante la aprobación en el máximo órgano municipal: el Pleno. En su defecto, al menos por alguna de las comisiones municipales existentes o por alguna creada ad hoc con participación de gestores políticos de diferentes áreas municipales (Urbanismo, Acción Social, Vivienda, Medio Ambiente, etc.).</p> <p>La ausencia de una validación política o al menos administrativa al máximo nivel posible complicaría el siguiente paso de la puesta en marcha e implementación de la Estrategia en el tiempo. Al no estar aún regulados este tipo de documentos, a diferencia de los de Planeamiento Urbanístico (Planes Generales, Normas Subsidiarias, Planes Parciales, etc.) recogidos en la legislación sectorial correspondiente o los más recientes Planes de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) en desarrollo de una Estrategia estatal sobre el tema, al menos es aconsejable que obtengan algún tipo de reconocimiento político."</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Cooperación y coordinación de proyectos transversales desde las administraciones públicas	<p>Para que los procesos de transformación deriven hacia la mejora urbana, es necesario planificar las políticas locales desde sus fases iniciales con la concurrencia de los diferentes agentes implicados: administraciones, agentes locales, ciudadanía, redes sociales, etc. Asimismo, hay que coordinar las actuaciones a través de la cooperación entre los diferentes ámbitos sectoriales y mediante la concertación de actuaciones entre administraciones de distinto nivel.</p>	Ciudades en (re)Construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios (DIBA)

CONTEXTO NORMATIVO / INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Normativas urbanísticas para la regeneración	<ul style="list-style-type: none"> - Nuevas Ordenanzas de Edificación o modificación de las existentes para facilitar actuaciones de rehabilitación. - Modificaciones puntuales del Plan General. - Delimitación de ámbitos de áreas de intervención por razones de falta generalizada de accesibilidad o de eficiencia energética, al amparo de la Legislación Estatal (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana) o Leyes Autonómicas 3R 44 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Normativas de incentivos o fomento de algunas actuaciones	<p>Normativas de incentivos o fomento de algunas actuaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pueden proponerse Ordenanzas (de carácter más estable) o hacer Convocatorias anuales (más inestable) con criterios para la obtención de ayudas dirigidas al fomento o incentivo de las actuaciones. - Prever reducciones en tasas o impuestos locales (ICIO, IBI, etc) 45, para favorecer actividades o tipos de actuación en áreas concretas o para situaciones determinadas. - Equipos de apoyo y acompañamiento social y administrativo, bien de carácter o de carácter temporal situándolos lo más próximo posible a los lugares de las actuaciones. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Flexibilidad, tolerancias y ajustes razonables en la aplicación de la legislación	<p>Del modo en que hoy está planteada la aplicación de la reglamentación para las intervenciones sobre edificación existente, para la obtención de unos niveles de calidad similares a los de obra nueva, se hace inviable en muchos casos emprender obras de reforma o rehabilitación, y más aún sobre el conjunto del edificio. Con la extensión de los conceptos de flexibilidad, tolerancias y ajustes razonables en la aplicación de la legislación, sería previsible un mayor número de intervenciones.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Acción normativa para promover la renovación del parque existente	<p>Clarificar las posibles interpretaciones que se vienen realizando sobre lo que supone la aplicación del CTE en intervenciones de edificación existente. La aplicación se ha de facilitar, y debiera presentar similares resultados, independientemente del proyectista, o de los requerimientos de las diferentes administraciones. Esta acción se propone para transmitir, con el desarrollo de una documentación normativa actual y futura, cómo ha de interpretarse su aplicación para las intervenciones sobre edificación existente.</p> <p>También, que está justificado particularizar para cada edificio hasta donde sería viable aplicarla. En edificación existente, por lo general con menores prestaciones que las exigidas actualmente, es complicado intervenir dando el mismo tratamiento a sus elementos que a los de nueva construcción.</p> <p>De hecho, conforme se vienen incrementando las exigencias reglamentarias, se hace más complicado renovar el parque edificado y equiparlo con los estándares de calidad de hoy en día. Además, con el desarrollo normativo que aquí se plantea, los técnicos podrían basarse en casos modélicos, resueltos por la experiencia, y no se plantearían exigirles necesariamente niveles más propios de obra nueva. Tampoco pensarían en extender las intervenciones más allá de lo imprescindible, y más cuando debiera ser admisible exigir a los edificios mejoras en función de su capacidad de adaptación, a fin de que puedan seguir siendo ocupados.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana

Acción normativa para promover la renovación del parque existente	<p>Plantear una revisión de la reglamentación que, dependiendo del alcance de las actuaciones, permita realizar un mayor número de aproximaciones de adecuación a la normativa, sin que la reglamentación determine un nivel necesariamente equivalente al de obra nueva. Estudiar si para el caso de las edificaciones existentes sería posible aplicar parcialmente la reglamentación.</p> <p>En este sentido, se propone realizar un estudio dirigido a un mayor desarrollo de los documentos básicos con comentarios, en los que se precise más para cada una de las exigencias y su cumplimiento en caso de intervención en edificación existente. Es ahí donde puede ejemplificarse, con casos contrastados, cómo es viable abordar diferentes niveles de intervención. Todos los comentarios han de estar encaminados a cómo aproximarse al cumplimiento de las exigencias, pero no forzosamente alcanzando o superando el único nivel que hoy se considera básico para cualquier edificio independientemente de su año de construcción. También se ha de contemplar aquí situaciones en las que la intervención únicamente suponga realizar operaciones de limpieza, reparación, conservación o mantenimiento preventivo para alguno de los elementos o espacios sobre los que se va a actuar, sin tener que llegar a extender las actuaciones ineludiblemente.</p> <p>Del mismo modo, la elaboración de más documentos de apoyo, documentos reconocidos, o guías de buenas prácticas, posibilitaría difundir entre el sector y, en particular a los técnicos que aplican la normativa, que no todas las intervenciones pasarían necesariamente por exigir a cualquier edificio el mismo nivel de exigencia para cumplir con la reglamentación.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Acción normativa para promover la renovación del parque existente	<p>Fomentar la realización de un mayor número de intervenciones en edificios existentes para los que hoy no es viable intervenir, sin que necesariamente tenga que llegar a aplicarse la reglamentación en su conjunto. Podrían llegar a mejorarse sustancialmente sus condiciones de funcionalidad, habitabilidad o seguridad. Se obtendrían así otros niveles intermedios para la adecuación a la normativa, en la medida de sus posibilidades.</p> <p>Se trataría de impulsar que fueran aceptadas intervenciones en las que necesariamente no tuviera que aplicarse la totalidad de la reglamentación, y aquella parte que se aplicase permitiera obtener un nivel intermedio de prestación, equivalente al del edificio recién construido.</p> <p>Por ejemplo, en intervención de cubiertas de edificios existentes, permitir que se recuperen o mejoren las prestaciones para determinadas exigencias, como son la seguridad estructural y la salubridad. Estas intervenciones, que frecuentemente están resultando viables tanto técnica como económicamente, pueden dejar de serlo cuando se completara la intervención aplicando el resto exigencias. Plantear obras que necesariamente impliquen alcanzar las prestaciones que conllevan todos y cada uno de los documentos básicos, puede suponer no intervenir en elementos constructivos del edificio.</p> <p>Siendo así, surgiría un nuevo escenario en el que las exigencias se adoptarían en función de las posibilidades de los propietarios del edificio, y serían proporcionales al potencial de edificio y su capacidad de adaptación. Una vez valorados los resultados de proceder de este modo, podría normalizarse esta situación, y en su caso sería transferida a la reglamentación, modificando los propios Documentos Básicos, e incluso la parte I del CTE.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana

Adaptación del planeamiento a las necesidades	Establecimiento de planes a distintas escalas y plazos, además de la adaptación del planeamiento y de las políticas públicas a las distintas necesidades de regeneración que sufren los entornos urbanos. Un establecimiento de planes que deben conformarse persiguiendo el consenso político para asegurar su permanencia en el tiempo.	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Ajustes en normativa medioambiental y tecnologías emergentes	<p>La puesta en marcha de actuaciones innovadoras en materia medioambiental choca a menudo con un marco normativo creado con anterioridad a que este tipo de medidas entrasen en la agenda pública. Es imprescindible, pues, una visión ambiciosa en normativas medioambientales para alcanzar estándares superiores que ahora no se exigen por ley.</p> <p>Se propone la elaboración de sandbox regulatorios para la actualización del marco normativo, que permitan implementar medidas de sostenibilidad no contempladas en el actual marco, teniendo siempre presentes la búsqueda de la resiliencia y la previsión de implantación a futuro de tecnologías emergentes.</p>	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Estructura de la colaboración público-privada	Es preciso implementar soluciones legislativas ad hoc para este tipo de proyectos o desarrollar las opciones que actualmente existen en la normativa general, como es la posibilidad de la firma de convenios de colaboración entre las administraciones públicas y los particulares.	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Instrumentos normativos	<ul style="list-style-type: none"> - Modificación de ordenanzas: ayudas directas (redacción de ordenanza, bases de ayudas, etc.) o indirectas: exenciones fiscales locales: IBI, ICIO, etc. - Propuestas de modificación de alguna otra normativa local o autonómica que elimine barreras o facilite la consecución de los objetivos. 	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE

MODELO DE GESTIÓN

Estrategias locales de rehabilitación	Potenciación, reorientación o creación de las estructuras administrativas necesarias para la puesta en marcha de las Estrategias/Planes autonómicos y de los Planes de Rehabilitación a escala local.	Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE 2020)
Estrategias locales de rehabilitación	Crear estructuras tipo Oficinas de Rehabilitación/Ventanillas Únicas para planificar, impulsar, gestionar, y poner en marcha las actuaciones. En las ciudades hay que crear Oficinas en los barrios a rehabilitar, y, para los pequeños municipios articular una red a escala territorial (oficinas comarcales, como en la Comunidad Foral de Navarra). Debería financiarse su creación y mantenimiento en el tiempo, así como los equipos de gestión, acompañamiento social y administrativo.	Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE 2020)
Gobernanza	<p>Se debe generar una estructura de gobernanza, implicación, concienciación y negociación entre distintos sectores urbanos que permita el correcto desarrollo de los procesos de transformación urbana de manera participada y colaborativa, al tiempo que genera los canales de intercambio entre técnicos y agentes sociales y económicos. La colaboración se materializa en diversos tipos de acciones y mecanismos, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación de grupos y espacios para el seguimiento continuo del proceso, que aglutinan los perfiles técnicos y ciudadanos más implicados durante la planificación e implementación de la estrategia. - Acciones y espacios participativos puntuales, como talleres de trabajo, sesiones participativas, entrevistas, acciones en el espacio público y otras dinámicas, que se implementan durante las fases de diagnóstico y de definición de propuestas. - Espacios de recogida de información como cuestionarios, encuestas y formularios que permiten extraer información sobre aspectos concretos con perfiles de población específicos y generalistas. - Actividades lúdicas y de sensibilización: talleres, charlas, asambleas, reuniones, juegos, etc., que permiten realizar labores de concienciación sobre aspectos necesarios en el proyecto. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Instrumentos de gestión	<p>Instrumentos de gestión (art. 9 TRLSRU 7/2015 + componente 2 del Plan de Recuperación).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pública: Expropiación. - Colaboración Público- privada: Concesión administrativa de las Oficinas de rehabilitación a una entidad mercantil privada (previsión de la componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia). / Convenios de colaboración. - Privada: Delimitación en el planeamiento general del ámbito de la actuación, vinculado al deber de conservación conforme a la Ley de Suelo estatal. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

Instrumentos de gobernanza	<p>Instrumentos de gobernanza</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer un mapa de agentes e identificación de estructuras y procesos existentes (y antecedentes). - Qué órganos políticos van a responsabilizarse del seguimiento e impulso. - Establecer qué áreas administrativas intervienen, y de qué manera. Si se establecen nuevos órganos de gestión: centralizados, territorializados, sectoriales, etc. - Mesas de participación con agentes externos y profesionales del sector que interactúen con el resto de los instrumentos de gobernanza previstos. - Mesas de rehabilitación: órgano del seguimiento y evaluación. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Colaboración: Despliegue del plan de acción/ prioridades y modelo de gobernanza	<p>Puesta en marcha del modelo de gobernanza previsto en la Estrategia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Creación del Comité de pilotaje político y aprobación o refrendo al Plan de Acción y del modelo de gobernanza de la Estrategia. - Creación del Comité de pilotaje técnico con las áreas municipales de trabajo y aprobación o refrendo del modelo de gobernanza. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Sistema de gobernanza multinivel	<p>Establecer un sistema de gobernanza multinivel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las partes interesadas a nivel local deben involucrarse de forma que se sientan más afectadas por las intervenciones y puedan desarrollar un sentimiento de apropiación con respecto al proyecto, garantizando que este tenga efectos duraderos. - Deben tenerse en cuenta las diferentes responsabilidades de desarrollo y gestión de servicios públicos. - Los agentes a nivel regional pueden ayudar a integrar los programas en un marco estratégico más amplio, aplicar sistemas de seguimiento y evaluación más eficaces y apoyar el desarrollo de la estrategia y la planificación a largo plazo. - Los consejos de administración conjuntos o los órganos de gestión intermedios pueden ayudar a garantizar la coordinación entre los diferentes niveles. 	Manual de estrategias de desarrollo urbano sostenible
Despliegue de los instrumentos de gestión	<ul style="list-style-type: none"> - Creación de órganos de gestión centralizados: Oficina Técnica de la Estrategia - Creación de órganos de gestión territorializados: Oficinas fijas o móviles (un día o dos en cada barrio) en las áreas de actuación preferente: Puesta en marcha de una Oficina de Rehabilitación / Barrio para garantizar la presencia y cercanía que permita una comunicación constante y fluida con los residentes y un correcto despliegue de los proyectos. - Implantación de un modelo de gestión en un área o conjunto urbano homogéneo concreto cuyos pasos o hitos podemos recoger a continuación, a partir de la experiencia en Zaragoza - Otros órganos de gestión temáticos: Plan de lucha contra la pobreza energética, o para la reactivación económica y comercial de las áreas de actuación. Plan de empleo vinculado a la rehabilitación, etc. 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

PLANIFICACIÓN / DISEÑO DE ESTRATEGIA

Estrategias locales de rehabilitación	Desarrollo de Planes de Rehabilitación a escala local, o supralocal, como requisito exigible a medio plazo, para poder acceder a la financiación de ámbito estatal o autonómico.	Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE 2020)
---------------------------------------	--	---

Estrategias locales de rehabilitación	Desarrollo de Planes de Rehabilitación a escala local, o supralocal, como requisito exigible a medio plazo, para poder acceder a la financiación de ámbito estatal o autonómico	Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España (ERESEE 2020)
---------------------------------------	---	---

FINANCIACIÓN Y MAPEADO DE RECURSOS

Escenarios de ámbitos de actuación en relación a la financiación	<p>a. Ámbitos vulnerables: Aquellos ámbitos territoriales con un alto nivel de vulnerabilidad. En estos la implicación de las administraciones públicas deber ser total, alcanzado desde la concesión de subvenciones, la financiación, la gestión y la ejecución de las actuaciones. Se trata pues de actuaciones integrales tanto desde el punto de vista de actuaciones en los edificios como desde la gestión de la rehabilitación. Este supuesto debería tratarse como una actuación urbanística mediante el sistema de gestión por cooperación.</p> <p>b. En el resto de ámbitos: fórmulas que permitan hacer frente a costes asumibles por parte de los propietarios individuales. En base al nivel de ingresos de los hogares españoles podría tomarse como base unos costes mensuales de 60/70€, que podrían ser asumidos por la inmensa mayoría de propietarios. En este punto no se debe olvidar que, al igual que en la sociedad, en las comunidades de propietarios puede haber casos de hogares que estén en una situación económica que implique un mayor esfuerzo de las administraciones públicas. Para ello posteriormente se analizará las posibilidades de establecer esta financiación mediante créditos públicos, privados, fondos de garantía y ayudas sociales retornables.</p> <p>c. Fomento innovaciones: Sin perjuicio de lo expuesto en los dos apartados anteriores, no debe descartarse la posibilidad de mantener subvenciones para actuaciones muy concretas y universales para determinadas actuaciones no incluidas en los apartados anteriores que realmente impliquen la aplicación de medidas innovadoras en los edificios.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Créditos para el fomento de la rehabilitación	<p>Si se trata de actuaciones en ámbitos no identificados como vulnerables y se trata de actuaciones en edificios aislados el instrumento necesariamente debe ser un crédito. Este crédito debería cumplir algunos requisitos básicos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Período de amortización: No inferior a 15 años. 2) Interés: No debería ser un interés de un crédito al consumo y ser cercano al interés de una hipoteca. 3) Garantía: En ningún caso debería ser hipotecaria ni solidaria. No debería exigirse aval. Si debería garantizarse un máximo de morosidad en la comunidad. 	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Financiación pública directa para actuaciones de rehabilitación. Sistema de gestión urbanística	<p>En entornos vulnerables la financiación debe ser garantizada por las administraciones públicas. En este sentido se propone una actuación urbanística asimilable al sistema de gestión por cooperación en que más allá de liderar las actuaciones, acompañar en la gestión y ejecutarlas, la administración local actuante financie las actuaciones mediante el pago de cuotas urbanísticas equiparables al sistema de cargas en un sistema de gestión urbanístico de cooperación.</p> <p>En estos casos la dificultad para las actuantes más allá de la dificultad de planificación, es la falta de recursos económicos para financiar la operación y sus costes de gestión, por lo que podría proponerse en el marco del Plan Vivienda financiación específica para estas administraciones que incluyan la financiación, las subvenciones y los gastos de gestión.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana

Financiación indirecta: Medidas fiscales (IRPF)	<p>"a. Subvenciones: Las subvenciones en ámbitos vulnerables van dirigidas a personas con pocos ingresos familiares y a menudo con otro tipo de ayudas sociales sometidas a unos ingresos máximos. En el caso deseable de que se realicen actuaciones integrales la cantidad de la subvención a menudo puede suponer un ingreso puntual que impacta en la declaración del IRPF cuyas consecuencias pueden influir en las ayudas en el siguiente ejercicio económico que perciba esa persona, pudiendo perder esa ayuda recurrente. Evidentemente ese un impacto que supone un obstáculo importante para acometer estas actuaciones. En el caso de ámbitos vulnerables deberían estar exentas estas subvenciones siempre que las ayudas recibidas lo sean para actuaciones integrales con criterios de eficiencia energética.</p> <p>b. Créditos: Para fomentar estas actuaciones podría recuperarse la desgravación de actuaciones de rehabilitación financiadas con créditos de modo similar —y con gran éxito— a las desgravaciones por compra de vivienda habitual. Seguramente estas desgravaciones supondrían un impulso muy importante para el sector de la rehabilitación.</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Financiación indirecta: Medidas fiscales (IVA)	Si bien en algunos casos ya es aplicable un IVA reducido, podría haber una regulación mucho más clara en que se pudiera aplicar un IVA reducido a actuaciones de rehabilitación "protegidas". En el caso de actuaciones a iniciativa pública la situación es mucho más gravosa: en este caso aun tratándose de actuaciones que en caso de ser realizadas por las propias comunidades les correspondería un IVA reducido, al intervenir una administración pública como actuante inmediatamente el IVA pasa a ser del 21%. Ello supone que la simple intervención de una administración pública para impulsar la rehabilitación en un entorno vulnerable supone un sobrecoste para los propietarios. Ello a menudo supone perder los ahorros producidos por actuaciones de escala y la incongruencia de un IVA superior por la simple intervención de una administración pública. Podría en este sentido modificarse la ley que regula el IVA y la ley de contratos del sector público para evitar este efecto negativo.	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Financiación pública directa retornable	Aplicar ayudas retornables a propietarios individuales tanto en caso de ámbitos vulnerables como en el caso de edificios que hayan accedido a financiación.	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana

Financiación pública que incluye la gestión, mediación y redacción de los proyectos	Impulsar las actuaciones urbanísticas edificatorias mediante ayudas a las administraciones actuantes a la gestión, mediación, redacción de proyectos y con una previsión temporal no inferior a seis años.	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Fondo de garantía	Impulsar la creación de un fondo de garantía para favorecer la financiación privada a la rehabilitación.	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Instrumentos económicos	<p>Los diversos ejes de actuación, medidas y proyectos deben presupuestarse en la medida de lo posible y prever el origen de los recursos económicos necesarios de las diversas fuentes existentes, así como su temporalización en las diversas etapas previstas para el desarrollo de la Estrategia. Los recursos económicos van a provenir de recursos propios municipales, ayudas europeas, estatales o autonómicas, financiación privada, préstamos, contribuciones especiales, etc. Y a tener en cuenta las desgravaciones fiscales, recientemente reguladas en el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre⁴², de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.</p> <p>La Estrategia debe estudiar todas las fuentes de financiación posibles (públicas, privadas y mixtas):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programas de la unión europea en apoyo de la mejora de la eficiencia energética y la rehabilitación edificatoria: Financiación indirecta a través de la política de cohesión comunitaria (Fondos FEDER), Financiación comunitaria de acceso directo para los Municipios (EEEF, Programa Horizon, etc), otros instrumentos de apoyo y asistencia técnica a disposición de los Entes Locales (Pacto de Alcaldes, European Local ENergy Assistance). - Subvenciones y financiación otorgadas por la administración general del estado (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, Programa de ayudas para la Rehabilitación Energética de edificios existentes del sector residencial (PREE y PREE 5000 –para municipios de menos de 5.000 habitantes–), Líneas promovidas por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) u otras - Subvenciones y financiación otorgadas por las administraciones de las comunidades autónomas (Planes Autonómicos de Vivienda y Rehabilitación). - Otras medidas de financiación novedosas: como las iniciativas que han surgido recientemente para complementar la clásica financiación de la rehabilitación mediante subvenciones a fondo perdido con otros mecanismos innovadores como los Fondos de Garantías (Extremadura, País Vasco) o las líneas de préstamos del Institut Català de Finances (ICF) y l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) o los Préstamos subvencionados para rehabilitación del Instituto Galego da Vivenda e Solo. Es muy expresivo de las diferentes fuentes posibles de financiación el siguiente diagrama recogido en la ERESEE 2020 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

Subvenciones	<p>a. En ámbitos vulnerables: Podrían concederse subvenciones en función de las condiciones de los propietarios o de los usos de las viviendas. Asimismo, debería contemplarse la posibilidad de ayudas retornables del 100% vinculando el retorno de la subvención a la transmisión de la vivienda, garantizando su retorno mediante inscripción en el Registro de la Propiedad. Para garantizar la ejecución de estas actuaciones debería existir una planificación previa de las actuaciones junto a un claro compromiso municipal o de un ente gestor para liderar estas actuaciones. Sobre este punto hay que contar que para ejecutar este tipo de actuaciones es preciso unos gastos de gestión muy importantes. Es por ello que estas subvenciones deberían de ir acompañadas de ayudas a la gestión. A título orientativo podría establecerse un gasto de gestión del 15% del presupuesto de obras.</p> <p>b. Para el fomento de actuaciones innovadoras. Estas subvenciones deberían imitarse a actuaciones muy concretas para determinadas actuaciones no incluidas en normas técnicas y que no sean obligatorias para edificios de obra nueva</p>	Innovaciones recientes en España en materia de rehabilitación y regeneración urbana
Flexibilizar la financiación	Flexibilizar la financiación e informar sobre los diferentes tipos de instrumentos (subvenciones, y préstamos, etc.), de acuerdo con las medidas y mecanismos habilitados para poder disponer un sistema de intervención económicamente sostenible así como de proyecciones de costes, líneas de ingresos, impactos fiscales y beneficios directos e indirectos	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Instrumentos económicos	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporación a los presupuestos anuales o plurianuales de ayudas o incentivos locales directos o indirectos. - Aplicación de los planes de ayudas o incentivos estatales, autonómicos (planes de vivienda y rehabilitación, Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia – componente 2–, programa de mejora de la eficiencia energética: PREE general o el PREE 5.000 destinado a municipios de menos de 5.000 habitantes, energías renovables, ayudas al comercio local, etc.). - Posibles Convenios, declaración de ARRUs, Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP), etc. - Apoyo económico a las Oficinas de Rehabilitación - Aplicación de ayudas directas o incentivos estatales. - Posibles ayudas europeas, convocatorias vigentes, etc." 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

DISEÑO DE ACCIONES Y OBJETIVOS

Definición y cuantificación de objetivos: generales y específicos	<p>Es necesario establecer una hoja de ruta para el municipio que esté alineada con los objetivos generales a nivel europeo, estatal y en su caso a nivel autonómico, en materia de rehabilitación edificatoria y regeneración urbana de sus áreas consolidadas, a partir de las necesidades detectadas. Esta hoja de ruta contendrá Líneas o Ejes de Actuación Estratégica y programas, proyectos y medidas concretas para evitar el progresivo deterioro y mejorar la habitabilidad a escala de edificio, vivienda y de entorno urbano próximo, incluyendo su priorización y programación temporal, así como un sistema de revisión y evaluación.</p> <p>Asimismo, es recomendable que establezca objetivos específicos cuantitativos que puedan medirse mediante indicadores que reflejen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La vulnerabilidad residencial - La vulnerabilidad social - Los posibles impactos económicos - Los posibles impactos medioambientales <p>Estos mismos indicadores se utilizarán en la última fase de la Estrategia para medir y evaluar los progresos conseguidos tras la puesta en marcha de esta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Objetivos de la estrategia = Objetivos generales + Objetivos específicos + Objetivos transversales <p>Los OBJETIVOS GENERALES de la estrategia deben estar alineados con los objetivos estratégicos europeos, españoles, autonómicos y comunes a otros municipios en materia de descarbonización, accesibilidad, dinamización del empleo, inclusión social, etc</p> <p>Los OBJETIVOS ESPECÍFICOS están ligados directamente a los resultados de la Fase de diagnóstico y se suman a los establecidos como objetivos generales.</p> <p>Los OBJETIVOS TERRITORIALES pueden referirse a una o varias áreas detectadas en la fase de diagnóstico con mayores síntomas de declive en las que haga falta un esfuerzo mayor o prioritario.</p> <p>Los OBJETIVOS HORIZONTALES Y TRANSVERSALES deben atravesar al conjunto de los anteriores y a las diferentes fases del proceso</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Planificación temporal de las actuaciones	<p>Se debe establecer un cronograma lo más detallado posible de las medidas y acciones o proyectos concretos para alcanzar la consecución de los objetivos generales y específicos fijados. Todos los objetivos (los generales y específicos del municipio o de áreas concretas) se fijarán por etapas del tipo: corto, medio, largo plazo, o por años: 3-5-8, teniendo en cuenta objetivos estatales o autonómicos relacionados (2030-2050, etc.).</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

<p>Coordinación de grandes infraestructuras</p>	<p>Los proyectos de costura urbana en suelo no consolidado presentan una complejidad añadida por la necesidad de implementar grandes infraestructuras urbanas, lo que hace fundamental una colaboración total entre los agentes intervinientes. Esto implica una coordinación público-privada, en el caso del modelo de compensación, y entre las diferentes Administraciones implicadas en el proyecto.</p> <p>Para hacer efectiva la coordinación, se han de crear nuevos mecanismos jurídicos que vinculen a las distintas Administraciones Públicas entre sí y con los agentes privados para la coordinación y ejecución de las infraestructuras durante todo el tiempo que sea necesario hasta su conclusión. Mediante estos mecanismos, se debería asegurar, al menos, lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acuerdo respecto a los niveles de definición y formas de compartir la información. • Detección inicial de las interferencias entre las tareas de los distintos agentes intervinientes. • Calendario de actuaciones aprobado por todas las partes, con compromisos vinculantes para las partes. • Compromiso presupuestario anual de cada una de las Administraciones y sujetos privados idealmente desglosando por separado el gasto en proyectos y el gasto en ejecución de obras. • Establecer formas de control y seguimiento técnico y económico del Acuerdo. 	<p>Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE</p>
<p>Delimitación de ámbitos</p>	<p>Delimitación de ámbitos para concentrar los recursos económicos (subvenciones, desgravaciones fiscales, de tasas, etc.) y de gestión (oficinas, ventanillas únicas, etc., que faciliten el acompañamiento social y administrativo a los propietarios y usuarios de la zona) que exigirán instrumentos de fomento e incentivos. Se pueden identificar dentro de este apartado las siguientes áreas:</p> <p>2.a De rehabilitación Continuas o discontinuas Los problemas están exclusivamente vinculados al deterioro residencial y no hay degradación o carencias en el espacio público.</p> <p>2.b De regeneración urbana (espacio público, equipamiento, actividad terciaria, etc.) Las carencias, además de afectar a la edificación residencial, también afectan a la calidad del espacio público o a la inexistencia de equipamientos básicos accesibles: salud, educación, cultura, deportivos, etc.</p> <p>2.c De renovación urbana (predominio de la sustitución o nueva construcción) Predomina la existencia de solares vacíos y/o edificación ruinoso cuya rehabilitación no resulte viable técnica o económicamente.</p> <p>2.d Mixtas Incluyen varias de las áreas enumeradas o todas ellas como son las Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana (ARRUs) establecidas en los Planes Estatales de Vivienda y Rehabilitación recientes, o los más novedosos Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) delimitados a propuesta de los Ayuntamientos y aprobados por las CCAA.</p>	<p>Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana</p>

EJECUCIÓN/IMPLEMENTACIÓN

Tramitación del plan	<p>En cuanto al diseño del procedimiento de tramitación del plan, no existe regulación legal en este aspecto, pudiéndose aplicar por analogía, el procedimiento de aprobación de las ordenanzas locales del artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen local (Ley 847/1985), garantizando que en el trámite de información pública se dé cumplimiento a los criterios de actuación contemplados en el artículo 16.1 de la Ley 27/2006 (Ley 7386/2006), a saber: poner en conocimiento de los ciudadanos el documento en tramitación, a través de medios de información al público complementarios a las publicaciones oficiales.</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Difusión	<p>Una vez refrendado el compromiso político con la Estrategia, es necesario iniciar el proceso de difusión con los contenidos esenciales de la misma (objetivos prioritarios, áreas de actuación preferentes, instrumentos de financiación, fases previstas) a los diferentes agentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Difusión interna a los órganos municipales: grupos políticos y responsables técnicos de las áreas implicadas. - Difusión a sectores de población y agentes más implicados (entidades profesionales, ciudadanas, etc.) que hubiesen participado en anteriores fases del proceso (diagnóstico y diseño) a través de reuniones o eventos. - Evento público de lanzamiento. - Difusión general a través de los medios de comunicación tanto analógicos (periódicos y radios locales, buzoneo de un tríptico resumen, etc.) como digitales (web, redes sociales, etc.). 	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

SUPERVISIÓN Y EVALUACIÓN

Participación: Seguimiento y evaluación del plan	Creación del Comité de Seguimiento y Evaluación con personas del organigrama municipal y otros agentes externos.	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Indicadores de proceso	Es imprescindible que las Estrategias incorporen un sistema de indicadores de resultado, de seguimiento y de evaluación de las actuaciones (indicadores de proceso) que permitan el análisis de datos y contribuyan a crear una cultura de la evaluación de las políticas públicas en materia de fomento de la rehabilitación, reseñando con la información obtenida, los resultados reales conseguidos y su contraste con los objetivos iniciales, de forma que se puedan tomar las medidas correctoras apropiadas cuando la ejecución de las propuestas y acciones se desvíen significativamente de su planificación. Cabe señalar que el seguimiento y evaluación de la Estrategia debe, en mayor o menor medida (dependiendo de los objetivos concretos de esta), estar relacionado con el diagnóstico, los indicadores definidos en esa primera fase y los objetivos de la Estrategia. De esta forma el seguimiento de los avances y la mejora de la ciudad se visualiza de manera fácil permitiendo un proceso de mejora continua. El análisis de la evolución de los indicadores permite detectar cambios en el contexto, errores en las previsiones, etc. Con ello, se podrán orientar, en el futuro, las políticas para que puedan mejorar su eficacia y eficiencia.	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
Marcos normativos de evaluación	Establecer también marcos normativos de evaluación que permitan establecer objetivamente el éxito o fracaso de una actuación.	Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE
Resumen de las informaciones y cuadros sintéticos de resultados	El proceso de evaluación se realizaría en base a Informes que se irían elaborando con carácter anual, intermedio y final. Los Informes anuales proporcionarían la información precisa sobre el avance en la ejecución de las actuaciones implementadas y progresivamente de los resultados alcanzados y recogerán la información sobre los indicadores de seguimiento en el modo (tabla) descrito con anterioridad.	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana

Certificaciones de sostenibilidad	<p>Modelo predefinido que permite evaluar un determinado entorno urbano situado en cualquier ciudad, de modo que los resultados pueden ser comparados entre las distintas ciudades o entornos evaluados. Es por tanto una certificación a nivel internacional. Se han elaborado desde organismos o grupos cerrados de expertos en la materia y desde un punto de vista de aplicación objetiva y estandarizada, es decir, no existe una flexibilidad a la hora de evaluar, sino que hay que utilizar la herramienta tal y como se ha diseñado, de modo que pueda aportar veracidad a los resultados y a la comparativa de éstos con otros resultados de otros entornos urbanos. Por otro lado, la certificación ayuda a reconocer prácticas innovadoras y con soluciones óptimas, comparables entre sí gracias a la estandarización de la herramienta. Sin olvidar que la realidad es mucho más compleja, este sistema que permite la comparación puede no ser conveniente en entornos que requieran de cierta flexibilidad en el proceso de análisis, diagnóstico o diseño, dadas sus características particulares. Las certificaciones garantizan la objetividad de la evaluación y aportan información mesurada sobre el impacto producido en el medio, pero también limitan la intervención de otros agentes que no sean técnicos.</p>	Guía para estrategias locales de rehabilitación urbana
-----------------------------------	---	--

GESTIÓN DE ACTIVOS

Diseñar opciones eficaces de mejora del crédito e instrumentos de reducción del riesgo con mejoras crediticias y garantías (como la primera pérdida) ya que los proyectos urbanos suelen considerarse demasiado arriesgados.

Aportación en el marco del Grupo de Trabajo de Regeneración del CSCAE

Bibliografía y créditos

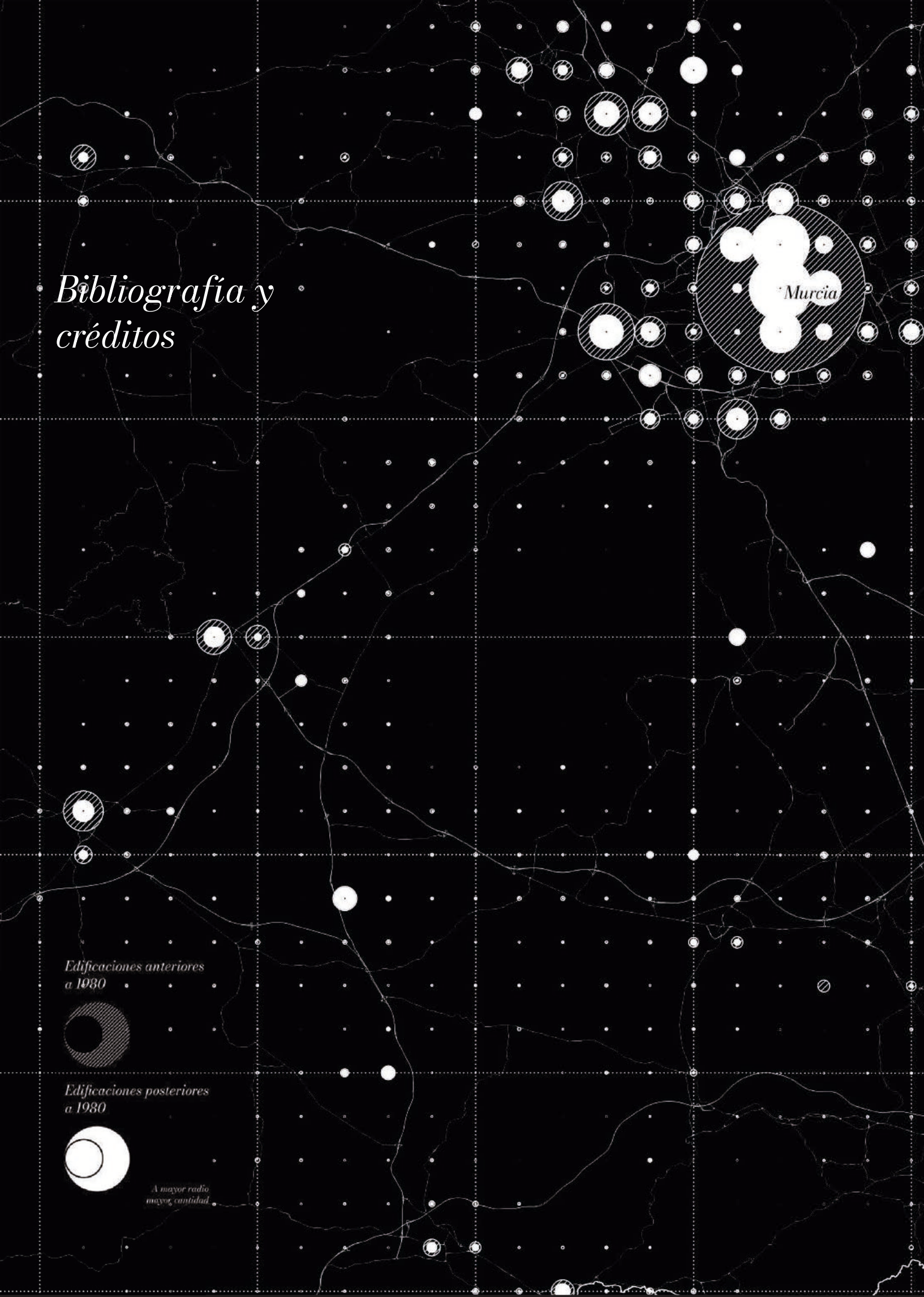
*Edificaciones anteriores
a 1980*

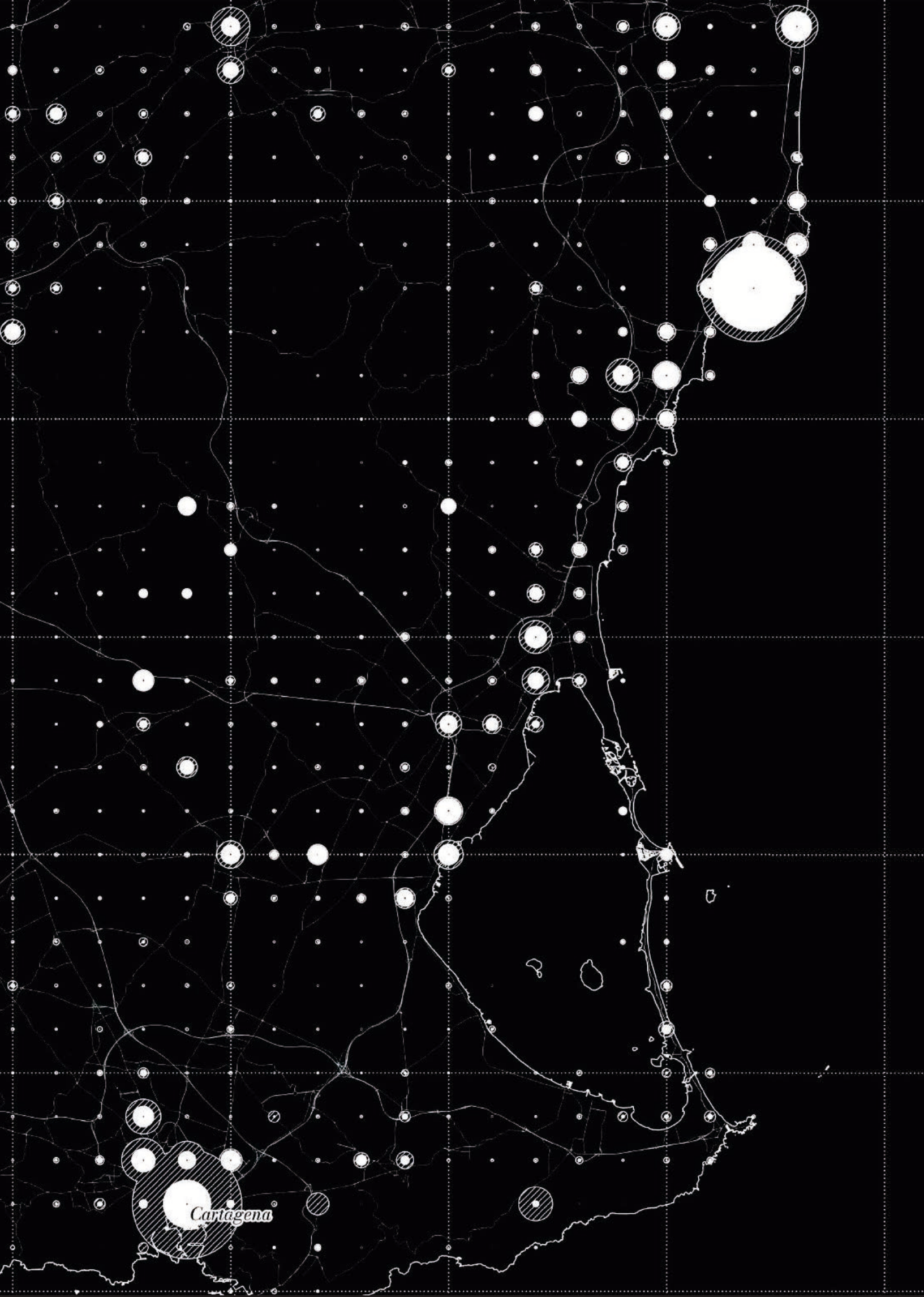


*Edificaciones posteriores
a 1980*



*A mayor radio
mayor cantidad*





Cartagena

Bibliografía

Artículo 2. Definiciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Calvete Oliva, Antonio; Campos Esteban, Pilar; Catalán Matamoros, Daniel; Fernández de la Hoz, Karoline; Herrador Ortiz, Zaida; Merino Merino, Begoña; Ramírez Fernández, Rosa; Santaolaya Cesteros, María, & Hernández Aguado, Ildefonso (2010), "Innovando en salud pública: monitorización de los determinantes sociales de la salud y reducción de las desigualdades en salud: Una prioridad para la presidencia española de la Unión Europea en 2010", Revista Española de Salud Pública, vol. 84, n.º 1, pp. 3-11. DOI: <https://doi.org/10.1590/S1135-57272010000100002>

Carta de Aalborg 1994, disponible en https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/pdf/BEBD328B-4E33-417A-B8D7-EAE6A659147B/128912/19940527_CartaDeAalborg.pdf

CARTA DE LEIPZIG sobre Ciudades Europeas Sostenibles. (2007, May 2). Disponible en https://www.fomento.gob.es/recursos_mfom/pdf/91B5958A-585C-4E92-8B1FC06F5CBC4C4B/111500/LeipzigCharte_Es_cle139ba4.pdf

Consejo de Europa. Carta europea del patrimonio arquitectónico, Ámsterdam, 1975, disponible en http://ipce.mcu.es/pdfs/1975_Carta_Amsterdam.pdf.

Decreto Ley 12/80 de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo (BOE n.º 238 de 1980)

Delivering the European Green Deal https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/european-green-deal/delivering-european-green-deal_en

Hernández Aja, A., & Rodríguez Suárez, I. (2017). *De la rehabilitación a la regeneración urbana integrada*. *Ciudades*, (20), 1–20. <https://doi.org/10.24197/ciudades.20.2017.20>

Hernández Aja, A., Matesanz Parellada, Á., Rodríguez-Suarez, I., García Madruga, C. (2015). *Evolución de las políticas de rehabilitación en Áreas de Rehabilitación Integrada en España (1978-2012)*. *Informes de la Construcción*, 67(EXTRA-1): m024, doi: <http://dx.doi.org/10.3989/ic.14.057>.

Hurtado, Sonia De Gregorio, and Javier Ruiz Sánchez. "Urban national policy in Spain? A diachronic critical review of four decades of government action." *A modern guide to national urban policies in Europe* (2021): 216-244.

Hurtado, Sonia De Gregorio. "The urban dimension of Cohesion Policy: insights into its genealogy, evolution, and future potential." *EU Cohesion Policy*. Edward Elgar Publishing, 2024. 65-83.

Matesanz Parellada, Ángela. *El modelo de rehabilitación Urbana en Barcelona*. <https://vps18l.cesvima.upm.es/re-hab/2012/04/12/el-modelo-de-rehabilitacion-en-barcelona/>
Ministerio de Sanidad (2021), *Acción comunitaria para ganar salud. O cómo trabajar en red para mejorar las condiciones de vida*, Madrid, Ministerio de Sanidad. Disponible en: <https://www.sanidad.gob.es/areas/promocionPrevencion/entornosSaludables/local/estrategia/herramientas/guiaAccionComunitaria.htm>

MITMA Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2021), *Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España: Metodología, contenidos y créditos*, Madrid, MITMA. Disponible en: http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/8E15B071-12B5-4390-A913-E7349266E9FA/111284/20120125_METODOLOGIA_ATLAS.pdf

New European Bauhaus https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en

Nomenclátor geográfico de municipios y entidades de población. Instituto Geográfico Nacional. https://centrodedescargas.cnig.es/CentroDescargas/documentos/Memoria_NGMEP.pdf

Renovation wave, Comisión Europea https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/renovation-wave_en

Reunión Informal de Ministros de Desarrollo urbano. Declaración, Toledo 2010, p.7. <https://www.transportes.gob.es/portal-del-suelo-y-politicas-urbanas/otros-proyectos-y-actividades/agenda-urbana-europea/reunion-informal-de-ministros-de-vivienda-y-desarrollo-urbano-toledo-20-22-junio-2010/reunion-informal-de-ministros-de-vivienda-y-desarrollo-urbano-de-la-ue-toledo-21-y-22-de-junio-de-2010>

Créditos de las imágenes

-
- 1. Protección y rehabilitación de la ciudad histórica e integración con su entorno natural, Santiago de Compostela**
Imagen cedida por Turismo de Santiago
 - 2. Recuperación del centro histórico. Plan URBAN en Santa Cruz de Tenerife.**
Imagen © Hectorlo
 - 3. Regeneración Urbana Integral del Casco Histórico de Málaga**
Imagen cedida por el Archivo Estudio de Arquitectura: Juan Gavilanes Vélaz de Medrano / Francisco González Fenández / Iñaki Pérez de la Fuente
 - 4. Rehabilitación del recinto histórico de Cádiz**
Imagen © Santiago Lopez Pastor
 - 5. Polígono Sur de Sevilla**
Imagen © Juan Tardio
 - 6. Ciudad de los Ángeles**
Imagen © Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, 2024.
 - 7. Regeneración Urbana de Balsas de Ebro Viejo**
Imagen © Rockwool
 - 8. Rehabilitación integral de San Martín de Porres**
Imagen © Manu Trillo
 - 9. Remodelación de los barrios de Pajarillos y Rondilla**
Imagen de la derecha cedida por el COAVA
 - 10. Regeneración del barrio de Lourdes**
Imagen cedida por Rafael Córdoba Hernández

11. PERI de "La Chanca"

Imagen © Luis Rogelio

12. Barrio de Santa María Benquerencia

Imagen © Archivo Municipal de Toledo

13. Getafe Hogares Saludables [EPIU]

Imagen © Khora Urban Thinkers

14. Plan integral del valle de Jinámar

Imagen © FOMENTAS

15. Madrid Nuevo Norte

Imagen © Cedida por Crea Madrid Nuevo Norte

16. Regeneración del barrio de Santa Adela

Imagen cedida por el ayuntamiento de Granada

17. Regeneración del Albaicín y rehabilitación de Casa Cuna

Imagen © Antonio Luis Martínez

18. Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao

Imagen © David Baron

19. Programa de regeneración urbana de Barakaldo

Imagen © AlejandroSZ

20. Rehabilitación integral de Ciutat Vella

Imagen © Enfo

21. Rehabilitación de bloques prefabricados en el barrio de La Mina

*Imagen de la derecha cedida por Jornet Llop
Pastor S. L.*

22. Proyecto de intervención integral de la serra d'en Mena

Imagen © Jdiazlopez

23. Plan de Paredes Medianeras

Imagen © Architecture Raval

24. Regeneración ambiental en el Tormes

Imagen cedida por MasTormesSalamanca

25. Anillo verde de Vitoria

Imagen cedida por el ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Jaizki Fontaneda

26. Madrid Río

Imagen © The city project

27. Alaberga. Reconexión urbana mediante dos ascensores urbanos.

Imagen cedida por Vaumm architects

28. Plaza de la sinagoga en el centro histórico de Onda

Imagen © Milena Villalba

29. Rehabilitación de las murallas reales

Imagen cedida por el Archivo General de Ceuta

30. Reordenación urbana e inserción social: abriendo la ciudad al mar

Imagen © Jorge Franganillo

31. PERI del sector audiovisual

Imagen © 300.000Km/s

32. PERI estación de Logroño

Imagen © Juanje Orío

Patrocinadores

ASEMAS

COSENTINO

CREAMNN

FERROVIAL

IBERDROLA

ROCA

SAINT-GOBAIN

Colaboradores institucionales

ACE

Ayto. de Barcelona

Ayto. de Madrid

Comunidad de Madrid

España Global

FEMP

Global Compact Cities programme

ICEX

Instituto Cervantes

IPCE

Junta de Extremadura

Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión

Europea y Cooperación - AECID

Ministerio de Ciencia, Innovación y

Universidades - CIEMAT

Ministerio de Cultura - Dirección General

de Bellas Artes

Ministerio de Derechos Sociales, Consumo

y Agenda 2030

Ministerio de Economía, Comercio y

Empresa

Ministerio de Educación, Formación

Profesional y Deportes

Ministerio de Hacienda y Función Pública

Ministerio de Igualdad - Instituto de las

Mujeres

Ministerio de Industria y Turismo

Ministerio para la Transición Ecológica y el

reto demográfico

Ministerio para la Transición Ecológica y el

reto demográfico - IDAE

Ministerio de Transportes y Movilidad

Sostenible

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

ONU-Habitat

ONU-Medioambiente

Pacto Mundial. Red Española

UN-WTO

Media partner

Observatorio Inmobiliario

Otros agentes colaboradores

AEB
AEICE
AFME
AGREGA
ANDECE
ANDIMAC
ANDIMAT
ANERR
ANFAPA
APCE
ARUP
ASA
ASEFAVE
ASFES
ASPRIMA
AVS
BMI
CDEAE
CEMEX
CGATE
CGCAFE
CGE
CGN
CICCP
CNC
CNI
COAM
COMPAC
CONCOVI
Consortio Passivhaus
CREAS
Danosa
Deutsche Bank
ECÓMETRO
EL DIA DESPUÉS SERÁ
ESCP EUROPA
ETSA Madrid
ETSA Sevilla
ETSA Valencia
Federación Habitat de España
FEGECA
FENIE
FORÉTICA
FORO DE LAS CIUDADES
Fundación ACS
Fundación alternativas

Fundación Arquia
Fundación Arquitectura y Sociedad
Fundación Eduardo Torroja
Fundación Habitat 3
Fundación ICO
Fundación Laboral de la Construcción
Fundación La Casa Que Ahorra
Fundación Mies Van Der Rohe
Fundación Norman Foster
Fundación ONCE
GBCe
GFI - Green Finance Institute
Greenward Partners
HABITISSIMO
Hispania Nostra
IECA
IETcc
IFMA
ISGlobal
IVE
KNAUF
LA CULTORA
Lean abogados
Madrid capital mundial de construcción, ingeniería y arquitectura
Next International Business School
OAS - Observatorio Arquitectura Saludable
Observatorio Ciudad 3R
Oficemen
PROVIVIENDA
REBUILD
Red de Periodistas Rurales
REDS
REE
Sareb
SEDIGAS
SEOPAN
SIKA
SIMA
Sociedad Civil por el Debate
SoftwareONE - MTWO Construction Cloud
ST
Telefónica
UAUU
UPM
URBACT
USJ
VIVIALT
WIRES

Entidades invitadas

ACCIONA
ADIF
AEAS
AEDAS
AELEC
AFEC
AFELMA
AFI
ALOTARK
ALVAREZ Y MARSAL
ANESE
ANFALUM
APPA
AQUÍ TU REFORMA
ARQUIA
ASOAGA
ASVAL
Ayto. de Valencia
AZORA
Banco de España
Banco Santander
BBVA
BNP Paribas Real Estate
BREEAM
CaixaBank
Canal A4
CCOO
CECU
CEPCO
Cluster de la edificación
COCEMFE
COHISPANIA
CONFEBUS
CORPME
DELOITTE
DIT GLOBAL
ECODES
Economistas Frente a la Crisis
Embajada Holandesa
EMT
ENAGAS
ENERCLUB
ENGIE
EOS ENERGY
ESADE
ETHIC
FCC

FENERCOM
FINSA
Fundación AQUAE
Fundación Botín
Fundación Camilo José Cela
Fundación DOCOMOMO
Fundación Mutua de Propietarios
Fundación Vodafone España
Generalitat de Catalunya
Gobierno Vasco
Idealista
IDOM
IFEMA
IIE
INDRA
ING DIRECT
ITEC
KREAB
LAFARGEHOLCIM
Museo Reina Sofía
NASUVINSA
NEOELECTRA
Observatorio Vasco de la Vivienda
RENFE
REPTRACK
RMIT
SACYR
SAVILLS
SEGITTUR
SHELL
SOLVIA
STO
TECNALIA
TECNIBERIA
TELEVES
UCI
UIA
UMAR
UNECE
UNEF
UNI-HEALTH
URIA ABOGADOS
URSA

Patrocinadores



COSENTINO®



ferrovial
construction



Roca



Colaboradores institucionales



Media Partner



Otros agentes colaboradores



CONFERENCIA DE DIRECTORES DE ESCUELAS DE ARQUITECTURA DE ESPAÑA





Norman Foster Foundation



Prövivienda
Con las personas,
por la vivienda



Entidades invitadas





